

## 設計業務仕様書

業務名：町営住宅省エネ改修実施設計委託

(みどりヶ丘団地5～9号棟)

令和8年6月

森 町

# 設計業務仕様書

## I 業務概要

- 1 業務名称 町営住宅省エネ改修実施設計委託  
(みどりヶ丘団地5～9号棟)

### 2 計画施設の概要

- (1)施設名称 みどりヶ丘団地 5号棟・6号棟・7号棟・8号棟・9号棟  
(2)敷地の場所 茅部郡森町字上台町326-73の内(5・6号棟)  
茅部郡森町字上台町326-72の内(7・8・9号棟)  
(3)施設用途 共同住宅：類型 第6号 第1類  
(4)建物概要  
a 棟番号／延べ面積／敷地面積／戸数／建設年度  
・5号棟／ 1,717.39m<sup>2</sup> / 1,866.21m<sup>2</sup> / 18戸 / 平成 7年度  
・6号棟／ 2,820.07m<sup>2</sup> / 3,255.47m<sup>2</sup> / 30戸 / 平成 7年度  
・7号棟／ 1,852.77m<sup>2</sup> / 2,229.90m<sup>2</sup> / 18戸 / 平成10年度  
・8号棟／ 1,852.77m<sup>2</sup> / 2,208.22m<sup>2</sup> / 18戸 / 平成10年度  
・9号棟／ 1,231.13m<sup>2</sup> / 4,757.32m<sup>2</sup> / 12戸 / 平成11年度  
b 構造・規模 RC造・3階建  
c 用途地域・地区 都市計画区域内 第2種中高層住居専用地域

### 3 調査・設計条件等

#### (1)設計主旨・方針等

本業務は、森町公営住宅等長寿命化計画に基づき、建物の脱炭素化を目的として共用部照明器具のLED化、及び各住戸に設置されている電気温水器の高効率化のためヒートポンプ給湯器への更新を行う。

- ・[5～9号棟：共用部照明器具のLED化]
- ・[7～9号棟：各戸既設電気温水器の高効率化改修]

これらの取組により、省エネルギー化および脱炭素化の推進を行う。

#### (2)設計仕様

##### a 与条件は次による

- ①5～9号棟：共用部照明器具LED化  
(5号棟/35台・6号棟/55台・7号棟/33台・8号棟/33台・9号棟/22台) 計 178台  
②7・8・9号棟：ヒートポンプ給湯器への交換・室外機置場の検討  
(7号棟/18台・8号棟/18台・9号棟/12台) 計 48台

③5～9号棟：エアコン設置のための電源設置・室外機置場の検討

当該改修工事は、脱炭素化の効果的な取組への比較、検討を含むものとする。

- b 要求事項の確認・協議
- c 関係法令等の確認、関係機関との打合せ
- d 国の補助金利用のための設計内容の確認
- e 実施設計図の作成
- f 積算業務
- g 現地調査業務

(3)設計内容

- a 共用照明 共用廊下・共用階段の照明器具のLED化 全棟
- b 各戸 既存電気温水器からヒートポンプ給湯器への交換 7・8・9号棟
- c 各戸 エアコン用電源設置図作成・室外機置場の検討 全棟

(4)委託業務期間

契約締結日の翌日より、令和9年2月26日（金）まで

(5)改修工事等の条件

- a 予定工事費 未定
- b 改修予定時期 令和9年度

(6)設計図の貸与 可（建築・構造・電気・設備）

## II 業務仕様

特記仕様書に記載されていない事項は、「建築設計業務委託共通仕様書」による。

### 1 管理技術者の資格要件

管理技術者の資格要件は次による。

建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士

### 2 設計業務の範囲

(1)一般業務

実施設計

- ・ 建築改修実施設計
- ・ 建築構造実施設計※改修に伴い確認を要する場合
- ・ 電気設備実施設計
- ・ 機械設備実施設計
- ・ 解体工事実施設計
- ・ 各種技術資料（経済比較や工法検討資料等）の作成業務

## (2)追加業務

- a 現地調査(当該設計に必要とされる現地調査業務)
- b アスベスト調査業務（定性0.1%、定量） / 5検体
- c 積算
  - ・ 建築積算業務
  - ・ 電気設備積算業務
  - ・ 機械設備積算業務積算業務内容
  - ・ 工事費算定内訳書の作成
  - ・ 単価作成資料の作成（複合単価（代価表・別紙明細書を含む）等）
  - ・ 見積検討資料の作成
  - ・ 見積徴収
  - ・ 積算数量算出書の作成
- d 概略工事工程表の作成業務
- e 建築確認申請手続き業務（建築基準法施行規則第1条の3に基づく添付書類含む）  
※必要な場合

## 3 業務の実施

### (1)一般事項

- a 実施設計業務は、提示された設計と条件、適用基準等により行う。
- b 積算業務は、業務担当員の承諾を受けた実施設計図書及び適用基準等により行う。
- c 業務の実施に当たり、次の資格を有する担当主任技術者をおく。
  - ア 建築総合設計（積算業務も含む）
    - ・ 建築総合主任技術者をおくこととする。
    - ・ 建築総合主任技術者は 一級建築士 であること
    - ・ 建築総合主任技術者は5年以上の実務経験を有すること
    - ・ 建築総合主任技術者と管理技術者の兼任は不可とする。
  - イ 建築構造設計（積算業務も含む）
    - ・ 建築構造主任技術者は配置を条件としないが、業務上構造の検証を要する場合配置を求める。
  - ウ 電気設備設計（積算業務も含む）
    - ・ 電気設備主任技術者をおくこととする
    - ・ 電気設備主任技術者は5年以上の実務経験を有すること
  - エ 機械設備設計（積算業務も含む）
    - ・ 機械設備主任技術者をおくこととする
    - ・ 機械設備主任技術者は5年以上の実務経験を有すること

オ その他

- ・上記イ～エについては、下請けを可とする。

d 電子納品

電子納品について、本業務は、電子納品対象業務とする。

※ 本業務は、電子納品対象業務とする。

北海道建設部建築局制定の「営繕業務電子納品運用ガイドライン」に基づき、業務書類を電子成果品として納品すること。

(2) 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行う。

- a 業務着手時
- b 業務担当員又は管理技術者が必要と認められた時（適宜実施）
- c その他（定期的に適宜報告等協議を行う）

(3) 適用基準等

a 設計

- ・官庁営繕の技術基準一覧に準ずる
- ・北海道建設部建築局 営繕工事 技術・積算基準に準じる
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ・木造建築工事標準仕様書
- ・建築物解体工事共通仕様書
- ・道立施設の福祉環境整備に伴う設計要領
- ・コスト縮減のための公共建築設計指針
- ・北海道公共建築物シックハウス対策マニュアル
- ・構造設計指針
- ・道有施設（建築物）の総合耐震基準
- ・道立施設の福祉環境整備に伴う設計要領
- ・コスト縮減のための公共建築設計指針
- ・公営住宅等整備基準
- ・北海道公営住宅等安心居住推進方針
- ・北海道営住宅設計指針
- ・北海道環境共生型公共賃貸住宅整備指針
- ・日本住宅性能表示基準

等

b 積算

- 営繕工事積算要領
- 建築数量積算基準・同解説
- 建築設備数量積算基準・同解説

(4)建設副産物対策

受託者は建設副産物対策（発生の抑制、再利用の促進、適正処理の徹底）について検討し、設計に反映させる。

(5)地域材の使用

受託者は、当該工事の設計に当たり、木材又は木材を原料とする資材を積極的に使用するとともに、地域材を優先的に使用しよう努めること。なお、木材又は木材を原料とする資材の使用に当たり、事前に業務担当員と協議すること。

地域材とは、道内の森林から産出され、道内で加工された木材をいう。

(6)シックハウス対策

受託者はシックハウス対策（換気に配慮した設計、使用する建築材料等、化学物質の濃度測定）について検討し、設計に反映させること。

検討に当たっては、「北海道公共建築物シックハウス対策マニュアル」に基づき検討を行うこと。

(7)電算機の使用について

電算機によって構造計算、空調負荷計算及び数量積算を行う場合は、事前に業務担当員と協議する。

(8)その他

- a 概算工事費の算出を令和8年11月末までに提出すること。

## 4 設計対象項目

### (1) 実施設計

実施設計対象項目		縮尺	摘要
建築総合・建築構造・電気設備	業 務 内 容	建築総合・構造(構造安全性の検証)	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特記仕様書</li> <li>・ 仕上表</li> <li>・ 面積表及び求積図</li> <li>・ 敷地案内図</li> <li>・ 仮設計画図</li> <li>・ 配置図</li> <li>・ 平面図(各階)</li> <li>・ 立面図(各面)</li> <li>・ 矩計図</li> <li>・ 部分詳細図</li> <li>・ 改修とりこわし図</li> <li>・ 各種技術資料(経済比較や工法検討資料等)</li> </ul>	適宜  ※縮尺が合 えば問わな いので適宜 協議として ください。
		電気設備	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 動力設備図</li> <li>・ 電灯・コンセント設備図(共用部、住戸)</li> <li>・ 機器表</li> <li>・ 部分詳細図</li> <li>・ 各種技術資料(経済比較や工法検討資料等)</li> </ul>	同上
		機械設備	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 給排水衛生設備図</li> <li>・ 空調換気設備図</li> <li>・ 系統図</li> <li>・ 機器表</li> <li>・ 部分詳細図</li> <li>・ 各種技術資料(経済比較や工法検討資料等)</li> </ul>	同上
	追加業務		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事費算定内訳書</li> <li>・ 単価作成資料</li> <li>・ 見積検討資料</li> <li>・ 見積書</li> <li>・ 積算数量算出書</li> <li>・ 概略工事工程表</li> <li>・ 共用部劣化調査報告書(適宜)</li> </ul>		見積書は 「森町長 岡嶋 康輔」 宛とする

(注) ・ 工事費算定内訳書は、北海道営繕工事積算標準単価表、物価資料、見積り等による。

・ 建築物の計画に応じ、作成されない図書があること。

・ 上記以外に別途必要な図面がある場合、追加すること

## 5 成果品及び提出部数等

### (1) 実施設計図書等

成果品等	サイズ	提出部数	摘要		
<b>a 建築総合</b>	A4判	各2部 ※成果品は、 ファイル綴じ にて提出  ※設計図は 製本3部提出	1. 設計図製本形態は、A3判二つ折り糊付製本とする。製本は特記仕様書を含むものとする。ただし、縮尺が合うこと。  2. 製本形態は、表紙をラミネート加工とし、建築図、設備図等を一括製本とする。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築（総合）設計図</li> <li>・ 建築（構造）設計図</li> <li>・ 構造計算書(構造安全性の検証)</li> <li>・ 概略工事工程表</li> </ul>					
<b>b 電気設備</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電気設備設計図</li> </ul>					
<b>c 機械設備</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 機械設備設計図</li> </ul>					
<b>d 積算</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事費算定内訳書</li> <li>・ 複合単価作成等資料</li> <li>・ 単価策定書</li> <li>・ 見積書</li> <li>・ 工事積算数量調書</li> </ul>					
<b>e その他</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現地調査報告書</li> <li>・ 確認申請図書</li> <li>・ 確認申請附属書類</li> <li>・ 消防同意用図書</li> <li>・ アスベスト調査結果報告書</li> <li>・ 構造計算データ</li> <li>・ 各種技術資料（経済比較や工法検討資料等）</li> <li>・ 打ち合わせ記録簿</li> </ul>					
<b>f 電子データ</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電子納品（CD-R等）</li> </ul>					

(注1)：電子データの提出については、電子納品による。