

黒石市まちなかエリアリノベーションプラン  
策定等業務委託特記仕様書（案）

黒石市総務部総務課



## 第1 業務概要

- 1 業務番号 総市サ第1号
- 2 業務名 黒石市まちなかエリアリノベーションプラン策定等業務委託
- 3 業務場所 黒石市 大字市ノ町 外 地内
- 4 業務内容
  - (1) 黒石市まちなかエリアリノベーションプランの策定
    - ア エリアリノベーションのエリア内における各施設の整備方針等
      - (ア) (仮称) 市民サービス施設の整備方針や必要な機能の設定、相互の関連性について
      - (イ) 新庁舎の整備方針や本庁舎の解体後の土地利用について
      - (ウ) 産業会館の改修に係る方針について
      - (エ) 上記のスケジュールや実施に係る手法等の検討について
    - イ エリアリノベーションのエリア内における外部空間（付帯施設を含む。）の整備方針等
      - (ア) オープンスペースや駐車場等の外部空間に関する整備方針や求められる機能の設定、各施設との関連性について
      - (イ) 回遊性を向上させるために必要な機能の設定について
    - ウ 市民ワークショップの実施及び関係団体の意見の反映
    - エ エリアリノベーションのエリア内の建物や広場等の配置図の作成
    - オ エリアリノベーションイメージ図（鳥観図やパース等）の作成
  - (2) (仮称) 市民サービス施設基本設計・実施設計
    - ア 基本設計
      - (ア) 建築（総合）基本設計に関する標準業務
      - (イ) 建築（構造）基本設計に関する標準業務
      - (ウ) 電気設備基本設計に関する標準業務
      - (エ) 機械設備基本設計に関する標準業務
      - (オ) 外部空間整備基本計画に関する標準業務
    - イ 実施設計
      - (ア) 建築（総合）実施設計に関する標準業務
      - (イ) 建築（構造）実施設計に関する標準業務
      - (ウ) 電気設備実施設計に関する標準業務
      - (エ) 機械設備（昇降機を含む）実施設計に関する標準業務

※いずれも設計意図の伝達業務を除く
    - ウ 追加業務
      - (ア) 積算業務

※いずれも積算数量算出書の作成、単価作成資料の作成、見積書の収集、見積検討資料の作成を含む

- (イ) 確認申請関係の手続業務（手数料の納付は含まない）
- (ウ) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 13 条第 2 項に規定する建築物エネルギー消費性能適合性判定に係る業務及び同法第 29 条第 1 項に規定する建築物エネルギー消費性能向上計画の認定に係る業務
- (エ) 透視図作成
- (オ) 概略工事工程表の作成

#### 5 建築設計計画

- (1) 用途 庁舎（事務所）、地域交流センター（コミュニティセンター）等
- (2) 延べ床面積 3,500 m<sup>2</sup>以上 4,000 m<sup>2</sup>程度以下

6 業務対象区域 別紙 1 のとおりとする。

7 履行期限 ~~令和 4 年 3 月 31 日~~ **令和 4 年 10 月 14 日**まで

~~※ 6 月議会での予算議決後、履行期限を延長する予定である。~~

~~（予定：令和 4 年 10 月 14 日まで）~~

8 支払年度割 令和 3 年度は出来高相当額、令和 4 年度は残額とする。

## 第 2 適用基準等

特記仕様書に記載されたもののうち、・印の付いたものについては○印の付いたものを適用する。

## 第 3 設計 V E の適用

本業務において、V E 業務を（ ・実施しない ○実施する ）。

## 第 4 設計と条件

対象となる棟名	(仮称) 市民サービス施設
用途	庁舎（事務所）等、地域交流センター（コミュニティセンター）等 (平成 31 年国土交通省告示第 98 号別添二 第 4 号第 1 類、第 12 号第 1 類) ※建築物の類型及び用途について、当該施設は一部庁舎機能を有するものの、主たる用途としては事務所及びコミュニティセンターの複合施設を想定しており、第 2 類に属する複雑な設計を想定していないことから、第 4 号第 1 類及び第 12 号第 1 類とする。
施設規模・構造・階数	延べ床面積：3,500 m <sup>2</sup> 以上 4,000 m <sup>2</sup> 程度以下 構造：未定 階数：未定

必要機能	<p><b>【庁舎(事務所)等】</b> ○税や戸籍、住民異動等の市役所の主に窓口業務を行う課室や福祉行政を行う課室（職員 170 人程度）、倉庫、書庫等</p> <p><b>【地域交流センター(コミュニティセンター)等】</b> ○子育て世代の支援や市民が交流できる地域交流センター機能として、事務室（100 m<sup>2</sup>程度）、会議室（例：多目的会議室（大中小））、子どもあそび広場、多目的交流スペース、飲食スペース、キッチンスタジオ等</p> <p><b>【共有部分】</b> ○トイレ、エレベーター、階段、玄関・通路、機械室、電気室等</p>
設備に関する要件	電気設備工事及び機械設備工事のほか、打合せによる
構造に関する要件	耐震安全性の分類：構造体Ⅰ類、建築非構造部材A類、建築設備甲類（官庁施設の総合耐震・対津波計画基準による）
外構に関する要件	「黒石市まちなかエリアリノベーションプラン」で求められる機能のほか、打合せによる
景観に関する要件	「黒石市まちなかエリアリノベーションプラン」で示される整備方針のほか、打合せによる
防災に関する要件	－
設計対象工事費	1,590,000 千円程度（消費税込み）
経費区分	県単 ・ <b>公共</b>
工事発注条件	分離発注（建築・電気設備・機械設備）又は一括発注
建設工期	令和 5 年度完成予定

## 第5 周辺状況

土地概要	面積：約 4,557 m <sup>2</sup> 地目：宅地 所有者：黒石市 外 道路：北側市道 幅員 7.8m（建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号） 西側県道 幅員 7.7m（同上） 南側市道 幅員 7.1m（同上）
敷地測量	座標提供あり
地質調査	未済
アスベスト調査	なし
インフラ施設	上下水道：黒石市 電力：東北電力

都市計画の制限	都市計画区域：非線引き都市計画区域 用途地域：商業地域 建ぺい率／容積率：80／400 防火地域等：準防火地域
---------	--

## 第6 その他留意事項

建築物の必要諸室については、監督員との協議を要する。

## 第7 業務の実施

### 1 一般事項

- (1) 基本設計業務は、提示された設計と条件及び適用基準に基づき行う。
- (2) 実施設計業務は、提示された設計と条件、基本設計図書及び適用基準に基づき行う。
- (3) 積算業務は、監督員の承諾を受けた実施設計図書及び適用基準に基づき行う。
- (4) 受注者は、基本設計業務の成果を基本設計図書等にまとめ、発注者の確認を得たうえで、次の実施設計業務に移るものとする。

### 2 適用基準

- (1) 技術・性能・仕様等適用基準
  - 建築設計基準
  - 建築構造設計基準
  - 建築設備計画基準
  - 建築設備設計基準
  - 官庁施設の総合耐震・対津波基準
  - 青森県営繕設備設計要領
  - 青森県建築設計断熱基準
  - 青森県福祉のまちづくり条例別表第2（整備基準）
  - 青森県公共事業景観形成基準（及びガイドライン）
  - 青森県景観色彩ガイドライン
  - 建築工事設計図書作成基準
  - 防犯に配慮した設計ガイドライン
  - 青森県環境調和建築設計指針
  - 青森県営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン
  - 青い森県産材利用推進プラン
  - 公共建築工事標準仕様書（建築・電気・機械）
  - 公共建築改修工事標準仕様書（建築・電気・機械）
  - 建築構造設計指針（文部科学省）
  - 構内舗装・排水設計基準
  - 構内舗装・排水設計基準の資料

## (2) 積算等適用基準

- 公共建築工事積算基準
- 公共建築工事標準単価積算基準
- 公共建築数量積算基準
- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築工事共通費積算基準
- 公共建築工事積算基準等資料
- 建築設備設計計算書作成の手引き
- 青森県県土整備部建築工事積算基準
- 青森県県土整備部建築工事共通費積算基準
- 青森県県土整備部建築工事単価等決定要領
- 青森県県土整備部建築工事積算における数値の取り扱い要領
- 青森県県土整備部建築工事共通費積算基準等資料
- 公共建築工事内訳書標準書式（建築・設備）
- 公共建築工事見積標準書式
- 営繕工事積算チェックマニュアル

## (3) 青森県環境調和建築設計指針の適用

ア 本設計業務において、青森県環境調和建築設計指針を（ ○適用する ・適用しない ）。

イ 青森県環境調和建築設計指針が適用される場合は、設定された水準に基づき、次の作業を行う。

（ア）庁舎及び学校の場合は、「環境負荷低減手法選択シート」により各対策項目について、目標とする指標値が達成可能な対策レベルを選定する。

（イ）同シートにより各環境負荷低減手法の採用による費用対効果を算出する。

（ウ）その他の施設の場合は、同指針を参考にして検討を行い、同様の作業を行う。

（エ）指針に掲げる5項目について、基本設計、実施設計の両段階において、「環境調和建築チェックシート」により環境への配慮度合いを確認する。

**第8 業務計画書**

業務計画書には、契約図書に基づき次の事項を記載するものとする。

- (1) 実施工程表
- (2) 業務実施体制（協力事務所も含む）
- (3) 管理技術者の主な実績等
- (4) 主任担当技術者の経歴等

**第9 打合せ及び記録**

- 1 打合せは次の時期に行い、受注者は、速やかに記録を作成し、監督員に提出する。

- (1) 業務着手時
  - (2) 監督員又は管理技術者が必要と認めたとき
  - (3) その他
- 2 新型コロナウイルスの感染拡大を考慮し、対面での打合せは必要最低限の人数で行うほか、メールや電話等での打合せも利用すること。

## 第10 技術者の資格

### 1 統括管理技術者

管理技術者又は設計管理技術者のいずれかが、本業務を統括すること。

### 2 計画管理技術者

計画分野を担当する管理技術者は、技術士（総合技術監理部門又は建設部門「都市及び地方計画」に限る。以下において同じ。）とし、技術士法第32条第1項による登録を行っていること。

### 3 設計管理技術者

設計分野を担当する管理技術者は、一級建築士とし、建築士法第22条の2に定める期間内に同条に定める定期講習を受講していること（ただし、建築士法施行規則第17条の37第1項第1 一級建築士定期講習の項イに該当する場合を除く。以下において同じ。）。

### 4 主任担当技術者

- (1) 主任担当技術者（計画）は、技術士又はRCCMとする。
- (2) 主任担当技術者（総合）は、一級建築士とする。
- (3) 主任担当技術者（構造）は、構造設計一級建築士又は一級建築士とする。
- (4) 主任担当技術者（電気・機械）は、設備設計一級建築士又は一級建築士とする。

### 5 協力事務所

- (1) 計画及び総合分野は、再委託しないこと。ただし、主たる業務以外の業務は認める。
- (2) 構造分野の再委託先（以下「協力事務所」という。）には、構造設計一級建築士又は一級建築士が所属していること。ただし、委託者に当該資格を有する者が所属している場合は、実務経験が8年以上あること。
- (3) 電気及び機械分野の協力事務所には、設備設計一級建築士又は一級建築士が所属していること。ただし、委託者に当該資格を有する者が所属している場合は、実務警経験が8年以上あること。

## 第11 成果品及び提出部数

### 1 成果品

年度	分野	提出時期	提出物
令和3年度	計画・設計	年度末	①業務報告書（中間）

令和4年度	設計	基本設計 業務完了時	①基本設計説明書 ②基本設計図書
		実施設計 業務完了時	①実施設計説明書 ②実施設計図書関係 ③工事費関係書類 ④検討書・届出関係 1) 各種検討書 2) 各種届出書

※「青森県営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン」に基づき電子納品も行うこと。

2 成果品の内容

年度	分野	提出時期	提出物	提出部数	大きさ	備考
令和3年度	計画・設計	年度末	業務報告書	1部	適当	データ共
			(1) 黒石市まちなかエリアバージョン方針			
			(2) 基本設計業務			
			(3) 使用した基礎データ			
			(4) その他監督員が必要と認めるもの			
令和4年度	設計	基本設計	黒石市まちなかエリアバージョンプラン	1部	適当	データ共
			基本設計説明書※1	1部	A3判	データ共
			(1) 業務体制・業務工程表			
			(2) 設計条件・設計方針			
			(3) 現地調査概要 (敷地形状及び既存建物等の配置状況、隣接道路・工事進入路状況、インフラ整備状況、敷地内進入経路・仮設物設置可能敷地、敷地内の工事支障物の記録、写真)			
			(4) 基本計画概要			
			(5) 関係法令等への対応			
			(6) 建築に対する考え方 (ゾーニング、動線計画、諸室計画、仕上計画、外構計画、バリアフリー・ユニバーサルデザインへの取組、県産材使用方針、景観上の配慮、日影図、机上電波障害予想図等)			
			(7) 構造に対する考え方 (耐久性の考え方、上部構造・基礎構造の各検討、地質概要等)			
			(8) 設備に対する考え方 (省エネ対策、冷暖房の対応、給水計画、便所計画、浄化槽検討等)			

			(9) 青森県環境調和建築設計指針の検討 (環境負荷低減手法シート、環境調和建築チェックシート)					
			(10) 工事費概算、概略設計計算書、維持費概算					
			(11) 各種検討書 (イニシャルコストとランニングコスト、メンテナンス、環境配慮等)					
			(12) その他					
		基本設計図書	第 12 設計図書参照	1 部	A3 判	データ共		
実施設計		実施設計説明書			1 部	A3 判	データ共	
		(1) 設計方針						
		(2) 関係法令等への対応						
		(3) 建築に対する考え方						
		(4) 構造に対する考え方						
		(5) 設備に対する考え方						
		(6) 青森県環境調和建築設計指針の検討						
		(7) 主要設計図						
		(8) その他						
		実施設計図書関係			第 12 設計図書参照			
		(1) 透視図及び写真 (内外観各 1 面)				1 部	A3 判 程度	CD-R
		(2) 製本図面		縮小判 2 つ折 製本		1 部	A3 判	
		(3) CAD データ (総合実施設計図) ※2				1 部		CD-R
		工事費関係						
		(1) 積算数量算出書				1 部	A4 判	データ共
		(2) (1) のうち、積算数量調書				1 部	A4 判	データ共
		(3) 見積書等関係資料				1 部	A4 判	データ共
		(4) 営繕工事積算チェックマニュアル				1 部	A4 判	データ共
		(5) 単価資料				1 部	A4 判	データ共
		検討書関係						
(1) 構造計算書				1 部	A4 判	データ共		
(2) 各種技術資料				1 部	A4 判	データ共		

			(3) 青森県環境調和建築設計指針 関係	1部	A4判 A3判	データ共	
			(4) 打合せ記録簿	1部	A4判	データ共	
			(5) 概略工事工程表	1部	A4判 A3判	データ共	
			(6) その他検討書				
		届出関係					
			(1) 確認申請関係書類	正副 各1部	A4判		
			(2) 建築物エネルギー消費性能適合性判 定関係書類	正副 各1部	A4判		
			(3) 福祉のまちづくり条例関係書類	正副 各1部	A4判		
			(4) 他官公署等申請・届出関係書類	正副 各1部	A4判		
			(5) その他届出				

- ※1 令和3年度に出来高相当分として提出した資料も含めて再度
- ※2 実施設計図書関係(3)のCADデータは、「青森県建築CAD図面作成要領(案)」により作成する。また、提出されたCADデータを、当該施設に係る工事の請負業者に貸与し、当該工事における施工図及び当該施設の完成図の作成に使用するなど、契約書の規定の範囲内で利用することがある。
- ※ 積算数量調書、単価資料等の作成は、営繕積算システムRIBC2((一財)建築コスト管理システム研究所)によるものとし、内訳書ファイルは最新バージョンとする。
- ※ 工事内容又は工事費金額により、必要としないものがあるため、監督員の指示による。
- ※ 上記成果品はイーザーキャビネットA4判(ESC-101NW365×H290×D450同等品)に納めて納入すること。

## 第12 設計図書

### 1 建築(総合・構造)

基本設計図書	実施設計図書	縮尺・規格
	特記仕様書	指定
仕上表(内外主要部)	内外仕上表	
面積表及び求積図	面積表及び求積図	

敷地案内図	敷地案内図	
配置図及び外構計画図	配置図	1/200～1/600
各階平面図	各階平面図	1/100～1/200
立面図	立面図（各面）	1/100～1/200
断面図	断面図	1/100～1/200
	矩計図	1/20～1/30
	展開図	1/50
	天井伏図（各階）	1/100～1/200
	平面詳細図	1/20～1/30
	部分詳細図	1/20～1/30
	建具表	1/30～1/50
	外構図	1/200～1/600
基本構造図	構造図	
	①伏図（各階）	1/100～1/200
	②軸組図	1/100～1/200
	③部材断面表	1/20～1/30
	④ラーメン図	1/20～1/30
	⑤部分詳細図	1/20～1/50
	その他必要な図面	1/20～1/30

※ 工事内容又は工事費金額により、必要としないものがあるため、監督員の指示による。

※ 実施設計図書はA 1判又はA 2判、基本設計図書はA 3判白紙を基本とする。

※ 改修工事においては、各図面の改修前と改修後の図面を作成すること。

※ 上記3項目については、電気設備及び機械設備においても同様とする。

## 2 電気設備

基本設計図書	実施設計図書	縮尺・規格
	特記仕様書	指定
主要機器表	各種機器表	
配置図（屋外設備図）	敷地案内図	
	配置図	1/200～1/600

各種システム系統図	受変電設備単線結線図	
	幹線系統図	
	分電盤、動力盤、制御盤結線図	
	動力設備系統図	
	弱電設備系統図	
照明設備概要図	受変電設備図	1/20～1/50
特殊設備概要図	自家発電設備図	1/20～1/50
	電灯設備平面図	1/100～1/200
	動力設備平面図	1/100～1/200
	照明器具姿図	
	弱電設備平面図	1/100～1/200
	弱電設備器具姿図	
	昇降機・搬送機設備図	1/50
	部分詳細図	1/20～1/50
	屋外設備図	1/20～1/300
	その他必要な図面	

## 3 機械（給排水衛生・空調換気）設備

基本設計図書	実施設計図書	縮尺・規格
	特記仕様書	指定
主要機器表	各種機器表	
配置図（屋外設備図）	敷地案内図	
	配置図	1/200～1/600
各種システム系統図	給排水衛生系統図	
	給湯・ガス設備系統図	
	空調設備系統図	
	換気設備系統図	
	消火設備系統図	
	自動制御設備構成図	

機械室機器配置概要図 配管ダクトルート概要図	給排水衛生設備平面図	1/100～1/200
	衛生器具姿図	
	給湯・ガス設備平面図	1/100～1/200
	空調設備平面図	1/100～1/200
	換気設備平面図	1/100～1/200
	消火設備平面図	1/100～1/200
	汚水処理設備仕様図	
	自動制御機器機能表	
	自動制御設備計装図	
	自動制御設備平面図	1/100～1/200
	特殊設備平面図	
	部分詳細図	1/20～1/50
	屋外設備図	1/20～1/300
	屋外排水設備縦断図	
	その他必要な図面	