

古河市空き家活用モデル住宅事業設計業務 特記仕様書

[本仕様書の性質]

本仕様書は、古河市が委託する基本的な業務内容を示したものである。

なお、プロポーザルの際に応募事業者から本仕様書に記載されていない内容の提案があり、当該提案内容が適切であると古河市が判断した場合は、提案内容を本仕様書に追加記載するなどの見直しを行い、契約書の特記仕様書とする。

I 業務概要

1. 業務名

古河市空き家活用モデル住宅事業設計業務

2. 物件概要

<物件A>

物件名称 物件A
物件所在 古河市雷電町地内
建築年度 平成2年
延べ面積 118.17㎡
敷地面積 109.07㎡
構造 木造瓦葺2F

<物件B>

物件名称 物件B
物件所在 古河市北町地内
建築年度 昭和44年（増築分は昭和62年）
延べ面積 143.33㎡（増築分は31.84㎡）
敷地面積 219.29㎡
構造 木造スレート葺+亜鉛葺2F

<リフォーム条件>

- a. 予定工事費 物件A及び物件Bリフォーム工事合計：20,000,000円以内
- b. 予定工期 物件A及び物件Bリフォーム工事：4ヶ月程度（R6.9～R7.1予定）

3. 業務目的

本業務は、一定期間空き家となっている住宅を市が所有者から借り受けてリフォーム工事を実施し、市外から移住を希望する若者夫婦へ転貸（概ね10年）するモデル事業により、空き家の利活用と若者夫婦の移住定住の促進を目的としてリフォーム設計を行うものである。

4. 業務内容

古河市空き家活用モデル住宅2件のリフォーム設計（外構含む）に必要な業務は、以下の項目を基本とする。

(1) 既存住宅状況調査業務の反映

本業務外で実施予定の既存住宅状況調査業務(実施内容は下表のとおり)の結果を参照し、設計業務を行うこと。なお、設計を行うにあたり不足がある場合、受注者で調査を行うものとする。

実施内容	<ul style="list-style-type: none">・国土交通省の「既存住宅状況調査方法基準」（平成29年国土交通省告示第82号）に規定する方法及び基準に基づくもの及び古河市がオプションで希望する内容の調査・オプション業務1. 設備配管（給水・給湯管、排水管）<ul style="list-style-type: none">・配管の通水、漏水の確認2. 電気設備<ul style="list-style-type: none">・電気の通電、漏電の確認3. ガス設備<ul style="list-style-type: none">・ガス管の漏れの確認4. 屋根裏（目視できる範囲）<ul style="list-style-type: none">・【小屋裏・各階間の天井裏】：梁・桁など構造耐力上支障があると思われる部材や接合部の割れ、金物の不足や緩み、腐朽、木材含有水分率（木造の場合）・【換気ダクト】：接続不良や欠損・【災害履歴】：漏水や火災等の跡、蟻害等の跡5. 床下（目視できる範囲）<ul style="list-style-type: none">・【土台/床組】：構造耐力上支障があると思われる部材や接合部の割れ、腐朽、発錆、木材含有水分率
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ・【基礎】：立ち上がり（屋内・屋外）のひび割れ、鉄筋の露出を伴う欠損、耐圧版のひび割れ、鉄筋の露出を伴う欠損、防湿処置・腐食を伴う著しい隙間等 ・【束】：緩み、浮き、腐食・浮き ・【災害履歴】：漏水や火災等の跡、蟻害等の跡
--	---

(2) 耐震診断及び補強設計（物件Bのみ）

耐震診断、補強案の検討・設計を本業務内で行うものとする。耐震診断は、「2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法」（一般財団法人日本建築防災協会）の精密診断法により原則行うものとする。

地盤・基礎の耐震補強が必要な場合、上部構造の耐震要素が設計上の性能を発揮でき、建物が受けた地震力を伝えられるだけの性能を確保すること。上部構造評点が1.0相当を下回る場合、監督職員と協議の上、上部構造評点が1.0以上となる補強設計を行うこと。

(3) 改修計画の提案

受注者は本業務の主旨・目的・コンセプトを十分に理解した上で改修計画の提案を行うこととし、技術提案書等で提案した内容については当然行うものとする。また、改修計画の決定にあたっては、特別職などへの説明を予定しているため、改修計画案（説明資料・概算金額含む）を説明より前に提出すること。

改修内容の提案における与条件は下表のとおりとする。

	物件A	物件B
与条件	・ 駐車台数2台分の確保	・ 駐車台数2台分の確保 ・ I-4-(2)を踏まえた耐震補強設計

(4) リフォーム設計

(1)～(3)及びⅡ 業務仕様を踏まえ実施設計を行う。

積算は、実勢価格による金額、公共建築工事積算基準による算出金額の2パターンを作成するものとし、監督職員と協議の上、工事金額を決定すること。なお、実勢価格算出における見積り先については、原則として3者以上とし、見積り内容が適切なことを確認すること。

Ⅱ 業務仕様

1. 設計業務の内容及び範囲

(1) 基本設計の標準業務

受注者は、発注者から提示された要求その他の諸条件を設計条件として整理した上で改修項目、機能、性能、主な使用材料や設備機器の種別と品質、意匠等を検討し、それらを総合して改修計画の提案を行い、成果図書を作成するために必要な業務を行う。

(2) 実施設計の標準業務

受注者は、施工者が設計内容を正確に読み取り、設計意図に合致した建築物の工事を的確に施工することができるように、また、工事費を適正に積算することができるよう細部の検討を行い、設計意図をより詳細に具体化し、成果図書を作成するために必要な業務を行う。

実施設計図書作成について、概算数量による工事費内訳書を提出し、コストコントロールを行い監督職員の承認を得ること。

(3) 一般業務の内容

- a. 一般業務の内容は、令和6年1月9日国土交通省告示第8号別添一第1項第2号の規定とする。
- b. 管理技術者は、主要な打合せ、本業務に関する会議等に参加しなければならない。ただし、監督職員に承諾を得た場合はこの限りではない。
- c. 発注者及び関係官庁等との協議を行った場合は、速やかに記録簿を作成し、その都度監督職員に報告し承諾を得なければならない。また、業務完了時には記録簿を取りまとめたうえ提出すること。
- d. 発注者が住民及び関係者に対して行う設計の説明（以下「説明会等」という。）について発注者が必要と認める場合は、受注者は説明会等への出席並びに設計内容についての報告及び説明を行い、意見の取りまとめを行い設計の検討を行うこと。
- e. 工事起工時、内訳書単価の見直し作業については、成果品の納品後であっても可能な限り協力すること。
- f. 社会資本整備総合交付金事業等補助金申請に必要な書類の作成に協力すること。
- g. 材料及び仕上げ等の選定に当たっては目的に適した仕様とし、将来の保守点検の難易を考慮すること。
- h. 設計業務の誤りに起因して、建築物に外形的かつ物理的な滅失、又は破損事故が発生した場合の建築物自体の損害、及び他人の身体障害・財産損壊に係る賠償のため、

賠償責任保険に加入すること。

(4) 一般業務の範囲

a. 基本設計

- ・ 基本設計に関する標準業務

b. 実施設計

- ・ 実施設計に関する標準業務（設計意図の伝達業務を除く）

(5) 追加業務の内容及び範囲

※ 各申請等に伴い納付する手数料については、本業務に含むものとする。

<基本設計>

- ・ 基本設計内容の決定に必要な資料の作成

<実施設計>

- ・ 積算業務
- ・ 概略工事工程表の作成
- ・ 説明会等に必要な資料の作成（法令等に基づくものを除く）及び説明の補助（説明会等を開催する場合）
- ・ 関係法令等に基づく各種申請手続き業務
- ・ 実施設計内容の決定に必要な資料の作成（法令等に基づくものを除く）及び説明の補助（特別職等への説明等）
- ・ その他本業務完成に必要な資料の作成及び手続き

2. 業務の実施

(1) 一般事項

- a. 基本設計業務は、提示された設計と条件、適用基準に基づき行う。
- b. 実施設計業務は、提示された設計と条件、適用基準に基づき行う。
- c. 積算業務は、監督職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。
- d. 工事発注形態に沿った図面、積算の分割を行うこと。

(2) 適用基準等

本業務においては、国土交通省が制定する技術基準又は民間材料メーカー等の推奨基準（技術基準）を遵守する。受注者は業務の対象である施設の設計内容及び業務の実施内容が技術基準に適合するよう業務を実施しなければならない。

a. 共 通

- ・ 木造計画・設計基準
- ・ 木造計画・設計基準の資料
- ・ 公共建築工事共通費積算基準

b. 建 築

- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）又は使用するメーカーの施工要領等
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）又は使用するメーカーの施工要領等
- ・ 公共建築木造建築工事標準仕様書又は使用するメーカーの施工要領等
- ・ 2012年改訂版 木造住宅の耐震診断と補強方法

c. 建築積算

- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）

d. 設 備

- ・ 建築設備設計基準
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）又は使用するメーカーの施工要領等
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）又は使用するメーカーの施工要領等
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）又は使用するメーカーの施工要領等
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）又は使用するメーカーの施工要領等
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針
- ・ 建築設備設計計算書作成の手引

e. 設備積算

- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）

(3) 業務計画書

受注者は、契約締結後14日以内に業務計画書を作成し、監督職員に提出しなければならない。

a. 業務計画書には、契約図書に基づき下記事項を記載するものとする。

- ① 業務概要
- ② 実施方針
- ③ 現地調査計画
- ④ 業務工程
- ⑤ 業務組織計画
- ⑥ 成果品の部数
- ⑦ 使用する主な図書及び基準
- ⑧ 連絡体制（緊急時含む）

b. 業務計画書には、上記に掲げるもののほか、次の内容を記載する。

- ① 管理技術者の氏名、生年月日、所属、役職、保有資格、実務経験年数
- ② 協力事業者の名称、代表者名、所在地、分担業務分野、協力を受ける理由及び具体的内容（協力者がある場合）
- ③ 業務工程には打合せ、調査、報告、工法検討、工法確定、概略工程確定、図面確定、及び概算工事費提出の時期を記載する。
- ④ 現地調査計画には調査の目的、場所、時期、調査項目を記載する。
- ⑤ 概算工事費の算出について
- ⑥ 関係者への説明支援について
- ⑦ プロポーザル方式により業務を受注した場合の業務履行
受注者は、プロポーザル方式により設計業務を受託した場合には、技術提案書等により提案された履行体制により当該業務を履行する。

(4) 管理技術者の資格要件

※ プロポーザル方式にて参加表明書に記載した配置予定の技術者は、原則として変更できない。ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合は、発注者の了解を得なければならない。

a. 管理技術者

管理技術者の資格要件は次のいずれかによる。

- ・ 建築士法(昭和25年法律第202号、以下同じ)第2条第2項に規定する一級建築士
- ・ 建築士法第2条第3項に規定する二級建築士
- ・ 建築士法第2条第4項に規定する木造建築士

(5) 貸与資料等

- a. 別途調査資料
 - ・ 既存施設図面(JW-CAD)
 - ・ 既存住宅状況調査 調査報告書

(6) 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、速やかに記録を作成し、監督職員に提出する。

- ① 業務着手時
- ② 監督職員又は管理技術者が必要と認めた時
- ③ その他（関係者への説明等）

(7) 情報管理体制の確保

- a. 受注者は要保護情報について情報取扱者以外の者に使用、閲覧又は漏洩させてはならない。
- b. 受注者は要保護情報の漏洩等の事故や恐れが判明した場合には履行中・履行後を問わず、事実関係等について直ちに発注者へ報告すること。
なお、報告がない場合でも、情報の漏洩等の懸念がある場合は、発注者が行う報告徴収や調査に応じること。

(8) 図面等の作成上の留意点

図面等の作成に当たっては、機密性の確保が求められる情報がわかる表記のあるものが必要最小限となるよう（例えば、機密性の確保が求められる室の用途が特定される室名等を表記しない。）、図面等の作成開始当初から留意する。また、機密性の確保が求められる情報がわかる表記のある図面等については、監督職員の指示により、機密性の確保に支障をきたす詳細等の情報を表記しない図面等も併せて作成する。

(9) 成果物等の情報の適正な管理

- a. 次に掲げる措置その他必要となる措置を講じ、契約書の秘密の保持等の規定を遵守のうえ、成果物等の情報を適正に管理する。なお、発注者は措置の実施状況について報告を求めることができる。また、不十分であると認められる場合には、是正を求めることができるものとする。

成果物等とは、

- 1) II 3.に規定する成果物

- 2) その他業務の実施のため、作成され、又は交付、貸与等されたもの等とし、紙媒体によるもののほか、これらの電子データ等を含むものとする。
- ① 発注者の承諾無く、成果物等の情報を業務の履行に関係しない第三者に閲覧させる、提供するなど（ホームページへの掲載、書籍への寄稿等を含む）しない。
 - ② 業務の履行のための協力者等への図面等の情報の交付等は、必要最小限の範囲について行う。
 - ③ 成果物等の情報の送信又は運搬は、業務の履行のために必要な場合のほかは、発注者が必要と認めた場合に限る。また、必要となる情報漏洩防止を図るため、電子データによる送信又は運搬に当たってのパスワードによる保護、情報の暗号化等必要となる措置を講ずる。
 - ④ サイバー攻撃に対して、必要となる情報漏洩防止の措置を講ずる。
 - ⑤ 貸与品等の情報については、業務の履行に必要な範囲に限り使用するものとする。また、複製等については、適切な方法により消去又は廃棄する。
 - ⑥ 契約の履行に関して知り得た秘密については、契約書に規定されるとおり秘密の保持が求められるものとなるので特に取扱いに注意する。
- b. 成果物等の情報の紛失、盗難等が生じたこと又は生じたおそれが認められた場合は、速やかに発注者に報告し、状況を把握するとともに、必要となる措置を講ずる。
- c. 上記a及びbの規定は、契約終了後も対象とする。
- d. 上記a、b及びcの規定は、協力者に対しても対象とする。

(10) その他、業務の履行に係る条件等

- a. 指定部分の範囲と履行期限
本業務の履行期限：令和 6年 9月 13日
改修計画案（説明資料・概算金額含む）の提出：令和 6年 6月 25日
本業務の設計、積算、内訳書提出：令和 6年 7月 17日
- b. 成果物の提出場所
古河市役所 都市建設部 営繕住宅課
- c. 成果物の取り扱いについて
提出されたCADデータについては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の作成、当該施設の完成図の作成及び完成後の維持管理に使用することがある。
- d. 写真の著作権の権利等について

受注者は写真の撮影を再委託する場合は、次の事項を条件とすること。

- ① 写真は、市が行う事務並びに市が認めた公的機関の広報に無償で使用することができる。この場合において、著作者名を表示しないことができる。
- ② 次に掲げる行為をしてはならない。（ただし、あらかじめ発注者の承諾を受けた場合は、この限りではない。）
 - ・写真を公表すること。
 - ・写真を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

e. 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について

- ① 本業務において、暴力団員等による不当介入を受けた場合は、断固としてこれを拒否すること。また、不当介入を受けた時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。下請負人が不当介入を受けたことを認知した場合も同様とする。
- ② ①により警察に通報又は捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した書面により発注者に報告をすること。
- ③ ①及び②の行為を怠ったことが確認された場合は、指名停止等の措置を講ずることがある。
- ④ 本業務において、暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、発注者と協議を行うこと。

3. 成果物、提出部数等

(1) 実施設計

成果物	原 図	製本形態	摘 要
a-1. 建築（総合）【物件A】 ① 建築（総合） 特記仕様書 仕上表（内部・外部）（改修前・後） 案内・配置図 仮設計画図 各階平面図（改修前・後） 断面図（改修前・後） 立面図（改修前・後） 屋根伏図（改修前・後）	各 1 部	2つ折り	原図A3 1部(※ケース入り) 製本A3 2部 電子データ(CD-R) JW-CAD, PDF

<p>a-2. 建築（総合）【物件B】</p> <p>① 建築（総合） 特記仕様書 仕上表（内部・外部）（改修前・後） 案内・配置図 仮設計画図 各階平面図（改修前・後） 断面図（改修前・後） 立面図（改修前・後）</p>			
<p>b-1. 建築（構造）【物件B】</p> <p>① 構造設計図 特記仕様書 軸組図（改修前・後） 構造(各部)詳細図（改修前・後）</p>	各 1 部	2つ折り	原図A3 1部 (※ケース入り) 製本A3 2部 電子データ(CD-R) JW-CAD, PDF
<p>c-1. 電気設備【物件A】</p> <p>① 電気設備設計図 特記仕様書 各階電灯・コンセント平面図（改修前・後） 機器表(改修前・後)</p> <p>c-2. 電気設備【物件B】</p> <p>① 電気設備設計図 特記仕様書 各階平面図（電灯・コンセント）（改修前・後） 機器表（改修前・後）</p>	各 1 部	2つ折り	原図A3 1部 (※ケース入り) 製本A3 2部 電子データ(CD-R) JW-CAD, PDF
<p>d-1. 機械設備【物件A】</p> <p>① 機械設備設計図 各階平面図（給排水・給湯・空調）（改修前・後）</p>	各 1 部	2つ折り	原図A3 1部 (※ケース入り) 製本A3 2部 電子データ(CD-R)

<p>機器表（改修前・後）</p> <p>d-2. 機械設備 【物件B】</p> <p>① 機械設備設計図 各階平面図（給排水・給湯・空調）（改修前・後） 機器表（改修前・後）</p>			JW-CAD, PDF
<p>e-1. 建築・電気・機械・積算（外構含む）【物件A】</p> <p>① 工事費内訳書（金額入り・金額抜き） ② 工事積算数量書・調書 ③ 見積書等関係資料 ④ 積算単価算出根拠 ⑤ 各種計算書</p> <p>e-2. 建築・電気・機械・積算（外構含む）【物件B】</p> <p>① 工事費内訳書（金額入り・金額抜き） ② 工事積算数量書・調書 ③ 見積書等関係資料 ④ 積算単価算出根拠 ⑤ 各種計算書</p>	各 1 部	ファイル	ファイル1部 電子データ(CD-R) Excelデータ PDF
<p>f-1. その他 【物件A】</p> <p>① 概略工事工程表 ② 各報告書・計算書 ③ 改修計画案（説明資料・概算金額含む）</p> <p>f-2. その他 【物件B】</p> <p>① 概略工事工程表 ② 各報告書・計算書</p>	各 1 部	ファイル	ファイル1部 電子データ(CD-R) Excelデータ PDF

③ 改修計画案（説明資料・概算金額含む）			
④ 構造検討報告書（耐震診断結果・補強案・計算書等）			

- ※ ・設計及び成果物は、法令の要求や建築物の用途等の必要に応じて、監督職員と協議の上適宜追加及び削除することが出来る。
- ・成果物として提出する設計図書については、既存図面を利用することが出来るものとする。ただし、既存図面がないものについては、現地確認の上作成すること。