

日南市油津別館改修設計業務委託仕様書

第1 業務概要

この業務は、以下の設計条件に基づき、日南市油津別館改修設工工事の設計（建築・設備・外構・その他）を行い、必要な設計図書等を作成するものである。

1 業務名称 日南市油津別館改修設計業務委託

2 計画施設概要

- (1) 施設名称 日南市油津別館
- (2) 敷地の場所 日南市材木町 12-2
- (3) 施設用途 庁舎（平成 21 年国土交通省告示第 15 号別添二第 4 号第 2 類）

3 業務内容

(1) 基本計画策定・基本設計業務

- ① 油津別館を油津まちづくり計画及び関連計画（※）に沿った施設とするための基本計画策定
※関連計画とは、「都市再生整備計画（油津地区（第 4 期）」）及び「社会資本総合整備計画（油津地区（第 4 期）ウォークブル推進事業）」
- ② 油津別館改修工事及びこれに附帯する外構工事等の基本設計に関する業務

(2) 実施設計業務

油津別館改修工事及びこれに附帯する外構工事等の実施設計に関する業務

(3) 歴史文化伝承の展示に関する業務

油津地区の歴史文化を伝承していくことを目的とした歴史資料の展示計画や空間デザイン等に関する業務

(4) 説明会等支援業務

基本計画、基本設計、実施設計、歴史文化伝承の展示及び維持管理計画の内容等について実施する庁内及び市民等への説明会の協力や関連資料作成に関する業務

(5) 各種申請業務

建築遂行上必要となる法令又は条例等に基づく資料作成・申請手続業務等

4 履行期間

契約締結の日の翌日から令和 7 年 3 月 31 日まで（各種申請業務及び確認済まで）とする。
ただし、発注者との協議により期間の変更もあり得るものとする。

5 設計と条件

(1) 敷地の条件

- a. 敷地の面積約 1,506.22 m²

- b. 用途地域及び地区の指定
都市計画区域内 市街化区域商業地域
建ぺい率 80%
容積率 400%
準防火地域

(2) 施設の条件

- a. 階 数 2階
b. 建物の高さ 最高の高さ (地盤面より) 12.8m
最高の軒高さ (地盤面より) 9.3m
c. 面 積 建築面積 781.36 m²
延べ床面積 1,555.53 m²
(1階 726.21 m²、2階 781.36 m²、R階 47.96 m²)

(3) 設計区分

設計区分建築主体工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事、空調換気設備工事、外構・附帯工事の設計を行う。

第2 業務仕様

この仕様書は、日南市油津別館改修工事設計業務委託に適用する。本仕様書に記載されていない事項は、「業務委託契約書」及び「公共建築設計業務委託共通仕様書」に定めがあるもののほか、発注者と協議の上決定する。

1 技術者の資格 要件参加表明書提出時の配置技術者による

2 業務計画

業務を履行するにあたり管理技術者等選任通知書、管理技術者略歴書、業務工程表及び履行体制を表した全体設計体制表を提出すること。

3 設計業務の内容及び範囲

(1) 基本計画・基本設計

① 基本計画

- a. 油津まちづくり計画沿った施設とするための改修基本計画を作成すること。
- ・地域の歴史や文化、伝統を紹介する機能を有する。
 - ・地域住民と観光客が交流できる機能を持つ。
 - ・来訪者の滞留促進等のため、Wi-Fiをはじめとするデジタルデバイスを活用する。
 - ・軽食等が提供できる飲食スペースを設置し、くつろぎの場を提供する。
(ただし、収益見込みが維持・管理費を大幅に上回る施設は不可)
 - ・多様な人材が集い、まちの周遊の拠点となるガイダンスセンターとなる。

- ・油津地区のみならず日南市全体に関する情報を発信する。
- b. 可能な限り「飼肥杉材」を活用し、400年もの間、伝統的に受け継がれる飼肥林業の軌跡を感じられる施設とすること。
- c. 1階に展示スペース、観光案内機能及び施設管理運営スタッフの待機スペース、2階に執務室を配置することを基本とすること。
(現時点では、観光案内スタッフを観光協会職員が担うことを想定している。)
- d. 企画展等が開催可能なフリーのスペースを確保すること。
- e. 行政等機能として「観光・クルーズ振興課」と「日南市観光協会」が入ることを想定すること。(令和6年4月現在の職員数は、観光・クルーズ振興課10名、日南市観光協会9名)
- f. 展示物については、その候補として別に示す既存物品等のほか、新たに導入・整備(制作、購入)するジオラマや模型等の物品等についても検討し、基本計画に含めること。
- g. 展示物品等の収蔵室(収蔵スペース)(10~15㎡程度)を確保すること。
- h. 施設の外部(外構部分等)について、施設のイメージが外に伝わるものとするとともに、施設周辺(堀川運河、夢ひろば等)への導線を考慮すること。

② 基本設計(歴史文化伝承の展示を含む)

- a. 基本計画に基づく設計方針展開
- b. 現況調査
 - ・敷地内の各建築物の竣工図はあるが、建設年次が古く現況と違うことやCADデータは存在しないため工事発注に必要な図面は現地調査の上、積算可能な図面を作成すること。
- c. 設計及び工事スケジュール調整
 - ・事業の基本となる全体工程表を作成すること。
- d. 概算工事費の把握
 - ・基本設計を踏まえた整備計画の概算工事費を令和6年11月末日までに算出すること。
- e. 平面内外空間表現、各部機能等検討
 - ・建物意匠計画、動線、施設運営上の管理区分、管理機能(システム)等を複数プラン比較検討し、提案すること。
 - ・展示スペースと執務室を明確に分離し、利用しやすい区分及び動線を考慮すること。
 - ・インフラ引き込み計画、排水計画、植栽計画等の附帯工事の検討をすること。
- f. 防災計画検討
 - ・消防法、建築基準法関係法令に基づく防災、避難計画の検討
- g. 総合仮設計画の作成
 - ・建設工事全体において各施工段階における仮設計画案を時系列的に作成すること。
 - ・中にある執務室について、工事中は他庁舎等に移すものとする。
- h. 使用材料、施工技術、設備方式等の比較検討
- i. 環境保全に関する計画
 - ・環境保全性能の検討を行うこと。
 - ・省エネルギー型設備、再生可能(自然)エネルギーの導入、環境負荷の少ない自然材料の使用、建設副産物の再利用等について検討すること。
 - ・優先取組物質による健康への影響に考慮した建材・施工材の検討を行なう。
- j. ユニバーサルデザインの採用
 - ・バリアフリー法による建築物移動等誘導基準及び宮崎県人にやさしい福祉のまちづくり条例に適合させること。

k. 情報化計画

- ・進歩著しい情報化社会への対応を考慮すること。

l. 台風、塩害対策

m. ライフサイクルコストの検討

- ・水光熱費、耐用年限中に必要とされる各設備機器のメンテナンス、大規模修繕、各種関係法令に基づく定期検査等の維持管理費について想定される範囲として年次的に算定し報告すること。

n. コスト縮減検討書の作成

- ・有効なコスト縮減対策として採択する事項、削減効果等を報告すること。

o. 基本設計の各検討段階で検討会議等への設計内容説明、資料作成

- ・説明資料は市民等に分かりやすいイメージ図、パワーポイント等を用いてプレゼンテーションを行うこと。

p. 法的条件等点検

- ・関係法令チェックシート作成及び関係機関との協議記録を提出すること。

q. 透視図の作成

- ・完成予想パース（外観・内観） 内容は協議による

r. その他

- ・E V及び階段については、位置を変えないものとする。
- ・構造については、手を加えないものとする。
- ・展示物については、必要な展示ケース（掛け軸や彩墨画、ガラス工芸等）、のぞきケース（紙資料等）、写真等を展示するためのパネルやフック等も備えるものとする。

(2) 実施設計

a. 基本設計に基づく設計方針展開

b. 工事特記仕様書

- ・工事実施に対応したものを作成すること。

c. CADによる作図

d. 各工事の設計、成果図書のまとめ

e. 法的条件等点検、計画通知書提出

- ・建築、省エネルギー関係等法令に基づく各種申請、認定手続きは全て受注者の責任及び負担において行うこと。

ただし、申請に必要な手数料は除く（建築確認申請手数料等）。

f. アスベスト調査・分析を行うこと。

g. 成果図書等引継、内容説明

h. 各種申請用技術説明書の作成、内容説明

i. 積算、単価の根拠作成

- ・建設物価版、建築コスト情報誌、建設工事標準歩掛及び見積り等による。
- ・見積りによる場合は、市場単価を調査し実勢に応じた単価を採用し、1社以上は日南市内から徴取すること。
- ・積算数量の根拠となる拾い出し原稿を提出すること。

j. 引き渡し後の設計図書は、すべての権限を日南市へ譲渡すること。（基本・実施設計とも）

4. 業務の実施

(1) 直接工事費（主体・電気・機械）320,000,000 円

(2) 一般事項

- a. 業務は、提示された設計と条件に基づき行うこと。
- b. 業務に先立ち現地調査・測量等を行い、現況を十分把握すること。
- c. 業務の実施に当たっては、発注者と十分な連絡を保ち、方針については発注者の指示及び承諾を受けること。
- d. 業務の実施に当たっては、関係法令及び適用基準等を遵守すること。
- e. 各検討会議等における協議にともなって計画内容を変更する必要がある場合及び発注者が予定している総工事費との間に相違がある場合には、計画内容変更に伴う設計図書等の修正を行うこと。
- f. 業務に関し疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議すること。
- g. 日南市内業者で可能な設計業務等については、積極的に活用を図ること。
- h. 工事完成までの質疑に対して、協力を行うこと。
- i. 下請けを行う場合は、所定の様式により提出を行うこと。

(3) 協議等

- a. 設計作業の実施に当たって部外折衝を要する場合は、速やかに発注者に文書で報告し、その指示に従い処理すること。
- b. 設計作業の実施に当たって必要となる官公署その他への申請業務は、発注者と協議し遅延なく行うこと。

(4) 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、担当職員に提出すること。その際、必要に応じてスケッチ・資料等を作成すること。

用紙はA4版とし、コピーを1部提出し、最終的に全てまとめて製本し1部提出すること。

- a. 業務着手時
- b. 発注者、地域住民、関係官公署及び関係団体等との協議を行った場合
- c. 担当職員が必要と認めた時

(5) 検査

- a. 設計業務の終了時には、業務完了届を提出すると共に、成果品を提出し、発注者の検査を受けること。
- b. 業務終了期限前であっても、発注者があらかじめ成果品の提出期限を指定した場合には、協議により検査時期を決定し、検査を受けること。

(6) 軽微な変更等

設計条件・設計図書に関する軽微な変更等については、受注者は発注者の指示により作業を進めること。この場合、設計業務委託契約書の規定に関わらず、「委託金額」及び「履行期間」の変更はないものとする。

(7) 適用基準等

業務の実施に当たっては、建築基準法その他関係法令及びその他これに基づく条例規則等の規定を適用する他、国土交通省大臣官房官庁営繕部が制定又は監修した基準等によるもの（最新版）とする。

a. 共通

- ・官庁施設の基本的性能基準
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・官庁施設の環境保全性基準
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ・官庁施設の防犯に関する基準
- ・官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- ・公共建築工事積算基準
- ・敷地調査共通仕様書
- ・建築設計業務等電子納品要領

b. 建築

- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築工事標準書式
- ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築木造工事標準仕様書
- ・建築物解体工事共通仕様書
- ・建築工事設計図書作成基準
- ・建築設計基準
- ・木造計画・設計基準
- ・建築工事標準詳細図
- ・鉄骨設計標準図
- ・擁壁設計標準図
- ・構内舗装・排水設計基準
- ・建築構造設計基準

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

- ・建築設備計画基準
- ・建築設備設計基準
- ・排水再利用・雨水利用システム計画基準
- ・建築設備工事設計図書作成基準
- ・建築設備設計計算書作成の手引き
- ・建築設備耐震設計・施工指針
- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（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（機械設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- e. 設備積算
 - ・公共建築設備数量積算基準
 - ・公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）

(8) 使用言語等

本委託業務に使用する言語は日本語、数字は算用数字、単位はメートル法、通貨は日本円とすること。

(9) 特許に関わるもの

材料・工法等で特許に関わるものを採用する場合は、発注者と打合せを行い、指示を受けること。

(10) 特定の製品名等

原則として、設計図には特定の製品名、製造所名を記載したり、特定の製品等が推定されるような表現をしないこと。

(11) 特殊な工法等

適用基準等により難しい特殊な工法、材料、製品等を採用する場合には、あらかじめ発注者と協議し、承諾を受けること。

(12) 資料の貸与及び返却

貸与資料	摘要
・当初設計図	・紙（データ無し）

貸与場所 未来創生課 貸与時期 契約終了後
返却場所 未来創生課 返却時期 協議による

(13) 成果物の提出場所 財産マネジメント課

(14) 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、建設に係る請負業者に貸与し、当該施設における施工図等の作成等に使用することができるものとする。

5. 成果物、提出部数等

(1) 基本計画・基本設計区分

① 共通

成果物等	提出部数	摘要
・全体工程表	3部	

② 基本計画

成果物等	提出部数	摘要

e. その他		
・現況測量図	3部	A4、A3適宜 15,000㎡程度、1/500、4 級基準点測量
・歴史文化伝承の展示に係るレイアウト図及び展示一覧	3部	
・総合仮設計画案		A1
・透視図	3部 一式	

(注)：構造、設備（b～d）の成果物は、総合（a）の成果物の中を含めることができる。

：基本設計図は、適宜、追加してもよい。

：成果物は、担当職員の指示によりA3二つ折り製本とする。

：電子データ等の提出については、担当職員との協議による。

(2) 実施設計区分

成果物等	提出部数	摘要
a. 総合		
・建築計画概要書	3部	A4、A3適宜基本設計、各検討会議に基づく各設計・検討内容の説明含む
・意匠設計図	各3部	A1、A3縮小
仕様書		
仕上表		
面積表及び求積図		
敷地案内図		
配置図		
平面図（各階）		
断面図		
立面図（各面）		
矩計図		
展開図		
天井伏図（各階）		
平面詳細図		
部分詳細図（断面含む）		
建具表		
昇降機		
外構図		
・各打合せ記録書	1部	A4

