

## 己高庵浴室等改修工事設計業務委託仕様書

- 1 委 託 番 号 : 令和5年度 長北産委第 33号
- 2 委 託 名 称 : 己高庵浴室等改修工事設計業務委託
- 3 委 託 期 間 : 契約締結日の翌日から令和 6年 3月 15日まで
- 4 改 修 場 所 : 長浜市木之本町古橋 1094
- 5 敷 地 概 要 : 敷地面積 : 6,002.41 m<sup>2</sup>  
地区地域 : 都市計画区域外  
垂直積雪量 : 200 c m
- 6 用 途 : 旅館
- 7 建 物 概 要 : 己高庵  
構 造 : 鉄骨造平屋建て  
建築面積 : 1,618.41 m<sup>2</sup>  
延床面積 : 1,471.11 m<sup>2</sup>
- 8 業 務 概 要 :

本業務は、己高庵全体の内外装改修と浴室下部ピット内における漏水対策及び給湯設備、空調設備の改修工事の設計を行う。

劣化度状況等の現況調査を行い、その結果に基づき、改修及び更新を含めた施設維持管理の設計をすること。また、調査によって確認された諸課題を整理し、効率的かつ効果的な図面及び設計書等を作成すること。
- 9 委託内容

本設計業務委託は、建築士法による建築士の業務に基づき全責任をもって設計するもので、関係法令及びこれに基づく条例規則等の規定・各標準仕様書・本仕様書及び契約書を遵守し業務を行うものとする。

  - (1) 調査業務
    - ア. 劣化度状況調査

劣化度状況調査は、既存建築物について、損傷、腐食その他の劣化の状況を点検し、その結果について報告書その他の書類作成を行う。

① 調査計画書の作成

調査着手にあたって、調査内容や方法を示した調査計画書を作成し、提出すること。

② 現場調査

受託者は契約締結後速やかに調査業務に着手すること。

ただし、現場調査は施設管理者と協議し、営業に支障がない調査日程とすること。

③ 各調査対象の外観目視点検を主体とした調査

[構造躯体]

建物内外の躯体に関する劣化状況について、目視・打診・クラックスケール等を用いて調査することとし、天井点検口及び天井材（ジプトーンに限る）の脱着により小屋裏の状況も確認する。（原則、全数調査が必要であるが、全体の評価及び改修工事の積算ができる場合は、部分調査でも可とする。）

[建築]

屋上防水、外壁及び内装について、脚立程度の範囲で目視・打診・クラックスケール等を用いて調査する。施設管理者からのヒアリングにより雨漏れ等の漏水調査を行う。

[設備]

機器等の設備全般（屋外設備含む）について目視等により調査を行い、機器耐用年数が 10 年以上ある場合や更新計画が明確なものは更新しないものとする。ただし、排水管及び排水桝については、排水勾配・排水桝の状況を目視・レベル測定等により調査する。

④ 調査結果報告書の作成

調査結果に基づき、構造、建築、設備の劣化状況の結果をまとめ、改修工事に適しているか等の所見、改修範囲及び工法検討を行う。

イ. 現況調査

① 既存建築物調査

当初図面と相違がある場合は、建物の現況に修正し、改修工事に必要な図面を作成すること。

② PCB含有機器等その他有害物質調査

PCB含有機器等及びダイオキシン等の有害物質調査を既往資料と目視にて現地確認し、措置の必要があれば、対応所見を付して報告するものとする。

### ③ アスベスト調査

解体対象建物のアスベスト含有調査については、大気汚染防止法、労働安全衛生法、石綿障害予防規則、その他石綿処理に関する法令等に基づき、撤去するすべての建材（材料）について実施すること。

調査方法は、既設図書の確認や改修履歴の確認による書面調査、現地にて目視による現地調査、アスベスト含有の可能性のある建材については定性分析調査（JIS A 1481 規格群：定量分析まで）を行うこと。分析調査対象は5検体を見込むこと。

なお、アスベストの有無の確認については、建築物石綿含有建材調査講習登録規定（平成 30 年厚生労働省・国土交通省・環境省告示第 1 号）に規定する一般建築物石綿含有建材調査者、特定建築物石綿含有建材調査者またはこれらの者と同等以上の能力を有すると認められるものによる。

## （2）実施設計

基本設計に基づき、建物の長期使用を考慮した材料の選定や工法を提案するとともに、工事中における仮設計画・安全対策等を十分に配慮し、図面に反映させること。

### ① 建築工事設計図書

- a 表紙、図面リスト、工事手順書（工事計画図）、工事区分表、特記仕様書、位置図、配置図
- b 意匠図

面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、天井伏図、矩計図、建具表、平面詳細図、展開図、部分詳細図、サイン図、解体工事図（既存配置図・建物基本図・構造図）

### ② 電気設備工事設計図書

- a 特記仕様書、電灯・動力幹線設備図、系統図、電灯・コンセント配線図、照明器具姿図、動力設備配線図、分電盤・制御盤・警報盤・端子盤回路図、弱電系統図、放送・テレビ共聴設備図、電話・通信信号設備図、自動火災報知設備図
- b 計算書照度計算書、負荷計算書、幹線計算書、電圧降下計算書
- d 維持管理計算書

### ③ 機械設備工事設計図書

- a 給排水衛生設備図特記仕様書、系統図（給排水（雨水）、消火）、配管平面図、浴室等平面断面・詳細図、機器図、機器表、機器・器具取付詳細図、解体工事図
- b 空調換気設備図特記仕様書、系統図（冷暖房・換気）、機器図、機器表、機器・器具取付詳細図、配管平面図、樹標準図、保温標準図

- c 計算書給排水計算書、冷暖房負荷計算書、換気計算書
- d 維持管理計算書

#### ④ 積算書

積算ソフトへの設計項目の入力、積算数量算出書の作成、見積徴収、見積比較資料作成、複合単価等の作成を行う。

積算ソフトは営繕積算システム RIBC2((財)建築コスト管理システム研究所)を使用し、工事費の算出にあたっては、市場単価等を入力し、概算工事費の算出を行うこと。

### ウ. 設計条件

設計に関する条件は以下のとおりとする。

#### ① 維持管理の検討

安全に利用するための機能維持・保全 性能や品質が劣化している建築部位・設備機器を目標耐用年数まで使用可能となる水準まで回復させ、施設の安全な利用を図る計画とすること。

浴室下部、ピット内に温水が流入している原因を調査し、解決手段を工事に反映すること。

#### ②施設運営への影響の検討

改修工事中の施設運営への影響が極力少ない改修方法を検討すること。また、改修工事を行うために什器類の移設等を要する場合は、担当職員と協議のうえ移設内容を図面に明示すること。

#### ③関係法令等への対応

建築基準法、消防法等に適合していないもの及び既存不適格事項について、改修計画図に反映させること。

#### ④コスト・省エネルギー化の視点

照明設備、空調設備方式等について、ランニングコスト縮減及び省エネルギー化について検討し、省エネルギーに配慮した設計とすること。

#### ⑤維持管理・保守の視点

維持管理、保守が容易にできる機器の導入や機器の設置方法を検討すること。

#### ⑥バリアフリー・防犯の視点

バリアフリーに配慮し、防犯対策にすぐれた設計とすること。

⑦市産材の活用

使用する木材はできる限り市産材（原則、スギ）を活用すること。

（３）その他の事項

- ① 契約後、速やかに委託業務着手届、委託業務担当者届（経歴書・資格証等を添付すること）、協力会社届、設計工程表を提出し、担当職員の承諾を得ること。
- ② 委託期間中及び及び終了後も、本業務の成果品についての説明を求められたときは、担当職員の指示に従い説明を行うこと。
- ③ 本委託業務に必要なものとして、次のものを貸与することができる。

貸与品等	適用
既存建築物設計図書一式	
既存建築物確認申請書	
CADデータ（12条報告）	配置図、平面図

10 成 果 品 :

成果品名	仕 様	提出 部数
設 計 図	製本 A 1 版二折り	1
	縮小製本 A 3 版二折り	2
	C A D データ (D V D - R にて提出)	1
	P D F データ (D V D - R にて提出)	1
	(A 1 サイズ、600dpi)	
設 計 書	工事費内訳書	1
	同上「RIBC2」のデータ	1
	数量調書	1
	単価根拠(代価表・見積書・同比較表等)	1
	同上 Microsoft 社 Excel 等のデータ	1
	概算工事費内訳書	1
計算書等	設備機器選定の根拠となる計算書及びカタログ等	1
	維持管理計算書、設備機器比較表	1
協 議 録	設計打合せ記録	1
そ の 他	調査結果報告書、現地調査写真	1
	その他担当職員が指示したもの	1