

建築設計業務委託特記仕様書(案)

I 業務概要

1. 業務名称 習志野市企業局 局舎更新基本設計業務委託

2. 履行期限 令和 8 年 3 月 31 日まで

3. 計画施設概要

(1)施設名称 習志野市企業局 局舎

(2)所在地 習志野市鷺沼台一丁目 529 番、530 番及び 531 番の各一部他
※第 5 駐車場用地

(3)施設用途 事務所

4. 委託業務の内容

将来にわたってガス・水道・下水道事業を持続させていくためにも、災害に強く、防災拠点となる新局舎を早期に建設し、市民の安全・安心な暮らしを支えるとともに、3事業の情報を発信、従事する人材の確保及び業務における生産性向上並びに環境に配慮した局舎の更新の基本設計業務を行う。

5. 設計と条件

(1)敷地条件

a.敷地面積 約 2,700 m²

b.用途地域及び地区の指定

用途地域	第一種中高層住居専用地域
防火地域	指定なし
建蔽率	60%
容積率	200%
高度地区	第一種高度地区
日影規制	4m 3 時間－2 時間

c.インフラ整備状況

- ・上水道 : 習志野市企業局から給水予定
- ・下水道 : 習志野市企業局が管理予定
- ・電力 : 東京電力パワーグリッドの電線から供給予定
- ・ガス : 習志野市企業局のガス導管から供給予定
- ・接道 : 北側道路幅員 8m

(2)敷地内の主な既存建築物

a.研修センター

- ・竣工年 平成 17 年
- ・構造 軽量鉄骨造
- ・規模 地上 2 階
- ・建築面積 約 245 m²
- ・延べ面積 約 482 m²
- ・今後の活用方針 解体

(3)計画建物の条件

- a.延べ面積 最大想定面積(延べ面積) 約 4,100 m²とする。

ただし、本基本設計業務においては、ガス水道供給課及び津田沼浄化センターの機能を除いた面積約 3,500 m²を基本とする。

なお、本基本設計業務の中で、将来的な機能統合(最大想定面積 約 4,100 m²)の手法についても検討する。

- b.階数 ・未定

- c.構造 ・新局舎は免震構造又は耐震構造を想定している。
構造種別は未定であるが、基本設計時に耐震性、維持費、建設コストを比較検討した上で協議し、発注者が決定する。

- d.必要機能等 ・管理者室、執務室(職員数は、約 140 名とする。将来、機能統合した際は 160 名～170 名)、会議室、研修スペース、保健室、印刷室、書庫、倉庫、トイレ、給湯室、更衣室(男女)、休憩室、宿直室(浴室含む)
・駐車場:来局者用 20 台(うち、車いす使用者用駐車施設 1 台)
公用車 大型車 2 台、中型車 10 台、小型車 40 台(うち、緊急車両 2 台)
・駐輪場

e.耐震安全性の分類

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(平成 25 年制定)」による。

耐震安全性の分類は以下のとおりとする。

- 1)構造体 I 類
- 2)建築非構造部材 A類
- 3)建築設備 甲類

- f.設備 電気設備(防犯防災設備、通信・情報設備等を含む)、給排水衛生設備(ガス設備等を含む)、空調換気設備、昇降機、その他必要な設備

- g.環境対策 敷地及び建物の緑化計画、ZEB Ready 以上の一次エネルギー使用計画等

(4)その他設計と条件については、次による。

a.想定工事時期:令和9年12月～令和12年3月

b.習志野市企業局 局舎更新基本計画に留意して業務を進めること。

※第5駐車場用地は新局舎の用地としての活用以外に、第二給水場のろ過施設の更新用地であるため、ろ過施設への出入り口や搬入路の用地を確保する必要がある。ろ過施設の更新は、第5駐車場の西側グラウンド部への配置を想定しており、令和11年度中の工事開始を予定している。

Ⅱ 業務仕様

本特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)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. 特記仕様書の適用

特記仕様書に記載された特記事項の中で□の付いたものについては、☑を適用する。

2. 管理技術者等の資格要件

業務の実施にあたっては、次の資格要件を有する技術者を配置すること。なお、業務履行期間中において、その者が技術者として不適当と監督員がみなした場合は、受注者は速やかに技術者の変更等必要な措置を講じなければならない。

(1)管理技術者

管理技術者は、建築士法(昭和25年法律第202号)による一級建築士(常時3か月以上の雇用関係にある者に限る)の資格を有する者1名を配置できるものとする。
なお、管理技術者は担当主任技術者を兼務することはできない。

(2)担当主任技術者

担当主任技術者は、総合(意匠)、構造、電気設備、機械設備の分担業務分野ごとにそれぞれ1名ずつ選定し配置できるものとする。ただし、総合(意匠)分野の担当主任技術者については、常時3か月以上の雇用関係にある者とする。

3. 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、プロポーザルにより設計業務を受注した場合には、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. 設計VEの施行

本業務委託についての設計VEは実施しないものとする。

5. 整備方針

本設計の目的

ガス、水道、下水道は市民生活及び事業者の経済活動に不可欠なライフラインとなっている。そのような中、企業局舎は、平常時は3事業を運営するための拠点であり、災害発生時には3事業の防災拠点となるものであるが、老朽化や狭あい化等により、防災拠点としての機能が不足しているとともに、職場としての魅力が不足し、人材確保に

不利な状況となっている。また、令和 6 年の能登半島地震、令和 7 年の埼玉県八潮市の下水道陥没事故などにより、インフラ施設の重要性が注目され、管理体制、復旧体制の整備が求められている。こうした中で、新局舎において、経済性に配慮しつつ、インフラ事業者の本質である安心安全に供給・処理を行う施設として「強靱」、「充実」、「持続」の 3 つの基本方針のもと局舎更新に取り組むものとする。

6. 設計業務の内容及び範囲

(1) 一般業務

a. 基本設計業務

- | | |
|--------------|---------------------------|
| ① 建築(意匠)基本設計 | ② 建築(構造)基本設計 |
| ③ 電気設備基本設計 | ④ 機械設備基本設計 |
| ⑤ 外構基本設計 | ⑥ 昇降機基本設計 |
| ⑦ 基本設計説明書の作成 | ⑧ 各種技術資料(経済比較、工法検討資料等)の作成 |

※基本設計業務における業務範囲の区分は以下の通りとする

業務内容		適用
設計条件等の整理	条件整理	☑
	設計条件の変更等の場合の協議	☑
法令上の諸条件の調整及び関係機関との打合せ	法令上の諸条件の調査	☑
	建築確認申請等に係る関係機関との打合せ	☑
上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ		☑
基本設計方針の策定	総合検討	☑
	基本設計方針の策定及び発注者への説明	☑
基本設計図書の作成		☑
概算工事費の検討		☑
基本設計内容の発注者への説明等		☑

※諸元表の作成、系統図の作成、幹線ルートを想定した平面図の作成含む

※概算工事費の検討

- ・予算編成期時期(10 月頃)における基本設計作成段階での概算費用を作成する。
- ・基本設計図書の作成が完了した時点において、当該基本設計図書に基づく建築工事に通常要する費用等を概算し、工種別内訳書として作成する。

b.作成及び検討業務

- ① 機能統合した際の執務室等の計画検討
- ② 仮設計画検討業務(インフラ段階整備計画及び大型車両の搬入路計画の検討含む)
- ③ 工事工程表の作成業務
- ④ 議会説明または住民説明等に必要な資料の作成業務(HP公開用の説明動画作成共)
- ⑤ その他監督員が指示する資料の作成業務

(2)その他(各種調査等)

a.地質調査及び土壌汚染物質の調査

- ① ボーリング調査(25m程度、標準貫入試験含む) 1 箇所
- ② 孔内水平載荷試験 1 箇所
- ③ 不攪乱資料採取 1 セット
- ④ 土質物理学試験及び土質力学試験 1 セット
- ⑤ 土壌汚染物質の調査 1 セット

※ 現地調査にあたっては、作業日程及び作業内容を監督員と協議の上、施設管理者の承諾を得ること

※ 調査実施時の安全対策はB型バリケード(高さ 1.8m程度)とすること

※ 土壌汚染物質の調査は、土壌汚染対策法に基づく 36 項目の試験(溶出試験 27 項目 + 含有量試験 9 項目)とすること

b.都市計画の変更協議に関わる図書等作成

習志野市企業局 局舎更新等に向け、都市計画の変更協議に関わる図書等の作成を行う。

- ・法定図書(総括図、計画書、計画図)
- ・参考図書(土地利用現況図、建物用途現況図、区域境界図、その他必要な図書)

c.事業手法の検討

PPP/PFI などの発注手法の検討を行う。(※令和 6 年度に本市が実施した習志野市 PPP/PFI 導入検討指針に基づく簡易検討結果(DB 手法が優位)に対する検証を含む。)

7. 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及び適用基準等によって行う。

- ・基本設計説明書の作成が適用の場合は、基本設計説明書を提出するものとし、その内容は、配置計画、動線計画、意匠計画、構造計画、電気設備計画、機械設備計画、景観計画、色彩計画、防災計画、外構計画、植栽計画、雨水排水計画、工程計画、仮設計画及びその他設計に必要な基本的事項を決定するための資料及び検討書とする。
- ・上記の資料及び検討書には、ZEB Ready 以上の一次エネルギー使用に資する各

種検討を含む。

- b.本業務は、電子納品の対象業務とする。電子納品とは、調査、設計、工事などの各業務段階の最終成果を電子データで納品することをいう。
- c.電算機によって構造計算を行う場合は、建築基準法に基づく指定性能評価機関による性能評価に基づき国土交通大臣の認定を受けたプログラムを用いる。これ以外のプログラムを使用する場合は、監督員と協議する。
- d.工事費概算内訳書の作成においては、『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)』の内訳書作成システムにより行うこともできる。
その際は、工事費概算内訳書作成において、営繕工事積算チェックマニュアル<建築工事編>、営繕工事積算チェックマニュアル<電気設備工事編>及び営繕工事積算チェックマニュアル<機械設備工事編>に基づき各種チェックリストの作成を行うものとする。
- e.提出物及び打合せに使用する紙類は「国等による環境物品等の推進等に関する法律(グリーン購入法)」の判断基準等を遵守する。
- f.プロポーザル方式の技術提案書により提案した内容について監督員の指示に従い該当業務に反映させる。
- g.個人情報保護法に準じ、個人情報の保護に努めるものとする。
- h.本業務の遂行の過程で取り扱うデータについては、流失等により業務の遂行に多大な影響が及ぶことの無いように、データの保護・管理を厳重に行うものとする。
- i.図面の作成は、CAD を使用することとし、データの保存形式はJWW及びPDFとする。レイヤー構成等については、少なくとも躯体・仕上・建具・家具・器具・配管・配線・文字・寸法は別レイヤーとし、詳細は業務着手後に監督員と協議する。なお、JW__CAD以外のソフトを使用する場合は、JWW形式へ変換したデータについて、誤字や縮尺ずれの確認を徹底したものを成果物として提出すること。
- j.各種技術資料は、設計内容が確認できるよう適宜現況写真を用いて作成する。
- k.各種協議等にかかる手数料は、原則として受注者負担とする。
- l.設計成果物の作成にあたっては、建築・電気・機械等の分離発注とするものとし、詳細は業務着手後に監督員と協議する。また、成果物の工事発注時期が異なる場合は、事業の初期に発注する工事の設計図について、将来発注工事の情報を可能な限り控えた表現とすること。

(2) 打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、その内容を書面により速やかに提出する。

- a.業務着手時
- b.基本方針策定前
- c.工事費概算着手前
- d.定例会

e.関係機関、関係各課との打合せ

f.監督員又は管理技術者が必要と認めた時

(3)適用基準等

本業務に、国土交通省等が制定する以下に掲げる技術基準を適用する。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。また、積算業務に関しては、習志野市が作成する「公共建築工事積算基準の運用」に基づき業務を進めること。本運用は契約後、受注者に開示する。特記なき場合は、国土交通大臣官房官庁営繕部（建設大臣官房官庁営繕部）が制定又は監修したものによる。なお、資料及び基準は最新版を用いること。

a.共 通

- ☒ 官庁施設の基本的性能基準
- ☒ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ☒ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説
- ☒ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ☒ 官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説
- ☒ 官庁施設の環境保全性基準
- ☒ 千葉県福祉のまちづくり条例
- ☒ 建築設計業務等電子納品要領
- ☒ 木造計画・設計基準及び同資料
- ☒ 公共建築工事積算基準
- ☒ 公共建築工事共通費積算基準
- ☒ 公共建築工事標準単価積算基準
- ☒ 公共建築工事積算基準等資料
- ☒ 千葉県内の公共建築物等における木材利用促進方針

b.建 築

- ☒ 建築工事設計図書作成基準
- ☒ 建築工事設計図書作成基準の資料
- ☒ 敷地調査共通仕様書
- ☒ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ☒ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
- ☒ 建築設計基準
- ☒ 建築設計基準の資料
- ☒ 建築設計基準及び同解説
- ☒ 建築構造設計基準
- ☒ 建築構造設計基準の資料
- ☒ 建築工事標準詳細図

- ☒ 擁壁設計標準図
- ☒ 構内舗装・排水設計基準
- ☒ 構内舗装・排水設計基準の資料
- ☒ 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
- ☒ 標準案内用図記号ガイドライン（一般案内用図記号検討委員会 策定）
- ☒ ガラスを用いた開口部の安全設計指針
- ☒ 習志野市公共建築物等木材利用促進方針

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）
- ☒ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編）
- ☒ 営繕工事積算チェックマニュアル（建築工事編）

d. 設 備

- ☒ 建築設備計画基準
- ☒ 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）
- ☒ 公共建築設備工事標準図（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）
- ☒ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ☒ 雨水再利用・排水再利用設備計画基準・同解説
- ☒ 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所）
- ☒ 建築設備設計計算書作成の手引

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）
- ☒ 公共建築工事見積標準書式（設備工事編）
- ☒ 営繕工事積算チェックマニュアル（電気設備工事編）
- ☒ 営繕工事積算チェックマニュアル（機械設備工事編）

(4) 業務計画書

業務計画書には、次の内容を記載し 2 部(1 部返却用)提出する。

- a. 業務概要
- b. 業務方針

c.業務実施工程表(各資料の提出予定時期共)

d.業務実施体制

- ☒ 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 等
- ☒ 担当主任技術者の担当分野、氏名、生年月日、所属・役職、保有資格、実務経験年数 等
- ☒ 担当技術者の分担業務分野、所属・役職、氏名、年齢、保有資格、実務経験年数 等
- ☒ 協力事務所の名称、代表者名、所在地、分担業務分野 等

(協力者がある場合は、事前に「再委託承諾申請書」にて承諾を得ること)

e.打合せ計画

f.成果物の内容・部数

g.使用する基準及び主な図書

h.連絡体制

i.その他

(5)業務の進捗状況報告

各月毎に業務報告書(当初の業務工程に対する進捗状況共)を監督員に提出すること。
なお、当初の業務工程に対し遅れが生じている場合は、各資料の提出予定時期について、監督員と協議すること。

(6)資料の貸与及び返却

貸与資料
☒ 参考設計図書
☒ 共通原図類(電子媒体)
☒ RIBC2用名称ファイル(電子媒体)
☒ その他
・基本計画書

貸与場所(公営企画課) 貸与時期(業務着手時)

返却場所(公営企画課) 返却時期(業務完了時)

(7)成果物の提出場所(公営企画課)

(8)業務実績情報の登録

本業務委託についての業務実績情報の登録は次による。

☒ 要

受注者は、公共建築設計者情報システム(PUBDIS)に「業務カルテ」を登録する。
なお、登録に先立ち、登録内容について、監督員の承諾を受ける。また、業務完了検査時には、登録されることを証明する資料として、「業務カルテ仮登録」を提出し確認を受け、業務完了後に速やかに登録を行う。

☐ 不要

(9) 社会保険の加入

従業員等に社会保険の加入の資格がある場合には、社会保険に加入させること。

8. 成果物及び提出部数等

設計業務の成果物(データ共)は、下表による。

図面を除く紙媒体の提出形式は、原則 A4 版のパイプ式ファイルに綴じ込むものとする。

また、電子データはCD-R又はDVD-Rにて提出するものとし、保存形式等については、監督員と協議すること。

(1) 基本設計

設計の種類	成果図書	規格・提出部数
☒ 総合	① 計画説明書 ② 仕様概要書 ③ 仕上概要表 ④ 面積表及び求積図 ⑤ 敷地案内図 ⑥ 配置図 ⑦ 平面図(各階) ⑧ 断面図、矩計図 ⑨ 立面図 ⑩ 外構図 ⑪ 工事費概算書及び工種別内訳書 ⑫ 仮設計画概要書	A3 10
☒ 構造	① 構造計画説明書 ② 構造設計概要書 ③ 工事費概算書 ④ 各種技術資料及び基本図等	A3 10

設計の種類		成果図書	規格・提出部数
☑設備	(i) 電気設備	① 電気設備計画説明書 ② 電気設備設計概要書 ③ 工事費概算書 ④ 各種技術資料及び基本図等	A3 10
	(ii) 給排水衛生設備	① 給排水衛生設備計画説明書 ② 給排水衛生設備設計概要書 ③ 工事費概算書 ④ 各種技術資料及び基本図等	A3 10
	(iii) 空調換気設備	① 空調換気設備計画説明書 ② 空調換気設備設計概要書 ③ 工事費概算書 ④ 各種技術資料及び基本図等	A3 10
	(iv) 昇降機	① 昇降機計画説明書 ② 昇降機設計概要書 ③ 工事費概算書 ④ 各種技術資料	A3 10

(2) その他の成果物

適用	名称	規格	提出部数	備考
☑	地質調査報告書	適宜	3	調査計画書及び土質標本共
☑	土壌汚染物質の調査報告書	適宜	3	調査計画書共
☑	都市計画の変更協議に関わる図書等作成	適宜	5	
☑	PPP/PFI 手法導入の検討報告書	A4	1	
☑	ZEB に関する検討結果報告書	適宜	1	
☑	各種申請及び協議録	適宜	2	
☑	業務報告書	A4	1	
☑	打合せ記録書	A4	1	関係機関、関係各課との協議録共
☑	その他監督員が指示する事項	適宜	適宜	

※別途、基本設計概要書版(A3)を作成する。提出部数 40 とする。

※工事費概算書には、単価に関する資料(見積書、単価根拠等)を含むものとする

※基本設計成果物は、令和 8 年 3 月末までに提出とする(なお、監督員の指示により適宜資料の提供及び提出を求める場合がある)。

※別途、概算工事費については、予算編成時点での概算費用を令和 7 年 10 月頃に提出するものとする。