

業 務 委 託 仕 様 書

1. 委託番号 土教生委 第3号
2. 委託件名 上大津公民館増築及び長寿命化改修工事基本・実施設計業務委託
3. 委託場所 土浦市 手野町 地内
4. 委託期間 契約日の翌日から令和9年1月29日まで
5. 目 的 上大津公民館の長寿命化に向け、市民にとって最適な文化活動及び生涯学習活動の拠点となるよう、施設整備のコストを総合的に抑えつつ、期間短縮に努めながら、施設の増築及び長寿命化改修工事に伴う基本・実施設計を実施する。

6. 対象施設

施設名称		上大津公民館
棟 数		1 棟
主要用途		公民館
概要	延べ面積	7 2 5 m ²
	構 造	鉄筋コンクリート造
	階 数	地上2階
	竣 工 年	1 9 7 8（昭和53）年

7. 主な改修歴

- 平成24年 耐震診断業務委託
- 令和1年 受電設備改修工事（PCB含有機器交換、高圧進相コンデンサ交換）
- 令和2年 トイレ改修工事（洋式化）
- 令和3年 水栓レバー交換工事

8. 管理技術者

管理技術者は、建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士を有する者とし、受注した法人に所属する者を配置しなければならない。（契約後、一級建築士免状及び定期講習受講修了証書の写しを提出すること。）

9. 業務概要

- （1）施設の老朽化による全面的な内外部改修工事及び設備改修工事の設計を行う。
- （2）施設機能の複合化に伴う増築工事（260 m²程度 S造 EXP. J）の設計を行う。
- （3）劣化状況調査により、構造体の劣化状況を把握し、長寿命化対策を踏まえた設計を行う。

なお、長寿命化改修工事については、「土浦市文化学習施設等（文化施設・生涯学習施設）長寿命化計画」の整備水準に基づき設計をすること。

- （4）再耐震診断を行ない、その判定を第三者機関（全国耐震ネットワーク委員会加入）に依頼し、判定通知及び判定書を受けること。

10. 設計対象工事

- （1）建築主体工事（各部の劣化状況調査等により工法、改修範囲を選定すること。）
 - ア 屋上防水及び屋根改修工事（原則全面改修）

- イ 外壁改修工事（原則全面改修）
- ウ 構造躯体等改修工事
- エ 便所改修工事
- オ 外部建具改修工事
- カ 外部金物等改修工事（樋・手摺・受水槽架台・配管支持材等）
- キ 内装改修工事（床・巾木・壁・天井等）
- ク 内部建具改修工事（防火戸・木製建具・パーテーション等）
- ケ 家具等改修工事（ロッカー・流し台・サイン等）
- コ エレベーター設置工事
- サ 増築工事

（２）電気設備工事（各部の劣化状況調査等により工法、改修範囲を選定すること。）

- ア 受変電設備改修工事
- イ 幹線設備改修工事
- ウ 強電設備改修工事
- エ 弱電設備改修工事
- オ エレベーター設置電気設備工事

（３）機械設備工事（各部の劣化状況調査等により工法、改修範囲を選定すること。）

- ア 受水槽設備改修工事
- イ 給排水設備改修工事
- ウ 空調換気設備改修工事
- エ ガス設備改修工事
- オ エレベーター設置機械設備工事

（４）その他

- ア 外構工事

1 1. 設計内容

（１）基本・実施設計業務

ア 基本設計業務

- （ア）設計条件の整理
- （イ）法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ
- （ウ）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
- （エ）基本設計方針の策定及び委託者等への説明
- （オ）基本設計図書の作成
- （カ）概算工事費の検討
- （キ）基本設計内容の委託者への説明等

イ 実施設計業務

- （ア）要求の確認

- a 建築主の要求の確認
- b 設計条件の変更等の場合の協議
- (イ) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ
 - a 法令上の諸条件の調査
 - b 計画通知に係る関係機関との打合せ
 - c 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
- (ウ) 実施設計方針の策定
 - a 総合検討
 - b 実施設計のための基本事項の確定
 - c 実施設計方針の策定及び建築主への説明
- (エ) 実施設計図書の作成
 - a 実施設計図書の作成
 - b 計画通知図書の作成（構造計算適合性判定含む）の作成
- (オ) 概算工事費の検討
- (カ) 実施設計内容の建築主への説明等

ウ 追加業務

- (ア) 概算工事費の算出
- (イ) 工事費内訳書の作成（単価の入替え含む）
- (ウ) 積算根拠となる資料の作成（数量調書、採用単価表、見積書、拾い図等）
- (エ) 見積収集
- (オ) 見積検討資料（見積り一覧表を含む）の作成
- (カ) 工法及び設備等の選定等に伴う検討業務
- (キ) 工事工程表の作成
- (ク) 議会説明または住民説明に必要な資料の作成
- (ケ) 市民等の意見を徴収、反映するための意見交換会（3回程度）に必要な資料の作成
- (コ) 計画通知（構造計算適合性判定含む）、60条証明、景観条例等に係る申請書類作成及び申請手続業務（申請手数料は契約金額に含む）
- (サ) 外壁塗膜劣化状況は、目視、打診、付着力試験等により確認すること。
- (シ) その他監督員が指示する資料の作成

(2) 特別業務

ア 構造体の劣化状況調査業務

構造躯体の劣化調査（コア供試体等による調査）を行い、調査結果を一般財団法人日本建築センターに提出し、同センターの「鉄筋コンクリート造建築物の耐用年数評価（現況評価）」を受け、耐用年数評価書を含む調査結果を報告すること。本調査業務に係る一般財団法人日本建築センターへの評価費用は契約金額に含めるものとし、積算方法は指定するものではない。

(ア) 劣化調査の調査項目（※調査位置について図面（調査位置図）及び写真で示すこと）

- a コンクリートコア（原則として、直径 75 mm以上とする。）を採取し、以下の試験等を行う。なお、当該試験等は採取した同一のコンクリートコアにより実施することができるものとする。
- ・コンクリートの圧縮強度試験（JIS A 1107。見掛け密度の計算を含む）
 - ・コンクリート表面の仕上材の種類、厚さ及びモルタル部分の厚さを測定
 - ・コンクリートの中性化深さの測定（JIS A 1152）
 - ・コンクリート中の塩化物イオンの試験（JIS A 1154。検体数は、原則として 1 棟につき 1 検体）
 - ・コンクリートコア周辺の鉄筋のかぶり厚さ測定（仕上材の厚さを除くこと）
- b 含水率測定調査（JIS A 1476）（採取方法は乾式コアとし、a のコンクリートコアとは別に採取する。検体数は、原則として 1 棟につき 1 コアの採取とし、1 コアにつき厚さ 25 mm 程度に乾式でスライスした 3 検体を見込む。受託者は、乾式によるコア採取とスライス等の方法について十分な知識と経験を有する必要がある、含水率測定を確実に実施することができる試験機関を選定しなければならない。十分な知識と経験を有しない場合は、一般財団法人日本建築センターに確認すること。）
- c 鉄筋腐食度調査（1 棟につき 1 箇所、中性化深さを測定した箇所の付近において、はつり調査を実施。）、以下を記録することとし、写真を鮮明に示すこと。
- ・鉄筋腐食度（用いる指針は、一般社団法人日本建築センターによる。）
 - ・仕上材の種類及び厚さ
 - ・モルタル部分の厚さ
 - ・鉄筋のかぶり厚さ（仕上材及びモルタル部分の厚さを除く）
 - ・フェノールフタレイン噴霧によるコンクリートの中性化深さ

(イ) コア供試体ごとの記録内容

- a 採取日
- b 筒本又は筒先の別、採取階及び採取位置（平面位置、室名）
- c 部材名 耐力壁／耐力壁以外の壁／柱／梁／床
- d 仕上材の種類及び厚さ
- e モルタル部分の厚さ
- f 雨掛りの有無
- g 屋外／屋内の別

(ウ) 報告書の内容

- a 図面 案内図、配置図、平面図、立面図、断面図
- b 調査書 (ア) の調査項目に係る調査結果及び (イ) のコア供試体ごとの記録内容
- c 写真 建物全景、(ア) の調査項目、及び監督員の指示によるもの
- d 評価書 一般財団法人日本建築センターの「鉄筋コンクリート建築物の耐用年数評価

(現況評価)」原本

- e その他 監督員指示資料

(エ) その他

- a コンクリートコア採取の供試体数は、下表に掲げる本数を参考数量とする。

延べ面積 (A)	本数 (目安)
$A \leq 200 \text{ m}^2$	8 本
$200 \text{ m}^2 < A \leq 2,000 \text{ m}^2$	12 本

- b (ア)及び(エ) aに限らず、調査項目、検体数及び採取箇所その他について、劣化調査に先立って行われる一般財団法人日本建築センターの現地確認にて別の内容が示された場合は、監督員と協議のうえ決定する。また、現地確認に受託者は立ち会うこと。
- c 破壊検査を行った箇所の補修
- ・コンクリート部分は無収縮モルタルを充填すること。
 - ・鉄筋を切断した場合は、構造上問題がないよう補強すること。
 - ・仕上げは現況と同等の仕様とすること。
 - ・外壁等は必ず漏水等の不具合がないことを確認すること。
 - ・すべての調査箇所において、現況復旧を行い問題がないことを確認すること。

イ 耐震診断

増築工事に伴う、間取りや開口位置の改修により耐震要素の変更があるため再耐震診断を行うこと。

(ア) 診断方法

- a Iso (構造耐震判定指標) は、0.6 とする。
- b 「2017 年改訂版既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」(国土交通省住宅局建築指導課監修、(財)日本建築防災協会発行) により診断を実施する。
- c 原則として第 2 次診断法による。
- d 耐震性能の評価にあつては、現地調査及び平成 24 年耐震診断報告書の結果により、採用根拠を示して評価すること。
- e 診断により補強が必要とされる場合は、補強方法を実施設計に反映させること。

(イ) 調査

- a 立地状況、建物概要、構造・規模・形式等。
- b 建物の被災等履歴、用途変更、重量物の増減等。
- c 建物の状況
- ・ひび割れ (可視部分全部)
 - ・不同沈下測定 (各階床レベル調査)
 - ・その他必要な事項

(ウ) その他

- a その他気づいた点は記録にとり、必要な写真や図面を貼付しておくこと。

- b 調査が不可能な場合は、その理由を併せて明記しておくこと。

(エ) 耐震診断に係る一般事項

- a 耐震診断業務を担当する者は、耐震診断に関する講習（鉄筋コンクリート造）を受講した者で、かつ一級建築士の資格を有する者とする。（契約後、一級建築士免状及び受講修了証書の写しを提出すること。
- b 業務の遂行にあつては市係員及び調査建物管理者と十分な調整を行うこと。なお、協議等の経過は記録すること。
- c 貸与する設計図（コピー）等は、係員の請求があつたとき及び業務完了時に返却すること。
- d 計算に電算機を使用するときは、採用予定プログラムについて係員と協議すること。
- e 業務内容については、いっさい公表してはならない
- f 調査・検査により躯体及び仕上げに損傷を与えた時は、原形修復を行なう。（修復までに相当の期間を設けるとときには、施設利用に支障を及ぼす箇所について養生を行うこと。）
- g 診断にあつては、建築基準法、建築物の耐震診断の促進に関する法律等の関係法令に留意すること。
- h 現地調査の際、既存図面との照合を行い、誤りがある場合図面の訂正を行うこと。
- i 業務で使用する関係書籍は、最新版を使用すること。

ウ アスベスト調査

改修工事にかかわる全ての建材について事前調査を行い、事前調査で含有の有無を判別できない建材は分析調査（20 建材程度）を行うこと。

(ア) 事前調査

アスベスト含有建材の事前調査については、石綿に関し一定の知識を有し、的確な判断ができる以下のいずれかの者が行い、報告書を作成すること。

- a 建築物石綿含有建材調査者
- b 石綿作業主任者技能講習修了者のうち石綿除去等の作業の経験を有する者
- c 日本アスベスト調査診断協会に登録された者

(イ) 分析調査（20 建材程度）

事前調査の結果アスベストを含有している可能性のある建材（成形版、仕上塗材、保温材等）で設計図書及び目視で含有の有無を判別できない場合は、JISA1481-1-2、3（建材製品中のアスベスト含有率測定方法）による分析調査を行い、報告書を作成すること。

エ 地盤調査

地盤調査（標準貫入試験 1 ヶ所、GL-25m程度、孔内水平載荷試験、液状化の検討）を行ない、増築に伴う基本設計における基礎資料とすること。

1 2. 提出図書の内容

(1) 基本設計図書

ア 建築

- (ア) 設計説明書
- (イ) 仕様概要書
- (ウ) 仕上概要書
- (エ) 面積表及び求積図
- (オ) 敷地案内図
- (カ) 配置図
- (キ) 平面図（各階）
- (ク) 断面図
- (ケ) 立面図
- (コ) 工事費概算書

イ 電気設備

- (ア) 電気設備設計概要書
- (イ) 工事費概算書
- (ウ) 各種技術資料

ウ 給排水衛生設備

- (ア) 給排水衛生設備設計概要書
- (イ) 工事費概算書
- (ウ) 各種技術資料

エ 空調換気設備

- (ア) 空調設備設計概要書
- (イ) 工事費概算書
- (ウ) 各種技術資料

オ 什器備品

- (ア) 設計概要書
- (イ) 備品購入費概算書

カ 外構

- (ア) 全体計画平面図
- (イ) 工事費概算書

キ その他必要な図書

改修範囲図・各室工事内容一覧表・工事工程表・仮設計画図・定期点検是正検討資料・各種比較検討資料

(2) 実施設計図書

ア 建築

- (ア) 表紙

- (イ) 図面リスト
- (ウ) 設計概要書
- (エ) 改修特記仕様書
- (オ) 案内図・配置図（仮設計画込み）
- (カ) 面積表及び求積図
- (キ) 内・外部仕上表（既存及び改修後）
- (ク) 各階平面図（既存及び改修後）
- (ケ) 断面図（既存及び改修後）
- (コ) 立面図（既存及び改修後）
- (サ) 矩計図（既存及び改修後）
- (シ) 各改修室展開図
- (ス) 各階天井伏図（既存及び改修後）
- (セ) 各改修室平面詳細図
- (ソ) 部分詳細図
- (タ) 建具表（既存及び改修後）
- (チ) 改修建具キープラン
- (ツ) 構造図
- (テ) 各種計算書
- (ト) その他必要に応じて市係員が求めた図面

イ 電気設備

- (ア) 表紙
- (イ) 図面リスト
- (ウ) 設計概要書
- (エ) 改修特記仕様書
- (オ) 案内図・配置図
- (カ) 仮設計画図
- (キ) 配置平面図 電気設備図（強電設備）
- (ク) 配置平面図 電気設備図（弱電設備）
- (ケ) 高圧受変電設備
- (コ) 盤結線図
- (サ) 各階平面図 幹線・コンセント設備（既存及び改修後）
- (シ) 各階平面図 照明設備（既存及び改修後）
- (ス) 各階平面図 弱電設備（既存及び改修後）
- (セ) 通信・情報設備系統図
- (ソ) 各階平面図 通信・情報設備（既存及び改修後）
- (タ) 火災報知等設備系統図

- (チ) 各階平面図 火災報知等設備（既存及び改修後）
- (ツ) 屋外設備図
- (テ) 各種計算書
- (ト) その他必要に応じて市係員が求めた図面

ウ 機械設備

- (ア) 表紙
- (イ) 図面リスト
- (ウ) 設計概要書
- (エ) 特記仕様書
- (オ) 案内図・配置図
- (カ) 給排水衛生設備 系統図
- (キ) 給排水衛生設備 機器表
- (ク) 給排水衛生設備 器具表
- (ケ) 給排水衛生設備 各階平面図（既存及び改修後）
- (コ) 空調換気設備 機器表
- (サ) 空調換気設備 各階平面図（既存及び改修後）
- (シ) 消火設備 系統図
- (ス) 消火設備 各階平面図（既存及び改修後）
- (セ) 各階機械室平面詳細図
- (ソ) R階平面詳細図
- (タ) 屋外設備図
- (チ) 各種計算書
- (ツ) その他必要に応じて市係員が求めた図面

エ 什器備品購入

- (ア) 仕様書
- (イ) 配置図
- (ウ) 各什器詳細図
- (エ) 各備品詳細図

オ 外構

- (ア) 全体計画平面図（現況及び改修後）
- (イ) 全体計画断面図（現況及び改修後）
- (ウ) 造成計画断面図
- (エ) 舗装計画平面図
- (オ) 植栽計画平面図
- (カ) 雑詳細図
- (キ) 給排水屋外配管図

- (ク) 敷地面積求積図
- (ケ) その他必要に応じて市係員が求めた図面
- カ その他必要な図書
 - (ア) 工事費内訳書（積算資料、建設物価、見積書等による）
 - (イ) 積算根拠資料（数量調書、採用単価表、見積書、拾い図等）
 - (ウ) 見積検討資料（見積り一覧表含む）
 - (エ) 工事工程表
 - (オ) 議会説明または住民説明資料等
 - (カ) 景観条例に係る届出書
 - (キ) その他監督員指示資料

13. 一般事項

- (1) 受託者として「土浦市文化学習施設等（文化施設・生涯学習施設）長寿命化計画」を十分把握し、長寿命化改修工事に関わる情報収集に努め、自主的な提案を行うこと。
- (2) 着手前に業務工程、管理技術者、実施体制、協力会社の有無、設計方針等を記載した業務計画書を提出すること。なお、協力会社は以下の資格を有する者とする。
 - 構造：構造設計一級建築士
 - 機械：設備設計一級建築士又は建築設備士
 - 電気：設備設計一級建築士又は建築設備士
- (3) 基本設計業務及び特別業務を監督員の指定した期間内に完了し、委託者に報告のうえ承諾を得たのち実施設計業務に入ること。
- (4) 現地調査を十分行うと共に関係行政機関と協議・打合せを行い、工事着工後支障のないよう設計を行うこと。
- (5) 敷地条件、利用形態、意匠性、環境対応等に配慮した設計を行うこと。
- (6) 各部の材質・色彩・取り合い等に関する詳細設計を含むものとし、必要に応じて比較検討すること。
- (7) 材料機器類等メーカー品は、一社のみの指定及び実質一社しか選べない規格の指定は極力避けるものとする。ただし、特別の理由があり、やむを得ず指定する場合は市係員と協議のうえ、採用することができるものとする。
- (8) 積算基準及び公共工事標準仕様書については、（社）公共建築協会発行の図書（最新版）を使用するものとする。なお、それにより難い場合がある時は市係員と協議のうえ、使用することができる。
- (9) 工事施工上必要と認める事項については、一切の設計を含むものとし、かつ、関係法令（建築基準法関係法令、茨城県人にやさしいまちづくり条例等）に適合するよう計画すること。
- (10) 業務については、市係員と十分打ち合わせを行い、不明、疑義等ある場合は速かに市係員に連絡し指示を仰ぐこと。なお、質疑等は書面にて提示すること。
- (11) 業務の遂行にあつては市係員及び建物管理者と十分な調整を行うこと。なお、協議等の経過

は記録すること。

- (12) 貸与する設計図（コピー）等は、係員の請求があったとき及び業務完了時に返却すること。
- (13) 業務内容については、いっさい公表してはならない
- (14) 調査・検査により躯体及び仕上げに損傷を与えた時は、受託者負担にて原形修復を行なう。
(修復までに相当の期間を設けるときに、施設運営上支障をきたす箇所は養生すること。)
- (15) 現地調査の際、既存図面との照合を行い、誤りがある場合図面の訂正を行うこと。
- (16) 業務で使用する関係書籍は、最新版を使用すること。
- (17) その他、疑義が生じたときは、係員と協議すること。

14. 提供できる資料

- (1) 上大津公民館完成図（PDF）
- (2) 各種定期点検報告書（建物、消防設備、防火設備、その他）
- (3) 構造計算書
- (4) 耐震診断報告書
- (5) 土質調査報告書

※上記に挙げた資料以外に必要な図書は、現地調査により受託者が作成すること。

15. 提出書類及び成果品

- (1) 基本・実施設計業務

名称	提出部数	備考
基本設計図書	3＋電	発注工事毎に別冊 図面はA3版
実施設計図書	3＋電	発注工事毎に別冊 図面はA3製本文字入り、A3版 各3部

- (2) 特別業務

名称	提出部数	備考
耐用年数調査報告書	1＋電	
耐震診断調査報告書	2＋電	
アスベスト調査報告書	2＋電	
地盤調査報告書	2＋電	
その他市係員の指示するもの	適宜	
納品書	1＋電	成果品の名称、規格、数量を記載

※1 成果品は協議により基本設計、実施設計ごとに段階的に提出すること。

※2 成果品一式はフタの閉まるプラスチックケース等（件名を表示）に入れて提出すること。

＋電は、電子データ（JWWまたはエクセル及びPDF）を提出すること。