

業 務 委 託 仕 様 書

- 1 委託番号 土健委第47号
- 2 委託件名 土浦市保健センターZEB化改修工事基本・実施設計業務委託
- 3 委託場所 土浦市 下高津二丁目 地内
- 4 委託期間 契約日の翌日から令和9年3月19日まで
- 5 目 的 施設の老朽化へ対応、ZEB化等を目的として、長寿命化改修をするための基本・実施設計を行う。設計にあたり施設整備のコストを総合的に抑えると共に安心・安全で持続的な施設の確保に留意すること。
- なお、本改修工事においては、ZEB Ready以上の認証を取得して、国庫補助事業等の採択を得て実施することを予定している。

6 対象施設

施設名称	構造	階数	高さ	延べ面積	建築年	図面の有無
土浦市 保健センター	RC造 一部S造	地上3階	17.5m	2,856 m ²	H3年	有 原図

7 主な改修歴

- 令和2年 PAS・高圧ケーブル交換工事
- 令和3年 防火シャッター危害防止装置設置工事
エレベーター戸開走行保護装置等設置工事
休日緊急診療所空調機器交換
便器洋式化改修工事
熱源圧力発信器及びAC-1圧力制御機器交換工事
- 令和4年 非常用発電設備設置工事
- 令和6年 屋上キュービクルLBS交換
給水ポンプユニット交換
- 令和7年 内外部タイル剥落防止改修工事

8 受託者の要件

次の1～3を全て満たす者とする。

- 1 一級建築士事務所に登録されていること。
- 2 (一社)環境共創イニシアチブにより「ZEBプランナー」の登録を受けていること。
- 3 次のいずれかの実績を有すること。
 - ① 既存建築物のZEB化改修設計(認証取得済施設)
 - ② 新築建築物のZEB化設計(認証取得済施設)

9 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。)

1 0 業務概要

- (1) 「土浦市保健センターZEB 化改修計画書」を十分に理解し、工事実施に支障のないよう設計を行うこと。
- (2) 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こと。(外壁については令和7年度～令和8年度に改修済み)
- (3) 執務者や施設利用者が施設を使いながらの工事を検討している。工事内容、工程、安全性、経済性等を総合的に検討し提案すること。
- (4) 工事発注にあたっては環境省業務用建築物の脱炭素改修加速化事業の活用を検討している。補助申請に必要な資料等の作成に必要な情報を提供すること。
- (5) 本市が別途発注する土浦市保健センターZEB 化プランニング・補助申請支援業務委託(以下「プランニング業者」)において、設計図書に対し ZEB 導入技術の提案や一次エネルギー消費量等の算出等を実施する。適時、設計図書をプランニング業者へ提供すること。プランニング業者と連携を図り、設計業務を実施すること。
- (6) 既存建物に使用している建材について、アスベスト調査(事前調査及び分析調査)及びPCB 調査を行うこと。
- (7) 設計内容について BLES 評価を受けること(ZEB Ready 以上)。BELS 評価を申請する際に必要な一次エネルギー消費量等の計算については、プランニング業者から提供を受けること。

1 1 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 構造躯体等改修工事
 - ウ 便所改修工事
 - エ 外部建具改修工事
 - オ 外部金物等改修工事(手摺・高架水槽架台・タラップ・配管支持材等)
 - カ 内装改修工事(床・巾木・壁・天井等)
 - キ 内部建具改修工事(防火戸・木製建具・パーテーション等)
 - ク 家具等改修工事(調理台・流し台・サイン等)
- (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
- (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

(4) その他

ア 外構工事

イ 仮設インフラ工事

1 2 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

a 条件整理

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

(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

a 総合検討

b 基本設計方針の策定及び委託者への説明

(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委託者への説明

(エ) 実施設計図書の作成

(オ) 概算工事費の検討

(カ) 実施設計内容の委託者への説明等

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) その他監督員が指示する資料の作成

（２）特別業務

ア 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（50 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（50 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。

イ PCB 調査

改修工事にかかわる全ての材料について調査を行うこと。

設備機器に関するものは、製造番号等から機器製造所に確認し、報告書を作成すること。

ウ BELS 評価申請

実施設計完了時点で BELS 評価申請を行うこと。申請に必要な一次エネルギー消費量等の計算結果についてはプランニング業者から提供を受けること。申請時に第三者機関へ支払う評価手数料は本業務委託に含む。

1 3 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) 舗装計画平面図
 - (ウ) 植栽計画平面図
 - (エ) 雑詳細図
 - (オ) 給排水屋外配管図
 - (カ) 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) その他監督員指示資料

(3) 特別業務

ア アスベスト事前調査報告書

イ アスベスト分析調査報告書

ウ PCB 調査報告書

エ BLES 評価申請書及び評価書

1.4 一般事項

- (1) 受託者として「土浦市保健センターZEB化改修計画」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。
- (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) 概算事業費及び概略工程表は10月中旬までに市に提出すること。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 建築設備の設計に際しては「建築設備設計基準(最新版)」を適用すること。
- (11) 建築設備の耐震措置については「建築設備耐震設計・施工指針(最新版)」を適用すること。
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 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。
- (15) 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。

- (16) 業務内容については、いっさい公表してはならない。
- (17) 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。)
- (18) 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。
- (19) 業務で使用する関係書籍は、最新版を使用すること。
- (20) 補助事業の応募時期は令和9年度を想定している。詳細な応募時期は公募状況を踏まえ、適宜対応すること。
- (21) その他、疑義が生じたときは、係員と協議すること。

1.5 提供できる資料

- (1) 保健センター竣工図（製本）
- (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（原図）

※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。

1.6 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
各種調査報告書	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。