

建築設計業務委託特記仕様書

I 業務概要

1. 業務名称 旧割烹新川屋改修工事設計業務委託（その2）
2. 業務場所 流山市大字西深井 805 番地の 1、825 番地の 5、826 番地の 6、
826 番地の 8
3. 地域概要
 - ア) 用途地域 第1種住居地域
 - イ) 建ぺい率 60%
 - ウ) 容積率 200%
 - エ) 高度地区 第二種高度地区（12m）
 - オ) その他 景観計画重点区域（利根運河区域）

4. 委託業務の概要

旧割烹新川屋本館を観光交流センター及び地域交流センター等として整備するための基本的な設計。地盤調査、耐震診断・耐震補強設計、外構整備案の作成、基本計画案の作成、概算工事費作成、工事工程表作成、法令に係る関係官署手続きと資料作成、建築審査会の対応資料の作成など。

5. 整備後施設のコネプト

創業明治25年の「旧割烹新川屋本館」を活用し、利根運河周辺地区を訪れる観光客の方への観光案内や、観光客の方と地域住民の交流のための施設、また地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の活動を支える施設として整備を行う。なお、当該建築物は市指定有形文化財となっている。

現在は、当該地域には誘客ポイントとなる施設等が点在しているが、観光客の方にとっての拠点となる施設が存在せず、各ポイントを回遊する方が少ないという問題を抱えている。

また、当該地域には、地域住民の相互交流を行うことのできる施設等が十分ではないため、観光及び地域交流の拠点となる機能を持つ当該施設を整備することにより、区域内外に点在する誘客ポイントの回遊を生み出すこと及び住民の方の相互交流活動を支えることで、地域に賑わいを生むことを目的とする。

6. 施設の概要

この設計業務のうち、対象となる施設の概要は、以下のとおりとする。

ア) 敷地面積

約 3,130 m²

イ) 延べ面積

本館（母屋）：約 440 m²（1階：約 306 m²、2階：約 132 m²）

蔵：約 46.28 m²（1階：約 23.14 m²、1階：約 23.14 m²）

ウ) 構造

木造

エ) 必要機能

以下の機能を備えた施設として整備すること。

・旧割烹新川屋本館

① 1階部分 観光交流センターとして、利根運河周辺地区を訪れる観光客の方への観光案内や、観光客の方と地域住民の交流のための施設として必要な機能。（例：地域の観光情報の提供等を行う観光案内所や、付帯して整備される観光客の休憩スペース、地域の文化等を紹介・体験できるスペース等）

② 2階部分 地域交流センターとして、地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の活動を支える施設として必要な機能。（例：多目的ホール、会議室、ギャラリー、交流スペースと一体となった図書スペース、それらに付帯して整備される喫茶コーナー等）

ただし、整備内容、各部屋の床面積、部屋数等の詳細については、協議の上決定するものとする。

オ) 駐車場

敷地内に駐車場を計画すること。（必要台数は、本館の設計に応じて算出し、協議の上決定するものとする）

カ) 整備にあたっての留意事項

・本業務及び整備工事は、都市構造再編集集中支援事業（旧社会資本整備総合交付金。国庫補助金）を活用して行うため、都市再生整備計画における高次都市施設（観光交流センター・地域交流センター）として交付の対象となる施設を整備するものとする。

・蔵及び市指定有形文化財に指定された範囲を除き、敷地内の既存建築物は原則解体するものとする。

キ) その他、改修・解体にあたり、必要なものが発生する場合は、協議の上、決定して行くものとする。

II 設計業務仕様

特記仕様書に記載されていない事項は、「流山市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

特記事項の中は、(●) 印の付いたものを適用する。

(○) 印の付かない場合は、※印の付いたものを適用する。

(○) 印と(※) 印が付いた場合は、共に適用する。

2. 業務責任者の資格要件

業務の実施にあたっては、次の資格要件を有する業務責任者等を適切に配置した体制とする。なお、「業務責任者等」とは、業務責任者、専門技術者の総称をいう。

(1) 業務責任者は、建築士法（昭和 25 年法律 第 202 号）による次の資格を有し、建築設計についての高度な技術能力及び経験を有する者とする。

※ 一級建築士

・ 建築設備士

・ 一級建築士又は二級建築士

(2) 専門技術者は、設計図書の設計内容を的確に判断するとともに、建築設計についての技術能力及び経験を有する者とする。

(3) 専門技術者の中から、建築（意匠および構造）、機械設備、電気設備の各部門に 1 名ずつ選定し、配置する。

(4) 業務責任者は次の部門に限り、専門技術者と兼務することができる。

(※) 建築（意匠）

(●) 建築（構造）

・ 機械設備

・ 電気設備

(5) 専門技術者は、以下の部門に限り兼務することができる。

※ 建築（意匠）と建築（構造）

※ 機械設備と電気設備

・ 建築（意匠）、建築（構造）、機械設備および電気設備

(6) 建築（構造）の専門技術者は、建築士法による一級建築士の資格を有する者とし、「木造住宅の耐震診断と補強方法」（建築防災協会、平成 12 年改

訂)及び「重要文化財(建造物)耐震診断指針」(文化庁、平成24年改訂)に関する技術能力を有する者でなければならない。

3. 業務計画書

業務計画書の内容は次による。

- (1)業務責任者、専門技術者の氏名、業務経歴、及び各資格者証の写し
- (2)協力者の会社名、住所、氏名、連絡先、業務経歴及び業務の再委託の範囲
- (3)業務工程表
- (4)実施要領書
- (5)調査場所、方法、使用機械及び使用材料
- (6)その他必要事項

4. 設計業務の範囲

(1) 一般業務

一般業務の内容は、平成31年国土交通省告示第98号別添1に掲げるものを原則とし、範囲は施設の改修、電気設備及び空調・給排水設備の基本的な設計とする。なお、本体工事に付随し、改修が必要となる各設備工事及び外構工事を含めるものとする。

(2) 追加業務

- ・標準貫入試験(JIS A1219)による地盤調査1箇所と土質資料採取(地質サンプリング)各1本。ポイント選定は敷地内の調査可能な場所とし、監督職員の承諾を得て行うこと。
- ・スウェーデン式サウンディング試験(JIS A1221)による地盤調査5箇所。ポイント選定は敷地内の調査可能な場所とし、監督職員の承諾を得て行うこと。
- ・蔵の耐震診断(「一般診断法」による)と補強計画案(補強プラン3案程度)の作成、補強工事費の概算額算出(3案共)。

5. 主な業務の詳細

ア 構造検討

耐震診断と補強案の作成までとする。耐震診断及び補強は、「木造住宅の耐震診断と補強方法」(建築防災協会、平成12年改訂)の精密診断法1又はそれに準ずる方法により行うこと。ただし、蔵については、一般診断法で行うこととする。補強案は活用計画をふまえて協議しながら作成すること。第三者機関による評価は行わない。現況建物の耐震要素等

の現場確認を目視で可能な範囲で行うこととするが、影響範囲が限定的となる簡易な解体調査（畳下地板の取外し程度）とその復旧については、監督員と協議の上、行うものとする。本業務の結果に基づいた協議により、本格的な解体調査、掘削調査、精密診断法 2 での再診断が必要と判断される可能性がある場合は、その方法や予算等について検討して提案すること。

イ 関係法令調査

保存活用のための基本計画をふまえて、現行の建築基準法に抵触する規定を整理して、関係機関と事前に調整を行うこと。流山市開発事業の許可基準等に関する条例や流山市街づくり条例に基づく届出など、建物及び敷地の活用並びに建物の修理をするにあたって必要になる関係法令の諸手続きについて、関係機関と事前に調整すること。

ウ 基本計画案の作成

耐震診断結果及び補強プラン案に基づき、解体範囲と保存範囲を明確にする。また、活用のための対象敷地内の計画図を作成し、駐車場の整備、塀や門扉、トイレ、庭園の植栽についての基本的な計画について図示することとする。また、保存範囲についての改修方針や改修後の施設全体の活用方針、関係法令に基づき必要な届出、許可等の手続きを整理する。対象敷地内の現況測量図の C A D データは貸与する。

エ 既存部分の解体設計

本館部分の解体設計については、解体範囲を明らかにし、積算のための数量調書（拾い書）作成までとする。また、本館以外の部分については既往図面等を参考に、積算のための数量調書（拾い書）作成までとする。

オ 概算工事費作成

補強計画案、外構整備計画案による概算工事費の算定を行うこと。各概算数量を算出し、工事費内訳書を作成すること。数量調書（解体範囲を除く）、単価比較表（見積比較表含む）、代価表は不要とする。

カ 工事工程表の作成

概略の工事工程表の作成を行うこと。

キ 地盤調査

地盤調査は以下による。

標準貫入試験（1箇所）：掘削位置は、監督員の承諾を得ること。試験機の規格および試験方法は JIS A1219（土の標準貫入試験方法）による。

スウェーデン式サウンディング試験（5箇所）：掘削位置は、監督員の承諾を得ること。試験機の規格および試験方法は JIS A1221 による。

なお、前2項目の調査深さは最深で GL-40mとし、支持地盤がそれ以深となることが判明した場合は、別途監督員と協議して決定する。

その深さまでに十分な強度を有する地盤を3～5m程度確認することができた場合は、その時点で掘り止めとすることができるものとする。ただし、砂礫層では、礫の影響によりN値が過大に出る傾向があるので、支持層決定には十分注意すること。

掘り止めの目安は表-1のとおりとする。

表-1 掘り止めの目安

| 土質 | N値 | 層厚さ (m) |
|---------------|------|---------|
| 粘性土 | 20以上 | 5 |
| 砂質土 | 30以上 | 5 |
| 砂礫・玉石・転石混じり土砂 | 50以上 | 3 |

7. 貸与品等

本設計業務にあたり、貸与する図面及びその他必要な物品等は次による。

- ・地質調査報告書 なし あり
- ・建築確認済証 なし あり
- ・現況基本図 なし あり(但 CAD データは JWW 形式)
- ・現況測量図 なし あり(但 CAD データは DXF 形式)
- ・損傷調査報告書 なし あり

(劣化・腐朽・損傷、不陸・柱傾斜)

- ・修理履歴等調査報告書 なし あり

(目視で可能な範囲での痕跡調査、所有者等へのヒアリング、所有者からの提供史料を基にした建物の増改築や修理履歴等)

8. 成果物

成果物は以下のとおりとする。なお、紙ベース及びデータ (CD-R) 形式で、原則2部ずつ提出するものとする。

- (1) 保存活用計画案作成、外構整備計画案作成に係る成果図書
- (2) 構造検討報告書 (耐震診断結果・補強案・計算書等)
- (3) 関係法令調査・事前協議報告書
- (4) 概略工事工程表
- (5) 地盤調査報告書 (サンプル共)
- (6) 概算工事費内訳書

9. 建築士法に基づく重要事項説明について

本設計業務委託を受託するにあたっては、管理建築士または所属建築士は、建築士法に基づき、書面にて交付し、本契約にかかる担当者に対し重要事項説明を行うこと。

10. その他

- ・委託の内容等は、本仕様書に記載のとおりとするが、現場状況、関係各機関との打ち合わせにより変更があった場合は、監督員と協議し、指示により業務を進めるものとする。なお、上記により委託の内容に軽微な変更が生じても委託の範囲内とする。
- ・現地調査に必要な水、電気（単相 100V）、トイレ、駐車場は無償貸与とする。
- ・本業務の成果をふまえた実施設計業務の仕様書の作成協力を行うこと。
- ・貸与する現況図面の使用はすべて受託者の責任とし、必要に応じて、脚立程度や目視で可能な範囲で、現況との整合及び寸法等の確認調査並びにその修正を行うこと。そのほか、耐震診断に必要な図面がある場合は現場調査の上、作成すること。
- ・業務中に建物の増改築や修理履歴等の痕跡等を新しく発見した場合は、写真や図等により整理し、監督員と協議の上、その結果をふまえて検討すること。