

## (仮称)彩菜みまさか北摂店新築工事 実施設計業務委託仕様書

### 1. 業務委託名

(仮称)彩菜みまさか北摂店新築工事 実施設計業務委託

### 2. 業務目的

本業務は、岡山県美作市の農業者の所得向上と生産意欲の向上を目的に、大阪府茨木市（彩都東部地区）において計画されている農産物直売所「(仮称)彩菜みまさか北摂店」の整備として、地域の農産物・加工品等の物販施設、及び食品加工施設を備えた店舗の新築にあたり、策定済みの建築基本設計の内容を基に、機能性、施工性、コスト及び\*\*「彩都」特有の景観形成基準\*\*への適合を図った上で、建築実施設計図書を作成するものである。

### 3. 業務委託期間

契約締結日 ~ 令和8年12月18日（※工事監理期間は含まない）

### 4. 対象箇所

(1) 建設予定地：大阪府茨木市（彩都東部地区 A 区域区画 2-2）

(2) 敷地面積：8,893.00 m<sup>2</sup>

(3) 用途地域：準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）／高度地区（22m）／準防火地域／街並み景観区域

(4) 概算建設予算：720,000,000 円

### 5. 施設規模（予定）

基本設計図書を基本とするが、今後の協議の中で変更する可能性がある。

棟名称	構造	階数	延床面積	用途
店舗棟	鉄骨造(S造)	地上2階	約1,478 m <sup>2</sup>	物販店舗、食品加工室、事務所等
その他：外構工事、植栽工事等、外部看板基礎等、地質調査				

※駐車場収容台数：180台（来客用160台、従業員用20台）

### 6. 入札参加資格（重要）

本業務の入札参加資格（基礎要件）、及び総合評価落札方式における技術等評価の基準については、別途定める\*\*「一般競争入札説明書」\*\*の記載によるものとする。

## 7. 業務内容

(1) 建築実施設計 貸与する基本設計図書（平面・立面・断面・パース・機器表等）の内容を踏襲し、建築の意匠及び構造、積算、設備（電気・空調・給排水）、外構計画を踏まえた実施設計を行うものとする。

①要求等の確認	発注者の要求等の確認 設計条件の変更等の場合の協議
②法令上の諸条件調査及び関係機関との打合せ	法令上の諸条件の調査 建築確認申請及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る関係機関との打合せ
③実施設計方針の策定	総合検討 実施設計のための基本事項の確定 実施設計方針の策定及び発注者への説明
④実施設計図書の作成	実施設計図書の作成 建築確認申請図書及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る図書の作成
⑤積算業務	積算数量算出書の作成 単価作成資料の作成 見積徴収及び見積検討資料の作成 工事費内訳書の作成
⑥透視図の作成	
⑦官庁施設の環境保全性に関する検討・評価資料の作成	
⑧実施設計内容の発注者への説明等	
⑨地質調査	調査報告書の作成

その他

- 設計総合：
  - 直売所としての機能の維持
  - 荷受動線は生産者が荷物を運び込みやすい専用入口と、スムーズな検品動線の確保。
  - 駐車場内のスムーズな動線と、駐車の際の出し入れのしやすさを確保。
- 意匠設計：
  - 「晴れの国岡山 美作市」をイメージしたの詳細検討。
  - 造作家具詳細：商品展示台（桧集成材使用）、レジカウンター等の詳細設計。外部看板の詳細設計。

- 構造設計：
  - 鉄骨造（S造）の詳細構造計算及び構造図作成。大空間（約18m以上スパン等）の経済設計。
- 設備設計：
  - 電気：受変電、動力、電灯コンセント、弱電、防災設備。照明計画の照度分布検討。
  - 空調換気：ビル用マルチエアコン及び厨房系統の換気計算
  - 給排水衛生：厨房・加工室（青果・デリカ・鮮魚等）への給排水、グリストラップ、浄化槽等の設計。
  - 冷蔵冷凍設備区分：プレハブ冷蔵庫・冷凍庫設置に伴う建築工事区分（床下げ・断熱・電源）の設計。
- バリアフリー：
  - 高齢者や車椅子利用者に配慮した設計(大阪府福祉のまちづくり条例等への適合)。

(2) 各申請手続き・協議等 以下の業務に係る図書作成及び協議を行う。なお、申請手数料等の実費は発注者負担とする。

- 建築確認申請：確認済証の受領まで。
- 彩都建設協議・景観協議：彩都独自の「景観形成ガイドライン」に基づく協議、資料作成、色彩計画の提示。
- 大規模小売店舗立地法届出支援：図面作成及び協議支援。
- 関係機関協議：保健所（食品営業許可）、消防署（消防同意）との協議。

(3) 積算業務

- 内訳明細書（数量調書含む）の作成。
- 設計単価（複合単価）については、市場動向に対応した単価を設定すること。

(4) 打合せ協議

- 本業務を適正かつ円滑に行うため、原則として隔週1回程度、彩菜みまさかの事務所にて対面またはオンラインでの打合せを行うものとする。打合せ記録簿を作成し発注者へ提出すること。

(5) 適用基準

最新版を採用すること。

1) 共通

- ・官庁施設の総合耐震計画基準
- ・官庁施設の総合耐震診断
- ・建築費構造部材の耐震設計指針
- ・構造設計標準仕様書
- ・鉄筋コンクリート造配筋標準図

- ・鉄骨構造標準図
- ・建築工事設計図書作成基準
- ・建築設計基準
- ・建築構造設計基準
- ・公共建築工事積算基準
- ・公共建築工事共通費積算基準
- ・公共建築工事標準歩掛り

## 2) 建築

- ・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）
- ・木造建築工事標準仕様書
- ・建築工事標準詳細図
- ・建築工事設計図書作成基準
- ・建築鉄骨設計基準
- ・建築設計基準
- ・建築構造設計基準
- ・官庁施設の環境保全性に関する基準
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準

## 3) 設備

- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備、機械設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備、機械設備工事編）
- ・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

## 4) 積算

- ・公共建築数量積算基準
- ・公共建築設備数量積算基準
- ・公共建築工事積算基準
- ・公共建築工事標準単価積算基準
- ・標準工事歩掛要覧（(財)経済調査会発行）
- ・建設工事標準歩掛
- ・建築数量積算基準、解説

## 5) 手続き及び必要書類

- ・公共建築設計業務委託共通仕様書

## 6) その他留意事項

- ・設計単価（複合単価）については、設計基準による複合単価と刊行物等記載の複合

単価を勘案し、市場動向に対応した単価を設定すること。

- ・設計基準等に記載のないものについては、専門業者から見積書を徴収し勘案して単価を設定すること。
- ・設計に先立ち、設計コストが大きくなるような項目（構造、基礎方式、仕上げグレード、屋根形式、設備方式、機器使用、機器能力等）については、事前に検討及び比較等を行い、仕様及びコスト共に過大設計にならないよう注意すること。
- ・提示された予定工事費内で設計をまとめるため、コスト管理を徹底して行い、詳細設計前に概算工事費について十分検討を行うこと。

#### (6) 特記事項

- ・実施設計完了段階で、精度の高い工事費概算書を作成すること。上記の概算建設費用を超過した場合は、設計変更による調整(VE 提案)を行うこと。
- ・直売所は土足で、かつ野菜の土や水で汚れやすいため、清掃しやすく滑りにくい床材を選定すること。
- ・照明は野菜や果物が新鮮み見える演色性の高い照明計画とすること。
- ・POS レジや冷蔵庫の電源配置、個数はよく検討し、什器配置も考慮する。
- ・本業務(実施設計)は建物の意匠・構造・設備が複雑に絡み合っており、設計の意図を正確に現場に反映させる必要があるため、設計図書を熟知した受託者に施工管理業務を委託する場合があります。
- ・施設のランニングコスト軽減を重要なテーマとし、太陽光パネル発電設備の設置、及び\*\*雨水利用（トイレ洗浄水・外構散水用等）\*\*について積極的に導入検討を行い、実施設計に反映すること。

#### 8. 成果品の取扱い

当該設計にかかる著作権は発注者に帰属する。 成果品は当該施設に係る工事請負者に貸与し、施工図作成及び完成後の維持管理に使用するので留意すること。

#### 9. 成果品

提出部数は以下の通りとする（電子データを含む）。

成果物	原図	複写	製本形態	適要
○意匠 建築物概要書 ・意匠設計図 特記仕様書、仕上表、面積表（求積図）、敷地案内図、配置図、平面図（各階）、断面図、立面図（各階）、矩計図、展開図、天井伏せ図（各	各1部	各1部	A3折製本	DVD-R等

<p>階)、平面詳細図、断面詳細図、部分詳細図、建具表、外構図</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事費概算書</li> <li>・各種計算書</li> <li>・建築確認申請図書及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る図書</li> </ul>	各1部 各1部 各1部	各1部 各1部 各1部	A4判 A4判 適宜	DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等
<p>○構造</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・構造設計図 特記仕様書、構造基準図、伏せ図(各階)、軸組図、部材断面図、標準詳細図、部分詳細図、配筋図、配筋リスト</li> <li>・構造計算書</li> <li>・工事費概算書</li> <li>・建築確認申請図書及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る図書</li> </ul>	各1部  各1部 各1部 各1部	各1部  各1部 各1部 各1部	A3折製本  A4判 A4判 適宜	DVD-R等  DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等
<p>○電気設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電気設備設計図 特記仕様書、敷地案内図、配置図、電灯設備図、動力設備図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、電灯コンセント設備平面図(各階)、動力設備平面図(各階)、通信情報設備系統図、テレビ共同受信設備図、通信情報設備平面図(各階)、火災報知等設備系統図、火災設備等設備平面図(各階)、屋外設備図</li> <li>・工事費概算書</li> <li>・各種計算書</li> <li>・建築確認申請図書及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る図書</li> </ul>	各1部  各1部 各1部 各1部	各1部  各1部 各1部 各1部	A3折製本  A4判 A4判 適宜	DVD-R等  DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等
<p>○給排水衛生設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給排水衛生設備設計図 特記仕様書、敷地案内図、配置図、給排水衛生設備配管系統図、給排水衛生設備配管平面図(各階)、給湯設備図、消火設備系統図、消火設備平面図</li> </ul>	各1部	各1部	A3折製本	DVD-R等

<p>(各階)、排水処理設備図、その他設置設備設計図、部分詳細図、屋外設備図、機器リスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工事費概算書</li> <li>・各種計算書</li> <li>・建築確認申請図書及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る図書</li> </ul>	各1部 各1部 各1部	各1部 各1部 各1部	A4判 A4判 適宜	DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等
<p>○空調換気設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空気調和設備設計図 特記仕様書、敷地案内図、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図(各階)、換気設備系統図、換気設備平面図(各階)、排煙設備図、厨房設備図、機器リスト、その他設備設計図、部分詳細図、屋外設備図</li> <li>・工事費概算書</li> <li>・各種計算書</li> <li>・建築確認申請図書及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る図書</li> </ul>	各1部 各1部 各1部	各1部 各1部 各1部	A3折製本 A4判 A4判 適宜	DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等
<p>○昇降機等設備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昇降機設備設計図 特記仕様書、敷地案内図、配置図、自動制御設備図、昇降機設備図、特殊搬送設備図</li> <li>・工事費概算書</li> <li>・各種計算書</li> <li>・建築確認申請図書及びその他関係法令に基づく官公庁手続きに係る図書</li> </ul>	各1部 各1部 各1部	各1部 各1部 各1部	A3折製本 A4判 A4判 適宜	DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等
<p>○建築積算</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築工事積算数量算出書</li> <li>・建築工事積算数量調書</li> <li>・単価作成資料</li> <li>・見積検討資料</li> <li>・建築工事工事費内訳書</li> </ul>	各1部 各1部 各1部 各1部 各1部	各1部 各1部 各1部 各1部 各1部	A4判 A4判 A4判 A4判 A4判	DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等 DVD-R等

○電気設備積算				
・電気設備工事積算数量算出書	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・電気設備工事積算数量調書	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・単価作成資料	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・見積検討資料	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・電気設備工事工事費内訳書	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
○機械設備積算				
・機械設備工事積算数量算出書	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・機械設備工事積算数量調書	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・単価作成資料	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・見積検討資料	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・機械設備工事工事費内訳書	各1部	各1部	A4判	DVD-R等
・透視図	各1部	各1部	A3判	DVD-R等
・官庁施設の環境保全性に関する検討・ 評価資料				

#### 10. 資料貸与

本業務の履行にあたり必要となる基本設計図書、地盤調査資料等については、発注者より貸与する。

#### 11. 補足

本仕様書に定めた事項及び定めのない事項について、疑義が生じた場合や改善の必要性があると認められた場合には発注者と受託者とが協議の上これを定め、本業務を円滑に遂行することとする。