

建築設計業務委託特記仕様書

鎌倉市総務部公的不動産活用課

I 業務概要

1 委託名称（令和6～7年度旧諸戸邸装飾等修繕計画及び耐震改修工事実施設計業務委託）

2 計画施設概要

本業務の対象となる施設（以下「施設」という。）の概要は次のとおりとする。

- (1) 施設名称 （ 旧諸戸邸 ）
- (2) 敷地の場所 （ 鎌倉市長谷一丁目11番1号 ）
- (3) 施設用途 （ 児童福祉施設等 ）

3 設計条件

(1) 敷地の条件

- ア 敷地の面積 （ 759.98 m²（公簿） ）
- イ 用途地域及び地区の指定 （ 第一種低層住居専用地域（市街化区域）、第2種風致地区、宅地造成工事規制区域、建築基準法第22条区域、鎌倉市景観計画区域、埋蔵文化財包蔵地、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、隣地に街区公園（長谷つくし公園）あり ）

(2) 施設の条件

【具体の用途を記載】

- ア 延べ面積（建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく計画面積）
（ 旧諸戸邸（本館、蔵）部分 134.50 m²、増築部分（解体予定）92.3 m² ）
- イ 主要構造 （ 旧諸戸邸部分 木造2階建洋風トラス小屋組、
増築部分 鉄骨造平屋 ）
- ウ 耐震安全性の分類
 - (ア) 構造体 III類
 - (イ) 建築非構造部材 B類
 - (ウ) 建築設備 乙類

耐震安全性の分類は、官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年3月29日付け国営計第126号、国営整第198号、国営設第135号）による。

エ 建築物の類型 第(11)号 第(1)類

建築物の類型は、令和6年国土交通省告示第8号（以下「告示」という。）別添二による。

(3) 建設の条件

- ア 予定工事費 (未定)
イ 予定建設工期 (約 18 か月)

(4) 設計条件の資料

設計条件については、次の資料による。

- ・令和 6～7 年度旧諸戸邸装飾等修繕計画及び耐震改修工事実施設計条件書
- ・旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）劣化度・耐震診断調査及び利活用検討支援業務委託業務報告書（令和 5 年 3 月）
- ・旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）官民連携事業手法検討支援及び防災対策等基本設計業務報告書（令和 6 年 3 月）

(5) 履行期間

契約日から令和 8 年（2026 年）2 月 13 日までとする。

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、「鎌倉市建築設計業務委託共通仕様書」（以下「共通仕様書」という。）による。

1 適用

特記仕様書に記載された特記事項については「■」印が付いたものを適用とし、「□」印が付いたものを適用しなくてもよいものとする。

2 管理技術者等の資格要件等

業務の実施に当たっては、次の資格要件を有する管理技術者等を適切に配置した体制とする。

(1) 管理技術者の資格要件は次による。

なお、受注者が個人の場合にあってはその者、会社その他の法人である場合にあっては当該法人に所属する者を配置しなければならない。

- 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に規定する一級建築士
- 建築士法に規定する建築設備士
- 下記の実務経験（建築士法施行規則第 1 条の 2 に定める内容をいう。以下同じ。）を有すること。
 - 20 年以上
 - 15 年以上
 - 10 年以上
 - 5 年以上

(2) 担当技術者の資格要件は次により、総合、構造、電気設備、機械設備の分野毎に 1 名配置するものとする。なお、主たる分担業務分野が総合の担当技術者は、受注者が会社その他の法人であ

る場合にあつては当該法人に所属する者を配置しなければならない。

- 建築士法に規定する一級建築士（〇〇分野に限る）
- 建築士法に規定する構造設計一級建築士（構造分野に限る）
- 建築士法に規定する設備設計一級建築士（〇〇分野に限る）
- 建築士法に規定する建築設備士（〇〇分野に限る）
- 公益社団法人日本建築積算協会が付与する建築積算資格者（〇〇分野に限る）
- 下記の実務経験（建築士法施行規則第1条の2に定める内容をいう。以下同じ。）を有すること。（〇〇分野に限る）
 - 20年以上
 - 15年以上
 - 10年以上
 - 5年以上

(3) その他

- ア 管理技術者は、総合分野の担当技術者を兼務してよいこととする。
- イ 総合、構造、電気設備及び機械設備等の担当技術者を兼務する場合は、調査職員の承諾を受けることとする。

3 照査

(1) 照査担当技術者を次により配置する。

図面、積算、工事工程計画及び施工性等について、整合性や法令順守等の確認を行う照査担当技術者を配置するものとする。なお、管理技術者は照査担当技術者を兼ねてはならない。

(2) 照査担当技術者の資格要件については次による。

- 建築士法に規定する一級建築士
- 建築士法に規定する構造設計一級建築士
- 建築士法に規定する設備設計一級建築士
- 建築士法に規定する建築設備士
- 公益社団法人日本建築積算協会が付与する建築積算資格者

4 業務計画書

業務計画書には、次の内容を記載する。

なお、プロポーザル方式による手続きを経て業務を受注した場合は、技術提案書を添付すること。また、下記(1)について、技術提案書に記載がありその内容に変更がなければ、業務計画書への記載を省略できる。

(1) 管理技術者等の経歴等

- ア 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、平成26年4月1日以降に契約履行が完了した同種又は類似業務の実績、平成25年4月1日以降に契約履行が完

了した官公庁発注の業務実績及び手持業務の状況

イ 担当技術者の分担業務分野、氏名、生年月日、所属・役職、保有資格、実務経験、平成 26 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了した同種又は類似業務の実績、平成 26 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了した官公庁発注の業務実績及び手持業務の状況

ウ 協力事務所(協力者のうち、分担業務分野の担当技術者が所属する事務所をいう。以下同じ。)の名称、代表者名、所在地、分担業務分野、協力を受ける理由及び具体的内容(協力者がある場合)

ただし、主たる分担業務分野(総合分野のうち、積算に関する業務を除く業務。)を再委託しないこと。

エ 追加する分担業務分野、具体的な業務内容、追加する理由及び担当技術者の氏名、生年月日、所属・役職、保有資格、実務経験、平成 26 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了した当該分野における業務の実績、手持業務の状況(総合、構造、電気設備及び機械設備以外に分担業務分野を追加する場合)

注)「平成 26 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了した同種又は類似業務の実績」とは、次の(ア)～(ウ)全ての項目に該当する実績をいう。なお、海外の実績及び協力事務所として携わった実績についても条件を満たしていれば実績として記載できる。

(ア) 平成 26 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了した施設の設計業務実績

(イ) 本業務において担当する分担業務分野での設計業務実績(ただし、管理技術者又はこれに準ずる立場としての業務実績を有する場合は、当該業務の主たる分担業務分野についても業務実績を有することとして扱うことができる。)

(ウ) 次を満たす施設の設計業務実績

a 同種業務の実績における対象施設は、告示別添二による建築物の類型において号と類が対象施設と同じ施設とする。

b 類似業務の実績における対象施設は、告示別添二による建築物の類型において号が対象施設と同じ施設とする。

(2) 共通仕様書第 3 章 3. 2 に定める設計方針

(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、プロポーザル方式により設計業務を受託した場合には、技術提案書により提案された履行体制により当該業務を履行することを業務計画書に記載しなければならない。

(4) 設計仕様書等から設定した設計条件

(5) 電子計算機によって計算を行う場合のプログラムと使用機種

(6) 特殊な工法、材料、製品等の採用

(7) 照査担当技術者が立案した照査計画

5 設計業務の内容及び範囲

(1) 一般業務の範囲

ア 基本設計に関する標準業務

- 総合
- 構造
- 電気設備
- 機械設備（給排水衛生設備、空調換気設備及び昇降機等）

イ 実施設計に関する標準業務（設計意図の伝達業務を除く）

- 総合
- 構造
- 電気設備
- 機械設備（給排水衛生設備、空調換気設備及び昇降機等）

(2) 追加業務の内容及び範囲

- 建築積算（電気設備、機械設備含む）
 - （積算数量算出書（積算数量調書含む）の作成、単価作成資料の作成、見積収集、見積検討資料の作成）
- 電気設備積算
 - （積算数量算出書（積算数量調書含む）の作成、単価作成資料の作成、見積収集、見積検討資料の作成）
- 機械設備積算
 - （積算数量算出書（積算数量調書含む）の作成、単価作成資料の作成、見積収集、見積検討資料の作成）
- 透視図作成
 - 〔種類（ ）、判の大きさ（ ）、カット枚数（ ）、額の有無（ ）、材質（ ）、電子データ（ ）〕
- 模型製作
 - 〔縮尺（ ）、主要材料（ ）、ケースの有無（ ）、材質（ ）〕
- 模型の写真撮影
 - 〔カット枚数（ ）、判の大きさ（ ）、白黒・カラーの別（ ）、電子データ（ ）〕
- 計画通知に関する手続き業務（調査、事前協議及び本申請書類作成までの手続き並びに構造計算適合性判定及び建築物エネルギー消費性能適合性判定に係る手続きが必要な場合はそれらの本申請書類作成までの手続き業務を含む）
 - ※実施設計時の調査により大規模な修繕又は大規模な模様替えとなる場合
- 関係法令等に基づく各種申請手続き業務
- 防災計画評定又は防災性能評定に関する資料の作成及び申請手続き業務
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 20 条第 2 項の規定による計算書等の作成及び手続き業務
- リサイクル計画書の作成
- 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ業務
- 上下水道、ガス、電力等の供給状況の調査及び関係機関との打合せ業務
- 概略工事工程表の作成

- 建物環境総合性能評価システム（CASBEE）による評価書の作成及び手続き業務
- 災害応急対策活動に必要な施設その他特別な性能、機能、設備等を有する施設等の設計等における特別な検討及び資料の作成（建築非構造部材の耐震安全性に関する特別な検討、特殊な設備機器を有する室の設計に係る特別な検討等）
- 総合的な環境保全性能及びライフサイクル二酸化炭素排出量の評価業務
- 住民説明等に必要な資料の作成（法令等に基づくものを除く。）
- 環境保全性に関する検討・資料の作成
 - ・ LCEM ツールによる空調システムの評価
 - ・ 再生可能エネルギー（〇〇〇）の利活用に係る検討資料の作成
 - ・ 〇〇〇によるエネルギー削減効果に係る資料の作成
- 部材等の解体調査
- 装飾等の修繕計画、必要な部分の型取り
- 耐震判定委員会の評価取得業務

6 業務の実施

(1) 一般事項

- ア 実施設計業務は、提示された設計と条件、基本設計図書及び適用基準等に基づき行う。
- イ 積算業務は、実施設計図書及び適用基準等に基づき行う。
- ウ 設計に当たっては、工事現場の生産性向上（省人化及び工事日数短縮）に配慮する。
- エ 「建設工事公衆災害防止対策要綱」（令和元年国土交通省告示第 496 号）に基づき、現場の施工条件を十分に調査した上で、施工時における公衆災害の発生防止に努めるとともに、施工時に留意すべき事項がある場合には、成果物に明示する。
- オ 「働き方改革に配慮した公共建築設計業務委託のためのガイドライン」（令和 2 年 10 月全国営繕主管課長会議）を踏まえ、手戻り防止のための設計業務のプロセス管理に努めるものとする。

(2) 打合せ及び記録

打合せ等は次の時期に行い、速やかに記録を作成し、調査職員に提出する。

- ア 業務着手時
- イ 調査職員又は管理技術者が必要と認めた時
- ウ その他（ ）

(3) 適用基準等

特記なき場合は、国土交通省大臣官房官庁営繕部が制定又は監修した技術基準等の最新版を適用する。受注者は業務の対象である施設の設計内容及び業務の実施内容が技術基準等に適合するよう業務を実施しなければならない。

ア 共通

- 官庁施設の基本的性能基準
- 官庁施設の企画書及び企画書対応確認書の標準的書式
- 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン

- 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
- 木造計画・設計基準
- 木造計画・設計基準の資料
- 官庁施設の環境保全性基準
- 官庁施設の防犯に関する基準
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 建築設計業務等電子納品要領
- 官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン【営繕業務編】
- 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
- 営繕工事積算チェックマニュアル
- 建築物解体工事共通仕様書

イ 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）
- 公共建築木造工事標準仕様書
- 建築設計基準
- 建築設計基準の資料
- 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
- 構内舗装・排水設計基準
- 構内舗装・排水設計基準の資料

ウ 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）
- 建築工事積算基準〔鎌倉市総務部公的不動産活用課〕（貸与）

エ 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）
- 雨水利用・排水再利用設備計画基準
- 建築設備耐震設計・施工指針 [(一財) 日本建築センター]
- 建築設備設計計算書作成の手引 [(一社) 公共建築協会]
- 空気調和システムのライフサイクルエネルギーマネジメントガイドライン

オ 設備積算

- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築設備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）
- 建築工事積算基準 [鎌倉市総務部公的不動産活用課]（貸与）

(4) 資料貸与

ア 既存設計図書等

- 既存建築物設計図書 一式
 - ・(仮称)長谷子どもの家 新設工事設計図（建築、電気、給排水衛生設備）（昭和55年）
- 既存工作物設計図書 一式

イ 既存資料

- 旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）官民連携事業手法検討支援及び防災対策等基本設計業務報告書（令和6年3月）
 - （敷地測量結果、耐震補強に係る基本的な設計、装飾等の補修計画、防災対策に係る基本的な設計）
- 旧諸戸邸（旧鎌倉市長谷子ども会館）劣化度・耐震診断調査及び利活用検討支援業務委託業務報告書（令和5年3月）
 - （劣化度調査、耐震診断調査、地質調査）
- 鎌倉市長谷子ども会館耐震診断業務委託建築物現況調査報告書（平成30年3月）

ウ 適用基準等のうち、貸与するもの

エ 貸与及び返却等

- ・貸与場所（鎌倉市総務部公的不動産活用課）
- ・貸与時期（業務着手時）
- ・返却場所（鎌倉市総務部公的不動産活用課）
- ・返却時期（業務完了時）

オ その他

その他貸与が必要なものについては、調査職員と協議するものとする。

(5) 成果物等の情報の適正な管理

ア 次に掲げる措置その他必要となる措置を講じ、契約書の秘密の保持等の規定を遵守のうえ、成果物等の情報を適正に管理する。なお、発注者は措置の実施状況について報告を求めることができる。また、不十分であると認められる場合には、是正を求めることができるものとする。

成果物等とは、

1) 別表1から5に規定する成果物（未完成の成果物を含む。）

2) その他業務の実施のため、作成され、又は交付、貸与等されたもの等とし、紙媒体によるもののほか、これらの電子データ等を含むものとする。

(ア) 発注者の承諾無く、成果物等の情報を業務の履行に関係しない第三者に閲覧させる、提供するなど（ホームページへの掲載、書籍への寄稿等を含む）しない。

(イ) 業務の履行のための協力者等への図面等の情報の交付等は、必要最小限の範囲について行う。

(ウ) 成果物等の情報の送信又は運搬は、業務の履行のために必要な場合のほかは、発注者が必要と認めた場合に限る。また、必要となる情報漏洩防止を図るため、電子データによる送信又は運搬に当たってのパスワードによる保護、情報の暗号化等必要となる措置を講ずる。

(エ) サイバー攻撃に対して、必要となる情報漏洩防止の措置を講ずる。

(オ) 貸与品等の情報については、業務の履行に必要な範囲に限り使用するものとし、II 6.(4)により発注者に返却する。また、複製等については、適切な方法により消去又は廃棄する。

(カ) 契約の履行に関して知り得た秘密については、契約書に規定されるとおり秘密の保持が求められるものとなるので特に取扱いに注意する。

イ 成果物等の情報の紛失、盗難等が生じたこと又は生じたおそれが認められた場合は、速やかに発注者に報告し、状況を把握するとともに、必要となる措置を講ずる。

ウ 上記ア及びイの規定は、契約終了後も対象とする。

エ 上記ア、イ及びウの規定は、協力者等に対しても対象とする。

(6) 成果物の提出場所

鎌倉市総務部公的不動産活用課とする。

(7) 成果物の取り扱いについて

提出されたCADデータについては、当該施設に係る工事の受注者に貸与し、当該工事における施工図の作成、当該施設の完成図の作成及び完成後の維持管理に使用することがある。

(8) 成果物等に係る著作権の権利等については別紙による。

7 積算の形式

積算は次によるものとする。

(1) 建設発生土、建設廃棄物、共通仮設費（積上げ分）は種別ごとに数量を計算し、集計すること。

(2) 営繕積算システム RIBC 2 で作成し、電子データを提出すること。なお、採用単価については単価根拠を併記すること。

(3) 見積・刊行物等から単価等を採用する場合は、比較表などの資料を作成すること。

8 成果物の提出部数及び形式

成果物の提出部数及び形式は次によるものとする。

- (1) 基本設計については、構造、電気設備及び機械設備の成果物は、総合の成果物の中に含めることができる。
- (2) 成果物は、原則としてA 4版の紙ファイルに綴じることとするが、これにより難しい場合は調査職員と協議のうえ仕様を決定する。
- (3) 設計原図の材質及びサイズは、普通紙のA 3判とする。
- (4) 成果物内容及び部数は別表 1 基本設計、別表 2 実施設計(建築工事)、別表 3 実施設計(電気設備工事)、別表 4 実施設計(機械設備工事)、別表 5 実施設計(積算・その他)を標準とするが、これにより難しい場合は、調査職員と協議のうえ決定する。

9 成果物の電子媒体による提出

電子媒体による提出は、次によるものとし、鎌倉市完成図書提出要領 4 を参考とする。

- (1) 電子媒体は、CD-R 又は DVD-R とし、Windows 環境で読み込み可能なものとする。
- (2) 電子媒体のフォーマット形式は、CD-R の場合は、Joliet、DVD-R の場合は、UDF (UDF Bridge) とする。これにより難しい場合は、調査職員と協議のうえ決定するものとする。
- (3) ウイルス対策ソフトは、特に指定はしないが、信頼性の高いものを利用する。最新のウイルスも検出できるようにウイルス対策ソフトは、常に最新のデータに更新(アップデート)したものを利用する。
- (4) 電子媒体の表記は次によるものとする。
 - ア 電子媒体のラベル面には、「業務名称」、「作成年月(和暦)」、「発注者名称」、「受注者名称」、「ウイルスチェックに関する情報」、「フォーマット形式」、「何冊目/総冊数」を明記する。

ウイルスチェックに関する情報は、「使用したウイルス対策ソフト名」、「ウイルス(パターンファイル)定義年月日又はパターンファイル名」、「チェック年月日(和暦)」とする。
 - イ 上記項目は、電子媒体のラベル面に直接印刷又は油性フェルトペンで表記し、表面に損傷を与えないものとする。
- (5) 図面は CAD データ (JWW、DXF 形式) 及び閲覧用データ (PDF 形式) とし、その他の各記録書や現場調査写真等の電子データを提出すること。

別表1 基本設計

成 果 物	原 因	摘 要 (A3判以外は特記)
a 総合 ・総合基本設計図書 計画説明書 仕様概要書 仕上概要表 面積表及び求積図 敷地案内図 配置図 平面図（各階） 断面図 立面図（各面） ・工事費概算書 ・仮設計画概要書	各1部 各1部 各1部	必要な図書を作成すること。
b 構造 ・構造基本設計書 構造計画説明書 構造設計概要書 ・工事費概算書	各1部 各1部	必要な図書を作成すること。
c 電気設備 ・電気設備基本設計図書 電気設備計画説明書 電気設備設計概要書 ・工事費概算書	各1部 各1部	必要な図書を作成すること。
d 機械設備 ・機械設備基本設計図書 機械設備計画説明書 機械設備設計概要書 ・工事費概算書	各1部 各1部	必要な図書を作成すること。
e その他 ・透視図 ・模型 ・模型写真 ・コスト縮減検討中間報告書 ・リサイクル計画書 ・照査報告書	各1部 一式 各1部 各1部 各1部 各1部	A4判又はA3判 A4判又はA3判 A4判
f 資 料 ・各種技術資料 ・各記録書 ・建築環境総合性能評価システム (CASBEE) 目標値報告書 ・LCEM ツールによる空調システムの評 価報告書 ・以上の基本設計データ	一式 一式 一式 一式	A4判又はA3判, 必要な資料を作成すること。 A4判 CD-R

別表5 実施設計（積算・その他）

成 果 物	原 図	摘 要 (A3判以外は特記)
e 建築積算 ・建築工事積算数量算出書 ・建築工事積算数量調書 ・見積書等関係資料 ・営繕工事積算チェックマニュアル （建築工事編） ・単価資料	各1部 各1部 各1部 各1部 各1部	
f 電気設備積算 ・電気設備工事積算数量算出書 ・電気設備工事積算数量調書 ・見積書等関係資料 ・営繕工事積算チェックマニュアル （電気設備工事編） ・単価資料	各1部 各1部 各1部 各1部 各1部	
g 機械設備積算 ・機械設備工事積算数量算出書 ・機械設備工事積算数量調書 ・見積書等関係資料 ・営繕工事積算チェックマニュアル （機械設備工事編） ・単価資料	各1部 各1部 各1部 各1部 各1部	
h 各種手続申請書等 ・都市計画法手続図書 ・計画通知手続図書 ・その他法例許可手続図書 ・都市景観条例手続図書 ・景観審議会用図書 ・風致地区条例手続図書 ・バリアフリー条例手続図書 ・文化財保護法手続図書 ・その他相談関係資料	各一部 各一部 各一部 各一部 各一部 各一部 各一部 各一部 各一部	決裁用、開発関係3課提出用、A4判（折込） 決裁用、事前相談用、本申請用、消防用、控 用、A4判（折込） 決裁用含、A4判（折込） 決裁用含、A4判（折込） 決裁用含 決裁用含、A4判（折込） 控用、決裁用含、A4判（折込） 決裁用含、A4判（折込） 決裁用含、A4判（折込）
i その他 ・コスト縮減検討報告書 ・リサイクル計画書 ・概略工事工程表 ・照査報告書	各1部 各1部 各1部 各1部	A4判

成 果 物	原 図	摘 要 (A3 判以外は特記)
j 資 料 ・各種技術資料 ・構造計算データ ・各記録書 ・解体調査報告書 ・装飾等の修繕計画書 ・耐震判定委員会の評価取得資料 ・以上の実施設計データ	各 1 部 各 1 部 各 1 部 各 1 部 各 1 部 一式 (1)部	