

建築場所：高知県高岡郡四万十町 内

令和7年度 移住定住促進用中間管理住宅改修工事設計監理委託業務(1)

設計書（金抜き）

設計監理委託対象工事

令和7年度 移住定住促進用中間管理住宅(No.1)改修工事

令和7年度 移住定住促進用中間管理住宅(No.2)改修工事

内 容：特記仕様書による。

委託業務料算定内訳

(概略工事費等 32,000 千円 消費税込)・・・14,000千円×1棟、18,000千円×1棟

設計委託業務料 円

(式)

消費税相当額 円

合計 円

業務完了期限 契約日翌日～令和7年12月31日 (実施設計完成期限:令和7年9月10日)
(工事監理完了期限:令和7年12月31日)

令和7年5月30日 作成

令和7年度 移住定住促進用中間管理住宅改修工事設計監理委託業務(1)

特記仕様書

I 設計監理業務概要

1. 業務名称

令和7年度 移住定住促進用中間管理住宅改修工事設計監理委託業務(1)

2. 委託業務施設概要

別紙「計画資料」による

3. 設計監理と条件

(1) 調査・協議

a. 現地調査

1. 正確な耐震補強・改修設計・改修工事監理となるように詳細な現況調査を行う。

b. 必要な協議・検討事項

1. 耐震補強・改修内容案(間取り変更案、概算工事費)を事前に担当職員及び住宅所有者に対し説明、協議を行う。
2. 工事着手時に担当職員及び住宅所有者と施工者に対し設計内容の説明を行う。

(2) 実施設計・工事監理

a. 実施設計

1. 現地調査に基づき既存図面を作成
2. **2棟**の耐震補強設計(精密診断書作成を含む)及び改修工事の実施設計書の作成
3. 既存建物の改修部分について詳細に調査し、大気汚染防止法による石綿の有無の事前調査を行ったうえで、適法に最終的な調査内容を確定し報告書作成を行う。
4. 実施設計に係る全ての積算・内訳書作成を行う。
5. 合併浄化槽設置届等必要な届出・申請業務を行う。

b. 工事監理

1. 実施設計に係る全ての工事監理を行う。
2. 設計変更が生じた場合、変更設計書(耐震補強設計精密診断を含む)の作成を行う。

II 設計業務仕様

特記仕様書に記載されていない事項は、「建築設計業務委託共通仕様書(最新度版)」(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)による。

1. 技術者の資格要件

高知県木造住宅耐震診断マニュアル等及び各種法令に沿って適切に配置すること。

2. 設計業務の範囲

(1) 一般業務

a. 現況調査

b. 石綿含有建材有無に関する事前調査

- ・ 環境省(付録I 事前調査の方法)基準により行う。
- ・ 事前調査報告義務のある施工業者には、調査者名も含めた資料を提出し、報告書の作成と報告について指導・協力すること。
- ・ 入札時、事前調査報告の費用については分析調査必要建材を**2検体/件**として算出すること。
- ・ 事前調査報告の費用については分析調査必要建材の検体の増減についてその内容を協議したうえで変更措置とします。
- ・ データベース・団体・メーカー資料判断建材の増減については変更対象としません。
- c. 担当職員との協議・検討及び打合せ
- d. 実施設計・積算・内訳書の作成
- e. 成果物の提出、その他各届出申請業務

3. 業務の実施

(1) 一般事項

- a. 設計委託業務は、提示された設計と条件、及び適用基準等によって行う。
- b. 積算業務は、担当職員の承諾を受けた実施設計図書及び適用基準等によって正確に行う。
- c. 現場並びに周囲の状況を十分測量・調査し、工事中及び将来問題となる事項のないように設計に配慮すること。
- d. 設計にあたっては、関係法令を遵守し、関係機関と十分打合せのうえ設計すること。
- e. 内訳書の作成は、パソコンを使用し、下記の方法による。ただし、担当職員と打合せのうえ別の作成方法をとる場合は、この限りではない。
 - ①表計算ソフトを使用し、指定する内訳書の体裁に準じたもの。
 - ②一連同じ様式のものとする。こと。(建築と設備で違う様式としない事等)
- f. 各部詳細図等は、工事施工に際し支障のないよう綿密に設計製図のこと。

(2) 適用基準等 (最新年版)

特記なき場合は、国土交通大臣官房官庁営繕部が制定又は監修したものとする。

a. 建築

- ・ 建築工事設計図書作成基準
- ・ 建築改修設計基準
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 建築工事共通仕様書
- ・ 建築工事監理指針(上・下)
- ・ 建築改修工事共通仕様書

b. 設備

- ・ 建築設備設計基準
- ・ 電気設備工事設計基準 (高知県)
- ・ 電気設備工事共通仕様書
- ・ 電気設備工事標準図
- ・ 電気設備工事監理指針
- ・ 機械設備工事設計上の申し合わせ (高知県)
- ・ 機械設備工事施工要領 (高知県)
- ・ 機械設備工事共通仕様書
- ・ 機械設備工事標準図
- ・ 機械設備工事監理指針

c. 建築積算

- (最新年版)
- ・ 国土交通省建築工事積算基準
- ・ 建築数量積算基準・同解説 (建築積算研究会)
- ・ 建築工事内訳書標準書式 (建築積算研究会)
- ・ 建築工事内訳書作成要領(建築工事編)

d. 設備積算

- (最新年版)
- ・ 国土交通省建築工事積算基準
- ・ 建築設備数量積算基準 (建築積算研究会)
- ・ 建築設備工事内訳書作成標準書式 (建築積算研究会)

(3) 成果物の検査及び提出場所 (にぎわい創出課)

4. 成果物 担当職員の承認によりこれによらないことが出来る。又担当職員が設計意図伝達に必要なだと判断した場合は、別に指示する内容の成果物が必要となる。

(1) 実施設計

a 建築主体

成 果 物		縮 尺	適 要
一 般 業 務	意 匠	○表紙・目次 ○特記仕様書 ○付近見取図 ・面積表・求積図 ○配置図 ○仕上表 ○平面図・屋根伏図 ・立面図・断面図 ○短計図 ○平面詳細図 ○展開図(各面) ○天井伏図 ○部分詳細図 ○建具伏図・リスト ・家具伏図・リスト ・ユニット家具伏図・リスト ・ ・屋外付帯図 ○既存建物解体撤去図 ○既存工作物等解体撤去図 ・	1/100～1/200 1/100 1/100 1/30～1/50 1/30～1/50 1/50 1/100～1/150 1/30～1/50 1/50～1/100 1/30～1/100 1/30～1/100 擁壁・側溝・縁石・フェンス・舗装等 (CB造本体は既存図面有、付属木造は無) 既存側溝・縁石・フェンス・樹木等
	構 造	○特記仕様書 ・土質柱状図 ○構造設計図 (ア) 伏図 (イ) 軸組図 (ウ) 各部断面図 (エ) 標準詳細図 (オ) 各部詳細図 (カ) 構造金物平面図 ○耐震設計精密診断書	1/100～1/200 1/100～1/200 1/20～1/50 1/20～1/50 1/20～1/50 1/20～1/50
	追 加 業 務	・確認申請等に係る図書 ○建築工事積算数量算出書 ○建築工事積算数量調書 ○単価決定一覧表 ・日影図 ・備品購入内訳書 ・設計住宅性能評価書 ○事前調査結果報告書 ・各種技術資料 ○標準工事工程表 ・関係法令チェックリスト	各種申請に係る図書 内訳明細書 見積り徴収の場合、3社以上の見積書共 平面、配置立案時 大気汚染防止法(設備共)に係るもの 建築基準法・消防法等の計算書共

※内容・縮尺については標準とし、別途協議により変更できる。

b 電気設備

成 果 物		縮 尺	適 要
一 般 業 務	○表紙・目次 ○特記仕様書 ○付近見取図 ○配置図 ○機材指定表 ○分電盤・照明器具姿図 ・幹線引き込み設備図 ○幹線弱電線設備図 ○コンセント設備図 ○電灯設備図 ○弱電設備配線図 ・非常灯・誘導灯設備配線図 ・自動火災報知設備配線図 ○各種計算書		
	追 加 業 務 ○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 ○各種技術資料 ・確認申請及び各種申請図書 ・防災計画書 ○省エネルギー関係計算書		内訳明細書

※内容・縮尺については標準とし、別途協議により変更できる。

c 機械設備

	成 果 物	縮 尺	適 要
一般	◎表紙・目次 ◎特記仕様書 ◎付近見取図 ◎配置図 ◎平面図 ◎平面詳細図 ◎換気設備図 ◎詳細図 ◎衛生器具設備図 ◎給水設備図 ◎排水設備図 ・給湯設備図 ・消化設備図 ・ガス設備図 ・合併浄化槽設備図 ・空調和設備図 ・自動制御設備図 ・機器詳細図 ・構造図 ・断面図面 ・各種計算書	1/20～1/50 “ 1/20～100	オイルタンク、サービスタンク等 各部部分断面、主要配管勾配図等
追加業務	◎機器設備工事積算数量算出書 ◎機器設備工事積算数量調書 ◎各種技術資料 ◎各種申請図書 ・防災計画書 ○省エネルギー関係計算書 ・		内訳明細書

※内容・縮尺については標準とし、別途協議により変更できる。

5 提出部数等 ※ 発注別(2件)に下記成果物を作成し提出すること。

成 果 物		部 数	摘 要
a. 設 計 図 書			
工 事 関 係	○CADデータ(CD-R収納)	2部	図面:CADデータ 内訳:金入り内訳書
	○保存用CADデータ(CD-R収納)	2部	図面:PDFファイル 内訳:金入り内訳書
	○A3版(2ツ折)製本	3部	製本に表紙を付け、工事名を文字記入したもの。 背表紙共
	○施工伺用	1部	図面を左側綴じしたもの。 内訳:金入り内訳書
	○入札参加業者閲覧用 (管財契約課 備付用)	1部	図面を左側綴じしたもの。 内訳:金抜き内訳書
	○入札参加業者貸出用 (CD-R収納)	10部程度 (指名業者数による)	図面:PDFファイル 内訳:金抜き内訳書 現場・入札説明書
	○事務局資料	2部	内訳:金入り内訳書
b. その他の資料			
	○耐震補強設計精密診断書	2部	①総合評価 ②上部構造評点 ③壁保有耐力・剛性 ④保有耐力低減係数 ⑤偏心率計算表 ⑥偏心率計算表(明細) ⑦平均床倍率計算表 ⑧精密診断平面図 ⑨柱頭・柱脚金物算定(N値計算) ⑩柱頭・柱脚金物算定平面図・立面図 ⑪建築基準法総合判定表 ⑫建築基準法(壁量計算)(偏心率) ⑬使用金物一覧 ※ 精密診断書収納CD-R
	○工事積算数量算出書	1部	
	○見積書(3社以上)	1部	単価決定一覧表を含む
	○打ち合わせ内容記録簿	1部	
	○石綿含有事前調査結果報告書	2部	大気汚染防止法によるもの
	・完成予想透視図	1部	
	・完成模型	1部	

Ⅲ 工事監理業務仕様

1. 業務仕様の適用

特記仕様書に記載されていない事項は、「建築工事監理指針(最新年度版)」・「電気設備工事監理指針(最新年度版)」・「機械設備工事監理指針(最新年度版)」(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)による。

2. 技術者の資格要件

その他の技術者の資格要件は各種法令に沿い適切に配置すること。

3. 工事監理業務の範囲

工事期間中は、工事請負契約の内容となった図面及び仕様書(入札・現場説明書及びその質疑回答書、設計内容の変更及び補足事項を含む。以下「設計図書」という。)を補うさまざまな方法によって、設計意図を施工者に的確に伝達し、施工図等を検討するなかで設計意図の具体化を行うとともに、工事が設計図書及びその他工事請負契約の内容に適合しているか否かを確認し、工事が工事請負契約などに示された諸条件に従って適切に運営されていくことを確認する。

工事の完成にあたっては、工事の目的物が設計図書及び工事請負契約に示された諸条件に適合していることを確認する。

工事完成時の施工者から提出される竣工図及び竣工書類の内容の確認を行い適正でない場合には修正を指示し再度適正な図書であることを確認し工事監理者から町に提出するものとする。

工事の確認は、要所工程時と共に、目視、検尺による現場での確認、協議打合せ及び住宅所有者側への説明と協議調整を行うものとし、その他施工者から提出される品質管理資料の確認等、対象工事に応じた合理的方法に基づいて行うものとする。

設計変更が生じた場合、変更設計書(耐震補強設計精密診断を含む)の作成を行う。

4. その他

監理記録(監理内容・指示事項・打合せ等)は、委託者が提示する様式に準ずるものを用い詳細に記録する。受託者は期間を空けずにこれを委託者に提出し報告する。

令和7年度 移住定住促進用中間管理住宅改修工事設計監理委託業務(1)

計画資料

- 1 計画の概要
- 2 工程計画
- 3 付近見取図・外観写真

1 計画の概要

○ 事業の趣旨

四万十町では、平成23年度から移住・定住対策に重点を置いて、U・Iターン住宅改修費補助事業や空き家情報を移住者希望者等へ提供するなどの施策を実施している。しかし、「知らない人に貸すのは不安」といった空き家所有者の事情もあり、活用されない空き家が多数存在する。

そこで、住宅所有者の不安等を解消し、移住・定住希望者の住居を確保するために空き家を町が借り上げ、改修管理し、移住・定住希望者へ賃貸する。

この為、計画候補地について工事費等の試算を行い、改修物件を確定し実施設計と工事監理を行う。

○ 計画候補地一覧

NO,	地名地番	構造、規模	建築年
①	河内195-2	木造スレート平家建、延床面積89.0㎡	S44
②	小野658-1	木造瓦平家建、延床面積78.0㎡	S27

○ 改修工事設計の内容

中間管理住宅入居者に良好な住まいを提供する為に次の内容等の改修工事設計を行う。尚、物件ごとの内容については受託者の案を基に検討の上決定する。

耐震補強：建物の軽量化や耐力壁の設置、基礎補強、不朽構造部材の更新等によりIs値を1.00以上とする耐震補強を行う。

改修工事：浴室、便所、台所等を適切な位置に間取り変更や改修を行い、内装の更新や合併浄化槽設置の他設備の更新等を行う。

解体撤去：不要工作物や不要離れ家等の解体撤去、樹木や不要物品の撤去を行う。

2. 工程計画

令和7年度 移住定住促進用中間管理住宅改修工事設計監理委託業務(1)

R7/6月						7月						8月						9月						10月						11月						12月					
5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30	5	10	15	20	25	30						

3 付近見取図・外観写真

① 四万十町河内195-2



外観写真



② 四万十町小野658-1



外観写真

