

便益施設整備 基本設計・実施設計業務 特記仕様書

I 総則

1. 適用

本業務特記仕様書は飯盛霊園組合施設課発注の飯盛霊園組合公園指定管理候補者選定アドバイザー等業務委託に係る便益施設整備の基本設計・実施設計業務に適用する。

当業務遂行に当たっては、内容を的確に把握するとともに、契約書並びに本仕様書の内容を誠実に履行しなければならない。また、本仕様書に記載されていない事項については、公共建築設計業務委託共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）によるものとし、その他関係法令及び飯盛霊園組合条例・規則・規定等に準拠して行わなければならない。

II 業務概要

1. 業務名称 便益施設整備 基本設計・実施設計業務

2. 計画施設概要

(1) 設計方針

本業務は、飯盛霊園組合（以下「組合」という。）が令和6年度に策定した「飯盛霊園組合公園整備計画」を踏まえ、公園整備計画に基づく便益施設の基本設計及び実施設計を行うものとする。

本業務は、設計趣旨を十分理解し、現地調査及び関係各所へのヒアリングを行い、発注者のニーズに対応できる工事の内容を基本設計及び実施設計を行う業務である。

(2) 敷地の場所 大阪府四條畷市大字下田原 448 番地 飯盛霊園内

(3) 施設用途 公園の便益施設（供花販売所、休憩所、事務所）

3. 設計と条件

(1) 敷地条件

ア. 敷地面積 約 190 m²（想定）

(2) 施設の条件

ア. 施設の延床面積 約 185 m²（想定）

イ. 階数 2 階建て（想定）

ウ. 付帯工事概要 浄化槽設置、駐車場

(3) 必要諸室等条件

運営上必要な諸室等は下表のとおりとする。

区域部分	諸室等
供花販売、供花保管	供花販売・売店用カウンター、供花保管設備
休憩所	休憩スペース(将来飲食店になる可能性あり)、トイレ(男女別)、多目的トイレ
事務所	書庫、事務員更衣室
付帯施設	排水処理施設、ゴミ置き場、駐車場、小荷物昇降機

(4) 建設の条件

ア. 建設工期 令和8年4月下旬から令和9年3月末(予定)

イ. 履行期間 契約締結の日から 令和8年3月31日 まで

但し、各種申請手続き等は完了するまで業務期間とする。

ウ. 概算工事費 約130,000千円(消費税及び地方消費税含む)

※外構工事費(駐車場、雨水・汚水処理施設)含む。

※予定概算工事費に関しては、現段階での想定であり、工事のスケール感を掴む為の数値であるため、この数値に束縛されるものではない。

III 業務仕様(基本設計・実施設計)

1. 特記仕様書の適用

(1) 特記仕様書に記載された特記事項の中で□印の付いたものについては、☒印の付いたものを適用する。

(2) 表中各欄に数字、文字、記号等を記入する事項については、記入してある事項のみを適用する。

2. 管理技術者等の資格

業務の実施にあたっては、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。なお「管理技術者等」とは、管理技術者、建築設計担当者、電気設備設計担当者、給排水衛生設備・空調設備設計担当者を総称していう。

(1) 管理技術者

管理技術者は、次の要件を満たし、かつ、設計図書の設計内容を的確に把握する能力、設計業務についての高度な技術能力及び経験を有する者とし、受注した法人に所属する者を配置しなければならない。

管理技術者の資格要件は次の要件を満たす者とする。

- ・ 建築士法に基づく一級建築士の資格を有する者
- (2) 建築設計担当者
- ・ 建築士法に基づく一級建築士の資格を有する者で、且つ、一級建築士免許取得後設計業務について2年以上の経験を有する者
 - ・ 国又は地方公共団体等（国、地方公共団体、公共法人及び国土交通省令で定める法人）の設計業務の経験を有する者
- (3) 電気設備設計担当者
- 次のいずれかの資格要件を満たすものとする。
- ・ 建築設備士
 - ・ 設備設計一級建築士
- (4) 給排水衛生設備・空調設備設計担当者
- 次のいずれかの資格要件を満たすものとする。
- ・ 建築設備士
 - ・ 設備設計一級建築士
- ※なお、(2)～(4)について兼務を可能とする。

3. 業務範囲

(1) 一般業務

委託した業務内容のうち、対象外業務等欄に記載された業務は、発注者が行うものとする。

① 基本設計

業務内容		委託	対象外業務等
(1) 設計条件等の整理	(i) 条件整理	☑	
	(ii) 設計条件の変更等の場合の協議	☑	
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	(i) 法令上の諸条件の調査	☑	
	(ii) 確認申請に係る関係機関との打合せ	☑	
(3) 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		☑	
(4) 基本設計方針の策定	(i) 総合検討	☑	
	(ii) 基本設計方針の策定及び説明	☑	
(5) 基本設計図書の作成		☑	
(6) 概算工事費の検討		☑	
(7) 基本設計内容の説明等		☑	

② 実施設計

業務内容		委託	対象外業務等
(1) 要求等の確認	(i) 要求等の確認	☑	
	(ii) 設計条件の変更等の場合の協議	☑	
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	(i) 法令上の諸条件の調査	☑	
	(ii) 確認申請に係る関係機関との打合せ	☑	
(3) 実施設計方針の策定	(i) 総合検討	☑	
	(ii) 実施設計の為の基本事項の確定	☑	
(4) 実施設計図書の作成	(i) 実施設計図書の作成	☑	
	(ii) 計画通知図書の作成	☑	
(5) 概算工事費の検討		☑	
(6) 実施設計内容の説明等		☑	

③ 設計意図の伝達

業務内容	委託	対象外業務等
(1) 設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明等	☑	
(2) 工事材料、設備機器等の選定に関する設計意図の観点からの検討、助言等	☑	

(2) 追加業務

☑ 積算業務

☑ 建築積算業務

積算算出書（積算数量調書を含む）の作成
複合単価等資料（代価表・別紙明細を含む）の作成
見積の徴収、見積検討資料及び見積一覧表の作成

☑ 電気設備積算業務

積算算出書（積算数量調書を含む）の作成
複合単価等資料（代価表・別紙明細を含む）の作成
見積の徴収、見積検討資料及び見積一覧表の作成

☑ 機械設備積算業務

積算算出書（積算数量調書を含む）の作成
複合単価等資料（代価表・別紙明細を含む）の作成
見積の徴収、見積検討資料及び見積一覧表の作成

☑ 透視図作成業務（外観 1 枚 内観 2 枚）

- ☐ 模型製作及び写真撮影業務
- ☐ 計画通知申請手続き業務
- ☒ 建築許可申請手続き業務
- ☐ 開発許可申請手続き業務
- ☐ 開発条例申請手続き業務
- ☐ 四條畷市宅地開発等指導要綱に基づく申請手続き業務
- ☒ 大阪府福祉のまちづくり条例による特定施設等の届出手続き業務
- ☐ 建築物省エネ法申請手続き業務
- ☒ 消防法申請手続き業務
- ☒ 関係法令等に関する各種申請書類の作成及びその申請手続き業務
- ☐ ライフサイクルコスト比較検討業務
- ☐ 環境負荷低減検討業務
- ☐ 省エネルギー関係計算書の作成及び申請手続き業務
- ☐ CASBEE 評価業務（建築環境総合性能システム）
- ☒ 概略工事工程表の作成業務
- ☐ 電波障害対策等に必要資料の収集及び机上検討業務
- ☐ 施工計画に関する留意事項検討書作成業務
- ☒ 管理者及び組合内の説明等に必要資料の作成（法令等に基づくものを除く）
- ☐ コスト削減検討書の作成
- ☐ 現況調査報告書作成業務
- ☐ 地盤調査業務（標準貫入試験 3 箇所、深さ 20m）試験、試料採取含む（密度試験、含水試験、一軸圧縮試験他）
- ☐ 建築物等の利用に関する説明書の作成業務
- ☐ 敷地測量業務
- ☐ 敷地分割による既存建物の適正確認報告書の作成（建築基準法第 12 条）

4. 業務の実施

（1）一般事項

- ☒ 基本設計業務は、提示された設計と条件及び適用基準等によって行う。
- ☒ 実施設計業務は、提示された設計と条件、適用基準等及び調査員の承諾を受けた基本設計図書によって行う。
- ☒ 積算業務は、調査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行う。
- ☒ 数量積算は、国土交通省公共建築工事積算基準等資料（最新版）を基本に算出する。数量等の根拠は明確にしておき、メーカー見積（原則 2 社以上）、刊行物比較等で数種類の単価（見積）の内から選定したものについてはリストを作成し、根拠資料については提出すること。

□ 積算数量調書の作成は、『営繕積算システム RIBC2（一般財団法人建築コスト管理システム研究所）』の内訳書数量入力システムにより行う。

☑ 追加業務に積算業務がある場合は、積算数量調書の作成後、営繕工事積算チェックマニュアル<建築工事編>、<電気設備工事編>、<機械設備工事編>の記入を行う。

☑ 設計図書等に用いる用紙は、受注者の負担とする。

☑ 各種申請手続きに要する費用は、受注者の負担とする。

☑ プロポーザル方式により設計業務を受注した場合は、技術提案書により提案した内容を、当該業務に反映させる。

□ 省エネルギー関係計算書の作成及び申請手続き業務が適用の場合は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に則した計算を行う。

□ CASBEE 評価業務が適用の場合は、設計与条件に基づき、基本設計・実施設計の各段階において、『CASBEE-新築（簡易版）』の検証・評価を行い、各段階での報告書を提出する。

□ 空調熱負荷計算にあたっては、国土交通省大臣官房営繕部設備・環境課監修建築設備設計基準（最新版）による。（指定ソフト：国際テクノロジーセンター A P A C）

☑ 基本設計書は以下の内容とし、敷地利用の検討、計画案のゾーニング計画、その趣旨及び立地条件を十分に理解した上で、業務にあたること。また、提案により計画案と異なる設計となる場合は、その説明資料も併せて作成すること。

ア. 配置検討及び隣地施設との関係性

イ. 各機能配置、空間構成、動線、防災計画

ウ. 供花販売所、休憩室、事務室のそれぞれについて対応する所要室及び要件の検討

エ. 供花保管設備の配置計画

オ. その他

□ 施工計画に関する留意事項検討書を作成し、次の事項を記述すること。

ア. 施工計画に関しての計画概要及びその特徴

イ. 工程計画・仮設計画の考え方

ウ. 難易度の高い技術等の施工計画

エ. 工事に際して近隣及び第三者の影響の検討

オ. その他

☑ 業務実績情報（P U B D I S）の登録は任意とする。

☑ 機能的・効率的な外部動線を含めた全体の敷地利用とすること

☑ 鳥類、昆虫類、鼠等の侵入防止対策を講じること

□ 災害時に施設内の照明や炊き出しなどの電力を確保出来る自家発電設備を計画すること。

☑ 付属施設については、以下に掲げるものを最低限とし計画すること。

ア. 供花の搬入スペースを確保すること。

イ. 建物前にキッチンカーを配置できるスペースを確保すること。（1 台程度）

ウ. 本施設は下水道区域外のため、浄化槽の設置を必要とする。浄化槽の設置は人槽算定

を行い、適切な容量を設置すること。

(2) 特記事項

各業務にあたっては、特別に下記の要件を満たすこと。

☒ 30cm 以上の切土・盛土が 500 m²以内となるような計画とすること。

☐ 土壤汚染対策法における届出書の作成及び関係官庁との協議

☐ 土壤汚染対策法における土壤汚染状況調査及び届出書の作成

なお、調査及び届出書作成においては土壤汚染対策法に規定する指定調査機関にて管理技術者（有資格者）のもと実施のこと。あわせて、業務計画時及び実施において、都度、調査員に報告（打合せ）するとともに、関係諸官庁との協議に同席すること。

調査の結果、汚染の恐れなしと判断された場合は、組合担当者と協議し、土壤汚染状況調査を打ち切ることができる。この場合、委託料については変更することとする。

☐ 国庫補助申請等に関する事務について、組合担当者より指示のあった場合は、遅滞なくその事務処理を行う。

☐ 近隣建物へのプライバシー確保を行うこと。

☒ 設計に関し、以下の内容について検討し、資料を作成する。採用にあたっては、組合担当者と十分協議する。

- ・設計方針に基づいた設計比較

- ・各種電気設備計画

- ・各種機械設備計画

- ・供花保管設備の配置計画

- ・浄化槽の人槽算定

☒ 供花の保管設備について、以下の内容について検討すること。

- ・供花の保管方法について（フラワーキーパーの使用や保管場所の室温を下げることにより管理する等）

- ・イニシャルコスト及びランニングコストについて

☒ 休憩所は、将来、飲食店を兼ねる休憩所になる可能性があるため、簡易な厨房が設置できるような配置を考えること。

(3) 適用基準等

本業務で設計する仕様書は、公共建築改修工事標準仕様書 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）等によるものとする。

(4) 業務計画書

業務計画書には次の内容を記載する。

ア. 管理技術者の、氏名、生年月日、所属・役職、保有資格（資格証写し）

イ. 各主任担当技術者の担当分野、氏名、生年月日、所属・役職、保有資格（資格証写し）

- ウ. 担当技術者の分担業務分野、氏名、生年月日、所属、保有資格（資格証写し）
- エ. 協力事務所の名称、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）
- オ. 分担業務分野、具体的な業務内容、追加する理由及び主任担当技術者氏名、生年月日、所属・役職、保有資格（建築、構造、電気及び機械以外に分担業務分野がある場合）
- カ. 業務実施工程表
- キ. 業務体制表
- ク. 再委託承諾申請書

（５）貸与資料等

組合が貸出及び提供する書類一覧

- ☒ 基盤図面
- ☒ 既存図面（水道、電気設備）

☐ その他

※貸出品は、委託業務終了後すみやかに組合へ返却する事。

（６）打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、その内容を書面により速やかに提出する。

- ア. 業務着手時
- イ. 基本方針策定前及び基本設計着手前
- ウ. 実施設計着手前
- エ. 積算着手前
- オ. 調査員又は管理技術者が必要と認めた時

（７）その他、業務の履行に係る条件等

ア. 指定部分の範囲

☐ 指定部分の履行期限

イ. 成果物の提出場所（飯盛霊園組合 施設課）

ウ. 成果物の取扱いについて

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。

エ. 写真の著作権の権利等について受注者は写真の撮影を再委託する場合は、次の事項を条件とすること。

- １）写真は、組合が行う事務並びに組合が認めた公的機関の広報に無償で使用する事が出来る。この場合において、著作者名を表示しないことができる。

2) 次に掲げる行為をしてはならない。(ただし、あらかじめ発注者の承諾を受けた場合は、この限りではない。)

ア) 写真を公表すること。

イ) 写真を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

オ. ウイルス対策

業務にあたっては、電子納品時のみならず、調査員と業務に関する事項について電子データを提供する際には、ウイルス対策を実施した上で提出しなければならない。また、ウイルスチェックソフトは常に最新データに更新（アップデート）しなければならない。

カ. 受注者からの情報漏洩の防止について

標的型攻撃メール等によるサイバー攻撃により本業務に係る情報が漏洩することのないよう、情報保全措置を適切に講ずること。なお、情報漏洩のおそれが生じた場合は、当該情報の機密性の程度に関わらず、その事実を速やかに調査員へ報告するとともに、原因の解明及び適切な対応に努めること。

5. 成果物及び提出部数等

(1) 基本設計

成果物	提出部数	備考
ア. 総合 ☒ 基本計画書 ・基本設計図 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 矩計図（主要部詳細） 概算工事費内訳書 ・構造 構造計画書 構造設計概要書 ・電気設備 電気設備計画書 電気設備設計概要書	各2部	製本

・機械設備 機械設備計画書 機械設備設計概要書		
イ. 追加業務 ☒ 透視図 ☐ 模型及び撮影写真 ☐ ライフサイクルコスト比較検討書 ☐ 環境負荷低減検討書 ☐ 庁内及び住民説明等に必要な資料 ☐ 現況調査報告書 ☐ 敷地測量報告書 ☐ 地盤調査報告書 ☐ 地歴調査報告書 ☐ 土壌汚染平面調査届出書	各 1 部	
ウ. その他 ☒ 各記録書 ☒ 各種技術資料		
ク. 電子データ ☒ 上記電子データ	各 1 部	

(注)

- ・成果物提出時は成果物及び提出部数を一覧のリストとして提出すること。
- ・「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を言う。
- ・「基本計画書」には、設計趣旨及び計画概要に関する記載を含む。
- ・設計図は、調査員との協議の上、適宜変更してもよい。
- ・成果物の提出形態は、調査員の指示により製本すること。
- ・成果品としては、データ提出のみとするが、委託業務中に調査員が求めた書類については、適宜必要に応じて紙提出すること。

(2) 実施設計

成果物	提出部数	備考
ア. 総合（意匠） ☒ 建築物概要書 ☒ 総合（意匠）設計図 ☒ 特記仕様書 ☒ 仕上表	各 2 部 各 2 部	製本

☒ 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） ☒ 矩計図 ☒ 展開図 ☒ 天井伏図（各階） ☒ 平面詳細図 ☒ 断面 詳細図 ☒ 部分詳細図 ☒ 建具表 ☒ 外構図 ☒ 昇降機設備図 ☒ 各種計算書 ☐ 各種技術検討資料 ☐ 概算工事費内訳書 ☒ 各種申請書類		
イ. 構造 ☒ 構造設計図 ☒ 特記仕様書 ☒ 伏図（各階） ☒ 軸組図 ☒ 部材断面図 ☒ 標準詳細図 ☒ 部分詳細図 ☒ 構造計算書 ☒ 各種計算書 ☐ 各種技術検討資料	各 2 部	製本
ウ. 電気設備 ☒ 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	各 2 部	製本

☒ 動力設備図 ☐ 電熱設備図 ☐ 雷保護設備図 ☒ 受変電設備図 ☐ 静止形電源設備図 ☒ 発電設備図 ☐ 構内情報通信網設備図 ☐ 構内交換設備図 ☐ 情報表示設備図 ☐ 映像・音響設備図 ☐ 拡声設備図 ☒ 誘導支援設備図 ☐ テレビ共同受信設備図 ☒ 監視カメラ設備図 ☐ 駐車場管制設備図 ☒ 防犯・入退室管理設備図 ☒ 火災報知設備図 ☐ 中央監視制御設備図 ☒ 構内配電線路図 ☐ 構内通信線路図 ☐ テレビ電波障害防除設備図 ☒ 各種計算書 ☐ 各種技術検討資料		
エ. 機械設備 ☒ 機械設備設計図 ☒ 特記仕様書 ☒ 敷地案内図 ☒ 配置図 ☒ 機器表 ☒ 衛生器具設備図 ☒ 給水設備図 ☒ 排水設備図 ☒ 雨水・排水再利用設備図 ☒ 給湯設備図 ☒ 消火設備図 ☐ ガス設備図	各 2 部	製本

☒ し尿浄化槽設備図 ☒ ゴミ処理施設図 ☐ さく井設備図 ☒ 屋外設備図 ☒ 暖房設備図 ☐ 空気調和設備図 ☒ 換気設備図 ☒ 自動制御設備図 ☒ 排煙設備図 ☒ 各種計算書 ☐ 各種技術検討資料		
オ. 建築積算 ☒ 積算数量算出書 ☒ 積算数量調書 ☒ 見積検討資料（見積書含む） ☒ 工事費積算書 ☒ 内訳書作成システム電子データ ☒ 数量算出チェックリスト ☒ 積算数量調書チェックシート ☒ 数量チェックシート		
カ. 電気設備積算 ☒ 積算数量算出書 ☒ 積算数量調書 ☒ 見積検討資料（見積書含む） ☒ 工事費積算書 ☒ 内訳書作成システム電子データ ☒ 数量算出チェックリスト ☒ 積算数量調書チェックシート		
キ. 機械設備積算 ☒ 積算数量算出書 ☒ 積算数量調書 ☒ 見積検討資料（見積書含む） ☒ 工事費積算書 ☒ 数量算出チェックリスト ☒ 積算数量調書チェックシート		

☒ 整合確認資料 (算出書・数量・図面)		
ク. 追加業務 ☒ 透視図 ☐ 模型及び撮影写真 ☒ 各種申請書類 ☐ ライフサイクルコスト比較検討書 ☐ 環境負荷低減検討書 ☐ 省エネルギー関係計算書 ☐ C A S B E E 評価書 ☐ 電波障害対策机上検討資料 ☒ 概略工事工程表 ☒ 管理者及び組合内の説明等に必要 な資料 ☐ コスト削減検討書 ☐ 敷地分割による既存建物の適正確認 報告書 ☒ 保健所への届出資料作成 ☐ 建築物等の利用に関する説明書	各 1 部 各 1 部	正・副・控え提出
ケ. その他 ☒ 各記録書 ☒ 各種技術資料		
コ. 電子データ ☒ 上記の電子データ	各 1 部	

(注)

- ・成果物提出時は成果物及び提出部数を一覧のリストとして提出すること。
- ・「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を言う。
- ・設計図は、調査員との協議の上、適宜変更してもよい。
- ・積算数量算出書には、拾い図等を含む。
- ・成果物の提出形態は、調査員の指示により製本すること。
- ・成果物としては、データ提出のみとするが、委託業務中に調査員が求めた書類については、適宜必要に応じて紙提出すること。

6. 成果物の体裁等

- (1) 実施設計の設計原図には、表題欄に設計業務名、受注者名及び検図者を表示し、

調査員の指示する図面枠を設ける。

(2) 電子データの成果物は下記による。

ア. 電子媒体

☒ C D - R または D V D - R

イ. ファイル形式

☒ P D F (全データ)

☒ D X F (図面)

☒ J P E G (透視図)

☒ その他元データ

7. 設計工程について

履行期間は令和8年3月31日までとなっているが、各節目の提出については、下記の予定期間までに遅滞なく提出すること。

また、提出された設計工程表に遅れ等が生じ変更となる場合は、監督員に報告するとともに、変更工程表を提出すること。

- ・基本設計図、概算工事費内訳書 : 令和7年8月中旬
- ・実施設計図、積算関係資料、
- ・内訳書作成電子データ : 令和8年2月下旬
- ・確認申請関係資料 : 令和8年2月下旬
(確認済証、届出受領)
- ・業務成果品 : 令和8年3月下旬