

友愛幼稚園新園舎建設に伴う設計監理業務委託

仕様書

2024年3月

学校法人東北文化学園大学

1. 総則	1
1-1. 業務目的	1
1-2. 業務概要	1
1-3. 総工事費の想定額	1
1-4. 業務に関する共通事項	2
1-5. 賠償責任保険の加入	2
1-6. その他	2
2. 建築設計業務	3
2-1. 建築設計業務の内容	3
2-2. 建築設計図書の作成	4
2-3. 建築設計図書（成果物）一覧等	4
3. 外構設計業務	5
3-1. 外構設計業務の内容	5
4. 家具等備品業務	5
4-1. 家具等備品業務の内容	5
5. 監理業務	6
5-1. 監理業務の内容	6
5-2. 監理業務図書の作成	6
5-3. 監理業務図書（成果物）一覧等	6
6. 設計監理業務のスケジュール	7
6-1. 設計業務	7
6-2. 監理業務	7
7. 新園舎施設概要	7
8. 添付資料	9

1. 総則

1-1. 業務目的

友愛幼稚園は、設立後44年を迎え、建物が相当に老朽化しており、また2歳児から受入の幼稚園型認定こども園（現在は3歳児から受入の幼稚園型認定こども園）へ変更して、新園舎の整備を行う。本事業は現在の敷地から移転し新たに開発行為にて造成された敷地に新園舎を建設のコンセプトに基づいて設計監理業務を行うものである。

建設のコンセプトの詳細については、別紙の「建設のコンセプト」を参照すること。

1-2. 業務概要

- (1) 業務名 : 友愛幼稚園新園舎建設に伴う設計監理業務委託
- (2) 委託箇所 : 仙台市青葉区上愛子字上遠野原23-18 他
- (3) 主要用途 : 幼稚園
- (4) 履行期間 : 契約締結日から 2026年（令和8年）3月31日まで
- (5) 委託料限度額 : 32,000千円（消費税及び地方消費税を含む）
- (6) 敷地概要 : 以下のとおりである。詳細は土地利用計画図を参照すること。

項目	内容
地名地番	仙台市青葉区上愛子字上遠野原23-18、23-20
敷地面積	2,891.38㎡ (実測面積) ※道路後退面積 107.28㎡（仙台市へ帰属） ※排水用地面積 16.69㎡（借用） ※上記の面積は含まれていない。
登記地目	田、畑 ※農地転用許可済
用途地域	都市計画区域 市街化調整区域
建ぺい率/容積率	60% / 100% 建築基準法 一般区域
防火指定	なし
斜線制限	道路斜線 1:1.25 隣地斜線 1:1.25 + 20m
景観計画	区域ゾーン区分：田園地ゾーン
屋外広告物条例	第一種許可地域
広瀬川の清流を守る条例	水質保全区域
その他	開発許可番号 令和5年4月7日（R5都建開）指令第1号 検査済証 令和6年2月6日 R5都建開第2406-2号 接道状況 西側：市道、青葉5407-上遠野原線（道路後退用地有） 電柱電線 西側：市道内、遠野原枝線-電柱番号8 本柱単体 1本 上下水道 西側：上下水道設備設置済

1-3. 総工事費の想定額

総工事費 予定 430,000千円（消費税及び地方消費税を含む）

建築工事費（電気設備、機械設備、昇降機設備、機械警備設備工事含む）、外構工事、家具等備品（工事とは別に発注することとなる什器備品費等含む）の概算である。

1-4. 業務に関する注意事項

(1) 一般事項

- ① 本仕様書、受注者提案書、契約書等に基づいて行うこと。
- ② 関係法令等を厳守し、関係官庁等との調整を図りながら進めること。
- ③ 業務実施により不測の事態や質疑が生じた場合は、速やかに法人と協議を行うこと。

(2) 業務の再委託

- ① 原則本業務の再委託は認めない。ただし、契約業務の一部を委託する場合には事前に法人の承諾を得ること。

(3) 打合せ

- ① 法人及び関係官庁との打合せは随時行い、その都度打合せ記録を作成し、法人の確認を受けること。
- ② 法人（事業主管部署、工事担当部署、幼稚園等）、受注者、その他必要に応じて関係者を交えた定例打合せを、月1、2回程度実施する予定である。
- ③ 打合せに要する資料作成等の経費（交通費を含む）は委託費に含むものとする。

(4) 業務報告及び設計図書の提出

- ① 基本設計又は実施設計を終了したときは、その都度該当する設計図書等を提出し、法人の承認を受けること。

(5) 設計業務内容の変更

- ① 法人は、必要があると認めた場合、受注者と協議の上、設計変更できるものとする。
- ② 設計変更の手続き及び委託料の変更については、契約書に基づくものとする。

(6) 許認可等の手続き

- ① 確認申請（建築、昇降機）、その他許認可等を受けるために必要な申請書類、添付書類の作成及び手続きをすること。
- ② 関係官公庁への手続き及び協議が必要な場合は、速やかに関係官公庁と協議のうえ打合せ記録を提出し、確認を受けること。
- ③ 関係官公庁から設計者として同席を求められた場合は、出席すること。

1-5. 賠償責任保険への加入

受注者は、業務の実施に先立って建築士事務所賠償責任保険に加入し、その賠償責任保険の加入証明書の写しを法人へ提出すること。

1-6. その他

- (1) 本仕様書に定めのない事項については、法人及び受注者で協議し、定めるものとする。
- (2) 本業務遂行上知り得た事項等について、業務遂行中のみならず、業務完了後においても第三者に漏らしてはならない。

2. 建築設計業務

2-1. 建築設計業務の内容

(1) 基本事項

受注者は、本仕様書、受注者提案書、契約書等に基づき以下の設計業務を行うものとする。

設計業務	<ul style="list-style-type: none">・ 建築設計業務・ 外構工事業務・ 家具等備品業務	<ul style="list-style-type: none">・ 基本設計、実施設計・ 本事業の実施に必要な許認可申請、建築確認通知書取得・ 別発注となる什器備品の配置計画、リストの作成・ 設計説明に伴う資料作成等
------	---	---

(2) 基本設計

①基本設計図

案内図、配置図、平面図、屋根伏図、立面図、断面図、矩計図、仕上表
設備図（電気、給排水、衛生、空調、厨房、昇降機）、外構計画図、遊具等
透視図（外観、内観、鳥瞰図）

②基本設計図についての説明書

設計コンセプト
建築の設計概要、構造設計概要、仕様概要、仕上表
電気設備の設計概要、仕様概要
機械設備の設計概要、仕様概要
昇降機設備の設計概要、仕様概要
各種比較検討書（基礎工法、木構造、空調方式の検討含む）
概算工事費、概算工程表（設計、建設工事）
ライフサイクルコスト（LCC）比較検討書

③設計事前協議

仙台市及び関係官庁との事前協議

④関連会議の資料作成及び支援

学内会議資料、保護者等説明の資料作成、必要に応じて会議への同席及び説明

⑤その他基本設計に必要な業務

(3) 実施設計

①基本設計を基に工事に必要な実施設計図

建築意匠図、構造設計図、構造計算書
電気設備設計図、機械設備設計図、昇降機設備設計図
外構工事図
各種計算書

②設計書及び積算資料の作成

設計書
積算調書、単価表、見積書等

③関係法令に基づく許認可等の手続き業務

確認申請業務

その他必要な手続き

④設計協議

仙台市及び関係官庁との協議

⑤その他実施設計に必要な業務

2-2. 建築設計図書の作成

- (1) 図面サイズは、基本設計はA3判、実施設計はA2判を基本とする。
- (2) 図面はDRA-CADに互換性のあるソフト（拡張子dxf、jwwでの提出可）にて作図する。
- (3) 設計書のサイズは、A4判横を基本とする。
- (4) 設計書の備考欄には、必要に応じて単価算出根拠を記載すること。
- (5) 各関係官庁との協議内容は、必要に応じて書類として提出すること。
- (6) 建設工事、外構工事等は2025年度に工事発注（契約依頼）の予定である。

2-3. 建築設計図書（成果物）一覧等

設計業務が完了した時は、以下の設計図書を提出すること。

なお、設計図書等の電子データは、基本設計及び実施設計の必要な図面を、各々CDに納め2部提出すること。

- (1) 基本設計 ※外構基本設計の内容を反映させること。

設計図書等	内容	仕様	部数
基本設計図	透視図含む データ：CAD(DRA-CAD互換性)	A3判ファイル綴	3部
基本設計説明書	各比較検討書、概算工事費等	A4判ファイル綴	3部

- (2) 実施設計

設計図書等	内容	仕様	部数
実施設計図	縮小版 データ：CAD(DRA-CAD互換性)	A3判ファイル綴	2部
発注用図面	建設工事見積用	A2判左綴じ	6部
製本図面	原判製本、縮小判製本 建築設備と外構工事を別途	A3判（A2判折）	2部
		A4判（A3判折）	3部
透視図（パース）	外観2、内観1以上、鳥瞰1カット マットラミネート加工仕上 画像データ：JPEG等	A3判	3部
設計書	金入 金無	A4判	2部
		A4判	6部
積算調書	単価表、見積書含む	A4判ファイル綴じ	1部
参考カタログ	見積書に応じて添付	A4判ファイル綴じ	1部

確認申請書		A4判ファイル綴じ	正副各1部
構造計算書	確認申請書への添付用	A4判ファイル綴じ	正副各1部
設備計算書		A4判ファイル綴じ	1部
その他許認可手続き	各許認可等申請書、許認可証等	A4判ファイル綴じ	1部
打合せ記録	法人、幼稚園側との議事録	A4判ファイル綴じ	1部
備品リスト	物品購入発注予定の備品リスト 各備品の配置計画図	A4判ファイル綴じ	1部
その他	業務上作成したもの	協議による	1部

3. 外構設計業務

3-1. 外構設計業務の内容

(1) 基本事項

建設工事の配置計画を基本とし、外構工事の設計を行う。

(2) 基本設計

①基本設計図

駐車場、門扉、フェンス、外灯、機械警備、防犯カメラ、植栽、花壇、看板、サイン

②基本設計図についての説明書

設計コンセプト

(3) 実施設計

①基本設計を基に工事に必要な実施設計図

②設計書及び積算資料の作成

設計書

積算調書、単価表、見積書等

4. 家具等備品業務

4-1. 家具等備品業務の内容

(1) 基本事項

建設工事の建築工事等において設置購入する備品の選定、配置計画を行う。

(2) 基本設計

①各平面図内に備品を配置する。

②基本設計図についての説明書

設計コンセプト

(3) 実施設計

①基本設計を基に必要な備品の実実施設計図

②見積書、カタログ

③建設工事費に含まない備品についても配置計画を行う。

5. 監理業務

5-1. 監理業務の内容

(1) 基本事項

受注者は、本仕様書、受注者提案書、契約書等に基づき以下の監理業務を行うものとする。

監理業務	<ul style="list-style-type: none">・ 施工会社選定業務・ 建設工事監理業務・ 外構工事監理業務・ 家具備品選定業務	<ul style="list-style-type: none">・ 実施設計を基に施工会社選定時の資料作成・ 本事業の実施に必要な許認可申請、検査済証等の取得・ 別発注となる什器備品の配置計画、工程管理・ 監理業務に伴う資料作成等
------	---	--

(2) 施工会社選定業務

- ①実施設計図を基に施工会社選定時に必要な、設計書（金無）、図面等を準備する。
- ②施工会社の質疑応答に対応
- ③施工会社見積書内容の確認
- ④その他施工会社選定に関する業務

(3) 建設工事現場監理

- ①施工会社決定後、実施設計、設計書等を基に監理業務を行う。
- ②法人、幼稚園側、施工会社含め定期的な打合せ会議を行う。
- ③法人側の承認が必要な案件は、日数に余裕を持って承認申請を行うこと。
- ④仙台市及び関係官庁との協議、各検査立会、建築確認の検査済証等の取得
- ⑤関連会議の資料作成及び支援

(4) 外構工事監理業務

- ①実施設計図の配置計画を基に監理業務を行う。
- ②建設工事監理業務の内容に準ずる。

(5) 家具備品選定業務

- ①実施設計図の配置計画を基に監理業務を行う。
- ②別発注となる什器備品の配置計画、工程管理
- ③建設工事監理業務の内容に準ずる。

5-2. 監理業務図書の作成

- (1) 施工会社選定業務に必要な設計書、図面等を必要部数提出すること。
- (2) 各関係官庁との協議内容は、必要に応じて書類として提出すること。

5-3. 監理業務図書（成果物）一覧等

監理業務が完了した時は、以下の監理図書を提出すること。

設計図書等	内容	仕様	部数
許認可手続き	検査済証、各許認可検査済証	A4判ファイル綴じ	1部
打合せ記録	法人、行政、施工会社等議事録	A4判ファイル綴じ	1部
その他	業務上作成したもの	協議による	1部

6. 設計監理業務のスケジュール

6-1. 設計業務

設計業務を確認通知書取得までとしたスケジュール

内 容	日 程
(1) 設計業務契約	2024年 6月中旬 契約締結予定
(2) 基本設計	契約締結日 ～ 2024年 9月中旬
(3) 実施設計	2024年 9月中旬 ～ 2025年 3月上旬
(4) 建築確認申請提出	2025年 1月中旬
(5) 確認通知書取得	2025年 2月中旬

①確認通知書取得後も一部実施設計業務は継続

6-2. 監理業務

監理業務を施工会社選定業務から建築検査済証取得、開園準備までとしたスケジュール

内 容	日 程
(1) 監理業務契約（確認通知書取得後）	2025年 2月中旬
(2) 施工会社選定・契約	2025年 2月中旬 ～ 2025年 5月中旬
(3) 工事現場監理	2025年 5月中旬 ～ 2026年 3月31日
(4) 建築確認検査済証取得	2026年 2月中旬
(5) 外構、備品搬入、開園準備	2026年 2月中旬 ～ 2026年3月31日

7. 新園舎施設概要

幼稚園型認定こども園で新園舎の想定定員は100名とする。

(1) 定員

幼稚園型認定こども園で、新園舎の想定定員は100名とする。年齢ごとの定員は以下のとおりである。

年齢	2歳児	満3歳児	3歳児				
人数	10	5	14	11	計 25		
認定区分	3号児	1号児	1号児	2号児	—		
年齢	4歳児			5歳児			定員
人数	18	12	計 30	18	12	計 30	合計 100
認定区分	1号児	2号児	—	1号児	2号児	—	—

①クラス編成は、2歳児と満3歳児を1クラス、3歳児を2クラス、4歳児、5歳児それぞれ1クラスを基準に、入園園児の状況に応じて間仕切り等で行き来できるよう想定する。

(2) 職員数（想定）

職種	保育教諭	調理員	事務員	運転手	計
人数	18	4	2	3	27

(3) 構成・規模

新園舎は以下の施設・諸室等で構成されるものとし、2歳児以上は室の必要面積は園児1人あたり「1.98㎡/人」内法寸法で確保すること。床面積の合計は、1,100㎡程度とする。

なお、以下に示す諸室等は、他の諸室等への併設や兼用について検討し、施設規模の適正化を図ることとする。

施設	諸室等
園舎	保育室、遊戯室（ステージ付）、職員室、ランチルーム（2室） 園長室、事務室、会議室、更衣室、園児用トイレ、職員用トイレ 調理室（前室、更衣室、倉庫、検収室、トイレ）、職員休憩室 多目的室、倉庫、洗濯室、乾燥室、絵本コーナー、園児用通用口等 屋上の有効活用（バルコニー、屋上に既存ヤマハプール移設設置） エレベーター1基（給食の配膳兼用）を設けること。 ※園舎面積 3歳児以上の学級数 4 により $320+100 \times (4-2) = 520\text{㎡} \therefore 520\text{㎡以上}$
園庭	水飲み・足洗い場、砂場等、運動会想定のトラック（走路） 遊具（既設遊具移設、新規購入、木製検討）、築山検討 ※園庭面積 ①2歳児以上 $100 \times 3.3\text{㎡} = 330\text{㎡}$ ②2学級以上 $400+80 \times (4-3) + 10 \times 3.3 = 513\text{㎡}$ ①、②ともに満たす数字 $\therefore 513\text{㎡以上}$
屋外付帯施設	屋外倉庫、ごみ集積場戸等
駐車場・駐輪場	駐車場（普通乗用車、身障者対応1台含め 25台以上） 幼稚園送迎用マイクロバス 3台 自転車置場
植栽・緑地	緑地面積 都市計画法施行令第25条第6号により 開発区域面積3,015.59㎡の3.0%以上 $\therefore 90.46\text{㎡以上}$ シンボルツリーとしてもみの木

(4) 業務における留意事項

本事業の遂行にあたっては、次の事項に留意すること。

- ①プロポーザル時の提案を検討の基本とするものの、そのまま設計案となるものではなく契約後、法人との協議により内容を決定していくこと。
- ②個人情報の適切な管理のために必要な措置を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）のほか関連法令に準拠して講じるものとする。
- ③基本設計の際、子供未来局幼稚園・保育部、幼保企画課調整係と事前協議を行うこと。
- ④確認申請書の提出先は、仙台市都市整備局建築審査課に提出すること。
- ⑤幼稚園園舎は木造2階建とし、1階の床面積は開発行為申請図面の、727.06㎡を基本とし、配置計画も添付資料の土地利用計画図を極力遵守すること。
- ⑥みやぎCLT建築普及促進事業補助金に申請する予定。※令和7年度事業がある場合宮城県産の木材及びCLT建材を使用し、補助対象となる設計、木材使用とすること。

8. 添付資料

開発行為申請時の各添付図面（配置図、平面図、立面図）は、決定案ではない。
但し、開発行為の土地利用計画図により、排水施設、電柱移設設置等先行された工事がある
るので、開発行為の土地利用計画図を極力厳守すること。

（1）添付資料

- ①土地利用計画
- ②配置図・1階平面図
- ③2階平面図
- ④屋根伏図
- ⑤東西南北立面図
- ⑥新園舎コンセプト（建設コンセプト・教育コンセプト）