

(案)

仙台市役所本庁舎建替基本設計業務委託  
仕様書

仙台市財政局理財部

本庁舎建替準備室

## 第1章 業務概要

1. 業務名称 仙台市役所本庁舎建替基本設計業務委託
2. 業務内容
  - (1) 設計対象：新本庁舎・外構【Ⅰ期】  
新本庁舎外構（駐車場等）【Ⅱ期】
  - (2) 敷地面積：約 14,595.23 m<sup>2</sup>
  - (3) 施設用途：庁舎等（建築物の種類：第四号第2類）
  - (4) 延床面積：約 58,000 m<sup>2</sup>～60,000 m<sup>2</sup>を基本とする
  - (5) その他：駐輪場その他附属施設、勾当台公園地下駐車場連絡通路及び地下鉄勾当台公園駅との接続等を含む
3. 建設条件
  - (1) 概算工事費：約 350～370 億円（税込）
  - (2) 工事スケジュール：新本庁舎・外構【Ⅰ期】令和6年度～令和9年度  
新本庁舎外構（駐車場等）【Ⅱ期】令和11年度～令和12年度
  - (3) 業務履行期間
    - ・履行期間：契約締結の翌営業日から令和4年3月18日まで
    - ・基本設計スケジュール特記事項  
中間報告：建物の配置、高さ、形状、外観等の案を作成した段階  
（中間報告の時期は受注者との協議による）

## 第2章 業務仕様

1. 一般事項

当仕様書に明示のない場合又は当仕様書に示す業務内容に疑義を生じた場合は、受注者は発注者と協議し、双方誠実に解決を図るものとする。

当仕様書は業務報酬基準（平成三十一年国土交通省告示第九十八号）に準拠して作成している。
2. 業務の範囲及び内容

本委託業務における設計業務は、「一般業務」及び「追加業務」とし、それらの業務内容と範囲は次に掲げるところによる。

  - (1) 一般業務の範囲
    - ・基本設計に関する標準業務の対象
      - ①\_建築（総合）
      - ②\_建築（構造）
      - ③\_設備（電気設備）
      - ④\_設備（給排水衛生設備）
      - ⑤\_設備（空調換気設備）

⑥\_設備（昇降機等）

(2) 追加業務の範囲

- ①\_概略工事工程表の作成
- ②\_各法令に基づく条例の対応が必要となった場合の許認可等の手続き及びこれに付随する詳細協議等
- ③\_行政諸官庁の独自条例と照合し内容確認を行った結果、当該条例の対応が必要となった場合の事前協議、届出、許認可等の手続き及び図書作成、これに付随する詳細協議等
- ④\_一定規模の建築物を建築する際の事前の近隣説明及び説明範囲の調査
- ⑤\_自治体等が定める雨水流出抑制対策に関する承諾に係る協議
- ⑥\_緊急救助用（ホバリング）スペースの設置の承諾に係る事前協議及び届出
- ⑦\_自治体等が定める景観ルールに準じていることの協議・承諾
- ⑧\_環境局とのごみ処理室の面積確保や廃棄ルールについての承諾に係る業務
- ⑨\_不特定多数の利用する建築物のビル環境基準協議及び提出
- ⑩\_建築計画に係る交通管理者及び道路管理者との協議に関する業務
- ⑪\_モデル建物法以外による省エネルギー適合性判定（標準入力法及び大臣認定によるもの等）業務
- ⑫\_CASBEE 認証及び CASBEE-WO 認証（建築物を環境低減性能と室内環境の質で評価・格付等を行う業務）
- ⑬\_一定規模以上の商業施設等の建築における駐輪場の附置義務に係る条例等に関する届出、協議
- ⑭\_航空法に基づく航空障害灯の設置等について事前の承諾に係る業務
- ⑮\_建築物が勾当台公園地下駐車場及び地下鉄勾当台公園駅と接続する場合の影響の有無確認又は協議
- ⑯\_一団地認定、連担建築物設計制度における 2 以上の敷地を 1 の敷地とみなす場合の認定に係る業務
- ⑰\_避難安全検証や耐火性能検証に係る業務
- ⑱\_敷地地盤の特性を反映した模擬地震波の作成等、地震時の安全性検証の精度向上に係る業務
- ⑲\_建築物の防災に関する計画（BCP を含む。）の作成に係る業務
- ⑳\_消防法上・建築基準法上の危険物に該当する取扱、貯蔵数量、種別区分の取りまとめ及び行政との協議等
- ㉑\_未利用エネルギー（排熱、温度差エネルギー等）及び再生可能エネルギー（太陽光、太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等）の調査、検討に係る業務
- ㉒\_各種シミュレーション手法を用いた建築物価値評価の検討等（地下鉄振動対策等）
- ㉓\_BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証及び ZEB ready 以上の評価取得

のための調査、分析、検討

- ②₄\_ライフサイクル評価手法を用いた LCC、LCO2 等の算出、評価、検討
- ②₅\_建築主の特別な依頼による建築物の地震に対する安全性の机上での評価に係る業務
- ②₆\_建設リサイクルガイドラインによる建設リサイクル計画書の作成
- ②₇\_模型の製作、模型の使用材料、模型の縮尺の確認
- ②₈\_透視図（CG パース）の作成（エスキス等に伴う簡易な透視図の作成は除く）
- ②₉\_建築主が行う近隣住民、市民団体等に対する説明への協力
- ③₀\_BEMS の導入に関する検討
- ③₁\_広範囲に及ぶ外構設計、デザイン、植栽及び材料を要するものに係るランドスケープに関する業務

### 3. 設計と条件

#### (1) 敷地条件

- ・都市計画：都市計画区域、市街化区域
- ・用途地域：商業地域
- ・建ぺい率：80%
- ・容積率：500%
- ・防火指定：防火地域
- ・駐車場整備地区：駐車場整備地区

#### (2) 適用条例等

- ・仙台市屋外広告物条例
- ・建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例
- ・杜の都の環境をつくる条例
- ・仙台市ひとにやさしいまちづくり条例
- ・杜の都の風土を育む景観条例
- ・杜の都の環境をつくる条例
- ・広瀬川の清流を守る条例
- ・中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例
- ・仙台市環境影響評価条例
- ・仙台市雨水流出抑制実施要綱

#### (3) 難易度係数

下記に示す内容は、上限金額を設定するに当たり設定した条件であって設計条件として指定するものではない。

- ・総合
  - 特殊な敷地上の建築物

- 木造の建築物
- ・構造
  - 特殊な形状の建築物
  - 特殊な敷地上の建築物
  - 特殊な解析、性能検証等を要する建築物
  - 特殊な構造の建築物（国土交通大臣の認定を要するものを除く）
  - 免震建築物（国土交通大臣の認定を要するものを除く）
  - 木造の建築物
- ・設備
  - 特殊な形状の建築物
  - 特殊な敷地上の建築物
  - 特殊な性能を有する設備が設けられる建築物

### 第3章 特記事項

#### 1. 契約に関する特記事項

##### (1) 契約書第12条第2項要件

- ・発注者が指定する部分はなし。

##### (2) 資格要件

- ・建築設計統括技術者（管理技術者）：一級建築士
- ・建築設計主任技術者：一級建築士
- ・構造設計主任技術者：構造設計一級建築士
- ・電気設備設計主任技術者：設備設計一級建築士又は建築設備士
- ・機械設備設計主任技術者：設備設計一級建築士又は建築設備士
- ・コスト管理主任技術者：建築コスト管理士又は建築積算士
- ・土木(造園)主任技術者：RCCM(造園部門)又はRLA(登録ランドスケープアーキテクト)又は技術士(建設部門)

##### (3) 契約書第8条第1項要件（成果物の利用）

- ・提出されたCADデータを当該施設に係わる工事の受注者に貸与し、当該工事における施工図及び当該施設の完成図の作成に使用する等、契約書第8条第1項の規定の範囲内で利用することがある。

##### (4) 前払金請求

- ・仙台市契約規則及び前払金取扱要綱の定めにより、受注者は前払金を請求できる。

##### (5) 意匠権

- ・意匠法（昭和三十四年法律第百二十五号）第三条に基づく意匠登録を受ける権利を発注者に譲渡しない。

#### 2. 業務に関する特記事項

(1) 業務の遂行・進め方

- ・受注者は、業務の履行にあたり本仕様書及び関係資料等に基づいた業務履行計画表及び業務担当者届（業務実施体制）を作成し、調査職員の承諾を得ること。
- ・本仕様書第 7 章に示す関連業務と適宜意見交換などの調整及び協議を実施し情報共有を図り適切に業務に反映させること。

(2) 協議及び打合せ等（調査職員、関係機関等）

- ・打合せは、本業務の契約締結以後、月 1 回を目安とした定例会議を行うほか、業務の進捗報告や整理、確認を行うことを目的とした技術的な打合せを開催する場合など、発注者又は受注者において臨時打合せを行う必要があると判断した場合は、発注者又は受注者からの要請に基づき、適宜実施する。なお、受注者において行う各種調査や取組み等は定例的な打合せに含まない。
- ・打合せ方法については、原則、対面で実施するものとするが、発注者が止むを得ないと認める場合には、その内容に応じてテレビ会議等によることを可とする。その場合のテレビ会議等に必要な機材等（テレビ会議等を行うための通信回線を含む。プロジェクタ及びスクリーンを除く。）については受注者において用意する。
- ・契約締結後に行う初回の打合せにおいて、発注者は受注者に対し、これまで発注者が実施した検討内容や関連する仙台市の計画・施策等について、本業務の基礎的情報として説明や資料提供を行う。
- ・打合せ場所は、原則、本市庁舎内とする。なお、受注者が、本市庁舎外において打合せを行う必要があると認め、発注者が承諾した場合に限り、本市庁舎外において打合せを行うことができる。
- ・打合せには、発注者が任意に仙台市の関係各課職員を同席させることができる。
- ・打合せに要する資料は、原則、受注者が作成するものとするが、発注者と受注者との間で協議のうえ作成主体を変更することができる。
- ・受注者は、関係機関と打合せを行うときは、その内容について事前に調査職員と協議すること。また、打合せの内容及び結果については打合せ記録簿を作成し、速やかに調査職員に報告すること。
- ・発注者と受注者とが打合せを行った場合、受注者はその内容を記録した記録書を作成し、速やかに発注者に提出し確認を受ける。また、本業務完了時において、全ての打合せ記録書を成果品の一部として提出する。
- ・本仕様書第 7 章に示す関連業務の運営・企画で開催される会議等へ必要に応じて参加すること。また、その他に調査職員が参加を依頼した会議等については参加するよう努めること。
- ・本仕様書第 7 章に示す関連業務の内、「仙台市役所新本庁舎低層部等事業可能性調査業務」は、新本庁舎低層部等に整備予定の市民利用・情報発信機能の設計与件を精査するための業務である。また、当該敷地周辺の勾当台公園市民広場及び敷地内

広場等と新本庁舎低層部の民間活力の導入検討も実施する。そのため、両業務において受注者が相互にやり取りを行い、適切に業務に反映するよう努めること。

- ・本仕様書第7章に示す関連業務の内、「仙台市役所執務環境計画検討等業務」については、新本庁舎における執務空間の設計と条件を精査すると共に什器レイアウト等を作成する業務である。そのため、両業務において受注者が相互にやり取りを行い、適切に業務に反映するよう努めること。
- ・本仕様書第7章に示す関連業務の内、「(仮称)ICT 導入検討業務」については、新本庁舎における ICT 導入検討を実施する業務を予定している。そのため、両業務において受注者が相互にやり取りを行い、適切に業務に反映するよう努めること。

### (3) 法令の順守

- ・受注者は、建築基準法を始めとした関係法令等（条例や指針、基準等を含む）を遵守し、業務を遂行すること。

### (4) 業務履行上の提出書類

- ・仙台市 HP「営繕工事請負契約・業務委託契約に関する提出書類」で指定する様式により、期日の指定があるものについてはその期日までに調査職員に提出すること。

### (5) 各種電子データ形式

- ・文書：Microsoft Word 形式
- ・表・グラフ：Microsoft Excel 形式または Microsoft PowerPoint 形式
- ・写真：Jpeg 形式
- ・図面等：Adobe PDF 及び別途発注者の指定する形式

## 第4章 適用基準等

### 1. 適用基準等

#### (1) 建築意匠・構造

基準類等	発行元等
災害に強い官公庁施設づくりガイドライン	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の総合耐震・対津波計画基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の環境保全性基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の基本的性能基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の防犯に関する基準	国土交通省官庁営繕部
建築設計基準	国土交通省官庁営繕部
建築設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部
建築構造設計基準	国土交通省官庁営繕部
建築構造設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部

構内舗装・排水設計基準	国土交通省官庁営繕部
構内舗装・排水設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部
建築工事標準詳細図	国土交通省官庁営繕部
木造計画・設計基準	国土交通省官庁営繕部
木造計画・設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準仕様書（建築工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築木造工事標準仕様書	国土交通省官庁営繕部
建築物解体工事共通仕様書・同解説	国土交通省官庁営繕部
建築設計基準	国土交通省官庁営繕部
体育館等の天井の耐震設計ガイドライン	(一財)日本建築センター
天井等の非構造部材の落下に対する安全対策指針・同解説	日本建築学会
非構造部材の耐震設計施工指針・同解説および耐震設計施工要領	日本建築学会
建築物における天井脱落対策に係る技術基準の解説	国交省国土技術政策総合研究所
建築物の構造関係技術基準解説書	国交省国土技術政策総合研究所
平成 28 年基準（隙間なし天井の新基準）の解説	(一社)建築性能基準推進協会
仙台市営繕工事標準仕様書（建築工事編）	仙台市
仙台市営繕工事標準仕様書（建築改修工事編）	仙台市
仙台市有建築物の構造設計に関する運用指針	仙台市
仙台市有施設の耐震安全性の分類	仙台市
仙台市発注工事における建設副産物適正処理推進要綱	仙台市
仙台市発注工事における建設副産物リサイクルガイドライン	仙台市
市有施設の新築・改築時等におけるシックハウス対策マニュアル	仙台市

## (2) 設備

基準類等	発行元等
建築設備計画基準	国土交通省官庁営繕部
建築設備設計基準	国土交通省官庁営繕部
雨水利用・排水再利用設備計画基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設における雪冷房システム計画指針	国土交通省官庁営繕部
官庁施設におけるクールビズ／ウォームビズ空調システム導入ガイドライン	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）	国土交通省官庁営繕部



公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
建築設備耐震設計・施工指針	(一財)日本建築センター
建築物の省エネルギー基準と計算の手引き	(一財)建築環境・省エネルギー機構
平成 28 年省エネルギー基準(平成 28 年 1 月公布)関係技術資料 エネルギー消費計算プログラム(非住宅版)解説	国交省国土技術政策総合研究所
平成 28 年省エネルギー基準(平成 28 年 1 月公布)関係技術資料 モデル建物法入力支援ツール解説	国交省国土技術政策総合研究所
仙台市営繕工事標準仕様書（電気設備工事編）	仙台市
仙台市営繕工事標準仕様書（機械設備工事編）	仙台市
仙台市市有建築物低炭素化整備指針	仙台市
仙台市雨水流出抑制施設設置指針	仙台市

### (3) 積算

基準類等	発行元等
公共建築工事積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準単価積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築数量積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築設備数量積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事共通費積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事内訳書標準書式	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事見積標準書式	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事積算基準等資料	国土交通省官庁営繕部
営繕工事積算チェックマニュアル 建築工事編	国土交通省官庁営繕部
営繕工事積算チェックマニュアル 電気設備工事編	国土交通省官庁営繕部
営繕工事積算チェックマニュアル 機械設備工事編	国土交通省官庁営繕部
建設副産物適正処理推進に関する設計積算要領	仙台市

## 第 5 章 貸与資料等

基本設計の実施にあたり、下記の資料を貸与等するものとする。

資料名	媒体	貸与等
仙台市役所本庁舎建替基本構想	電子媒体(PDF)	HP 公開

仙台市役所本庁舎建替基本計画	電子媒体(PDF)	HP 公開
仙台ラウンドテーブル報告書	電子媒体(PDF)	HP 公開
既存建物設計図書一式	電子媒体(PDF)	貸与
現地測量図	電子媒体(PDF)	貸与
既存建物アスベスト調査報告書	電子媒体(PDF)	貸与
本庁舎建替事業に係る土壌汚染調査報告書一式	電子媒体(PDF)	貸与
仙台市役所本庁舎建替基本計画事業費算出資料	電子媒体(PDF)	貸与
仙台市役所本庁舎建替基本計画スペースリスト	電子媒体(PDF)	貸与
新本庁舎低層部関係資料 (サウンディング型市場調査結果)	電子媒体(PDF)	HP 公開
仙台市役所執務環境調査等業務委託報告書	電子媒体(PDF)	貸与

## 第6章 成果物等

### 成果品・提出図書

区分	成果物等	原図(本)	複製	データ	備考
建築総合	基本設計図書(中間報告用)	1部	2部	要	A3 または A4
	基本設計図書	1部	2部	要	A3 または A4
	仮設計画概要書	1部	2部	要	A3 または A4
建築構造	建築(構造)基本設計図書	1部	2部	要	A3 または A4
電気設備	電気設備基本設計図書	1部	2部	要	A3 または A4
機械設備	機械設備基本設計図書	1部	2部	要	A3 または A4
その他	透視図 (CG パース)	1部	2部	要	外観4枚 内観3枚
	模型	1部	—	—	1/500
	工事費概算書	1部	2部	要	A3 または A4
	概略工事工程表	1部	2部	要	A3 または A4
	コスト縮減検討書	1部	2部	要	A3 または A4
資料	各種技術資料	1部	2部	要	A3 または A4

	各記録書	1部	2部	要	A4
--	------	----	----	---	----

## 第7章 関連業務

関連業務の対象範囲（基本設計とは別途発注予定の委託業務）

業務項目	対象業務	スケジュール
本体設計関連業務	新本庁舎実施設計（以下業務を含む） ・設備関係切回し設計 ・先行解体及び関連改修設計〔低層棟・議会棟・外構噴水〕 ・本庁舎解体設計〔本庁舎・北側駐車場〕	令和4～5年度
	地盤調査	令和2～3年度
	地下水調査	令和4年度
	土壌汚染調査	平成30年度～
	電波障害事前調査	令和4年度
	環境アセスメント	令和1年度～
	工損調査	令和5年度
	仮移転改修設計	仮移転に関する本庁舎改修設計
外部倉庫設計		令和4～5年度
仙台市役所新本庁舎低層部等事業可能性調査業務	仙台市役所新本庁舎低層部等事業可能性調査業務 ・低層部等事業可能性調査 ・（仮称）新本庁舎低層部等公民連携デザイン会議	令和2～3年度
	低層部事業者選定・協議	未定
仙台市役所執務環境計画検討等業務等	仙台市役所執務環境計画検討等業務（以下業務を含む） ・チェンジマネジメント支援 ・執務環境試行 ・外部倉庫設計要件整理	令和2～7年度
（仮称）ICT導入検討業務	ICT調査	令和3年度
	ICT導入検討	
	ICTシステム構築	令和6～9年度

※スケジュールについては年度途中で終わるものも年度区切りで記載しております。