

江口屋内浴室等整備工事（設計・施工）

基本仕様書

1 総則

（1）目的

本仕様書は、「江口屋内浴室等整備工事（設計・施工）」（以下「本工事」という。）に係る設計及び施工について、必要な基本的事項を定めるものである。

ゲストハウス 古民家 江口屋は、古民家の歴史的・景観的価値を活かした宿泊・交流施設として、観光客や市民等に利用されている。

一方、既存浴室はタイル張りの浴槽及び床等により、特に冬季における利用時の快適性に課題があることから、浴室等を改修し、利用者の快適性、安全性、衛生性及び利便性の向上を図るものとする。また、既存シャワー室については、2か所のシャワー設備のうち1か所をトイレへ変更するとともに、残るシャワー設備について必要な改修を行うものとする。

なお、本施設は宿泊施設として営業を継続していることから、設計及び施工に当たっては、営業への影響を可能な限り抑制し、安全かつ円滑に工事を実施できる計画とする。

本工事は、設計及び施工を一括して発注するデザインビルド方式により実施するものであり、現地調査、設計、施工、施工管理及び完成に至るまで、一貫した責任のもとで実施するものとする。

（2）適用範囲

本仕様書は、本工事に係る現地調査、基本設計、実施設計、積算、施工計画、施工、施工管理、検査、引渡し及びこれらに付随する一切の業務に適用する。

本仕様書に定めのない事項については、関係法令、契約書、実施要領その他発注者が提示する資料によるものとし、疑義が生じた場合は、発注者と協議の上、決定するものとする。

なお、設計及び施工を一括して実施することから、設計内容と施工内容の整合を十分に図り、受注者の責任において一貫した事業実施を行うものとする。

2 履行場所

茨城県かすみがうら市坂 895 番地 1

ゲストハウス 古民家 江口屋

3 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月19日（金）までとする。

ただし、具体的な工程については、施設の営業状況、資材・設備等の納期、施工条件等を踏まえ、発注者と協議の上、決定するものとする。

4 基本的な整備方針

（１）快適性の向上

浴室、シャワー及びトイレについて、利用者が快適かつ使いやすい環境となるよう、設備、仕上げ、照明、換気、動線等を総合的に計画すること。

（２）安全性・衛生性の確保

利用者の安全及び衛生に配慮し、滑りにくい床材の採用、適切な換気、清掃性、耐久性等を考慮した計画とすること。

（３）古民家との調和

江口屋が有する歴史的・景観的な特徴を尊重し、内装、色彩、建具、照明、設備等について、既存建物との調和を図ること。

（４）営業継続への配慮

本施設は宿泊施設として営業を継続していることから、工事期間中の営業への影響を可能な限り抑制すること。

（５）段階的な施工

浴室、シャワー及びトイレの整備については、施設の営業継続を考慮し、必要に応じて工区を分けるなど、段階的な施工を検討すること。

具体的な施工順序については、浴室、シャワー及びトイレの各工事内容、営業への影響、施工性、安全性、工期及び費用等を総合的に勘案し、最適な施工方法を提案するものとする。

（６）地域材の活用

森林環境譲与税の活用を想定し、茨城県産材等の地域材について、内装、建具、家具その他適用可能な箇所への活用を積極的に検討すること。

なお、使用に当たっては、耐久性、耐湿性、防腐・防カビ性、維持管理性、意匠性及び費用等を総合的に考慮すること。

（７）維持管理性

施設の将来的な維持管理、清掃、修繕及び設備更新等を考慮し、維持管理しやすく、長期的に使用できる施設となるよう計画すること。

5 対象施設及び工事範囲

(1) 整備対象

本工事の整備対象は、既存浴室、既存シャワー室、トイレ並びに浴室、シャワー室及びトイレの整備に必要な給排水、給湯、換気、電気等の設備及びその他本工事の実施に必要な付帯工事とする。

(2) 主な工事内容

① 浴室

浴室について、浴槽・洗い場、床・壁・天井等の仕上げ、シャワー・給湯・給排水・換気・照明設備、建具等について、利用者の快適性、安全性、衛生性及び維持管理性を考慮した必要な改修を行うものとする。

② シャワー室

既存シャワー室について、2か所のシャワー設備のうち1か所をトイレへ変更するとともに、残るシャワー設備について、床・壁・天井等の仕上げ、シャワー・給湯・給排水・換気・照明設備、建具等の必要な改修を行うものとする。

③ トイレ

既存シャワー室内の2か所のシャワー設備のうち1か所をトイレへ変更するものとし、便器・便座等の衛生設備、給水・排水設備、手洗い等の衛生設備、床・壁・天井等の仕上げ、換気・照明設備、建具その他トイレとしての機能確保に必要な設備を整備するものとする。

④ 付帯部分

浴室、シャワー室及びトイレに付随する脱衣スペース、収納、建具、配管その他必要な部分について、全体の整備計画と整合を図りながら必要な改修を行うものとする。

⑤ その他

本工事の実施に伴い必要となる既存設備の撤去、移設、復旧、補修、仮設工事等については、本工事の範囲に含むものとする。

6 現地調査

受注者は、設計及び施工に先立ち、建物及び整備箇所の構造・規模・現況、床・壁・天井等の仕上げ、浴槽・シャワー等の既存設備、給水・給湯・排水・電気・換気等の設備、既存配管・配線等の状況を十分に調査するものとする。

また、既存シャワー設備のうち1か所をトイレへ変更するために必要となる給排水、換気、電気その他の条件、施工上の制約条件、施設営業への影響及び営業継続に必要な条件その他設計・施工に必要な事項についても確認するものとする。

なお、既存図面その他の資料のみでは把握できない事項については、必要に応じて実測、確認及び調査を行うものとする。

7 設計

(1) 基本設計

基本設計においては、改修コンセプト、平面計画、動線計画、浴室・シャワー室・トイレ計画、内装・仕上げ・色彩計画、照明計画、浴室・シャワー設備及び衛生設備計画、給水・給湯・排水計画、換気計画、電気設備計画、地域材の活用計画、営業継続を考慮した施工方針、概算工事費及び工程計画等を検討するものとする。

(2) 実施設計

実施設計においては、基本設計を踏まえ、施工に必要となる詳細な設計を行うものとする。

設計図書は、配置図・平面図、立面図、断面図、詳細図、仕上表、建具表、設備機器等の配置図、給水・給湯・排水設備図、電気設備図、換気設備図、照明設備図、浴室・シャワー室・トイレの詳細図、地域材の使用箇所及び仕様に関する資料、仮設計画その他施工に必要なとなる図書を含むものとする。

8 積算

受注者は、設計内容に基づき、本工事の施工に必要な工事費を適切に積算するものとする。

積算に当たっては、工事費内訳、数量計算、使用材料及び設備機器等の仕様、見積書等の根拠資料その他必要な資料を明らかにするものとする。

なお、提案時の概算工事費については、提案内容との整合を図るものとする。

9 営業継続及び施工計画

本施設は工事期間中も可能な限り営業を継続することを基本とする。

施工計画の策定に当たっては、浴室、シャワー及びトイレの施工順序、各工事に伴う営業への影響、施設の一部を使用できない期間、工事のため営業を停止する必要がある期間、工事区域と営業区域の区分、利用者と工事関係者の動線分離、仮囲い・養生その他の安全対策、騒音・振動・粉じん等への対策、給水・給湯・排水・電気等の切替に伴う影響、利用者の安全確保、工事中の衛生管理及び清掃、工事完了後の復旧及び供用再開等について十分に検討するものとする。

施工順序については、浴室、シャワー及びトイレの各工事について、営業への影響、施工性、安全性、工期及び費用等を総合的に考慮し、最も適切な方法を提案するものとする。

なお、営業停止又は施設の一部利用制限が必要となる場合には、その期間及び理由を明確にし、事前に発注者と協議するものとする。

10 地域材の活用

本工事では、森林環境譲与税の活用を想定し、茨城県産材等の地域材の積極的な活用を検討するものとする。

活用に当たっては、古民家との意匠的な調和、浴室等の湿気の多い環境に対する耐久性、防腐・防カビ性、維持管理性、木材の特性を活かした意匠性、施工性及び費用対効果等を考慮するものとする。

使用箇所、樹種、数量、仕上げ方法等については、設計段階で検討し、発注者と協議の上決定するものとする。

11 関係法令等の遵守

本工事の実施に当たっては、建築基準法、建築士法、建設業法、消防法、電気設備に関する法令、水道法、下水道法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律その他本工事に関する法令、条例、規則、基準等を遵守するものとする。

また、法令等に基づき必要となる申請、届出、検査その他の手続については、受注者の責任において適切に実施するものとする。

12 提出書類

受注者は、設計及び施工の各段階において、発注者が必要と認める書類を提出するものとする。

設計関係については基本設計図書、実施設計図書、仕上表、設備機器等の仕様書その他設計に必要な資料、積算関係については工事費内訳書、数量計算書、見積書等の根拠資料その他必要な資料、施工関係については施工計画書、工程表、施工体制に関する資料、使用材料・設備等に関する資料、施工図その他必要な資料を提出するものとする。

また、施工中の記録として打合せ議事録、工事写真、各種検査・試験記録等を、施工完了時には完成図、完成写真、使用材料・設備等の資料、各種試験・検査記録、取扱説明書、保証書等その他発注者が必要と認める資料を提出するものとする。

提出書類の形式、部数、提出時期及び電子データの形式等については、発注者と協議の上決定するものとする。

13 検査及び引渡し

受注者は、工事完了後、必要な自主検査を実施した上で、発注者の検査を受けるものとする。

発注者の検査において指摘事項があった場合は、受注者の責任において速やかに是正し、再度必要な確認を受けるものとする。

検査に合格し、必要な完成図書その他の書類を提出した後、発注者への引渡しを行うものとする。

14 疑義及び協議

本仕様書に定めのない事項又は本仕様書の内容について疑義が生じた場合は、受注者が自己の判断で処理することなく、発注者と協議の上、決定するものとする。

また、現地調査又は施工の過程において、当初想定していなかった構造、設備、配管その他の状況が確認された場合についても、発注者と協議の上、対応を決定するものとする。

15 発生材及び廃棄物の処理

工事に伴い発生する廃棄物、撤去材その他の発生材については、関係法令に基づき、受注者の責任において適正に処理するものとする。

なお、既存設備等のうち再利用可能なものについては、状態、性能、衛生性、安全性及び費用対効果等を考慮し、発注者と協議の上、再利用を検討するものとする。

16 その他

本工事の実施に当たっては、発注者、施設管理者、受注者その他関係者との連絡調整を十分に行い、施設利用者の安全及び営業への影響に配慮するものとする。

本仕様書に記載した内容は、本工事における基本的な要求事項を示すものであり、より合理的、効果的又は施設の価値向上につながる方法がある場合には、積極的に提案するものとする。

提案内容及び設計内容については、発注者との協議を踏まえ、必要に応じて調整を行うものとする。

本仕様書、実施要領、契約書その他本工事に関する資料の間に内容の相違がある場合の取扱いについては、契約書等に定めるところによるものとする。