

東峰村買い物支援拠点施設基本・実施設計業務 仕様書

1. 業務名

東峰村買い物支援拠点施設基本・実施設計業務

2. 履行場所

福岡県朝倉郡東峰村大字福井 735 番地 5、735 番地 10 地内

3. 履行期間

契約締結日の翌日から令和 8 年 2 月 27 日まで

4. 業務目的

東峰村は、福岡県内の自治体のなかで人口が最も少なく、高齢化率は最も高くなっており、人口減少と高齢化が課題となっている。それに伴い、村内小売業者の相次ぐ休廃業や自家用車の運転が困難な高齢者の増加による自動車運転免許証の自主返納が進み、食料品などの買い物環境の不便さが、極めて大きな地域課題となっている。

そのため本業務では、令和 6 年度に行った東峰村における食品アクセス現状・課題調査を基に、村民のライフラインである円滑な食品アクセスを現在のみならず将来にわたって維持・確保するための施設である「東峰村買い物支援拠点施設」の建設工事に必要な基本・実施設計を行うものである。

5. 計画施設概要

(1) 施設名称

東峰村買い物支援拠点施設

(2) 計画敷地

福岡県朝倉郡東峰村大字福井 735 番地 5、735 番地 10

※都市計画区域外

(3) 敷地面積（予定）

2,607 m²

(4) 工事費予算額 110,000,000 円（消費税及び地方消費税込み）

(5) 予定用途、機能

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| ① コンビニエンスストア売場 | 180 m ² 程度 |
| ・ 地域産品の販売スペースを含む | |
| ② コンビニエンスストア事務所 | 15 m ² 程度 |
| ③ コンビニエンスストアバックヤード | 25 m ² 程度 |

- ・移動販売商品のストック・積込スペースを含む
 - ④コミュニティスペース 120 m²程度
 - ・寄合処としての居場所、子どもの自習・遊び場、〇〇教室など企画できる場等に利用できる施設を目指す
 - ⑤コインランドリー 2～3台程度
 - ⑥駐車場 20台分程度（大型車用を含む）
 - ・乗合タクシー「のるーと東峰」のバス停スペースも確保する
 - ⑦トイレ 多目的トイレ（1基）、女性（洋式2基）、男性（洋式1基、小便器2基）
- ※上記①～⑦の数量については変更する可能性がある。

（5）その他

農地転用の許可申請及び開発行為の許可申請は不要

6. 業務内容

（1）基本設計

令和6年度に実施した食品アクセス現状・課題調査業務における結果や基本方針及びゾーニングを踏まえて、以下の項目に沿って基本設計を行うものとする。

①現地調査及び打合せ

対象敷地における現地調査、これまで主体的に検討を進めてきた食品アクセス緊急対策事業の運営委員会への参加とメンバーへのヒアリングによるニーズの確認、地域協議会への参加と設計プランの説明、設計業務における定例会を行う。

②設計条件等整理

耐震性能や設備機能の水準など提示されるさまざまな要求その他諸条件を設計条件として整理する。

③敷地全体及び建物のゾーニングの精査

運営委員会や地域協議会で検討した施設整備に関する基本方針及びゾーニングの案をベースに、敷地全体及び建物のゾーニングの精査検討を行う。

④法令上の諸条件の調査及び関係機関との協議

基本設計に必要な範囲内で、建造物の建築に関する法令及び条例上の制約条件を調査する。建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。

⑤上下水道、ガス、電気、通信等の調査及び関係機関との打合せ

基本設計に必要な範囲で、敷地に対する上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況等を調査し、必要に応じて関係機関との打合せを行い、その結果を基本設計に反映させる。

⑥関係事業者との技術的な調整

コンビニエンスストアの部分は、同種経験と守秘義務が重視されることから、発注者が選定するコンビニエンスストアの設計実績がある事業者と連携して設計を実施し、建物として一体性を保つ十分な連携と調整を図ること。なお、令和7年9月8日（月）に行う、コンビニエンスストア事業者との協議に参加すること。

⑦基本設計方針の策定

これまでの検討経緯や地域課題を踏まえて、施設のコンセプトやストーリーを検討する。設計条件に基づき、様々な基本設計方針案の検証を通じて、基本設計をまとめる考え方を総合的に検討し、その上で業務体制、業務工程等を立案し、基本設計業務行程表を作成する。なお、豪雨等の災害レジリエンス強化を目的とした再生可能エネルギーや蓄電池の導入、環境負荷の低減を目的とした省エネ性能の向上や地場産材の活用についても方針検討を行うものとする。

⑧基本設計図書の作成

基本設計方針に基づき、発注者と協議の上、基本設計図書を作成する。

⑨イメージスケッチ・CG 等によるデザイン検討

イメージスケッチ・CG 等によるデザインの検討を行い、早期に発注者とイメージのすり合わせを行う。

⑩概算見積金額の確認及び金額調整

当該基本設計図書に基づく建築工事に要する費用を概算するとともに、交付金の申請時に概算した工事費との調整を図る。

⑪基本設計内容の発注者への説明

基本設計を行っている間、発注者に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について発注者の意向を確認する。また、基本設計図書の作成が完了した時点において、基本設計図書を発注者に提出し、設計意図及び基本設計内容の総合的な説明を行い、承認を受ける。

⑫その他、本業務に必要な事項

(2) 実施設計

建築（総合）実施設計に関する標準業務、建築（構造）実施設計に関する標準業務、電気・機械設備実施設計に関する標準業務について、以下の業務内容を行うものとする。また、円滑に工事発注ができるよう、事業に必要な支援を行うものとする。

①要求等の確認

実施設計に先立ち又は実施設計期間中、発注者の要求等を再確認し、必要に応じ、設計条件の修正を行う。

②法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ

建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件について、基本設計の内容に即した詳細な調査を行う。実施設計に必要な範囲で、建築確認申請を行うために必要な事項について関係機関と事前に打合せを行う。

③実施設計方針の策定

基本設計に基づき、意匠、構造及び設備の各要素について検討し、必要に応じて業務体制、業務工程等を変更する。基本設計の段階以降に検討された事項のうち、発注者と協議して合意に達しておく必要のあるもの及び検討作業の結果、基本設計の内容に修正を加える必要があるものを整理し、実施設計のための基本事項を確定する。

④実施設計図書（総合・構造・設備）の作成

実施設計方針に基づき、発注者と協議の上、技術的な検討、予算との整合の検討等を行い、実施設計図書を作成する。なお、実施設計図書においては、工事施工者が施工すべき建築物及びその細部の計上、寸法、仕様、工事材料、設備機器等の種別、品質並びに特に指定する必要がある施工に関する情報（工法、工事監理の方法、施工管理の方法等）を具体的に表現する。

⑤関係事業者との技術的な調整

コンビニエンスストアの部分は、同種経験と守秘義務が重視されることから、発注者が選定するコンビニエンスストアの設計実績がある事業者と連携して設計を実施し、建物として一体性を保つ十分な連携と調整を図ること。また、施工を見据えて専門業者等との技術的な詳細部の調整を行う。

⑥概算工事費の検討

実施設計図書の作成が完了した時点において、当該実施設計図書に基づき建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書を作成する。

⑦建築確認申請の対応

関係機関との事前の打ち合わせ等を踏まえ、実施設計に基づき、必要な建築確認申請図書を作成する。また、書類の提出や審査機関からの是正内容等の対応を行う。

⑧実施設計内容の発注者への説明等

実施設計を行っている間、発注者に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について発注者の意向を確認する。また、実施設計図書の作成が完了した時点において、実施設計図書を発注者に提出し、設計意図及び実施設計内容の総合的な説明を行う。

⑨積算業務及び工事発注支援

各種計算書の作成を通じて、円滑に工事発注ができるよう、以下の業務を行うものとする。そのほか、概算工事行程表の作成など、事業に必要な支援を行うものとする。

- ・内訳明細書（単価作成資料、見積書、見積検討資料）の作成
- ・数量明細書（積算資料算出書、積算数量調書等）の作成
- ・工事発注に係る準備作業支援
- ・概算工事行程表の作成 など

⑩その他、本業務に必要な事項

7. 成果物

①基本設計・実施設計図 2部

②電子データ（CD-R） 1部

③基本設計の成果物

（1）建築（総合）

- ・設計説明書
- ・関係法規等チェック表
- ・基本設計図

仕様概要書、仕上げ概要書、面積及び求積表、敷地案内図、配置図、平面図、断面図、

立面図、造成計画図、その他必要な図面

(2) 建築（構造）

- ・構造計画説明書
- ・構造設計概要書
- ・仕様概要書

(3) 設備

- ・仕様概要書

(i) 電気設備

- ・電気設備計画説明書

(ii) 給排水衛生設備

- ・給排水衛生設備計画説明書

(iii) 空調換気設備

- ・空調換気設備計画説明書

(4) 外構

- ・外構計画説明書

(5) その他

- ・各種技術資料
- ・打合せ協議資料、議事録
- ・その他、東峰村買い物支援拠点施設に必要と考えられる資料等

③実施設計の成果物

(1) 建築（総合）

- ・実施設計図

建築物概要書、仕様書、仕上表、面積及び求積表、敷地案内図、配置図、平面図、断面図、立面図（各面）、矩形図、展開図、天井伏図、平面詳細図、部分詳細図、建具表など

- ・工事費概算書
- ・各種計算書
- ・その他確認申請に必要な書類

(2) 建築（構造）

- ・実施設計図

仕様書、基礎伏図、床伏図、はり伏図、小屋組図、構造基準図、伏図、軸組図、部材断面表、部分詳細図 など

- ・構造計算書
- ・壁量計算書等
- ・工事費概算書
- ・その他確認申請に必要な書類

(3) 設備

- ・設備位置図

(i) 電気設備

- ・実施設計図

仕様書、敷地案内図、配置図、受変電設備図、非常電源設備図、幹線系統図、電灯・コンセント設備平面図、動力設備平面図、通信・情報設備系統図、通信・情報設備平面図、火災報知等設備系統図、火災報知等設備平面図、屋外設備図、その他設置設備設計図

- ・工事費概算書

- ・各種計算書

- ・その他確認申請に必要な書類

(ii) 給排水衛生設備

- ・実施設計図

仕様書、敷地案内図、配置図、給水衛生設備配管系統図、給水衛生設備配管平面図、消火設備系統図、消火設備平面図、排水処理設備図、その他設置設備設計図、部分詳細図、屋外設備図

- ・工事費概算書

- ・各種計算書

- ・その他確認申請に必要な書類

(iii) 空調換気設備

- ・実施設計図

仕様書、敷地案内図、配置図、空調設備系統図、空調設備平面図、換気設備系統図、換気設備平面図、その他設置設備設計図、部分詳細図、屋外設備図

- ・工事費概算書

- ・各種計算書

- ・その他確認申請に必要な書類

(4) 外構

- ・実施設計図

仕様書、平面図、展開図、配置図、横断図、構造図、詳細図 など

- ・工事費概算書

- ・各種計算書

- ・その他確認申請に必要な書類

(5) その他

- ・各種技術資料

- ・打合せ協議資料、議事録

- ・その他、東峰村買い物支援拠点施設に必要と考えられる資料等

8. 留意事項

本業務は、令和7年3月にとりまとめた「東峰村における食品アクセス緊急対策事業報告書」を踏まえて行うものである。そのため、報告書の記載事項を踏まえた検討を行うほか、業務内で参加した地域協議会（ワークショップを含む）でのアイデアなどについても、本業務を遂行する際には十分に参考とすること。

9. その他

受注者は、仕様書に定めがない事項が発生した場合や、不明な点及び疑義を生じた場合は、速やかに発注者と協議を行うこと。また、当該仕様書に定めた事項については、発注者の担当者との協議が調べば変更できるものとする。なお、受注者は、本業務の内容、結果などを発注者の許可なくして外部に漏らし、または、転用してはならない。