

令和7年度

業務委託設計書

業務名 市営住宅美香保団地建替A～C棟住宅性能評価及U・BELS評価業務

業 務 委 託 内 容 説 明 書

1 業務名 市営住宅美香保団地建替A～C棟住宅性能評価及びBELS評価業務

2 履行期間 契約書に示す着手の日から 令和7年 10月 30日まで

3 委託料 金 円也

業務価格 金 円也

消費税等相当額 金 円也

4 業務内容

別紙の「業務委託特記仕様書」にもとづく業務とする。

業務委託特記仕様書

業務概要

1. 業務名称 市営住宅美香保団地建替A～C棟住宅性能評価及びBELS評価業務

2. 計画施設概要

- (1) 施設名称 美香保団地A棟
 美香保団地B棟
 美香保団地C棟
- (2) 計画敷地 札幌市東区北17条東10丁目334-1の内ほか
- (3) 延べ面積 A棟：4893.5㎡(住戸部面積：3045.96㎡、共用部面積：1847.54㎡)
 B棟：5122.82㎡(住戸部面積：3256.74㎡、共用部面積：1866.08㎡)
 C棟：4893.5㎡(住戸部面積：3045.96㎡、共用部面積：1847.54㎡)
- (4) 住戸数 A棟：63戸
 3DK－8戸、2DK－35戸、1DK－18戸
 車いす2DK：1戸、車いす1DK：1戸
 B棟：63戸
 3DK－8戸、2DK－53戸
 車いす2DK：1戸、車いす1DK：1戸
 C棟：63戸
 3DK－8戸、2DK－35戸、1DK－18戸
 車いす2DK：1戸、車いす1DK：1戸
- (5) 構造等 鉄筋コンクリート造 9階建

3. 履行期間

契約書に示す着手の日から令和7年10月30日までとする。

4. 住宅性能評価業務

4-1 業務内容

本計画施設（美香保団地A～C棟）に対し、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「住宅品質法」という。）第5条第1項の規定に基づく住宅性能評価（設計された住宅又は建設された住宅について、日本住宅性能表示基準に従って表示すべき性能に関し、住宅品質法第3条の2第1項の規定に基づく評価方法基準（平成13年国土交通省告示1347号。以下「評価方法基準」という。）に従って評価することをいう。以下同じ。）を行い、国土交通省令・内閣府令で定める事項を記載し、国土交通省令・内閣府令で定める標章を付した評価書を交付すること。

なお、住宅性能評価にあたっては、「5. 評価対象部分と評価方法基準」の表に掲げる評価対象部分が同表の評価方法基準に適合するかどうかについて評価を行うこと。

4-2 評価対象部分と評価方法基準

	評価対象部分	評価方法基準
(1)	住宅	第5の5の5-1 (3) の等級5 及び第5の5の5-2 (3) のイの等級4※
(2)	住宅の床及び外壁の開口部	第5の8の8-1 (3) イの等級2 又は第5の8の8-1 (3) ロ①C 及び第5の8の8-4 (3) の等級2

(3)	住宅の耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分	第5の3の3-1 (3) の等級3
(4)	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管	第5の4の4-1 (3) 及び4-2 (3) の等級2
(5)	住宅の各住戸の居室の内装の仕上げ (評価方法基準第5の6の6-1 (2) イ②の特定建材を使用する場合)	第5の6の6-1 (3) ロの等級3
(6)	住戸内の各部分	第5の9の9-1 (3) の等級3
(7)	市営住宅の通行の用に供する共用部分	第5の9の9-2 (3) の等級3

※一次エネルギー基準についてはBELS評価において基準以上 (BEI : 0.8) であることを確認する。

5. BELS評価業務

5-1 業務内容

本計画施設（発寒団地5号棟）に対し、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」という。）第7条に基づく平成28年国土交通省告示第489号「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」（以下「ガイドライン」という。）に定められた第三者機関による建築物のエネルギー消費性能に関する認証を行い、評価書等を交付すること。なお、評価に用いる指標及び手法は、原則としてガイドラインに基づくこと。

5-2 評価対象単位・表示項目

評価対象単位	表示項目	
	評価書	表示マーク
住棟	ZEH-M Oriented	ZEH-M マーク

6. 提出書類

下記の提出書類を、業務の進捗により提出すること。

- | | |
|-------------------|----|
| (1) 着手届（業務着手時） | 2部 |
| (2) 協議書（適宜） | 1部 |
| (3) 完了届（業務完了時） | 2部 |
| (4) その他、本市が指示するもの | 1部 |

7. 報告書

業務完了時に以下のものを報告書として、指定部数提出すること。

- ・住宅性能評価書 住戸毎1部
- ・BELS評価書 1部

8. グリーン購入法について

業務の遂行にあたっては、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」にもとづく国土交通省「環境物品の調達の推進を図るための方針」に即し、該当する品目の検討・採用に努めること。

9. その他

- (1) 評価に必要な詳細図面等は着手後に別途提示する。
- (2) 業務の進行については、担当職員と協議の上、実施すること。
- (3) 受託者は、業務上知り得た事項について外部に漏洩、または無断で第三者に提供してはならない。

委託料内訳

名称	数量	設計委託料
住宅性能評価	1 式	
BELS評価	1 式	
計		
再計		
消費税及び地方消費税等相当額		
委託料		

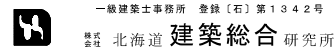
市営住宅美香保団地建替A～C棟住宅性能評価及びBELS評価業務

付近見取図





建設地	札幌市東区北17条東10丁目334-204
敷地面積	2890.08㎡
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%(角地緩和により70%)
容積率	法定 200%
防火指定	なし
道路幅員 (法第42条1項一号)	北側前面道路：北17条中通線9542(幅員：9.09m) 東側前面道路：東12丁目線9514(幅員：14.545m) 南側前面道路：北17条線9541(幅員：14.00m)
その他地域・地区	一団地・連垣等認定区域、法22条区域、33m高度地域、集合型居住誘導区域 景観計画区域
構造・規模	共同住宅：鉄筋コンクリート造 地上9階 階層1階建(耐火建築物) × 1棟 自転車置場：鉄骨造 地上1階建 × 2棟 駐車：鉄骨造 地上1階建 × 1棟
駐車場、自転車	駐車台数34台(内2台車椅子対応、内1台福祉車両用) 駐輪台数42台(4連：6台×4連=24台、3連：6台×3連=18台)



工 事 名

市営住宅美香保団地建替A棟新築工事（主体工事）

檢

設計
一級建築士登録第385510号
荻澤 直樹

構造設計

設備設計

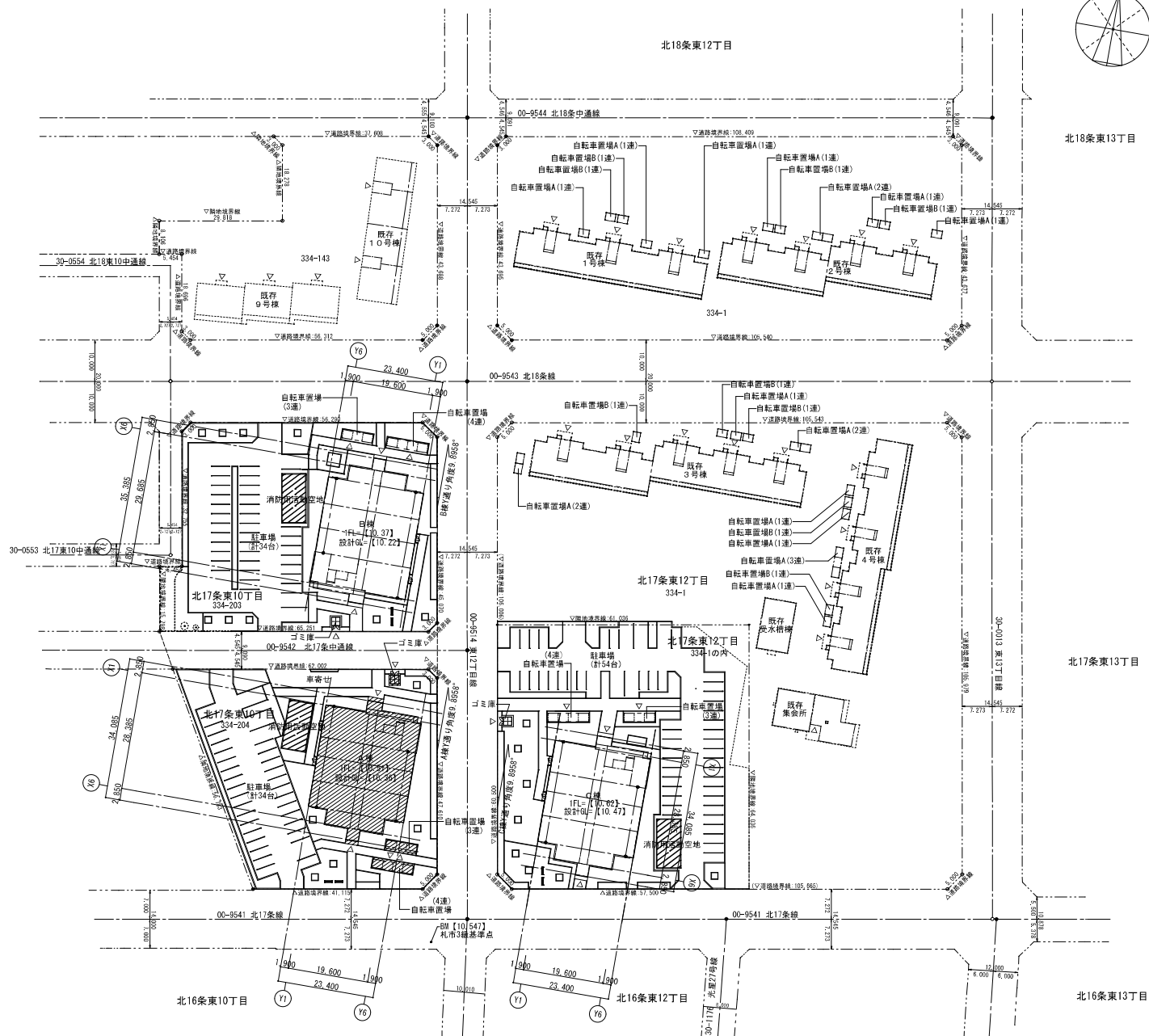
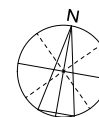
設計年月日	
製 図	

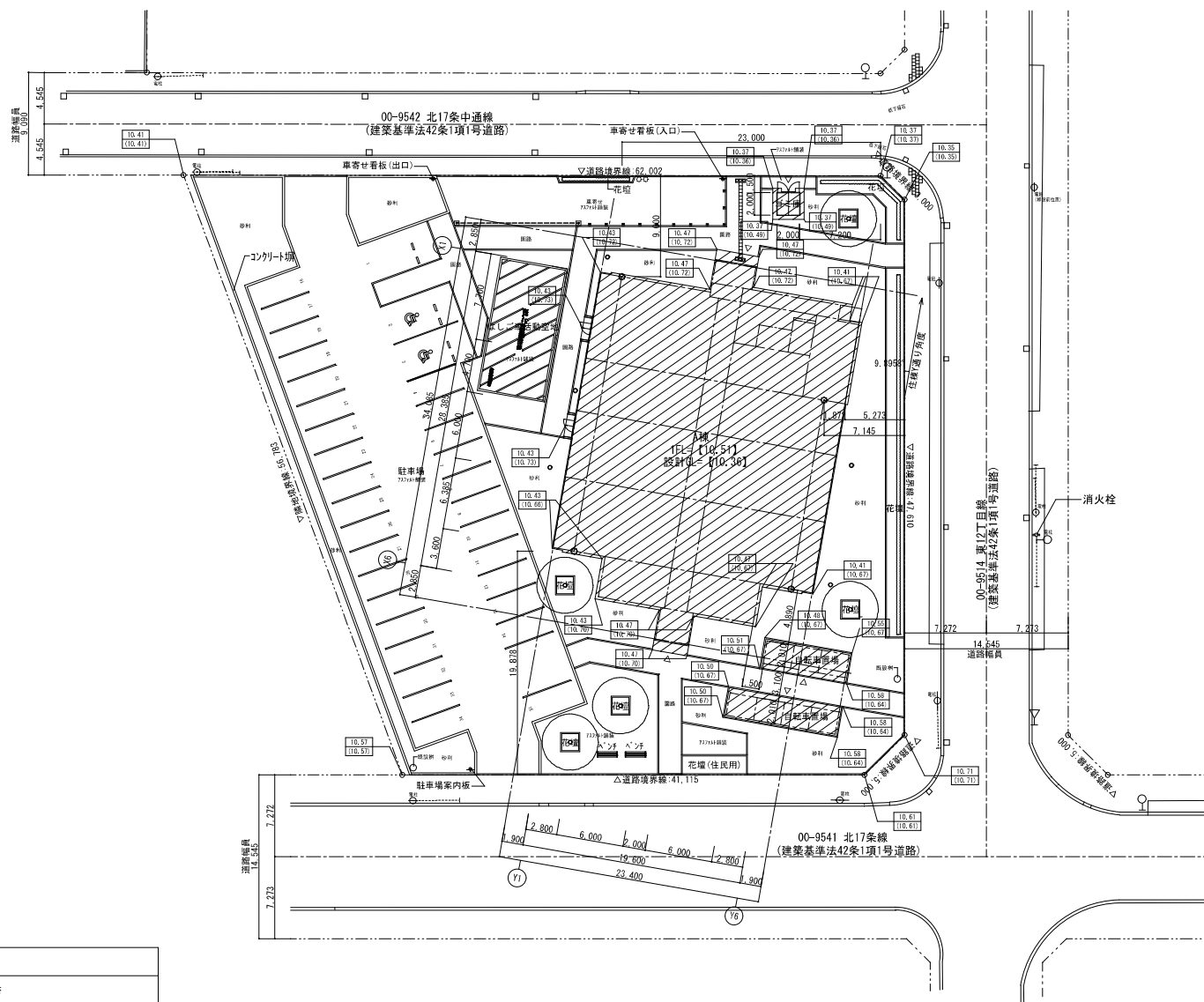
図 面 名	付近見取図・全体配置図・計画概要
-------	------------------

縮 尺
A1: 1/500
A3: 1/1000

種 別	建
-----	---

図面番号
A-09






 ・ ・ ・ 本工事対象建築物を示す。(【00.00】 標高高さを示す)

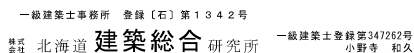

 ・ ・ ・ ・ ・ 地盤高さを示す。(上:「計画」のA、下:「現況」のA) ※標高高さ

※敷内への避難経路は冬期間において適切に降雪を行行。

※排水処理について、建排水雨水は下水道管に放流する。パルコニー雨水は敷地内浸透とする。

※外排水雨水は基本的に敷地内浸透とする。(下水道管へ放流可能な流量は下水道本管放流とする)

※外排水の工事範囲は外構区画参照



工 事 名

市営住宅美香保団地建替 A 棟新築工事（主体工事）

設計
一級建築士登録第385510号
菊澤 直樹

設備設計

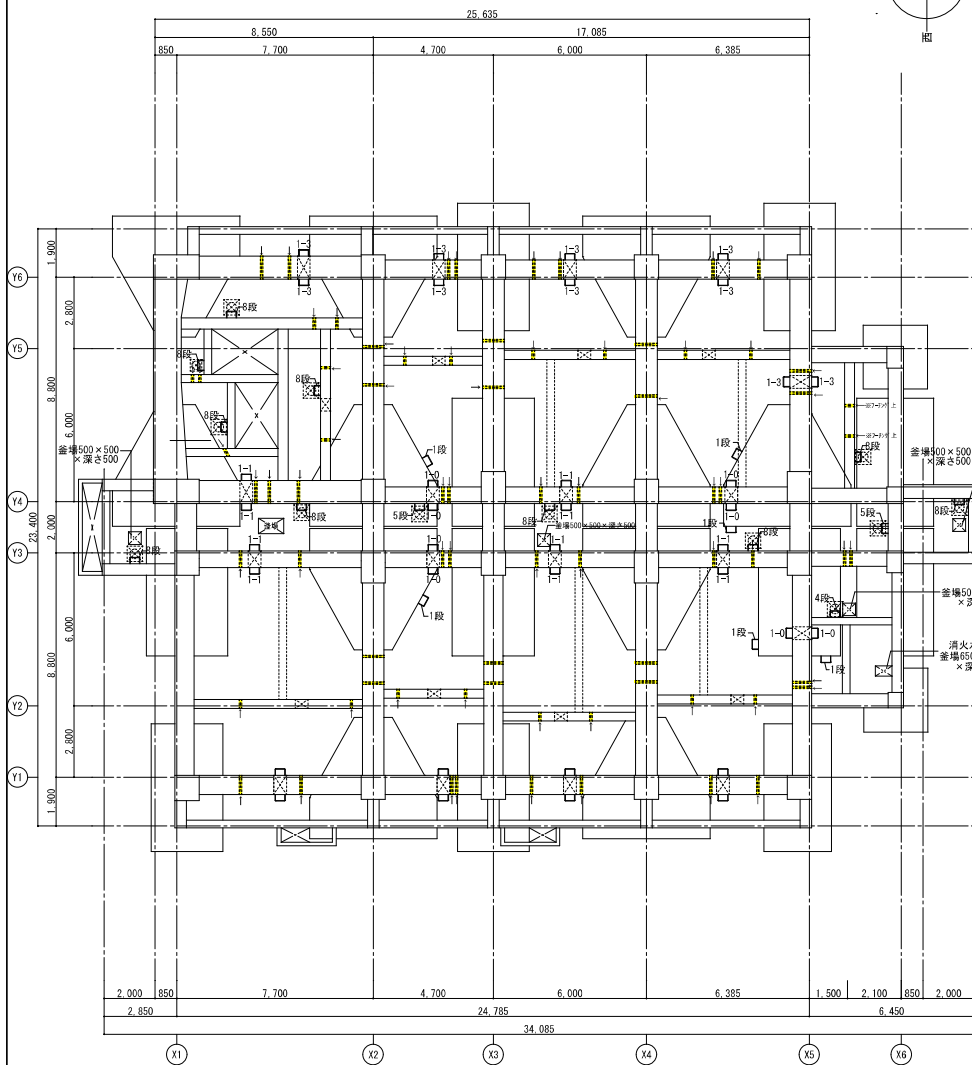
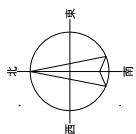
設計年月日
製 図

圖	面	名

缩 尺
A1: 1/200
A3: 1/400

種 別	建
-----	---

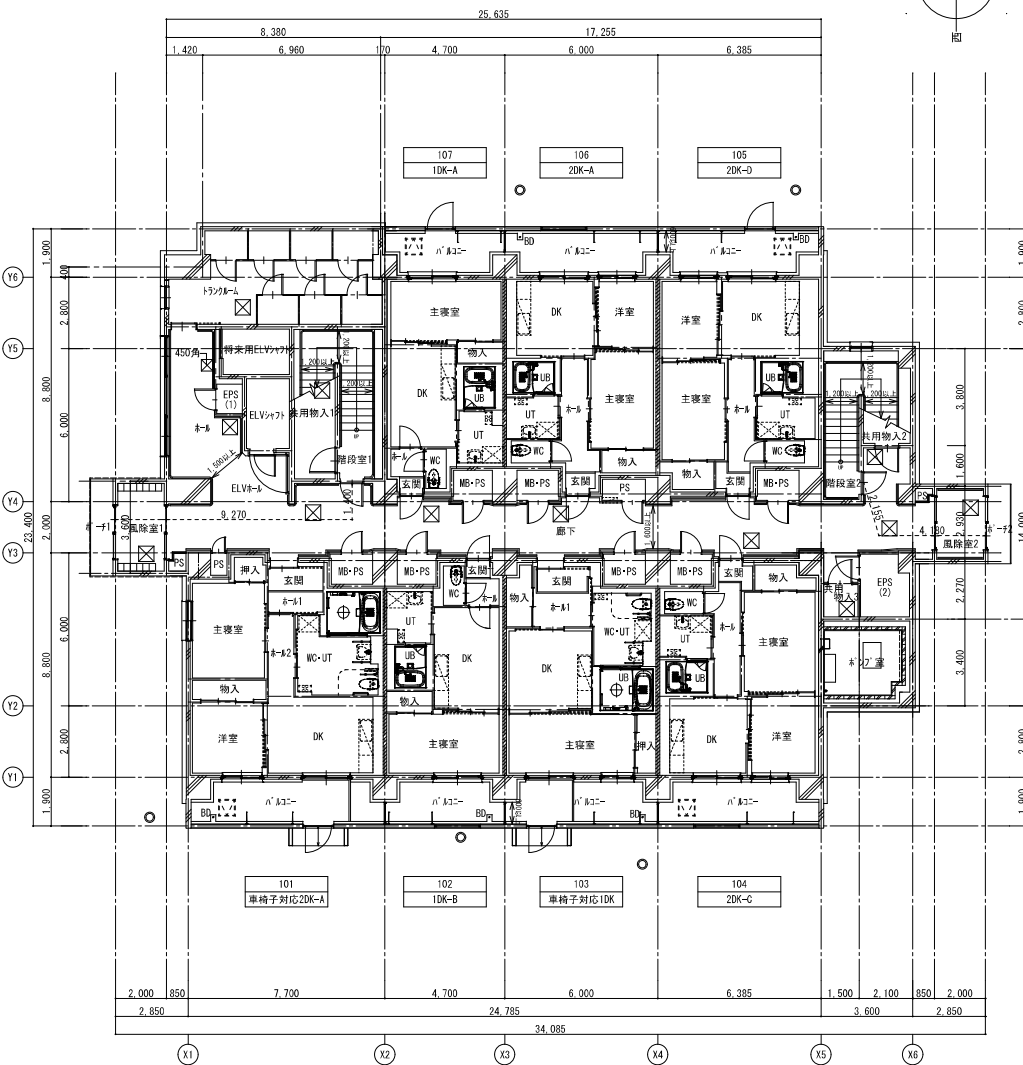
図面番号	A-10
------	------



1階平面図

【凡例】

- 入通口500φ (開口補強筋有り)
- 通気管100φ 半割り (開口補強筋無し) ※基礎梁下ふかし部分に設ける
- ※通気管と同じか所通気管50φを設ける※位置は監理者と協議による。
- 1F372面783製床点検口 (鍵付) ※特記なきは600角
- ※特記なきは1000×600×深さ600
- ※特記なきは600角
- ※特記なきは600角



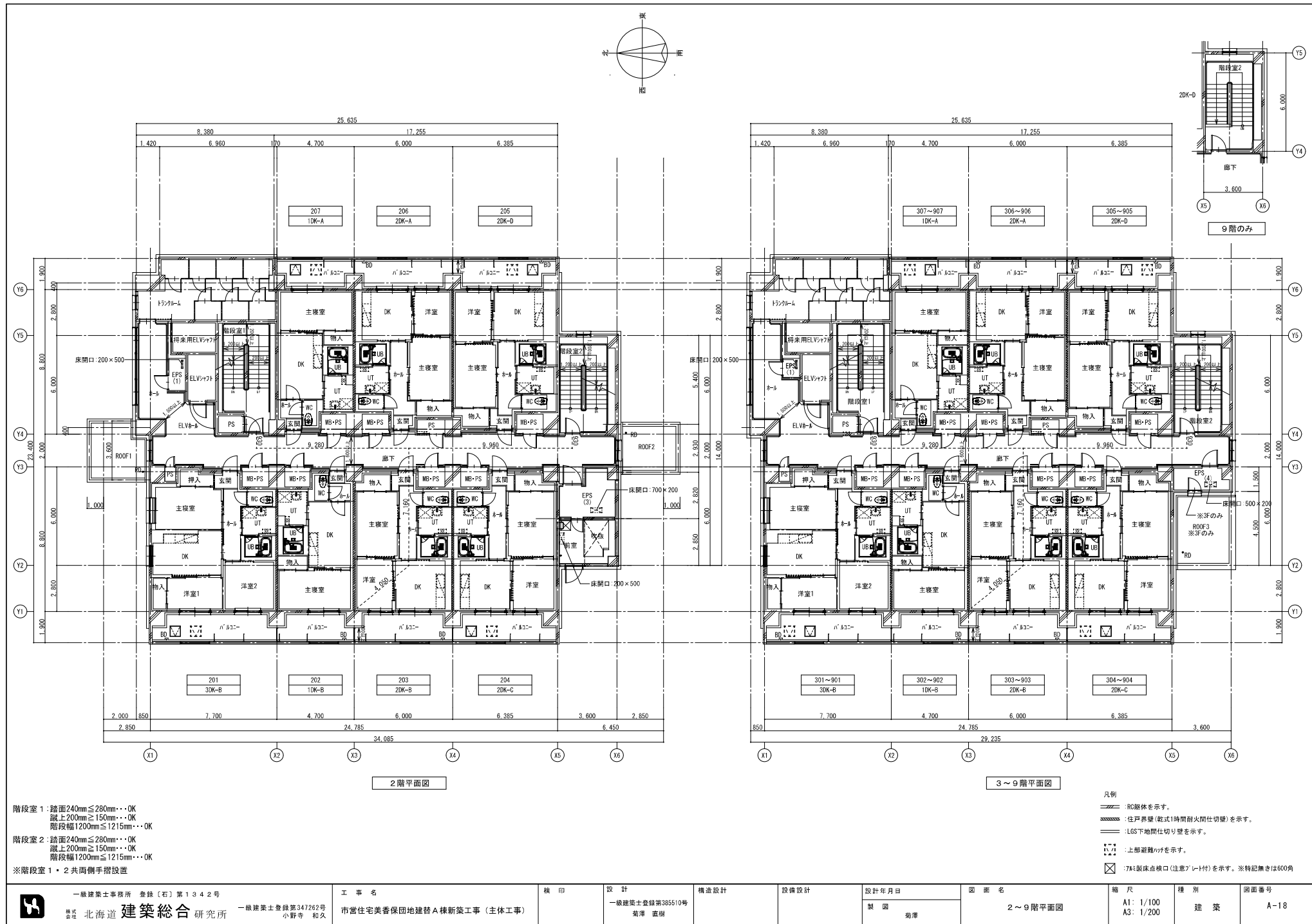
2階平面図

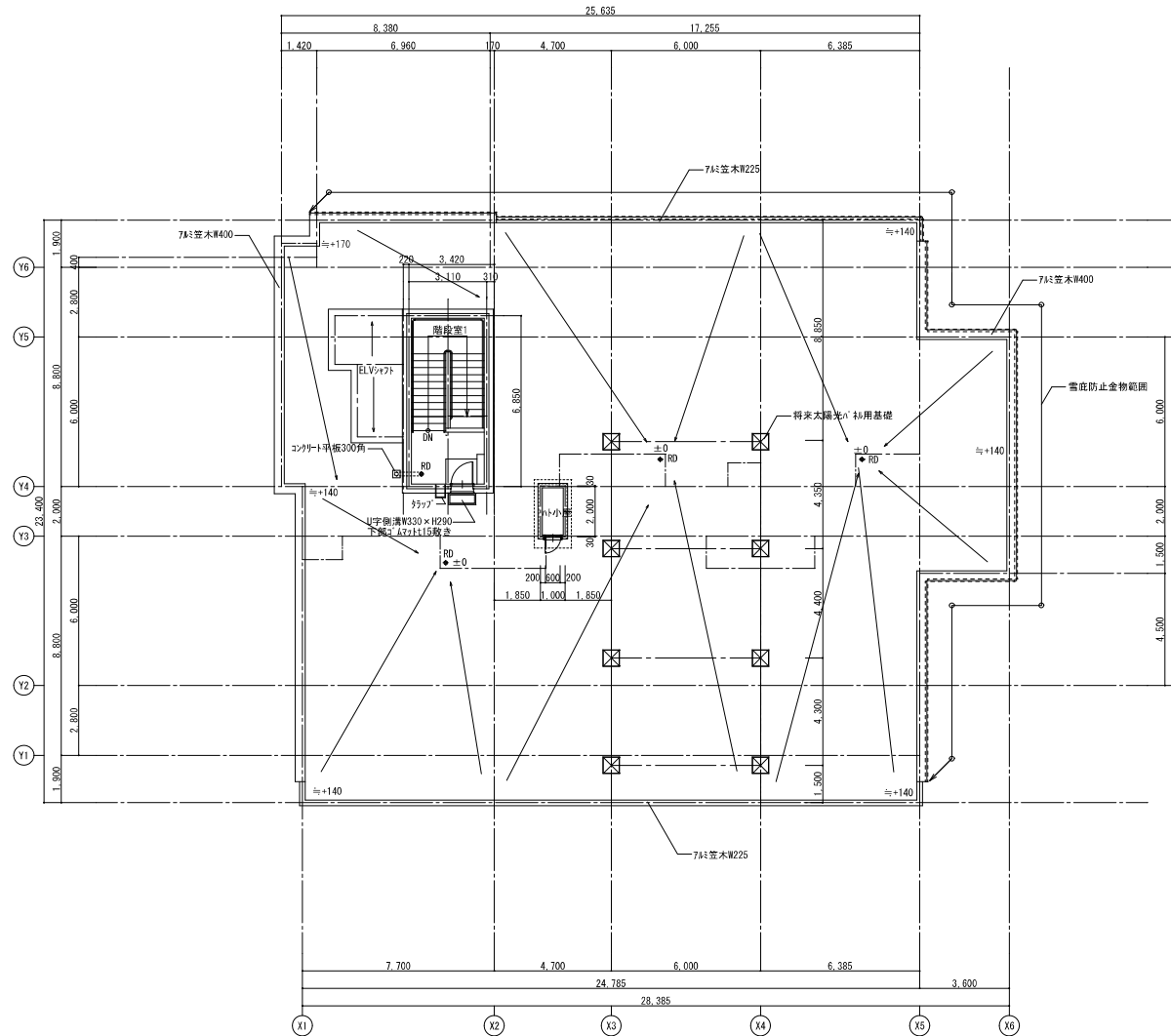
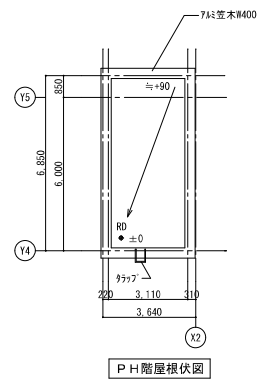
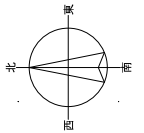
【凡例】

- RC躯体を示す。
- 住戸界壁 (乾式1時間耐火仕切壁) を示す。
- 1.6S下地間仕切り壁を示す。
- コンクリートリブ重量を示す。
- ※特記なきは600角
- ※特記なきは600角
- ※特記なきは600角

住戸数表

	1階	2階	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	計
1DK-A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
1DK-B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
2DK-A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
2DK-B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
2DK-C	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
2DK-D	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
3DK-B	1	1	1	1	1	1	1	1	1	8
車椅子対応1DK	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
車椅子対応2DK-A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
計	7	7	7	7	7	7	7	7	7	63





R階平面図



一般建築士事務所 登録(石)第1342号
株式会社 北海道 建築総合 研究所

一般建築士登録第347262号
小野寺 和久

工 事 名
市営住宅美香保団地建替A棟新築工事(主体工事)

検 印

設 計
一般建築士登録第385510号
菊澤 直樹

構造設計

設備設計

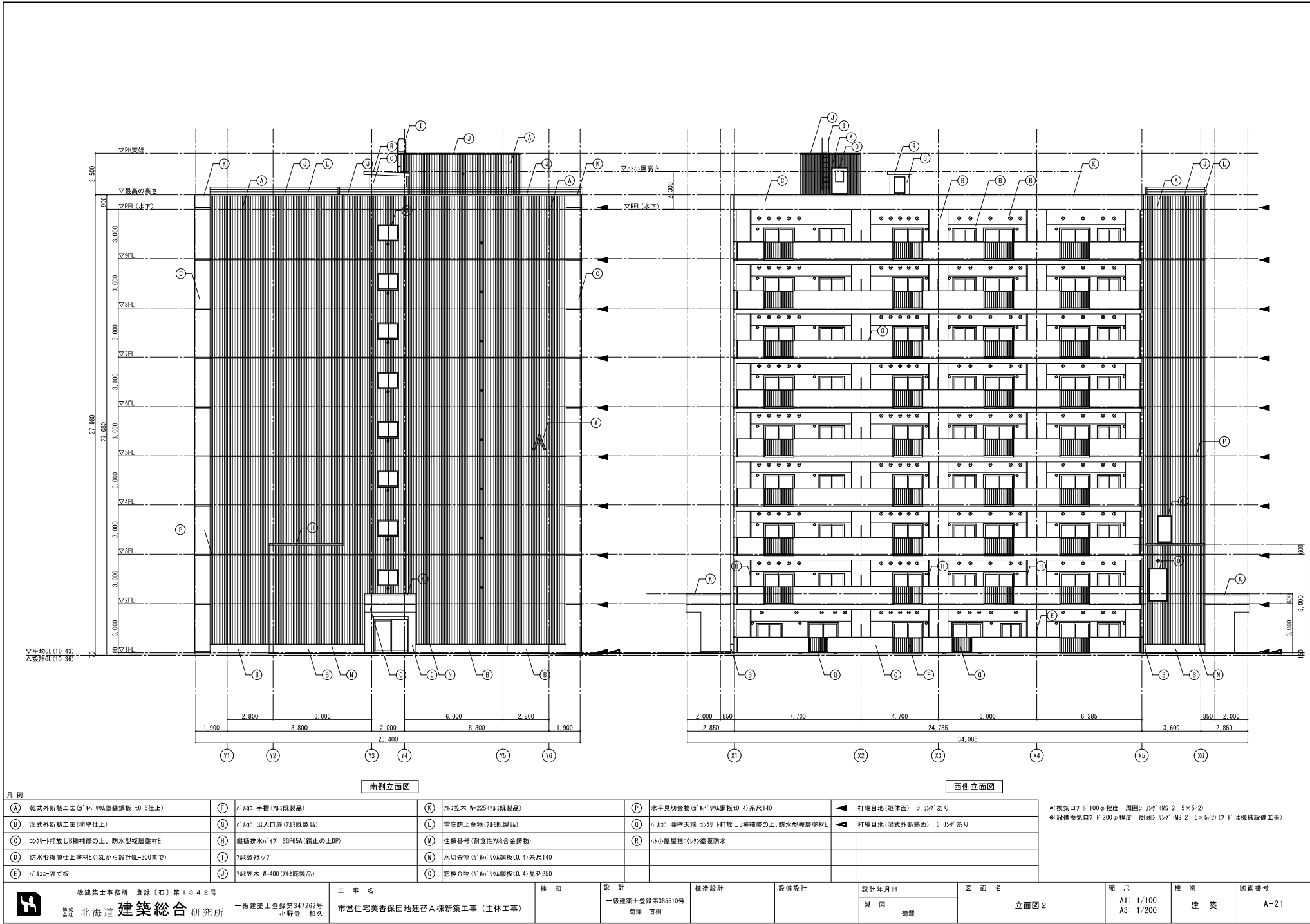
設計年月日
製 図
菊澤

図 面 名
R階平面図

縮 尺
A1: 1/100
A3: 1/200

種 別
建 築

図面番号
A-19



凡 例										南側立面図										西側立面図										●換気口7-1' 100φ程度 周囲「シリグ」(MS-2 5×5/2) ●設備換気口7-1' 200φ程度 周囲「シリグ」(MS-2 5×5/2) (7-1' は機械設備工事)																																																																															
①	乾式外断熱工法 (3' 8 1/2" 9 1/2" 塗装鋼板 t0.6仕上)			⑤	1' 8 2" 手摺 (7A2既製品)			⑨	7A2並木 W=225 (7A2既製品)			⑬	水平見切金物 (3' 8 1/2" 9 1/2" 鋼板10.4) 糸尺140			▶	打層目地 (断体面) 「シリグ」あり																																																																																												
②	湿式外断熱工法 (塗壁仕上)			⑥	1' 8 2" 出入口扉 (7A2既製品)			⑩	雪庇防止金物 (7A2既製品)			⑭	1' 8 2" 腰壁天端: コンクリート打放しB種補修の上、防水型複層塗材E			▶	打層目地 (湿式外断熱面) 「シリグ」あり																																																																																												
③	コナート打放しB種補修の上、防水型複層塗材E			⑦	縦断壁水ハ' イ' SG65A (錆止の上DP)			⑪	住棟番号 (耐食性7A2合金鋼物)			⑮	ハ' 小屋屋根: 「シリグ」遮断防水																																																																																																
④	防水型複層仕上塗材E (1SLから設計GL-300まで)			⑧	7A2製タタ			⑫	水切金物 (3' 8 1/2" 9 1/2" 鋼板10.4) 糸尺140																																																																																																				
⑤	1' 8 2" 側て板			⑪	7A2並木 W=400 (7A2既製品)			⑬	窓枠金物 (3' 8 1/2" 9 1/2" 鋼板10.4) 糸尺250																																																																																																				
 一級建築士事務所 登録 (石) 第13342号 株式会社 北海道 建築総合研究所 一級建築士登録第347262号 小野寺 和久										工 事 名										検 印										設 計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹										構造設計										設備設計										設計年月日										図 面 名 立面図 2										縮 尺 A1: 1/100 A3: 1/200										種 別 建 築										図面番号 A-21									
																																																												製 図																																																	
																																																												菊澤																																																	



建設地	札幌市東区北17条東10丁目334-203
敷地面積	3215.61㎡
用途地域	準住居地域
建ぺい率	60%(用地緩和により70%)
容積率	法定 300%
防火指定	準防火地域
道路幅員 (法第42条1項一号)	北側前面道路:北18条線9543(幅員:20.00m) 南側前面道路:北17条中線9542(幅員:9.09m) 東側前面道路:東12丁目線9514(幅員:14.545m)
その他地域・地区	一団地・連荘等認定地区、45m高度地区、集合型居住誘導地区、景観計画区域
構造・規模	共同住宅:鉄筋コンクリート造 地上9階 階層1階建(耐火建築物) × 1棟 自転車置場:鉄骨造 地上1階建 × 2棟 3階:鉄骨造 地上1階建 × 1棟
駐車場・自転車	駐車台数34台(内2台車椅子対応、内1台福祉車両用) 駐輪台数42台(4連:6台×4連=24台、3連:6台×3連=18台)

一級建築士事務所 登録〔石〕第1342号
株式会社 北海道 建築総合研究所

工 事 名

市営住宅美香保団地建替B棟新築工事（主体工事）

1

設計
一級建築士登録第385510号
荻澤 直樹

100

100

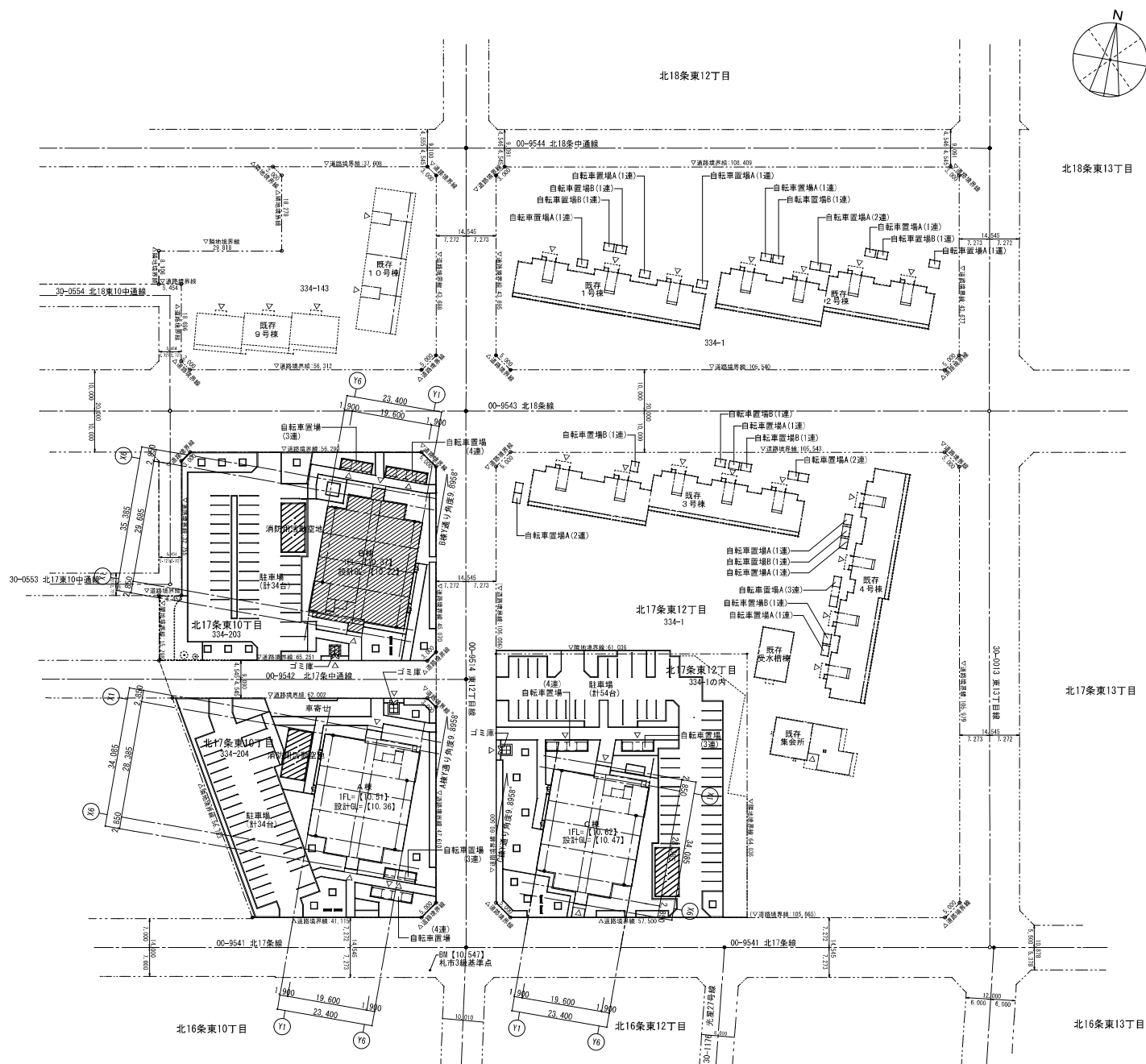
設計年月日	
製 図	

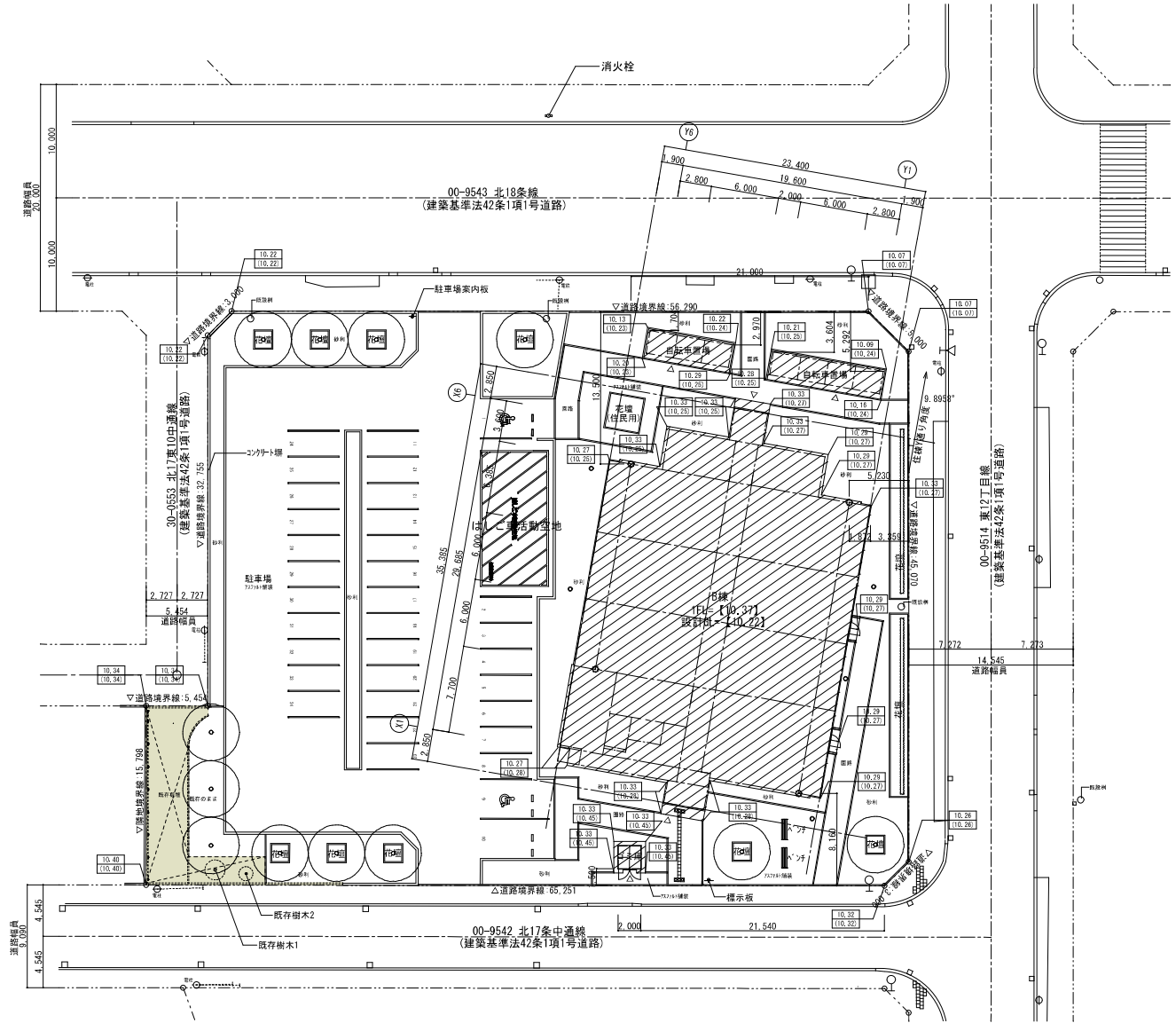
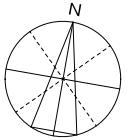
図 面 名	付近見取図・全体配置図・計画概要
-------	------------------

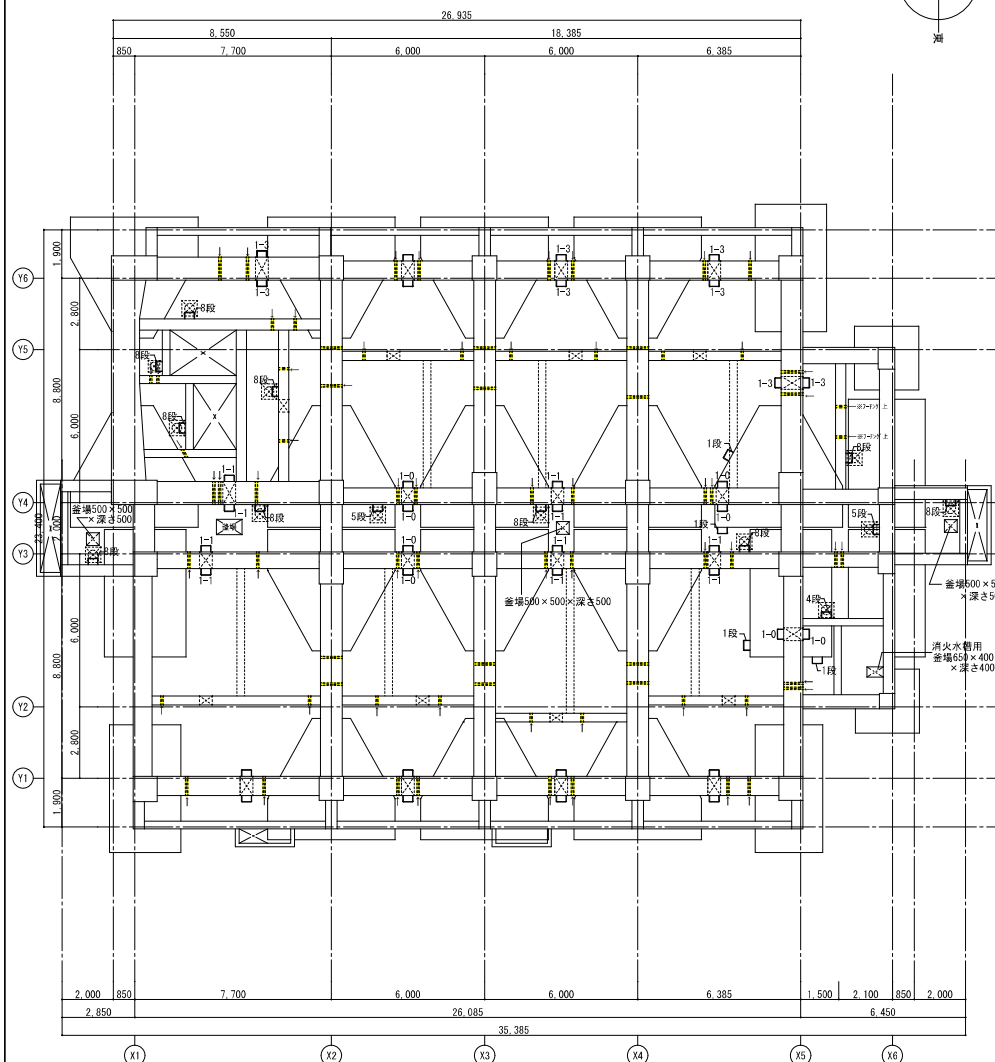
縮 尺
A1: 1/500
A3: 1/1000

種 別	
建 築	

番号
A-09

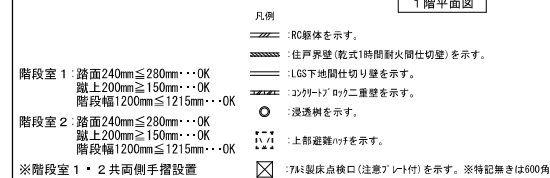


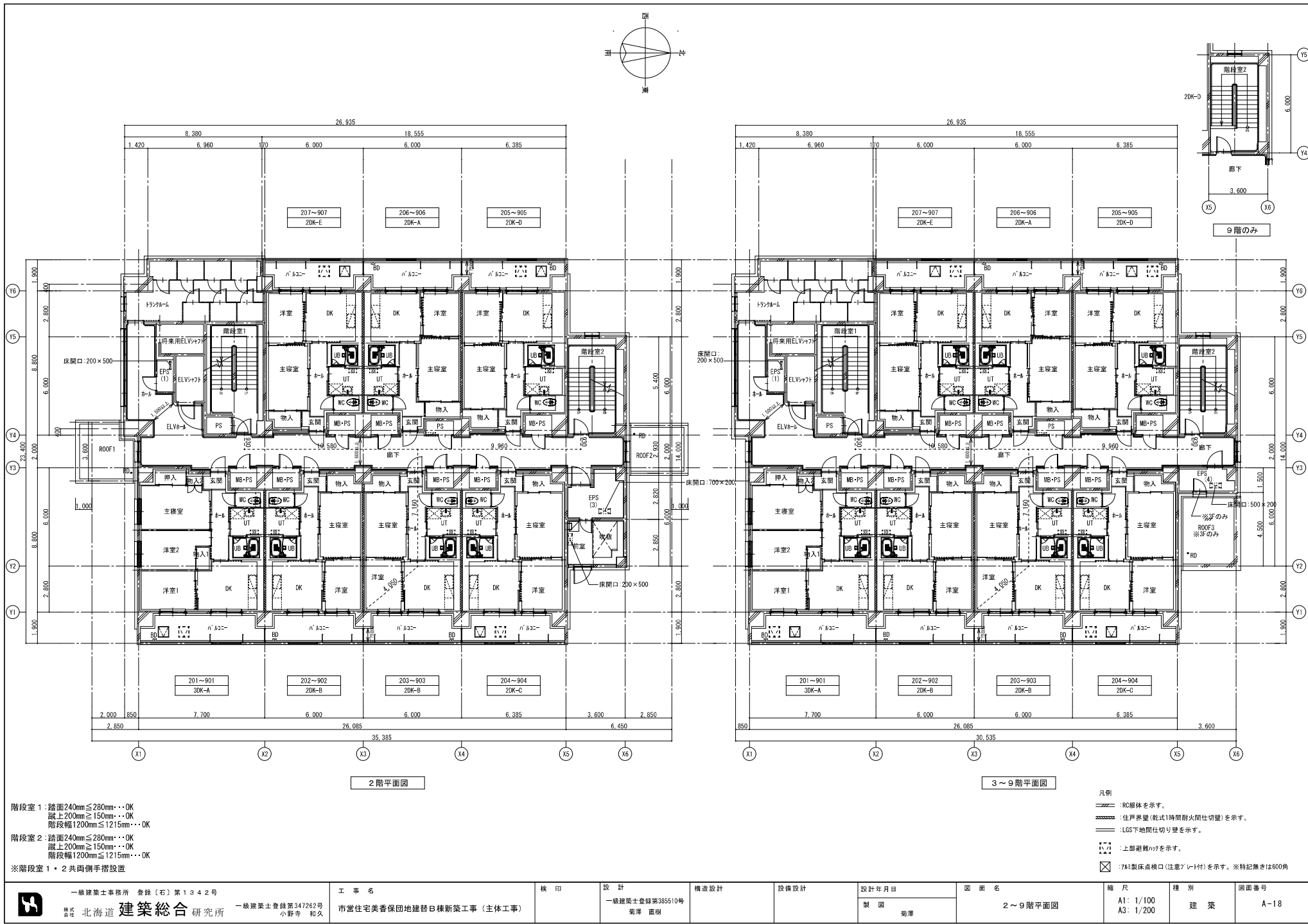
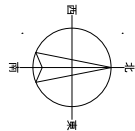


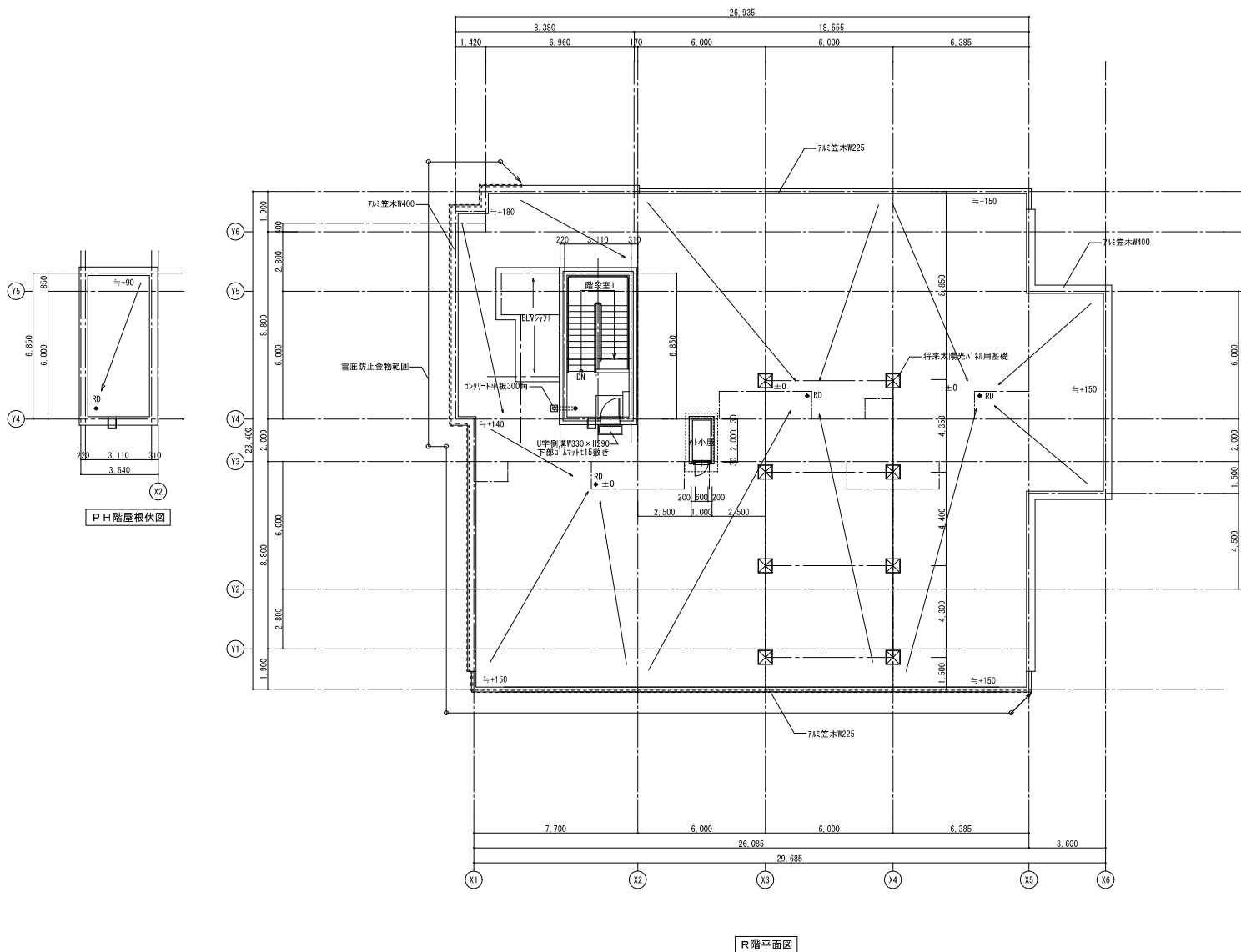
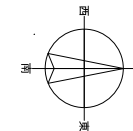


【凡例】

→ : 人通口50φ（開口補強筋有り）
→ ■■■■ : 通気管100φ半割り（開口補強筋無し）※基礎梁下ろしかし部分に設ける
(状況により変更あり)
→ ■■■■ : 通気管と同じように通気管50φを設ける※位置は施業者と協議による。
→ F17x9 面7A: 鋼鉄床点検口（難付）※特記なきは60°角
→ ■■■■ : 金網 ※特記なきは1000×600×深さ600
□ : スチールタテ方 W400 段数表記: 1~3(人通口の1/3段・人通口の2/3段)

[illegible]





P H階屋根伏図

R階平面図



一級建築士事務所 登録(石)第1342号
株式会社 北海道 建築総合 研究所

一級建築士登録第347262号
小野寺 和久

工事名
市営住宅美香団地建替B棟新築工事(主体工事)

検印

設計
一級建築士登録第385510号
菊澤 直樹

構造設計

設備設計

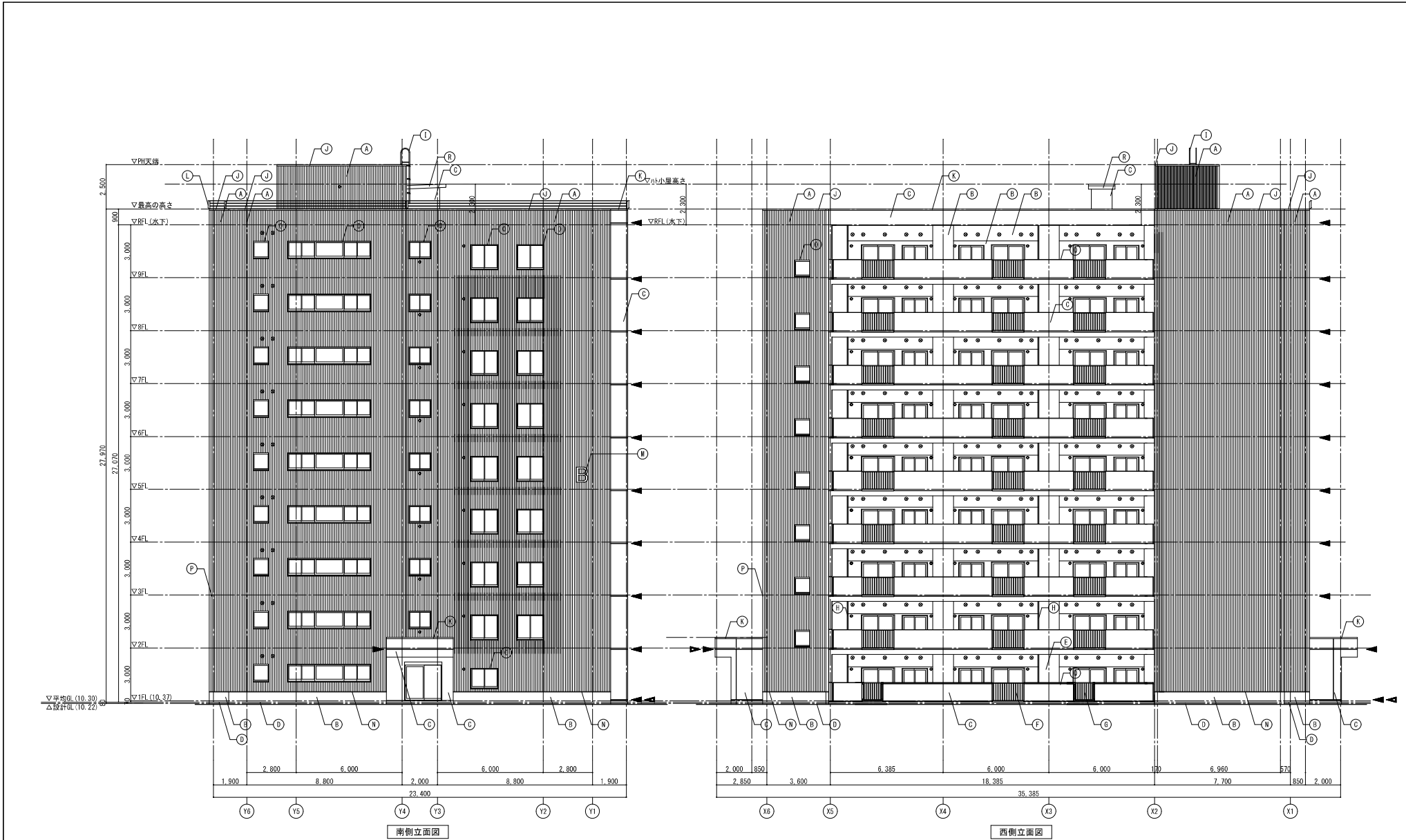
設計年月日
製図
菊澤

図面名
R階平面図

縮尺
A1: 1/100
A3: 1/200

種別
建築

図面番号
A-19



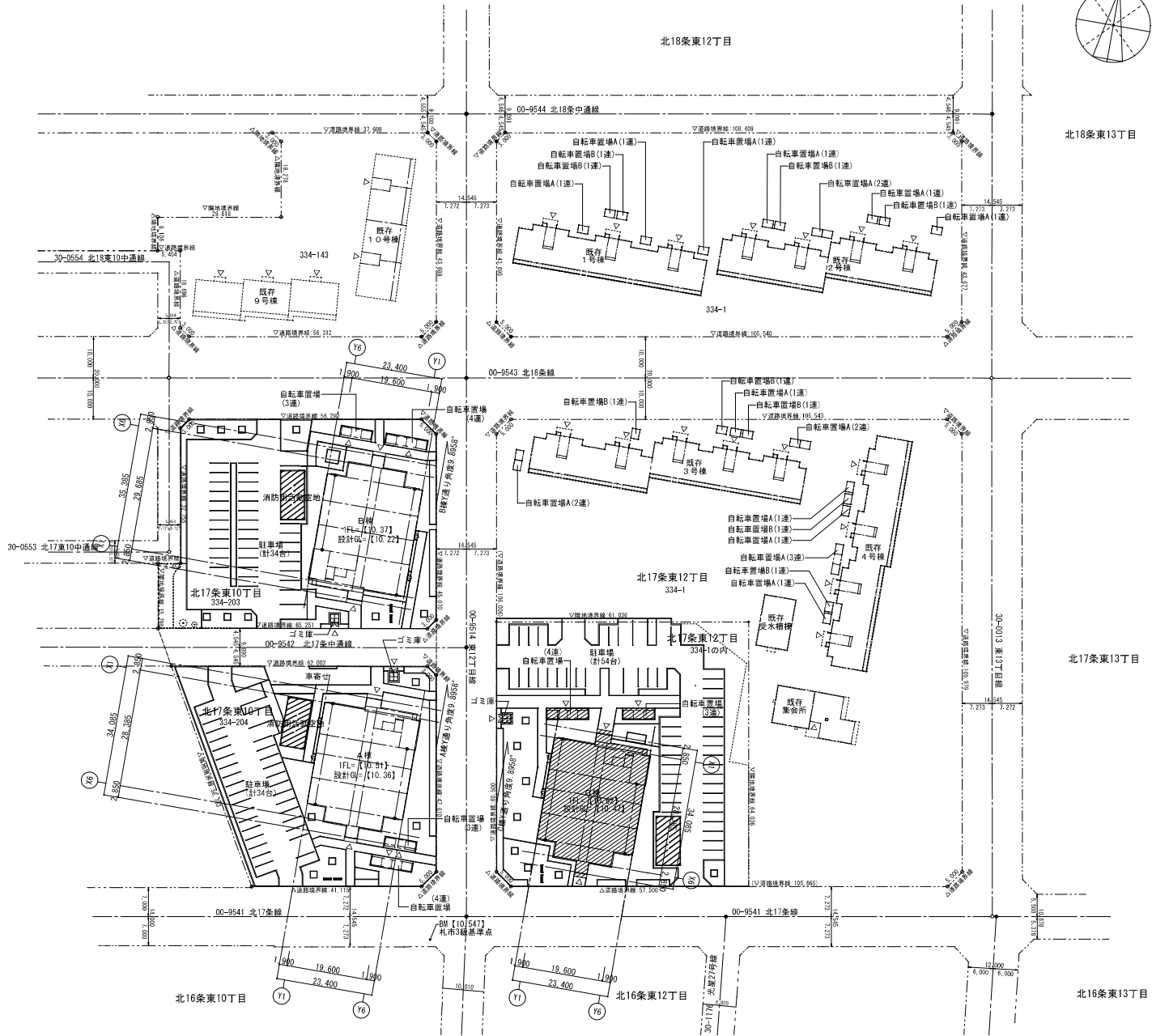
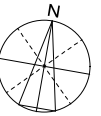
A		乾式外断熱工法（δ'・h'・γ'）外断熱断熱板 t0.6以上		F	h'・h'・h'（手摺）（7A既製品）		K	7A既製品 W-225（7A既製品）		P	水平見切金物（δ'・h'・γ'）（鋼板10.4）永尺140		◀	打層目地（断熱面） シーリングあり		●換気口7-1' 100φ 周囲シーリング（MS-2 5×5/2） ●設備換気口7-1' 200φ 周囲シーリング（MS-2 5×5/2）7-1'は機械設備工事																															
B		湿式外断熱工法（断熱工法）		G	h'・h'・h'（手摺）（7A既製品）		L	雪止防止金物（7A既製品）		D	h'・h'・h'（手摺）（7A既製品）		▶	打層目地（湿式外断熱面） シーリングあり																																	
C		コーキング打放しB種補修の上、防水型複層断熱材		H	断熱断熱板（7A既製品）		M	住居用（耐食性7A既製品）		R	h'・h'・h'（手摺）（7A既製品）																																				
D		防水型複層断熱材E（1SLから設計図-300まで）		I	7A既製品		N	水切金物（δ'・h'・γ'）（鋼板10.4）永尺140																																							
E		h'・h'・h'（手摺）		J	7A既製品 W-400（7A既製品）		O	窓枠金物（δ'・h'・γ'）（鋼板10.4）見込250																																							
<table><tr><td colspan="4">一級建築士事務所 登録〔石〕第1342号 株式会社 北海道 建築総合 研究所</td><td colspan="4">一級建築士登録第347262号 小野寺 和久</td><td colspan="4">工 事 名 市営住宅美香保団地建替B棟新築工事（主体工事）</td><td colspan="2">検 印</td><td colspan="2">設 計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹</td><td colspan="2">構造設計</td><td colspan="2">設備設計</td><td colspan="2">設計年月日 製 図 菊澤</td><td colspan="2">図 面 名 立面図 1</td><td colspan="2">縮 尺 A1: 1/100 A3: 1/200</td><td colspan="2">種 別 建 築</td><td colspan="2">図面番号 A-20</td></tr></table>																		一級建築士事務所 登録〔石〕第1342号 株式会社 北海道 建築総合 研究所				一級建築士登録第347262号 小野寺 和久				工 事 名 市営住宅美香保団地建替B棟新築工事（主体工事）				検 印		設 計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹		構造設計		設備設計		設計年月日 製 図 菊澤		図 面 名 立面図 1		縮 尺 A1: 1/100 A3: 1/200		種 別 建 築		図面番号 A-20	
一級建築士事務所 登録〔石〕第1342号 株式会社 北海道 建築総合 研究所				一級建築士登録第347262号 小野寺 和久				工 事 名 市営住宅美香保団地建替B棟新築工事（主体工事）				検 印		設 計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹		構造設計		設備設計		設計年月日 製 図 菊澤		図 面 名 立面図 1		縮 尺 A1: 1/100 A3: 1/200		種 別 建 築		図面番号 A-20																			



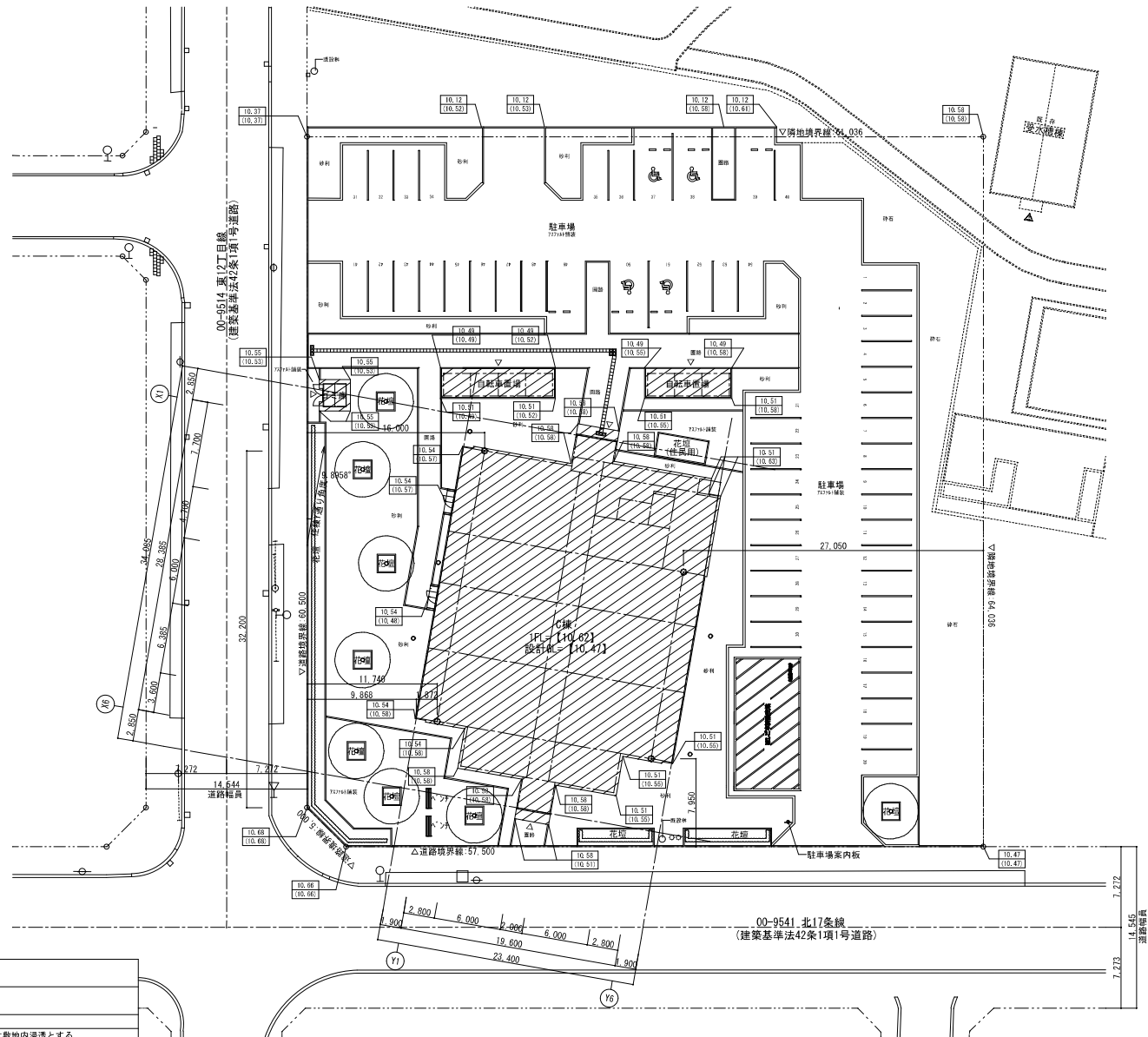
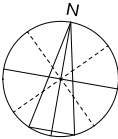
□ 計画概要 (C棟)

建設地	: 札幌市東区北17条東12丁目334-1の内
敷地面積	: 3902.19㎡
用途地域	: 第一種住居地域
建ぺい率	: 60%(角地緩和により70%)
容積率	: 法定 200%
防火指定	: なし
道路幅員	: 西側前面道路: 東12丁目線9514(幅員: 14.545m) (法第42条1項一号) 南側前面道路: 北17条線9541(幅員: 14.00m)
その他地域・地区	: 法22条区域、33m高度地区、集合型居住誘導区域、景観計画区域
構造・規模	: 共同住宅・鉄筋コンクリート造 地上9階 塔屋1階建(耐火建築物) × 1棟 自転車置場・鉄骨造 地上1階建 × 2棟 3F庫・鉄骨造 地上1階建 × 1棟
駐車場・自転車	: 駐車台数54台(内4台車椅子対応、内2台福祉車両用) 駐輪台数42台(4連: 6台×4連=24台、3連: 6台×3連=18台)

■■■■■■■■■■ ・・・本工事対象建築物を示す。(【00.00】標高高さを示す)

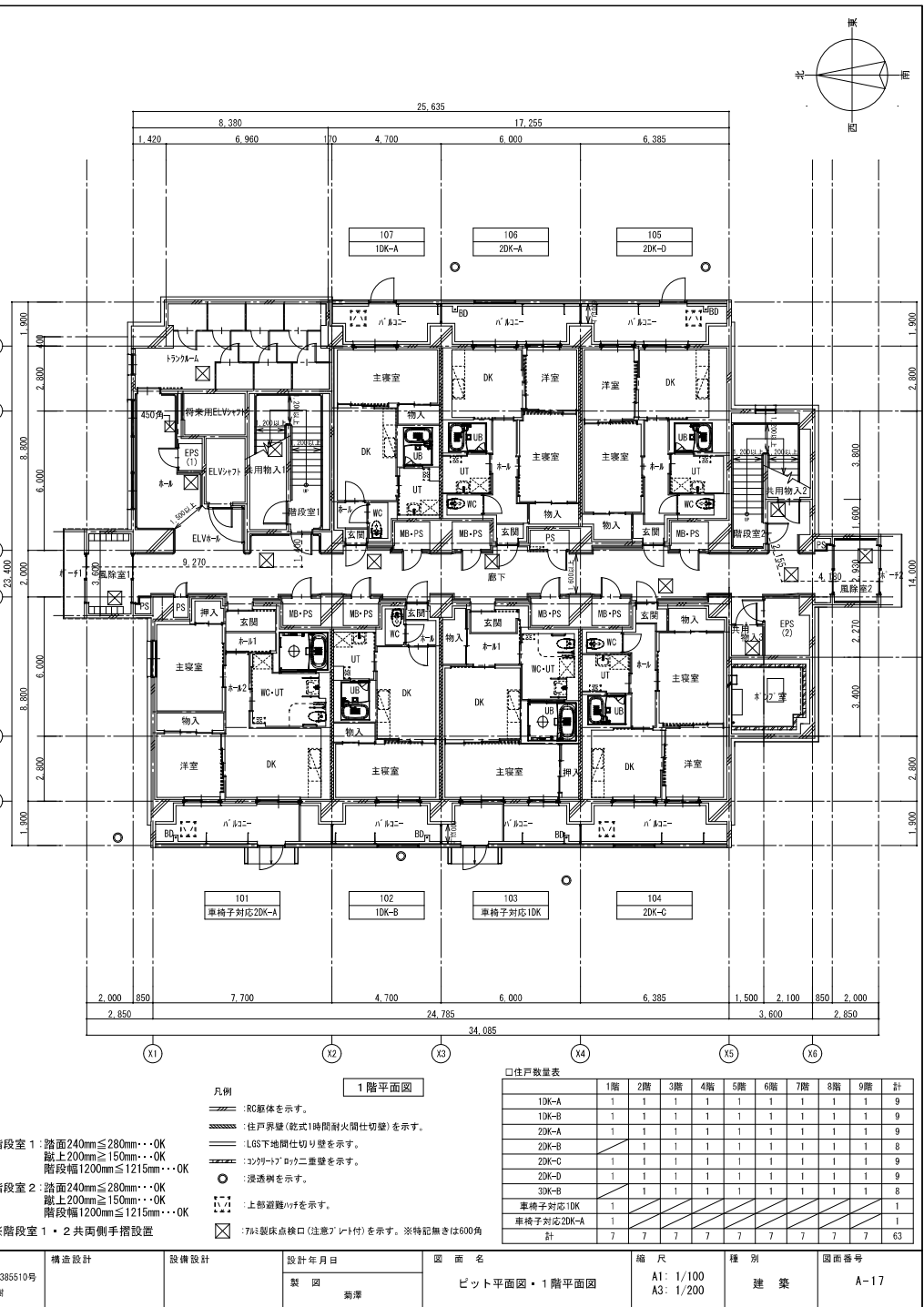
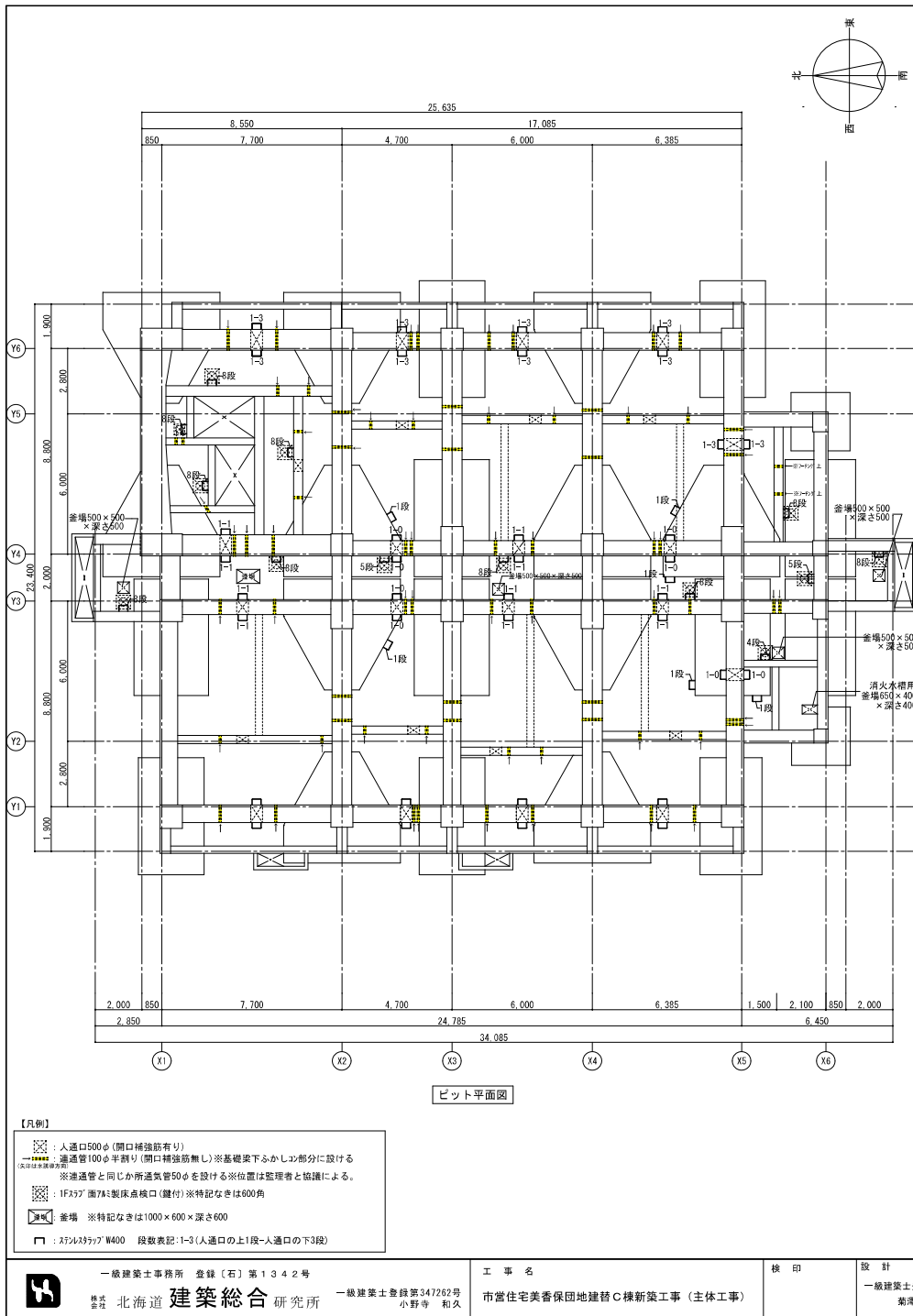


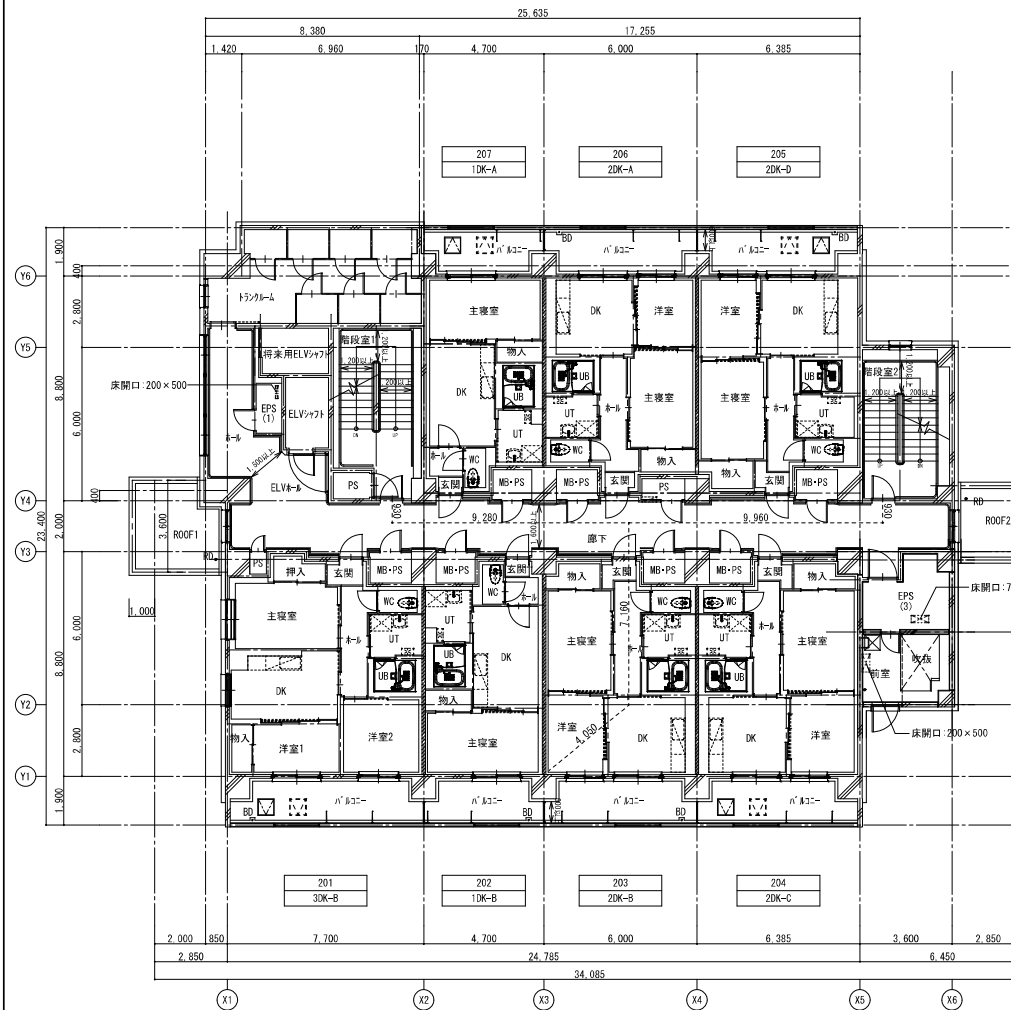
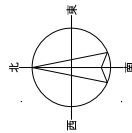
一級建築士事務所 登録(石)第1342号 株式会社 北海道 建築総合 研究所	一級建築士登録第347262号 小野寺 和久	工事名 市営住宅美香保団地建替C棟新築工事(主体工事)	検査 市営住宅美香保団地建替C棟新築工事(主体工事)	設計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹	構造設計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹	設備設計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹	設計年月日 2024.11.11 製図 菊澤 直樹	図面名 付近見取図・全体配置図・計画概要	縮尺 A1: 1/500 A3: 1/1000	種別 建築	図面番号 A-09
---	---------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------------	----------	--------------



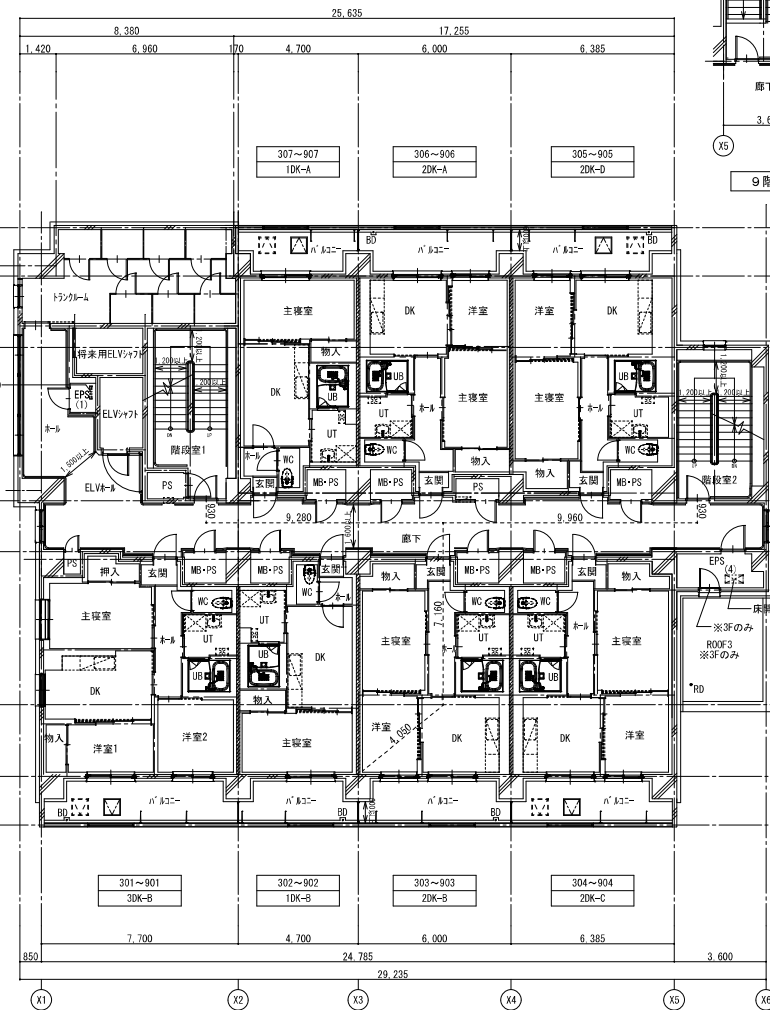
凡例
 ・・・本工事対象建築物を示す。([00.00] 標高高さを示す)
 ・・・地盤高さを示す。(上:計画いへ、下:現況いへ) ※標高高さを示す
※敷地内の避難経路は冬期間において適切に除雪を行う。
※雨水処理について、建物雨水は下水道本管に放流する。バルコニー雨水は敷地内浸透とする。
※外構雨水は基本的に敷地内浸透とする。(下水道本管へ放流可能な流量分は下水道本管放流とする)
※外構の工事範囲は外構図参照

 一級建築士事務所 登録〔石〕第1342号 株式会社 北海道 建築総合 研究所	工 事 名 市営住宅美香保団地建替C棟新築工事 (主体工事)	検 印	設 計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹	構造設計	設備設計	設計年月日	図 面 名 配 置 図	縮 尺 A1: 1/200 A3: 1/400	種 別 建 築	図面番号 A-10
						製 図 菊澤				

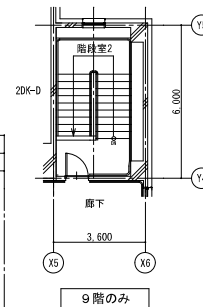




2 階平面図



3～9 階平面図



階段室 1 : 踏面240mm $\leq$ 280mm $\cdots$ OK
蹴上200mm $\geq$ 150mm $\cdots$ OK
階段幅1200mm $\leq$ 1215mm $\cdots$ OK
階段室 2 : 踏面240mm $\leq$ 280mm $\cdots$ OK
蹴上200mm $\geq$ 150mm $\cdots$ OK
階段幅1200mm $\leq$ 1215mm $\cdots$ OK
※階段室 1・2 共両側手摺設置

- 凡例
- RC躯体を示す。
 - 住戸界壁(乾式(時間耐火間仕切壁))を示す。
 - LGS下地間仕切り壁を示す。
 - 上部避難ハッチを示す。
 - 743:製床点検口(注意プレート付)を示す。※特記無きは600角

	一級建築士事務所 登録(石)第1342号 北海道 建築総合研究所	一級建築士登録第347262号 小野寺 和久	工事名 市営住宅美香保団地建替C棟新築工事(主体工事)	検印	設計 一級建築士登録第385510号 菊澤 直樹	構造設計	設備設計	設計年月日	図面名 2～9 階平面図	縮尺 A1: 1/100 A3: 1/200	種別 建築	図面番号 A-18
								製図 菊澤				

