

要求水準書

1 基本事項

(1) 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、仮称大森西二丁目複合施設新築その他工事基本設計及び実施設計委託に係わる設計に関して大田区が要求する水準を示し、仮称大森西二丁目複合施設新築その他工事基本設計及び実施設計業務プロポーザルにおける技術提案に具体的な指針を与えるものである。

(2) 基本設計及び実施設計業務の要求規定

ア. 大田区行政計画について

大田区が施策展開の方向性を総合的かつ体系的に示した「大田区公共施設白書（平成 27 年 3 月）」、「大田区公共施設適正配置方針（平成 28 年 3 月）」、「大田区公共施設等マネジメント今後の取り組み（平成 29 年 3 月）」の基本的な考え方を踏まえて提案すること。

イ. 基本構想・基本計画について

大田区では本プロポーザルの実施にあたり、「大森西地区公共施設整備 基本構想及び（仮称）大森西二丁目複合施設 基本計画」を策定している。本基本構想・基本計画は、プロポーザルの技術提案における提案内容を限定するものではないが、その趣旨を十分理解して提案すること。

2 設計の条件

(1) 敷地概要

所在地：大田区大森西二丁目 16 番 2 号

敷地面積：約 5,920 m²

地域地区等：準工業地域 特別工業地区

(2) 既存建物概要

ア. 大森西特別出張所

規模：地上 4 階、延床面積 1,684 m²

構造：鉄筋コンクリート造

イ. 大森西区民センター

規模：地上 3 階、延床面積 2,975 m²

構造：鉄筋コンクリート造

うち施設別名称及び床面積

※大森西区民センター……………床面積 2,575 m²

※こども発達センターわかばの家分館……………床面積 400 m²

ウ. 区民活動支援施設大森

規模：地上 4 階、延床面積 4,190 m²

構造：鉄筋コンクリート造

うち施設別名称及び床面積

※区民活動支援施設大森……………床面積 1,798 m²

※シルバー人材センター大森西作業室……………床面積 444 m²

※大田福祉作業所大森西分場……………床面積 213 m²

※子ども交流センター……………床面積 1,735 m²

エ. 地域包括支援センター大森（特別養護老人ホーム大森内）

規模：地上 4 階、延床面積 393 m²

構造：鉄筋コンクリート造

オ. 大森西保育園

規模：地上 2 階、延床面積 996 m²

構造：鉄筋コンクリート造

(4) 計画建物概要

ア. 複合施設

規模：地上 4 階、延床面積約 7,800 m² (想定)

構造：鉄筋コンクリート造

施設機能

No	複合施設機能	概要
1	大森西特別出張所	事務・行政の窓口サービス。
2	大森西区民センター	区民の文化活動及び地域活動の促進を図り、文化の向上、地域の振興に寄与する。
3	区民活動支援施設大森	地域の社会的活動または公益性のある活動を行う団体に対して、情報の提供、相談及び助言を行うとともに、区民及び団体間の交流を促進し、区民活動の場を提供する。
4	地域包括支援センター (高齢者の相談窓口)・ シニアステーション	【 地域包括支援センター (高齢者の相談窓口) 】 高齢者の総合相談窓口、介護予防マネジメント等を実施。 【 シニアステーション 】 高齢者の元気維持・介護予防、社会参加を促進する活動場所。
5	シルバー人材センター 大森西作業室	60 歳以上の自らの能力や経験を活かした仕事をしたい方を対象に、短期又は軽易な加工作业等の従事や、会議・研修等の活動を行う場所を提供する。
6	大田福祉作業所 大森西分場	知的障がい者や心身障がい者を対象として、社会の一員として共に地域社会の中での生活、活動を促すことを目的に、作業を主に生活・健康・余暇・就労等の支援を実施。
7	こども発達センター わかばの家分館	心身の発達に遅れや偏りその疑いのある就学前の乳幼児に対し、早期に発達に必要な支援を行い、基本的な自立の育成と集団生活への適応を高めることを目的とする。
8	大森西保育園	拠点園 (0～5 歳児)
9	子ども交流センター (子どもと地域の活動 の場、中高生の居場所)	乳幼児とその保護者、小学生が、地域の方々と共に、軽易なスポーツや工作など自由闊達な活動を行う場。中高生の居場所として、中高生同士の交流や軽易なスポーツなど、自由な活動を促す。
10	防災拠点備蓄倉庫	災害時における避難所機能の活用を想定した備蓄倉庫。
11	地区備蓄倉庫	災害時における補完避難所を開設するための資機材を格納する備蓄倉庫

(5) 適用基準等

本設計業務にあたっては、関係法令等によるほか、以下の基準等を適用する。

- ・ 東京都建築工事標準仕様書 (東京都) (区準用規定の適用を含む。)
- ・ 東京都電気設備工事標準仕様書 (東京都) (区準用規定の適用を含む。)
- ・ 東京都機械設備工事標準仕様書 (東京都) (区準用規定の適用を含む。)
- ・ 構造設計指針 (大田区企画経営部)
- ・ 大田区積算基準
- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築設備数量積算基準

3 技術的要求水準

(1) 耐震設計目標

複合施設は、災害時に防災活動拠点と位置づけられていることから「官庁施設の総合耐震・津波計画基準」における構造体Ⅱ類、建築非構造部材A類、建築設備乙類とする。

(2) 施工条件

ア. 工事中の動線確保

本改築工事は、同一敷地内でⅡ期に工期を分け建設する計画とする場合、工事の動線と来所者、職員の動線とは分離することを前提として設計を行う。

イ. 工事中の安全確保

工事中は、来所者、職員及び近隣住民等の安全に配慮した設計とすること。

ウ. 工事騒音等

本改築工事は、同一敷地内でⅡ期に工期を分け建設する計画とする場合、来所者、職員及び近隣の生活環境に与える騒音等の影響を考慮した設計とする。

エ. 工期

工期は、「大森西地区公共施設整備 基本構想及び（仮称）大森西二丁目複合施設 基本計画」に示す工期を前提に上記の条件を踏まえた上で、できる限り短期間となるよう設計を行う。

(3) 環境配慮に関する基本的事項

公共施設として相応しい環境に配慮した設計とすること。

(4) 経済性・保全性に関する基本的事項

LCC法によるコスト算出を行い、建築物の長期にわたる総合的な経済性を検討し確保すること。

4 必要諸室想定面積

室名	室面積	室数	計	室名	室面積	室数	計
■大森西特別出張所				■こども発達センターわかばの家分館			
事務室	135	1	135	指導訓練室	70	1	70
玄関等	220	1	220	個別相談室	15	1	15
事務倉庫	20	1	20	事務室	60	1	60
耐火倉庫	35	1	35	倉庫1	40	1	40
会議室	300	1	300	倉庫2	30	1	30
更衣室	25	1	25	ロビー	80	1	80
給湯室	15	1	15	子育てサロン室	90	1	90
休養室	30	1	30	個別指導室1~4	15	4	60
青少対倉庫	50	1	50	■大森西保育園			
防災倉庫	35	1	35	保育室 0歳児：定員15名	70	1	70
■大森西区民センター				1歳児：定員25名	110	1	110
体育室（共用）	600	1	600	2歳児：定員25名	65	1	65
更衣室・シャワー室・器具庫等	300	1	300	3歳児：定員28名	70	1	70
多目的室（共用）	200	1	200	4歳児：定員28名	70	1	70
集会室1~4	50	4	200	5歳児：定員28名	70	1	70
給湯室	10	1	10	事務室	70	1	70
集会室用倉庫1	20	1	20	遊戯室	220	1	220
集会室用倉庫2	10	1	10	多目的室	60	1	60
事務室	60	1	60	調理室	140	1	140
■区民活動支援施設大森				配膳室・食事室	40	1	40
情報交流室	100	1	100	シャワー・洗濯室	20	1	20
シェアスペース（共同事務室）	100	1	100	休養室	60	1	60
倉庫	50	1	50	倉庫	50	1	50
生涯学習センター	100	1	100	医療的ケア室	20	1	20
カフェスペース	60	1	60	■子ども交流センター（子どもと地域の活動の場、中高生の居場所）			
調理室（配食サービス）	30	1	30	談話室	90	1	90
食堂兼多目的室	60	1	60	多目的室1	135	1	135
■地域包括支援センター・シニアステーション				多目的室2	100	1	100
事務室（個室の相談室含む）	100	1	100	事務室	35	1	35
更衣室（男女）	10	2	20	倉庫	20	1	20
給湯室	5	1	5	更衣室・ロッカー室	20	1	20
打合せスペース（ロビースペース）	110	1	110	図工室	65	1	65
活動室	170	1	170	■防災倉庫			
倉庫	30	1	30	防災拠点備蓄倉庫	65	1	65
シャワー室（ミストサウナ）	10	1	10	地区備蓄倉庫	100	1	100
元気活動室	50	1	50	■屋外スペース			
■シルバー人材センター大森西作業室				（仮称）沢田東ひろば（オープンスペース）	800	1	800
事務室	30	1	30	子ども運動スペース	150	1	150
作業室1	80	1	80	保育園園庭	450	1	450
作業室2	30	1	30				
職員控室	50	1	50				
■大田福祉作業所大森西分場							
訓練・作業室	100	1	100				
相談室	15	1	15				
専用倉庫	20	1	20				
利用者更衣室	20	1	20				

※諸室・スペースの面積は想定であり、設計検討段階で最終決定する

5 留意事項

(1) 複合施設についての配置等の基本的な考え方

「大森西地区公共施設整備基本構想及び（仮称）大森西二丁目複合施設整備基本計画」（以下、「本基本構想・基本計画」という。）等を踏まえ、下記の事項に留意して検討する。

- ・ 保育園と複合施設の出入り口は別々に設け、園児、保護者の動線と複合施設利用者の動線は明確に分離する。
- ・ 複合施設利用者向けの自動車及び自転車動線は園児、保護者の動線とできるだけ輻輳しないように配慮する。
- ・ 園庭は敷地南側に配置し、現状を上まわる面積を確保する。

(2) 改築手順等の基本的な考え方

「本基本構想・基本計画」の18ページ掲載の「スケジュール(予定)」に基づいた改築の手順を基本的な考え方とし、以下の事項に留意して検討する。

- ・ 仮設計画の建設を不要とするように、プールと体育館を解体した場所にⅠ期建物を建設し、既存施設解体後にⅡ期建物を建設する2工期とする。ただし、別途仮設建設が不要であり、既存施設を利用可能とする提案についてはこの限りでない。
- ・ 工事期間中も既存施設を利用できるように、複合施設の配置を検討する。

令和元年 10 月

仮称大森西二丁目複合施設新築その他工事基本設計及び実施設計委託
設計補足説明

補足事項

- ・ゾーニング図を参照のうえ、計画複数案（各階平面図、立面図、断面図）を提案すること。
- ・地盤状況については、別途委託により調査を行う。
- ・設計時に、防災活動拠点としての機能に配慮した設計を行うこと。
- ・仮設建築物設計及び取り壊し設計は現況を再確認し、撤去及び仮設の切り回し等、必要となる事前の建築、電気、設備工事の費用も工事費に算入すること。この場合、発生材処理の方法と費用も示すこと。
- ・プランは外構工事や設備配管工事まで確定させ、各工事範囲内の残工事が発生しないよう留意すること。
- ・工法、材料の選定については、予め担当者と協議すること。
- ・製造会社又は専門工事業者の見積もりは原則として3社以上とり、区に提出すること。
- ・区の「標準単価」にない単価、手間等については、積算根拠を明確にすること。
- ・使用材料の品質、形状、寸法等について、JIS その他に定めるものはこれらの規格によること。
- ・主管部との打ち合わせについては、担当者に立ち合いを原則とするが、やむを得ず直接打ち合わせをした場合は、打ち合わせ事項を文書（軽微なものは口頭）で担当者に報告すること。
- ・納まり、仕上げ表などについては標準仕様書に倣い、担当者と打ち合わせを十分に行った上で決定すること。
- ・図面及び内訳書は、予算科目が異なる、または一部分使用をする、若しくは棟別建物があるなどの際には、科目別、仮使用別、棟別に分けて作成し、必要に応じて支払い、一部竣工、分離発注等ができるようにすること。
- ・関係部署等への説明資料の作成、工事費予算算出等の作業に協力すること。
- ・予定工事費は、要求水準書に示す想定面積に標準的な公共施設の単位面積当たりの単価を乗じた金額とする。