

基本設計業務委託特記事項（案）

1 特記事項の適用

本基本設計業務委託特記事項（以下「特記事項」という。）で、□印及び■印の付いた項目については、■印の付いた項目を適用する。また、特記事項に記載されていない事項は、「設計業務委託仕様書」による。

1. 1 件 名 仮称大森西二丁目複合施設その他工事基本設計及び実施設計委託
1. 2 委託場所 大田区大森西二丁目16番2号
1. 3 契約期間 契約締結日の翌日から令和3年4月18日まで
ただし、基本設計については令和3年3月26日までとする。
また、仮設庁舎用改修工事実施設計（電気設備、機械設備含む）は令和3年1月25日まで、プール棟及び体育館棟取壊し工事実施設計は令和3年6月30日までとする。

1. 4 委託業務内容

設計の概要（設計委託に当たり想定する内容）

敷地面積：約 5,920 m² 用途地域：準工業地域 特別工業地区
東京都建築安全条例第7条の3による防火規制地区 高度地区：第2種高度地区
日影規制：4h-2.5h (4m) 建ぺい率：60% 容積率：200%
プール棟及び体育館棟取壊し工事設計、仮設庁舎改修設計、校舎棟取壊し設計含む。

■新改築・増築工事

[総合] 鉄筋コンクリート造 地上4階 延床面積：約 7,800 m² (想定)
用途：特別出張所、保育園、区民活動施設、地域包括支援センター、シニアステーション、福祉作業所分場、子ども交流センター、こども発達センター、防災倉庫
敷地の特殊性 あり なし
構造種別 木造（小規模なものは除く） 木造以外
[構造]
建築物の形状の特殊性 あり なし
敷地の特殊性 あり なし
特殊な解析、性能検証等 あり なし
特殊な構造（国土交通大臣の認定を要するものを除く。） あり なし
免震建築物（国土交通大臣の認定を要するものを除く。） あり なし
構造種別 木造（小規模なものは除く） 木造以外
[設備]
敷地の特殊性 あり なし
特別な性能を有する設備 あり なし

■改修工事 ■設備改修工事 ■取壊し工事

既存図面の有無： 紙図面あり（意匠図、構造図、設備図）

CADデータあり（意匠図、構造図、設備図）

既存図面なし

積算に使用できる既存数量調書・内訳明細書： あり なし

事業を継続させながら行う工事： 対象 非対象

発電設備： あり なし

空調設備： あり なし

昇降機設備： あり なし

簡易な外壁等改修工事： あり なし

取壊し・グラウンド整備等工事： あり なし

〔総合〕

敷地の特殊性 あり なし

構造種別 木造（小規模なものは除く） 木造以外

〔構造〕

建築物の形状の特殊性 あり なし

敷地の特殊性 あり なし

特殊な解析、性能検証等 あり なし

特殊な構造（国土交通大臣の認定を要するものを除く。） あり なし

免震建築物（国土交通大臣の認定を要するものを除く。） あり なし

構造種別 木造（小規模なものは除く） 木造以外

〔設備〕

敷地の特殊性 あり なし

特別な性能を有する設備 あり なし

その他

建築物の類型

保育所：建築物の類型（ 十一 厚生・福祉施設 第1類）

複合施設：建築物の類型（ 四 業務施設 第2類）

：建築物の類型（ 十一 厚生・福祉施設 第1類）

：建築物の類型（ 十二 文化・交流・公益施設 第1類）

予定工事費

「設計補足説明書」による

建設予定工期

仮設庁舎改修工事：令和3年4月から令和3年8月まで

プール棟及び体育館棟取壊し工事（Ⅰ期）：令和3年9月から令和4年5月まで

新築工事（Ⅰ期）：令和4年6月から令和6年5月まで

校舎棟取壊し工事（Ⅱ期）：令和6年7月から令和7年2月まで

2 設計業務の内容

設計業務の内容は、下表に掲げる業務内容（□印及び■印の付いた項目については、■印の付いた項目を適用する。）に基づきアからオとする。

また、設計成果物は、別表1のとおりとする。

項 目		業 務 内 容
(1) 設計条件等の整理	① 条件整理	■ 耐震性能・設備機能の水準など、建築主から提示される様々な要求その他の諸条件を設計条件として整理する。
	② 設計条件変更等の場合の協議	■ 監督員から提示される要求の内容が不明確若しくは不適切な場合、内容に相互矛盾がある場合又は整理した設計条件に変更がある場合においては、監督員に説明を求め又は監督員と協議する。
(2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打ち合わせ	① 法令上の諸条件の調査	■ 基本設計に必要な範囲で、建築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。
	② 建築確認申請に係る関係機関との打ち合わせ	■ 基本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) 上下水道、ガス、電力、通信等の供給状況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う。
(4) 基本設計方針の策定	① 総合検討	■ 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、基本設計をまとめていく考え方を総合的に検討し、その上で業務体制、業務工程等を立案する。
	② 基本設計方針の策定と監督員への説明	■ 総合検討の結果を踏まえ、基本設計方針を策定し、監督員に対して説明する。
(5) 基本設計図書の作成		■ 基本設計方針に基づき、監督員と協議の上、基本設計図書を作成する。
(6) 概算工事費の検討		■ 基本設計図書の作成が完了した時点において、当該基本設計図書に基づく建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書（工費費内訳明細書、数量調書を除く。以下同じ。）作成する。
(7) 基本設計内容の監督員への説明等		■ 基本設計を行っている間、監督員に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について監督員の意向を確認する。また、基本設計図書の作成が完了した時点において、基本設計図書を監督員に提出し、監督員に対して、設計意図（当該設計に関する設計者の考え。以下同じ。）及び基本設計内容の総合的な説明を行う。

必要な項目は、以下のアからオまでに掲げるもののうち■印のものとする。

ア 次に掲げるものを内容とする計画説明書及び設計概要書の作成

- 建築（意匠）の計画概要及び設計概要
- 建築（構造）の計画概要及び設計概要
- 設備の計画概要及び設計概要
- 仕様概要書及び仕上げ表
- 設計経過
- 工事費概算書
- 工程計画の概要（工事予定工程表含む）
 - 新築・改築・増築における工事予定工程表の作成に当たっては、（一社）日本建設業連合会の建築工事適正工期算定プログラムに基づき作成する。

建物の用途・規模・施工条件等により適切に工事予定工程表を作成する。

イ 次に掲げるものを内容とする基本設計図の作成

- 実施設計の基本となる配置図、各階平面図、立面図、断面図及び設備概要図

ウ その他基本設計に必要な業務

- リサイクル計画書の作成
- 「東京都環境物品等調達方針（公共工事）」（最新版を適用のこと）に基づく（ア）から（ウ）までのチェックリストを作成（リサイクル計画書に添付）し、あらかじめ監督員に説明を行い、確認を受けた上で提出しなければならない。
また、環境物品等（特別品目）使用予定チェックリスト（財務局最新年度版）において、「原則として使用する品目」については、これを使用した設計を原則とする。
（ア）環境物品等（特別品目）使用予定チェックリスト（財務局最新年度版）
（イ）環境物品等（特定調達品目）使用予定チェックリスト（財務局最新年度版）
（ウ）環境物品等（調達推進品目）使用予定チェックリスト（財務局最新年度版）
- 庁内及び近隣説明用資料の作成（UD 点検会資料を含む）
- 設計レビューへの協力業務（別記による）
- 打合せ記録簿（監督員、建築確認申請及び消防、上下水道、ガス、電力、通信等の関係機関との打合せ）の作成
- 公共建築設計者情報システムの登録書（写し）
- 成果品の電子データを収めた CD-R の作成

エ 追加業務

- 透視図の作成（アルミフレーム額入り）
外観（周囲の街区等の景観を含む。）鳥瞰図...1...枚、見上げ図...1...枚
内観.....枚（サイズ...A2...、特記事項.....）
- 模型製作
縮尺（1／200）、主要材料（...スチレンボード...）
ケースの有無（...無...）材質（...）
- 省エネルギー計算書の作成（モデル建物法 BPI_m／BEI_m）
300 m²以上の新築、改築
- 設計 VE への協力業務（別記による）
-

オ 特別依頼業務

- 石綿含有分析調査

材料の種類	箇所数	備考

-

3 現場実態の把握

受託者は、設計に当たり、設計の対象となる敷地や現況建物、近隣等の調査を行うとともに、既存図面やしゅん功図書等を確認し、現場の実態を十分に把握の上、設計に反映し

なければならない。

特に改修工事や解体工事等におけるアスベスト含有建材の有無については、現場や既存図面等を十分に調査の上、設計に反映するものとし、別に分析調査等が必要な場合は監督員と協議すること。

4 プロポーザル方式により設計業務を受託した場合の業務履行体制

受託者は、プロポーザル方式により設計業務を受託した場合には、技術提案書により提案された履行体制により当該業務を履行すること。

5 適用基準等

受託者は、次に示す基準等に基づき設計業務を実施するものとし、これ以外の基準等を適用する場合は、あらかじめ監督員の承諾を得なければならない。(各基準類の制定年月日については、監督員と打合せること。)

ア 共通（建築・電気設備・機械設備）

- ・ 大田区公共施設総合管理計画
- ・ 東京都建設リサイクルガイドライン

イ 建築

- ・ 東京都建築工事標準仕様書（区準用規程の適用を含む）
- ・ 構造設計指針（大田区企画経営部）

ウ 電気設備

- ・ 東京都電気設備工事標準仕様書（区準用規程の適用を含む）

エ 機械設備

- ・ 東京都機械設備工事標準仕様書（区準用規程の適用を含む）

オ その他

- 設計基準
- 積算基準（建築工事編）
- 積算チェックリスト
- 構造設計指針・同解説
- 外構工事設計要領
- 特記仕様書（建築工事）
- 石綿処理に係る工事仕様書
- 取壊し工事仕様書
- 特記仕様書（電気設備工事）
- 特記仕様書（機械設備工事）
- 大田区公共施設整備指針
- 大田区公共施設整備指針に基づく基準
- 建築工事における VE ガイドライン
- 室内空気汚染対策指針
- 室内空気汚染対策工事特記仕様書
- 区立保育園建築における設計指針

- 大田区学校仕様標準
- 大田区役所エコオフィス推進プラン
- 東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル
- 大田区ユニバーサルデザインのまちづくり基本方針
- 既存施設のバリアフリー整備を進めるにあたっての指針
- 大田区施設整備マニュアル
- 区立施設のサイン整備ガイドライン
- 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準
- 契約時提出書類
-

6 成果物等及び提出部数

設計業務の成果物等及び提出部数は別表1による。

7 その他

- 本案件は、大田区設計等委託成績評定要綱（平成28年3月29日付27計施発第11995号）に基づく設計等委託成績評定の対象である。

別表1 (設計成果物納品リスト)

成 果 物 等	部 数	電子データ	備 考
<input checked="" type="checkbox"/> 基本設計書 (別表2に掲げる成果図書) 製本 <input checked="" type="checkbox"/> リサイクル計画書 <input checked="" type="checkbox"/> 環境物品等チェックリスト <input checked="" type="checkbox"/> 庁内及び近隣説明用資料 (UD点検会資料含む) <input type="checkbox"/> 設計レビュー資料 <input checked="" type="checkbox"/> 打合せ記録簿 (監督員、建築確認申請及び消防、上下水道、ガス、電力、通信等の関係機関との打合せ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 成果品の電子データを収めたCD-R	部 1部 1部 部 1部 部 部 部 部 部 1部	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	
<input checked="" type="checkbox"/> 透視図 <input checked="" type="checkbox"/> 模型・写真 (カット) <input checked="" type="checkbox"/> 省エネルギー計算書 <input type="checkbox"/> 設計VE資料 <input type="checkbox"/> 石綿含有分析調査	1部 1部 1部 部 部 部	○ ○ ○ ○ ○ ○	

※ 必要な成果品の部数を記入し、電子データが必要なものは○印をつける。

別表2 (基本設計書)

設計の種類		成果図書
(1) 総合		①計画説明書 ②設計概要書 ③仕上表(概略) ④面積表及び求積図 ⑤案内図 ⑥配置図 ⑦平面図(各階) ⑧立面図 ⑨断面図 ⑩透視図の写し(鳥かん・外観・室内等で作成の場合) ⑪設備計画図 ⑫工事費概算書 ⑬工事予定工程表
(2) 構造		①構造計画説明書 ②構造設計概要書 ③工事費概算書
(3) 設備	(i) 電気設備	①電気設備計画説明書 ②電気設備設計概要書 ③工事費概算書 ④各種技術資料
	(ii) 給排水衛生設備	①給排水衛生設備計画説明書 ②給排水衛生設備設計概要書 ③工事費概算書 ④各種技術資料
	(iii) 空調換気設備	①空調換気設備計画説明書 ②空調換気設備設計概要書 ③工事費概算書 ④各種技術資料
	(iv) 昇降機等	①昇降機等計画説明書 ②昇降機等設計概要書 ③工事費概算書 ④各種技術資料
(4) その他		①その他検討資料

(注)

- 1 建築物の計画に応じ、作成されない図書がある場合がある。
- 2 「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、構造及び設備に関する設計をとりまとめる設計を、「構造」とは、建築物の構造に関する設計を、「設備」とは建築物の設備に関する設計をいう。
- 3 「①計画説明書」は、設計趣旨及び計画概要に関する内容。
- 4 「②設計概要書」は、仕様概要及び設計方針(各種比較検討等の検証含む)に関する内容。
- 5 (2)及び(3)に掲げる成果図書は、(1)に掲げる成果図書に含まれる場合がある。
- 6 「(iv)昇降機等」には、機械式駐車場を含む。