

## 基本設計業務委託特記事項

### 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 ..... 南市民センター改修工事基本・実施設計業務委託

1. 2 委託場所 ..... 町田市金森四丁目5番6号

1. 3 契約期間 ..... 契約確定日から2025年1月31日

### 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）

##### ○建物概要

敷地面積 1,790.96 m<sup>2</sup>、建築面積 1,103.75 m<sup>2</sup>、延床面積 2,110.19 m<sup>2</sup>

各階延床面積 地下1階 149.34 m<sup>2</sup>、1階 1,038.05 m<sup>2</sup>、

2階 884.25 m<sup>2</sup>、3階 38.55 m<sup>2</sup>

構造：鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造（一部）

##### ○設計要求

(1) 築36年が経過し老朽化している屋上他防水、外壁、屋根、内装、電気設備、給排水衛生設備、空気調和設備の改修の検討を行うこと。

(2) ZEB化の導入検討を行う。ZEB化の段階に関しては、ZEB Ready 想定とし、建築研究所計算支援プログラムによるBEI値（標準入力法）の算出、省エネルギー効果、温室効果ガスの削減量、工事費を含めた経済性を検討し、費用対効果の比較を行い、ZEB化改修計画書を作成すること。

(3) その他、「2 設計業務の内容」を行うこと。

(4) 基本設計業務委託特記事項の業務の成果品は、2024年3月29日までに提出すること。

##### ○設計要求の詳細

(1) 屋上他防水、外壁、屋根  
老朽化解消の改修に伴い、全面調査の上、雨漏りが発生している部分の改修方法の検討を行う。

(2) 内装  
トイレ改修、OAフロア改修及び設備に伴う内装改修の検討を行う。

(3) 電灯設備、非常放送設備、自動火災報知設備  
老朽化解消の改修に伴い、付帯する工事による影響等の検討を行う。

(4) 音声誘導装置  
建物入口に、音声標識システム新設設置の検討を行う。

(5) 給排水衛生設備

(案)

老朽化した配管類、衛生器具等の改修に伴い、水栓の自動化や便器の洋  
式化等の検討を行う。

(6) 空気調和設備

老朽化している空気調和設備の改修に伴い、既存中央空調方式から個別  
空調方式への変更の検討を含め、施設全体の空調方式の検討を行う。

(7) ZEB 化改修計画書

ZEB 化のための具体的な計画を作成する。

① (1) から (6) までの改修を踏まえつつ本計画書を作成する。

② 外皮性能の向上及び設備改修の検討

③ 建築研究所計算支援プログラム (標準入力法) を使用した ZEB 評価

④ 概算費用

⑤ 標準的な改修と比較した省エネルギー量、CO2 削減量、経済性

⑥ 国庫補助事業活用の提案

⑦ 事業工程計画表の作成

・改修手段の比較検討などを行い、最良と判断される改修内容を提案するこ  
と。

・BEMS による使用エネルギーの計測箇所についても提案すること。

・ZEB 改修計画図は具体的な内容を示すこと。機器設置位置、配管類、ダク  
ト経路を具体的に図示し、実現可能な提案とすること。

・外皮性能 (PAL\*) や一次エネルギー消費量の基準値、設計値を(国研)建築研  
究所の計算支援プログラム (標準入力法を用いること。モデル建物法は不可  
とする) を使用して算出すること。

・具体的な ZEB 改修計画図 に沿った概算費用を作成すること。

・ZEB 化改修と標準的な改修のエネルギー使用量、CO2 排出量、支出 (改修費  
用、メンテナンス、光熱水費など) を比較して、ZEB 化改修の省エネルギー  
量、CO2 削減量、経済的メリットを評価すること。

「標準的改修」とは、「設計要求 (1)」に示した改修を指す。

・活用が可能な補助事業を提案すること。

・ZEB 化改修を実施するために ZEB 化検討からしゅん功までの事業工程計画表を  
作成すること。

・事業工程計画表は、各要素 (ZEB 化検討、補助事業申請、設計、入札、しゅ  
ん功) での実施・検討する内容を具体的に記載すること。

なお、施設の運営等は、本業務外で敷地外での仮設事務所の設置を検討し  
ている。

そのため事業工程計画表は、仮設事務所の設置や施設の引越しを考慮した  
上で作成し、関係各課と調整すること。

(案)

■改修工事 ■設備改修工事 □解体工事

既存図面の有無： ■紙図面あり ■CADデータあり (※)

※CADデータは、過去に行った改修工事部分のみ

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

□その他

建築物の種類

文化・交流・公益施設 第一類

予定工事費

565,387,900円 (税込)

本業務において想定する標準設計業務人・時間数 (追加業務を除く)

2,485人・時間 (参考) (実施設計業務委託特記事項との合計)

建設予定工期

2025年7月から 2027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。

(案)

(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。)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**

- 環境配慮チェックシートの作成
- 「町田市公共施設脱炭素化推進ガイドライン」への検討結果報告書の作成  
検討項目 省エネルギー化導入の検討及び報告
- 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（東京都都市整備局）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（東京都都市整備局）  
(イ)環境物品等（特定調達品目）使用予定チェックリスト（東京都都市整備局）  
(ウ)環境物品等（調達推進品目）使用予定チェックリスト（東京都都市整備局）
- 新築・改築・増築等設計にあたっては、以下の基準に基づき対応する
  - ① 町田市景観計画
  - ② 町田市公共事業景観形成指針
  - ③ 大規模建築物等景観形成指針（東京都都市整備局）
- 設計内容の適正化及びコスト管理チェック表《基本設計》の作成

(案)

- 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.....枚、見上げ図.....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、色紙・デザイン紙貼り）  
ケースの有無（有）材質（アクリル樹脂）
- 省エネルギー計算書の作成（モデル建物法 BPI<sub>m</sub>/BEI<sub>m</sub>）  
300 m<sup>2</sup>以上の新築、改築
- 設計 VE への協力業務（別記による）
- 構造計算書の復元.....

**オ 特別依頼業務**

- デジタルテレビ放送受信障害予測調査（机上検討、報告書）
- 石綿含有分析調査

材料の種類	箇所数	備考
外装材	3	
防水材	1	
保温材	1	
石こうボード類	5	

- .....

**カ 次に掲げるものを内容とする ZEB 化改修計画書の作成**

以下の項目を ZEB 化改修計画書にまとめるものとする。

- 一次エネルギー消費量の算出結果（改修後）  
一次エネルギー消費量計算に用いた入力シート（EXCEL ファイル）含む
- ZEB 改修方針（2. 設計業務内容 表（4）基本設計方針の策定に含むことも可とする。）  
パッシブ（建築）及びアクティブ（設備）改修方針の整理
- ZEB 化対策整理表の作成
- 改修計画図（別表 2 基本設計書に含むことも可とする。）  
パッシブ（建築）：改修範囲の図示、改修断面図  
アクティブ（設備）：改修対象設備主要設備プロット図（熱源・室内機の配置、照明器具配置など）
- 受託者の提案に基づく検討資料
- ZEB 化改修の評価  
標準的改修と比較した ZEB 改修の省エネルギー、CO<sub>2</sub> 削減、経済性（改修費用、メ

(案)

メンテナンス、光熱水費など) 比較表

■補助事業活用方針

適用可能性のある国庫補助事業を整理したもの

■事業工程計画表の作成

設計から始まり工事のしゅん功までの各要素の実施・検討内容を記載したスケジュール

### 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。

「1. 4 委託業務内容」に記載している敷地面積は、隣接施設（子どもセンターばあん）建設の際に、敷地境界線が見直され敷地面積の変更が生じているため、上記のとおり現場の実態を把握の上、設計に反映すること。

### 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）

- ・ 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
- ・ 構造設計指針・同解説（財務局）

ウ 電気設備

- ・ 東京都電気設備工事標準仕様書

エ 機械設備

- ・ 東京都機械設備工事標準仕様書

### 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。

(案)

## 7 その他

- 本案件は、町田市工事監督規程（平成13年3月23日付規程第5号）に基づく町田市工事関連業務委託成績評定の対象である。

(案)

別表1 (設計成果物納品リスト)

成 果 物 等	提出 部数	電子 データ	備 考
■ 業務実施計画書	1	○	
■ 業務完了報告書	1	○	
■ 基本設計書 (別表2に掲げる成果図書) 製本	1	○	
■ 環境配慮チェックシート	1	○	
■ 検討結果報告書	1	○	
■ リサイクル計画書	1	○	
■ 環境物品等チェックリスト	1	○	
□ 景観配慮計画書			
□ 設計内容の適性化及びコスト管理チェック表《基本設計》			
□ 設計レビュー資料			
■ 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)	1	○	
■ PUBDIS 登録書 (写し)	1	○	PDF
■ 成果品の電子データを収めたCD-R	2	○	
□ 透視図			
□ 模型・写真 ( カット)			
□ 省エネルギー計算書			
□ 設計VE資料			
□ デジタルテレビ放送受信障害予測調査報告書			
■ 石綿含有分析調査報告書	1	○	
■ ZEB 化改修計画書	1	○	

※ 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。

(案)

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。