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。

⑴　件　　名　　第三吾嬬小学校改築に伴う設計その他業務委託

⑵　委 託 場 所　　東京都墨田区八広二丁目 36 番 3 号

⑶　契 約 期 間　　契約日から令和 11 年 3 月 23 日（金）まで

基本設計完了目標　令和 10 年 5 月末までに完了する事を目標とする。

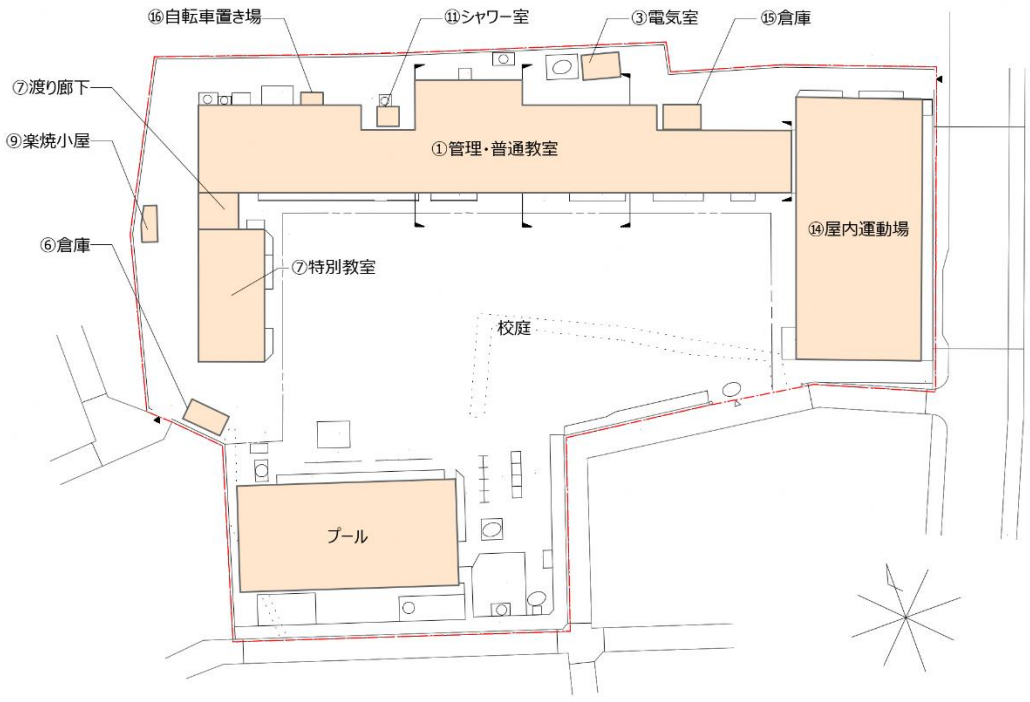
⑷　基本的な考え方

本基本設計業務委託の実施については、「墨田区学校改築基本計画」における改築の考え方を踏まえて設計すること。

⑸　委託業務内容

ア　配置計画の検討

※下記既存施設の配置図を参照



イ　第四吾嬬小学校仮校舎の検討

第三吾嬬小学校の敷地内に第四吾嬬小学校の仮校舎を設置するための検討を行う。

ウ　改築手順の検討及び各工事における設計業務

（ア）第三吾嬬小学校改築に伴う既存校舎改修工事に係る設計業務

⑦特別教室の解体に先立ち、当建物に存する家庭科室及び集会室（放課後学童クラブ）の機能の確保や通学動線を確保するための、①管理・普通教室、⑭屋内運動場の一部を改修する計画の検討を行う。

（イ）第三吾嬬小学校改築その他工事に係る設計業務

プール及び⑦特別教室、⑦渡り廊下、⑥倉庫、⑨楽焼小屋等を先行解体する。先行解体後の敷地を利用し、第三吾嬬小学校の改築を実施する計画の検討を行う。先行解体と改築は、同じ工事で発注できるように計画すること。なお、改築校舎竣工まで①管理・普通教室、⑭屋内運動場で第三吾嬬小学校が学校運営を行う。

○第三吾嬬小学校改築詳細

下記規模の改築校舎の計画及び概算工事内訳書の作成を行う。

・第三吾嬬小学校改築校舎：延べ床面積 8,000m^2 未満

・構造、階数　鉄筋コンクリート造４階建てを基本とする。

○先行解体工事詳細

以下の既存建物の解体計画案※及び概算工事内訳書の作成を行う。

・⑦特別教室（1973 年竣工）

構造規模　鉄筋コンクリート造　２階建

建築面積　207.34 ㎡

延べ面積　394.32 ㎡

・⑦渡り廊下（1973 年竣工）

構造規模　鉄骨造　１階建て

建築面積　25.80 ㎡

延べ面積　25.80 ㎡

・プール（1987 年竣工）

構造規模　鉄筋コンクリート造　１階建て

建築面積　95.76 ㎡

延べ面積　91.29 ㎡

・⑥倉庫（1972 年竣工）

構造規模　コンクリートブロック造　１階建て

建築面積　23.00 ㎡

延べ面積　23.00 ㎡

・⑨楽焼小屋（1977 年竣工）

構造規模　コンクリートブロック造　１階建

建築面積　13.42 ㎡
延べ面積　13.42 ㎡

○改築懇談会等の資料作成・運営補助・意見集約を実施すること。
※学校運営協議会（地域）や保護者に説明をするため。

ウ　第三吾嬬小学校既存校舎解体工事に係る設計業務

第三吾嬬小学校既存校舎の①管理・普通教室、③電気室、⑪シャワー室、⑭屋内運動場、⑮倉庫及び⑯自転車置き場等を解体する手法、仮設計画の検討を行う。

○既存校舎解体工事詳細
以下の既存建物の解体計画案※及び概算工事内訳書の作成を行う

・①管理・普通教室（1968 年～1971 年竣工）
構造規模　鉄筋コンクリート造　4 階建
建築面積　1,306.20 ㎡
延べ面積　4,411.80 ㎡

・③電気室（1968 年竣工）
構造規模　コンクリートブロック造　1 階建
建築面積　20.00 ㎡
延べ面積　20.00 ㎡

・⑪シャワー室（1987 年竣工）
構造規模　コンクリートブロック造　1 階建
建築面積　10.18 ㎡
延べ面積　10.18 ㎡

・⑭屋内運動場（1990 年竣工）
構造規模　鉄筋コンクリート造・鉄骨造　2 階建
建築面積　1,075.41 ㎡
延べ面積　1,063.19 ㎡

・⑮倉庫
構造規模　軽量鉄骨造　1 階建
建築面積　25.92 ㎡
延べ面積　25.92 ㎡

・⑯自転車置き場
構造規模　鉄骨造　1 階建
建築面積　12.50 ㎡
延べ面積　12.50 ㎡

・その他構造物

（エ）校庭整備工事に係る整備計画

既存校舎解体後、敷地全体における校庭及び外構の整備計画を検討すること。

○校庭整備工事について

・校庭整備：100ｍトラック、直線 50ｍトラックを確保する。

（オ）プール棟整備に係る予定地検討

プール計画予定地及び想定される設備引込みを検討すること。

○プール整備工事（将来計画）について

・25m、6 コースを確保できる規模のプール用地を確保する。なお、プールの設置の可否及び規模については、現在検討中である。

（カ）　（ア）～（オ）に係る設計関係業務

○各種調査業務（　解体設計に必要な各種調査、地盤調査、照明調査（安定器 PCB 含有型番確認）など　）

○各種法手続き

■新改築・増築工事　■改修工事　□耐震改修工事　■設備改修工事

■解体工事　■その他

既存図面の有無：　■紙図面あり　　□ＣＡＤデータあり

事業を継続させながら行う工事：　■対象　　□非対象

告示第 8 号の建築物の類型

教育施設

予定工事費（税込）

約　8,047,000,000 円

（第三吾嬬小学校改築工事のみ）

※整備費は最小限に抑え、工事費削減に努めること。

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⑴から⑸までとする。

また、設計成果物は、別表１のとおりとする。作成図面は別表２の成果図書を標準とし、その詳細は監督員と協議すること。

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又は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　計画通知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、計画通知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(指定書式による工事費概算書、任意書式による工事費明細書)を作成する。
(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。

下記項目の内、必要な項目は■とする。

【改築】

⑴　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（配置案ごとに作成し、配置検討の段階で提出。決定案の工事費概算書については、精査したものを完了時までに提出。）

■　工程計画の概要（工事予定工程表含む）

■　改築における工事予定工程表の作成に当たっては、（一般社団法人）日本建設業連合会の建築工事適正工期算定プログラム（Ver.2）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。

⑵　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

■　諸元表（プロット図）

室ごとに面積、天井高さ、仕上、建具、家具（備品対応となるものを含む)、空気換気設備、給排水衛生設備及び電気設備等の概要と位置を図示

⑶　その他基本設計に必要な業務

■　配置検討

■　環境配慮計画書および環境配慮チェックシートの作成

■　景観条例に基づいた景観計画作成

■　打合せ記録簿の作成

■　公共建築設計者情報システムの登録書（写し）

■　設計内容の適性化及びコスト管理チェック表《基本設計》

■　成果品の電子データを収めたCD-Rの作成

⑷　追加業務

□　透視図の作成

外観（周囲の街区等の景観を含む。）　枚

内観　枚

□　模型製作

縮尺（　／　）、主要材料（　　）

ケースの有無（　有　）材質（アクリル樹脂）

■　説明会等の資料作成・運営補助および意見集約ほか

■　リサイクル計画書の作成

■　地盤調査

本調査の調査内容は以下の通り。

ア　ボーリング

調査箇所：計4箇所以上、GL-40m以上を実施する。

掘止め条件：本孔はN値50以上を層厚6m確認とする。

原則として地下水位確認までは無水掘りを行う

イ　標準貫入試験　（各ボーリング地点）

全地点にて原則として深度1mより1m毎に実施する。N値の上限値は60とする。

ウ　孔内水平載荷試験

２地点１深度（普通載荷）計２回

エ　室内土質試験

簡易液状化判定を目的とし、土粒子の密度、含水比、粒度及び液性塑性限界試験を実施する。

また、設計に必要な単位体積重量、粘着力及びせん断抵抗角を把握することを目的とし、粘性土層を対象に、湿潤密度、土粒子の密度、含水比、粒度、液

性・塑性限界、一軸圧縮・三軸圧縮及び圧密試験を実施する。
なお、室内土質試験の実施個所、試験内容については土層の状況により委託者と協議の上決定する。

オ　液状化検討
簡易液状化判定を行う。検討条件は損傷限界 150gal、200gal、終局限界 350gal とする。

カ　安全対策
調査区画はバリケード等で区画し、児童等の立ち入りを防ぐなど、安全対策を行うこと。

■　耐力度調査及び調査票の作成（文部科学省耐力度調査実施要領に基づき実施）
※耐力度調査は、①管理・普通教室（RC 造 4 階、竣工年度 3 期)、⑦特別教室（RC 造 2 階)、⑪屋内運動場（RC 造 2 階）の各階 3 か所程度計 16 か所（コンクリート強度試験、中性化試験費報告書作成共）

□　土地利用の履歴調査等調査報告書の作成
■　樹木調査報告書の作成（樹種名、目通り、枝巾、樹高の調査）
■　国庫補助金申請資料作成
■　業務に関する資料・報告書の作成
■　Zeb Ready 実現に向けた検討資料作成

【改修工事】

■　改修計画提案書(※１)の作成
■　概算工事内訳書の作成
■　建物の用途・規模・施工条件等により適切な概算工事予定工程表の作成
■　業務内容に関する協議(※２)への出席並びにこれに必要な資料及び議事録の作成
■　成果品作成に必要な調査研究の実施
■　関係法令の手続支援（手続が必要となった場合）
■　本区係員への助言

※１　改修計画提案書とは、次の要件を総括したものである。
ア　工事範囲（内装、設備機器等の取替等）に関する現況寸法、使用建材、付帯設備の調査
イ　有害物質等（石綿・ＰＣＢ・フロン等）の調査
ウ　残存物品等の調査
エ　電気・機械設備における改修範囲の調査
オ　詳細な改修範囲の調査
カ　改修手順、各種作業期間及び仮設計画の提案
キ　その他本区係員が指示した事項
ク　仮設計画
ケ　その他改修を行うにあたり考慮・検討が必要となる事項及び監督員等との協議により必要となった事項

※２　協議とは、本区係員、施設管理者及び関係機関等と話合うことである。

【解体工事】

■　解体計画案※１及び概算工事内訳書の作成

■　成果品作成に必要な調査研究の実施

■　建物の用途・規模・施工条件等により適切な概算工事工程表の作成

■　関係法令の手続き支援（手続きが必要となった場合に限る。）

■　監督員との設計内容に関する協議及び助言

■　石綿隠ぺい部調査、含有分析調査

調査場所・材料の種類	箇所数	備　考
現地及び図面を確認し、必要がある箇所について調査すること	５０か所	定性測定
定性測定により、石綿含有が確認されたものを調査すること	３５か所	定量測定

※１　解体計画案とは、次の要件を総括したものである。

ア　有害物質等（石綿・ＰＣＢ・フロン等）の調査

イ　残存物品等の調査

ウ　電気・ガス・水道等の切離し位置の調査

エ　詳細な解体範囲の調査

オ　解体手順、各種作業期間及び仮設計画の提案

カ　解体後の安全管理方法の提案

キ　その他監督員が指示した事項

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、現場の実態を充分に把握の上、設計に反映しなければならない。また、国庫補助金申請資料作成に関しては、現地実態を把握した上で、作成すること。

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　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。（基準類は最新版を参照すること）

ア　建築

- 公共建築物整備の基本指針（東京都財務局）
- 構造設計指針・解説（東京都財務局）
- 東京都建築工事標準仕様書（東京都財務局）
- 東京都建設リサイクルガイドライン（東京都都市整備局）

イ　電気設備

・　公共建築物整備の基本指針（東京都財務局）
・　東京都電気設備工事標準仕様書（東京都財務局）
・　東京都建設リサイクルガイドライン（東京都都市整備局）

ウ　機械設備

・　公共建築物整備の基本指針（東京都財務局）
・　東京都機械設備工事標準仕様書（東京都財務局）
・　東京都建設リサイクルガイドライン（東京都都市整備局）

エ　その他

・　小学校設置基準（文部科学省）
・　小学校施設整備指針（文部科学省）
・　学校環境衛生基準（文部科学省）
・　学校施設バリアフリー化推進指針（文部科学省）
・　学校給食衛生管理の基準（文部科学省）

5　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。

6　その他

■　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

受託者が、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した履行体制により当該業務を履行すること。

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
■　基本設計製本（別表２に掲げる成果図書）	２部	○	
■　基本設計図	２部	○	
■　環境配慮計画書・環境配慮チェックシート	１部	○	
■　リサイクル計画書	１部	○	
□　環境物品等チェックリスト	部		
■　景観計画の作成	１部	○	
■　設計内容の適性化及びコスト管理チェック表《基本設計》	１部		
□　設計レビュー資料	部		
■　打合せ記録簿	１部	○	
■　PUBDIS 登録書（写し）	１部	○	PDF
■　成果品の電子データを収めたＣＤ－Ｒ	２部	○	
□　透視図	部		
□　模型・写真（　　カット）	部		
□　省エネルギー計算書	部		
□　設計 VE 資料	部		
■　地盤調査報告書	２部	○	
■　耐力度調査業務報告書	２部	○	
■　耐力度調査票	２部	○	

■ 耐力度調査チェックリスト	2部	○	
□ 土地利用履歴調査票	部		
■ 樹木調査報告書	2部	○	
■ アスベスト調査報告書	2部	○	
■ 議会・説明会等資料一式	1部	○	
■ 要望事項整理表	1部	○	
□ PCB 調査報告書	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。

※CAD図面の形式はJW　CAD（JWW）とする、その他電子データの形式および記録媒体については監督員と協議の上承諾を受けること。

別表２（基本設計成果図書）

設計の種類		成果図書
(1)　総　合		①計画説明書 ②基本設計概要書 ③仕上表（概略） ④面積表及び求積図 ⑤案内図 ⑥配置図（校庭整備計画を含む） ⑦平面図（各階） ⑧立面図 ⑨断面図、断面詳細図 ⑩カルテ図（主要な部屋のレイアウト・諸元を表現したもの） 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)　解　体		①解体計画提案書 ②概算工事内訳書 ③概算工事工程表
(5)　改　修		①改修計画提案書 ②概算工事内訳書 ③概算工事工程表
(6)　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、受託者は、監督員に協議し指示を受けるものとする。

2　「総合」とは、建築物の意匠に関する設計並びに意匠、・構造・設備に関する設計をとりまとめた設計をいう。「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　（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。受託者は、監督員に協議し指示を受けるものとする。

4　「①計画説明書」には、設計趣旨及び計画概要に関する記載を含む。

5　「②設計概要書」には、仕様概要及び設計方針（各種比較検討等の検証含む）に関する記載を含む。