

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、□印および■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 練馬区立土支田農業公園改修基本設計委託.....
1. 2 委託場所 練馬区土支田三丁目 34 番 26 号.....
1. 3 契約期間 契約確定日の翌日から令和 9 年 6 月 30 日まで.....
1. 4 委託業務内容

設計の概要

練馬区立土支田農業公園の改修に伴い、既に除却した管理棟に代わり、トイレ機能を含めた管理棟を新設するため基本設計を行う。

また、敷地内には区指定文化財に登録されている旧見留家納屋（以下「古納屋」という。）が現存している。現状維持を前提とするため、管理棟新設に伴い、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号（以下「法」という。））第 3 条の適用除外申請（以下「3 条指定」という。）を行う予定である。さらに、本件敷地は第一種低層住居専用地域であるため、法第 48 条第 1 項の用途の許可申請（以下「48 条許可」という。）が必要である。

本件委託において、3 条指定および 48 条許可に係る事前調査および関係部署等との協議を行い、今後実施設計を進めるための建築条件の整理を行う。

(1) 管理棟の計画検討業務

ア 基本設計業務

延べ面積 90 ㎡程度、木造、平屋

管理事務所（12 ㎡程度）、学びの場・休憩スペース（30 ㎡程度）、倉庫（18 ㎡程度）、公園トイレ（30 ㎡程度） 男子トイレ（小便器 1 基、大便器 1 基、洗面台）女子トイレ（大便器 3 基、洗面台） バリアフリースイレー式、 用具入れ一式

＜前提条件＞

トイレ部分は 24 時間開放することとし、管理棟部分は必要に応じて閉鎖管理とする（区みどり推進課との協議による。）。

イ 上記に伴う機械設備設計、電気設備設計およびその他関連する一連の基本設計

ウ 48 条許可に係る調査

区建築審査課と協議の上 48 条許可にあたっての条件を整理、整備内容の検討を行う。なお、48 条許可申請図書作成および手続きは実施設計にて行う。

(2) 古納屋の計画検討業務

ア 現状調査業務

3 条指定にあたり、建築基準法を含めた現状の法適合の調査を行う。区建築審査課と協議の上、必要であれば現状の報告までを行うこととする。

イ 改修設計業務

令和 7 年度に実施した古納屋の基礎調査を踏まえ、必要な耐震診断を実施し、補強設計を行う。なお、構造の安全性担保のため、構造計算、補強設計について第三者機関の評定等を実施設計にて取得する。詳細は協議により決定とすること。

文化財としての外観を維持するために必要な補強設計を行う。必要となる消防設備等については、関係先との協議により適切に計画すること。

＜前提条件＞

古納屋は区指定文化財登録を受けているため、区指定文化財としての価値を損なわない改修内容とする（区伝統文化係との協議による）。

閉鎖管理とする。

ウ 3 条指定に係る調査

区建築審査課と協議の上 3 条指定にあたっての条件を整理、整備内容の検討を行う。なお、3 条指定申請図書作成および 3 条指定申請手続きは実施設計にて行う。

(3) フェンス等の基本設計

新設するフェンス等の塀の基本設計を行う。既存を残す場合は、安全性等の調査を行う。

(4) 地盤調査業務

管理棟のボーリング調査（標準貫入試験 15m および土質試験 1 箇所）、フェンス検討用の平板載荷試験 2 箇所、詳細は別途特記仕様書による。

(5) 関連業務

上記に伴い、練馬区福祉のまちづくり推進条例、練馬区まちづくり条例、練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例、東京における自然の保護と回復に関する条例、練馬区景観条例、練馬区雨水流出抑制施設設置に関する要綱、練馬区廃棄物の処理および清掃に関する条例その他関連する法令・条例・要綱上の制約条件について調査し、事前協議を行う。

※練馬区みどりを愛し守りはぐくむ条例、東京における自然の保護と回復に関する条例、練馬区雨水流出抑制施設設置に関する要綱に関する協議については、公園設計において行う。

(6) 全体スケジュールの検討及び作成

・48 条許可や 3 条指定等を含めた実施時のスケジュールを作成すること。

・工事時のスケジュールについても作成を行うこと。

■新改築・増築工事

難易度による補正の有無

〔総合〕 ☐あり ☒なし

〔構造〕 ☐あり ☒なし

〔設備〕 ☐あり ☒なし

■改修工事 ☐耐震改修工事 ☐設備改修工事 ☐解体工事

既存図面の有無： ☒紙図面あり ☐C A Dデータあり ☐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

解体・グラウンド整備等工事： ☐あり ☒なし

□その他

建築物の類型

業務施設1類、物流施設1類

予定工事費（税別）

¥70,000,000-

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。）

226人・時間（参考）

工事費の概算額

発注者の求めに応じ、工事費の概算額および実施設計にて行う調査の種類・数量等を提示すること。時期については監督員と協議すること。

建設予定工期

令和11年3月から令和12年2月まで

1. 5 管理技術者の資格要件

■ プロポーザル方式の実施要領による。

☐ 建築士法（昭和25年法律第202号）による一級建築士

☐ 建築士法（昭和25年法律第202号）による建築設備士

□

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もしくは不適切な場合、内容に相互矛盾がある場合また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または監督員と協議する。
(2) 法令上の諸条件の調査およ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およ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およ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。)およ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 つぎに掲げるものを内容とする計画説明書および設計概要書の作成

- 建築（意匠）の計画概要および設計概要
- 建築（構造）の計画概要および設計概要
- 設備の計画概要および設計概要
- 仕様概要書および仕上げ表
- 設計経過
- 工事費概算書
- 工程計画の概要（工事予定工程表を含む。）

- ☐ 新築・改築・増築における工事予定工程表は、(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を活用し作成する。
- 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 つぎ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、断面図および設備概要図等

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、環境物品等については、これを使用した設計を原則とし、設計内容を踏まえて採用する品目を検討する。
（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）

- ☐ 環境配慮事前（変更）協議書の作成
- 景観条例に基づいた景観計画作成
- ☐ 設計内容の適正化およびコスト管理チェック表《基本設計》の作成
- ☐ 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、建築確認申請および消防、上下水道、ガス、電力、通信等の関係機関との打合せ）の作成
- 成果物の電子データを収めた CD・R 等の作成

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。）.....枚
内観.....枚（サイズ.....A3.....、特記事項.....）
- ☐ 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）
- ☐ 省エネルギー計画書の作成（☐モデル建物法.....☐標準入力法）.....
建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）の基準への適合が必要な新築、改築、増築
- ☐ 設計 VE への協力業務（別記による）
- ☐ 石綿含有建材の使用状況調査
-3条指定許可条件整理.....
-古納屋の現状調査報告書の作成.....

-地盤調査業務.....
-古納屋の耐震診断報告書の作成.....
-48 条許可条件整理.....
-各条例事前協議に伴う条件整理.....

オ 特別依頼業務

- 公共建築設計者情報システム（PUBDIS）の登録
- ☐ 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

調査場所・材料の種類	箇所数	備 考

- ☐ 天井内状況調査（別記による）
- ☐

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 適用基準等

受託者は、つぎ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）

- ア 共通（建築・電気設備・機械設備）
 - ・ 公共建築物整備の基本指針（東京都財務局）
 - ・ 東京都建設リサイクルガイドライン（東京都都市整備局）
- イ 建築
 - ・ 構造設計指針・同解説（東京都財務局）
 - ・ 東京都建築工事標準仕様書（東京都財務局）
- ウ 電気設備
 - ・ 東京都電気設備工事標準仕様書（東京都財務局）
- エ 機械設備
 - ・ 東京都機械設備工事標準仕様書（東京都財務局）

5 成果物等および提出部数

設計業務の成果物等および提出部数は別表 1 による。

6 その他

- 本案件は、練馬区設計等委託成績評定要綱（平成 27 年 2 月 17 日付 26 練総経第 1007 号）に基づく設計等委託成績評定の対象である。

- **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。

なお、技術提案書に記載した配置予定の技術者は、原則として変更できない。ただし、病休、死亡、予期せぬ退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者であるとの発注者の承諾を得なければならない。

別表 1 (設計成果物納品リスト)

成 果 物 等	要紙提出	部 数	備 考
☒ 業務実施計画書 ☒ 業務完了報告書 ☒ 基本設計書（別表 2 に掲げる成果図書）製本 ☐ 環境配慮事前（変更）協議書 ☒ リサイクル計画書 ☒ 環境物品等チェックリスト ☒ 景観計画の作成 ☐ 設計内容の適性化およ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、建築確認申請および消防、上下水道、ガス、電力、通信等の関係機関との打合せ） ☒ PUBDIS 登録書（写し）	○ ○ ○ ○ ○ ○ 	1 部 1 部 5 部 部 1 部 1 部 1 部 部 部	PDF 化する際は原図サイズで印刷可能なデータとすること。
☐ 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 ☐ 石綿使用状況調査報告書 ☐ 石綿含有分析調査報告書 ☐ 天井内状況調査報告書 ☒ 3 条指定許可条件整理結果 ☒ 古納屋の現状調査報告書 ☒ 地盤調査報告書 ☒ 古納屋の耐震診断報告書 ☒ 48 条許可条件整理結果 ☒ 各条例事前協議に伴う条件整理結果	 ○ ○ ○ ○ ○ ○	部 部 部 部 部 部 部 部 部 1 部 1 部 1 部 1 部 1 部 1 部	JPEG 写真データは JPEG とする。
☒ 成果物の電子データを収めた C D - R 等			1 部提出

※ 成果物はすべて電子データでの納品を原則とする。電子データに加え、現物もしくは紙提出が必要なものは要紙提出欄に○印をつけ、その必要部数を記入する。

※ CAD図面のデータ形式はオリジナル形式とJWCAD（JWW形式またはDXF形式）で作成されたものもしくはJWCADで読み込めるようオリジナルデータを変換したものを納品する。また、変換にあたっては、JWCADで読み込み、文字化けなどが発生していないことを確認の上、PDF化したデータも納品すること。

その他成果物の電子データの形式は原則PDFとする。

※ データ形式、各データのファイル名、フォルダ分けおよび記録媒体については「練馬区施設管理担当部電子納品実施マニュアル」の最新版を参考にすること。それにより難しい場合は、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）※古納屋の改修設計内容についても記載すること。

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面積表および求積図 ⑤敷地案内図 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 ⑭仮設計画概要書 ⑮各種技術資料
(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 ④各種技術資料
(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、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ならびに意匠、構造および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) および (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 「昇降機等」には、機械式駐車場を含む。
- 5 「①計画説明書」には、設計趣旨および計画概要に関する記載を含む。
- 6 「②設計概要書」には、仕様概要および設計方針（各種比較検討等の検証含む）に関する記載を含む。

- 7 図面への記名は建築士法（昭和25年法律第202号）第20条第1項による建築士のみとし、担当者名は記載しないこと。