

実施設計委託仕様書

この仕様書は、実施設計図書の作成を行う者（以下「受託者」という）に適用し、受託者は本区の意図に基づき、下記により実施するものとする。

1. 委託概要

- (1) 委託件名 世田谷区立芦花保育園改修工事実施設計業務委託
(ただし、工事件名は監督員の指示による。)
- (2) 委託場所 世田谷区南烏山2丁目30番17号-101
- (3) 敷地面積 約3198.18㎡
- (4) 用途地域 第一種中高層住居専用地域（容積率200%、建ぺい率60%）
第二種高度地区、準防火地域
- (5) 構造階数 RC造 地上11階
- (6) 規模 延べ床面積 約7592.99㎡
主な施設内容（保育園等）
国土交通省告示第8号の建築物の類型（十一 福祉・厚生施設）
- (7) 委託内容 本業務の委託内容は下記のとおりとする。
1階保育園改修工事の実施設計
工事内容詳細は別紙1を参照
- (8) 委託期間 契約の日より令和9年7月21日まで
- (9) 計画通知業務の有無
☐有り 代表となる設計者 ☐受託者 ☐発注者
☒無し
- (10) 既存建築物 築年月 平成15年12月
耐震診断 ☐済 ☒未
- (11) その他（設計条件及び注意事項など）
 - ・総工事費は160,000,000円を想定している。
 - ・予定工事期間は、令和10年6月～令和11年2月とする。
 - ・世田谷区公共建築物ZEB指針及び公共施設省エネ・再エネ指針に基づき、省エネに資する対策を検討することとする。
 - ・工事は（☒居ながら ☐休館）工事として計画している。
 - ・施設運営に配慮し、関係部署の要望をふまえた工事計画（工事工程）とする。
事前に調整した仮設計画（案）は別紙1-1の通りのため、参考とすること。
工事工程の設定にあたっては、引っ越し期間や検査期間等の施工以外の期間を含め、検討を行うこと
工事条件として、午睡時間（12時～15時）は騒音・振動作業は行わないこと。
また2階以上が共同住宅のため、そのほかの時間帯についても騒音・振動作業を行う場合は軽減方法を十分に検討すること。
 - ・周辺環境を十分に考慮した上で、仮設計画および搬入計画の設計を行うこと。
 - ・各打合わせには建築設計担当者だけでなく、設備設計担当者も出席すること。
 - ・設備設計や積算を下請に依頼する場合は設計進捗や成果品精度に支障をきたさないよう、責任をもって管理徹底すること

2. 業務内容

業務の内容は、次の通りとする。

なお、作成図面の内訳及び縮尺は別表「図面内訳（標準）」を標準とし、その詳細は業務着手時に監督員と協議しなければならない。また、図面の作成はC A Dで行うことを原則とし、作成要領は「C A D図面仕様書（世田谷区施設営繕担当部）」による。

（1）実施設計図の作成

建築意匠、建築構造、電気設備、機械設備及び昇降機設備設計図の作成

※ 設備の既存図には既存メーカー名を記載すること。また、更新機器の選定にあたっては既存メーカーとの親和性（制御方式、通信方式、インターフェース等）を確認し、必要に応じて監督員と協議すること。

（2）当該設計対象施設の工事に係る特記仕様書の作成

※東京都建築工事標準仕様書（最新版）、東京都機械設備工事標準仕様書（最新版）、東京都電気設備工事標準仕様書（最新版）を基本とする。

（3）数量調書の作成

（4）木材使用予定調査票の作成

（5）内訳書の作成（原則としてR I B C 2による。）

（6）工事費概要書の作成（指定書式による。）

（7）各種計算書（構造・電気設備・機械設備等）の作成

（8）工事工程表の作成

（9）設計方針説明書（仮設計画図、工事工程、施設運営に係る調整内容等）の作成

（10）現場調査報告書、打合せ議事録の作成

（11）その他実施設計に必要な業務

（本委託には、○印を付した項目を適用する。）

○東京都建設リサイクルガイドラインによるリサイクル計画書の作成（指定書式の
実施設計用、解体工事用による。）

○東京都環境物品等調達方針に基づくチェックリストの作成（指定書式による。）

○公共施設省エネ・再エネ指針に基づく資料の作成

※一次エネルギー消費量7%以上の削減を目指し、設計内容の検討を行うこと。

○石綿含有調査及び報告書の作成（別紙2.石綿含有調査仕様書）

○屋上緑化及び太陽光発電設備設置検討報告書

○工事を履行するための条件整理及び報告書の作成

※ 本仕様書に記載のない事項について業務を行う必要が生じた場合は、監督員と協議の上、決定する。ただし、本委託において性質上当然必要なものについては、監督員の指示により行うものとする。

（12）その他

区は今後15年程度工事を行わないことを前提としており、設計事務所として調査や設計の中で気が付いた点や工事に反映しておいたほうが良いと思われる項目があれば、監督員と協議の上、設計に反映してください

3. 業務の処理

（1）受託者は、契約締結後速やかに設計業務に着手しなければならない。

（2）受託者は、業務実施計画書を契約確定日より14日以内に監督員へ提出し、その承諾を受けなければならない。業務実施計画書の記載事項は、以下のとおりとする。

ア. 委託概要

イ. 業務工程表

ウ. 業務体制組織計画図

エ. 主任技術者等の氏名

オ. その他、監督員の指示する事項

- (3) 受託者は、設計業務の着手時に監督員の指示を受け、施設の整備目的・設計条件・仕様書及び適用基準等・設計対象概算工事費・設計業務の内容・意匠、構造、電気設備及び機械設備等の各業務の区分、・その他監督員の指示する事項についてその内容を十分に把握しなければならない。
- (4) 受託者は、業務に必要な調査を行い、関係法令に基づいて資料を作成しなければならない。
- (5) 受託者は、業務の詳細及び当該工事の範囲について、監督員と密接かつ十分に連絡・打合せを行い、設計業務の方針、条件等の疑義を正し、業務の目的を達成しなければならない。
- (6) 受託者は、業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに監督員に中間報告をし、かつ打合せ議事録に記録しなければならない。
- (7) 区は、業務に必要な書類を受託者に貸与する。
- (8) 設計図書は、監督員と協議の上、工事種別ごとに取りまとめ作成しなければならない。
- (9) 受託者は、監督員の指示する予定工事費内で設計しなければならない。工事費が超過する場合は削減案等を作成し、監督員と協議する。
- (10) 受託者は、設計業務の実施に当たり、「東京都建設リサイクルガイドライン」に基づき、建設副産物の発生抑制、再使用・再生利用及び適正処理について十分検討し、「リサイクル計画書」に取りまとめるものとする。また、対象工事で使用する資材、建設機械、工法、工事目的物については、「東京都環境物品等調達方針（公共工事）【最新版】」の規定に従い、業務の趣旨や目的等を踏まえ、調達方針に定められた環境物品等の選択に努めなければならない。
- (11) 作成する図書は、原則として電子データとする。
- (12) 建築設計の積算業務に従事する者は下記による。
 - ☒ 公益社団法人日本建築積算協会が付与する建築積算士の資格を有する者。
 - ☐ 本件委託概要と同程度以上の積算経験を有する者。
- (13) 受託者は、別紙3.現場調査チェックリスト（リスト内の適用項目に限る）に基づく調査を行わなければならない。

4. 業務内容の疑義

受託者は、業務内容に疑義があるときは、速やかに監督員の指示を受けなければならない。

5. 手続き書類の提出

受託者は、主任技術者等、協力会社について、書面をもって届け出るほか、監督員が指示する委託に必要な手続き書類を提出する。

6. 主任技術者の選定

主任技術者の資格要件等は下記による。

☒ 1級建築士の資格を有する者。

☐ 1級建築士と同等の技術能力及び経験を有する者。

7. 照査技術者の選定

- ☐ 受託者は、主任技術者とは別に成果物の内容についての技術上の照査を行う照査技術者を定めること。
- ☒ 受託者は、照査技術者を定めることを要しない。

8. 秘密の保持

受託者は、作成する設計図書及びそれらに係る資料並びに区から提供を受けた関係資料を、当該設計に携わるもの以外に漏らしてはならない。

特に、積算に関する資料については、厳重な管理をしなければならない。

9. 成果物の提出

受託者は、業務が完了したとき、遅滞なく次の成果物を提出しなければならない。電子データを提出する際には、提出を求める電子データをまとめて提出する。また、電子データはウイルスチェックを行い、ウイルスチェックに関する情報（ウイルス対策ソフト名、チェック日等）を添付し、プラスチックケースに収めた CD-R 等で2部提出すること。なお、各種申請図書の副本等で業務遂行上、紙で取り扱う必要のあるものについては、個別にとりまとめて提出すること。

- | | |
|---|-----|
| (1) 業務実施計画書 | 1 式 |
| (2) 実施設計図及び特記仕様書（建築士の記名があるもの※） | 1 式 |
| ※建築士が設計した場合に限る。 | |
| (3) 数量調書 | 1 式 |
| (4) 木材使用予定調査票 | 1 式 |
| ※調査票の様式は別途監督員より指示する。 | |
| ※「世田谷区公共建築物等における木材利用推進方針」に基づき、内装及び外装の全部又は一部に木材を使用する際には、国産材の利用に努めるものとする。また、「自治体間連携を活用した環境政策等の推進に関する方針」に基づき、連携自治体の森林保全に寄与するため、連携自治体の地場産木材を優先的に使用する。ただし、必要とする品質条件に適合しない場合や供給経路の確保が困難な場合は、この限りではない。さらに、連携自治体の地場産木材を使用する際には、可能な限り利用者が認識しやすい箇所に産地や樹種等を表示し、木材利用促進に関する意識啓発を行うものとする。 | |
| (5) 内訳書、積算単価根拠、工種別積算チェックリスト | 1 式 |
| ※内訳書は金入りとする。 | |
| (6) 工事費概要書（指定書式） | 1 式 |
| (7) 工事工程表 | 1 式 |
| (8) 各種法令・手続関係図書（風景づくり条例 他） | 1 部 |
| (9) 打合せ議事録（設計打合・官公庁協議 等） | 1 式 |
| (10) 現場調査報告書（現場調査チェックリストを添付する。）※ | 1 式 |
| ※現場調査報告書は現場調査後、実施設計図作成前に提出すること。 | |
| (11) 設計方針説明書 | 1 式 |
| (12) 構造設計方針説明書及び構造設計概要書 | 1 式 |
| (13) 各種計算書【構造・電気・機械設備等】 | 1 式 |
| (14) 2. (11) その他実施設計に必要な業務に○を付けた書類 | 1 式 |
| ※電子データ作成の要領及び作成範囲について、指定の無いものは監督員と協議する。 | |

※区は、電子データ作成に必要な電子情報を受託者に貸与する。

※契約約款第37条の部分引渡しにより指定する成果物がある場合も上記と同様に取扱うこととする。

10. 電子データで提出された設計図書の利用許諾

区は、受託者から電子データで提出された設計図書を当該設計による工事などのため、次に掲げる事項について、利用する事ができるものとする。

- (1) 工事発注時に入札参加希望者に対し、電子データを貸与すること。
- (2) 工事施工時に工事受注者に対し、電子データを貸与すること。
- (3) 電子データを加工し、しゅん工図を作成すること。
- (4) 維持保全業務に電子データを利用すること。

11. 不当介入に対する通報報告

本契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合（再受託者が暴力団等から不当介入を受けた場合を含む。）は、「東京都契約関係暴力団等対策措置要綱」（昭和62年1月14日付61財契庶第922号）に基づき、監督員への報告及び警視庁管轄警察署への通報並びに捜査上必要な協力をする事とする。

12. 個人情報保護の取り扱いについて

電算処理の外部委託基準別紙4「電算処理の業務委託契約の特記事項」による。

13. 著作権の取り扱いについて

- ☐著作権帰属型（建築設計業務委託契約約款A）とする。
- ☒著作権譲渡型（建築設計業務委託契約約款B）とする。

14. 支払い及び検査の方法

- ☒前払金を除き、受託者の請求に基づき一括で支払うこととし、契約約款第37条の規定による検査及び支払いは行わない。
- ☐受託者の請求に基づき、契約約款第37条の規定による検査及び支払いを行う。

15. 成績評定

本委託は世田谷区建築・設備設計等委託成績評定要綱に基づく成績評定の
☐対象である ☒対象でない

16. その他

- (1) 本仕様書に定めがあることの詳細やその他については、次のURLにある「実施設計委託留意事項」「CAD図面仕様書（世田谷区施設営繕担当部）」による。
<https://www.city.setagaya.lg.jp/02406/3906.html>
- (2) 提出書類は、次のURLにある様式を使用すること。ただし東京都建設リサイクルガイドラインによるものは東京都建設局のホームページを参照すること。
<https://www.city.setagaya.lg.jp/02406/3905.html>

担当：施設営繕担当部施設営繕第一課整備

斎藤・染谷・戸来

TEL 03-6432-7107

別表「図面内訳（標準）」

		図面	標準縮尺	備考
建築設計図	意匠	表紙		
		図面リスト		表紙との組み合わせが可能。
		特記仕様書・施工区分表		
		敷地案内図	1/5000	
		敷地求積図		
		配置図	1/200～1/600	
		面積表		
		仕上げ表		
		平面図（各階）	1/100	
		立面図（各面）	1/100	
		断面図	1/100	
		矩計図	～1/50	
		詳細図 （平面詳細図） 全部屋 （断面詳細図） （部分詳細図）	～1/50	
		展開図（全部屋）	1/50	
		天井伏図	1/100	
		建具キープラン	1/200	
		建具表	1/100	
		工作物等詳細図		配置図との組み合わせが可能。
		外構平面図	1/200～1/600	
		外構詳細図	1/20～1/50	
		植栽図		配置図との組み合わせが可能。
		サイン計画図		
		サイン詳細図		
	構造	基礎・基礎梁伏図	～1/200	
		各階伏図	～1/200	
		軸組図	～1/200	
		断面リスト	1/30～1/50	
		標準詳細図		
		基礎配筋図	1/30～1/50	
		各部配筋図	1/30～1/50	
		鉄骨詳細図	1/20～1/30	

注：詳細については、上記表を標準に監督員と協議する。

		図 面	標準縮尺	備 考
電気設備設計図	電気	表紙		
		図面リスト		表紙との組み合わせが可能。
		特記仕様書・施工区分表		
		案内図	1/5000	
		配置図	1/200～1/600	
		受変電設備図 (結線図、機器配置図、側面図)	1/20～1/50	
		自家発電設備図 (結線図、機器配置図、側面図)	1/20～1/50	
		蓄電池設備図 (結線図、機器配置図、側面図)	1/20～1/50	
		幹線図、系統図	1/100～1/200	
		電灯設備配線図	1/100～1/200	
		照明器具姿図		
		分電盤回路図・姿図 (結線図含む)		
		動力設備配線図	1/100～1/200	
		分電盤、制御盤、操作盤 回路図・姿図		
		弱電設備配線図 (拡声、時刻表示、テレビ、防犯カメラ、インターホン、トイレ呼出等)	1/100～1/200	
		弱電設備系統図・姿図・機器配置図		
		火災報知器設備図・配線図・系統図	1/100～1/200	
		電話・情報通信設備配線図・系統図・姿図・機器配置図		
		機械警備用配管設備図	1/100～1/200	
		避雷針設備図	1/100～1/200	
		太陽光発電設備 機器配置図・結線図・系統図		

注：詳細については、上記表を標準に監督員と協議する。

		図 面	標準縮尺	備 考
機械設備設計図	給排水、衛生、ガス	表紙		
		図面リスト		表紙との組み合わせが可能。
		特記仕様書・施工区分表		
		案内図	1/5000	
		配置図	1/200～1/600	
		機器表・器具表		
		系統図		
		各階配管平面図	1/100～1/200	
		便所、ポンプ室、機械室平面図、断面詳細図	1/20～1/50	
		機器参考図（高置水槽、副受水槽等）	1/20～1/50	
		器具取付詳細図	1/20～1/50	
	空調	表紙		
		図面リスト		表紙との組み合わせが可能。
		特記仕様書・施工区分表		
		案内図	1/5000	
		配置図	1/200～1/600	
		機器表・類姿図		
		ダクト配管各階平面図	1/50～1/200	
		ダクト配管系統図		
		機械室平面図	1/50	
		各階詳細図、断面詳細図	1/50	
		自動制御盤平面図、展開、系統、各部結線図	1/50	

注：詳細については、上記表を標準に監督員と協議する。

		図 面	標準縮尺	備 考
昇降機設備設計図	昇降機	表紙		
		図面リスト		表紙との組み合わせが可能。
		特記仕様書・施工区分表		
		案内図	1/5000	
		配置図	1/200～1/600	
		平面図	1/100	
		工事区分表		
		仕様一覧表		
		据付図		
		カゴ室内意匠図		
		乗場詳細図	1/10～1/40	
		平面詳細図	1/20～1/30	
		出入口詳細図	1/30	
		昇降路断面図	1/50	

注：詳細については、上記表を標準に監督員と協議する。

世田谷区立芦花保育園改修工事
実施設計業務委託内容の詳細について

【設計条件および注意事項】

本設計委託業務においては原則として、「東京都建築工事標準仕様書（最新版）」（電気、機械設備同様）に基づいた仕様とし、仕様に適合するプランの提案及び設計を行うこと。

なお、監督員・所管課との調整及び協議又は状況による検討の結果、内容の取りやめや一部追加が生じる場合がある。

【改修工事内容】

建築工事	
項目	備考
屋上防水改修	笠木ウレタン防水更新
鉄部塗装	遊具対象
トイレ改修	便所 1、2、3 改修のドライ化及び予備室倉庫の一部トイレ化 改修対象のトイレに暖房便座及び温水洗浄便座の追加 ※便所 2 はレイアウト変更含む
その他	・ 0、1、2 歳児室、4-5 歳児室間、予備室-遊戯室間のパーティション改修 ・ 便所 1-0、1 歳児保育室間の扉にサムターン式の鍵の設置（便所 1-1 歳児保育室はスライドドア改修含む） ・ 2 歳児室ロッカーの撤去 ・ 園庭の側溝に砂がたまりやすいため、改善方法を検討 ・ テラスにオーニングテント等の日よけ対策の検討 ・ 事務所ドアの交換（軽量なタイプへ変更） ・ 相談室ドアの交換（鍵をかけられるタイプへ変更） ・ 園庭よしずの棚の撤去 ・ 園庭滑り台の撤去 ・ 園庭外水栓の増設 ・ 遮光ネットの設置 ・ 園児下足入れの交換 ・ 塀の塗装 ・ プール槽塗装及び甲羅干し床改修

電気設備工事	
項目	備考
電灯コンセント改修	施設内の照明の LED 化を行う（外構含む）※高効率 LED 照明を積極的に採用すること。

	コンセントの新設・更新を行う（シャッター付きコンセントへの更新や位置の変更等含む） 分電盤のブレーカーの更新を行う 配線は基本再使用とする。
動力設備改修	空調改修に伴う電源工事（ブレーカー更新含む）
受変電設備改修	VCB 及び高圧ケーブル、UGS 更新を行う。
火災報知設備改修	感知器及び受信機、総合盤の改修を行う。 配線は基本再使用とする。
弱電設備改修	放送設備、インターホン設備の改修を行う。 配線は基本再使用とする。

機械設備工事	
項目	備考
空調機器、配管改修	事務室・廊下系統、調理室系統の EHP 2 系統が対象。 配管は劣化状況等を調査の上、再利用可か更新かを判断する。
換気機器改修	換気機器の更新 0 歳児室、調乳室、調理室トイレは換気能力の増強を検討すること

【備考】

- ・本工事は保育園運営としては居ながら工事として計画している。
本施設は保育園の他に 2 階以上が共同住宅の複合施設のため、関係者と与条件を確認・整理し、工事工程、仮設計画（停電中含む）や搬入出計画を立案すること
- ・工事に伴い、施設の設備が停止する場合は、停止期間が最小となるように施工方法を検討すること
- ・工事工程を作成する際は、午睡の時間（12 時～15 時）や資材の納期考慮した工事工程表とすること。
- ・騒音や振動の伴う作業は軽減方法を検討すること

【設計委託工程 参考スケジュール】

令和 8 年	10～12 月	契約書類作成及び顔合わせ、現場調査
令和 9 年	1 月～3 月	改修プラン検討
	4 月～6 月	設計図面・積算提出
	7 月	納品・検査

