

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 三鷹市立中原小学校建替工事 基本設計業務

1. 2 委託場所 東京都三鷹市中原二丁目 12 番 13 号

1. 3 契約期間 契約確定日の翌日から令和 8 年 10 月末日まで

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）

本委託は、「三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務に関する公募型プロポーザル」（令和 7 年 9 月）に基づき、建替工事の基本設計を行う。また、提案内容に応じて既存建物の解体設計及び仮設校舎の基本設計を含むこととする。

本委託に取り組むにあたり、三鷹市にて策定した「鷹南学園三鷹市立中原小学校建替事業基本プラン」の内容を参照し、基本設計内で十分に検討すること。

なお、いかなる提案においても 1. 3 に記載の契約期間内に業務を遂行すること。

〈施設概要〉

学校名 三鷹市立中原小学校

用途地域 第一種低層住居専用地域（過半）、
第一種中高層住居専用地域

建ぺい率/容積率：40/80、60/200

防火地域 準防火地域

高度地区 第 1 種高度地区（10m）25m 第 2 種高度地区

敷地面積 11,427 m²

建物用途 小学校

	対象建物	建築年	床面積	構造規模	備考
1	中原小学校（西校舎）	S51 年	1,393 m ²	RC 造 地上 3 階 耐震改修 H8 年	
2	中原小学校（体育館）	S43 年	895 m ²	SRC 造地上 2 階 耐震改修 H27 年	
3	中原小学校（中央校舎）	S50 年	2048 m ²	RC 造 地上 3 階 耐震改修 H8 年	
4	中原小学校（東校舎）	S42 年	2034 m ²	RC 造 地上 3 階 耐震改修 H18 年	教室内天井に吹付 石綿有（レベル 1）
5	中原小学校（プール専用付 属室）	S49 年	33 m ²	RC 造 地上 1 階	
6	中原小学校（体育倉庫）	S55 年	48 m ²	S 造 地上 1 階	
7	中原小学校学童保育所 A	H4 年	136 m ²	木造 地上 1 階	

■新建替・増築工事

- ・各室与条件、別紙1による。

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

- ・既存インフラの切り回し、盛替えが必要なため。

- ・ZEB化及び避難所としての機能確保を考慮した設備計画が必要なため。

□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 ☒一部CADデータあり ☐既存図面なし

CADデータ：建築図（平面図・立面図・断面図・展開図・配置図）校舎棟 JWW-CAD

（平面図・立面図）屋内運動場 JWW-CAD

（平面図・立面図）学童保育所 PDF

（平面図・立面図）プール棟 PDF

：機械図（各種平面図・系統図・改修図など）PDF

：電気図（各種平面図・系統図・改修図など）PDF

※CAD及びPDF図面は現況に則していないため、現況を調査し計画すること。

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

（建替手順により、既存校舎の一部を解体・復旧する場合はあり）

解体・グラウンド整備等工事： ☒あり ☐なし

建築物の種類

教育施設

予定工事費

73億円（税込）

（新築工事費、仮設校舎工事費・リース費・解体費、既存校舎解体費（アスベスト撤去費含む）、校庭・外構整備費、プール建設費）

建設予定工期

校舎棟工事 令和9年2月から令和12年12月の校舎運用開始まで

外構工事 令和13年12月から令和14年5月まで

1. 5 管理技術者の資格要件

■ プロポーザル方式の募集要項による。

□ 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 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。 建替事業案の検討、各案のスケジュール、事業費、その他比較検討すべき項目の検討を行う。 解体工事、仮設校舎工事、新築工事のグレードによる工程及びコスト等の比較検討を行う。 要素ごとのコストを含む検討。（仮設、インフラ切替含む） 市での事業費削減等に対する依頼への対応。（VE 対応等）
	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。）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。以下同じ。）及び基本設計内容の総合的な説明を行う。

※打ち合わせ回数に関しては 2 週間に 1 度程度行うこととし、その他必要な打ち合わせについては都度監督員の指示により行うこととする。

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（ZEB の内容含む）
- 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・建替・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 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等、諸元表

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
 - 評価は、東京都建築物環境配慮指針におけるエネルギーの使用の合理化の分野のうち、「建築物の熱負荷の低減」、「再生可能エネルギーの利用」及び「省エネルギーシステム」の3項目で行い、いずれの項目でも最高評価「段階3」を目指す。
 - 省エネ・再エネ東京仕様導入表の作成
 - 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）
 - 都立建築物のユニバーサルデザイン導入計画書【基本設計】の作成
 - 都立建築物のユニバーサルデザインチェックリストの作成
 - 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
 - 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、行政及び消防、上下水道、ガス、電力、通信等の関係機関との打合せ）の作成
 - 貸出をした図面、報告書の電子データを収めた CD-R の作成
 - 成果物の電子データを収めた CD-R 等の作成
 - もの決めに当たっての比較資料作成

エ 追加業務

- 透視図の作成（アルミフレーム額入り）（電子データ含む）
外観（周囲の街区等の景観を含む。）鳥瞰図 2 枚、見上げ図 2 枚
内観 2 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）
- 関係者説明用の 3D モデル及びパースの作成
- 省エネルギー計算書の作成（モデル建物法 BPI_m/BEI_m）
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、建替、増築
- 庁内説明用資料の作成及び説明支援
- 設計 VE の提案
- ☐ 設計 VE への協力業務（別記による）
- 三鷹市景観条例手続き資料の作成
- 三鷹市公共施設環境づくりの手引きに基づく景観アドバイザー協議資料の作成
- 設計を行うために実施すべき既存校舍石綿含有建材調査個所の提示（図面調査及び
天井裏や PS 内等を含む目視調査、既存照明器具等取付部の目視調査共）1 月下旬
までに報告書として提出
※分析調査は三鷹市にて行う。
- 仮設校舎の建設が必要な場合は仮設校舎の基本設計及び概算積算業務
- R8, R9 年度に解体工事を行う提案であれば、解体工事の実施設計及び積算業務
- 鷹南学園三鷹市立中原小学校建替事業基本プランを踏まえた検討業務
- 検討委員会への出席（2 回程度）
- 別途委託業者との調整業務（学校 3 部制、セキュリティ、施設管理予約、地盤調査等）
- 近隣住民等説明会補助（4 回程度）
- 既存家具調査及び新築時の什器備品の提案
- 学校避難所の整備に関する検討業務
- 地盤調査業務
- 土地履歴調査業務
- 土壌調査業務（土地履歴調査の結果による）
- 三鷹市公共建築物等における木材利用促進方針に基づく木材（多摩産材）の仕様検
討業務
- 緑化計画検討業務
- 三鷹市まちづくり条例に関する申請業務（特定開発事業及び解体事業）
- ZEB 化（ZEB Ready 以上）の検討業務
- 浸水対策の検討
- 引越しに関する検討業務
- 構造適合性判定の審査手続き

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
塗材・建材	箇所	

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。

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、別に追加分析調査等が必要な場合は監督員と協議すること。（追加の分析調査は別途三鷹市で行う）

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。

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。

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）

- ・ 公共建築物整備の基本指針（財務局）
- ・ 東京都建設リサイクルガイドライン
- ・ 東京都財務局電子納品運用ガイドライン

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）
- ・ 国産材を活用した塀等の設置ガイドライン
- ・ 公共建築工事標準仕様書(建築工事編)（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

ウ 電気設備

- ・ 東京都電気設備工事標準仕様書
- ・ 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

エ 機械設備

- ・ 東京都機械設備工事標準仕様書
- ・ 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

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、東京都設計等委託成績評定要綱（平成 22 年 4 月 2 日付 21 財建技第 238 号）に基づく設計等委託成績評定の対象である。~~

- ・ 事業のコストを常に適切に管理し、発注者へ報告、相談を適切に行うこと。
- ・ 分かりやすく根拠が明確な資料作りを徹底し、成果品は図表を用いるなどして第三者が読んで分かりやすい表現とすること。また、数値の根拠や引用元などを明確に記載すること。
- ・ 基本設計書を市へ提出する際は、必ず社内の品質管理担当者の検査を受けて、修正したものを提出すること。建築、構造、機械設備、電気設備それぞれの内容に不整合がないように統括的な検査も行うこと。
- ・ 本業務を進めるために必要な事項やその決定のための考え方などについては、原則として受託者が委託者に提案し、確認を得ること。複数案考えられる場合は、関係する評価項目を複数挙げて各案のメリットとデメリットが体系的にわかるように比較表の形式等で委託者に提案すること。
- ・ プロポーザルの技術提案書に記載された内容の履行を行うこと。ただし協議により、効果的で合理的な代替案へ変更することは可能。
- ・ 本業務において、仕様書の定める事項で不必要な項目、又は監督員が認める事項は除外することができる。

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
■ 業務実施計画書	2 部	○	
■ 業務完了報告書	2 部	○	
■ 基本設計書 (別表 2 に掲げる成果図書) 製本	2 部	○	
■ 環境配慮チェックシート	2 部	○	
□ 省エネ・再エネ東京仕様導入表	部		
■ リサイクル計画書	2 部	○	
■ 環境物品等チェックリスト	2 部	○	
■ 都立建築物ユニバーサルデザイン導入計画書【基本設計】	2 部	○	
■ 都立建築物ユニバーサルデザイン 導入チェックリスト	2 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》	部		
□ 設計レビュー資料	部		
■ 打合せ記録簿 (監督員、建築確認申請行政及び消防、上下水道、ガス、電力、通信等の関係機関との打合せ)	3 部	○	
□ 報告書の電子データを収めた CD-R	3 部	○	
■ 成果物の電子データを収めた CD-R 等	3 部	○	
■ 透視図	各 2 部	○	模型は 1 部
■ 模型・写真 (カット)	各 2 部		
■ 省エネルギー計算書	2 部	○	
■ 設計 VE 資料	2 部	○	
■ 三鷹市景観条例手続き資料	2 部	○	
■ 三鷹市公共施設環境づくりの手引きに基づく景観アドバイザー協議資料	2 部	○	
□ 石綿含有分析調査報告書	部		
■ 石綿含有建材調査箇所の報告書	2 部	○	
■ 仮設校舎の基本設計書及び概算積算書 (提案に応じて作成)	2 部	○	
■ 解体工事の実施設計図及び積算書 (提案に応じて作成)	2 部	○	
	2 部	○	
■ 什器備品に関する提案書	2 部	○	
■ 学校避難所の整備に関する提案書	2 部	○	
■ 地盤調査報告書	2 部	○	
■ 土地履歴調査報告書	2 部	○	
■ 緑化計画に関する提案書	2 部	○	
■ 三鷹市まちづくり条例に関する申請書	2 部	○	
■ ZEB 化 (ZEB Ready 以上) の検討報告書	2 部	○	
■ デジタルテレビ放送受信障害予測調査報告書	2 部	○	

※ 必要な成果物の部数を記入し、電子データが必要なものは○印をつける。

※ 令和8年3月上旬までに計画説明書、設計概要書、技術資料、報告書を提出すること
(関係法令の調査・整理、現地調査写真、問題点整理、改修工法検討資料等を含む)

※ 令和8年3月上旬までに工事費概算書、工事予定工程表 (ローリング計画共) を提出すること

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諸元表 ⑤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諸元表 ⑤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諸元表 ⑤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。