

基本設計・実施設計委託仕様書

1. 委託概要

(1) 件名 清川泰次記念ギャラリー改築工事他基本設計及び実施設計業務委託
(ただし、工事件名は監督員の指示による。)

(2) 履行場所 世田谷区成城2丁目22番17 (住居表示)

(3) 委託内容 本業務は上記の敷地に清川泰次記念ギャラリーを整備するための設計委託である。業務の概要は以下のとおりである。

- ① 清川泰次記念ギャラリー改築工事基本設計
- ② 清川泰次記念ギャラリー改築工事实施設計
※委託期間に確認済証を取得するように計画通知を提出すること。
- ③ 清川泰次記念ギャラリー解体工事实施設計
- ④ 世田谷区立船橋文書庫 絵画保管庫化実施設計

(4) 履行期間 契約の日から令和9年3月31日まで
履行期間内のスケジュールは以下を予定している。

1. ①清川泰次記念ギャラリー 改築工事基本設計
基本設計：令和8年3月31日までに引き渡しする。
2. 設計VE：令和8年1月～令和8年3月 (別紙1「設計VE」)
3. ②清川泰次記念ギャラリー 改築工事实施設計
実施設計：令和9年3月31日までに引き渡しする。
※令和9年2月を目途に確認済証を取得すること。
4. ③清川泰次記念ギャラリー解体工事实施設計
実施設計：令和9年3月31日までに引き渡しする。
5. ④世田谷区立船橋文書庫 絵画保管庫化実施設計
実施設計：令和8年2月13日までに引き渡しする。

なお、下記に指定する業務はその指定納期までに完了させ、指定した部分の成果物の引渡しを行うこと。なお、指定部分に相当する契約金額は発注者が定め、受託者に通知することとする。

契約約款第37条「部分引渡し」によるもの。

指定業務	指定成果物	指定納期
世田谷区船橋公文書庫 絵画保管庫化工事实施設計	・別紙1による資料一式	令和8年2月13日

契約約款第32条「引渡し前の委託成果物の使用協議書」によるもの。

指定業務	指定成果物	指定納期
世田谷区船橋公文書庫 絵画保管庫化工事实施設計	・別紙1による資料一式	令和8年2月13日

清川泰次記念ギャラリー解体工事実施設計	<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計図及び特記仕様書 ・内訳書、積算単価根拠、 工種別積算チェックリスト ・数量調整 ・工事費概算書 ・工事工程表 	令和8年7月31日
清川泰次記念ギャラリー改築工事実施設計	<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計図及び特記仕様書 ・内訳書、積算単価根拠、 工種別積算チェックリスト ・数量調整 ・工事費概算書 ・工事工程表 	令和8年11月30日

(5) 建物概要 敷地：約 599.88 m²
構造：鉄筋コンクリート造を想定しているが、
規模：地上2階建
延床面積：約 270 m²
告示第8号の建築物の類型（十二文化・交流・公益施設）

(6) 用途地域等 第一種低層住居専用地域（容積率80%、建ぺい率40%）
第一種高度地区 防火地域指定無し

(7) 計画通知 有り 代表となる設計者（受託者 発注者）
無し

(8) 建築士法第22条の3の3に定める書面交付
有り 無し

(9) 既存建築物 築年月 昭和36年1月
耐震診断 済 未

(10) その他（設計条件及び注意事項など）

- ・総工事費は5.05億円を想定している。
- ・予定工事期間は、令和9年5月～10年6月とする。
- ・世田谷区公共建築物ZEB指針の（対象 対象外）とする。
- ・公共施設省エネ・再エネ指針の（対象 対象外）とする。
（本件はZEB指針の対象であり、ZEB Readyは必達としてNearly ZEBを目指すものとする。また、環境課への協議の支援を行う）
- ・工事は（居ながら 休館）工事として計画している。
- ・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。

2. 対象業務

(1) ①清川泰次記念ギャラリー改築工事基本設計

(参考：清川泰次記念ギャラリー基本構想報告書 参照)

設計業務の内容は、下表に掲げる業務内容とし、業務の成果はアからエまでとする。

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要求その他の諸条件を設計条件として整理し書面としてまとめる。
	② 設計条件変更等の場合の協議 区担当課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、区担当課に説明を求め又は区担当課と協議する。
(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。排水に関しては、公桝深さの現場調査を行う。
(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区担当課への説明 総合検討の結果を踏まえ、基本設計方針を策定し、区担当課に対して説明する。
(5) 基本設計図書の作成	基本設計方針に基づき、区担当課と協議の上、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) 基本設計内容の区担当課への説明等	基本設計を行っている間、区担当課に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について区担当課の意向を確認する。また、基本設計図書の作成が完了した時点において、基本設計図書を区担当課に提出し、区担当課に対して、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。

ア 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

イ 次に掲げるものを内容とする基本設計方針説明書の作成

・基本設計方針、建築の設計概要、構造設計概要、仕様概要、断熱仕様比較、

仕上げ表

- ・設備の設計概要、計画した設備の環境配慮比較表、標準入力法による省エネ計算書（B E I 値に大きく影響する仕様の比較にあたっては検討プランごとに計算する事）、仕様概要及び各種技術資料
- ・設計経過説明書（打ち合わせ議事録等）
- ・工事費概要書
- ・工程計画の概要（施工計画等の作成）

ウ 次に掲げるものを内容とする基本設計中間報告の説明に用いる資料の作成

- ・配置計画図（案）
- ・各階平面図（案）
- ・立面、断面図（案）
- ・日影図（案）

エ その他基本設計に必要な業務

- (○) 透視図の作成
外観（周囲の街区等の景観を含む。）.....3.....枚、
内観.....3.....枚（サイズ.....A3版.....、特記.....額入り.....）
- (○) 環境配慮チェックシート の作成
- (○) リサイクル計画書の作成
- (○) デジタルテレビ放送受信障害予測調査.....
- (○) 国庫補助事業申請に関わる資料作成の補助・協力.....
- (○) 説明会及び議会報告等に用いる説明資料、議事録等の作成、周辺住民へのお知らせの配布、説明会への参加、説明.....
※基本設計中間説明会（令和8年1月頃）.....
※常任委員会への報告（令和8年4月頃）.....
- (○) 関係官公署への確認・協議（議事録等資料の作成を含む）
- (○) 街づくり条例に基づく建築構想の届出業務
- (○) B E I、B P I の算出（標準入力法による計算書作成）.....
設計段階での Z E B R e a d y 取得を前提とした各種検討、標準入力法による省エネ計算書及び工事費概算の算出
（本件は Z E B 指針の対象である。また、環境課への協議の支援を行う）
- (○) その他区担当課が指示した資料等の作成
- (○) 設計 VE への協力業務（別紙2設計 VE による）
- (○) 地盤調査 別紙3「地盤調査委託仕様書」による。
- (○) 石綿含有調査 別紙4「石綿含有調査仕様書」による。
- (○) PCB 含有調査 別紙5「P C B 含有調査仕様書」による。
- (○) 基本設計図書チェックリスト作成（リスト内の適用項目に限る）
別紙6「基本設計図書チェックリスト」による。

(2) ②清川泰次記念ギャラリー改築工事実施設計

実施設計業務の内容は、下表に掲げる業務内容とし、業務の成果はアからエまでとする。手続きに関する費用は受注者負担とする。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CADで行うことを原則とし、作成要領は「CAD図面仕様書（世田谷区施設営繕担当部）」による。

ア. 実施設計図の作成

建築意匠、建築構造、電気設備及び機械設備設計図の作成

イ. 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。

ウ. 数量調書の作成

エ. 木材使用予定調査票の作成

オ. 内訳書の作成（原則としてR I B C 2による。）

カ. 工事費概要書の作成（指定書式による。）

キ. 各種計算書（構造・電気設備・機械設備等）の作成

ク. 工事工程表の作成

ケ. 設計方針説明書（計画概要、設計過程、設計意図、コンセプト、工事工程等）

コ. の作成

サ. 打合せ議事録の作成

シ. 建築・設備機器台帳データの作成（指定書式による）

ス. 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。）

（○）建築基準法等関係法令およびその他条例に基づく必要な申請図書・届出書（許可申請を含む。）の作成及び取得業務

（○）Z E B 認証に必要な申請図書・届出書（許可申請を含む。）の作成及び取得業務（Z E B 認証とは、B E L S 評価にて認証を行う）

（○）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（指定書式の実実施設計用、解体工事用による。）

（○）東京都環境計画書制度における建築物環境計画書の作成

（○）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。）

（○）国庫補助申請に関わる関係資料の作成（補助金申請が必要な場合。）

（○）工事概要図の作成（議会案件となる工事に限る。A 3 サイズ。）

（○）透視図の作成（新築等工事に限る。A 2、着色、額縁入り。）

（ ）模型の作成（新築等工事に限る。縮尺、材料等は監督員と協議のこと。）

（○）建物及び設計数量概要書の作成（新築等工事に限る。指定書式による。）

（ ）土質試験報告書の作成（建設発生土分析調査。）

（○）建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律に基づく資料の作成

（○）公共施設省エネ・再エネ指針に基づく資料の作成

（ ）衛生設備配管等の劣化調査及び報告書の作成

（○）ランニングコスト削減案の提案及び報告書の作成

（○）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

（○）定例会議の運用・開催

（○）説明会及び議会報告等に用いる説明資料、議事録等の作成、周辺住民へのお知らせの配布、説明会への参加、説明

※条例等説明会（令和 8 年 1 0 ～ 1 2 月頃）

※ 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。

(3) ③清川泰次記念ギャラリー解体工事实施設計

実施設計業務の内容は、下表に掲げる業務内容とし、業務の成果はアからエまでとする。

ア. 実施設計図の作成

建築意匠、建築構造、電気設備及び機械設備設計図の作成

イ. 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。

ウ. 数量調書の作成

エ. 内訳書の作成（原則としてR I B C 2による。）積算単価根拠、工種別積算リスト

オ. 工事工程表の作成

カ. 解体工事説明会へ参加・資料、議事録作成の協力

※解体工事説明会（令和8年2月頃）

(4) ④世田谷区立船橋文書庫 絵画保管庫化工事实施設計

実施設計業務の内容は、別紙1とする。

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日以内に区担当課へ提出し、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、区担当課の指示する事項

(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。工事費に不足が生じる場合は監督員と協議する。
- (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) 構造設計にあたっては、関係法令を遵守するとともに「構造設計における留意事項 世田谷区」により行うこと。なお、用途係数は「1.0・1.25・1.5」であり保有水平耐力の確認を行うこと。
- (13) 建築士法第三条により一級建築士による設計が義務付けられる場合の構造設計において、建築基準法第二十条第一号又は第二号に規定する建築物の設計にあたっては、設計図書に構造設計一級建築士が設計を行った旨の表示をしなければならない。もしくは構造設計一級建築士に、法適合性の確認を求めなければならない。
- (14) 計画通知に構造適合性判定を伴う場合について、構造適合性判定機関は受託者が選定し、監督員に報告する。
- (15) 建築士法第三条により一級建築士による設計が義務付けられる場合の設備設計において、階数が3以上で床面積の合計が5,000㎡を超える建築物の設計にあたっては、設計図書に設備設計一級建築士が設計を行った旨の表示をしなければならない。もしくは設備設計一級建築士に、法適合性の確認を求めなければならない。
- (16) ZEB指針対象の場合、ZEB指針を参照の上、中間報告にて標準入力法によるBEI値・BPI値を監督員に報告し承諾を受け実施設計を進めなければならない。
BEI値・BPI値を計算した場合は、各種計算書に含めて提出しなければならない。
また、いずれの場合においても、BEI値等の算出にあたり使用した入力シートのエクセルデータを9.(17)に示すCD又はDVDに収録する。
- (17) 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。
- (18) 受託者は、別紙7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。
- (19) 受託者は、別紙8実施設計図面チェックリスト（リスト内の適用項目に限る）に基づく確認を行わなければならない。
- (20) その他

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。
- 建築設備士の資格を有する者。
- 建築設備士と同等の技術能力及び経験を有する者
- その他（ ）

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、電子データ及び、プリントアウトした次の成果物を、紙フォルダ等※で個別に綴り、遅滞なく提出すること。

※ 紙製のファスナー+ストッパー（FAMS FF-50相当品）、紙こより、留め具も紙製のフラットファイル（KOKUYO フラットファイル<オール紙> F-RK10N相当品）、その他監督員が承諾したもの

◆ ①清川泰次記念ギャラリー改築工事基本設計

- | | |
|-----------------------------------|----|
| (1) 基本設計図書（別表に掲げる設計図書、A4製本） | 9部 |
| (2) 基本設計図の原図A3版（図面ファイルに入れ納品の事） | 1部 |
| (3) 透視図 | 1部 |
| (4) 工事費概要書（指定書式による） | 1部 |
| (5) 打合議事録 | 1部 |
| (6) B E I、B P Iの計算結果（標準入力法による計算書） | 1部 |
| (7) 打合議事録 | 1部 |
| (8) 上記データを収録したCD又はDVD | 2式 |

※基本設計図書はCADデータとし、作成要領は「CAD図面仕様書（世田谷区 施設営繕担当部）」による。

- | | |
|-----------------------|----|
| (9) その他 別紙2～11による提出書類 | 1式 |
|-----------------------|----|

◆ ②清川泰次記念ギャラリー改築工事実施設計

- | | |
|--|----|
| (1) 業務実施計画書 | 1部 |
| (2) 実施設計図及び特記仕様書（ <u>建築士の記名があるもの※</u> ） | 1部 |
| ※建築士が設計した場合に限る。
（出力サイズは監督員の指示によるが文字が判読できるものとする。） | |
| (3) 実施設計図面チェックリスト | 1部 |
| (4) 数量調書 | 1部 |
| (5) 木材使用予定調査票 | 1部 |
| ※調査票の様式は別途監督員より指示する。 | |
| (6) 内訳書、積算単価根拠、工種別積算チェックリスト | 1部 |
| ※内訳書は金入りとする。 | |
| (7) 工事費概要書（指定書式） | 1部 |
| (8) 工事工程表 | 1部 |
| (9) 各種申請図書（計画通知図書※ 他） | 1部 |
| ※図面は確認済証交付時のものとする。 | |
| (10) 打合せ議事録 | 1部 |
| (11) 現場調査報告書（現場調査チェックリストを添付する。）※ | 1部 |
| ※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。 | |
| (12) 設計方針説明書 | 1部 |
| (13) 構造設計方針説明書及び構造設計概要書 | 1部 |
| (14) 各種計算書【構造・電気・機械設備等】 | 1部 |
| (15) 2.（2）その他実施設計に必要な業務に○を付けた書類 | 1式 |
| (16) 上記データを収録したCD又はDVD | 2部 |
| ※CD又はDVDは1部ずつ不織布ケース（片面）に入れ提出すること。 | |
| ※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。 | |
| ※電子データは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、提出すること。 | |
| ※CD等の表面には「委託件名」「設計年月」「設計事務所名」を記載する。 | |
| ※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。 | |

◆ ③清川泰次記念ギャラリー解体工事実施設計

- | | |
|---|----|
| (1) 業務実施計画書 | 1部 |
| (2) 実施設計図及び特記仕様書（ <u>建築士の記名があるもの※</u> ） | 1部 |
| ※建築士が設計した場合に限る。
（出力サイズは監督員の指示によるが文字が判読できるものとする。） | |
| (3) 数量調書 | 1部 |
| (4) 内訳書、積算単価根拠、工種別積算チェックリスト | 1部 |
| ※内訳書は金入りとする。 | |
| (5) 工事費概要書（指定書式） | 1部 |
| (6) 工事工程表 | 1部 |

- ◆ 世田谷区立船橋文書庫 絵画保管庫化工事実施設計
別紙1による資料一式。

10. 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。

1.5 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、区担当課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こと。

1.6 秘密の保持

受託者は、作成する設計図書及びそれ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者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。

1.7 支払い条件

検査合格後、請求に基づき行う。

1.8 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

1.9 建築士法第22条の3の3に定める書面交付←計画中に300㎡を超える可能有?

- 有り
- 無し

2.0 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10「電算処理の業務委託契約の特記事項」による。

2.1 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、「基本設計委託留意事項」による。
- (2) 提出書類は、次のURLにある様式を使用すること。

<https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/sumai/002/006/d00151908.html>

担当：施設営繕担当部施設営繕第一課 整備担当（建築） 鶴岡 TEL03-6432-7114
整備担当（機械） 横田 TEL03-6432-7110
整備担当（電気） 未定 TEL03-6432-7107