

## I 業務概要

### 1 業務名称

J R東逗子駅複合施設整備事業基本設計業務委託

### 2 業務目的

J R東逗子駅前の旧国鉄清算事業団用地（以下、「事業予定地」という。）がある沼間地区の地域人口は、2004年（平成16年）にピークを迎え、その後は減少が続き、市域の中でも人口減少及び高齢化が進んでいる。そのため、まちの魅力を高め、地域の活性化につながる取り組みが求められている。

また、人口減少と高齢化を背景に財政状況に厳しさが増すことが見込まれる中、昭和40年代半ばから昭和60年代にかけて整備され、今後更新時期を迎える本市の公共施設については、長期的な視点に立って統廃合等を行うことにより、財政負担の軽減や最適な配置を実現することが求められている。

これらのことから、本市では、利便性の高いJ R東逗子駅前の事業予定地を有効活用して、公共施設を集約するとともに、逗子のまちづくりに求められる複合施設として整備することで、駅周辺の快適性、利便性の向上及び地域の活性化を図ることを目的とし、令和4年度にJ R東逗子駅前用地活用事業基本構想（以下、「基本構想」という。）を策定、令和5年度にJ R東逗子駅前用地活用事業基本計画（以下、「基本計画」という。）を策定した。

基本計画では、複合施設のコネプトや基本方針、導入機能、規模について設定したが、具体的な配置計画や動線計画等については設計時に精査することとした。また、脱炭素化に向けた施策と整合した施設のZEB化などの条件等を精査し施設設計の具体化が必要となる。

本業務ではこれら基本計画で設計時の検討事項としたものや課題事項を踏まえたうえで、複合施設の具体化に向けて基本設計を行うものである。

### 3 計画施設概要

- (1) 施設名称 : (仮称) J R東逗子駅前複合施設
- (2) 建築場所 : 神奈川県逗子市沼間1丁目 1485-5
- (3) 導入機能 : コミュニティセンター機能、図書館機能、子育て支援機能、福祉機能、防災機能、広場機能 等
- (4) 付帯機能 : 駐車場、駐輪場・バイク置場

### 4 履行期間

契約日から令和7年3月24日まで

## 5 設計と条件

### (1) 敷地の条件

ア 敷地面積 : 1,821.47 m<sup>2</sup> (逗子市土地開発公社所有)

※事業予定地の西側隣接地(【別紙】参照)の取得について地権者と協議しており、敷地面積・範囲が変更となる可能性がある。なお、取得に至った場合、複合施設の広場としての整備を想定している。

イ 都市計画・地域地区等: 商業地域、準防火地域

### (2) 施設の条件

ア 延床面積 : 約 2,500 m<sup>2</sup>

イ 「官庁施設の総合耐震計画基準」による、耐震安全性の分類は次のとおりとする。

a 構造体 : II類

b 建築非構造部材: A類

c 建築設備 : 乙類

### (3) 建設の条件

ア 予定工事費 未定 ※概算整備費(基本計画において試算)

RC造 1,379,000 千円

鉄骨造 1,496,000 千円

CLT造 1,710,000 千円

イ 予定建設工期 令和8年9月～令和9年12月まで

### (4) 同施設関連の別発注業務

- ・地質調査業務
- ・測量業務

### (5) 設計と条件資料

- ・JR東逗子駅前用地活用事業基本構想
- ・JR東逗子駅前用地活用事業基本計画
- ・逗子市環境基本計画
- ・逗子市地球温暖化対策実行計画
- ・逗子市緑の基本計画
- ・逗子市景観計画
- ・逗子市公共施設等総合管理計画
- ・逗子市地域防災計画
- ・逗子市地域福祉計画
- ・逗子市地域福祉推進計画・逗子市地域福祉活動計画
- ・逗子市子ども・子育て支援事業計画
- ・第三次逗子市子どもの読書活動推進計画
- ・生涯学習・社会教育推進プラン
- ・逗子市まちづくり条例
- ・逗子市景観条例
- ・逗子市の良好な都市環境をつくる条例

- ・ 逗子市行財政改革基本方針
- ・ 逗子市建築物等における木材利用促進に関する方針
- ・ 逗子市立図書館のサービス目標 2023
- ・ 「チャレンジ！逗子カーボンニュートラル 2050（ニーゼロゴーゼロ）」宣言
- ・ 地積測量図
- ・ 既存関連図面

(6) 配置技術者

ア 現場代理人（管理技術者）

次に掲げるすべての要件に該当する者であること。

- ・ 「建築士法」（昭和 25 年法律第 202 号 以下同じ）第 2 条第 2 項に規定する一級建築士の資格を有する者であること。
- ・ 平成 31 年度（令和元年度）から令和 5 年度までの間に地方公共団体が発注した同種業務（2 つ以上の用途を複合化した公共施設の新築工事に関する基本設計又は実施設計 延床面積 1,800 m<sup>2</sup>以上）又は、類似業務（公共施設の新築工事に関する基本設計又は実施設計 延床面積 1,800 m<sup>2</sup>以上）に係る契約を元請として締結し完了した実績があること。
- ・ 参加申込する会社との間に直接的かつ恒常的な雇用関係（参加申込書提出以前に連続して 3 か月以上の雇用関係）にあること。

イ 主任技術者

次に掲げるすべての要件に該当する者であること。

- ・ 「建築士法」（昭和 25 年法律第 202 号 以下同じ）第 2 条第 2 項に規定する一級建築士の資格を有する者であること。
- ・ 参加申込する会社との間に直接的かつ恒常的な雇用関係（参加申込書提出以前に連続して 3 か月以上の雇用関係）にあること。

## II 業務仕様

本特記仕様書に記載されていない事項については、「公共建築設計業務委託共通仕様書」最新版（国土交通省）によるものとする。

なお、基本設計については、一般業務及び追加業務とし、次の各号の内容を踏まえて実施すること。

ア 本施設は、コミュニティセンター機能、図書館機能、子育て支援機能、福祉機能、防災機能等の複数の機能が集約する施設である。

賑わいの創出、多世代間の交流機会の拡大など、基本計画で定めた本事業のコンセプト・方針を念頭に機能配置について提案するとともに詳細なレイアウトを精査すること。

イ 本施設は複数の機能が集約する施設となるため、機能によって開館日や開館時間の異なる施設となる可能性がある。

また、1階に設置する防災倉庫とトイレ（駅前トイレ機能を有することを想定）については、屋外から直接アクセスできることを検討している。

機能ごとにセキュリティ対策や利用者の利便性の阻害とならない、配置・動線を検討し提案すること。

ウ 各種設備機器や収納等の設置検討を行うとともに、将来を見据えたネットワーク設備の導入について検討し提案すること。

エ 隣接する東逗子駅との関係、周辺環境との調和そしてコミュニティの醸成を考慮した外構計画および配置計画とすること。

オ 本施設に必要な台数の駐車場等を最低限確保すること。また、他の機能を阻害しない範囲で駐車場等を最大限確保する技術的な方策を検討し提案すること。なお、基本計画では、逗子市まちづくり条例に定められる必要数（駐車場 12 台、駐輪場・バイク置き場 24 台）を確保するとともに、公用利用及び利用状況から想定される必要数（駐車場 18 台、駐輪場・バイク置き場 28 台）の確保を目指し、設計段階で精査するとしている。

カ 施設内の屋外広場、植栽等の外構空間について本市の計画や施策、条例に基づいて精査を行うとともに、基本計画で得た市民意見を基に、魅力的な外構空間を検討し提案すること。

現在、事業予定地で開催されている朝市やマルシェなどのイベントを継続し、発展できる配置・機能を検討するとともに、屋内空間との効果的な連携について検討し提案すること。

キ 本施設は幅広い世代が利用するため、ユニバーサルデザインに配慮し、誰でも使いやすい施設・設備を検討し、提案すること。

ク 各種ハザードマップで想定されている災害を考慮し、必要な対策、機能の配置、構造等を検討すること。

また、本施設は風水害時の早期避難所や災害時の災害対策本部の代替施設としての利用を想定しているため、フェーズフリーデザインの観点から、日常的な利用のしやすさを考慮しつつ、防災機能を備えた設備・配置・動線を検討し提案すること。

ケ 効率的な機能配置を検討し、延べ床面積の縮減を図ること。

- コ 高耐久かつ将来的な維持管理費を抑え、効率的な運営を行える施設を検討し提案すること。
- サ 本施設で達成可能な ZEB の水準について検討し、具体的な設備や整備水準等について提案すること。
- シ 本市の指示に基づき、補助金等の申請に向けた資料の作成を行うこと。

## 1 一般業務の範囲

- ・ 建築（総合）基本設計に関する標準業務
- ・ 建築（構造）基本設計に関する標準業務
- ・ 電気設備基本設計に関する標準業務
- ・ 機械設備基本設計に関する標準業務

## 2 業務内容

### (1) 設計条件等の整理

- ・ 耐震性能や設備機能の水準など発注者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こと。

### (2) 法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ

- ・ 法令上の諸条件の調査を行い、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こと。
- ・ 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打ち合わせを行うこと。
- ・ 都市計画法に基づく開発行為に係る協議を行い、開発許可の要否について確認及び今後の対応について整理を行うこと。

### (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ち合わせ

- ・ 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、通信等の供給状況を調査し、必要に応じて関係機関との打ち合わせを行うこと。

### (4) 基本設計方針の策定及び発注者への説明

- ・ 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こと。
- ・ 総合検討の結果を踏まえ、基本設計方針を策定し、発注者に対して説明すること。

### (5) 基本設計図書の作成

- ・ 基本設計方針に基づき、発注者と協議の上、基本設計図書を作成すること。

### (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概算工事費を検討し、工事費概算書を作成すること。

### (7) 基本設計内容の発注者への説明等

- ・ 基本設計を行っている間、発注者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発注者の意向を確認すること。また、基本設計図書の作成が完了した時点において、基本設計図書を発注者に提出し、発注者に対して設計意図及び設計内容の総

合的な説明を行うこと。

### 3 追加業務の内容及び範囲

- ・透視図作成
- ・日影図の作成
- ・概略工事工程表の作成
- ・リサイクル計画書の作成
- ・ZEB化の検討
- ・フェーズフリーデザインの検討
- ・市民、議会等への説明等に必要な資料の作成（法令に基づくものを除く）
- ・補助金申請に向けた必要資料の作成補助

### 4 業務の実施

#### (1) 一般事項及び基本方針

- ・設計と条件及び適用基準等によって行い、関係法令に適合すること。
- ・概算整備費を超過しないよう設計を行い、建設費及びライフサイクルコストの縮減を図るよう考慮すること。
- ・敷地の環境条件、用途、規模等を総合的に考慮し、省エネルギー化を図ること。
- ・保全業務が効果的に行われるよう、仕上げ材料の耐久性および対汚染性、容易な維持管理等を考慮すること。
- ・隣接道路、隣地、隣家との関係及び雨水排水等の放流先を調査すること。
- ・日照、通風の確保および騒音、振動、電波障害等の防止、周辺道路の交通障害を考慮すること。
- ・近隣住居や搬入路等を考慮した仮設計画および工程計画とすること。
- ・耐震性能（建築構造、仕上げ、建築設備）を確保すること。
- ・災害、出水、火災等に対する安全性を図り、機能配置を決定すること。
- ・「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成18年法律第91号）及び「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」に基づく基礎的、誘導的基準に適合するよう考慮し、逗子市公共施設整備バリアフリー懇話会に諮ること。
- ・「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」（平成12年法律第104号）及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）等を考慮し、再利用化、再資源化を図ること。
- ・設計にあたっては、現場代理人は設計担当者と十分な協議を行い、相互に理解確認をするとともに、本市とも十分な協議を行うこと。

(2) 提出書類（5の成果物を除く）

各1部を提出すること。なお、様式は本市の指示によること。

ア 契約時

- ・重要事項説明書
- ・建築士法第22条の3の3に定める記載事項
- ・契約書

イ 着手時（契約締結後14日以内）

- ・着手届
- ・現場代理人等選任届
- ・業務計画書
- ・業務工程表

ウ 必要時

- ・再委託業者選定報告書（会社概要・委託業務内容・担当者資格等含む）
- ・再委託届（該当する場合・契約書の写しを含む）
- ・業務打合簿
- ・履行報告書（毎月定期報告）

エ 業務完了時

- ・業務完了届
- ・委託業務成果物引渡し書
- ・請求書

(3) 打ち合わせ及び記録

- ・業務着手時
- ・本市又は現場代理人が必要と認めた時
- ・その他必要が生じた時

(4) 検査

- ・業務が完了した時は、業務完了届を提出するとともに、成果物を提出し、発注者の検査を受けること。
- ・業務完了期限前であっても、発注者があらかじめ成果物の提出期限を指定した場合には、その指定する期限までにその時点における成果物を提出し、検査を受けること。

(5) 適用基準等

特記なき場合は、国土交通大臣官房官庁営繕部が制定又は監修した最新のものとする。

ア 共通

- ・官庁施設の基本的性能基準
- ・官庁施設の総合耐震
- ・対津波計画基準
- ・官庁施設の環境保全基準
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ・官庁施設の防犯に関する基準
- ・官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン

- ・公共建築工事積算基準
- ・公共建築工事共通費積算基準
- ・公共建築工事標準単価積算基準

#### イ 建築

- ・建築設計基準
- ・建築構造設計基準
- ・建築工事設計図書作成基準
- ・構内舗装・排水設計基準

#### ウ 積算

- ・公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部・監修）
- ・公共建築工事共通費積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部・監修）
- ・公共建築工事標準単価積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部・監修）
- ・公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部・監修）
- ・公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部・監修）

#### エ 仕様

- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

#### (6) 貸与品等

- ・既存敷地調査資料

#### (7) 部分引渡しの指定部分

- ・別途協議

#### (8) 成果物の提出場所

- ・逗子市経営企画部企画課

#### (9) 成果物の取扱いについて

- ・提出された CAD データについては、必要な範囲内において、市民・議会への説明等に使用することがある。

#### (10) 設計に係る著作権について

- ・当該設計に係る著作権は、逗子市に帰属する。

#### (11) 軽微な変更について

- ・設計条件・設計図書に関しての軽微な変更については、約款の規定にかかわらず、業務委託料及び履行期間の変更は無いものとする。



## 5 成果物及び提出部数等

### (1) 建築

- ・計画説明書
- ・仕様概要書
- ・仕上概要表
- ・面積表及び求積図
- ・敷地案内図
- ・配置図
- ・平面図（各階）
- ・断面図
- ・立面図（各面）
- ・工事費概算書
- ・仮設計画概要書
- ・構造計画説明書
- ・構造設計概要書
- ・その他本市の指示するもの

### (2) 電気設備

- ・電気設備計画説明書
- ・電気設備設計概要書
- ・工事費概算書
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・各設備系統図
- ・その他本市の指示するもの

### (3) 機械設備

- ・機械設備計画説明書
- ・機械設備設計概要書
- ・工事費概算書
- ・配置図
- ・各階平面図
- ・各設備系統図
- ・その他本市の指示するもの

### (4) その他

- ・透視図（鳥瞰図2面各1枚、外観図2面各1枚、内観図主要部各1枚）
- ・日影図
- ・概略工事工程表
- ・模型（外構含む）
- ・リサイクル計画書

- ・設計説明書
  - ・CG データ
  - ・計画検討用の模型及びスケッチ
- (5) 資料
- ・概算工事費計算書
  - ・負荷計算書
  - ・ランニングコスト計算書
  - ・コスト縮減検討書
  - ・環境対策検討書
  - ・ユニバーサルデザイン検討書
  - ・各種技術資料
  - ・各記録書
  - ・その他本市の指示するもの
- (6) 提出部数等
- ・図面（A3判二ツ折り製本2部及びCADデータ（sfcファイル））
  - ・説明資料（A4ファイル2部及び電子データ）