

旧山口井筒屋宇部店改修基本計画及び基本設計業務説明書

第1章 総則

1 業務名称

旧山口井筒屋宇部店改修基本計画及び基本設計業務委託

2 業務の目的

本業務は、令和元年11月11日に公表した「旧山口井筒屋宇部店の利活用方針（以降、「利活用方針」という。）と現在実施している「旧山口井筒屋宇部店利活用サウンディング型市場調査（以降、「サウンディング調査」という。）の事業提案や今後決定する運営事業者の意見や提案を把握しながら、具体的な改修方針、導入予定の機能の規模や配置、事業費、事業手法等について調査・検討し、必要な機能を備えた施設改修の基本計画の策定と基本設計をまとめることを目的とする。

3 履行期間

契約締結の日から令和2年11月13日まで

ただし、基本計画（素案）の作成は令和2年6月1日までとする。

4 施設の概要

- | | |
|------------|-------------------|
| (1) 施設の名称 | 旧山口井筒屋宇部店（名称変更予定） |
| (2) 施設の所在地 | 宇部市常盤町一丁目6-30 |
| (3) 施設用途 | 公共公益施設を含む複合施設 |

5 設計と条件等

(1) 敷地の条件

- | | |
|---------|--|
| ア 敷地面積 | 3,530.98㎡ |
| イ 用途地域 | 商業地域
(建ぺい率:80% 容積率:400%(容積緩和により最高限度600%)) |
| ウ 防火地域等 | 準防火地域 |

(2) 施設の概要

ア 建物（店舗）

- | | |
|-------|----------------------------|
| ・構造 | 鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根 |
| ・階数 | 地上6階、地下1階（5、6階部分は改修時に解体） |
| ・延床面積 | 11,273.81㎡ |
| ・竣工年月 | 昭和52年11月 |

イ 建物（駐車場）

- | | |
|-------|--------------|
| ・構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 |
| ・階数 | 地上6階、地下1階 |
| ・延床面積 | 4,540.56㎡ |
| ・竣工年月 | 平成5年10月 |

ウ 改修後の規模 基本計画・基本設計において決定

エ 設備概要 電気設備一式、機械設備一式

(3) 建設の条件

- | | |
|----------------|----------|
| ア 施設改修事業費（想定） | 21億円（税込） |
| イ 発注予定時期（改修工事） | 令和3年度 |

(4) 施設周辺環境整備の検討

- | | |
|--------|------------|
| ア 検討面積 | 約0.6ha |
| イ 検討内容 | 道路、公園、駐車場等 |

(5) 基本方針 別添「山口井筒屋宇部店の利活用について」(以下「利活用方針」という)

6 業務の実施

- (1) 受託者は、業務の実施に当たり、本仕様書に基づくとともに、関係法令等を遵守すること。
- (2) 本市が策定した他の計画との整合性を考慮すること。
- (3) 受託者は、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分理解したうえで適切な人員配置のもと、業務を実施すること。
- (4) 受託者は、自らの組織の中から管理技術者を選任し、発注者に通知すること。
- (5) 受託者は、本業務の一部を再委託する場合、予め発注者の承認を得ること。
- (6) 受託者は、事業の進捗に関して、発注者に定期的に報告を行うこと。
- (7) 本業務に関する発注者との打ち合わせは、随時、宇部市役所庁舎内で行うこと。
- (8) 本業務の実施に関し疑義が生じた場合は、速やかに発注者と協議を行い、指示を仰ぐこと。
- (9) 受託者は、本業務の実施過程で知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。
- (10) 発注者は、業務完了後10日(ただし、土、日曜及び祝日等は除く)以内に、公共建築設計者情報システム(PUBDIS)に「業務カルテ」を登録すること。なお、登録に先立ち、監督職員の確認を受けること。

7 業務計画書の提出

- (1) 受託者は、契約締結後14日以内に業務計画書を作成の上、発注者の承認を得ること。
- (2) 業務計画書には、次の事項を記載すること。
 - ア 業務概要
 - イ 業務実施方針
 - ウ 業務工程表
 - エ 業務実施体制及び組織図
 - オ 業務フローチャート
 - カ 連絡体制
 - キ その他発注者が必要とする書類

8 打合せ及び協議記録

業務を適正かつ円滑に実施するため、受託者は、発注者と適宜打合せを行い、その内容については、受託者がその都度記録し、発注者の確認を得ること。

9 業務の完了及び検査

- (1) 業務が完了したときは、業務完了届を提出するとともに、成果品を提出し、発注者の検査を受けること。
- (2) 業務完了期限前であっても、発注者がその時点における成果品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品を提出し、検査を受けること。

10 その他

- (1) 基本設計時に変更及び条件を付すことがある。
- (2) 基本設計図は実施に際し、設計者と協議して変更する場合がある。
- (3) 成果品に他の文献その他の資料を引用する場合は、引用の可否を確認の上、その文献等著者、出典名を明記すること。

第2章 基本計画策定業務

1 基本計画の策定

受託者は、「利活用方針」と「サウンディング調査」の事業提案等を踏まえ、次の事項を整理し、基

本計画を策定する。

(1) 施設基本計画

1) 改修計画に関する事項

- ア 敷地及び建物等の現況把握、課題の抽出
- イ 施設の利用計画に関する事項（駐車場等も含む）
- ウ 改修内容・工法等の検討に関する事項（既存施設の一部解体も含む）

2) 施設に導入する機能に関する事項（想定）

「サウンディング調査」の事業提案等により、変更する場合がある。

- ア 店舗機能
- イ （仮称）子どもプラザ機能
- ウ まちなか図書館機能
- エ ギャラリー機能
- オ 事務所機能
- カ 維持・管理機能

※「サウンディング調査」の事業提案等により、変更する場合がある。

3) 配置計画等に関する事項

- ア 適正規模の算定（導入する機能、駐車・駐輪スペース、倉庫等付帯施設の必要性と規模）
- イ 各機能の配置及び動線計画
- ウ 建物（店舗）と建物（駐車場）との動線計画
- エ 平面及び各階構成
- オ バリアフリー、ユニバーサルデザイン等

4) 構造計画・設備計画の検討に関する事項

- ア 構造計画
- イ 設備計画
- ウ 環境負荷の低減

5) 事業計画及びスケジュールに関する事項

- ア 事業手法等の検討
- イ 概算事業費（解体工事、改修工事、駐車場及び外構工事等）
- ウ 事業スケジュールの作成

(2) 周辺環境整備基本計画

1) 整備計画に関する事項

- ア 施設周辺の現況把握、課題の抽出
- イ 歩行者空間計画（周辺駐車場等からの導線も検討）
- ウ 道路空間計画
- エ 琴芝街区公園再整備計画

2) 事業計画及びスケジュールに関する事項

- ア 事業手法等の検討
- イ 概算事業費
- ウ 事業スケジュールの作成

(3) その他

- ア 関係官公署との協議、各種法的手続きなどの必要な事項の整理
- イ 委員会等資料作成

2 成果品及び部数

本業務に係る成果品は以下のとおりとする。

- (1) 基本計画書（A4判）、基本計画資料編（A4判） 3部

第3章 基本設計業務

1 業務仕様

本書に記載のない事項は、「公共建築設計業務委託共通仕様書」（平成21年4月1日国営整第173号）による。ただし、当該共通仕様書中の「調査職員」については、全て「監督職員」と読み替えるものとする。なお、本書・共通仕様書に明記されていない事項であっても、本業務の目的達成のために性質上当然必要と思われるものについては、設計業務を受託した者の責任において完備するよう努めること。

2 設計業務の内容及び範囲

1) 一般業務の範囲（基本設計）

- ア 建築（総合）基本設計に関する標準業務
- イ 建築（構造）基本設計に関する標準業務
- ウ 電気設備基本設計に関する標準業務
- エ 機械設備基本設計に関する標準業務
- オ 周辺環境整備（道路、公園等）基本設計に関する標準業務

2) 追加業務の内容及び範囲

- ア 透視図等の作成（A2版・鳥観図2枚、外観図2枚、内観図5枚）
- イ 委員会等資料作成

3 設計業務の実施

(1) 一般事項

本業務は、前章による基本計画及び適用基準に基づくものとし、また、今後決定する運営事業者の意見や提案を把握しながら行う。

(2) 適用基準等

本業務の適用基準等は、以下によるものとする。（最新版）

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ものとする。

受託者は、業務の対象である施設の設計内容及び業務の実施内容が技術基準に適合するよう業務を実施しなければならない。

1) 共通

- ア 官庁施設の基本的性能基準
- イ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ウ 官庁施設の総合耐震診断・改修基準
- エ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- オ 官庁施設の環境保全性基準
- カ 官庁施設の環境保全性に関する診断・改修計画基準
- キ 省エネルギー建築設計指針
- ク 山口県福祉のまちづくり条例設計マニュアル（山口県）

2) 建築

- ア 建築設計基準
- イ 建築構造設計基準
- ウ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- エ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
- オ 昇降機耐震設計・施工指針
- カ 耐震改修設計指針

3) 設備

- ア 建築設備計画基準
- イ 建築設備設計基準
- ウ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- エ 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）
- オ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- カ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）
- キ 排水再利用・雨水再利用システム計画基準
- ク 建築設備耐震設計・施工指針（独立行政法人建築研究所）

4) 周辺環境整備

- ア 設計業務等標準積算基準書
- イ ランドスケープコンサルタント業務における標準業務・報酬積算ガイドライン

(3) 業務の履行体制

受託者は、企画提案書で提案した履行体制により本業務を履行するものとする。

(4) 配置技術者の資格要件

1) 管理技術者の資格要件

管理技術者の資格要件は次による。

建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第2項に規定する一級建築士（以下「一級建築士」という。）

2) 主任担当技術者の資格要件

担当分野の業務を分担する主任担当技術者の資格要件は次による。

ア 建築（総合）主任担当技術者

一級建築士

イ 建築（構造）主任担当技術者

建築士法第10条の2の2第4項に規定する構造設計一級建築士又は一級建築士

ウ 電気設備及び機械設備主任担当技術者

建築士法第10条の2の2第4項に規定する設備設計一級建築士、一級建築士又は建築士法第2条第5項に規定する建築設備士であること。

エ 周辺環境整備

技術士法（昭和58年法律第25号）第2条第1項に規定する技術士（総合技術監理部門（建設—都市及び地方計画）、建設部門（都市及び地方計画）、一般社団法人ランドスケープコンサルタンツ協会が認定する登録ランドスケープアーキテクト（RLA）、又は一般社団法人建設コンサルタンツ協会が認定するRCCM（造園又は都市計画及び地方計画）

4 成果品及び提出部数

別紙のとおり。

成果品及び提出部数

成果品等	サイズ	提出部数	摘 要
建築総合			
建築（総合）設計図	A3判	各3部	
外構設計図			
計画説明書			
仕様概要書			
昇降機設備計画概要書			
基本設計説明書			
工事費概算書			
建築構造			
基本構造基本計画図書	A3	各3部	
構造計画概要書			
構造設計概要書			
工事費概算書			
電気設備			
電気設備基本設計図書	A3判	各3部	
電気設備計画説明書			
電気設備設計概要書			
工事費概算書			
機械設備			
機械設備基本設計図書	A3判	各3部	
機械設備計画説明書			
機械設備設計概要書			
工事費概算書			
周辺環境整備			
環境整備基本設計図書	A3判	各3部	
環境整備計画説明書			
環境整備設計概要書			
工事費概算書			
その他			
鳥観図	A2判	2枚	
外観図	A2判	2枚	
内観図	A2判	5枚	
各種技術資料	A4判	3部	
打合せ記録簿	A4判	3部	

注) 1 建築（構造）、電気設備及び機械設備の成果図書は建築（総合）基本設計の成果図書の中にも含めることができる。

2 成果品は全て電子データとして合わせて3部納品するものとする。

3 CADの形式は、JWW又はDXFとすること。