

## 業務仕様書

1. 業務件名 令和4・5年度東日本都市再生本部街区再編等事業化検討に係る設計業務

2. 履行期間 令和4年4月1日から令和6年3月31日まで

### 3. 業務内容

本業務は、東日本都市再生本部所掌エリアにおける街区再編等事業化検討(※)を行うことを目的に事業採算性等の検討等に資する基礎資料を作成するため、対象地の配置計画・建物ボリュームスタディ等の設計検討(以下「設計検討」という。)を行う機構支援業務(計画推進支援業務)である。

※街区再編等事業化検討対象物件(以下「物件」という。)について

- ・ 設計検討を行う物件数は、月3～4地区程度を想定している。1地区あたり2～4週間程度の検討期間を要する。なお、履行期間中に地区数に変更が生じる可能性がでてきた場合は、それまでの設計検討業務の内容を精査した上で、必要に応じて契約変更を行なうものとする。
- ・ 建物用途は、戸建住宅、共同住宅、業務施設、宿泊施設、教育施設、運動施設、福祉・厚生施設及び文化・交流・公益施設等の単体建築物又は複合建築物を想定している。
- ・ 建物規模は、延べ面積が50平方メートル程度の戸建住宅から、延べ面積10万平方メートルを超える高層高密度及び超高層複合建築物等が想定され、建物規模は多岐に及ぶ。
- ・ 物件の設計検討は、都市開発諸制度(特定街区、再開発等促進区、高度利用地区及び総合設計)又は市街地再開発等に係る建物基本検討を想定している。
- ・ 具体の物件については、本業務契約後、業務委託契約書に基づく指示者が明示する。

以下の業務を行う。

#### (1) 配置計画・建物ボリュームスタディに係る業務

##### ① 対象地の調査、法令上の諸条件の調査等

- ・ 設計条件(上位計画、整備構想、事業手法、土地利用計画、需要等)、基本性能及び設計方針の分析・整理
- ・ 現地調査及び設計条件に基づく事例調査・整理
- ・ 法令上の諸条件の調査、照査及び資料収集・整理
- ・ 過去類似案件における都市開発諸制度等の事例調査・整理

##### ② まちづくり整備構想の検討

- ・ 対象エリアのまちづくり整備構想※

※まちづくり整備構想について、各々物件の必要に応じ下記図書を作成する。

- ・ ゾーニング図(敷地周辺情報を含む対象エリアの機能配置)
- ・ ダイアグラム図(まちの軸線、交通機能、時間別アクティビティ等)
- ・ イメージスケッチ(まちの入口、賑わい空間等、主要空間イメージ図)
- ・ 上記に関連した指示者の指示に基づく図書

##### ③ 最有効使用配置・建物ボリュームスタディ

- ・ 物件単体を対象としたボリュームスタディ※
- ・ 物件の隣接地等敷地を統合した区域又は街区全体を対象としたボリュームスタディ※

※ボリュームスタディについて、各々物件の必要に応じ下記図書を作成する。

- ・ 設計概要書：計画建物の概要（敷地面積、用途地域等都市計画規制、現況道路状況、計画建物用途、法定延べ面積・計画床面積等、構造・規模、建物高さ、条例・要綱その他規制等留意事項）
- ・ 配置図（敷地周辺情報含む。なお、広域エリアの検討等、必要な場合には指示者の指示により地図データを購入することとし、必要に応じて契約変更を行なうものとする。）
- ・ 各階平面図（1階平面図は配置図と兼用可。）
- ・ 断面図（斜線制限等都市計画規制をクリアしていることを図示。）
- ・ 構造、設備及び駐車場計画図（架構形式、設備水準・方式、道路網、線形及び勾配並びに駐車場位置の検討）
- ・ 屋外付帯基本計画図（整地高、土量及び有効造成計画、道路、駅前等交通計画概要、造園（緑地及び広場・公園等の配分、位置及び形態等）、アプローチ等の検討）
- ・ 日影図（逆日影を含む。）
- ・ 天空率比較表
- ・ 都市開発諸制度（特定街区、再開発等促進区、高度利用地区及び総合設計）又は市街地再開発等に係る建物基本検討を行った場合は、その説明資料等（都市開発諸制度の適合可能性及び地区計画等規制誘導手法の検討）
- ・ 上記に関連した指示者の指示に基づく図書

④ 第三者が作図した事業図書に係る照査

- ・ 関連法令等への適合性及び設計上の問題点等を整理

(2) プレゼンテーション資料等作成業務

- ・ 配置・建物ボリュームスタディ検討成果に係る簡易パース又はVR等の作成
- ・ 第三者が作図した事業図書に係る簡易パース又はVR等の作成
- ・ 上記に関連した指示者の指示に基づく図書

(3) DX技術を活用した配置・建物ボリュームスタディ等の効率化に係る検討業務

- ・ DX技術を活用した配置計画・建物ボリュームのケーススタディ（都市開発諸制度や用途、建物規模等、複数のタイプについて実施することとし、詳細は指示者による。）
- ・ DX技術により導き出した建物ボリューム等に係る建築コストの把握に係る有効性の検証、ケーススタディ
- ・ 実用化に向けたプログラム、パラメータ等の検証
- ・ 上記に関連した指示者の指示に基づく図書
- ・ 社内向けプレゼン資料作成

(4) 建物建設に係る概算工事費の算定

- ・ 類似建物実績による超概算工事費の算定
- ・ 簡易積算プログラムによる建物概算工事費の算定
- ・ 施工計画別又は構法別の概算工事費の算定
- ・ その他工事費分析資料の作成

- (5) 建物建設に係る施工計画及び工期の算定
  - ・ 第三者が作成した施工計画及び工期の照査
  - ・ 類似建物実績等による工期算定
  - ・ 施工計画検討及び工程表の作成
- (6) 事業化検討における設備計画の技術的検討
  - ・ 設備容量、必要設備システム等の検討
- (7) 事業化検討における構造計画の技術的検討
  - ・ 類似建物実績による構造計画の照査と躯体概算工事費の検証

#### 4. 業務の実施

(1) 委託業務責任者は、契約締結後速やかに、業務配員計画書（別紙）、業務実施体制図（様式任意）を作成し、指示者に提出し確認を得なければならない。

委託業務責任者資格基準 入札説明書に記載のA業務・B業務の実績があり、資格は下記のいずれかの条件を満たしているものとする。

職 階	職 種	資格基準
委託業務責任者		①一級建築士の資格を有し(建築士法による登録を行っている者)、取得後8年以上の実務経験がある者。 ②技術士(建設部門又は総合技術監理部門)の資格を有し(技術士法による登録を行っている者)、取得後8年以上の実務経験がある者。 ③都市再生事業等の従事者として、技術的実務経験を25年以上有する者。

委託業務従事者 資格基準 資格は下記の条件を満たしているものとする。

職 階	対象業務	資格基準
委託業務従事者	3. 業務内容 (1)及び(3)	①一級建築士(建築士法による登録を行っている者)又は二級建築士(建築士法による登録を行っている者)取得後4年以上の実務経験がある者 ②CAD等による配置・建物ボリュームの作図ができること。

(2) 再委託は原則禁止とするが、次の①～⑨に挙げるものは、あらかじめ機構の承諾を得て委託できるものとする。

- ① 建築(構造)設計に関する業務
- ② 建築積算に関する業務
- ③ 施工計画検討に関する業務
- ④ 電気設備設計に関する業務
- ⑤ 機械設備設計に関する業務
- ⑥ 造園設計に関する業務
- ⑦ スケッチ、簡易パース、VR等の作成に関する業務
- ⑧ DX技術に関する業務
- ⑨ その他の個別技術検討に関するもので指示者が必要と認めた場合

受託者は、業務を再委託する場合、書面により再委託の相手方との契約関係を明

確にしておくとともに、再委託の相手方に対して適切な指導、管理の下に業務を実施しなければならない。

## 5. 成果品等

成果品は各年度毎とし、以下の通り作成する。

- (1) 配置計画・建物ボリュームスタディに係る業務
- (2) プレゼンテーション資料等作成業務
- (3) DX 技術を活用した配置・建物ボリュームスタディ等の効率化に係る検討業務
- (4)～(7) 各種検討資料

上記(1)～(3)の成果品は、地区別等に取りまとめてA4冊子製本20部および製本用データCDを提出とする。(4)～(7)についてはファイル綴じとする。なお、本業務において入手した資料も成果品とすること。

## 6. その他

- (1) 業務の履行に際し、必要となる機構資料は対象物件毎に提供する。
- (2) 業務の履行に際し、必要となるVR、DX等機材、地図等データは受託者にて支弁する。
- (3) 業務上知り得た事項については、一切外部へ漏らしてはならない。
- (4) 受託者は、本業務を他に委託し、又は請け負わせてはならない。
- (5) 現況踏査等情報収集する場合は、物件を特定されることがないように情報管理に努め、情報漏洩の防止に十分注意すること。
- (6) 建築(意匠)以外の設計要素(積算、構造、設備、屋外整備等)にも対応できる体制を確保するとともに、専門的知見を必要とする場合は機構の関係部署とも協議すること。
- (7) 委託費には交通費及び被服費を含む。
- (8) 委託業務責任者は、指示者と常時連絡を取れる体制とすること。
- (9) 暴力団員等による不当介入を受けた場合の措置について
  - ① 業務の履行に際して、暴力団員等による不当要求又は業務妨害(以下「不当介入」という。)を受けた場合は断固としてこれを拒否するとともに、不当介入があった時点で速やかに警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行うこと。
  - ② ①により警察に通報を行うとともに、捜査上必要な協力を行った場合には、速やかにその内容を記載した文書により発注者に報告すること。
  - ③ 暴力団員等による不当介入を受けたことにより工程に遅れが生じる等の被害が生じた場合は、委託者と協議を行うこと。

以 上

## 業務配員計画書

業務名称			
履行期間	令和 年 月 日	～	令和 年 月 日
委託業務 従事者	氏 名	職 種	実務経験（年数）

## 【配員計画表】（単位：人）

委託業務 従事者	令和4年										
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
〇〇〇〇											
□□□□											
△△△△											
◎◎◎◎											
委託業務 従事者	令和5年			年間計							
	1月	2月	3月								
〇〇〇〇											人
□□□□											人
△△△△											人
◎◎◎◎											人