

藤井寺市病院跡地複合施設基本計画・基本設計等業務 仕様書

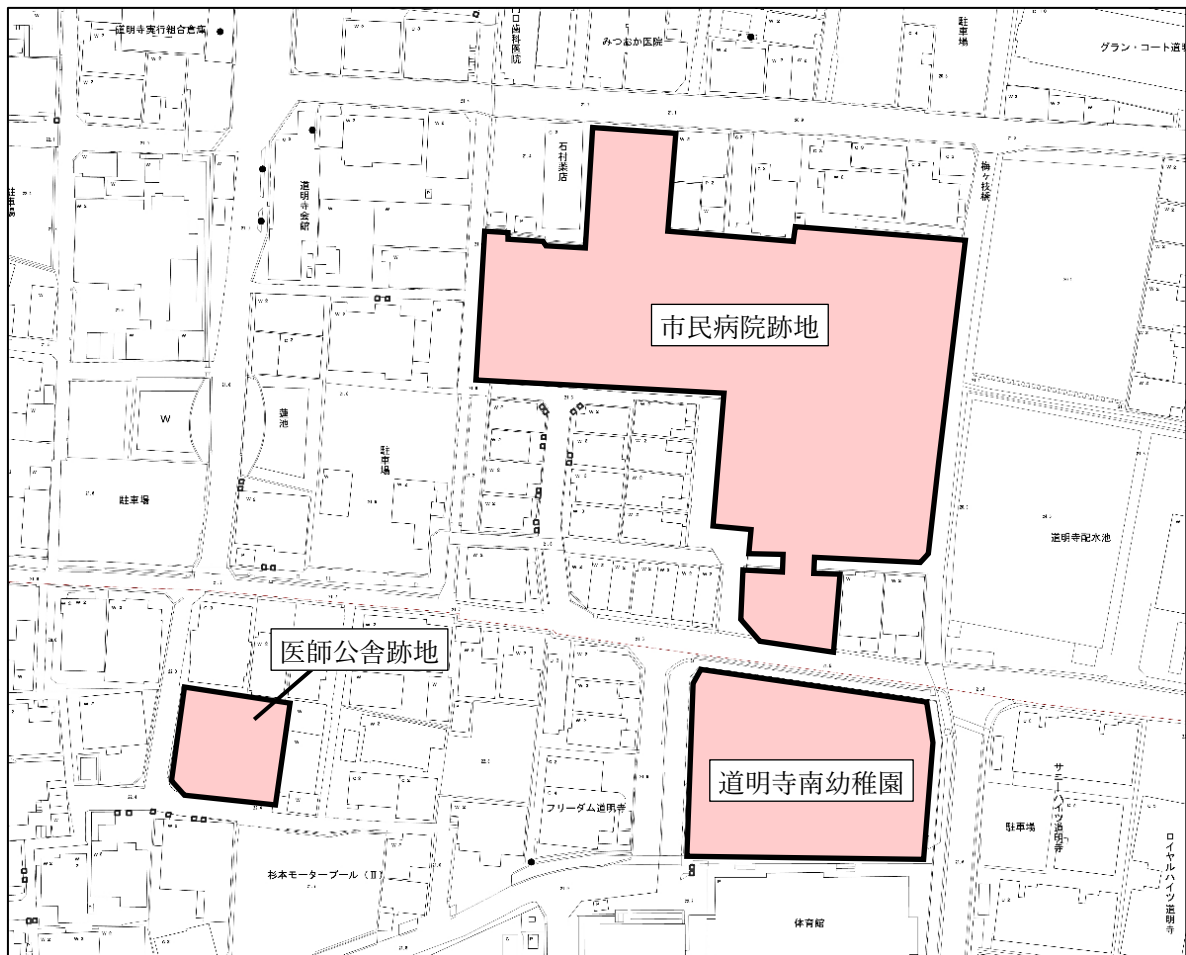
1 業務名

藤井寺市病院跡地複合施設基本計画・基本設計等業務

2 目的

本業務は、令和８年８月に策定した「藤井寺市病院跡地活用基本構想」（以下「基本構想」という。）において示した整備の方向性を踏まえ、市民病院跡地に整備を予定する複合施設、医師公舎跡地及び道明寺南幼稚園敷地の活用方策について基本計画書を策定するとともに、今後の事業の実現化に向けて、国庫補助金の申請支援及び当該基本計画を具体化する基本設計図書の作成を目的とする。

3 対象地



【敷地概要】

	市民病院跡地	道明寺南幼稚園	医師公舎跡地
所在地	道明寺 2-7-3	道明寺 4-2-18	道明寺 4-2-12
敷地面積	4245.97 m ²	1,774.00 m ²	440.29 m ²
都市計画区域	市街化区域		
用途地域	第1種中高層住居専用地域 ※病院跡地北側一部のみ近隣商業地域		
建ぺい率／容積率	60/200		
防火・準防火地域	準防火地域		
洪水ハザードマップ 上の浸水想定	5.0m 以上 10.0m 未満		
家屋倒壊等氾濫想定	氾濫流		該当なし

4 履行期間

契約締結日の翌日から令和11年3月31日まで

5 基本計画策定業務内容

基本構想を踏まえ基本計画を策定する。

(1) 計画・準備

本業務が円滑に遂行できるよう必要な資料の収集整理を行うとともに、業務の実施体制、実施内容、連絡先、業務スケジュール等をまとめ、業務計画書を作成する。

(2) 計画の目的

基本計画策定の背景・目的を整理する。

(3) 条件整理

対象地の位置、周辺環境及び法規制等から前提となる計画条件を整理する。

(4) 施設整備方針の設定

複合施設の整備に当たってのコンセプトと整備方針を設定する。

(5) 機能・諸室規模の設定

複合施設に必要な機能及び諸室を整理するとともに、機能間の相互利用及び複合化に配慮した諸室規模を検討する。

(6) 施設計画の検討

敷地条件の整理、ゾーニングの設定、施設配置（動線）、平面・断面計画、斜線・日影制限確認、構造、設備、外構等の検討を行う。

(7) 概算事業費の検討

施設整備に際しての概算事業費を算出する。

(8) 事業手法、事業スキームの整理

施設計画、概算事業費を踏まえ最適な事業手法及び事業スキームを整理する。

(9) 管理運営方針の検討

複合施設としての機能間連携や維持管理の効率性及び運営主体の役割分担に配慮し、複合施設の維持管理運営方法を検討する。

(10) 整備スケジュールの設定

事業全体の整備スケジュールを検討する。

(11) 補助金申請支援

国庫補助（都市構造再編集中支援事業等）の申請において必要な支援を実施する。

※令和9年度より都市構造再編集中支援事業と国際競争拠点都市整備事業が、新設される「まち未来創造事業」へ統合される見込みとなっているが、現時点において事業概要等が不明であるため、現在の都市構造再編集中支援事業の申請スキームに基づき提案すること。

① 都市再生整備計画作成支援

都市再生整備計画作成の支援として、目標設定、計画区域の設定、目標を定量化する指標の設定、施設図面、施設面積表、整備費用等についての整理を行うほか、都市再生整備計画事業の事前評価として必要な費用便益比（B/C）を算出するため、費用便益分析を実施する。

② 国庫補助申請に必要な支援

その他補助金の申請に必要な資料について作成支援を行う。

(12) 市民等との合意形成

本業務を進める上で、市民や団体等との合意形成の手法や内容、時期等の必要な提案を求める。なお、実施内容に応じた運営支援を行い、説明資料の作成、当日の運営支援、出席、必要に応じた資料説明、議事要旨作成を行うこと。

(13) 成果品とりまとめ

「7 成果品」に記載の基本計画策定業務の成果品のとりまとめを行う。

(14) 庁内関係課協議（3回程度）

会議への参加、資料作成、議事要旨作成等支援を行う。

(15) 打合せ協議（適宜）

本業務が円滑に実施されるよう、業務の進捗状況に合わせて適宜打ち合わせを実施の上、協議簿を作成し、1週間以内に提出すること。

(16) その他提案

本業務を進める上で、(1)～(12)以外の本市にとって有益な提案を行う。

6 基本設計業務内容

基本設計業務は令和6年国土交通省告示第8号別添一「基本設計に関する標準業務」に基づき実施すること。

(1) 適用基準

受託者は、次に示す基準等に基づき基本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、あらかじめ本市の承諾を得なければならない（各基準類は最新版の制定年月日のものを採用すること）。

【基本設計業務適用基準等】

項目	基準等
共通	官庁施設の総合耐震計画基準
	官庁施設の総合耐震診断・改修基準
建築	公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
	公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）

	建築物解体工事共通仕様書・同解説
	木造建築工事標準仕様書
	建築設計基準・同解説
	建築構造設計基準・同解説
	建築鉄骨設計基準・同解説
	建築工事標準詳細図
	擁壁設計標準図
	構内舗装・排水設計基準
設備	公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
	公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
	公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
	公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
	建築設備計画基準
	建築設備設計基準

（２）計画・準備

本業務が円滑に遂行できるよう必要な資料の収集整理を行うとともに、業務の実施体制、実施内容、連絡先、業務スケジュール等をまとめ、業務計画書を作成する。

（３）基本設計業務

- ① 建築（総合）基本設計に関する標準業務
- ② 建築（構造）基本設計に関する標準業務
- ③ 電気設備基本設計に関する標準業務
- ④ 給排水衛生設備基本設計に関する標準業務
- ⑤ 空気調和・換気設備基本設計に関する標準業務
- ⑥ 昇降機等設備基本設計に関する標準業務

上記①～⑥の標準業務内容は下表に掲げる業務内容に基づくこととする。

【基本設計業務の標準業務】

項目		業務内容
設計条件等の整理	条件整理	耐震性能・設備機能の水準等、監督員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。
	設計条件の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も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る又は監督員と協議する。
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	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。
	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。

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。
基本設計方針の策定	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。
	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。
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。
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（概算工費費、数量調書等を除く。以下同じ。）を作成する。
基本設計内容の監督員への説明		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（当該設計に係る設計者の考えをいう。以下同じ。）及び基本設計内容の総合的な説明を行う。

（４）概略工事工程表

建物の用途、規模、施工条件等を考慮した概略工事工程表を作成すること。

（５）地盤調査業務

敷地地盤全体及び建物の予定位置について、地盤調査を実施する。敷地内ボーリング３～５本、想定深度２０ｍ程度とする。一般的な調査事項は下表のとおりとするが最終的な調査項目、調査数量等については、着手前に発注者と協議し決定すること。

尚、地盤調査実施にあたり以下の準拠指針、基準等に準拠すること。

- 大阪府：地質・土質調査業務共通仕様書（最新版）
- 国土交通省：地質調査業務共通仕様書（最新版）
- 関連 J I S 規格
- 地盤工学会編：地盤調査の方法と解説、地盤材料試験の方法と解説、建築基礎設計のための地盤調査計画指針

【地盤調査事項】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 機械ボーリング（径 66mm、116mm） ② 孔内水平載荷試験（66mm 可能） ③ 標準貫入試験 ④ サンプリング ⑤ 室内土質試験（物理試験） |
|--|

（６）市民等との合意形成

本業務を進める上で、市民や団体等との合意形成の手法や内容、時期等の必要な提案を求

める。なお、実施内容に応じた運営支援を行い、説明資料の作成、当日の運営支援、出席、必要に応じた資料説明、議事要旨作成を行うこと。

(7) その他設計に必要な業務

本業務に必要な調査及び実施に伴い必要となった資料作成及び協議を実施すること。(関係法令等に係る関係各行政機関及び公益事業者等による協議)

(8) 打合せ協議(適宜)

本業務が円滑に実施されるよう、業務の進捗状況に合わせて適宜打ち合わせを実施の上、協議簿を作成し1週間以内に提出すること。

(9) その他提案

本業務を進める上で、(1)～(7)以外の本市にとって有益な提案を行う。

7 成果品

以下の成果品を納品すること。

■ 基本計画策定業務

- ① 業務計画書：1部
- ② 中間成果品(本市の指示による)
- ③ 基本計画書(A4判カラー両面印刷)：1部
- ④ 基本計画書概要版(A3判 カラー)：1部
- ⑤ 補助金申請業務報告書：1部
- ⑥ 打合せ協議簿：一式
- ⑦ その他本市が必要と定めたもの：一式
- ⑧ 上記及び関連データ：一式

■ 基本設計業務

- ① 業務計画書：1部
- ② 基本設計書 製本：1部
- ③ 地盤調査報告書：1部
- ④ 概略工事工程表：1部
- ⑤ パース：外観図1枚以上、内観図2枚以上
- ⑥ 打合せ協議簿：一式
- ⑦ その他本市が必要と定め指示する資料一式：1部

【基本設計書】

設計の種類	成果図書
総合	計画説明書
	設計概要書
	仕上表(概略)
	面積表及び求積図
	案内図

		配置図
		平面図（各階）
		立面図
		断面図
		透視図の写し（鳥かん・外観・室内等で作成の場合）
		設備計画図
		工事費概算書
		工事予定工程表
構造		構造計画説明書
		構造設計概要書
		工事費概算書
設備	電気設備	電気設備計画説明書
		電気設備概要書
		工事費概算書
	給排水衛生設備	給排水衛生設備計画説明書
		給排水衛生設備設計概要書
		工事費概算書
	空調換気設備	空調換気設備計画説明書
		空調換気設備設計概要書
		工事費概算書
		各種技術資料
	昇降機等	昇降機等計画説明書
		昇降機等設計概要書
		工事費概算書
	その他	その他検討資料

8 その他

（１）成果品の帰属

本業務における成果品及び業務作成上の資料は、すべて発注者に帰属する。

（２）疑義

本業務の実施上必要と認められるもので、本仕様書の解釈に疑義が生じた事項及び仕様書

に明記されていない事項については、事前に発注者と協議し、その指示に従って本業務を実施するものとする。

(3) 技術者の配置

業務の実施にあたり以下の技術者を配置すること。

※配置予定の技術者は、参加申込書等の提出期限日において3か月間以上の恒常的な雇用関係があること。

【基本計画策定業務】

管理技術者	以下の資格を保有すること ・技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画）
主任担当技術者	以下のいずれかの資格を保有すること ・技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画） ・技術士（建設部門：都市及び地方計画）

管理技術者は、下記に掲げる同種業務に直接携わった実績を過去10年間（平成28年4月1日～参加申込書等の提出期限まで）で1件以上有すること（同種業務の種別は問わない）。

・同種業務：以下のいずれかの業務

①延床面積3,000㎡以上の公共施設に係る基本計画策定業務

②令和6年国土交通省告示第8号別添二に掲げる類型十一（福祉・厚生施設）第1類もしくは類型十二（文化・交流・公益施設）第1類の用途を主たる機能とする延床面積3,000㎡以上の公共施設に係る基本計画策定業務

【基本設計業務】

管理技術者	以下の資格を保有すること ・建築士法第2条第2項に規定する一級建築士
建築（総合）主任担当技術者	以下の資格を保有すること ・建築士法第2条第2項に規定する一級建築士
建築（構造）主任担当技術者	以下のいずれかの資格を保有すること ・建築士法第2条第2項に規定する一級建築士 ・建築士法第10条の3第1項に規定する構造設計一級建築士
電気設備主任担当技術者	以下のいずれかの資格を保有すること ・建築士法第10条の3第2項に規定する設備設計一級建築士 ・建築設備士
機械設備主任担当技術者	以下のいずれかの資格を保有すること ・建築士法第10条の3第2項に規定する設備設計一級建築士 ・建築設備士

管理技術者は、下記に掲げる同種業務に直接携わった実績を過去10年間（平成28年4月1日～参加申込書等の提出期限まで）で1件以上有すること（同種業務の種別は問わない）。

・同種業務：以下のいずれかの業務

①延床面積3,000㎡以上の公共施設に係る基本設計業務もしくは実施設計業務

②令和6年国土交通省告示第8号別添二に掲げる類型十一（福祉・厚生施

設) 第1類もしくは類型十二(文化・交流・公益施設) 第1類の用途を主たる機能とする延床面積 3,000 m²以上の公共施設に係る基本設計業務もしくは実施設計業務

(4) 再委託の禁止

受託者は業務を第三者に委託し又は請け負わせてはならない。ただし、一部に限り発注者の承諾を得たときはこの限りでない。

(5) 秘密保持

受託者は、業務執行上知り得た情報を他に漏らしてはならない。これは契約期間満了後においても同様とする。また、受託者は本委託業務に係る資料及び結果を発注者が指示する目的以外に使用、又は第三者へ提供してはならない。