

仕 様 書

戸田ボートレース企業団
総 務 部 施 設 課

- 1 件 名
施設改修マスタープラン作成業務（その２）及び特高受変電設備更新工事実施設計委託
- 2 対象場所
埼玉県戸田市戸田公園８番２２号 戸田モーターボート競走場
- 3 履行期間
契約締結日より令和９年９月３０日(木)まで
※ 施設改修マスタープラン作成業務（その２）については、成果物を令和８年１２月
２５日(金)迄に取り纏めのうえ報告するものとする。

4 対象施設及び対象設備

(1) 対象施設

施 設 名	階 数	構 造	延床面積
管理棟	地上６階、地下１階	SRC	6,012 m ²
２期スタンド棟	地上７階、地下１階	SRC	39,199 m ²
３期スタンド棟	地上７階、地下１階	SRC	33,008 m ²
既存スタンド棟	地上４階	RC＋S 造	6,499 m ²
東観覧棟	地上５階	SRC	8,172 m ²
整備地区			
整備棟	地上２階	RC	1,373 m ²
整備附属棟	地上１階	S 造	480 m ²
競技本部棟	地上１階、地下１階	S 造	139 m ²
競技補助員棟	地上１階、地下１階	S 造	101 m ²
ボートリフト棟 (渡り廊下含む)	地上２階	S 造	318 m ²

(2) 対象設備

設 備 名	設置位置	設備概要	備 考
特高変電所	管理棟 6 階	66kV 2 回線 特高容量 15,000kVA 高圧容量 4,500kVA 高圧饋電盤 UPS 容量 200kVA×2 蓄電池容量 150Ah 発電機盤 2 台分	UPS 設備 100kVA 使用停止中
第 1 変台	整備地区	高圧容量 450kVA	対象外
第 4 変台	対岸	高圧容量 1,300kVA 蓄電池容量 50Ah	対象外 別系統受電
第 5 変台	東観覧棟 5 階	高圧容量 1,350kVA UPS 容量 50kVA 蓄電池容量 200Ah	
仮設変台（撤去済）			対象外
第 6 変台（撤去済）			対象外
第 8 変台	2 期スタンド棟 1 階	高圧容量 4,350kVA 蓄電池容量 200Ah	
第 9 変台	2 期スタンド棟 5 階	高圧容量 5,360kVA 蓄電池容量 500Ah	
第 10 変台	3 期スタンド棟 1 階	高圧容量 1,800kVA 蓄電池容量 200Ah	
第 11 変台	3 期スタンド棟 4 階	高圧容量 5,000kVA 蓄電池容量 300Ah	

5 設計目的

(1) 施設改修マスタープラン作成業務

当ボートレース場の建築設備の劣化状況を確認し、中長期保全計画を整備することにより、計画的且つ効率的な修繕、改修計画を立てる。

(2) 特高受変電設備更新工事実施設計

特高受変電設備更新工事基本計画及び特高受変電設備更新工事基本設計の内容を踏襲し、特高受変電設備及び高圧サブ変台設備、関連する設備等を含めたシステム全体の更新実施設計を行う。

施設の長期的な運用視点から、年次点検時に長時間停電を要している状況や1階電気室等への浸水経験などを踏まえ、受変電設備のあり方を刷新することを目的とする更新実施設計を行う。

電力監視設備、UPS設備、直流電源装置、非常用発電機の制御盤改修、非常照明器具のLED化改修の実施設計を併せて行う。

(3) 将来的な施設の機能向上に係る検討

持続可能な事業運営に寄与する施設改修計画の為、施設設備の機能向上及び活用方法に係る要件整理、導入機能の方向性等の調査及び検討を行う。

6 業務内容

(1) 施設改修マスタープラン作成業務

現状の劣化状況の把握と適切な保全周期設定による中長期保全計画の立案及び施設の運用に合わせた適切な改修システムの提案を行う。

ア 空調設備の計画

熱源設備を除く空調システムの省CO₂化、省エネ化の検討を行う。

イ スタンド棟客席整備改修の計画

スタンド棟観客席の整備改修の検討及び問題点の整理（建築計画、法整備）を行う。

ウ 既存スタンド棟建替の計画

既存スタンド棟の建替（解体後の通路化等）の検討及び問題点の整理（建築計画、法整備）を行う。

エ 成果品として、施設改修マスタープラン（その1）報告書を踏襲し各種取り纏めのうえ、施設改修マスタープラン（その2）報告書を作成する。

(2) 特高受変電設備更新工事実施設計

ア 特高受変電設備更新工事基本計画及び特高受変電設備更新工事基本設計の内容を踏襲し、特高受変電設備及びサブ変台設備、関連する設備等の電気設備全体系統、システム、電気室レイアウトの更新実施設計を行う。

更新済み及び廃止済み等である第1変台、第4変台、第5変台、仮設変台、第6変台は除く。ただし、全体系統等において必要となる事項は考慮すること。

イ 受変電設備のあり方を刷新するための更新実施設計を行う。なお詳細は「特高受変電設備更新工事基本設計」に準ずるものとする。

(ア) 現状の66kV特高受電を高圧受電（弾力供給）への切替え

(イ) 無停電での年次点検に対応した高圧回路の構築

(ウ) 環境に配慮した設備への更新（改正省エネ法対応を含む）

(エ) 1階電気室（第8変台、第10変台）の浸水対策

(オ) デマンド抑制設備の導入（中央監視及び電力貯蔵設備の導入）

(カ) 無停電電源装置、蓄電池容量の見直し

ウ 特高電気室の更新に合わせ、電力監視設備、特高電気室内UPS設備、非常用発電機制御盤設備の更新実施設計を行う。

なお、現状の特高変電所UPS設備は200kVA×2台、100kVA×1台であるが、100kVAを停止運用しているため200kVA×2台として設計を行うものとする。

また、発電機制御盤のみの更新とし、発電機本体は既存継続利用として危険物申請の

変更は行わないものとする。

エ サブ変台更新に伴う高圧幹線の更新実施設計を行う。

オ 受変電制御用及び非常照明用の直流電源装置の更新実施設計を行う。

なお、非常照明用蓄電池の容量低減を図るため、非常照明ＬＥＤ化改修の実実施設計を行うものとする。

カ 特高受変電設備は将来の再生可能エネルギー設備導入に対応できるように系統連系保護機能等を設けること。

キ 低圧幹線の切替は電気室内または近接場所でのケーブルジョイントとする。

また、既存低圧ケーブルの電圧降下計算は現状を優先し（竣工時の計算方法による）、本設計による再計算は行わないものとする。

ク 上記の積算業務を行う。

ケ 成果品（実施設計図書の作成）の作成業務を行う。

コ 工事発注補助業務を行う。

(3) 将来的な施設の機能向上に係る検討

上記「(1) ウ 既存スタンド棟建替の計画」等の検討結果を踏まえ、将来的な機能向上に係る検討を行う。

ア 事業計画地における上位計画や周辺環境の整理

ボートレース場を取り巻く環境や、この事業計画地における上位計画や関連法等、周辺環境に係る調査等を実施する。

イ 先進・類似事例の調査

国営・公営等の同種施設等や、集客施設やレジャー施設、体験型施設等の先進・類似事例等の調査を行う。

ウ 施設関係者等へのヒアリング

施設関係者や進出可能性のある企業等にヒアリングを実施し、導入可能性のある機能について抽出する。

エ 将来的な導入機能の方向性の検討

上記ア～ウの検討結果を踏まえ、本事業で将来的に導入可能性のある機能について検討、整理する。

オ その他防災に係る検討

その他地域の防災等に貢献することも念頭に置いて、内水氾濫対策（BCP）や防災施設に係る検討を行う。

7 適用基準等（下記のうち本業務に係るものに限る）

(1) 積 算

ア 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）

イ 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）

ウ 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）

エ 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）

オ 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）

(2) 仕様書

- ア 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監修）
- イ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
- ウ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 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監修）
- オ 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監修）
- カ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- キ 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監修）
- ク 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監修）
- ケ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- コ 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監修）
- サ 埼玉県建築工事設計業務委託共通仕様書

(3) 準拠法令

- ア モーターボート競走法
- イ 都市計画法
- ウ 都市公園法
- エ 建築基準法、同施行令、通達
- オ 消防法

(4) その他

- ア その他、国土交通大臣官房官庁営繕部が制定又は監修したもの等

8 貸与図書

(1) 仕様書（本書）

(2) 各種図面及び資料

※ 「施設改修マスタープラン作成業務（その１）及び特高受変電設備更新工事基本設計」における成果物等を含む重要資料については請負者のみに貸与するものとする。

(3) 開催予定表（令和８年度）

(4) 開催予定表（令和９年度）

※ 令和９年度予定が決定次第請負者のみに貸与

9 引き渡し成果品

(1) 施設改修マスタープラン作成業務

提出書類		形式	部数
ア	建築設備劣化診断報告書（製本）	A 3 横	7 部

		(仕上り：A 4)	
イ	中長期保全計画書（製本）	A 3 横 (仕上り：A 4)	7 部
ウ	遵法性調査報告書（製本）	A 3 横 (仕上り：A 4)	7 部
エ	その他（打合せ等で特に指示したもの）		7 部
オ	上記各提出書類をデジタル化したデータ (Word、Excel 及び図面は JW-CAD)		2 部（媒体は CD 又 は USB メモリ）

(2) 特高受変電設備更新工事基本設計業務

	提出書類	形式	部数
ア	特高受変電設備更新工事实施設計図書 (製本)	A 3 横 (仕上り：A 4)	7 部
イ	その他（打合せ等で特に指示したもの）		7 部
ウ	積算資料	A 4	5 部
エ	上記各提出書類をデジタル化したデータ (Word、Excel 及び図面は JW-CAD)		2 部（媒体は CD 又 は USB メモリ）

10 特記事項

(1) 留意事項

	項目	業務内容
ア	服務及び留意事項	・ 現場における調査等の作業は、当該施設のレース開催中（場外開催日・前検日を含む）を除く、午前9時00分から午後5時00分までとする。なお、その時間以外に作業を行う必要が生じた場合は、事前に企業団担当者と協議し、承諾を得ること。 ・ 受託者は、契約締結後速やかに作業計画書等を提出し、企業団担当者の承諾を受けなければならない。 ・ 調査・設計にあたっては、当該業務の趣旨をよく理解し、本場・関連団体の制度を調査して行うこと。 ・ 本業務及び設計図書は、本設計委託仕様書・建築工事設計図

				書作成要領・関係法令および各種基準等によって行うこと。 ・ 本業務の提出図書以外で、本設計に用いた資料および計算根拠は、全て明確にし、企業団担当者の要求があった場合は速やかに提出すること。
イ	会議及び協議の実施			・ 業務の遂行に際しては、企業団担当者及び関係機関、関連団体と十分協議、打ち合わせ、ヒアリングを行い、議事録を作成し提出すること。また、委託者が関係機関等と協議等を行う場合は、担当者を出席させること。 ・ 打合せは次の時期に行い、速やかに議事録等を作成し提出すること。 i) 業務着手時及び中間報告会議、最終報告会議 ii) 当企業団が必要と認めた時 iii) その他業務遂行に必要と認めた時
ウ	要求等の確認	ア)	委託者の要求等の確認	・ 実施設計に先立ち又は実施設計期間中、委託者の要求等を再確認し、必要に応じ、設計条件の修正を行う。
		イ)	設計条件の変更等の場合の協議	・ 基本設計の段階以降の状況の変化によって、委託者の要求等に変化がある場合、施設の機能、規模、予算等基本的条件に変更が生じる場合又は既に設定した設計条件を変更する場合には、委託者と協議する。
エ	法令上の諸条件の調査及び関係機関との打合せ	ア)	法令上の諸条件の調査	・ 建築物の建築に関する法令及び条例上の制約条件について、基本設計等の内容に即した詳細な調査を行う。
		イ)	建築確認申請等に係る関係機関との打合せ	・ 実施設計に必要な範囲で、建築確認申請等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。 ・ 消防用設備等の改修が伴う場合は、所轄消防署との協議を行う。
オ	実施設計図書の作成及び実施設計方針の策定	ア)	総合検討	・ 基本設計に基づき、意匠、構造及び設備の各要素について検討し、必要に応じて業務体制、業務工程等を変更する。
		イ)	実施設計のための基本事項の確定	・ 基本設計の段階以降に検討された事項のうち、委託者と協議して合意に達しておく必要のあるもの及び検討作業の結果、基本設計の内容に修正を加える必要があるものを整理し、実施設計のための基本事項を確定する。
		ウ)	実施設計方針の策定及び委託者への説明	・ 総合検討の結果及び確定された基本事項を踏まえ、実施設計方針を策定し、委託者に説明する。
カ	実施設計図書の作成	ア)	実施設計図書の作成	・ 実施設計方針に基づき、委託者と協議の上、技術的な検討、予算との整合の検討等を行い、実施設計図書を作成する。なお、実施設計図書においては、工事施工者が施工すべき建築物及びその細部の形状、寸法、仕様、工事材料、設備機器等の種別、品質及び特に指定する必要がある施工に関する情報（工法、工事監理の方法、施工管理の方法等）を具体的に表現する。
		イ)	建築確認申請図書等の作成	・ 関係機関と事前の打合せ等を踏まえ、実施設計に基づき必要な建築確認申請図書、消防用設備等設置届出等を作成する。 ・ 関係法令及び基準を遵守して必要な届出等を実施する。

キ	概算工事費の検討	・ 実施設計図書の作成が完了した時点において、当該実施設計図書に基づく建築工事に通常要する費用を概算し、工事費概算書を作成する。 ・ 設計単価については、刊行物等記載の単価を勘案し、市場動向に対応した単価を設定すること。また、刊行物等に記載のないものについては、専門業者から見積書を徴収し、それらを勘案して設定すること。 ・ 設計に先立ち、建設コストが大きくなるような項目については、担当者と事前に検討及び比較を行い、仕様及びコストとも、過大設計にならぬよう十分注意すること。また、特殊な設備等の見積徴収は事前に企業団担当者と協議すること。
ク	実施設計内容の建築主への説明等	・ 実施設計を行っている間、委託者に対して、作業内容や進捗状況を報告し、必要な事項について委託者の意向を確認する。また、実施設計図書の作成が完了した時点において、実施設計図書を委託者に提出し、委託者に対して設計意図及び実施設計内容の総合的な説明を行う。
ケ	成果物の取り扱い	・ 当該設計に係る成果物の著作権は委託者に帰属する。 ・ 成果品 CAD データ等については、当該施設に係る工事の請負業者に貸与し、当該工事における施工図の作成、当該施設の完成図の作成及び完成後の維持管理に使用する。 ・ 図面は工事ごと整理統合して作図し、各々に図面番号をつけること。

		・ 縮尺は標準的なものとし、寸法の単位はメートル法により mm 単位で記載する。 ・ 受託者は成果物の図面について、著作権が認められる図面についても、戸田ボートレース企業団がその設備の維持管理、改修のために利用することを認めるものとする。
コ	守秘義務	・ 受託者として業務上知りえた目的及び内容等、この業務に関するすべてのことを、業務施行中及び業務完了後を問わず第三者に漏らしてはならない。
サ	その他	・ 本仕様書に疑義が生じた場合は、企業団担当者の指示によるものとする。 ・ 本委託業務完了後であっても、工事入札時や工事に疑義および質疑等が発生した場合は、そのことを解決し委託者や工事請負者に説明すること。 ・ 設計審査時及び成果品受領後重大な誤り又は、調査設計上必要な事項の欠落が指摘された場合は、受託者の責任において速やかに訂正し提出すること。 ・ 設計内容が起因するトラブルにおいては、原則として受託者の責務において処理すること。 ・ 設計に必要な基礎資料（既存図面等）は、可能な範囲で貸与する。資料の貸与及び返却については、契約後、企業団担当者と協議の上行う。

(2) 本業務終了後の請求書について、電子請求書は未対応の為、紙請求書の提出を必須とする。なお、紙請求書の発行における手数料が発生する場合は、見積金額に含めるものとする。