

広児童会建物整備に係る仕様書

1 本書の位置付け

呉市（以下、本市という。）は、広児童会の呉市立広小学校敷地内への整備に当たり、リース方式（賃貸借方式）によって放課後児童会を整備することとした。賃貸借期間は10年間とし、賃貸借期間終了後は、呉市立広小学校の余裕教室の有無により、賃貸借期間の延長及び放課後児童会建物及びそれに付随する工作物等の全て解体・撤去・処分等を本市と協議のうえ決定するものとする。ただし、賃貸借期間の延長及び解体・撤去・処分等（以下「解体等」という。）に係る費用は月額リース料に含まないものとし、リース期間終了後に別途見積書を徴して行うものとする。本仕様書は、広児童会建物の整備について、事業者を求める業務の要求水準及び仕様を示すものである。

なお、要求水準とは、本業務で整備する施設について、本市が要求する機能や性能を示すものであり、施設の具体的計画及び具体的仕様は、事業者が要求水準を満足するよう積極的に創意工夫を発揮した提案を行うこととする。

また、この仕様書は、広児童会建物整備に係る基本計画としての位置付けも有するものである。

2 基本理念及び整備方針等

広児童会は、平屋プレハブの児童会専用室と学校と共用の教室2室により運営しているが、共用2室は学校の授業状況によっては使用できない場合があり、受け入れ場所の計画が立てにくい。

また、使用できる場合でも、児童会室と2室は離れているため支援員が分散せざるを得ず、児童を見守る上で負担が大きくなっている。

さらに、「支援」が必要な児童にとって必要な空間を確保することが困難であるなど、多くの課題を抱えているのが現状である。

そのため、児童が安全に登会でき、放課後を快適に過ごせる空間となる建物を呉市立広小学校敷地内に増設整備することで、保護者が安心して就労等ができる環境づくりに努めるものである。

建物整備に当たっては、省資源・省エネルギー対策やユニバーサルデザインへの配慮を念頭に置いた設計・施工を行うこととする。

事業名称：広児童会建物賃貸借

施工場所：広島県呉市広杭本町3番1号（呉市立広小学校敷地内）

整備施設：放課後児童会 240～300㎡程度

3 基本事項

(1) 関連法令等の遵守

ア 事業者は本業務の実施（設計、整備、維持管理等）に際しては、関係する法令及び条例（広島県福祉のまちづくり条例（平成7年広島県条例第4号）を含む）等を遵守し、各種申請等の手続きを業務スケジュールに支障がないように実施すること。

また、各種申請等の書類の写しを本市に提出すること。

イ 呉市立広小学校の敷地の一部を利用するが、放課後児童会を別敷地として計画すること。なお、別敷地として計画する際は、既存のプレハブ建物を同一敷地内の既存建物として扱い、接道要件を満たした計画とすること。

ウ 計画敷地内の建築基準法上、不適格となる建物が万が一存在する場合においては、その撤去及び手続きは別途とする。

(2) 設計業務

ア 提案時に提出した計画案を基に本市と協議のうえ基本設計を策定し、事業者の責任で実施設計を行うこと。

イ 地耐力は仮定値 30 KN/m^2 を見込むが未実施であるため、事業者は設計に必要な測量及び地質調査等を行うこと。なお、調査結果が仮定値を下回る結果となり、地質改良及び地盤補強等を行う必要があった場合においては、本市は事業者と協議し、適切な対処を行うものとする。

ウ 基本設計を本市に提出して、承認を受けた後に、実施設計を行うこと。必要な添付図書は次のとおりとする。

- ・ 建築関係…特記仕様書、配置図、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、仮設計画図
- ・ 電気関係…特記仕様書、受変電設備図、幹線系統図、構内配電設備図、構内通信線設備図、動力設備図、電灯設備図、コンセント設備図、弱電設備図、消防設備図、非常用電源に係る図面ほか
- ・ 機械関係…特記仕様書、配管系統図、構内配管の配置と接続を確認できる図面、給排水衛生設備図、空調設備図、換気設備図、消防設備図、ガス設備ほか
- ・ そ の 他…諸官庁提出図面（予定を含む）、工程表、その他本市が必要とするもの

エ 計画通知もしくは建築確認申請は提出から認可を受けるまでの期間を45日程度見込み、設置期間を計画すること。

オ 配置計画および提案建物を計画する際は、現地を確認の上、行政機関や電力会社等と適切に協議を行い計画すること。

カ 建設予定地については、別紙整備概要図を参考のもと決定すること。なお、整備概要図には各種条件も記載しているため、必ず確認すること。詳細については業者決定後、本市と現地にて協議する。

キ 建設予定地にある既存構築物及び植栽等は、撤去又は移設及び児童会建物への防球ネット設置等に係る費用を設計に含むものとする。ただし、屋外トイレを撤去する場合においては、代替設備を別途設け、学校運営に支障をきたさないようにする

こと。なお、代替設備は仮設用トイレ等の簡易的なトイレ設備は認めない。

ク 接道要件を満たすために必要な工作物等の改修、設置等を設計に含むものとする。

(3) 整備業務

ア 工事着工予定日までに、施工計画書、実施工程表を本市に提出し、承認を得た後に、工事着工届を提出すること。

イ 地下埋設物の調査、建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。なお、本仕様書にて示していない未確認の地下埋設物が認められた場合は、本市と事業者にて協議を行い、適切に対処するものとする。

ウ 工事期間中、事業者は本市の要請に基づき施工の説明及び報告を行うこと。また、本市は工事現場での工事状況の確認ができるものとする。

エ 工事ヤードは、呉市立広小学校の児童及び教職員、保護者等の利用に影響が出ないよう最小限の範囲に収めるとともに、工事期間中の安全対策を万全に行うこと。特に、運搬車等の学校敷地内侵入の際は児童の安全確保に努め、誘導員等を配置すること。

オ 工事に関する通行、騒音、振動、悪臭、粉塵等、周辺環境へ配慮して施工すること。

カ 工事記録を整備して、現場で本市の確認を受けること。

キ 工事完了後、各種設備の点検及び試運転を行い、運営に支障が無いことを確認した後、本市に完了届を提出して検査を受けること。

ク 工事期間中、工事に必要な各種申請、申請手数料及び経費（光熱水費を含む）は、事業者が負担すること。

ケ 整備概要図に示した建設予定地において、設計業務にて撤去または移設を計画した、既存構築物及び植栽に係る費用は、事業費に含むものとする。

コ 接道要件を満たすために必要な工作物等の改修、設置等を事業費に含むものとする。

(4) 工事監理業務

ア 建築基準法に規定される工事監理者を配置して工事監理を行うこと。

イ 工事監理者は、完了検査の手続きを行い、検査済証を速やかに取得すること。

(5) 維持管理業務

建物及び設備類に係る法令に定める点検は事業者が行うとともに、本仕様書に定める要求水準を常に満たすよう適切に維持管理し、要求水準を下回る可能性がある場合には直ちに修繕等の方法で適切な状態に改善すること。なお、施設の運営、清掃、害虫駆除、ごみの処理、警備、消防用設備点検、防火対象物定期点検、自家用電気工作物保安管理業務、消耗品の交換、光熱水費の支払、上下水道分担金の支払等は本市が行うものとし、本業務には含まない。

(6) リース料に含まれるもの

以下の項目が、事業者の提案に該当する場合、それらのすべてを見込むこと。

ア 建物、設備類、外構及び附帯工作物等の設計（現地測量を含む）、整備（建設）、監理に要する費用。

イ 事業地内の工作物、樹木等の撤去、設置又は改修等に要する費用。

ウ 学校から、児童会へ安全に登会するための、通路整備に係る費用。

エ 公租公課、火災保険料、その他法令等に基づき必要となる費用。

- オ 建物、外構及び附帯工作物等に係る維持管理、保守点検及び修繕に要する費用。
- カ 設備類に係る維持管理、保守点検及び修繕に要する費用。
- キ 本市が提供した資料以外に、本業務の履行に必要なとなる調査等に要する費用。
- ク その他諸経費。

4 設計条件

(1) 整備方針

ア 意匠

外観・内装ともに、放課後児童会としてふさわしい形状・色彩・構成とする。

また、周辺環境、特に小学校の教育環境に配慮した設計（景観、日照、光害、騒音、排気、壁面の圧迫感等）とする。

イ 配置計画・動線

児童の安全性を確保するとともに、小学校との連携を図る。

ウ 機能性

音環境、光環境、熱環境、空気環境等の室内環境を適切に確保する。

エ メンテナンス

電気代等の維持管理費が安価であり、清掃及びメンテナンスも容易な施設とする。

また、修繕回数及び支出を減らすため、耐久性に富み、調達が容易な資機材を採用する。

(2) 広児童会の基本事項

ア 構 造 軽量鉄骨造を想定している。（事業者の提案による）

長期の賃貸借期間であるため、リユース部材の使用は不可とする。

また、提案建物の構造計算に用いる重要度係数は1.25とする。

ア 階 層 二階建てまでとする。

イ 規 模 延床面積240～300㎡程度を想定している。（事業者の提案による）

ウ 玄 関 車椅子の移動が安易に出来るものと想定し、スロープを取り付けること。

エ 材 料 内装に使用する材料については、無石綿、F☆☆☆☆以上のものとする。

オ 人 数 職員10名及び児童95名とする。

カ 地耐力 30KN/㎡を見込むが、詳細については施工前に調査を行い、必要に応じて本市と協議のうえ、地盤改良を行うこと。なお、地盤改良の費用については別途とする。

(3) 諸室配置

諸室	内容
児童会室×2部屋	・面積を2部屋合計で1.65㎡/人を指標とし、児童95名の定員を受け入れ可能とすること。
多目的室×1部屋	・児童の静養、職員の休憩、保護者との面談等、多目的に使用できる部屋とすること。
倉庫×1部屋	・倉庫を設置すること。

トイレ	・多目的トイレに関しては、バリアフリー化に対応すること。 ・男子・女子共用トイレとし、温水洗浄便座付洋式便器を4器以上設置すること。 ・トイレのいずれか1か所に掃除用ロッカー及びスロップシンクを設置すること。
廊下	・安全な動線計画を考慮して配置すること。
共通	・小学生が利用することを考慮し、段差等は極力無いようにすること。
その他	・上記以外で必要と思われる設備については市と協議すること。

(4) インフラ

ア 電気

幹線設備工事においては、現地確認し、事業者として最適と考える提案を行うこと。ただし、学校施設の受変電施設からの分岐は不可とする。また、工事を行う際は学校の授業に差し支えの無いように配慮することとし、工事工程については事前に本市に提出し許認可を得ること。

イ 給水

既設児童会への給水管から分岐することとするが、詳細は現地確認及び別途協議によるものとする。また、工事を行う際は学校の授業に差し支えの無いように配慮すること。工事工程については事前に本市に提出し、許認可を得ること。

ウ 汚水

既設児童会の汚水管に接続することとするが、詳細は現地確認及び別途協議によるものとする。また、工事を行う際は学校の授業に差し支えの無いように配慮すること。工事工程については事前に本市に提出し、許認可を得ること。

(5) 電気設備

ア 照明器具はLED照明を採用すること。

イ 風水雪害、落雷、断水、停電、大火、地震等の災害を考慮すること。

ウ コンセントは各室及び外壁に適宜設置すること。

エ 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は関連法規に基づき設置すること。

オ 正面玄関には外灯を設置すること。なお、外灯のスイッチは必要だが、タイマー機能及び人感センサーは必須とはしない。

カ 動力設備は制御盤の製作、配管配線等を行うこと。

キ 電話設備及び情報設備（電話、インターネット、ネットワーク、警備、Free Wi-Fi）は、空配管とすること。また、テレビアンテナの設置及び配管、配線などを整備し、各児童会室でテレビが視聴できる環境を整備すること。

ク 自動火災報知設備、消防用設備等を関係法規に基づき適切に設置すること。

(6) 機械設備

ア 空調設備の系統は、居室ごとに個別制御（運転、停止、温度調整等）が可能な方式とし、故障時の影響を最小限にするよう計画すること。また、室温を適切に保てるよ

うにすること。

イ 換気設備を設け、適切に新鮮な空気の導入，除塵，臭気低減を行うこと。

ウ 衛生設備，給水設備，排水設備は，居室や敷地の状況を考慮の上，設置すること。

エ ガス設備を設置する場合は，プロパンガス対応とし，災害時の安全性を考慮すること。また，メーターの有効期限がリース期間中に切れた場合には，事業者が取替を行うこと。

オ 消火設備等は所管の消防署予防査察担当と協議を行い，必要な設備を設置すること。

(7) 備品配置

各部屋・箇所に対し，以下のものを設置すること。ただし，設置場所の詳細については，協議するものとする。

設置場所	品名	内容（参考）	数量
児童会室（2室分）	ロッカー	児童用収納ロッカー 寸法 W1780×D400×H880mm程度 児童のランドセル等を定員分収納可能とすること。	8 基
	書庫 1	スチール書庫 寸法 W880×D400×H1760mm程度	2 基
	書庫 2	スチール書庫 寸法 W880×D400×H809mm程度	2 基
	吊戸棚	寸法 W890×D300×H400mm程度	2 基
	洗面台（若しくは手洗い器）	寸法 W1800×D550×H550mm程度 居室内にて児童が同時に 3 名手洗いを行えるようにすること。	2 基
	ミニキッチン	ミニキッチン 寸法 W1200×D550×H800mm程度	2 基
男子・女子共用トイレ	洋風大便器	温便座（ウォシュレット機能付）とする。	4 基
	手洗い	—	4 基
多目的トイレ	洋風大便器	温便座（ウォシュレット機能付），手すり	1 基
	手洗い	—	1 基
その他	掃除用具収納ロッカー及びスロップシンク	男子・女子共用トイレ，多目的トイレのいずれかに設置	1 基
玄関ホール・廊下	下駄箱	寸法 W1480×D330×H1055mm程度（6 列×5 段） 転倒防止策を施すこと。	4 台
	傘立	寸法 W790×D300×H500 程度	2 基

*設置場所，寸法，数量に関しては想定とし，事業者の提案によるものとする。

職員 10 名，児童 95 名を考慮した寸法，数量とする。

4 リスク分担表

項目	内容	本市	事業者
法令の変更	法令の変更及び新設による費用増加	○	
許認可取得の遅延	制度の変更及び新設，並びに，本市の事由によるもの	○	
	上記以外の事由によるもの（不可抗力リスクを除く）		○
住民等の要望活動	本事業に対する要望活動及び訴訟に起因する事業の遅延，費用の増加	○	
	整備及び撤去のための工事に対する苦情への対応，必要な処置及びそれらに係る費用増加		○
環境保全対策	電波障害防除，騒音，水質汚濁，大気汚染，振動，風害等環境に及ぼす影響への対策費用の増加		○
第三者賠償	整備及び撤去のための工事に起因するもの		○
	施設及び設備の瑕疵に起因するもの		○
	施設の運営に起因するもの	○	
金利	契約時点以降の金利変動による費用の増加		○
物価変動	契約時点以降の物価変動による費用の増加		○
資金調達	事業者が本業務の実施に当たり必要な資金の確保		○
契約未締結	契約条件の不一致等による未締結又は遅延	○	○
債務不履行	本市の指示，市議会の不承認による事業の中止又は延期	○	
	上記以外の事由による事業の中止又は延期（不可抗力リスクを除く）		○
不可抗力リスク	戦争，放射能，テロ，大規模災害等による事業の中止又は延期，費用の負担	○	○
仕様書の誤り	仕様書に記載している，事前協議等，設計に係る各種前提条件の誤りに起因する事業の遅延，費用の増加	○	
調査の誤り	事業者が実施した調査の誤り又は必要な調査を実施しなかったことに起因する事業の遅延，費用の増加		○
設計変更	設計の合意後に，本市の指示により設計変更をしたことに起因する費用の増加	○	
	上記以外による設計変更に起因する費用の増加		○

項目	内容	本市	事業者
工法欠陥	技術，工法等の欠陥による被害		○
整備業務リスク	本市の指示に起因する遅延，費用の増加	○	
	土壌汚染及び埋蔵文化財等に起因する遅延，費用の増加	○	
	地下埋設管等への損傷による遅延，費用の増加		○
	上記以外による遅延，費用の増加		○
現場管理	安全管理及び警備の責任		○
	設備，機材，原材料等の盗難及び損傷並びに事故による遅延，費用の増加		○
整備後の性能不適合	要求性能不足，施設及び設備の瑕疵に起因するもの		○
整備後の仕様変更	本市の指示による仕様変更に起因する費用の増加	○	
引渡しの遅延及び不能	本市の事由による遅延及び不能	○	
	上記以外による遅延及び不能（不可抗力リスクを除く）		○
支払いの遅延及び不能	本市の事由による支払いの遅延及び不能	○	
	事業者の事由による支払いの遅延（請求漏れ等）		○
維持管理費の増加	本市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
修繕費の負担	本市による施設及び設備の損傷	○	
	通常の使用における施設及び設備の損傷，経年劣化		○
	第三者による施設及び設備の損傷	○	
	上記以外による修繕		○
技術革新	技術革新による施設及び設備の陳腐化によって生じる不利益	○	
改修費の負担	本市の事由（技術革新への対応措置の要求を含む）による改修	○	
	要求水準に適合させるための改修		○
事業者の経営破綻	事業者の経営破綻により，リース物件の所有者が異動した場合における，本市の使用の継続性確保		○
企業間紛争	企業間（協力会社を含む）の紛争の解決		○
	企業間の紛争の解決に要した費用の負担		○

5 その他

(1) 土壌汚染及び埋蔵文化財等

敷地に土壌汚染及び埋蔵文化財等が発見された場合は、本市が取るべき措置や本事業の継続を含めて事業者と協議する。

(2) 植栽

植栽を設置する場合は、周辺環境との調和を図るとともに、本市の維持管理（施肥、水やり、剪定、落ち葉拾い、病虫害駆除等）が不要となるよう計画すること。

(3) 必要に応じて、小学校及び既存プレハブ建物に係る関係図書等を事業者に貸し出す。

(4) 本仕様書については、本市と事業者との間で合意が成立した場合に限り、その内容を変更できるものとする。

整備概要図

呉市立広小学校（呉市広杭本町3番1号）

