

# 袖ヶ浦市立奈良輪小学校施設整備及び 保守点検等事業者選定プロポーザル 要求水準書

令和2年6月

袖ヶ浦市教育委員会 教育総務課

## 目次

I 総則 .....	- 1 -
II 遵守すべき法制度等 .....	- 1 -
III 建設する物件等 .....	- 1 -
1 一般事項 .....	- 1 -
2 業務条件 .....	- 1 -
3 建築物の条件 .....	- 3 -
4 備品その他について .....	- 5 -
5 外構等 .....	- 5 -
IV 設計業務 .....	- 5 -
1 業務の実施 .....	- 5 -
2 設計基準等 .....	- 7 -
V 施工・工事監理業務 .....	- 8 -
1 基本事項 .....	- 8 -
2 着工前業務 .....	- 8 -
3 建設期間中業務 .....	- 8 -
VI 保守点検業務 .....	- 9 -
VII その他 .....	- 10 -

### <添付資料>

別紙1 案内図

別紙2 参考配置図

別紙3 必要室諸元表

別紙4 参考矩計図

## I 総則

この「袖ヶ浦市立奈良輪小学校施設整備及び保守点検等事業者選定プロポーザル要求水準書」（以下「本要求水準書」という。）は、袖ヶ浦市（以下「市」という。）が、袖ヶ浦市立奈良輪小学校施設整備及び保守点検等事業（以下「本事業」という。）に係る事業者（本事業の受注者をいう。以下同じ。）を選定するに当たり、「袖ヶ浦市立奈良輪小学校施設整備及び保守点検等事業者選定プロポーザル実施要領」と一体のものとして位置付けるものであり、本事業について、市が提案者に要求するサービス水準及び具体的な指針を示すものである。

## II 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、次に掲げる法令等の他、本事業を行うにあたり適用となる関係法令及び関係条例、要綱を遵守すること。

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・ 各種の建築関係資格法・業法・労働関係法
- ・ その他関連法令等

## III 建設する物件等

### 1 一般事項

- (1) 事業名 袖ヶ浦市立奈良輪小学校施設整備及び保守点検等事業
- (2) 履行場所 袖ヶ浦市奈良輪425番地1他（袖ヶ浦市立奈良輪小学校敷地内）
- (3) 契約期間 契約締結日から令和16年3月31日まで  
※令和4年2月28日までに建築基準法に基づく完了検査に合格し、施設の引渡しをすること。

### 2 業務条件

#### (1) 基本的事項

##### ア 事業者の業務範囲等

事業者の業務範囲は、袖ヶ浦市立奈良輪小学校増築校舎及び付帯設備等一式の設計、建設、工事監理業務（以下「建設業務等」という。）及び12年間におけるフロム漏洩点検等とし、必要な諸申請、手続き等は全て事業者の負担で実施するものとする。

また、業務に当たっては、市と必要な協議を行い、承認を受けて実施するものとする。

イ 履行場所等について

現在、袖ヶ浦市立奈良輪小学校が存する敷地内に建設するものである。

なお、引渡前であっても、供用開始準備期間として無償にて仮使用する場合がある。但し、仮使用にあたっては、お互いに立会いのうえ検査を実施するものとする。

ウ 提案条件

法令等及び本要求水準書の条件に適合すれば、適宜、配置等の変更を提案してよい。

エ 建設材料等について

使用材料、備品等は全て新品とし、公共規格又は、それに準ずる規格の材料を使用すること。

オ 法令手続き等

Ⅱに掲げる法令等において必要な手続きは事業者が事業者の負担において行うこと。(申請手数料、証紙代等を見積り金額に含めること。)

(2) 履行条件等

ア 工期を確実に履行すること。

イ 事業者は、諸官庁事前協議及び行政手続を速やかに行うこと。

ウ 各法定手続きに問題がないものとする。

エ 事業者は、業務上知り得た秘密を他人に漏らしてはならない。

オ 事業者は、設計成果品等については市の承諾なしには、他のいかなるものに対してもそれを閲覧に供し、複写させ、譲渡または提供してはならない。

カ 事業者は、工事完了後第三者による室内空気汚染物質測定検査を9室以上行うこと。

キ 建築廃材の削減及びCO<sub>2</sub>の排出を削減する等の環境に配慮すること。

ク 本事業に伴い使用する市の行政財産の使用料については、無償とする。

(3) 敷地等条件

ア 建設場所 袖ヶ浦市奈良輪425番地1他(袖ヶ浦市立奈良輪小学校敷地内)

イ 敷地面積 30,450.30㎡

ウ 形状等 別紙1案内図及び別紙2参考配置図参照

エ 都市計画制限等

a 用途地域 市街化調整区域

b 建ぺい率/容積率 60%/200%

c 防火指定 なし

d その他 建築基準法第22条区域

オ 供給施設

- a 電気 東京電力 既存引き込み有り
- b 上水道 市上水道 既存引き込み有り
- c 下水道 公共下水道 既存放流管有り
- d ガス 東京ガス 既存引き込み有り

3 建築物の条件

(1) 用途

小学校

(2) 構造、階数等

軽量鉄骨造2階建

耐震安全性の分類構造体Ⅱ類、建築非構造部材A類、建築設備乙類（官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説）

準耐火建築物ロー2（建築基準法第2条第9号の3）

(3) 規模

延床面積3,000㎡程度とする。

(4) 配置条件等

ア 建物の配置、土地利用計画にあたっては、児童等の安全及び快適性に十分配慮するとともに、周辺の景観や環境に配慮すること。

イ 別紙3必要室諸元表により整備するとともに、別紙4参考矩計図を参照すること。

ウ 普通教室の床面積は1教室あたり64㎡以上とすること。

エ 区画①、区画②の各区画の中で配置を提案すること。

オ 区画①、区画②にそれぞれ階段を設置すること。

カ 区画①と既存増築校舎を、軽量鉄骨造、腰壁、屋根付きの渡り廊下で接続すること。

キ 区画②は、学校休業時等において、区画①とは独立して利用できる提案とすること。

(5) 外部仕様

ア 屋根

カラーガルバリウム鋼板  $t = 0.6$ 、二重折板断熱工法とする。

軒先：鼻隠し

庇：アルミ既製品

イ 外壁

窯業系サイディングボード t = 16

透湿防水シート

外壁パネル枠：鋼製胴縁（不燃材）

シーリング：外壁メーカー標準仕様品

(6) 内部仕様

ア 1階、2階共に湿式（コンクリート床）とすること。

イ 1階教室、多目的室、特別教室（理科室等）は2重床とすること。

ウ 2階は全て2重床とすること。

エ 居室の天井高は、2,700mm以上の高さを確保すること。

オ 水回りの仕上げ材料には、湿気に強いものを選定すること。

カ 児童が使用することを考慮し、コーナー部にはコーナーガード等を施し、鋭角となるような仕上げは避けること。

キ 断熱性に配慮すること。

ク 内壁及び間仕切りの下地は、すべて石膏ボード（水回りは耐水ボード、界壁は2重張り）とすること。

ケ 音楽室は吸音性に配慮すること。

コ 廊下の普通教室側壁面に掲示板及び1教室当たり40人分の物掛けフックを設けること。

(7) 開口、建具等

ア 各室において、適切に開口部を設置すること。

イ ガラスはすべて強化ガラスとすること。

ウ 多目的室①及び多目的室③のサッシには、ステンレス製の網戸を設けること。

(8) 設備について

ア 電気設備は、動力・幹線設備・電灯コンセント設備・放送設備（既存校舎設備との連結）、自動火災報知設備（既存校舎設備との連結）・インターホン、TV共聴、時計、LAN／電話用空配管等とする。電灯についてはLED照明を基本とする。照明器具、コンセント位置及び弱電機器等は施工図、機器納入図、カタログ等で事前に市と協議のうえ施工すること。

イ 受変電設備は、設置建物の消費電力量を想定し、既存キュービクルを改修等にて対応し、諸官庁の手続を行うこと。

ウ 幹線は、変電設備より設置建物まで地中埋設配管にて施工すること。

エ 消防設備は、防火区画・誘導灯・消火器・自動火災報知器・非常用照明・非難器具・屋内消火栓等、消防法に基づいた設備を設けること。

オ 機械設備は、屋外給水（受水槽、給水ポンプ）・屋外排水・屋内給水・衛生器具・空調（職員室からの遠方監視）・換気等とする。衛生器具等は事前にカタログ等で市と協議のうえ製作すること。※既存設備を含め最大時1,300人利用を見込んだ給水設備を計画すること。

カ 空調及び換気機器等の位置等は施工図、機器納入図等で事前に市と協議のうえ施工すること。

キ ICT環境整備を見据えた設備とすること。

#### 4 備品その他について

- (1) 別紙3必要室諸元表に記載のとおり、適切に備品を設置すること。
- (2) 各諸室の入口には室名板を設置すること。

#### 5 外構等

- (1) 新設校舎東側に30台分程度の駐車場を設けること。駐車場はアスファルト舗装とし、白線、車止めを設置すること。また、給食搬入のための通路等について舗装すること。
- (2) 新設校舎東側敷地の境界に、車両の出入口として門扉を1箇所設けること。
- (3) 支障となる樹木等については、撤去し、処分すること。

### IV 設計業務

#### 1 業務の実施

##### (1) 業務

ア 事業者は、必要に応じて地質調査及び工事に影響が出る地中埋設物の確認等を行い、関係法令に基づいて、業務を処理しなければならない。

イ 事業者は、建築基準法その他関連法令及びその他これに基づく条例規則等の規定による他、国土交通省等が制定する技術基準等（最新版）及び文部科学省の基準を適用すること。また、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等に適合するよう業務を実施しなければならない。

ウ 事業者は業務の詳細及び当該工事の範囲について、市担当者と連絡をとり、かつ十分に打合せをして、業務の目的を達成しなければならない。

エ 事業者は業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに市担当者に、設計図書等を提出するなどの中間報告をし、十分な打合せをしなければならない。

オ 図面、工事内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、市担当者の指示を受けなければならない。また、図面は、工事ごとに順序よく整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。

(2) 手続書類の提出

ア 事業者は業務に着手する時は、次の書類を提出して市担当者の確認を受けなければならない。

- ・設計業務着手届
- ・工程表
- ・主任技術者届（設計経歴書添付）
- ・協力技術者届

イ 業務が完了したときは、設計業務完了届を提出しなければならない。

(3) 設計図書の提出

事業者は、基本設計、実施設計完了時に次の図書を市に提出し、市に内容の確認を受けなければならない。

a 基本設計

- ・建築概要書
- ・電気設備概要書
- ・機械設備概要書

b 実施設計

- ・設計書類  
構造計算書、設備負荷計算書、工事内訳書、官公庁打合せ録
- ・図面（建築）  
特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、展開図、天井伏図、建具表、各部詳細図、外構図、構造図、諸室毎の面積表、工程図、その他必要図面
- ・図面（電気）  
特記仕様書、図面リスト、屋外配線図、受変電設備図、幹線動力設備配線図、電灯コンセント設備配線図、弱電設備配線図、各種系統図、機器参考図、その他必要図面
- ・図面（空調）  
特記仕様書、図面リスト、屋外配管図、機器及び器具表、各種系統図、機械室平面図・断面図、各階配管平面図、各階ダクト平面図、換気設備平面図、排煙設備平面図、部分詳細図、機器詳細図、その他必要図面
- ・図面（衛生）



屋外配管図、機器及び器具表、配管系統図、各階配管平面図、詳細図（便所  
他）、屋外設備図、その他必要図面

・ 図面（昇降機）

昇降機平面図、昇降機断面図、その他必要図面

・ 工事に伴う備品リスト

## 2 設計基準等

### (1) 関係法令等の遵守、適用基準

本事業を行うに当たっては、関係法令のほか、以下の基準類を標準仕様として適用するものとする。その場合、いずれも契約締結時における最新版を使用するものとし、本事業期間中に改訂されたときは、改訂内容への対応等について協議を行うものとする。

また、以下の標準仕様書は、施工業務についても適用するものとする。なお、特記なき場合は、国土交通省大臣官房官庁営繕部（建設大臣官房官庁営繕部）が制定又は監修したものであるものとする。

#### ア 共通

- ・ 公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準
- ・ 官庁施設の環境保全性基準
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準
- ・ 公共建築工事積算基準
- ・ 千葉県福祉のまちづくり条例
- ・ 袖ヶ浦市景観条例

#### イ 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）
- ・ 建築構造設計基準及び同解説
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 建築物解体工事共通仕様書

#### ウ 建築積算

- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）

#### エ 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）
- ・建築設備設計基準及び同解説
- ・建築設備耐震設計・施工指針

#### オ 設備積算

- ・公共建築設備数量積算基準
- ・公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）

## V 施工・工事監理業務

### 1 基本事項

契約書に定める期間内に建物等の建設工事を実施すること。その際、特に以下の点について留意し、施工計画を立て、市に確認を行わなければならない。

- ・必要な関連法令を遵守する。
- ・近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。
- ・工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめるよう努める。
- ・無理のない工事工程を立てるとともに、適宜近隣に周知し、作業時間に関する了解を得る。

### 2 着工前業務

建設工事に必要な各種申請手続き等を事業スケジュールに支障がないように実施しなければならない。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。

着工に先立ち、近隣住民との調整等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣住民の理解及び安全を確保しなければならない。

### 3 建設期間中業務

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。建設工事においては、以下の点に留意すること。

#### (1) 建設工事

- ア 市が要請したときは、事業者は、工事施工の事前説明及び事後報告を行う。  
また、市は、工事現場での施工状況の確認を行うことができ、事業者は、それに協力しなければならない。
- イ 事業者は、定期的に市から施工管理の状況の確認を受けること。
- ウ 工事に伴う安全対策・近隣住民との調整等（工事中に新たに生じたテレビ電波障害対策を含む）は事業者において十分に行うこと。
- エ 事業者は、工事完成時に施工記録を整備して、市の確認を受けること。

オ 市が別途発注する第三者の行う設計業務、工事及び備品の搬入作業が、事業者の業務に密接に関連する場合において、必要がある場合には調整を行い、第三者の設計業務、工事及び備品の搬入に協力すること。

(2) 工事監理業務

ア 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を定め、工事監理業務を行うこと。

イ 市への完成確認報告は工事監理者が行うものとする。

ウ 工事監理業務は「民間連合協定監理業務委託契約約款」によることとし、その業務内容は「民間連合協定・建築監理業務委託書」に示された業務とする。

(3) 打合せ及び記録

ア 事業者は、設計業務・施工業務を適正かつ円滑に実施するため、市担当者と適宜連絡を取り、十分に打合せを行うこと。

イ 事業者は、市担当者から進捗状況などの報告を求められた場合、速やかにこれに応じること。

ウ 事業者は、市担当者と打合せを行った場合、その都度、打合せ記録を作成し、監督職員の確認を受けること。

(4) 引渡検査、竣工後業務

ア 建築物に関する完了検査等、必要な手続き業務等を事業スケジュールに支障がないように実施しなければならない。

イ 工事完了後、市に業務完了届を提出して市の履行確認を受けること。また、施工完了後、各種設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことについて市の確認を受けなければならない。

## VI 保守点検業務

(1) 空調設備のフロン漏洩点検等

ア フィルター清掃及び動作確認

フィルター清掃を夏冬使用前の年間2回実施すること。

イ フロン漏洩点検

フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（フロン排出抑制法）に基づき、年4回（5月、8月、11月、2月）の簡易点検及び3年に1回の定期点検を行い、点検記録簿を作成のうえ市に報告すること。なお、点検については、フィルター清掃と兼ねて行うことも可とする。

(2) フロン漏洩点検以外の法定点検は市が実施する。

## Ⅶ その他

- (1) 公租公課（不動産取得税、固定資産税）は年度毎の算定税額により、年度毎に事業者が負担した金額を別途市が事業者を支払うものとする。
- (2) 施設引渡後の建物保険は市が加入する。
- (3) 令和16年3月31日までに施設等の所有権を市へ移転すること。
- (4) 既存建物の仕様や設備等を参考にすること。
- (5) 工事期間中に他の工事等が発生した場合は、その施工に協力すること。