

越谷市立小中一貫校整備PFI事業
要求水準書

令和4年（2022年）12月
（令和5年（2023年）2月28日修正版）

越 谷 市

目次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 第1 総則 | 1 |
| 1 本事業の目的 | 1 |
| (1) 本事業の目的 | 1 |
| (2) PFI手法の導入により本市が民間事業者に対して特に期待すること | 2 |
| 2 本事業の概要 | 3 |
| (1) 事業の対象となる施設 | 3 |
| (2) 事業方式 | 4 |
| (3) 事業の対象範囲 | 4 |
| (4) 事業者の収入 | 5 |
| (5) 光熱水費の負担 | 6 |
| (6) 事業スケジュール（予定） | 6 |
| 3 用語の定義 | 7 |
| 4 遵守すべき法制度等 | 7 |
| 5 「事業予定地（蒲生）」の諸条件 | 9 |
| (1) 立地条件（仮称）蒲生学園 | 9 |
| (2) 敷地条件 | 10 |
| (3) 整備対象施設の概要 | 11 |
| (4) 既存施設の概要 | 13 |
| 6 「事業予定地（川柳）」の諸条件 | 15 |
| (1) 立地条件（仮称）川柳学園 | 15 |
| (2) 敷地条件 | 16 |
| (3) 整備対象施設の概要 | 16 |
| (4) 既存施設の概要 | 18 |
| 第2 設計業務 | 19 |
| 1 設計業務における基本的な考え方 | 19 |
| (1) 意匠計画の考え方 | 19 |
| (2) 構造計画の考え方 | 23 |
| (3) 設備計画の考え方 | 24 |
| (4) 防災安全計画の考え方 | 29 |
| 2 設計業務対象施設に係る要件 | 31 |
| (1) （仮称）蒲生学園 | 31 |
| (2) （仮称）川柳学園（高学年棟） | 31 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| 3 設計業務実施に係る要求内容 | 32 |
| (1) 業務の対象範囲 | 32 |
| (2) 業務期間 | 33 |
| (3) 設計体制と主任技術者の配置・進捗管理 | 33 |
| (4) 設計計画書及び設計業務完了届の提出 | 33 |
| (5) 各種申請業務 | 33 |
| (6) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出 | 33 |
| (7) 設計業務に係る留意事項 | 34 |
| (8) 設計変更について | 34 |
| 第3 建設・工事監理業務 | 35 |
| 1 建設・工事監理業務に係る要求内容 | 35 |
| (1) 業務の対象範囲 | 35 |
| (2) 業務期間 | 35 |
| (3) 業務期間の変更 | 36 |
| (4) 建設・工事監理業務における基本的な考え方 | 36 |
| (5) 工事計画策定に当たり留意すべき項目 | 36 |
| (6) 着工前業務 | 37 |
| (7) 建設期間中業務 | 38 |
| (8) 完成時業務 | 42 |
| 第4 維持管理業務 | 44 |
| 1 維持管理業務全体の実施に係る要求内容 | 44 |
| (1) 業務の対象範囲 | 44 |
| (2) 業務期間 | 44 |
| (3) 維持管理業務仕様書 | 44 |
| (4) 維持管理業務計画書 | 45 |
| (5) 業務報告書 | 45 |
| (6) 各種提案 | 45 |
| (7) 業務実施上の留意点 | 46 |
| 2 建築物保守管理業務 | 47 |
| (1) 定期保守点検業務 | 48 |
| (2) 不具合等への対応 | 48 |
| 3 建築設備保守管理業務 | 48 |
| (1) 定期保守点検業務 | 48 |
| (2) 不具合等への対応 | 49 |
| 4 外構等維持管理業務 | 50 |

| | |
|------------------------------|-----------|
| (1) 定期保守点検業務 | 50 |
| (2) 植栽管理業務 | 50 |
| (3) 不具合等への対応 | 50 |
| 5 環境衛生・清掃業務 | 50 |
| (1) 環境衛生業務 | 50 |
| (2) 定期清掃業務 | 51 |
| 6 保安警備業務 | 51 |
| (1) 防犯・警備業務 | 51 |
| (2) 防火・防災業務 | 52 |
| 7 修繕業務 | 52 |
| (1) 長期修繕（保全）計画の作成 | 52 |
| (2) 修繕業務 | 53 |
| (3) 修繕業務費の計上方法及び支払い方法等 | 53 |

添付資料

【共通】

| | |
|------|-------------------|
| 資料 1 | 用語の定義 |
| 資料 2 | 通級指導教室、教育相談室イメージ図 |
| 資料 3 | 給食配膳関連資料 |
| 資料 4 | 越谷市小中一貫校整備基本計画 |
| 資料 5 | アスベスト対策工事の考え方 |
| 資料 6 | 既存杭の考え方 |

【(仮称) 蒲生学園】

| | |
|-------|----------------------|
| 資料 1 | 事業予定地位置図 |
| 資料 2 | 事業予定地現況図 |
| 資料 3 | 事業予定地周辺道路現況図 |
| 資料 4 | 事業予定地地盤資料 |
| 資料 5 | 事業予定地設備インフラ現況図 |
| 資料 6 | 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表 |
| 資料 7 | 設計業務対象施設に係る要件 |
| 資料 8 | 什器・備品リスト（参考仕様） |
| 資料 9 | 本市が移設を行う什器・備品リスト |
| 資料 10 | 既存施設概要（学校施設台帳抜粋） |
| 資料 11 | 記念碑・記念樹等の移設・移植対象資料 |
| 資料 12 | 既存校舎等のアスベスト含有調査結果 |

- 資料 13 主な維持管理業務項目詳細一覧
- 資料 14 流域貯留施設図面
- 資料 15 都市計画法の許可等に係る事前相談回答書
- 資料 16 監視カメラ仕様書
- 資料 17 防災備蓄倉庫収納品（参考）

【(仮称) 川柳学園】

- 資料 1 事業予定地位置図
- 資料 2 事業予定地現況図
- 資料 3 事業予定地周辺道路現況図
- 資料 4 事業予定地地盤資料
- 資料 5 事業予定地設備インフラ現況図
- 資料 6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表
- 資料 7 設計業務対象施設に係る要件
- 資料 8 什器・備品リスト（参考仕様）
- 資料 9 本市が移設を行う什器・備品リスト
- 資料 10 既存施設概要（学校施設台帳抜粋）
- 資料 11 流域貯留施設図面
- 資料 12 植栽施設調書 南中学校
- 資料 13 都市計画法の許可等に係る事前相談回答書

閲覧資料

【共通】

- 閲覧資料 1 ワークスペース参考資料
- 閲覧資料 2 教育情報ネットワーク構成図

【(仮称) 蒲生学園】

- 閲覧資料 1 既存施設図面
- 閲覧資料 2 事業予定地測量図
- 閲覧資料 3 関連工事図面（蒲生小解体設計、蒲生第二小学校仮設校舎）
- 閲覧資料 4 蒲生小学校解体工事後のインフラ及び樹木等の状況
- 閲覧資料 5 蒲生小学校解体工事後における杭引抜現況図
- 閲覧資料 6 蒲生小学校解体工事における土壌汚染対策法・埼玉県生活環境保全に係わる変更書

【(仮称) 川柳学園】

- 閲覧資料 1 既存施設図面
- 閲覧資料 2 許可申請図面
- 閲覧資料 3 市道 90616 号線（南中排水路）工事出来形図

第1 総則

越谷市立小中一貫校整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、越谷市立小中一貫校整備 PFI 事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、越谷市（以下「本市」という。）が、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に要求する施設の設計、建設及び維持管理業務に関するサービス水準を示すもので、「設計業務要求水準」、「建設・工事監理業務要求水準」、「維持管理業務要求水準」から構成される。なお、PFI 事業の持つ特性である事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力、資金調達能力等を最大限に活用するため、各要求水準については、基本的な考え方のみを示すにとどめ、本事業の目的を達成する具体的な方法、手段等は、事業者の発想に委ねることとする。

1 本事業の目的

(1) 本事業の目的

越谷市（以下「本市」という。）では、平成 27 年度から「夢に向かって輝く子どもの育成」を目指し、市内全小中学校を中学校区の 15 ブロックに分け、小中一貫教育に取り組んできた。小中一貫教育は、9 年間のつながりを意識した学習指導や生徒指導によって、様々な教育効果を生み出す制度として、現在も全国各地で地域の実情に応じた取組が進められている。実際に、本市でも 5 年間に亘る取組を通じて、児童・生徒の学力の向上や自己肯定感の高揚、中 1 ギャップの解消等、多くの成果や児童・生徒の変容を見ることができた。

そこで本市では、蒲生地区・川柳地区を対象として、市内初の小中一貫校を設立することとした。対象となる学校は小学校 5 校（蒲生小学校（以下「現蒲生小」という。）、蒲生第二小学校（以下「現蒲生第二小」という。）、蒲生南小学校、川柳小学校（以下「現川柳小」という。）、明正小学校）と中学校 2 校（南中学校（以下「現南中」という。）、光陽中学校）となっており、今後、小学校の合併や中学校の新設を経て、令和 9 年度から小学校 4 校、中学校 3 校が 3 つの小中一貫校（3 学園構想[※]）として開始する予定となっている。

小中一貫校の開始にあたっては、築 50 年を超える蒲生小学校及び蒲生第二小学校の校舎の老朽化、川柳小学校における今後想定される児童の増加に対応するための新たな校舎等の整備が必要となっている。

本事業は、3 学園構想のうち、新たな校舎を必要とする（仮称）蒲生学園、（仮称）川柳学園において、本市初の小中一貫校にふさわしい施設を整備・創出するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、施設の設計、建設及び維持管理業務を長期に、かつ、一体的に実施することとし、民間の資金、経営能

力等の活用を図り、良好な施設の整備や効率的かつ効果的な維持管理等により、長期的な観点で事業コストの縮減を目指すものである。なお、本事業における施設整備のあり方についての骨格が示されている「越谷市小中一貫校整備基本計画～（仮称）蒲生学園・（仮称）川柳学園新校舎建設に向けて～」（令和3年9月）を踏まえた整備とするものである。

※3 学園構想については「小中一貫校設立に関する資料」を参照

(2) PFI 手法の導入により本市が民間事業者に対して特に期待すること

第3期越谷市教育振興基本計画（令和3年3月策定）では、「生涯学習社会の実現をめざして～いきいきとだれもが夢に向かって輝く越谷教育～」を基本理念としている。また、「生きる力を育む学校教育を推進する」、「生涯にわたる学びを充実し、地域文化を振興する」、「生涯にわたりスポーツ・レクリエーションに親しめる環境をつくる」を3つの基本目標として掲げ、このうち、「生きる力を育む学校教育を推進する」に基づいて小中一貫校の整備を推進しているところである。

本事業は、上記の考え方を前提としつつ、PFI 手法の導入により以下の内容を民間事業者に対して特に期待する。

① 児童・生徒等がつながる環境の実現

小中一貫校として児童・生徒の動線に配慮するとともに、日常的な交流を促進する環境整備を目指す。また、児童・生徒と教師のコミュニケーションや、小中学校の教師間等の情報交換等を促進する環境整備についても目指す。

② 質の高い教育環境の実現

児童・生徒が質の高い教育環境のもとで教育を受けられるように、ICT の活用*も含めた多様化する教育内容への対応や生徒数の減少を見据えた機能性・柔軟性の高い施設を目指す。

※ICT 設備に関する整備は市で実施予定

③ 地球環境への配慮

本市が参加する埼玉県東南部地域5市1町による「ゼロカーボンシティ」共同宣言を受けて、本施設においてもゼロカーボンシティ実現に向けた再生可能エネルギーの活用や省エネルギーに配慮した施設整備を目指す。

④ 防災拠点機能の充実

地震・水害等の災害発生時に児童・生徒等の生命を守り、地域の防災拠点として機能する災害に強い施設を目指す。

⑤ 安全・安心な施設環境の確保

児童・生徒が安全・安心に学校生活を過ごせる施設であるとともに、様々な人々にとって利用しやすい、バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮した施設を目指す。

⑥ 地域とのつながりの充実

地域に開かれた学校としてボランティアやゲストティーチャーなど地域の人々を学校に招き、児童・生徒が学校・家庭・地域の連携・協力のもと成長していける施設を目指す。

⑦ ライフサイクルコストの縮減

建設時の初期費用を抑えるだけでなく、通常の利用における光熱費の縮減や、施設の維持管理や改修におけるメンテナンス・設備更新のしやすさに考慮し、ライフサイクルコストの縮減を意識した施設を目指す。

2 本事業の概要

(1) 事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の①、②に掲げるものとする（以下を総称して「本施設」という。）。

① (仮称) 蒲生学園の整備対象施設

現蒲生小及び現蒲生第二小敷地（以下「事業予定地（蒲生）」という。）に以下の施設を整備する。

- ア (仮称) 蒲生学園の小・中学校兼用の新校舎（以下「新校舎」という。）
- イ 屋内運動場（柔剣道場を含む）（中学校用）
- ウ プール（小・中学校兼用）
- エ 現蒲生小の屋内運動場（改修）
- オ 校庭（小・中学校兼用）
- カ 外構（駐車場、駐輪場、植栽、フェンス等）
- キ 学童保育室

また、本事業では、上記施設の整備に加え、事業予定地（蒲生）内の既存小学校（現蒲生第二小）校舎等の解体・撤去（アスベスト対策*を含む。）を行うものとする。なお、現蒲生小校舎等の解体・撤去は本市で実施する（令和4年度中に完了予定）。

※ 現蒲生第二小外壁（屋内運動場除く）のアスベスト調査結果は「【(仮称) 蒲生学園】資料 12 既存校舎等のアスベスト含有調査結果」を参照すること。ただし、外壁のアスベスト除去の作業レベルは全てレベル1で行うこと。

なお、上記の範囲を除くアスベスト対策にはアスベスト調査を含む。

② (仮称) 川柳学園

現南中敷地(以下「事業予定地(川柳)」という。)に以下の施設を整備する。

なお、(仮称)川柳学園においては現南中の既存校舎等は活用し、以下の施設の増築・改修等を実施する。

- ア (仮称)川柳学園の小学校用の高学年棟校舎(以下「高学年棟」という。)
- イ 高学年棟及び現南中校舎をつなぐ渡り廊下(接続部における現南中校舎の改修を含む。)
- ウ 柔剣道場(中学校用)
- エ 外構等(駐輪場、植栽等)
- オ 校庭(改修)

また、本事業では、上記施設の整備に加え、事業予定地(川柳)内の既存柔剣道場等の解体・撤去を行うものとする(アスベスト調査及びアスベスト除去を含む)。

(2) 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本施設の管理者である本市が事業者と締結する本事業に係る契約(以下「事業契約」という。)に従い、事業者が、本施設の設計及び建設・工事監理業務を行い、本市に所有権を設定した後、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を行う方式(BT0:Build Transfer Operate)により実施する。

(3) 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

① 設計業務

設計業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。

- ア 事前調査業務(必要に応じて現況測量、地盤調査等)
- イ 本施設の設計業務(解体設計、改修設計含む)
- ウ 近隣対応業務
- エ 電波障害調査業務
- オ 各種申請等の業務
- カ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

② 建設・工事監理業務

建設・工事監理業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。

- ア 建設業務

- イ 什器・備品等の調達・設置業務
- ウ 工事監理業務
- エ 既存校舎等の解体・撤去業務（アスベスト対策を含む。）
- オ 施設利用者への安全対策業務
- カ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- キ 電波障害対策業務
- ク その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

③ 維持管理業務

維持管理業務で想定される事業範囲は、次のとおりとする。なお、維持管理業務は事業予定地（蒲生）内の各施設（以下「維持管理対象施設」という。）のみを対象とする。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 外構等維持管理業務
- エ 環境衛生・清掃業務
- オ 保安警備業務
- カ 修繕業務（※）
- キ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※建築物、建築設備に係る大規模修繕は、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

(4) 事業者の収入

本市は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、事業契約書に定めるサービスの対価を、本施設の引き渡し後、事業期間終了時までの間、一時に又は定期的に支払う。サービスの対価は、設計及び建設・工事監理業務の対価並びに、維持管理業務の対価からなる。

なお、本事業では、（仮称）川柳学園の対象施設、（仮称）蒲生学園の対象施設（一期工事、二期工事）の各整備完了時に段階的な引渡しを受けることとしており、サービスの対価は引渡しを受けた施設毎に一時に又は定期的に支払うこととする。

(5) 光熱水費の負担

維持管理業務の実施に係る光熱水費は、本市が負担する。本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とすること。可能な限り光熱水費の削減を図るように業務を実施すること。

(6) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）を次に示す。

表1 事業スケジュール（予定）

| | |
|--|---------------------|
| 事業契約締結 | 令和5年9月 |
| 事業期間 | 事業契約締結日～令和23年3月末日 |
| （仮称）蒲生学園 | |
| 設計・第1期建設工事 （新校舎等の整備） | 事業契約締結日～令和8年7月末日 |
| 引渡し日（新校舎等） | 令和8年7月末日 |
| 供用開始日（新校舎等） | 令和8年8月下旬 |
| 第2期建設工事 （現蒲生第二小の解体・撤去、校庭等の整備） | 令和8年8月下旬～令和9年3月下旬 |
| 引渡し日（校庭等） | 令和9年3月末日 |
| 供用開始日（校庭等） | 令和9年4月1日 |
| 維持管理期間 | 新校舎等の引渡し日～令和23年3月末日 |
| （仮称）川柳学園 | |
| 設計・建設工事 （高学年棟、校庭等の整備 ※現柔剣道場の解体・撤去を含む） | 事業契約締結日～令和8年2月末日 |
| 引渡し日（高学年棟、校庭等） | 令和8年2月末日 |
| 供用開始日（高学年棟、校庭等） | 令和8年4月1日 |
| （仮称）蒲生学園、（仮称）川柳学園の開校 | 令和9年4月1日 |

※本市は、令和9年4月1日に（仮称）蒲生学園、（仮称）川柳学園の開校を予定している。ただし、児童数の増加や学校教育への影響を抑えるため、（仮称）蒲生学園の新校舎は令和8年8月下旬（2学期開始時）、（仮称）川柳学園の高学年棟は令和8年4月1日（新年度開始時）に供用開始する。

※（仮称）蒲生学園の校庭は第1期工事期間も含めて、現蒲生第二小の校庭が全面閉鎖としないことを考慮した上で、学校の長期休暇期間等を利用した先

行着手は可能とする。

3 用語の定義

要求水準書中において使用する用語の定義は、本文中において特に明示されたものを除き、「【共通】資料1 用語の定義」において示すとおりとする。

4 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」（平成12年総理府告示第11号。平成30年一部改正。以下「基本方針」という。）並びに地方自治法（昭和22年法律第67号）のほか、次に掲げる関連法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱及び基準（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、次に記載のない法令等についても、必要により適宜参照すること。

事業者は、本事業の実施に当たり関係法令（関連する政令、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

【法令、条例等】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法、景観法、屋外広告物法
- ③ 消防法
- ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
（バリアフリー新法）
- ⑤ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（品確法）
- ⑥ 学校教育法、学校保健安全法、学校図書館法
- ⑦ 文化財保護法
- ⑧ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法、騒音規制法、振動規制法、
土壌汚染対策法
- ⑨ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、大気汚染防止法、悪臭防止法
- ⑩ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ⑪ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑫ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）、
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
（建築物省エネ法）
- ⑬ 電気事業法
- ⑭ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
（建設リサイクル法）

- ⑮ 国等による環境物品等の調達等の推進等に関する法律
(グリーン購入法)
- ⑯ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑰ 建設業法その他各種の建築資格関係法律及び労働関係法律
- ⑱ 条例
 - ア 埼玉県建築基準法施行条例
 - イ 埼玉県福祉のまちづくり条例
 - ウ 埼玉県景観条例
 - エ ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例
 - オ 埼玉県情報公開条例
 - カ 埼玉県屋外広告物条例
 - キ 埼玉県個人情報保護条例
 - ク 埼玉県暴力団排除条例
 - ケ 越谷市まちの整備に関する条例
 - コ 越谷市景観条例
 - サ 越谷市情報公開条例
 - シ 越谷市屋外広告物条例
 - ス 越谷市個人情報保護条例
 - セ 越谷市暴力団排除条例
 - ソ 越谷市公契約条例
- ⑲ その他関連法令、条例等

【要綱、基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書
(建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編)
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び参考資料
- ④ 建築設計基準及び同解説
- ⑤ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑥ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- ⑦ 建築工事安全施工技術指針
- ⑧ 建設工事公衆災害防止対策要綱 (建築工事編)
- ⑨ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑩ 小学校設置基準、中学校設置基準、小学校施設整備指針、
中学校施設整備指針
- ⑪ 学校図書館施設基準
- ⑫ 学校環境衛生基準

- ⑬ 埼玉県 県有資産総合管理方針、県有施設の中長期修繕計画
- ⑭ 埼玉県 環境基本計画
- ⑮ 埼玉県 県有施設の木造化・木質化等に関する指針
- ⑯ 埼玉県 開発許可制度の解説
- ⑰ 埼玉県 地球温暖化対策実行計画
- ⑱ 越谷市 公共施設等総合管理計画
- ⑲ 越谷市 環境管理計画
- ⑳ 越谷市 市有施設の木造化・木質化等に関する方針
- ㉑ 越谷市 地球温暖化対策実行計画
- ㉒ 越谷市（建築・電気設備・機械設備）工事特別共通仕様書
- ㉓ 越谷市 土木工事共通仕様書
- ㉔ その他関連要綱及び基準

5 「事業予定地（蒲生）」の諸条件

(1) 立地条件

（仮称）蒲生学園の整備対象施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

- ① 事業予定地 越谷市蒲生旭町 2375 番 1
- ② 敷地面積 約 29,353 m²
- ③ 用途地域 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
- ④ その他地域地区 防火地域等：なし、高度地区：なし、地区計画等：なし
- ⑤ 日影規制 4 時間（5 m）、2.5 時間（10m）、H= 4 m
- ⑥ 接道状況
 - ・ 東側 約 4.2～5.3m（市道 90222 号線）
 - ・ 西側 約 7.1～8.1m（市道 90007 号線）
 - ・ 南側 約 4.0m（市道 90221 号線）
 - ・ 北側 約 4.0m（建築基準法第 42 条第 4 項 1 号指定道路）、
約 6.0m（市道 90237 号線）

※事業予定地の周辺道路の詳細については、「【（仮称）蒲生学園】資料 3 事業予定地周辺道路現況図」を参照すること。

⑦ インフラ

事業予定地のインフラ状況は次のとおりである。詳細については「【（仮称）蒲生学園】資料 5 事業予定地設備インフラ現況図」を参照すること。なお、引き込み方法は特記なき限り事業者の提案による。

ア 給水

- ・ 西側（市道 90007 号線）・東側（市道 90222 号線）に給水本管がある。
- ・ 防災対策として、受水槽方式（耐震性受水槽）と直結増圧給水方式の併用とすること。

イ 排水

- ・ 汚水排水 西側（市道 90007 号線）・東側（市道 90222 号線）・北側（市道 90237 号線）に下水道本管がある。
- ・ 雨水排水 事業予定地（蒲生）の流域貯留施設貯留量と同等量の雨水貯留施設及び 500 m³/ha（現在の流域貯留施設流域面積外を対象とした面積）の雨水流出抑制施設を整備すること。現在の貯留量及び流域面積範囲は「【(仮称) 蒲生学園】資料 14 流域貯留施設図面」を参照すること。

ウ 都市ガス

- ・ 東側（市道 90222 号線）にガス本管がある。

エ 電力

- ・ 西側（市道 90007 号線）・東側（市道 90222 号線）に電線がある。

(2) 敷地条件

事業予定地の敷地条件に関しては、次に示す資料を参照すること。

- ① 敷地の現況 「【(仮称) 蒲生学園】資料 1 事業予定地位置図」
「【(仮称) 蒲生学園】資料 2 事業予定地現況図」
「【(仮称) 蒲生学園】資料 3 事業予定地周辺道路現況図」
「【(仮称) 蒲生学園】閲覧資料 1 既存施設図面」
「【(仮称) 蒲生学園】閲覧資料 2 事業予定地測量図」
- ② 敷地の地質及び地盤
「【(仮称) 蒲生学園】資料 4 事業予定地地盤資料」

(3) 整備対象施設の概要

本事業で計画している施設の概要は、次のとおりである。

表2 (仮称) 蒲生学園の整備対象施設概要

| 学校 | 整備概要 | 想定面積等 |
|------------------|--|--|
| (仮称) 蒲生 学園 | <p>[想定通常学級数]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校：29 学級 ・中学校：21 学級 <p>[想定児童・生徒数]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校：939 名 ・中学校：781 名 <p>[想定職員数]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校：60 名 ・中学校：40 名 <p>[新校舎等]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小学校・中学校は一体の校舎として整備 ・中学校用の屋内運動場等（アリーナ面積約 1,200 m²程度）を整備（小学校用の屋内運動場は蒲生小学校の既存施設を活用） ・プールは屋内型とし、温水設備、可動床設置（小中学校で兼用、プールとして使用しない期間は軽運動スペースとして活用） ・現蒲生第二小敷地を小中学校用の校庭として整備 | <p>新校舎等：約 18,900 m²</p> <p>校庭等（緑地含）：約 15,600 m²</p> <p>駐車場：約 75 台（職員・来客用）</p> <p>駐輪場：約 40 台（中学生・来客用）</p> |

表3 (仮称) 蒲生学園の整備対象施設の諸室構成

| 室名・室数 | |
|---------|--|
| 普通教室等 | 普通教室：(小学校) 29 室・(中学校) 21 室、少人数指導教室：(小学校) 2 室・(中学校) 2 室、ワークスペース |
| 特別支援学級等 | 特別支援学級：(小学校) 4 室・(中学校) 4 室 通級指導教室：(発達障害・情緒障害通級指導教室) 1 室、 (難聴・言語障害通級指導教室) 1 室 |
| 特別教室等 | 理科室：(小学校) 2 室・(中学校) 2 室 理科準備室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 生活科室：(小学校) 1 室、 音楽室：(小学校) 2 室・(中学校) 2 室 音楽準備室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 図工室：1 室、図工準備室：1 室、 美術室 1 室、美術準備室：1 室 技術室：金工 1 室・木工 1 室、技術準備室：1 室、 家庭科室：(小学校) 1 室・(中学校) 2 室、 家庭科準備室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 図書室：1 室、 PC 室：1 室、PC 準備室：1 室、 多目的ホール：2 室 |
| 他 | 和室：(中学校) 1 室、生徒会室：(中学校) 1 室 |
| 管理諸室 | 職員室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 校長室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 事務室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 印刷室：1 室、給湯室：1 室、放送室：1 室、会議室：1 室、 教育相談室：1 室、保健室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 教材室・倉庫：(学年) 各 1 室、防災備蓄倉庫：1 室、 校務主事室：(小学校) 1 室・(中学校) 1 室、 職員更衣・休憩室：(小学校) 2 室・(中学校) 2 室、 地域談話室：1 室 |
| 給食 | 配膳室：1 室、 コンテナ室：(小学校) 普通教室設置階各階 1 室、(中学校) 普通教室設置階各階 1 室 |
| 共用部 | 児童・生徒昇降口、職員・来客玄関、開放用玄関、 児童・生徒用 WC、職員・来客用 WC、廊下・階段・EV、 機械室 |

| 室名・室数 | |
|-------|--|
| 運動施設 | アリーナ（中学校）、ステージ、放送機器室、アリーナ器具庫、アリーナ更衣室、アリーナ WC、柔剣道場、柔剣道場器具庫、プール、プールシャワー、プール更衣室、プール WC、プール機械室、プール倉庫 |
| 学童保育室 | 保育室、給湯室、保健室、倉庫、WC、玄関 |
| 屋外付帯 | ゴミ置き場、屋外倉庫 |
| その他 | 屋内運動場（改修） |

(4) 既存施設の概要

（仮称）蒲生学園の既存施設の概要は、次のとおりである。また、既存建築物の配置については、「【（仮称）蒲生学園】資料 2 事業予定地現況図」、既存建築物の詳細については「【（仮称）蒲生学園】閲覧資料 1 既存施設図面」を参照すること。

表4 (仮称) 蒲生学園敷地内の既存施設の概要

| 建物名称 | 竣工年 | 築後年数 (R3.2時点) | 構造※1 | 階数 | 延床面積 ※2 | 解体・ 改修区分 | |
|---------------|------------|------------------|------|----|----------------------|-----------------------|---|
| 現蒲生小学校敷地 | | | | | | | |
| 普通教室棟 | — | — | — | — | 3,412 m ² | 解体※3 | |
| 普通教室棟① | S38 | 58年 | RC造 | 3階 | 2,086 m ² | | |
| 普通教室棟② | S40 | 56年 | RC造 | 3階 | 1,287 m ² | | |
| 手洗い棟 | S48 | 48年 | S造 | 3階 | 39 m ² | | |
| 特別教室棟 | S43 | 53年 | RC造 | 3階 | 2,143 m ² | 解体※3 | |
| 倉庫 | S38 | 58年 | W造 | 1階 | 15 m ² | 解体※3 | |
| 楽焼小屋 | S53 | 43年 | W造 | 1階 | 8 m ² | 解体※3 | |
| 体育小屋 | S44・ H4 | 52年・ 29年 | S造 | 1階 | 45 m ² | 解体※3 | |
| 機械室(プール付属) | S63 | 33年 | S造 | 1階 | 18 m ² | 解体※3 | |
| 灯油保管庫 | H30 | 3年 | S造 | 1階 | 7 m ² | 解体※3 | |
| プール(屋外) | — | — | — | — | — | 解体※3 | |
| 屋内運動場 | H23 | 10年 | S造 | 1階 | 937 m ² | 改修 | |
| 小計 | | | | | | 6,585 m ² | |
| 現蒲生第二小学校敷地 | | | | | | | |
| 普通特別教室棟1 | — | — | — | — | 3,257 m ² | 解体 | |
| 普通特別教室棟① | S38 | 58年 | RC造 | 3階 | 3,115 m ² | | |
| 特別教室棟① | S39 | 57年 | RC造 | 3階 | | | |
| 特別教室棟② | S41 | 55年 | RC造 | 4階 | | | |
| 手洗い棟 | S48 | 48年 | S造 | 3階 | | | |
| 渡り廊下 | H4 | 29年 | S造 | 2階 | 142 m ² | | |
| 普通特別教室棟2 | — | — | — | — | 2,308 m ² | 解体 | |
| 普通教室棟 | S49 | 47年 | RC造 | 3階 | 2,250 m ² | | |
| 渡り廊下 | H4 | 29年 | S造 | 2階 | 58 m ² | | |
| 屋内運動場 | S48 | 48年 | RC造 | 2階 | 795 m ² | | |
| 体育小屋 | S54 | 42年 | S造 | 1階 | 32 m ² | 解体 | |
| 倉庫 | H4 | 29年 | S造 | 1階 | 9 m ² | 解体 | |
| 屋外WC | — | — | W造 | 1階 | 6 m ² | 解体 | |
| 石灰小屋 | — | — | — | — | 6 m ² | 解体 | |
| 動物小屋 | — | — | — | — | 6 m ² | 解体 | |
| WC・更衣室(プール付属) | S47 | 49年 | W造 | 1階 | 46 m ² | 解体 | |
| 機械室(プール付属) | S47 | 49年 | S造 | 1階 | 15 m ² | 解体 | |
| プール(屋外) | — | — | — | — | — | 解体 | |
| 自転車置場 | — | — | — | — | 22 m ² | 解体 | |
| 学童保育室 | H27 | 6年 | W造 | 2階 | 283 m ² | 解体 | |
| 小計 | | | | | | 6,781 m ² | — |
| 仮設校舎 | R4 | — | S造 | 2階 | 745 m ² | 解体 (本事業外) | |
| 小計 | | | | | | 745 m ² | — |
| 合計 | | | | | | 14,111 m ² | |

※1 構造区分/RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨その他造、W造：木造

※2 四捨五入の関係で、合計が合わない場合がある

※3 本市で実施(令和4年度中に完了予定)

6 「事業予定地（川柳）」の諸条件

(1) 立地条件

(仮称)川柳学園の整備対象施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

- ① 事業予定地 越谷市川柳町一丁目 198 番
- ② 敷地面積 約 31,166 m²
- ③ 用途地域等 市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
- ④ その他地域地区 防火地域等：なし、高度地区：なし、地区計画等：なし
- ⑤ 日影規制 4 時間(5 m)、2.5 時間(10m)、H = 4 m
- ⑥ 接道状況
 - ・東側 約 8.0m（市道 90627 号線）
 - ・西側 約 4.8～5.3m（市道 90616 号線）
 - ・南側 約 7.3～7.5m（市道 90615 号線）、約 6.2m（市道 90585 号線）
 - ・北側 約 6.0m（市道 90626 号線）

⑦ インフラ

事業予定地のインフラ状況は次のとおりである。詳細については「【(仮称)川柳学園】資料 5 事業予定地設備インフラ現況図」を参照すること。なお、引き込み方法は特記なき限り事業者の提案による。

ア 給水

- ・西側（市道 90624 号線）・東側（市道 90587 号線）・南側（市道 90585 号線）・北側（市道 90626 号線）に給水本管がある。
- ・増築部分の給水引き込みは西側・北側の本管を想定している。詳細は越谷・松伏水道企業団と設計時に協議のこと。
- ・給水方式は事業者の提案によるが、直結増圧給水方式が望ましい。直結増圧給水方式で引き込める本管は市道 90624 号線の給水本管となるが、敷地に面した西側道路（市道 90616 号線）には給水本管がない。西側からの引き込みには市道 90624 号線の給水本管から事業予定地までの接続に係る工事も本事業で実施すること。

イ 排水

- ・汚水排水 事業予定地周辺に下水道本管がない。事業予定地内の既存浄化槽を利用すること。
- ・雨水排水 現南中敷地の流域貯留施設貯留量と同等量の雨水貯留施設及び 500 m³/ha（現在の流域貯留施設流域面積外を対象とした面積）の雨水流出抑制施設を整備すること。現在の貯留量及

び流域面積範囲は「【(仮称)川柳学園】資料 11 流域貯留施設図面」を参照すること。

ウ 都市ガス

- ・西側（市道 90616 号線）にガス本管がある。

エ 電力

- ・東側（市道 90627 号線）・南側（市道 90615 号線）（市道 90585 号線）・北側（市道 90626 号線）に電線がある。

(2) 敷地条件

事業予定地の敷地条件に関しては、次に示す資料を参照すること。

- ① 敷地の現況 「【(仮称)川柳学園】資料 1 事業予定地位置図」
「【(仮称)川柳学園】資料 2 事業予定地現況図」
「【(仮称)川柳学園】資料 3 事業予定地周辺道路現況図」
「【(仮称)川柳学園】閲覧資料 1 既存施設図面」
「【(仮称)川柳学園】閲覧資料 2 許可申請図面」
- ② 敷地の地質及び地盤
「【(仮称)川柳学園】資料 4 事業予定地地盤資料」

(3) 整備対象施設の概要

(仮称)川柳学園の整備対象施設の概要は、次のとおりである。

表 5 (仮称)川柳学園の整備対象概要

| 学校 | 整備概要 | 想定面積 |
|----------|---|--|
| (仮称)川柳学園 | [想定通常学級数] ・小学校（高学年）：18 学級 [想定児童数] ・小学校（高学年）：615 名 [想定職員数] ・小学校（高学年）：35 名 [高学年棟] ・現南中学校敷地内に高学年棟を整備（現南中学校の校舎、校庭等は既存のまま活用） ・現南中学校の柔剣道場と同規模の室を設ける | 高学年棟（柔剣道場含）：約 7,800 m ² 駐輪場：約 150 台（工事期間中） |

表6 (仮称)川柳学園の整備対象施設の諸室構成

| 室名・室数 | |
|--------|--|
| 普通教室等 | 普通教室：18室、少人数指導教室：2室、ワークスペース |
| 特別支援学級 | 特別支援学級：6室 |
| 特別教室等 | 理科室：2室、理科準備室：1室、生活科室：1室、 音楽室：2室、音楽準備室：1室、 図工室：2室、図工準備室：1室、 家庭科室：2室、家庭科準備室：1室、 図書室：1室、多目的ホール：1室 |
| 管理諸室 | 職員室：1室、校長室：1室、事務室：1室、 印刷室：1室、放送室：1室、会議室：1室、 教育相談室：1室、保健室：1室、教材室・倉庫：(学年)各1室、 校務主事室：1室、職員更衣・休憩室：2室、地域談話室：1室 |
| 給食 | 配膳室：1室、 コンテナ室：普通教室設置階各階1室 |
| 共用部 | 児童・生徒昇降口、職員・来客玄関、児童・生徒用WC、 職員・来客用WC、廊下・階段・EV、機械室 |
| 運動施設 | 柔剣道場(器具庫含む)：1室、屋外倉庫 |

(4) 既存施設の概要

(仮称)川柳学園の既存施設の概要は、次のとおりである。また、既存建築物の配置については、「【(仮称)川柳学園】資料2 事業予定地現況図」既存建築物の詳細については「【(仮称)川柳学園】閲覧資料1 既存施設図面」を参照すること。

表7 (仮称)川柳学園敷地内の既存施設の概要

| 建物名称 | 竣工年 | 築後年数 (R3.2時点) | 構造 ※1 | 階数 | 延床面積※2 | 解体・既存 のまま区分 |
|----------|-----|------------------|----------|----|----------------------|----------------|
| 現南中学校敷地 | | | | | | |
| 特別教室棟 | — | — | — | — | 6,367 m ² | 既存 のまま |
| 特別普通教室棟① | S45 | 51年 | RC造 | 4階 | 3,730 m ² | |
| 特別普通教室棟② | S56 | 40年 | RC造 | 3階 | 1,400 m ² | |
| 管理特別教室棟 | H4 | 29年 | RC造 | 4階 | 1,237 m ² | |
| 屋内運動場 | S45 | 51年 | S造 | 2階 | 929 m ² | 既存 のまま |
| 倉庫棟 | S45 | 51年 | S造 | 1階 | 33 m ² | 既存 のまま |
| 更衣室棟 | S45 | 51年 | S造 | 1階 | 91 m ² | 既存 のまま |
| 更衣室・WC棟 | S45 | 51年 | W造 | 1階 | 62 m ² | 既存 のまま |
| 機械室棟 | S45 | 51年 | S造 | 1階 | 13 m ² | 既存 のまま |
| プロパン庫 | S51 | 45年 | RC造 | 1階 | 9 m ² | 既存 のまま |
| WC棟 | H21 | 12年 | RC造 | 1階 | 15 m ² | 既存 のまま |
| 柔剣道場 | S59 | 37年 | S造 | 1階 | 149 m ² | 解体 |
| 駐輪場(生徒用) | — | — | — | — | — | 解体 |
| 駐輪場(来客用) | — | — | — | — | — | 既存 のまま |
| 合計 | | | | | 7,668 m ² | |

※1 構造区分/RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨その他造、W造：木造

※2 四捨五入の関係で、合計が合わない場合がある

第2 設計業務

1 設計業務における基本的な考え方

(1) 意匠計画の考え方

① 全体配置・動線

全体配置は、敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮し、次の項目に留意して、均衡のとれた死角の少ない計画とすること。なお、本節では本施設に関する共通の考え方を記載している。学校別の施設要件は「【(仮称) 蒲生学園】 資料7 設計業務対象施設に係る要件」「【(仮称) 川柳学園】 資料7 設計業務対象施設に係る要件」を参照すること。

- (a) 学習環境の向上を図るため、採光、通風等に配慮すること。
- (b) 諸室の利用・管理区分や防犯性の確保に配慮しつつ、施設の効率化及びコンパクト化を図ること。
- (c) 規模及び利用形態を勘案して、教育活動を効率的かつ効果的に行うことができ、かつ、緊急時の避難がスムーズに行えるよう、適切に配置及び動線を計画すること。なお、屋内施設は全て上履き利用とする。
- (d) 施設の維持管理及び運営を視野に入れた施設配置とすること。また、効率的なメンテナンス、ランニングコストの抑制及び管理・運営のしやすさに配慮した計画とすること。特に、職員でも屋根等の高所への安全な移動が可能な計画、1階諸室への搬出入に配慮した車両動線等の確保に留意すること。
- (e) 児童・生徒の登下校時の動線、地域住民等が利用する区域へのアクセス、車両動線等に配慮した上で、歩車分離を明確にし、安全性を確保した配置とすること。
- (f) 本事業において整備される施設により、近隣への電波障害を発生させない規模及び配置とすることが望ましいが、電波障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。
- (g) 騒音、振動、排気、夜間照明及び日影の影響等、近隣の住宅環境に十分配慮した計画とすること。
- (h) 敷地入口から各フロア・諸室までのバリアフリー動線を確保すること。また、既存施設への接続動線もバリアフリーとすること。なお、エレベータについては、給食運搬用と兼用するため、給食運搬動線も考慮した配置とすること。
- (i) 地域住民が利用する諸室の配置は、利用者が新校舎へ立ち入る範囲を最小限に留めるよう配慮すること。具体的には、地域開放を

想定した動線管理（リングシャッター等による管理区分の徹底等）に配慮すること。また、非地域開放部分への立入可能範囲を最小限に留める諸室配置及び動線計画とすること。

- (j) 将来の児童数・生徒数の変動、教育内容や教育方法等の変化に伴う什器・備品、ネットワーク機器の変更、学科改編等に対応できる柔軟性のある建築物の構造とする等、施設整備費及び長期にわたる維持管理費を含むライフサイクルコストの低減に向けた各種の工夫を盛り込むこと。

② 施設規模、必要諸室及び什器・備品

ア 施設規模及び必要諸室

本事業に必要な諸室は、「【(仮称)蒲生学園】資料6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」「【(仮称)川柳学園】資料6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」のとおりとし、「第1総則 5「事業予定地(蒲生)」の諸条件(3)整備対象施設の概要」、「第1総則 6「事業予定地(川柳)」の諸条件(3)整備対象施設の概要」に示した全体の延床面積については目安とし、諸室面積（「【(仮称)蒲生学園】資料6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」「【(仮称)川柳学園】資料6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に記載の1室面積及び総面積）については最低基準とする。

イ 什器・備品

「【(仮称)蒲生学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」「【(仮称)川柳学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」に示した什器・備品を、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(グリーン購入法)(平成12年法律第100号)に基づき、調達及び配置すること。なお、設置に際して工事を伴う什器・備品で、かつ施設と一体化するものは、原則として、建築工事に含めるものとする。什器・備品の寸法は参考であり、諸室の形状に応じて適切に計画すること（「【(仮称)蒲生学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」「【(仮称)川柳学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」は本市が過去に整備した学校に設置されている什器寸法を記載している）。什器・備品には角や端部のR処理、指はさみ防止、ガラスの飛散防止及び地震時の転倒防止や収納物の飛び出し防止等、安全に十分配慮した対策を施すこと。扉付きの什器・備品には錠を設けること。

なお、本市は、「【(仮称)蒲生学園】資料9 本市が移設を行う什器・備品リスト」「【(仮称)川柳学園】資料9 本市が移設を行う什器・備品リスト」に示す什器・備品を、本事業とは別途、移設及び配置を行うことを予定

している。事業者は、これらの什器・備品が適切に配置できるよう考慮すること。

③ 仕上げ計画

ア 共通

仕上げ計画は、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても考慮し、清掃及び管理が実施しやすい施設となるよう配慮すること。特に外装は、使用材料や断熱方法等を十分検討し、長期間使用可能で、耐久性のある仕上げとすること。

また、使用材料は、学校保健安全法（昭和 33 年法律第 56 号）による「学校環境衛生基準」（平成 21 年文部科学省告示第 60 号）に基づいて、健康等に十分配慮し、ホルムアルデヒド等の揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。仕上げ方法等の選定に当たっては、原則として「建築設計基準及び同解説」（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和元年）に記載されている項目の範囲を参考とすること。

イ 外部仕上げ

建築物外部の仕上げは、次の点に留意すること。

- (a) 漏水を防ぐため、屋根及び外壁面について十分な防水措置を講じること。特に、排水しにくい平屋根部分、設備配管等と周囲とのジョイント部分、各種シール部分等は、漏水を防止する措置を講じること。なお、極力耐用年数の長い金属屋根とするなど、ライフサイクルコストの縮小に配慮した仕上げとすることが望ましい。
- (b) 積雪、大雨や台風等による風水害に耐え得る構造とし、これらによる屋根部の変形に伴う漏水に十分注意すること。
- (c) 鳥類、鼠族及び昆虫の侵入並びにそれらの住み着きを防ぐ構造であること。

ウ 内部仕上げ

建築物内部の仕上げ（天井、床、内壁、扉、窓等）は、次の点に留意すること。

- (a) 木質系材料の特質である「温かみ、柔らかさ、ぬくもり、癒し効果」等を活かし、潤いと安らぎのある空間として、床や腰壁には

木材を採用することが望ましい。

- (b) 壁・床の仕上げ材は、各種活動内容を考慮し適切に選定すること（耐水性、耐薬品性、耐熱性、耐摩耗性、防汚性等）。なお、消火器等については壁面に埋込むことを基本とし、突起物がないよう計画すること。
- (c) 移動間仕切り壁は、収納が容易（収納時は壁面に納める等、目立たぬよう工夫すること。）で、たわみや緩み等の変形が生じにくく、かつ、防音性に優れたものとする。

④ サイン計画

サイン計画は、次の点に留意すること。なお、室名の表示内容等については、設計業務段階において本市に確認すること。

- (a) 外構及び建物内には、統一性があり、空間と調和したサイン計画を行うこと。
- (b) サインは、本施設の利用者が施設（外構及びその他の敷地への全ての動線を含む。）を不自由なく安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインの観点から認知が容易であるものとする。
- (c) 敷地出入口には、現在地及び施設の出入口の位置等の案内表示を含む施設の案内板を設置すること。
- (d) 施設の出入口及びエレベータや階段の近傍などの分かりやすい位置にフロア案内サインを設置すること。1階には全フロアの案内サイン、そのほかの階には当該階の案内サインを設置すること。
- (e) 各室名は、分かりやすく表示する等、適切にサイン計画を行い、室名称のサインは全ての部屋に設けること。
- (f) 普通教室のサインは、クラス配置の変更に対応できるよう着脱式とし、予備も見込むこと。
- (g) 突き出しサインを設置する場合は、衝突の危険がないよう設置高さに留意すること。また、児童・生徒のいたずらにより破損、落下しない頑丈な仕様とすること。
- (h) 敷地内及び施設内部に、必要に応じ、注意書きの標識等を設置すること。
- (i) 建物外壁及び主要な敷地出入口には校名サインを設置すること。校名は小学校名、中学校名の2種類とする。
- (j) （仮称）蒲生学園の屋上にはヘリサイン（4m角程度×5文字程度、字幅0.5m、文字の間隔は1m程度）を設けること。

⑤ 外構計画

外構計画は、次の点に留意すること。

- (a) 校庭や校舎のメンテナンス、実習材料の搬出入等、駐車場以外の車両動線にも留意した舗装とすること。
- (b) 植栽計画は関係条例に適合することを前提とするが、新規に計画する樹木は極力高木を避け、管理しやすい樹種を選定すること。

その他、学校ごとの要件は「【(仮称) 蒲生学園】資料7設計業務対象施設に係る要件」「【(仮称) 川柳学園】資料7設計業務対象施設に係る要件」による。

⑥ 地域性・景観性

地域及び周辺環境との調和を図りつつ、地域から親しまれ、愛される景観を創ること。建物は、自然採光や自然換気に配慮し、明るく開放感があり、「学び舎」として親しみのあるデザインとすること。なお、自然換気のため窓には網戸を設置すること（廊下は網戸の落下防止策を講じること）。周辺環境への対応としては、本施設が閑静な住宅地に近接していることを考慮し、視覚的な圧迫感等を和らげるよう配慮すること。

また、建設工事期間中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気による影響を最大限抑制する計画とすること。

⑦ 環境保全・環境負荷低減

本市は「2050年までに温室効果ガスの排出量を実質ゼロにし、脱炭素社会の実現を目指す」との政府方針を受け、「埼玉県東南部地域5市1町「ゼロカーボンシティ」共同宣言」を表明した。

本施設には、ゼロカーボンシティ実現に向けて、高断熱化や庇等の日射調整及び自然採光・通風などによる設備負荷低減、環境への負荷の少ない設備やカーボンニュートラルに配慮した製品等の導入を積極的に行うこと。また、再生可能エネルギーの活用や省エネルギーや環境保全及び経済性に配慮したシステムの採用を行うこと。なお、将来的なZEB、Nearly ZEBの実現にむけて太陽光発電の増設等が可能な計画（スペース確保や荷重設定）とすること。

(2) 構造計画の考え方

本施設の構造計画は、次の適用基準に基づいて計画し、建築基準法によるほか、日本建築学会諸基準、「2020年版建築物の構造関係技術基準解説書（2018年追補収録版）」（国土交通省住宅局建築指導課他編集）及び「官庁施設の総合耐震・対

津波計画基準」(国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年版)等に準拠すること。なお、これらの基準等の見直しが行われた場合には、変更後の基準に準拠すること。

① 施設の建築構造体の耐震安全性の分類

本施設の構造体耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年版)のII類とする。

② 施設の建築非構造部材の耐震安全性の分類

本施設の非構造部材の耐震安全性能分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年版)のA類とする。

③ 建築設備の耐震安全性の分類

本施設における設備の耐震対策は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和3年版)の乙類とする。

また、将来の間取り変更に対応できるよう耐震壁の配置等を工夫した構造計画とするなど、建物の長寿命化にも配慮すること。

(3) 設備計画の考え方

設備計画は、「建築設備計画基準」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、令和3年版)及び「学校環境衛生基準」に準拠し、次の項目を考慮した上で、電気設備、空気調和・換気設備及び給排水衛生設備の計画を行うこと。

① 共通

(a) 諸室に必要な設備は「【(仮称)蒲生学園】資料6必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」「【(仮称)川柳学園】資料6必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」、「【(仮称)蒲生学園】資料7設計業務対象施設に係る要件」「【(仮称)川柳学園】資料7設計業務対象施設に係る要件」及び以下資料に示す什器・備品リストを参照し、適切な設備を見込むこと。

- ・【(仮称)蒲生学園】資料8什器・備品リスト(参考仕様)
- ・【(仮称)蒲生学園】資料9本市が移設を行う什器・備品リスト
- ・【(仮称)川柳学園】資料8什器・備品リスト(参考仕様)
- ・【(仮称)川柳学園】資料9本市が移設を行う什器・備品リスト

(b) 更新時及びメンテナンス時の効率性等を考慮した計画とすること。

- (c) 省エネルギー、省資源を考慮するとともに、二酸化炭素排出量、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- (d) 設備機器の更新、電気容量の増加等の可能性を踏まえ、受変電設備及び配電盤内に電灯及び動力の予備回線を計画すること。
- (e) 将来の設備更新・増加の可能性を踏まえ、PS、EPS の予備スペースや躯体の予備スリーブを確保すること。
- (f) 凍結防止対策を適切に講じること。
- (g) 各種スイッチやコンセント位置は使い勝手に十分配慮して計画すること。

② 電気設備

ア 電灯設備及びコンセント設備

- (a) 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- (b) 照明器具は、原則として全て LED 照明とし、容易に交換ができるよう配慮すること。入手困難な電球、電池等を使用しないこと。
- (c) 外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- (d) 昼光を利用した照明制御や、人感センサーでの照明制御などを導入し、省電力化を図ること。
- (e) 点滅の細分化を行うなど、間引き点灯が可能な計画とすること。
- (f) 照明器具には、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置を設けること。ただし、電球等の取替えや清掃が容易にできるよう工夫すること。
- (g) 照明設備は職員室から遠方発停制御が可能であること。

イ 情報通信設備

- (a) 情報通信のネットワーク対象施設（「【(仮称) 蒲生学園】資料 6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」「【(仮称) 川柳学園】資料 6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」参照）において、有線 LAN 用の配管配線及び情報コンセント（中継 HUB を含む。）を設けること。また、アクセスポイントを設けて無線 LAN (Wi-Fi ルーターを含む。) が利用できるよう整備すること（配線含めて機器指定となるため、ネットワークの敷設は市側で行う）。
- (b) ネットワーク技術の進歩に対応した配線交換が容易な設備を設置すること。

- (c) 配線仕様は、提案時点の最新のもので計画すること。
- (d) 本市の情報ネットワークに接続可能な複数の情報回線を引き込む配管工事を行うこと（将来的な OA 拡充にも対応可能なよう整備すること）。
- (e) 一般の通信ネットワークへ接続可能な配管工事を行うこと。

ウ 誘導支援・インターホン設備

- (a) (仮称) 蒲生学園は来客用の敷地出入口及び来客玄関外部に、(仮称) 川柳学園は来客玄関外部に、インターホン（カメラ付き）を設置すること。親機は職員室、事務室（(仮称) 蒲生学園は小中両方）に設置すること。
- (b) エレベータ及びだれでもトイレに緊急呼出ボタンを設け、異常があった場合に、職員室及び事務室（(仮称) 蒲生学園は小中両方）に異常を知らせる表示盤を設置すること。
- (c) 普通教室（普通教室に将来転用可能とする諸室を含む）、特別支援学級、特別教室にインターホンを設置すること。親機は職員室（(仮称) 蒲生学園は小中両方）に設置すること。

エ 電話設備、校内放送設備及びテレビ受信設備

- (a) 電話設備、校内放送設備及びテレビ放送受信設備の設置並びに配管配線工事を適切に行うこと。
- (b) 「【(仮称) 蒲生学園】資料 6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」「【(仮称) 川柳学園】資料 6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」において示す諸室に電話機を設置すること（内外線の別も当該リスト参照）。事務室の電話機は、停電用電話機とすること。なお、職員室及び教育相談室の電話機は留守番電話機能及び録音機能付きが望ましい。
- (c) 校内放送設備は、職員室及び放送室から校舎内、屋内運動場内及び校庭に放送可能な設備を整備するとともに、屋内運動場放送室からアリーナに放送可能な設備を整備すること。
- (d) 小学校・中学校で異なる校内放送内容（始業・終業等のチャイム等）への対応については、設計時に本市と協議のこと。

オ 受変電設備

- (a) 受変電設備は、メンテナンスしやすいように配慮して計画すること。
- (b) 事務室には使用電力量（一般照明、空気調和設備等による使用電

力を含む。)を簡易に確認できるような設備を設置すること。

カ 太陽光発電設備

- (a) (仮称)蒲生学園には太陽光発電設備(10kW)を設置すること。
なお、発電した電力は自家消費するものとし、売電を行うことは想定していない。

③ 空調換気設備

ア 空調設備

- (a) 原則として、空調(冷暖房)設備は「【(仮称)蒲生学園】資料6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」「【(仮称)川柳学園】資料6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す諸室を対象とする。
- (b) 各諸室の空調設備は、その用途及び目的に応じた空調システムを採用し、適切な室内環境を確保すること。ゾーニングや個別空調の考え方について、最適なシステムを提案すること。
- (c) 可能な限り、諸室の静音環境を保つような設備計画に努めること。
- (d) アリーナ等の大空間は居住域空調とするなど、ランニングコストに配慮すること。また、更新性に配慮した防球対策を施すこと。

イ 換気設備

- (a) 各諸室の換気設備は、その用途及び目的に応じた換気システムを採用し、シックスクール対応に十分配慮すること。
- (b) 外気を取り込む換気口には、汚染された空気の流入を防ぐため、フィルター等を備えること。なお、当該フィルター等は、洗浄、交換及び取付けが容易に行える構造のものとする。
- (c) アリーナ等の大空間は、夏季の空調負荷低減や空調を使用しない中間期の室内環境に配慮した換気対策を講じること。

ウ 自動制御設備

- (a) 空調設備及び換気設備は、職員室から遠方発停制御が可能であること。

④ 給排水衛生設備

ア 給水設備及び給湯設備

- (a) (仮称)蒲生学園は、防災対策として受水槽方式(耐震性受水槽)と直結増圧給水方式の併用とすること。(仮称)川柳学園は直結

増圧給水方式が望ましい。なお、受水槽には緊急遮断弁及び非常用水栓を設けること。また、受水槽は児童・生徒のいたずら防止のためフェンス等で囲うこと。

- (b) 原則として、給水設備及び給湯設備は「【(仮称) 蒲生学園】資料 6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」「【(仮称) 川柳学園】資料 6 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す諸室を対象とすること。
- (c) 環境に配慮し、トイレ排水及び校庭散水設備の給水は雨水を再利用した中水を利用すること。
- (d) トイレ洗面、廊下手洗い（バケツ用流しは除く）の水栓は自動水栓とすること。なお、停電時でも利用できるよう各所 1 つは手動とすること。
- (e) 給水分担金の支払いも本事業に含むこと。

イ 排水設備

- (a) 汚水及び雑排水は、適切に下水道に接続すること（(仮称) 川柳学園の場合は既存浄化槽）。なお、排水に関しては、自然勾配によることを基本とし、ポンプアップはできる限り行わないこと。
- (b) 必要に応じて、グリーストラップやプラスタートラップ等の阻集器を設けること。阻集器は防臭蓋とし、床面の水や砂埃等が流入しない構造とすること。
- (c) 冷却装置が備えられている場合、当該装置から生じる水は、直接室外へ排出されるか、直接排水溝へ排出されるよう計画すること。

ウ 衛生設備等

- (a) 衛生設備は、清掃等の維持管理が容易な器具及び機器を採用すること。
- (b) 衛生器具類は、さまざまな年齢の児童・生徒にも使いやすいものとし、かつ、節水型の器具を採用すること。
- (c) トイレは、洋式トイレを基本とし、職員・来客用トイレ及びだれでもトイレ、特別支援学級近傍のトイレは暖房・洗淨機能付き便座とすること。
- (d) トイレの衛生対策、特に臭気対策には万全を期すこと。また、男子用小便器は、自動洗淨機能付きとすること。

(4) 防災安全計画の考え方

① 安全性の確保

地震等の自然災害発生時や非常時において安全性の高い施設とし、浸水対策、強風対策及び落雷対策に十分留意すること。また、火災発生時の避難安全対策にも配慮すること。

このほか、吹抜け等の落下の危険が予想される箇所については、安全柵やネット等を設け、十分な安全性を確保すること。ガラス面は、窓の落下防止対策の実施や、強化ガラス及び飛散防止フィルムを採用すること等により安全性を確保すること。

トイレ・階段の手すりや誘導ブロックを関係法令に則り適切に設けること。なお、誘導ブロックは階段・スロープの上下及び敷地出入口から来客玄関までの経路に必ず敷設すること。

消防水利施設にプールを使用することは可とするが、採水口位置（消防車両が寄り付ける位置）や導水管の総延長距離（18mまで）に留意すること。また、「越谷市まちの整備に関する条例 消防水利施設等の設置基準」に則り、消防水利から半径100mの範囲に敷地全体（（仮称）蒲生学園）または増築建物（（仮称）川柳学園）を包含する必要があるため、必要容量だけでなく配置にも留意し、適宜分散配置すること。（仮称）川柳学園は現南中のプールで容量が充足しても増築位置が包含されないため別途消防水利施設が必要となる。

② 災害時対応

災害発生時等に利用できるよう、汲み取り方式のマンホールトイレ（災害用緊急トイレ）を3基（テントや便器等の上部工作物、鉄蓋及び下部構造物を含む。）設置すること。

屋内運動場（既存・新設とも）は、災害発生時における避難所としての利用を想定すること。

特別支援学級用のトイレには、聴覚障がい者の避難対応としてフラッシュランプ等の光による緊急警報装置を設けること。

③ 保安警備の充実

警備システムは、機械警備を基本とすること。なお、機械警備システムは、屋内運動場の地域住民等の利用を考慮して計画すること。（仮称）蒲生学園の機械警備システムは、学校施設と学童保育室施設を独立させ、別々に運用ができるようにすること。機械警備センサーを取り付ける室は下記とする。

- ・ 1階の廊下、階段室、出入口（昇降口、玄関）
- ・ 貴重品及び薬剤等が収納されている室（校長室、職員室、事務室、保健室、PC室・PC準備室、理科室・理科準備室、音楽室・音楽準備室）

※2階以上かつベランダのない室は除く

- ・ 屋外階段近傍の廊下（各階）

また、(仮称) 蒲生学園は児童・生徒の登下校門、昇降口、職員・来客玄関、既存屋内運動場（入口）、地域開放時に利用する出入口、学童保育室（入口）等に監視カメラを設置（合計8台程度とし詳細は設計時に協議）し、監視モニター（2週間程度の録画機能付）による一元管理を行うこと。監視モニターの設置場所は職員室前方（管理職側）を基本に人目につきやすい位置（詳細は設計時に協議）とすること。監視カメラの仕様は「【(仮称) 蒲生学園】資料 16 監視カメラ仕様書」を参照すること。なお、監視カメラや機械警備だけでなく、管理諸室からの視認性確保等、施設の保安管理に留意した計画を提案すること。扉・窓（内部含む）については錠を設置すること。

2 設計業務対象施設に係る要件

(1) (仮称) 蒲生学園

本事業の設計業務対象施設は、新校舎、屋内運動場（中学校用）、プール（小中兼用）、校庭及び外構、学童保育室とし、屋内運動場（小学校用）は既存施設の改修を行うものとする。対象施設の詳細は「【(仮称) 蒲生学園】資料7 設計業務対象施設に係る要件」に示す通りとする。

なお、各諸室に配置される什器、設備などは以下の添付資料を参照すること。

- ・「【(仮称) 蒲生学園】資料8 什器・備品リスト（参考仕様）」
- ・「【(仮称) 蒲生学園】資料9 本市が移設を行う什器・備品リスト」

(2) (仮称) 川柳学園（高学年棟）

本事業の設計業務対象施設は、高学年棟、高学年棟及び現南中校舎をつなぐ渡り廊下、柔剣道場、外構等、校庭とする。高学年棟建設にあたり既存施設の改修が必要な場合は、当該部分の改修を本事業内で行うものとする。対象施設の詳細は「【(仮称) 川柳学園】資料7 設計業務対象施設に係る要件」に示す通りとする。

なお、各諸室に配置される什器、設備などは以下の添付資料を参照すること。

- ・「【(仮称) 川柳学園】資料8 什器・備品リスト（参考仕様）」
- ・「【(仮称) 川柳学園】資料9 本市が移設を行う什器・備品リスト」

3 設計業務実施に係る要求内容

(1) 業務の対象範囲

設計業務は、本施設を対象とし、その設計については、本要求水準書、入札時の提案書類及び事業契約書に基づいて、事業者の責任において基本設計及び実施設計を行うものとする。

- (a) 事業者は、設計業務の内容について本市と協議し、業務の目的を達成すること。
- (b) 事業者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- (c) 事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行うこと。
- (d) 事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査、樹木調査、アスベスト調査等を必要に応じて事業者の責任で行い、関係法令に基づいて業務を実施するものとする。
- (e) 事業者は、「公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）平成 31 年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、社団法人公共建築協会編集・発行）に準拠し、その他については日本建築学会制定の標準仕様書を基準とし、業務を実施するものとする。
- (f) 事業者は、各種申請等に係る関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。特に、都市計画法第 34 条の 2 に基づく協議（（仮称）蒲生学園）、都市計画法施行規則第 60 条の規定に基づく適合証明の交付申請（（仮称）川柳学園）、越谷市まちの整備に関する条例に基づく開発行為等事前協議書（両校）、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書による許可（（仮称）川柳学園）が必要であることを留意し、設計及び申請スケジュールを計画すること。
- (g) 図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法については、本市の指示を受けること。また、図面は、工事毎に順序よく整理して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- (h) 本市が市議会や市民等（近隣住民並びに本校の職員、保護者及び生徒を含む。）に向けて設計内容に関する説明を行う場合や、国庫補助金の申請等を行う場合等においては、本市の要請に応じて説明用や申請用等の資料を作成し、必要に応じて説明や申請等に関する協力を行うこと。

(2) 業務期間

設計業務の期間は、本施設のそれぞれの引渡し予定日をもとに事業者が計画することとし、具体的な設計期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

事業者は、関係機関と十分協議し、本市及び本校との協議に係る期間も考慮した上で、事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に実施できるよう設計業務期間を設定すること。

(3) 設計体制と主任技術者の配置・進捗管理

事業者は、設計業務の主任技術者を配置し、組織体制を整備して設計着手前に次の書類を提出すること。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- (a) 設計業務着手届
- (b) 主任技術者届（設計経歴書を添付すること。）
- (c) 担当技術者・協力技術者届

(4) 設計計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、本市に提出して承諾を得ること。なお、設計業務が完了したときは、基本設計及び実施設計それぞれについて設計業務完了届を提出するものとする。

(5) 各種申請業務

建築確認申請等の建築工事に伴う各種手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

(6) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出

基本設計終了時及び実施設計終了時に次の書類を提出すること。本市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む。）を通知する。

提出図書は全てのデジタルデータ（CAD データも含む。）も提出すること。なお、提出時の体裁、部数等については、次の内容を基準に別途本市の指示するところによる。

また、事業者は、次の書類に加え、適宜、仮設計画図等を作成し、工事期間中の学校運営への影響について逐次本市及び本校に説明すること。

① 基本設計

| | |
|------------------------|----|
| (a) 意匠設計図、基本設計説明書 | 1部 |
| (b) 構造計画概要書 | 1部 |
| (c) 電気・機械設備計画概要書 | 1部 |
| (d) 什器備品リスト・カタログ | 1部 |
| (e) 工事費概算書 | 1部 |
| (f) 要求水準書との整合性の確認結果報告書 | 1部 |
| (g) 事業提案書との整合性の確認結果報告書 | 1部 |
| (h) その他必要資料 | |

② 実施設計

| | |
|--------------------------------|---------|
| (a) 意匠設計図 | 4部 (製本) |
| (b) 構造設計図 | 4部 (製本) |
| (c) 設備設計図 | 4部 (製本) |
| (d) 什器・備品リスト・カタログ | 1部 |
| (e) 外観・内観パース | 一式 |
| (f) 工事費積算内訳書・積算数量調書 | 1部 |
| (g) 要求水準書との整合性の確認結果報告書 | 1部 |
| (h) 事業提案書との整合性の確認結果報告書 | 1部 |
| (i) その他必要図書 (各種許認可等の書類の写しを含む。) | |

(7) 設計業務に係る留意事項

本市は、設計の検討内容について、事業者から必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びこれに係る資料並びに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

(8) 設計変更について

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲内で、本施設の設計変更を要求することができる。この場合、当該変更により事業者に追加的な費用(設計費用のほか工事費、将来の維持管理費等)が発生したときは、本市が当該費用を負担するものとする。一方、本事業の費用に減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減額するものとする。

第3 建設・工事監理業務

1 建設・工事監理業務に係る要求内容

(1) 業務の対象範囲

事業者は、本要求水準書、入札時の提案書類、事業契約書及び設計図書に基づいて、本施設の建設・工事監理を行うこと。

(2) 業務期間

建設・工事監理業務の期間は、次の条件を満たすよう事業者が計画することとし、具体的な業務期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

① (仮称) 蒲生学園第1期建設工事

新校舎の建設について、令和8年7月末日までに工事を完了し、引渡しを完了すること。

なお、新校舎は令和8年8月下旬に供用を開始する予定である。また、什器・備品の調達・設置については、対象となる什器・備品を設置する施設の引渡しまでに、その設置を終えるものとする。

② (仮称) 蒲生学園第2期建設工事

現蒲生第二小の解体・撤去並びに校庭等の整備、既存屋内運動場の改修について、令和9年3月末日までに工事を完了し、引渡しを完了すること

(第2期建設工事には、校庭の周囲の外構工事(西側道路からの通用門付近に配置する駐車場、その他舗装、緑化、雨水側溝等)を含む。)

なお、第2期建設工事について、本市は、児童・生徒が早期に校庭を利用できるように、工期の前倒し提案がなされることを期待している。

第2期建設工事の校庭の一部を、事業者の提案により第1期建設工事の引渡し日より前に整備した場合について、第2期建設工事の引渡し日までの期間、請負者の承諾の上、本市及び本校は先行整備した校庭の一部を部分使用できるものとする。この場合、部分使用開始前に(5)完成時業務に準じた検査を実施すること。

③ (仮称) 川柳学園建設工事

高学年棟の建設及び校庭等の整備(※現柔剣道場の解体・撤去を含む)、について、令和8年2月末日までに工事を完了し、引渡しを完了すること。

なお、高学年棟及び校庭等は令和8年4月1日に供用を開始する予定である。

(3) 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を申し出た場合は、延長期間を含め本市と事業者が協議して決定するものとする。

(4) 建設・工事監理業務における基本的な考え方

- (a) 事業契約書に定められた本施設の建設・工事監理のために必要となる業務は、事業契約書において本市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。
- (b) 建設工事に当たって必要な関係機関との協議に起因する遅延については、事業者がその責めを負うものとする。
- (c) 本市が実施する近隣住民への説明等に起因する遅延については、本市がその責めを負うものとする。

(5) 工事計画策定に当たり留意すべき項目

- (a) 関連法令を遵守するとともに、関連要綱や各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- (b) 建設工事に伴い想定される騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞等については、近隣住民の生活環境や本校の学習環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- (c) 近隣住民への対応について、事業者は、本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- (d) 近隣住民や本校職員等に対しては、工事内容を十分に周知して理解を得るとともに、作業時間についても了承を得ること。
- (e) 本校の校庭が使用できない期間の短縮や、部分的に使用可能なエリアの確保等、安全性に配慮しつつ、本校の校庭を可能な限り利用できるよう考慮した計画が望ましい。
- (f) (仮称) 蒲生学園 (仮称) 川柳学園とも工事期間中は事業予定地内での学校運用が継続している既存校舎の利用者動線に配慮し工事動線を計画すること。
- (g) 事業予定地 (蒲生) 内にある既存屋内運動場は工事期間中 (当該施設の改修工事期間中は除く。) も利用できる計画とし、校舎からの安全な動線を確保すること。なお、既存屋内運動場の改修工事は新校舎供用開始後とすること。
- (h) (仮称) 蒲生学園は本事業外において現蒲生小校舎の解体と現蒲

生第二小敷地内の仮設校舎建設を行う。関連工事との情報共有・調整を適切に行うこと。

(6) 着工前業務

① 近隣調査、準備調査等

- (a) 建設工事の着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む。）を十分に行い、近隣住民の理解のもとに、工事の円滑な進行を確保すること。
- (b) 建設工事による近隣住民等への影響を検討し、対応すべき課題があれば適切な対策を講じること。また、工事完了後についても、建設工事による近隣住民等への影響がないか確認すること。

② 工事監理計画書の提出

事業者は、建設工事の着工前に、工事監理主旨書（重点監理項目や工事監理のポイント等を記載するもの）及び詳細工程表（総合定例打合せ日程や各種検査日程等も明記すること。）を含む工事監理計画書を作成し、次の書類とともに本市に提出して、承諾を得ること。

- (a) 工事監理体制届 2部
- (b) 工事監理者選任届（経歴書を添付） 2部
- (c) 工事監理業務着手届 2部

③ 施工計画書の提出

事業者は、建設工事の着工前に、詳細工程表を含む施工計画書（既存校舎等の解体・撤去工事に関しては、解体工事施工計画書）を作成し、次の書類とともに本市に提出して、承諾を得ること。

【着工前の提出書類】

- (a) 工事实施体制届 2部
- (b) 工事着工届 2部
- (c) 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付） 2部
- (d) 承諾願（仮設計画書） 2部
- (e) 承諾願（工事記録写真撮影計画書） 2部
- (f) 承諾願（施工計画書） 2部
- (g) 承諾願（主要資機材一覧表） 2部
- (h) 報告書（下請業者一覧表） 2部
- (i) 上記の全てのデジタルデータ 一式

※ただし、承諾願は、建設業務を行う者が工事監理者に提出し、その承諾を得た後、工事監理者が本市に提出するものとする。

(7) 建設期間中業務

① 建設工事業務

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書に従い建設・工事監理業務を実施すること。事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工においては、次の事項に留意すること。

- (a) 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を本市に月2回報告するほか、本市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- (b) 事業者は、本市と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。なお、検査・試験の項目及び日程については、事前に本市に連絡すること。
- (c) 本市は、事業者や建設業務を行う者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- (d) 既存校舎等の改修に当たっては、既存設計図と現状との整合を確認すること。また、改修工事の実施時において、事業者が作成した設計図書と現状とで異なる部分があった場合は本市に報告し、対応方針を協議すること。
- (e) その他、必要に応じて本市と協議を行い、授業等に支障のないように計画すること。

② 什器・備品の調達・設置業務

- (a) 設計図書に基づき、「【(仮称)蒲生学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」、「【(仮称)川柳学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」に示す什器・備品の調達・設置及び工事を伴う各種什器・備品の製作及び設置を工事に含めて行うこと。
- (b) 什器・備品の仕様については「【(仮称)蒲生学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」「【(仮称)川柳学園】資料8 什器・備品リスト(参考仕様)」を踏まえ、事業者の提案により決定するものとする。

③ 工事監理業務

- (a) 工事監理者は、建設・工事監理業務の期間中（既存校舎等の解体・撤去工事期間を含む。）、工事監理の状況（施工計画書や施工図等の確認状況等を含む）を本市に定期的に（毎月1回程度）報告するほか、本市の要請があったときには随時報告を行うこと。
- (b) 本市への完成確認報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。
- (c) 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によることとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とする。

④ 既存校舎等の解体・撤去業務

ア 既存校舎等の解体・撤去工事

- (a) 事業者は、解体工事施工計画書に基づき、既存校舎等を解体・撤去し、関係法令等に規定された方法により、発生する産業廃棄物等を適切に処理すること。また、周辺への騒音や振動には十分配慮すること。
- (b) 解体工事に先立ち、害虫及び害獣の駆除を実施すること。
- (c) 解体・撤去の対象は、原則として、「第1総則 5「事業予定地（蒲生）」の諸条件（4）既存施設の概要」、「第1総則 6「事業予定地（川柳）」の諸条件（4）既存施設の概要」を参照し地中埋設物、外構等を含む。なお、現蒲生小校舎等の解体は本事業外で行うが、一部の外構や仮囲い等は安全のため存置する予定である。現蒲生小校舎解体工事で存置される施設については本事業で解体を行うこと。存置予定の施設は「【（仮称）蒲生学園】閲覧資料3関連工事図面（蒲生小解体設計、蒲生第二小学校仮設校舎）」を参照すること。
- (d) 解体対象施設にある残置物（什器・備品のうち、建築物に固着されていないものや残置オイル等）は、事業者による解体・撤去工事の着手までに、本市が別途、処理を行うものとする。
- (e) 事業者は、既存校舎等の解体・撤去工事の着工までに、既存施設の図面及び現地を確認した上で、解体・撤去工事の対象範囲、対象物、解体・撤去方法、解体・撤去時期、解体・撤去工事完了後の状態等を明確に記載した解体工事施工計画書を作成し、本市の確認及び承諾を得ること。
- (f) 地下埋設物、配管、排水路等の撤去後は、埋め戻しを行うこと。
- (g) 給水本管からの既存引き込み部等、不要な既存インフラ引き込み箇所は適切に撤去・埋め戻し・道路舗装等の復旧を行うこと。

- (h) 既存杭の解体・撤去業務の実施に当たっては、「【共通】資料6 既存杭の考え方」を踏まえ、解体・撤去を適切に行うこと。

イ アスベスト対策工事

- (a) 既存校舎等の解体・撤去業務の実施に当たっては、「【共通】資料5 アスベスト対策工事の考え方」を踏まえ、アスベスト処理を適切に行うこと。
- (b) アスベストの処理に当たっては、アスベストのレベルに応じて、各種法令に従い適切な対策を行うこと。なお、外壁のアスベストについては全てレベル1の対策とすること。
- (c) 現蒲生第二小外壁（屋内運動場除く）のアスベスト調査結果は、「【(仮称)蒲生学園】資料12 既存校舎等のアスベスト含有調査結果」を参照すること。上記調査範囲を除くアスベスト調査は令和6年9月末までに本事業内で実施し、含有箇所及びコスト・工期への影響を本市に報告すること（(仮称)蒲生学園、(仮称)川柳学園とも）。また、必要に応じて事業者の責任において追加調査を実施すること。
- (d) 事業者で実施したアスベスト調査の結果、アスベスト除去面積が「資料5 アスベスト対策工事の考え方」で示した面積を下回る場合は、本市は当該面積分の事業費を負担しない。また、アスベスト調査の結果及び解体・撤去工事の過程で、「資料5 アスベスト対策工事の考え方」以上の非飛散性アスベスト等が新たに発見された場合は、この処理に必要な追加費用を協議の上、本市がこの費用を負担することとする。

ウ その他

- (a) 事業者は、建設工事期間中に「【(仮称)蒲生学園】資料11 記念碑・記念樹等の移設・移植対象資料」に基づき、記念碑等の移設を行うこと。なお、対象物は本事業外の工事にて仮移設を行う予定のため、本事業の着工時点の存置場所については着工前に確認すること。また、移設対象物の基礎については本事業内で再整備すること。
- (b) 移設方法、場所、時期等については、本市と十分協議の上、工事計画に反映すること。

⑤ 施設利用者への安全対策業務

事業者は、工事期間中も本校での教育活動が継続して行われることを十分念

頭に置き、本校の利用者の安全を確保するために、次の事項に留意して十分な対策を講ずること。

- (a) 事業予定地外における工事車両との交通災害を未然に防ぐため、児童・生徒の通学経路と通学時間帯等の傾向を把握し、工事車両と児童・生徒の動線が重複しないよう、車両運行ルート等を計画すること。
- (b) 事業予定地における工事エリアと供用エリアを明確に区分し、施工すること。
- (c) 事業予定地における工事動線と、本校の利用者の動線を明確に分離すること。サイン（方向指示板等）、カラー舗装、保安柵（バリケード、カラーコーン等）、回転灯、注意灯等を適宜活用し、視認性と誘導性を高めること。
- (d) 適切に交通誘導警備員等を配置し、利用者を安全に誘導すること。

⑥ 近隣対応・対策業務

事業者は、近隣住民等に対して、次の事項に留意して工事を実施すること。

- (a) 工事中における安全対策については万全を期すこと。
- (b) 工事を円滑に推進できるように、必要に応じて、工事の実施状況の説明及び調整を十分に行うこと。

⑦ 電波障害対策業務

本施設の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、事業者は、建設工事期間中にテレビ電波障害対策を行うこと。

⑧ その他

原則として、工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、本市が責任を負うべき合理的な理由がある場合にはこの限りではない。

事業者は、工事期間中に、次の書類を工事の進捗状況に応じて遅滞なく本市に提出すること。

【工事期間中の提出書類】

- | | |
|----------------------|----|
| (a) 工事工程表（全期間及び月間） | 2部 |
| (b) 工事報告書（工事進捗状況報告書） | 2部 |
| (c) 工事監理報告書 | 2部 |
| (d) 承諾願（各種施工図） | 2部 |

| | |
|--------------------------|----|
| (e) 承諾願（機器承諾願） | 2部 |
| (f) 承諾願（残土処分計画書） | 2部 |
| (g) 承諾願（産業廃棄物処分計画書） | 2部 |
| (h) 承諾願（再資源利用（促進）計画書） | 2部 |
| (i) 承諾願（主要工事施工計画書） | 2部 |
| (j) 承諾願（生コン配合計画書） | 2部 |
| (k) 報告書（各種試験結果報告書） | 2部 |
| (l) 報告書（各種出荷証明） | 2部 |
| (m) 報告書（マニフェストA・B2・D・E票） | 1部 |
| (n) その他必要書類 | 2部 |
| (o) 上記の全てのデジタルデータ | 一式 |

※承諾願については、建設業務を行う者が工事監理者に提出してその承諾を得た後、工事監理者が本市に提出するものとする。

(8) 完成時業務

① 自主完成検査及び完成検査

自主完成検査及び完成検査は、次の「ア 事業者による自主完成検査」及び「イ 本市の完成検査」の規定に基づき実施すること。また、事業者は、本市による完成検査後に、「ウ 完成図書提出」に基づき必要な書類を本市に提出すること。

ア 事業者による自主完成検査

- (a) 事業者は、事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び建築設備、什器・備品等の試運転を実施すること。
- (b) 自主完成検査及び建築設備、什器・備品等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに本市に書面で通知すること。
- (c) 事業者は、本市に対して、自主完成検査及び建築設備、什器・備品等の試運転の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書類の写しを添えて報告すること。

イ 本市の完成検査

本市は、事業者による上記の自主完成検査及び建築設備、什器・備品等の試運転の終了後、本施設、建築設備、什器・備品等について、次の方法により完成検査を実施する。

- (a) 本市は、建設業務を行う者及び工事監理者の立会いの下で、完成

- 検査を実施し、当該検査の結果を事業者に通知するものとする。
- (b) 完成検査は、本市が確認した設計図書との照合により実施するものとする。
 - (c) 事業者は、建築設備、什器・備品等の取扱いに関する本市への説明を前項の試運転とは別に実施すること。なお、各建築設備、什器・備品等の使用方法について操作・運用マニュアルを作成し、本市に提出してその説明を行うこと。
 - (d) 事業者は、本市の行う完成検査の結果、是正又は改善を求められた場合、速やかにその内容について是正又は改善し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成検査の手続きと同様とする。
 - (e) 事業者は、本市による完成検査後、是正事項又は改善事項がない場合には、本市から完成確認通知を受けるものとする。

ウ 完成図書の提出

事業者は、本市による完成検査に必要な次の完成図書を提出すること。また、これら図書の保管場所を校舎内に確保すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途本市の指示するところによる。

【完成時の提出書類】

| | |
|------------------------|-----------|
| (a) 工事完了届 | 2部 |
| (b) 工事記録写真 | 1部 |
| (c) 完成図（建築） | 一式（製本図4部） |
| (d) 完成図（電気設備） | 一式（製本図4部） |
| (e) 完成図（機械設備） | 一式（製本図4部） |
| (f) 完成図（昇降機） | 一式（製本図4部） |
| (g) 完成図（什器・備品配置表） | 一式（製本図4部） |
| (h) 什器・備品リスト・カタログ | 各1部 |
| (i) 完成調書 | 1部 |
| (j) 完成写真 | 1部 |
| (k) 要求水準書との整合性の確認結果報告書 | 3部 |
| (l) 事業提案書との整合性の確認結果報告書 | 3部 |
| (m) その他必要書類 | |
| (n) 上記の全てのデジタルデータ | 一式 |

第4 維持管理業務

1 維持管理業務全体の実施に係る要求内容

(1) 業務の対象範囲

事業者は、本要求水準書、入札時の提案書類、事業契約書、維持管理業務仕様書及び維持管理業務計画書に基づき、維持管理対象施設及び維持管理対象施設の建築設備の性能及び機能を常時適切な状態に維持し、利用者の安全確保を最優先として、運営に支障を及ぼすことがなく、かつ、授業、執務等が快適に行えるよう、以下の維持管理業務を実施すること。なお、事業予定地（川柳）の各施設については、維持管理業務の対象外とする。

- (a) 建築物保守管理業務
- (b) 建築設備保守管理業務
- (c) 外構等維持管理業務
- (d) 環境衛生・清掃業務
- (e) 保安警備業務
- (f) 修繕業務
- (g) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

事業者は、維持管理業務を実施するに当たっては、最新版の「建築保全業務共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、建築保全センター編集・発行）にも準拠すること。なお、「資料13 主な維持管理業務項目詳細一覧」に示す業務項目及び実施回数等は最低基準とし、事業者により業務項目及び実施回数等の提案を行うこと。

維持管理業務の実施に必要と考えられる消耗品は、その都度更新すること。

(2) 業務期間

業務期間は、新校舎等を本市へ引渡した日から事業期間終了日までとする。

(3) 維持管理業務仕様書

事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、本市及び本校と協議の上、業務範囲、実施内容、実施方法並びに本市及び本校による履行確認手続等を明記した維持管理業務仕様書を作成し、維持管理業務開始予定日の1箇月前までに本市及び本校へ提出し、本市の承諾を得ること。

維持管理業務の詳細な内容及びその実施頻度等は、事業者が提案するものとし、事業者は、これらについて維持管理業務開始予定日の4箇月前から本市及び本校と十分に協議を行った上で、維持管理業務仕様書の提出を行うこと。

(4) 維持管理業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、次の項目について配慮しつつ、実施体制、実施工程その他必要な項目を記載した維持管理業務計画書を作成し、本市及び本校に提出し、本市の承諾を得ること。

なお、維持管理業務計画書は、当該業務実施年度の前年度の2月末日（最初の業務実施年度に係る維持管理業務計画書については、維持管理業務開始予定日の1箇月前）までに本市及び本校へ提出すること。

- (a) 維持管理は、利用者の安全確保を最優先とし、予防保全を基本として、劣化等による危険及び障害の発生の未然防止に努めること。
- (b) 維持管理対象施設及び維持管理対象施設の建築設備が有する性能を保つこと。
- (c) 維持管理対象施設及び維持管理対象施設の建築設備の財産価値の保全に努めること。
- (d) 合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- (e) 維持管理対象施設の環境を快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康を確保するよう努めること。
- (f) 省資源及び省エネルギーに努めること。
- (g) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- (h) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- (i) 故障や不具合（以下「不具合等」という。）によるサービスの中断時の対応をあらかじめ定め、早期のサービス提供の再開に努めること。
- (j) 上記の項目を実現するための具体的な取組みについて、事業期間中の工程を定め、実施すること。

(5) 業務報告書

事業者は、維持管理業務に係る業務報告書（月次報告書及び年次報告書）を作成し、必要に応じて、各種記録、図面、法定の各種届出、許認可証、設備管理台帳等と併せて本市及び本校に提出すること。

また、本要求水準書との整合性の確認結果報告書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書を、四半期ごとに提出すること。

なお、これら一連の書類については、事業期間を通じて保管し、管理すること。

(6) 各種提案

維持管理業務の実施結果の分析及び評価を基に、各種提案資料を作成し、本市

及び本校に提出すること。提案の内容については、本市及び本校と協議の上、翌年度以降の維持管理業務計画書に反映すること。

(7) 業務実施上の留意点

① 法令の遵守

関係法令、関係技術基準等を充足した維持管理業務計画書を作成し、これに基づき業務を実施すること。

② 業務実施体制の届出

事業者は、維持管理業務の実施に当たり、維持管理業務全体を総括する総括責任者、維持管理に係る業務区分ごとの業務責任者及び業務担当者を配置し、その実施体制（総括責任者、業務責任者及び業務担当者の経歴を明示した履歴書並びに名簿等を含む。）を、毎年度の維持管理業務計画書と併せて、本市に届け出ること。

③ 業務担当者

- (a) 事業者は、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務実施に最適と考えられる業務担当者を選定すること。
- (b) 法令等により資格を必要とする業務の場合には、有資格者を業務担当者に選任し、事前にその氏名及び資格を本市に通知すること。
- (c) 業務担当者は、本校の維持管理業務の従事者であることを容易に識別できるようにした上で、作業に従事すること。
- (d) 事業者は、業務担当者が他に不快感を与えないような服装かつ態度で作業を実施するよう、十分指導監督すること。

④ 学校校務主事の業務範囲

事業者は、学校校務主事の行う以下の業務との役割分担や連携に配慮して、維持管理業務を実施すること。

- (a) 維持管理対象施設内の日常清掃業務
- (b) 維持管理対象施設及び校用器具の日常点検及び小修繕業務
- (c) 維持管理対象施設内の植栽の日常管理業務

⑤ 点検及び不具合等への対応

点検及び不具合等への対応は、維持管理業務計画書に従い、適時適切に実施すること。特に、不具合等への対応については、速やかに実施すること。

⑥ 緊急時の対応

- (a) 事故、火災、自然災害等による非常時及び緊急時の対応について、あらかじめ本市と協議し、維持管理業務計画書に記載すること。
- (b) 事故、火災、自然災害等が発生した場合は、維持管理業務計画書に基づき直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、本市及び関係機関に報告すること。
- (c) 事業者は、設備の異常等の理由で、本市から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の業務責任者又は業務担当者を速やかに現場に急行させ、異常箇所の修理、復旧等の対策を講じさせること。この場合の増加費用は、本市の負担とするが、施設等の瑕疵、保守点検の不良、不備等、事業者の責めに帰すべき事由がある場合には、事業者が負担するものとする。

⑦ 協議等

- (a) 協議が必要と判断される事項については、事業者は、事前に本市と協議すること。
- (b) 事業者は、維持管理に係る各業務の記録を保管し、本市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこと。
- (c) 事業者は、維持管理業務期間中において、維持管理業務の内容の変更が必要と判断した場合、本市に対して変更を請求できるものとし、協議により決定する。維持管理業務の変更に係る部分の詳細は事業契約書に示す通りとする。

⑧ 関係機関への届出・報告

事業者は、維持管理に係る各業務の責任者に、必要に応じて、関係機関への報告や届出を実施させるとともに、緊急時における関係機関への連絡等を行わせること。

2 建築物保守管理業務

事業者は、維持管理対象施設の建築物の構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等の各部位について、利用者の安全を確保しつつ、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保ち、仕上げ材についても美観を維持するとともに、破損、漏水等がなく、維持管理対象施設の完全な運用が可能となるように、設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。

(1) 定期保守点検業務

事業者は、定期的に建築物の状態を判定の上、点検表に記録するとともに、建築物の各部位を常に最良な状態に保つよう努めること。

また、建築基準法（第12条に基づく点検を含む。）の定期調査・検査報告（建築物）等の関係法令に基づく法定の点検、調査、検査の実施及び報告書等の作成を行うこと。

(2) 不具合等への対応

(a) 利用者等の申告等により発見された軽微な不具合等の修理を行うこと。

(b) 故障、不具合、要望等に対し、迅速に対処すること。

(c) 故障、不具合、要望等に対しては、現場を調査した上で、初期対応及び処置を行い、速やかに本市及び本校に報告すること。

3 建築設備保守管理業務

事業者は、維持管理対象施設の建築設備全般について、利用者の安全を確保しつつ、完全な運用が可能となるように、設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。

(1) 定期保守点検業務

事業者は、建築設備が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に観察し、設備の運転、停止、測定等によりその状態を確認して判定の上、点検表に記録するとともに、各設備を常に最良な状態に保つこと。

また、建築基準法（第12条に基づく点検を含む。）の定期調査・検査報告（建築設備、昇降機、防火設備）や消防法の定期点検制度（消防用設備等点検、防火対象物の定期点検）等の関係法令に基づく点検、調査、検査の実施及び報告書等の作成を行うこと。

また、定期の点検等を実施し、シーズンイン・シーズンアウト調整を行うこと。特に、次の点に十分留意して保守点検を行うこと。

(a) 常に正常な機能及び性能を維持できるよう、設備系統ごとに適切な点検計画を作成すること。

(b) 点検により建築設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は維持管理対象施設の運用に支障を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応すること。

- (c) 建築設備のビスの緩み、割れ、機械油の漏れ等がないか、定期的に点検・保守し、施設利用の安全性を確保すること。
- (d) 換気扇及びフィルターは、定期的に点検・清掃し、必要に応じて交換すること。特に、除菌フィルターは、目づまりによる風力不足、破損等による除菌効果の低下が生じないように定期的に点検し、必要に応じて交換すること。
- (e) 施設内の温度及び湿度を定期的に測定し、空調設備の作動状況を適正に保つこと。
- (f) 熱供給関係機器については、錆が発生しないよう細心の注意を払うこと。
- (g) 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）（平成 13 年法律第 64 号、令和 2 年改正）に定める機器の帳票作成及び点検を実施すること。
- (h) 昇降機設備は、各装置・部品の点検・調整をし、劣化・故障した部品の交換、修理を実施すること。
- (i) 消防法等の関係法令に定める消火栓ホースや消火器の定期的な耐圧性能試験を実施し、更新等を行うこと。
- (j) ガスメーター、圧力調整器及びガス漏れ火災警報設備は、法令及び製造者又は供給業者の定める使用期限内において更新すること。
- (k) 太陽光発電設備は、保守点検及び清掃を行い、発電量の監視及び維持を行うこと。また、事業期間中に 1 回以上、パワーコンディショナー及び発電メーターの交換を行うこと。
- (l) プール可動床は、水有り時、水無し時の昇降装置点検を実施すること。
- (m) 屋内運動場内の舞台装置（昇降バトン）、バスケットゴール、防球ネット、セパレーターネット等の設備は、定期的に取り付け・可動状態を点検・調整し、施設利用の安全性を確保すること。

(2) 不具合等への対応

- (a) 利用者等の申告等により発見された軽微な不具合等の修理を行うこと。
- (b) 故障、不具合、要望等に対し、迅速に対処すること。
- (c) 故障、不具合、要望等に対しては、現場を調査した上で、初期対応及び処置を行い、速やかに本市及び本校に報告すること。

4 外構等維持管理業務

事業者は、本敷地内の外構等（校庭や工作物等を含む。）に関し、関連法令に従い、美観を保ち、年間を通じて利用者の安全性を確保するよう維持管理すること。

(1) 定期保守点検業務

事業者は、校庭、植栽、屋外施設、工作物、舗装面、排水溝、排水桝等が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に現場を巡回して観察し、異常を発見したときは正常化のための措置を行うこと。

- (a) 校庭（校庭内に設置する防球ネットや遊具、屋外競技器具を含む。）については、安全に利用可能な状態に保つこと。
- (b) 植栽は、整然かつ適切な水準に保つこと。なお、適切な水準に関する内容は、事業者の提案によるものとする。
- (c) 屋外施設（駐輪場、飼育小屋等）、工作物（フェンス、門柱、外灯、サイン等）は、機能上、安全上及び美観上、適切な状態に保つこと。
- (d) 舗装面は、歩行者や車両の通行に支障がない状態を保つこと。
- (e) 排水溝や排水桝等は、雨水処理が適切になされるよう維持管理すること。

(2) 植栽管理業務

事業者は、本敷地内の植栽に関し、本校の学校運営や敷地周辺の通行、近隣住民の生活等に支障が生じないように、消毒、剪定、除草、等を行うこと。

(3) 不具合等への対応

- (a) 利用者等の申告等により発見された軽微な不具合の修理を行うこと。
- (b) 不具合、要望等に対し、迅速に対処すること。
- (c) 不具合、要望等に対しては、現場を調査した上で、初期対応及び処置を行い、速やかに本市及び本校に報告すること。

5 環境衛生・清掃業務

事業者は、維持管理対象施設及び敷地を、美しく、かつ心地良く、衛生的に保ち、学校運営が円滑に行われるよう、環境衛生・清掃業務を実施すること。

(1) 環境衛生業務

- (a) 事業者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）、「学校環境衛生基準」等の関連法令等に基づ

- き、施設管理上必要な検査・測定、清掃等の業務を行い、給排水、空気環境、騒音、臭気、振動等の管理を適切に行うこと。
- (b) 施設内の害虫の生息状況等を定期的に調査するとともに、必要に応じ、発生を防止するための措置を講ずること。また、害虫の駆除を行うこと。なお、駆除作業は、専門技術者の指導のもとに適切に行うこと。
 - (c) 維持管理対象施設の飲料水等の生活用水の水質検査、空気環境測定等を行うこと。
 - (d) 受水槽及び排水設備の清掃に伴う廃棄物については、事業者にて適切に処分すること。
 - (e) 関係官公署の立ち入り検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力すること。
 - (f) 関係官公署から改善命令を受けたときは、その旨を、関係する事業者にも周知するとともに、具体的な改善方法を総括責任者、本市及び本校に具申すること。

(2) 定期清掃業務

- (a) 事業者は、日常清掃では実施しにくい維持管理対象施設内の床洗浄、床面ワックス塗布、ダストマット等の洗浄・交換、大小便器及び配管の尿石除去及び大小便器の水垢等清掃、窓ガラスの清掃、屋上の清掃等を定期的に行うこと。なお、窓ガラスの清掃は両面を基本とする。
- (b) 日常清掃は、主に児童・生徒、教員、及び学校校務主事にて実施するが、同箇所の清掃は、事業者が実施する定期清掃でも実施すること。
- (c) 本校の教育活動により排出される産業廃棄物、古紙等の搬出や処分は、本校で行うものとする。

6 保安警備業務

事業者は、維持管理対象施設を保全し、利用者の安全を確保し、学校運営に支障が生じないように、維持管理対象施設の内部から敷地周辺まで、防犯・警備業務及び防火・防災業務を適切に実施すること。

なお、事故、犯罪、火災、災害等が発生した場合は、速やかに現場に急行し、本市、本校及び関係機関へ通報及び連絡を行うこと。

(1) 防犯・警備業務

① 機械警備

- (a) 機械警備は、平日のほか、土曜日、日曜日及び休日（国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）第 2 条及び第 3 条に規定する日、並びに 1 月 2 日、1 月 3 日及び 12 月 29 日から 12 月 31 日までの日をいう。以下同じ。）も含めて 24 時間体制で実施すること。
- (b) 機械警備のための警備機器については、適切に作動するように定期的に保守点検・管理を行うこと。

(2) 防火・防災業務

- (a) 緊急時の安全避難手段を確保し、避難経路及び避難装置に明確な表示を施すこと。
- (b) 避難経路や消防用設備等の使用に支障がないように、事業者は本市及び本校に対して常時障害物を取り除いておくための助言を行うよう努めること。
- (c) 火の元、消火器、火災報知器等の点検を定期的に行うこと。
- (d) 報知器作動場所、音声・視覚警報装置、緊急照明、避難経路、緊急時の集合場所等を示す平面プランを作成して最新情報に更新し、それぞれ関連場所に目立つように表示すること。
- (e) 火災若しくは災害が発生した場合又は発生するおそれがある場合は、防火管理者が定める防災計画等に従い、速やかに対応すること。
- (f) その他、災害発生時又は災害発生の恐れがある場合は、本校の防火管理者の指示に従うこと。

7 修繕業務

事業者は、事業期間中、維持管理対象施設の建築物、建築設備及び外構が要求水準に示す性能及び機能を保ち、劣化に伴う機能低下を防止するため、必要な修繕又は更新を行うこと。ただし、ここでいう修繕又は更新とは、経常修繕及び計画修繕をいい、大規模修繕を含まないものとする。

(1) 長期修繕（保全）計画の作成

- (a) 事業者は、事業期間全体の長期修繕（保全）計画を作成し、本市及び本校に提出すること。
- (b) 長期修繕（保全）計画は、維持管理業務仕様書と併せて提出すること。

(2) 修繕業務

- (a) 事業者は、長期修繕（保全）計画に基づき、施設の運営に支障をきたさないよう、計画的に修繕を行うこと。
- (b) 修繕又は更新の実施に当たっては、事業者がその具体的な修繕又は更新方法及び費用等を提案し、本市及び本校の承諾を得て実施するものとする。
- (c) 事業者は、修繕又は更新を実施した場合、修繕箇所について、本市及び本校の立ち会いによる確認を受け、適宜、完成図書に反映するとともに、実施した修繕又は更新の設計図及び完成図等の書面を本市及び本校に提出すること。
- (d) 長期修繕（保全）計画は、施設の劣化状況等を踏まえて毎年度、内容を更新し、毎年度の維持管理業務計画書と併せて本市及び本校へ提出すること。

(3) 修繕業務費の計上方法及び支払い方法等

- (a) 事業者は、事業期間全体での修繕業務費として 28,000 千円（税別）を計上し、長期修繕（保全）計画を作成すること。なお、本市から事業者への修繕業務費の支払いは平準化するものとし、その額は毎事業年度 2,000 千円（税別）（令和 8 年度は 0 千円（税別））とする。また、修繕業務費の執行残額が生じた場合は、事業者は事業終了時にその執行残額を本市に返還するものとする。