

## 弦打地区幼保一体化施設増築棟賃貸借仕様書

### 1. 本書の位置付け

本書は、増築棟の調達に当たって、事業者を求める業務（以下「本業務」という。）の要求水準及び仕様を示すものである。

なお、要求水準は、本業務で調達する施設について、市が要求する最低限の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、事業者が要求水準以上となるよう積極的に創意工夫を發揮した提案を行うものとする。

### 2. 増築棟の調達方針

- ・子どもたちが安全・安心に過ごせる施設
- ・適切な動線計画と、バリアフリーな施設
- ・周辺環境へ配慮された施設
- ・脱炭素化へ率先して取り組む施設
- ・施設を取り巻く変化に柔軟に対応できる施設
- ・工事期間中の運営等に配慮がなされた施設
- ・コストの低減（イニシャル・ランニング）

### 3. 基本事項

#### (1) 関連法令等の遵守

事業者は本業務の実施（設計、整備、維持管理等）に際しては、就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)をはじめとする関係法令及び条例を遵守し、各種許可等が必要な場合は、そ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とともに、当該許可の写し等を市に提出すること。

#### (2) 条件等について

以下の条件等を踏まえて提案を行うこと。

- ① 保育所と幼稚園は運営しながら、増築棟の整備を行う。
- ② 既存保育所に近接して増築棟を整備し、幼保連携型認定こども園へ移行する。
- ③ 既存保育所と増築棟は、施設として一体的な利用ができるよう、設備等の連携・接続を図るものとする。
- ④ 既存保育所と増築棟は、職員、児童、保護者や、給食運搬の動線を確保するため、渡り廊下で接続する。
- ⑤ 増築棟の配置決定後に、市は埋蔵文化財の有無にかかる発掘調査を行う。
- ⑥ 業務範囲にある屋外遊具等は市において、撤去する。プールは事業者で撤去する。
- ⑦ 建設予定地の地耐力は未調査のため、設計に必要な地盤調査等を行うこと。なお、地盤調査の結果、増築棟建設に地盤改良等が必要な場合は、協議を行う。

- ⑧ 敷地に土壌汚染等が発見された場合は、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を行う。
- ⑨ 参考図書として提供する図面は、現況と異なる場合がある。施工に当たっては、現況を優先する。(配管等を傷つけた場合の原状回復は事業者において行う)。
- ⑩ 施設整備に必要な場合は、保育所・幼稚園の運営に支障が生じないよう最大限の配慮を行いながら、既存設備等の付け替え工事等を行う。
- ⑪ 工事車両の出退や児童送迎時の動線確保、午睡時間中の騒音対策等、あらゆる観点において特段の配慮を行うこと。また、工事期間中の作業ヤードも最小となるよう工夫を図ること。
- ⑫ 工事可能な時間帯は、日、祝日を除く、平日及び土曜日の原則として8:30~17:00までとする。

### (3) 設計業務

- ① 設計業務の管理技術者及び主任技術者を配置すること。なお、管理技術者及び主任技術者の資格要件は、建築士法による1級建築士とする。
- ② 提案時に提出した計画案を基に、市との協議を踏まえた上で実施設計を行う。
- ③ 増築棟の建設場所は参考図書に示す範囲内の位置とすること。
- ④ 実施設計に関する書類を市に提出し、承認を受けた後に、各種申請(建築確認等)の手続きを行い、整備に当たり必要となる許可書等を取得すること。
- ⑤ 建築確認申請から確認済までの期間は妥当な期間を設定すること。

### (4) 増築棟建築業務、外構工事業務

- ① 建設業法(昭和24年法律第100号)に規定する監理技術者を専任で配置すること。なお、監理技術者は1級建築施工管理技士の資格を有する者とする。
- ② いずれも工事着工予定日までに、施工計画書(仮設計画図含む)、実施工程表を市に提出し、承認を得た後に、工事着工届を提出すること。
- ③ 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。
- ④ 工事期間中、市の要請に基づき、事業者は施工の説明及び報告を行うこと。また、市は工事現場での工事状況の確認ができるものとする。
- ⑤ 施設運営を継続しながらの施工であることを踏まえ、工事ヤードは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。また、工事に関する通行、騒音、振動、悪臭、粉塵等、周辺環境に配慮して施工すること。
- ⑥ 工事記録を整備して、必要に応じて市の確認を受けること。
- ⑦ 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、市に完了届を提出して検査を受けること。

- ⑧ 工事期間中、工事及び上記⑦に必要な手続き及び経費（光熱水費を含む）は、事業者が負担すること。

#### (5) 工事監理業務

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する工事監理者を配置し工事監理を行うこと。なお、工事監理者の資格要件は、建築士法による1級建築士とする。
- ② 毎月、工事監理報告書を市に提出すること。
- ③ 建築確認に係る完了検査申請の手続きを行い、完成時に検査済証を取得すること。
- ④ 施設の整備・運営は、近隣住民の理解のうえに成り立っていることを踏まえ、各種工事にあたって十分な配慮を行うとともに、各種要望及び苦情については真摯に対応すること。また、要望及び苦情があった場合は随時市に報告すること。

#### (6) 維持管理業務

- ① 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交換または修繕等により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、消耗品の交換、光熱水費の支払い、上下水道分担金の支払い等は市が行うものとし、本業務には含まない。
- ② 毎年、維持管理業務の履行状況をまとめた報告書を市に提出すること（報告時期は市と事業者の協議による）。

#### (7) 賃貸借期間満了後の増築棟撤去業務

- ① 賃貸借物件の撤去については、賃貸借期間満了時まで、施設運営に支障が生じないよう、着手時期、施工方法等を事業者と市で協議する。
- ② 賃貸借期間満了後の二ーズを踏まえ、事業者と市の協議の上、再リース契約を締結する等の措置を採用する場合がある。（遊戯室は再リース契約を行う予定）
- ③ 解体撤去中の土地使用料については無償とする。

#### (8) リース料に含まれるもの

増築棟に係る整備を行うもののうち、以下に該当するものとする。

- ① 建物、設備類、外構及び附帯工作物等のほか、既存保育所との連携・接続に係る法適合、設備等の設計（現地測量を含む）、整備（建設）、監理に要する費用。
- ② 事業地内の工作物、舗装、区画線、樹木等の撤去又は設置等に要する費用。
- ③ 租税公課、保険料、その他法令等に基づき必要となる費用。
- ④ 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。
- ⑤ 設備類に係る維持管理、保守点検及び修繕に要する費用。

- ⑥ 市が提供した資料以外に、業務の履行に必要となる調査等に要する費用。
- ⑦ 賃貸借期間満了後の増築棟（遊戯室を除く）の撤去費用
- ⑧ その他諸経費。

#### (9) 仕様書の変更について

本仕様書については、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。

また、本仕様書に記載のない事項については、実施設計時の協議により仕様等を定めるものとする。

## 4. 調達条件

### (1) 整備方針

業務範囲は、増築棟に係る部分とするが、認定こども園として既存保育所とともに、関係法等の法適合について確認を行い、増築に伴い必要が生じた場合は、対応すること。

- ① 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律(平成18年法律第77号)の規定を満たす設計とすること。また、関係法令を遵守するとともに、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（いわゆるバリアフリー法）（平成18年法律第91号）及び香川県福祉のまちづくり条例を踏まえた設計とすること。
- ② 就学前教育・保育施設であることを踏まえ、利便性、安全性、衛生面、ユニバーサルデザイン等に配慮した配置計画とするとともに、児童の育ちを意識した工夫を図ること。また、周辺環境、特に隣接地に配慮した設計（景観、日照、光害、騒音、排気、壁面の圧迫感等）とすること。
- ③ 増築棟の意匠については、外観・内装ともに、就学前教育・保育施設としてふさわしいデザインとすること。
- ④ 脱炭素化へ率先して取り組むこととし、電気代及び燃料代を含む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こと。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とともに、解体撤去が簡便かつ安価な設計とすること。

### (2) 増築棟の基本事項

「幼保連携型認定こども園の学級の編成、職員、設備及び運営に関する基準」等を踏まえること。

- ① 構造：事業者の提案による
- ② 階層：事業者の提案による。
- ③ 規模：延床面積450㎡程度を想定しているが、事業者の提案による。

ただし、「4（3）各項目の要求水準」をすべて満たすものとする。

- ④ 整備位置：事業者の提案による。ただし、施設運営に支障が生じないよう、参考図書に示す範囲内を参考に提案を行うこととする。
  - ⑤ 材料：内装に使用する材料については、ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物等の化学物質を含むものは使用しないこと。また、防音性能に優れたものとする。
  - ⑥ 耐震：構造体の耐震安全性分類はⅡ類（重要度係数1.25）とする。
  - ⑦ 人数：職員4名、児童数4歳児35人、5歳児35人、年齢別に2クラス設ける。
  - ⑧ 備品：備え付けの備品（下足入れ、児童用ロッカー等）は事業者による整備とする。就学前教育・保育施設であることを踏まえ、保育室の備品については木目調のものにする等、一定の配慮を行うこと。
- なお、移動可能な備品（事務机、児童の机、椅子等）は市において準備する。

### (3) 各項目の要求水準

いずれも最低限の要求水準であり、この水準を超える整備が望ましいものとする。

#### ① 増築棟

各保育室については、想定している定員（4～5歳児各35名）を踏まえ、「幼保連携型認定こども園の学級の編成、職員、設備及び運営に関する基準」等を満たす有効面積を確保すること。

区分	内容
全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱性・遮音性等を高めるための各種部材等については、要求水準としては示さないが、就学前教育・保育施設であることを踏まえ、それぞれ配慮して提案を行うこと。</li> <li>・最低基準として、居室に空調設備を設けること。</li> <li>・居室内外から施錠可能とすること。また、職員が施錠管理するため、設置位置に配慮すること。</li> <li>・保育室のドアは引き戸とすること。その他の部屋については任意とするが、引き戸としない場合はドアストッパーを付けること。</li> <li>・外部に接する窓、出入口には網戸を設けること。</li> <li>・柱の角など児童にとって危険性の高い箇所については、クッション材を付けるなど安全対策を講じること。</li> <li>・濡れても滑りにくい床材とすること。</li> <li>・児童及び職員の動線に配慮した設計とすること。</li> <li>・各種サインについてはピクトグラムを用いるなど、児童にも分かりやすいものにする。</li> <li>・開放廊下とする場合は、雨が降りこみにくい計画とすること。</li> </ul>
増築棟出入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園庭から、保育室へ直接または廊下を介して出入りできるようにすること。</li> <li>・段差がある場合はスロープを設けること。（一部で可）</li> <li>・4，5歳児の児童、職員等の下足入れを整備すること（各下足入れスペースに上履き、外靴の両方が収納可能なものとする）。</li> <li>・傘立てが設置可能なスペースを確保すること。</li> <li>・展示物やチラシ等を掲示できるよう、壁面に掲示板を設置すること（磁石対応の掲示板とする）。</li> </ul>
保育室 (4、5歳児)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年齢別に18人の保育が可能な面積を2室設けること。（計4室）</li> <li>・保育室に付属する収納スペースを設けること（布団の収納、教材等を想定。収納スペースは保育の有効面積に含めない）。</li> <li>・備え付けの児童用ロッカーを設けること。</li> <li>・掲示板（磁石・画鋲いずれも掲示可能なもの）、ホワイトボード（W1800×H900程度）、児童用手洗い（3栓程度）を設置すること。</li> </ul>

遊戯室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・100㎡程度の遊戯室を設けること。</li> <li>・遊戯室の一角にステージ、倉庫、控室を設けること。</li> </ul>
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4, 5歳児の年齢別に児童用トイレを設けること</li> <li>・男女別の大人用トイレ（個室）を設けること。（職員、保護者等が利用）</li> <li>・多目的トイレ（車椅子使用者が使用可能なものとし、おむつ交換台を整備すること。オストメイト用設備は必須としない）を1基設置すること。</li> </ul>
廊下等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動線に配慮した設計とすること。</li> </ul>
渡り廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存保育所と増築棟を接続する屋根付きの渡り廊下を設けること。</li> <li>・給食台車等の運搬動線として、段差をつくらないこと。</li> <li>・屋外への移動経路として、必要な場合は階段等を設置する。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・館内用（既存保育所職員室から放送を行う）、屋外用の放送設備を設けること。</li> <li>・内線電話を設けること。（既存保育所からも通話ができること）</li> <li>・各室に防災カーテン（暗幕及びレース）を設けること。</li> <li>・外洗い場を設けること。</li> <li>・足洗い場兼シャワーを設けること。清掃が容易な仕様にするとともに、泥のつまり等を防ぐような工夫を図ること。</li> </ul>
以下、2階建以上とする場合	
給食用ダムウェーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2階建以上の場合、設置する。</li> </ul>
室内階段	
非常用階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難上、支障とならない構造とすること。</li> <li>・避難用滑り台の設置は必須としない。</li> </ul>

## ② 増築棟に係る整備範囲の園庭・外構等

区分	内容
園庭	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園庭の土は原則として真砂土とし、既存園庭と平坦に接続させること。水はけに配慮すること。</li> <li>・園庭にある樹木は、必要に応じて伐採してもよいこととする（詳細は市と協議すること）。</li> </ul>
外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構は、継続使用してよいこととする。</li> <li>・増築棟の整備に伴い、必要に応じて、既存の外構を撤去し、新たな外構工事を行ってもよい。</li> <li>・外構整備にあたっては、防犯対策・安全対策を十分に考慮した設計とすること。</li> </ul>

その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外灯を設置すること。</li> <li>・必要に応じて水路等を整備すること。</li> <li>・ゴミ集積場所は既存保育所のスペースを使用すること。</li> <li>・植栽の設置は任意とする。なお、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、市の維持管理（施肥、水やり、剪定、落ち葉拾い、病害虫駆除等）が不要または簡便となるよう計画すること。</li> <li>・既存遊具は、市において撤去を行う。</li> </ul>
-----	--

#### (4) 電気設備

- ① 各室の照明器具は、必要な照度を確保すること。
- ② コンセントは各室及び外壁に適宜設置すること。外壁に設置するコンセントは、雨よけのための対策を取ること。
- ③ 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。
- ④ 通信（電話、庁内ネットワーク）については、増築棟内のLANケーブル等の配線工事（各室に必要）を含め、必要な施工を事業者において行うこと。なお、事業実施にあたっては、市と協議のうえ実施すること。  
警備については、市が別途指定する業者と調整の上、引き込みのための配線ルート等を確保すること。
- ⑤ ケーブルテレビを受信できるよう、配管等を設置すること。
- ⑥ 自動火災報知設備、消防用設備等を関係法規に基づき設置すること。

#### (5) 機械設備

- ① 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。
- ② 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。

(6) 衛生設備、給水設備、排水設備及び給湯設備は、居室や敷地の状況を考慮の上設置すること。

(7) 消火設備等は消防法等に基づき設置すること。

#### (8) サイン計画

- ① J I S規格のピクトグラムを基本とし、適宜、必要なサインを使用すること。なお、就学前教育・保育施設であるため、イラストを使用するなど一定の配慮を行うこと。



- ② 各室に室名札を設置すること。記載内容については別途指示する。
- ③ 施設案内図を増築棟のほか、既存保育所側にも1か所設置する。

## 5. リスク分担表

本リスク分担表に定めのない問題が生じた場合は、市と事業者の協議によるものとする。

項目	内容	市	事業者
法令の変更	法令の変更等による費用増加	○	
許認可の取得	制度の変更等または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）		○
第三者による訴訟等	本事業に対する保護者や市民からの要望活動及び訴訟に起因する事業の遅延、費用増加	○	
	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	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	市の指示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	○	○
	災害時の機能復旧措置の実施		○
	災害時の機能復旧措置に要した費用の負担（要求性能不足に起因するものを除く）	○	○ ※1
仕様書の誤り	仕様書の誤り等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、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		○
用地の確保	増築棟建設用地の確保	○	
	上記以外に事業者が必要とする用地（資材置場、現場駐車場等）の確保		○
工法欠陥	技術、工法等の欠陥による被害		○
整備業務リスク	市の指示に起因する遅延、費用の増加	○	
	土壌汚染等に起因する遅延、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	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	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	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	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	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	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	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	通常の使用における施設及び設備の損傷、経年劣化（屋根材の劣化による雨漏りや、エアコン等機器の寿命による設備類の故障、壁紙の剥離等、機能低下につながるものを想定しており、機能低下につながらないものは原則として対応不要）		○
	第三者による施設及び設備の損傷（第三者が特定できる場合で、保険に基づく請求が可能な場合等）		○
	第三者による施設及び設備の損傷（上記により難しい場合）	○	
	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	市の指示による改修	○	
	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、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)の紛争解決及びその費用負担		○

※1 賃貸借契約書(案)第17条を参照

## 6. 事業スケジュール(予定)及び主な事業区分

項目	時期	主な事業区分	
		市	事業者
公募	令和6年12月～	○	○
審査・事業者選定・基本協定	令和7年3月頃	○	
契約・実施設計・確認申請	令和7年4月～7月末		○
埋蔵文化財発掘調査	令和7年5月～7月末	○	
建築工事	令和7年8月～令和8年3月中旬		○
検査・引き渡し	令和8年3月下旬	○	○