

公私連携型保育所等整備事業仕様書

本仕様書は、公私連携型保育所等整備事業（以下「本業務」という。）に係る必要な事項について、次のとおり定める。

1. 一般事項

(1) 総則

本業務については、本仕様書に基づき、市の承認を得たうえで、設計、申請手続き等を行い、施工するものとする。

(2) コンセプト

保育需要が集中する低年齢児の受入れに特化した保育所を整備するとともに、幼稚園バスが立ち寄る送迎ステーション事業と組み合わせることで、幼稚園等を含めた待機児童対策をより効果的に実施していきます。また、就労形態が多様化している中、一時預かり事業や休日保育事業など、様々な事業を実施することで、施設が駅から近いという利便性を生かしながら、本市の子育て支援の拠点として、子育て施策のさらなる充実を図ります。具体的な取組としては、

- ① 低年齢児の受入れに特化した保育所の運営（定員 60 名）
- ② 幼稚園等を対象とした送迎ステーション事業の実施（定員 60 名）
- ③ 理由を問わずに児童を預かる一時預かり事業の実施（定員 20 名）
- ④ 多様な就労形態に対応する休日保育事業の実施（定員 10 名）
- ⑤ 地域における子育て親子の交流促進や、子育てに関する相談事業等の実施を行います。ついては、このコンセプトに沿った取り組みが円滑に行えるよう、十分考慮したうえで、企画提案してください。

2. 本業務の業務範囲

本業務の業務範囲は、次に掲げる事項とする。

- ① 地盤調査業務（調査結果をもとに、設計に反映する）
- ② 地積測量業務（参考図として、敷地図 PDF を別紙添付）
- ③ 家屋調査業務（事前及び事後、範囲については別紙による）
- ④ 設計業務（基本設計及び実施設計）
- ⑤ 施設建設業務
- ⑥ 工事監理業務
- ⑦ 管理業務（保守点検並びに通常の使用による内外装の欠陥対応、設備機器の故障対応）
- ⑧ 諸経費（賃貸借期間内の公租公課、各種事業運営に必要となる保険、金利相当額、その他必要と認められる経費）
- ⑨ その他、業務を実施する上で必要な関連業務

3. 遵守すべき法令及び許認可等

本業務の実施にあたり必要とされる次の関係法令（関係する施行令、施行規則、条例等を含む。）を遵守すること。

（1）法令

- ① 都市計画法
- ② 建築基準法
- ③ 消防法
- ④ 景観法
- ⑤ 駐車場法
- ⑥ 屋外広告物法
- ⑦ 高齢者，障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑧ 建築物のエネルギー消費性能に関する法律
- ⑨ その他関連法令等

（2）条例等

- ① 大和市建築基準条例
- ② 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- ③ 神奈川県児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例
- ④ 神奈川県児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例施行規則
- ⑤ 大和市開発事業の手続及び基準に関する条例
- ⑥ 大和市景観条例
- ⑦ 大和市屋外広告物条例
- ⑧ 大和市火災予防条例
- ⑨ その他関連条例等

（3）適用する基準等

すべて最新版を用い、本事業期間中に改定された場合は、改定内容への対応等について協議を行うものとする。

- ① 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ② 公共建築工事標準仕様書（建築・電気設備・機械設備工事編）
- ③ 公共建築改修工事標準仕様書（建築・電気設備・機械設備工事編）
- ④ 建築工事標準詳細図
- ⑤ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編・機械設備工事編）
- ⑥ 公共建築工事内訳書標準書式
- ⑦ 公共建築工事積算基準
- ⑧ 建築構造設計基準
- ⑨ 建築保全業務共通仕様書
- ⑩ 工事監理指針（建築・電気設備・機械設備）
※以上 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修
- ⑪ 保育所設置認可に係る審査基準（神奈川県）

⑫ 保育所設置認可に係る行政指導指針（神奈川県）

⑬ その他関連基準等

4. 設置計画

(1) 完成期限

令和3年1月31日

期限までに保育所等を設計・施工（什器・備品の設置及び各種検査を含む。）し、確実に本事業を遂行すること。なお、期間中においては、必要に応じて市及び運営事業者との打合せを実施するとともに、定期的に市に対しての進捗状況報告を行うこと。その際、打合せ等に必要な資料及び議事録は、受注者が作成すること。

(2) 賃貸借期間

令和3年2月1日～令和13年3月31日

期間中、正常に使用している場合において発生した破損、故障等については、自己の責任において修繕を行うこと。また、期間中の公租公課については、すべて受注者の負担とする。なお、期間満了後は市へ建物を無償譲渡することとし、その際には設計及び施工時に作成した図面等一式を市へ引き渡すものとする。

(3) 計画概要

① 設置施設概要

本業務に関して、設置する施設及び実施する事業等については、別紙「施設概要説明書」を参照すること。

- ・ 施設規模 平屋建て(原則として) 900～1000㎡程度
- ・ 構造 鉄骨造
- ・ 設備 電気設備、機械設備等(空調・換気設備、給排水衛生設備)
その他施設運営
- ・ 付帯工事 外構フェンス、舗装、外灯、遊具設置、植栽、駐車場、屋外園庭
- ・ その他 別紙「施設概要説明書」の事項を遵守すること。

② 施設要求水準

(ア) 配置、景観等に関する性能

- ◆ 北側に隣接するやまと公園と一帯的なつながりをもった、保育施設を計画とする。
- ◆ 大和市の子育て施策をPRする保育施設とし、特に小田急線や周辺道路からの景観に配慮した計画とする。
- ◆ 特に外観については、児童が楽しく感じるテーマパークにあるお城(洋風)のようなイメージをもった保育施設とし、屋根も含めてデザインすること。
- ◆ 東・南側道路面には、幅1.5～2.0mの歩道としての空間を設けること。
また、仕様については、周辺の状況に合わせたデザインとすること。

(イ) 環境保全に関する性能

- ・環境負荷低減に関する性能
 - ◆ エネルギーコストの削減、CO₂排出量削減による環境負荷の低減を目指し、省エネルギーを進めること。
 - ◆ 各種メンテナンスや更新が行いやすい計画とし、補修、改修等により発生する廃棄物の低減を図ること。
- ・建物の熱負荷の抑制
 - 省エネルギー化を図るため、窓・外壁・屋根・床などの断熱性の向上等を十分検討すること。
- ・設備システムの効率化
 - 省エネルギー対策を積極的に取り入れた計画とすること。
- ・自然エネルギーの利用
 - 自然採光、自然換気等の自然エネルギーを積極的に活用すること。
- ・水資源の有効利用
 - 節水器具の採用などを行うこと。

(ウ) 防犯性に関する性能

施設の特徴を考慮し、防犯カメラの設置計画とすること。(内・外部共)

(エ) 防災性に関する性能

大規模な災害発生時にも施設機能を維持できるような設備を整えること。

(オ) 機能性に関する性能

- ・室内環境に関する性能
 - 通風、採光、静けさ、温湿度、粉塵、臭気等の基準を満たした室内環境に配慮した計画とすること。
- ・経済性・長寿命化に関する性能
 - ◆ 設備機器の選定に当たっては、点検のしやすさに留意するほか、標準品、汎用性のある部品を使用すること。
 - ◆ 外部仕上げについては、使用材料や断熱方法等、工法を検討し経年劣化が少なく、耐久性の高いものとする。
 - ◆ 外部に面して設置する金物は、防食性の高い材料を使用すること。

③ 施設別要求水準

(ア) 建築性能

- ◆ 配置計画として、北側のやまと公園とのつながりに配慮した計画とすること。
- ◆ 東側道路から出入り可能な駐車場(4台程度+車いす用1台)及び、南側道路から出入り可能な調理用食材搬入用の駐車場(1台)を設けること。
- ◆ 南側道路から出入り可能な幼稚園バス(送迎ステーション事業)の車寄せを設けること
- ◆ 施設利用者用(送迎)として、駐輪場(10台程度)を設けること。
- ◆ 敷地周囲には、必要に応じてフェンスを設けること。

- ◆ 保育室と園庭、隣接公園とのつながりに配慮し、プランニングを行うこと。
- ◆ 保育室等とその他事業の実施スペースとのゾーニングを適切に行うこと。
- ◆ 管理部門と一般利用部門との明確なゾーニングを行うこと。
- ◆ 玄関付近には、利用者用ベビーカー置き場を設けること。
- ◆ 屋外遊戯場(園庭)を設け、園庭には遊具等を設置すること。
- ◆ 屋外遊戯場(園庭)は、防犯・視認・安全性に配慮し、北側やまと公園に隣接することとし、公園の利用や繋がりを含めた配置計画とすること。また、東側道路からの見通しや出入りについても検討し、確保すること。
- ◆ 各所出入口は、児童が道路に飛び出しにくい配置、形状とし、鍵はこどもが操作出来ない高さや複数の鍵等の設置を検討すること。
- ◆ 調理室は、学校給食衛生管理基準のドライシステムを取り入れること。
- ◆ 保育所であることを考慮し、建具等の角面をとり、突起物にはガードを設置する等、また戸等には指はさみ防止措置など児童への安全性について十分配慮をすること。
- ◆ 通園した児童が、楽しめる室内空間とするため、室内遊具や壁面プレイウォールや壁面グラフィックシート、壁面身長計などの設置を検討すること。

【参考：大和市子育て支援施設 きらきらぼし】





(イ) 諸室計画

別紙「施設概要説明書」に基づいて計画すること。

什器及び備品等の設置についても、同様とし、施設利用を踏まえ適切に設けること。

(ウ) 耐震性能

「官庁施設の総合耐震基準」を遵守し、検討すること。

- ・ 構造体：Ⅱ類
- ・ 建築非構造部材：B類
- ・ 建築設備：乙類

(エ) 基礎計画

基礎構造は、建物の構造や既存地盤の状況を想定し、決定すること。

(オ) 電気設備に関する性能

以下の内容について配慮し、施設利用を踏まえ適切な設備を設けること。

・ 受変電設備

- ◆ 受電方式は、省エネルギー性能を考慮すること。
- ◆ 電力契約は、ランニングコストを検証し、経済的な契約内容とすること。

・ 電灯設備

- ◆ 照明器具はLEDを使用すること。
- ◆ 照明計画は、JIS規格に従い、推奨照度以上の照度を確保すること。
- ◆ 外部は、防犯性や近隣や隣接するやまと公園に配慮した照明計画とし、自動・時間点滅が可能な方式とすること。

・ 構内情報通信設備

有線・無線LANを構築するのに必要とされる配管の工事を行うこと。

・ 電話設備

- ◆ 必要箇所への配管・配線工事を行うこと。
- ◆ 設置対象室は、施設利用を踏まえ適切な設備を設けること。
(災害時においては、子育て支援室に災害時用公衆電話(特設公衆電話)を追加で設置予定)

・ テレビ共同受信設備

- ◆ 地上波デジタル放送を受信できるテレビ共同受信設備を設置すること。
- ◆ 設置対象室は、施設利用を踏まえ適切な設備を設けること。

・ 放送設備、コンセント設備、インターホン設備

- ◆ 設置対象室は、施設利用を踏まえ適切な設備を設けること。

・ 緊急時呼び出しブザー設備

- ◆ 設置対象室は、施設利用を踏まえ適切な設備を設けること。
ブザーの通知先は、事務室とすること。

・ 防犯カメラ設備

- ◆ 設置箇所は、施設利用を踏まえ適切な設備を設けること。
レコーダー及びモニターは事務室に設置すること。

(カ) 機械設備に関する性能

- ・熱源設備
 - ◆ ランニングコスト、環境性能等を考慮すること。
- ・空調・換気設備
 - ◆ 設置対象室は、施設利用を踏まえ適切な設備を設けること。
- ・衛生設備
 - ◆ 衛生設備機器は、節水に配慮した器具等を選定すること。
- ・給排水設備
 - ◆ 受水槽を設置し、緊急時の飲用水確保のため緊急遮断弁設備を設けること。
 - ◆ 汚水と雑排水の屋内配管については、分流とし、屋外で合流させて公共下水に接続すること。
 - ◆ 停電時の対応として、最低1箇所水道直結水栓を設けること。
- ・給湯設備
 - ◆ 給湯方式は、ランニングコスト、環境性能等を考慮すること。
給湯設備の設置対象は、屋外も含めて給水設備設置場所の全てとすること。
- ・屋外散水設備
 - ◆ 園庭、植栽への散水、その他適切な位置に散水栓を設けること。
- ・消火設備
 - ◆ 関係法令等に則り、消火設備、消火器等必要な設備を設けること。

(キ) 植栽計画

植栽計画に当たっては、四季折々の花や葉の色づきを楽しむことができるよう、樹種をバランスよく計画すること。また、害虫のつきやすい樹木またはトゲのある樹木は避けること。

(ク) インフラ

上水道、汚水、雑排水、雨水、電力、電話・ガス等
各事業者等協議し、施設利用状況を踏まえ協議、選定すること。
また、設置に伴い必要となる費用についても負担をすること。

5. 建設業務・工事監理業務

(1) 業務の対象

自ら設計した内容に基づき、本施設の建設及びその工事監理業務を行うこと。業務の内容は建設工事、外構工事、工事監理の調整の他、それらに関連する各種申請業務から建築基準法等の検査済み証の取得、その他必要な各種手続き業務までを含むものとする。

(2) 業務の範囲

- ① 建設及び工事監理、各種什器及び備品等の整備を自己の責任において実施すること。

- ② 工事の遂行に当たり、関連法令等を遵守するとともに、近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保、工事中に近隣に及ぼす影響についても十分に配慮すること。
- ③ 必要に応じて、建設工事に係る近隣住民への工事説明会を実施すること。
- ④ 施設整備期間中の工事用電力、水道等についても、工事費に含むものとする。
- ⑤ 市と協議の上、工事の着手前に工期を明示した施工計画書（工事全体工程を含む。）を作成し、その写しを市に提出すること。
- ⑥ 必要に応じて週1回程度、工事監理者が市に工事の進捗状況を報告するとともに、必要に応じて打ち合わせを実施すること。
- ⑦ 認可保育所の認可申請に係る神奈川県及び市との協議に同行すること。
- ⑧ 市は、工事の進捗状況及び内容について、随時賃貸者に確認できるものとする。
- ⑨ 敷地内の障害物等の撤去工事も行うものとする。

（3）業務の実施期間

令和3年2月1日から開設の準備作業ができるように工事を完了し、建築基準法の検査済証の取得等必要な手続きを行うこと。

（4）工事監理者

工事の着手前に工事監理者を選定し、工事監理体制、工事監理業務計画書の写しを市に提出すること。

工事監理者は、建築士法の定めに基づき業務を行い、市への完成確認報告は、工事監理者が行うこと。

（5）現場代理人等

現場代理人を設置すること。

建設業法第26条第1項に規定する主任技術者または同第2項に規定する監理技術者を専任で配置すること。

（6）工事に伴う留意事項

① 施工時間について

原則平日及び土曜日の8時から17時までとし、それ以外の夜間、日曜日に工事を行おうとする場合は、市と事前に協議を行うこと。

② 施工中の安全確保について

各種関係法令等に従い、仮設計画(安全)等を作成し、工事の安全に留意して現場管理を行い災害や事故の防止に努めること。

③ 近隣対策について

工事において発生する騒音、振動、粉塵の発生、交通渋滞等に配慮し工事を行うこと。

④ 室内環境について

工事に使用するホルムアルデヒド等の揮発性有機化合物の発散する建材等F☆☆☆☆認定品を使用すること。また、揮発性有機化合物室内濃度測定（6品目）を行うこと。

6. 維持管理業務

1 基本方針

賃貸者は、設置した全ての施設及び設備については、常に正常な状態に保つよう保守点検等を定期的に行い維持管理に努めること。

2 修繕等

(1) 賃貸借期間中、正常に使用している場合において発生した破損、故障等については賃貸者の責任において修繕を行うこと。

7. その他

本仕様書に明記のない部分でも賃貸借上必要となる付帯の工事（例：地上障害物の処理や地中障害物の処理、電波障害調査や対応など）及び備品は、すべて賃貸借の範囲内で施工すること。

以 上