

明石市立明石商業高等学校福祉科棟建設工事
公募型プロポーザル方式による
事業者（設計者・施工者一括）選定
要求水準書

2022年4月

明石市福祉局施設整備・人材育成室

目次

1 総則	1
1-1 本書の位置づけ	
1-2 要求水準の位置づけ	
1-3 本事業の基本的な考え方	
1-4 事業スケジュール	
1-5 適用法令及び適用基準	
2 整備対象施設等	1
2-1 敷地概要	
2-2 整備対象施設概要	
3 施設整備の要求水準	2
3-1 建築計画	
3-2 構造計画	
3-3 電気設備計画	
3-4 機械設備計画	
4 設計に関する要求水準	6
4-1 業務の対象	
4-2 業務の内容	
4-3 事前調査業務	
4-4 設計及び関連業務	
4-5 協議用図書の提出	
4-6 実施設計に関する書類提出	
5 建設工事に関する要求水準	7
5-1 業務の対象	
5-2 業務の内容	
5-3 建設工事業務及びその関連業務の実施	
6 その他	10
6-1 明石市立明石商業高等学校福祉科棟の引渡し書等の提出	
6-2 引渡しスケジュール	

資料リスト

別 紙

- (1) 道路台帳平面図
- (2) 下水管埋設図
- (3) 水道管埋設図
- (4) 地質調査資料 (①E V 棟 ②屋内運動場)
- (5) 必要諸室特記事項等一覧表
- (6) 実施設計委託仕様書
- (7) 協議用図書提出物
- (8) 完成図書作成基準

参 考

- (1) 附近見取図・配置図
- (2) 現況写真
- (3) 求積図・面積表
- (4) 計画施設の仕上げ表(案)
- (5) 内容物一覧表
- (6) A・B棟建設時屋外配線図
- (7) 屋内運動場建設時屋外配線図
- (8) 屋内運動場建設時1階配管図
- (9) 屋内運動場建設時給排水衛生消火ガス埋設図
- (10) 図書館建設時埋設管配置図
- (11) 第二屋内運動場建築計画概要書(抜粋)

1 総則

1-1 本書の位置づけ

本要求水準書は、施設整備・人材育成室が明石市立明石商業高等学校福祉科棟建設工事（以下、「本工事」という。）の公募型プロポーザル方式による工事事業者（設計者・施工者一括）の選定にあたり、応募者に要求する業務の水準（以下「要求水準」という。）を示すものである。

1-2 要求水準の位置づけ

要求水準は、施設整備・人材育成室が本事業に求める最低水準を規定するものである。

応募者は、要求水準として具体的な特記仕様の内容については、これを遵守して提案を行うこととし、要求水準に関して具体的な特記仕様が規定されていない内容については、積極的に創意工夫を発揮した提案を期待する。

1-3 本事業の基本的な考え方

本事業は、明石市立明石商業高等学校（以下「明商」という。）に福祉科を設置するにあたり、要件となる設備（介護実習室、入浴実習室等）を備えた福祉科棟を建設するものである。

1-4 事業スケジュール

本事業の想定スケジュールは、以下のとおりである。

事業者選定・仮契約（予定）	2022 年 6 月上旬
事業者と契約締結（予定）	2022 年 7 月
設計期間（申請手続き含む。）	2022 年 7 月 から
工事工期（予定）	2023 年 1 月 から 2023 年 10 月 31 日まで

1-5 適用法令及び適用基準

本事業の実施にあたっては、設計及び施工等の各業務の提案内容に応じて、関連する関係法令、条例、規則及び要綱などを遵守（各種手続きを含む。）すると共に、各種基準並びに指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。

なお、適用法令等及び各種基準は、各業務の開始時に最新のものを採用すること。

2 整備対象施設等

2-1 敷地概要

(1) 位置・敷地現況

本事業の建設予定地（以下、「予定地」という。）は、明石市魚住町長坂寺 1250 の一部である、明商のB棟と体育館間の敷地を予定している。

参照：参考(1)附近見取図・配置図、参考(2)現況写真、
参考(3)求積図・面積表

表2-1 敷地の状況

項 目	内 容
住 所	明石市魚住町長坂寺 1250 の一部
敷地面積	約 47,460 m ²
用途地域	市街化調整区域
建蔽率／容積率	60% ／ 200%
防火指定	無し
日影規制	有り（高さ 10m を超える建築物・4m・4h・2.5h）

(2) 周辺インフラ整備状況

ア 道路状況

別紙(1)道路台帳平面図に示すとおりである。

表2-2 接道状況

周辺道路	道路の幅員等
市道魚住 165 号線	14.0 m（終端幅員）

イ 上下水道及びガス配管

敷地内既設管路等へ接続・分岐すること。計画の際は各事業者と協議すること。

水道は敷地内にある既設受水槽二次側又は直圧系統からの取り出しによるものとする。下水道は既設汚水枳への接続を原則とする。なお、各種の接続計画及び引き込み方法等については選定事業者の提案によるものとする。

なお、各配管は地中埋設を原則とする。

参照：参考(6) A・B棟建設時屋外配線図

参考(7) 屋内運動場建設時屋外配線図

参考(8) 屋内運動場建設時1階配管図、

参考(9) 屋内運動場建設時給排水衛生消火ガス埋設図

参考(10) 図書館建設時埋設管配置図

以下ウ、エ及び各設備計画共通

ウ 雨水排水経路

計画建物直近の雨水桝または雨水排水溝への接続を原則とする。接続計画及び引き込み方法等については選定事業者の提案によるものとする。

なお、各配管は地中埋設を原則とする。

エ 電気

電力の引き込みは、敷地内にある既設屋外受変電設備から行うものとする。その他弱電等各種の接続計画及び引き込み方法等については、選定事業者の提案によるものとし、必要となる1次側の引き込み及び必要となる既設改修は本工事に含むものとする。

(3) 基礎地盤の状況

計画敷地の他工事（E V棟・屋内運動場）における資料である別紙(4)地質調査資料を参照。

2-2 整備対象施設概要

(1) 施設

ア 諸室は、別紙(5)必要諸室特記事項等一覧表を参考に計画すること。

3 施設整備の要求水準

3-1 建築計画

(1) 共通事項

建築の計画、設計及び工事に関する事項は、別紙(6)実施設計委託仕様書に関連する基準等を準拠すること。

(2) 外観計画

外装等の仕上げは、周辺環境との調和を考慮し、落ち着いた親しみやすい施設となるようデザインや素材を工夫し、構造躯体の保護を考慮すること。

(3) 規模・階層計画

ア 規模は、延床面積 1,170 m²から 1,500 m²とし、できるだけコンパクトな施設とすること。

イ 階数は、地上3階建てもしくは地上4階建てとすること。

(4) 動線計画

ア 建物へのアクセス

渡り廊下で本校舎と接続すること。

イ 建物内動線

便所、渡り廊下、実習室等の位置関係は、人の動線を考慮し、安全性、利用者の利便性、バリアフリー及び避難誘導の容易さなどを考慮した動線計画とすること。また、計画建物を含む学校施設内では上履きの着用を考慮すること。

(5) 諸室計画

- ア 室内の仕上げについては、参考(4)計画施設の仕上げ表(案)を参考に計画すること。
- イ 平面計画及び構造計画(室内の柱位置等含む。)は、各室の利用用途を考慮し、施設の機能が最大限発揮できるよう提案すること。

(6) 全体計画

- ア 建物形状は、1階部分の一部をピロティ形式とし消防車両(ポンプ車等)が通り抜け可能な形状とすること。
- イ 建築物は耐火建築物とすること。
- ウ 消防法上の有窓無窓については、可能な限り有窓として計画すること。
- エ 屋根は、断熱性能を考慮した仕様とすること。

(7) 室内環境計画

- ア 快適で明るい施設となるよう、色彩計画に配慮すること。
- イ 福祉科の実習棟であるということを考慮した意匠を提案すること。
- ウ 施設計画全体を通じて、福祉関係法令等を遵守すること。また、これらに定める基準は最低限のものと認識し、すべての利用者にとって安全・安心かつ快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインの視点に十分に配慮すること。
- エ 施設の敷地内は禁煙とする。

(8) 安全・防災計画

- ア 火災時には、容易かつ安全に避難することができる計画とすること。
- イ 視覚障害者への対応として、動線上に誘導ブロックを設置すること。
- ウ 地震時の剥落、落下による2次災害抑制に配慮した内外装材とすること。
- エ AEDの設置スペースを確保すること。

(9) 維持管理・環境計画

- ア 仕上げ材は、長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃や補修、点検等及び日常的な維持管理に配慮したものを選定すること。
- イ 長期にわたる建物利用を考慮し、維持管理を容易に行うことができるライフサイクルコスト低減効果の高い施設とすること。
- ウ 大規模修繕工事が最小限となるよう、建築・設備の更新や修繕の容易性に配慮した施設計画とすること。
- エ 施設改修時や解体時に環境汚染を引き起こさないよう留意すること。

3-2 構造計画

(1) 建物構造

鉄骨造(在来工法又はプレハブ工法)を想定しているが鉄筋コンクリート造も可能とする。

(2) 耐震性能

- ア 施設の構造の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(平成25年版)」のⅡ類とする。

- イ 施設の非構造部材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(平成25年版)」のA類とする。
- ウ 施設の建築設備の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(平成25年版)」の乙類とする。
- (3) その他
 - ア 施設内に必要最低限度の構造上必要な柱、基礎及びブレースの設置は可能とするが、建物の使いやすさ等を考慮し設置位置及び仕様などを決定すること。
 - イ 基礎構造は、良質な地盤に支持させることとし、地震時に建築物に著しい支障が生じることのない基礎形式及び工法を選定すること。
 - ウ 必要に応じて地質調査を実施し、適切な地業の仕様(構造)等の検討をすること。

3-3 電気設備計画

- (1) 共通事項
 - ア 電気設備計画、設計及び工事に関する事項は、別紙(6)実施設計委託仕様書に関連する基準等を準拠すること。
 - イ 本書に記載がない事項についても、設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性及び耐震性があり、長寿命、維持管理、省資源、省エネルギーに配慮したものとする。
 - ウ 屋外や特殊な環境に設置する機器は、耐久性を考慮した仕様とすること。
- (2) 電灯・コンセント設備
 - ア 照明器具は全てLED器具とし、照度はJISZ9110 照明基準総則の事務所に基づくこと。
 - イ 省エネルギー、高効率及び高寿命タイプを利用するとともに、メンテナンスの容易なものとする。
 - ウ 外灯は光害に配慮し、極端な色温度のものは用いず、落ち着いた照明とすること。(自動点滅器付)
 - エ コンセントは、諸室の用途と適性を考慮して、適切な個数と十分な電源容量を見込むこと。
- (3) 幹線・動力設備
 - ア 幹線系統を明確化し、メンテナンス性や増設スペースを見込んで管理を容易に行うことが出来るようにすること。
 - イ 電線・ケーブルは環境に配慮されたエコマテリアルを採用すること。
 - ウ 施工性や更新性に配慮した開閉器や幹線サイズで計画すること。
- (4) 電話機設備
 - 既設イントラネット設備に接続した電話機を設けること。施工は保守契約業者による責任施工とし、費用は本工事に含むものとする。
- (5) 構内情報通信網設備
 - 既設イントラネット設備、無線LAN設備への接続を原則とする。施工は保守契約業者による責任施工とし、費用は本工事に含むものとする。

(6) その他

- ア インターホン設備は、訪問者対応用として計画すること。
- イ その他、校内放送や防犯用空配管等通常必要と考える仕様及び設備など（消防設備を含む。）
- ウ 消防設備等は、本施設単独ではなく、学校全体で一括管理できるものとし、必要となる既設職員室改修は本工事に含む。

3-4 機械設備計画

(1) 共通事項

- ア 機械設備の計画、設計及び工事に関する事項は、別紙(6)実施設計委託仕様書に関連する基準等を準拠すること。
- イ 本書に記載がない事項についても、設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性及び耐震性があり、長寿命、維持管理、省資源、省エネルギーに配慮したものとする。
- ウ 空調・換気設備及び給排水給湯衛生設備等については、諸室環境に応じた適切な計画を行い、結露防止や防カビ対策及びクロスコネクション防止を行うこと。

(2) 空調・換気設備

- ア 空調方式及び空調機の型式は、空調負荷、換気量、イニシャルコスト及びランニングコスト等を考慮し空調方式の比較検討を行い、適正な室内環境を維持することができるものとする。また用途、使い勝手、利用時間帯等に配慮した計画とすること。
- イ 室の用途・換気の目的等に応じて、適切な換気方式を選定することとし、自然換気も適宜取り入れ、環境配慮の取り組みを導入すること。
- ウ 空調設備は本施設に設ける職員室で集中管理（入切のみで可）を行うこと。

(3) 給排水設備

- ア 衛生的かつ経済性に優れた計画とすることとし、省エネルギーや省資源に配慮した器具を積極的に採用すること。
- イ 大便器は暖房便座とすること。
- ウ 小便器及び洗面器は、自動洗浄とすること。
- エ 必要な部分への給湯を行うこと。

(4) ガス設備

- ア 既設（空調系統：都市ガス、その他：LPG）に影響を及ぼさない計画とすること。
- イ 施工に伴い、既設配管の増径等の改修が必要となった場合、その費用は本工事に含む。

(5) その他、通常必要と考える仕様及び設備など（消防設備を含む）。

4 設計に関する要求水準

4-1 業務の対象

選定事業者は、本要求水準の「2-2 整備対象施設概要」に示す工事に関する設計業務、事前調査及び申請業務を行うこと。

4-2 業務の内容

選定事業者が実施する業務は次のとおりとする。

- (1) 事前調査業務
- (2) 設計（計画通知を含む。）及び関連業務
- (3) 各種届出及び申請業務一式（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく適合性判定等）

4-3 事前調査業務

選定事業者は、設計・施工にあたって必要な調査（敷地測量、水準測量、各設備調査等）を適宜実施すること。

4-4 設計及び関連業務

- (1) 選定事業者は、設計にあたり選定事業者の提案を基礎として施設整備・人材育成室の意図を踏えた必要な変更を加えるなど、内容について綿密に協議の上、設計を進めることとし、定期的に検討内容や進捗状況等を報告すること。
- (2) 選定事業者は一定の段階で、外観及び内装のイメージパースを作成し、本市監督員に提出すること。その内容に基づき色等について必要な変更を加えるなど、内容について綿密に協議のうえ設計をすること。
- (3) 選定事業者は契約締結後速やかに、本施設の設計から施工、引渡し及び必要な許認可の取得を含む工程を示した設計計画書等を作成し、本市監督員に提出すること。
- (4) 設計の進捗管理を選定事業者の責任において実施すること。
- (5) 本市監督員の指示する書類を作成し提出すること。
- (6) 設計完了後、工事施工中等において設計図書の不備・不整合等が生じた場合は無償で設計図書の修正等を行うこと。なお、設計図書の修正等に伴う工事費の増額変更は認めない。

4-5 協議用図書の提出

選定事業者は、実施設計を行う前に、別紙(7)協議用図書提出物に示す図面等を本市監督員に提出し、承諾を得ること。

4-6 実施設計に関する書類提出

選定事業者は、実施設計時に、別紙(6)実施設計委託仕様書に示す図面等を本市監督員に提出し、明石市都市局住宅・建築室営繕課（以下「営繕課」という。）の検査を受

けること。

5 建設工事に関する要求水準

5-1 業務の対象

選定事業者は、設計図書に基づく本工事及びその関連業務を行うこと。

5-2 業務の内容

施設整備・人材育成室が調達する家具及び備品設置工事（ブラインド除く。）は、別途工事とする。

5-3 建設工事業務及びその関連業務の実施

(1) 基本的な考え方

- ア 契約書に定められた期間内（設計業務を含む。）に本工事を実施すること。
- イ 選定事業者は、工事等により影響を受ける住民に対して、工事等の内について事前説明等を実施すること。
- ウ 本市監督員の指示する書類を作成し提出すること。

(2) 施工計画策定にあたり留意すべき項目

- ア 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照し、適切な施工計画を策定すること。
- イ 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が学校運営や近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
- ウ 本工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動対策）を行うこと。
- エ 本工事の作業時間は、原則午前8時30分から午後6時までとし、特別な理由が無い場合は、日曜日、祝日は作業を行わないこと。その他、大きな行事等のため工事を行わない日の設定については、本市監督員及び明商事務局と協議を行うこと。

(3) 建設工事に関する各種申請の適切な対応

- ア 設計時から実施される各種申請に関し、建設工事段階で必要な申請対応を図ること。
- イ 建設工事段階から必要となる申請がある場合は、適切に申請を実施すること。

(4) 着工前業務

近隣調査・準備検査等

- ① 建物及びその建設工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題を予見すること。
- ② 着工に先立ち、建築準備調査等を十分に行い、建設工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

(5) 建設工事期間中業務

ア 建設工事

- ① 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って施設の建設工事を実施すること。
- ② 建設工事現場に工事記録を整備すること。
- ③ 施設整備・人材育成室は、選定事業者が行う工程会議に立会うことができると共に工事中に随時検査を行うことができるものとする。
- ④ 建設工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理・処分すること。
- ⑤ 建設工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては積極的に再利用を図ること。
- ⑥ 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、建設工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行うこと。
- ⑦ 建設敷地内を含め周辺部は、禁煙とすること。

イ その他

- ① 建設工事中における学校関係者や近隣住民等への安全対策については万全を期すこと。
- ② 周辺地域に悪影響を与える事態が発生した場合は、選定事業者の責任において苦情処理等に対応すること。
- ③ 建設工事中は、周辺その他からの苦情が発生しないよう注意すると共に発生した苦情等については、選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。また、対応の内容を記録し、本市監督員に書面にて報告すること。
- ④ 建設工事内容については、必要に応じて近隣へ周知し理解を得るよう努めると共に、その対応の内容について本市監督員に報告すること。
- ⑤ 本市が推進する環境マネジメントシステムの運用に協力し、省エネ、省資源、廃棄物の減量、リサイクルの推進等により、環境負荷の低減を図ること。
- ⑥ 建設廃棄物の産業廃棄物処理業者への引渡しが完了したときは、「建設廃棄物の不適切な処理の防止に関する条例」第 16 条の 3 に基づき、建設資材廃棄物引渡完了報告を本市監督員に提出すること。
- ⑦ 工事着手前に敷地内外の撮影を行い、工事完成時に原状復旧が行われているか確認すること。
- ⑧ 工事期間中は、必要に応じて交通誘導員を増員すること。
- ⑨ 工事期間中は特に生徒の動きに対する安全対策をしっかりと行うこと。
- ⑩ 工程、仮設計画等の作成及び工事施工に当たっては、関係部局と十分に事前打合せを行い、近隣施設の運営等に支障が生じないように配慮すること。
- ⑪ 工事施工に際して下請けによる施工とする場合は、可能な限り市内業者を活用すること。

- ⑫ 工事期間中、他の工事と干渉する場合には十分協議しながら工事の進行に協力すること。

(6) 施設完成後業務

ア 完成検査及び完成確認

自主検査及び完成検査を、本施設を施設整備・人材育成室へ引き渡しを行う前段において実施するものとする。

イ 実施方法

自主検査及び完成検査は、施設の引渡し時点に次の規定により実施する。ただし、これらの規定のうち該当する業務内容がない部分についてはこれを適用しない。

① 選定事業者による自主検査

- (い) 選定事業者は、選定事業者の責任及び費用において、本施設の完成検査及び本事業に含まれる機器・器具・什器備品の試運転検査等を実施すること。
- (ろ) 選定事業者は、本市監督員に対して完成検査、本事業に含まれる機器・器具・什器備品の試運転の結果を必要に応じて、建築基準法に基づく検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。
- (は) 選定事業者は、自ら実施した完成検査の完了後、その内容を報告すると共に、速やかに工事完了届を本市監督員へ提出すること。
- (に) 選定事業者は、シックハウス対策の検査として本施設におけるホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン、スチレンの室内濃度を測定し、その結果を報告すること。測定値が「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法等について」（厚生省生活衛生局長通知）に定められる値を上回った場合、選定事業者は、自己の責任及び費用負担において、是正措置を講ずること。

② 完成図書の提出

選定事業者は、営繕課による完成確認に先立ち、別紙(8) 完成図書作成基準に基づき、参考(5)内容物一覧表を添付して提出すること。

③ 工事の完成検査等

営繕課の完成確認の指摘事項等の是正を済ませた後に、工事検査課の完成検査を受けること。

④ 完成確認及び完成検査後の是正等

- (い) 完成検査等の結果、修補又は改造等が必要な場合、期限を定めた上で選定業者へ指示するものとする。
- (ろ) 選定事業者は、前記による書面の指示を受けた場合において、期日までに、是正等を完了させるものとする。
- (は) 選定事業者は、本施設において是正等の指示を受けた場合は、当該是正工事等の内容を完成図書に反映させるものとする。

6 その他

6－1 明石市立明石商業高等学校福祉科棟の引渡し書等の提出

選定事業者は、工事検査課による完成検査合格後、施設整備・人材育成室及び明商関係者に施設の取扱い説明を実施した後に、速やかに本施設を工事関係書類（完成図書）と共に施設整備・人材育成室へ引渡すものとする。

6－2 引渡しスケジュール

以下のスケジュールまでに各施設を引渡すものとする。

- (1) 完成確認の終了時期 2023年10月中旬（予定）
- (2) 引渡しの効力発生日 2023年11月1日（予定）