

豊実保育園改築事業・倉田保育園改築事業
設計施工一括発注業務要求水準書

令和4年（2022年）7月
鳥取市

【目次】

第1 総則

1 要求水準書の位置付け	1
2 業務の趣旨	1
3 基本方針	1
4 業務方式の概要	1
5 整備対象施設等	2
(1) 事業者の業務範囲	2
(2) 敷地等概要	2
(3) 整備対象施設概要	4
6 業務における留意事項	5
(1) 適正な業務計画	5
(2) リスクへの適切な対応及び業務継続性の確保	5
(3) 再委託の制限	5
(4) 個人情報の保護及び秘密の保持	5
7 遵守すべき法令等	5
(1) 法令等	6
(2) 条例	7
(3) 参考基準・指針等	7
8 業務実施スケジュール	9

第2 設計・施工等業務要求水準

1 総則	9
(1) 業務の範囲	9
(2) 業務の期間	9
(3) 業務に係る書類の提出	9
(4) 近隣・準備調査業務	10
(5) 検査	10
2 建築設計業務要求水準	10
(1) 基本事項	10
(2) 建築設計（解体設計含む）業務の基本方針	11
(3) 建築設計（解体設計含む）業務の要求水準	12
3 工事監理業務要求水準	14
(1) 基本事項	14
(2) 工事監理業務の基本方針	14
(3) 工事監理業務の要求水準	14
4 施工業務要求水準	15
(1) 基本事項	15

(2) 施工業務の基本方針.....	1 5
(3) 施工業務の要求水準.....	1 5

添付資料

① 既設保育園図面	別紙①
② 分析結果報告書	別紙②
③ アスベスト分析調査業務報告書.....	別紙③
④ 地質調査報告書	別紙④
⑤ 配置図.....	別紙⑤
⑥ 各室の標準仕様	別紙⑥
⑦ 仕上・設備等の仕様に関する事項	別紙⑦
⑧ 諸室別機器等一覧表	別紙⑧
⑨ 建築設計業務委託特記仕様書	別紙⑨
⑩ 建築工事監理業務特記仕様書	別紙⑩
⑪ 現場説明書	別紙⑪
⑫ 鳥取市建築工事書類一覧表	別紙⑫
⑬ 調理設備等	別紙⑬

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

本要求水準書は、鳥取市（以下「本市」という。）が、豊実保育園改築事業・倉田保育園改築事業（以下「本業務」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集・選定にあたり、「募集要項」と一体のものとして、本業務の業務遂行について、本市が事業者に要求する業務水準を示すものである。

2 業務の趣旨

豊実保育園と倉田保育園は、建築から40年以上が経過し、施設・設備の老朽化が進行している。また、両園ともに耐震性の低い建物でもあり、園児、職員の安全確保のため、早期の建て替えが急務となっている。

改築事業は、事業期間中の保育サービスの低下や周辺環境への影響を最小限にすること、工期短縮や安全確保、経済性向上等を勘案する必要がある。

近年、施設整備の技術が進歩し、多様化が進んでいることから、設計・施工一括発注により、民間の優れた技術提案を求める公募型プロポーザル方式で事業者選定を行う。

3 基本方針

本事業は、次の項目を考慮して行うこととする。

①可能な限りの工期短縮

新園舎へ早期に移行することで、既存園舎の老朽化、耐震性の問題を早期に解決する。

②園舎の配置等

敷地外に仮設園舎を建設せず、現園舎での保育を実施しながら工事を実施することとし、工事期間中の保育運営に支障をきたさない配置とする。

③健康的で安全・安心な環境整備

園児がくつろいだ雰囲気の中で充実した生活を送ることができるようにする。

④簡素で効率的、経済的な園舎

保育士が働きやすいよう、保育士の動線や、園児の安全を見守るための視認性に配慮した諸施設の配置を行うとともに、維持修繕や清掃などの管理が容易に行え、かつライフサイクルコスト（長期的な維持管理費）の低減が図られるよう配慮する。

⑤園舎の安全性

災害や事故の発生に備え、安全な保育環境を確保する。

⑥鳥取方式[®]による芝生園庭

園庭は全面芝生敷とし、鳥取方式[®]による施工とする。

4 業務方式の概要

事業者が、設計施工・工事監理までの一連の業務を行う方式（DB: Design Build）により実施する。

5 整備対象施設等

(1) 事業者の業務範囲

事業者は、「本書」に示された要求水準に沿って、以下の業務を行う。

- ① 事前調査業務（用地測量調査、地盤調査）
- ② 園舎の建替え設計（建築・設備・厨房共）
- ③ 園舎の建替え工事（建築・設備・厨房共）
- ④ 現園舎及びプールの解体設計 「別紙①既設保育園図面」を参考とすること。
- ⑤ 現園舎及びプールの解体工事
- ⑥ 外構整備の設計
- ⑦ 外構整備工事
- ⑧ 上記工事の監理業務、施工管理、安全管理、その他必要な管理
- ⑨ 工事に伴う近隣の配慮対策
- ⑩ その他付帯工事

(2) 敷地等概要

本事業の敷地等の概要は、次のとおりである。なお、敷地に関する規制内容については、事業者にて適宜確認等を行うこと。

ア 敷地の基本条件

(ア) 豊実保育園・豊実会館

- ・建設場所：鳥取市野坂 927（代表地番）
- ・敷地面積：4,100 m²（参考）
- ・用途地域：市街化調整区域
- ・建ぺい率：70%
- ・容積率：400%
- ・防火地域：指定なし
- ・接道状況：市道野坂大桝 1 号線 幅員 4.5m

(イ) 倉田保育園

- ・建設場所：鳥取市八坂 169-1（代表地番）
- ・敷地面積：3,550 m²（参考）
- ・用途地域：市街化調整区域
- ・建ぺい率：70%
- ・容積率：400%
- ・防火地域：指定なし
- ・接道状況：市道八坂久末 1 号線 幅員 6.76m

イ 解体・撤去対象施設

(ア) 豊実保育園・豊実会館（昭和 53 年度 竣工）

- ・建設場所：鳥取市野坂 927

- ・構造：鉄骨造2階建て
- ・延べ面積：650.80 m²
アスベスト吹付石綿レベル1有 「別紙②分析結果報告書」を参考とすること。
外壁石綿含有吹付仕上塗材レベル3有 「別紙③アスベスト分析調査業務報告書」を参考とすること。
- ・プール：鉄筋コンクリート造 面積 55 m²（プールサイド含む）、貯水槽 6.2m×3.7m
- ・遊具：滑り台ほか

(イ) 倉田保育園（昭和56年度 竣工）

- ・建設場所：鳥取市八坂169-1
- ・構造：鉄骨造平屋建て
- ・延べ面積：615.68 m²
- ・軒天成形板石綿含有レベル3有 「別紙③アスベスト分析調査業務報告書」を参考とすること。
- ・基礎杭は残地を前提とする。
- ・プール；鉄筋コンクリート造 面積 44 m²（プールサイド含む）、貯水槽 6.0m×5.5m
- ・遊具：滑り台ほか

ウ インフラ整備状況

本敷地周辺のインフラ整備状況の概要は、次のとおりである。なお、インフラ整備状況については、本業務を実施する事業者にて適宜確認等を行うこと。

①電気

- ・中国電力（低圧）

②ガス

- ・LPG

③上水道

- ・豊実保育園：引込み給水管φ50mm
- ・倉田保育園：引込み給水管φ40mm

④下水道

- ・公共下水道接続済

⑤電話回線・インターネット回線等

- ・電話及びインターネット回線については、本市子ども家庭課へ確認、調整を行うこと。

エ 地盤状況

事業者が設計に必要な地質調査等（ボーリング）を実施すること。

提案段階では、「別紙④地質調査報告書」を参考に計画すること。

(3) 整備対象施設概要

本事業において整備する建物及び附帯施設の概要は、以下のとおりとする。

ア 豊実保育園、倉田保育園共通

①園児の定員は50名とする。

	0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
想定人数(人)	5	6	9	10	10	10	50
保育室数(室)	1	1	1	1	1	1	6

②園舎の延床面積は450㎡程度とする。

③園舎の構造種別は自由提案とし平屋建てとする。

④敷地図・建設可能範囲は、「別紙⑤ 配置図」によること。

⑤必要な諸室は、「別紙⑥各室の標準仕様」を参考に計画すること。レイアウトは自由提案とする。

※「鳥取市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」に定める基準を満たすこととし、災害時の避難経路確保など、園児の安全対策に配慮すること。

⑥設備などは、「別紙⑦ 仕上・設備等の仕様に関する事項(豊実保育園・倉田保育園共通)」を参考に計画すること。

⑦園庭は、鳥取方式により全面芝生化し灌水設備を整備すること。また、遊具を設けること。

⑧プールは、FRP製とし4.5m×3.5m程度を設置すること。

⑨既設プールは先行解体することができる。

⑩耐震性や保育への負担を考慮し、可能な限り早期の完成を目指すこと。

イ 豊実保育園

①敷地東側の市道野坂吉岡線に設けてある進入路を再整備すること。なお、隣接する豊実体育館と多目的交流施設の接道となっているため、「別紙⑤-2 配置図(豊実保育園)」を参考に計画すること。

②敷地東側にあるNTT設備は移転しないこと。

③敷地東側にあるプレファブ倉庫は協議の上、移設することができる。

④園庭は、110mトラックが入る大きさとする。

ウ 倉田保育園

①工事期間中の安全確保のため、進入路(大型伸縮門扉)を拡幅し施設の利用者動線と工事用車両動線を分離する必要があると想定している。

②外周の既設フェンスは、本事業に合わせて撤去の上更新すること。

6 業務における留意事項

【共通事項】

- ・敷地外への仮園舎の建築が難しいことから、敷地内の現園舎で保育を行いながらの工事实施となるため園児・利用者などへの事故がないよう注意すること。

(1) 適正な業務計画

- ・本業務の取組みの基本方針、本市の意図を十分に考慮し、業務計画を作成すること。
- ・業務計画においては、本業務を確実に遂行できるスケジュールとすること。
- ・業務実施にあたっては、業務計画を確実に遂行できる体制を構築すること。

(2) リスクへの適切な対応及び業務継続性の確保

- ・業務契約書に定める内容に従い、予想されるリスクへの対応策については、あらかじめ十分な検討を行い、業務期間中に発生したリスクに対して的確に対応できる方策を講じること。
- ・業務契約書で定める業務期間において、確実に業務の継続性を確保できる体制を構築すること。
募集要項 別紙1 リスク分担表による。

(3) 再委託の制限

- ・事業者は、自己が担う業務の全部又は大部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。
- ・業務の一部を委託することにより、本業務を円滑で効率的に推進できるなど委託を行う客観的合理性が認められ、かつ、本市の書面による事前の承諾があれば、自己が担う業務の一部を第三者に委託することを可能とする。ただし、この場合においても、委託先の第三者には、業務遂行に当たって、事業者と同様の責任が及ぶことを明示すること。
- ・事業者は、本市の書面による承諾なくして、この契約上の地位又はこの契約によって生ずる権利若しくは義務を第三者に譲渡することはできない。

(4) 個人情報の保護及び秘密の保持

- ・事業者は、業務を実施するにあたり知り得た市民、職員等の個人情報を取り扱う場合においては、漏えい、紛失又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を、鳥取市個人情報保護条例（平成14年9月26日鳥取市条例第31号）のほか関連法令に準拠して講じるものとする。
- ・業務に従事する者又は従事していた者は、その業務に関して知り得た個人情報を、正当な理由なく他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。また、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。

7 遵守すべき法令等

本業務の遂行に際しては、建築設計、工事監理、建設、解体・撤去の各業務の提案内容に応じて関連する以下の法令、条例、規則、要綱などを遵守するとともに、各種基準、指針等についても、本業務の要求水準と照らし合わせて適宜参考にするものとする。

なお、本要求水準書に記載の有無に関わらず、本業務に必要な法規制についても遵守すること。
また、適用法令及び適用基準は、各業務着手時の最新版を遵守するものとする。

(1) 法令等

- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 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）
- ・ 宅地造成等規制法（昭和 36 年 11 月 7 日法律第 191 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・ 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 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）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 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）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- ・ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 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（平成 13 年法律第 64 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ・ 食育基本法（平成 17 年法律第 63 号）
- ・ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 号）

- ・健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）
- ・子ども・子育て支援法（平成 24 年法律第 65 号）
- ・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準（昭和 23 年厚生省令第 63 号）
- ・保育所保育指針（平成 29 年厚生労働省告示第 117 号）
- その他、本事業に必要な関係法令等

（2）条例

- ・鳥取県建築基準法施行条例
- ・鳥取県生活環境の保全等に関する条例
- ・鳥取県福祉のまちづくり条例
- ・鳥取県環境基本条例
- ・鳥取県地球温暖化対策条例
- ・鳥取県都市計画法施行細則
- ・鳥取市建築基準法施行細則
- ・鳥取市景観条例
- ・鳥取市下水道条例
- ・鳥取市安全で安心なまちづくり推進条例
- ・鳥取市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
- その他、本事業に必要な関係条例等

（3）参考基準・指針等

本業務を行うにあたっては、以下の基準類を適用するものとする（特に記載のないものは国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）。なお、基準類は全て最新版が適用されるものとし、業務期間中に改訂された場合は、改訂内容への対応等について協議を行うものとする。

- ・鳥取県福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル
- ・高齢者、身体障害者等の利用を配慮した建築設計標準
- ・鳥取市公共サインガイドライン
- ・鳥取市景観計画
- ・鳥取市緑の基本計画
- ・駐車場設計・施工指針
- ・建築工事設計図書作成基準
- ・建築設計基準
- ・建築改修設計基準
- ・建築構造設計基準

- ・鉄骨設計標準図
- ・建築工事標準詳細図
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（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（電気設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- ・公共建築木造工事標準仕様書
- ・建築物解体工事共通仕様書
- ・公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・建築工事監理業務委託共通仕様書
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ・建築設計基準
- ・建築設備設計基準
- ・建築設備設計計算書作成の手引
- ・建築構造設計基準
- ・構内舗装・排水設計基準
- ・公共建築工事積算基準
- ・公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）
- ・公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）
- ・建築工事監理指針
- ・建築改修工事監理指針
- ・電気設備工事監理指針
- ・機械設備工事監理指針
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・建築物の解体等に係る石綿飛散防止対策マニュアル
- ・改訂版ガラスを用いた開口部の安全設計指針（一般財団法人日本建築防災協会）
- ・建築設備耐震設計・施工指針（一般財団法人日本建築センター、独立行政法人建築研究所監修）
- ・遊具の安全に関する規準 JPFA-SP-S:2014（一般社団法人日本公園施設業協会）
- ・大量調理施設衛生管理マニュアル（厚生労働省）
- ・工事提出書類作成要領、受注者検査要領
- ・鳥取市保育基本方針「ほいく かがやき」
その他の関連要綱・各種基準等

8 業務実施スケジュール

本業務の主なスケジュールは、次のとおりである。

このスケジュールはあくまで予定であり、提案内容に応じてスケジュールも含めた提案を行うこと。

令和4年度	令和4年 7月下旬	公告、募集要項等の公表
	令和4年 9月12日	参加表明書、資格審査書類の受付締切り
	令和4年 10月7日	技術提案書、価格提案書の受付締切り
	令和4年 10月中旬	プレゼンテーション、ヒアリングの実施
	令和4年 10月下旬	審査結果の公表
	令和4年 10月下旬	仮契約の締結
	令和4年 12月下旬	本契約の締結（市議会の議決）
令和5年度	令和6年3月下旬	部分引渡し・新園舎引っ越し【倉田保育園】
令和6年度	令和6年5月下旬	部分引渡し・新園舎引っ越し【豊実保育園】
	令和6年10月下旬	本施設引渡し予定日【倉田保育園】
	令和7年3月下旬	本施設引渡し予定日【豊実保育園】

※新園舎の部分引渡し後、保育園の引越し期間として30日程度見込むこと。

第2 設計・施工等業務要求水準

1 総則

(1) 業務の範囲

第1 総則の5（1）業務範囲に記載のとおりとする。

(2) 業務の期間

具体的な業務期間については、事業者提案に基づき、業務契約書において定める。

(3) 業務に係る書類の提出

事業者は、契約締結後、業務契約書のほか、本要求水準書に定められたとおり着手届等の必要な書類を本市に提出し、承諾を得るものとする。業務完了時においても同様とする。

業務開始時（契約後速やかに）

品目	部数	備考
業務責任者通知	2	管理技術者届兼経歴書 意匠担当・構造担当・電気設備担当・機械設備担当技術者兼経歴書 現場代理人届兼経歴書、 監理技術者届兼経歴書含

		主任技術者兼経歴書含
業務計画書	2	
損害保険等加入状況報告書	2	
協力者承諾願	2	施工業務以外
契約工程表（設計、工事含）	2	バーチャート A3判
業務工程表（設計、工事含）	2	ネットワーク A3判

(4) 近隣・準備調査業務

事業者は、市と協力し、工事を円滑に推進できるように、近隣住民や関係者に対し、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うとともに、近隣住民や周辺の道路利用者等への安全対策については万全を期し、道路利用者の活動に支障がないよう十分に配慮すること。

(5) 検査

①中間検査

令和4年度から令和6年度までの業務期間中、設計完了及び建物引渡範囲ごとに中間検査を実施することとする。

②完了検査

事業者は、事業完了時には速やかにその旨を本市に通知し、検査契約課の検査を受けるものとする。なお、検査を受けるにあたっては、あらかじめ成果品及び本市が指示するその他検査に必要な資料を準備し、本市の承諾を得るものとする。

本市は通知を受けたときは、通知を受けた日から14日以内に事業者の立会いの下、業務の完了を確認する検査を実施し、当該検査の結果を事業者に通知する。

事業者は、検査に合格しないときは、直ちに修補等を行い本市の検査を受けなければならない。

2 建築設計業務要求水準

(1) 基本事項

ア 業務の範囲

事業者は、本要求水準書、事業者提案、業務契約書、「別紙⑨ 建築設計業務委託特記仕様書」等に基づき、園の建替え工事に関する基本設計・実施設計（以下「建築設計」という。）及び既存施設の解体・撤去に関する実施設計（以下「解体設計」という。）を行うものとする。

また、建築設計及び解体設計に関連する業務として、本業務の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続（開発協議含む）、本市の職員（以下「職員」という。）・市民（保護者や近隣住民など）への説明会等並びに既存施設のアスベスト等調査を実施する。

イ 設計内容等の協議

事業者は建築設計及び解体設計の内容等について、本市と協議を行うものとする。協議の方法・

頻度など業務の詳細については事業者の提案によるものとする。本市との打ち合わせ内容については、その都度書面（業務打合せ簿）に記録し、相互に確認するものとする。

ウ 設計変更

本市は、必要があると認めた場合、事業者に対し、建築設計及び解体設計の変更を要求することができるものとする。この場合の手続き及び費用負担等については業務契約書で定めるものとする。

エ 業務報告及び設計図書の提出

事業者は、業務計画書に基づき定期的に本市に対して建築設計業務の進捗状況の説明及び報告を行うとともに、建築設計及び解体設計の終了時（建築設計においては、基本設計及び実施設計の終了時）に、以下に示す設計図書等を本市に提出し、承諾を得るものとする。なお、設計図書に関する著作権は本市に帰属する。

【建築設計業務（解体工事含）の設計図書】

品目	部数	体裁	備考
長期修繕計画書	2	A 4 判	
保守点検項目整理表	2	A 4 判	
維持管理費概算	2	A 4 判	年間の光熱水費、維持管理費等の概算
「別紙⑨建築設計業務委託特記仕様書」による			
その他 必要とされる資料	指示		

オ 適用基準

建築設計業務を行うにあたっては、第 1.7 の遵守すべき法規制等を標準仕様として適用するものとし、本業務期間中に改訂された場合は、改訂内容への対応等について協議を行うものとする。

カ 各室の仕様等について

各室の仕様・固定家具及び設備等については、「別紙⑥ 各室の標準仕様」、「別紙⑦仕上・設備等の仕様に関する事項」、「別紙⑧ 諸室別機器等一覧表」を参考に計画すること。

(2) 建築設計（解体設計含む）業務の基本方針

園の整備に関する設計の基本方針

- ・園を運営しながらの工事を前提とすることから、施設利用者の生命及び健康の保護を最優先とする。また、工事期間中における保護者の送迎及び給食調理室への配送ルートを確認すること。

ア 周辺環境・景観への配慮

- ・近隣の家屋等に対する騒音、日影、視線、電波障害等に配慮した施設計画（施設配置、高さ）とするとともに、必要な対策を施すこと。

- ・建物のデザインについては、周辺環境及び景観との調和を図ること。
- ・鳥取市緑の基本計画を準用すること。

イ 利用者への配慮及び機能性の確保

- ・効率性、機能性の高い諸室等の配置、動線計画を行うこと。
- ・乳幼児が長時間生活する施設として、心理的に安定して過ごせる、快適な室内空間となるよう努めること。また、乳幼児の身長や運動能力に配慮した計画とすること。
- ・乳幼児、保護者、職員にとって、利用しやすく、かつ安全性・衛生面に十分に配慮した施設となるよう計画すること。
- ・園を利用する乳幼児の安全・安心を確保するため、不特定の者がみだりに建物内に入ってくることをないように対策を施すこと。
- ・障がい児や、妊産婦、高齢者等の利用を想定し、全ての利用者にとって安心、安全に利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に配慮すること。
- ・将来の保育ニーズに柔軟に対応できる諸室の配置とすること。

ウ 地球環境への配慮

- ・将来にわたる維持管理コストの低減を図ること。
- ・施設整備から運営、将来の施設解体に至るまで、省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮し、環境負荷低減技術の導入を図り、環境保全に寄与するよう努めること。
- ・建築設計にあたっては、清掃等日常管理がしやすい仕上げとすること。

(3) 建築設計（解体設計含む）業務の要求水準

ア 建替え等工事に関する設計（基本設計・実施設計）

(ア) 各種調査等の実施

- ・設計施工にあたって必要となる用地測量、地質調査、試掘等の各種調査を実施すること。
- ・地盤改良は柱状改良程度を想定しており、地質調査及び地盤改良に係る費用については予定価格に含まれるものとする。実際の地盤調査によって想定した支持地盤と異なることが判明し、杭基礎等の工法変更が必要となった場合は、別途協議の上、工法変更に係る建設費を市が負担する。

(イ) 耐震安全性の分類

- ・新築する建築物は、構造計画・構造体はⅡ類（重要度係数 $I=1.25$ ）、建築非構造部材は B 類、建築設備は乙類とする。
- ・中長期的なコスト縮減の観点から長寿命化が図られる構造とすること。

(ウ) 排水計画

- ・汚水及び雨水を有効に排出しうる排水施設が計画されていること。
- ・接続する排水路等は、事前に本市と協議の上、決定するものとする。

(エ) 外構計画

- ・敷地形状を考慮し、敷地を有効的に活用できるよう配慮すること。
- ・敷地の地形・地質及び周辺環境との調和を考慮し、施工及び維持管理の容易性、経済性等

を総合的に勘案し、計画すること。

- ・耐久性や美観に配慮すること。

(オ) 駐車場計画

- ・平面駐車場とすること。
- ・駐車マスの形状は2.5m×5.0m以上とすること。なお、駐車台数は、送迎用車両5台と職員用緊急車両2台が駐車できること。
- ・車いす使用者用駐車施設を1箇所設けること。
- ・保護者や職員が利用する上で、安全かつ利便性の高い動線が確保できるよう計画すること。
- ・原則アスファルト舗装とし、沈下・不陸及び段差等を生じない構造とすること。

(カ) 設備計画

- ・更新性、メンテナンス性に配慮した維持管理しやすい計画とすること。
- ・上水道は、水道直結方式としサイズダウンの検討を行うこと。
- ・オール電化仕様とする。
- ・メンテナンス性を考慮して適切に配管ピットを設けること。
- ・風水害、落雷、断水、停電及び火災等の災害を考慮して計画すること。

(キ) 調理設備等

- ・諸室等に必要とされる調理設備等を整理するとともに配置計画を作成すること。「別紙⑬調理設備等」を参考とすること。

(ク) その他

- ・各種申請の際は、事前に本市に説明の上、確認を受けるものとする。また、許認可等の取得時には、本市にその旨の報告を行うこと。なお、計画通知・省エネ適判を含む手数料等の費用については、事業者にて負担するものとする。

イ 職員・市民への説明会等の開催

事業者は、園の建替え等工事に先立って、主旨の説明や妥当な意見の反映及び施設整備の状況を説明するため、次の業務を行うものとする。なお、業務の詳細については、事業者の提案によるものとする。

(ア) 職員等との意見交換会の開催

建築設計の内容について職員等に対して説明し、職員等からの意見収集を行う。

(イ) 設計期間中の業務

業務責任者及び管理技術者は、設計進捗状況を毎月本市に書面等にて報告するとともに、本市が要請した場合は、随時報告を行うこと。

(ウ) その他情報提供

その他施設整備の状況などについて、必要に応じて情報提供を行う。

ウ 既存施設のアスベスト等調査

- ・「別紙③アスベスト分析調査報告書」より、豊実保育園（豊実会館）はレベル1（2F 屋根裏吹付け）、石綿含有仕上塗材（外壁）である。また、豊実保育園、倉田保育園共に内外装材の成形板等はレベル3（みなし）で見込んでいるため適切に処分を行うこと。

- ・その他部位については、事業者の判断により必要に応じて調査を実施し、適切に処分を行うこと。なお、処分費について、合理的に想定される誤差の範囲を超えるものがある場合は、別途協議の上、市が負担する。詳細は、事業契約書において示す。
- ・調査結果は、石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）に基づき、本市への報告を書面で行うこと。
- ・その他、解体・撤去工事にあたり、事前調査が必要であれば、本市の許可を得た上で適宜実施すること。既存施設の解体・撤去に関する設計（実施設計）、解体、撤去工事を行うにあたって不足する図面については、現地の実測などにより、事業者において作成すること。
- ・既存施設のアスベスト等調査の結果に基づき、適切な設計を行うこと。
- ・騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他解体・撤去工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案した設計とすること。

3 工事監理業務要求水準

(1) 基本事項

ア 業務の範囲

事業者は、本要求水準書、事業者提案、業務契約書、「別紙⑩ 建築工事監理業務特記仕様書」等に基づき、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を設置し、設計図書と工事内容の整合性の確認及び諸検査等の工事監理を行い、定期的に本市に対して工事及び工事監理の状況を報告することとする。

(2) 工事監理業務の基本方針

- ・設計段階から、施工・整備、施設の引渡し、既存施設の解体・撤去までの期間において、本市及び設計者、工事施工者との調整を適宜行うこと。
- ・建物の性能・品質が確保されるよう、必要な対策を講じること。

(3) 工事監理業務の要求水準

ア 各園の建替え等工事及び既存施設の解体・撤去に関する工事監理

(ア) 工事期間中の業務

- ・工事監理者は、事業者を通じて、工事監理の状況を毎月本市に書面等にて報告するとともに、本市が要請した場合は、随時報告を行うこと。
- ・工事監理者は、設計調整、設計変更に対する本市、設計者及び工事施工者との調整を行うこと。
- ・工事監理者は、近隣住民等への対応や官公庁との協議等に関し、必要に応じて本市や工事施工者に協力すること。また、本市から協力・助言を求められた場合は、速やかに対応すること。

(イ) 工事完成後の業務

- ・施工業務及び解体・撤去業務における本市の完成確認に立会い、施工業務及び解体・撤去業務が設計図書及び本要求水準書に基づき適切に行われていることを確認すること。
- ・工事監理業務完了時の提出書類は以下のとおりとする。

【業務完了時の提出書類】

品目	部数	備考
「別紙⑩ 建築工事監理業務特記仕様書」による	指示	
その他 必要とされる資料	指示	

4 施工業務要求水準

(1) 基本事項

ア 業務の範囲

事業者は、本要求水準書、業務契約書、設計図書、事業者提案、「別紙⑪ 現場説明書」、「別紙⑫ 鳥取市建築工事書類一覧表」等に基づき、園の建設（以下「建設工事」という。）を行うものとする。

(2) 施工業務の基本方針

ア 周辺住民への配慮

- ・本業務の建設工事が、近隣の生活環境に与える騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下及び電波障害等の諸影響について、あらかじめ検討・調査し、それらの影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。**※工損調査は別途業務**
- ・工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と協議し、運行速度、交通誘導員の配置、案内看板の設置、車両のタイヤの洗浄、道路の清掃等、十分に配慮すること。

イ 適正な施工計画の作成

- ・業務実施スケジュールを踏まえて、着工前の手続きから施設の引渡しまで、具体的かつ妥当なスケジュールを作成するとともに、合理的に可能な範囲で工期短縮に努めること。
- ・建物の性能・品質が確保されるよう、工事監理体制等の必要な対策を講じること。
- ・建設工事により発生した廃材のうち、その再生が可能なものについては、積極的に再資源化を図ること。また、廃棄物抑制、CO2 発生抑制等、地球環境保全に配慮した施工計画とすること。
- ・新園舎の部分引渡し後、保育園の引越し期間として30日程度見込むこと。

(3) 施工業務の要求水準

各園の建替え等に関する工事

ア 着工前の業務

(ア) 着工時の提出書類

- ・着工時に「別紙⑫ 鳥取市建築工事書類一覧表」の書類を作成し、本市に提出して承諾を得ること。

(イ) 近隣住民等への説明会の開催

- ・着工に先立ち、市と協力し、工事を円滑に推進できるように、近隣住民や関係者に対し、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うこと。

イ 工事期間中の業務

- ・事業者は、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、以下の点に留意して建設工事を実施すること。
- ・事業者は、工事現場に施工記録を常備すること。
- ・本市は、事業者の行う工程会議に立ち会うことができるとともに、何時でも工事現場での施工状況の確認ができるものとし、事業者はこれに協力すること。
- ・建設工事に関する近隣住民等からの苦情などについては、本市に報告の上、事業者の責任において、工程に支障をきたさないよう適切に対応し、処理を行うこと。
- ・隣接する物件や、道路等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合は本市に報告するとともに、事業者の負担において補修及び補償を行うこと。
- ・工事現場内の事故災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域への災害が及ばないよう万全の対策を施すこと。
- ・建設工事により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分すること。
- ・受注者検査要領に基づき、工事の施工状況及び工事材料等の検査を受けること。
- ・工事期間中に「別紙⑫ 鳥取市建築工事書類一覧表」の書類を作成し、本市に提出して承諾を得ること。

ウ 工事完成後の業務

(ア) 化学物質の濃度測定

- ・ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、エチルベンゼン、スチレン、パラジクロロベンゼン等の化学物質について室内濃度測定をし、厚生労働省が定める指針値以下であることを確認し、測定結果報告書を本市に1部提出すること。

測定方法は厚生労働省の標準的測定方法（アクティブ法）とし、測定箇所は全ての居室ごとに1箇所測定すること。具体的な測定箇所については本市との協議による。

(イ) 本市の完成検査・引渡し

- ・事業者は、関係機関の完了検査で合格し、建設工事が完成したときは、本市の完成検査を受けるものとする。
- ・事業者は、本市の完成検査に合格しないときは、直ちに修補等を行い、改めて本市の完成検査を受けなければならない。
- ・本市は、建設工事の完成検査を行った後、直ちに当該工事物の引き渡しを受けるものとする。
- ・新園舎の部分引渡し後、保育園の引越し期間として30日程度見込むこと。
- ・建設工事完成時の提出物は以下のとおりとする。

【工事完成時の提出書類】

品目	部数	備考
「 <u>別紙⑫鳥取市建築工事書類一覧表</u> 」による	指示	
その他 必要とされる資料	指示	