

明石市こどもの居場所（屋内施設）整備修繕

修繕要求水準書

2024年7月

明石市こども局子育て支援室こども政策課

目次

1 総則	2
1-1 本書の位置づけ	
1-2 要求水準の位置づけ	
1-3 本修繕業務の基本的な考え方	
1-4 適用法令及び適用基準	
1-5 その他	
2 整備対象施設等	5
2-1 敷地概要	
2-2 整備対象箇所概要	
3 施設整備の要求水準	6
3-1 建築計画	
3-2 電気設備計画	
3-3 機械設備計画	
4 修繕工事に関する要求水準	10
4-1 業務の対象	
4-2 業務の内容	
4-3 修繕工事業務及びその関連業務の実施	
5 その他	14
5-1 明石市こどもの居場所（屋内施設）整備修繕の引渡し書等の提出	

1 総則

1-1 本書の位置づけ

本修繕要求水準書は、明石市こども局子育て支援室こども政策課（以下、「明石市」という。）が明石市こどもの居場所（屋内施設）整備修繕（以下、「本修繕業務」という。）の業務を行うにあたり、施工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、明石市が本修繕業務に求める最低水準を規定するものである。

施工者は、要求水準として具体的な特記仕様の内容について、これを遵守して JA 兵庫南トータルサポートセンター（以下、「サポートセンター」という。）の運営に支障が生じないように安全な事業提案を行うこと。また、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改修を期待する。

1-3 本修繕業務の基本的な考え方

本修繕業務は、サポートセンターの3階フロアを「こどもの居場所」の整備に伴い、内部改修を行うものである。選定事業者は、自ら関連法規に適合する設計図書を作成し、許認可及び承認を得た上で本修繕業務及びその関連業務を行うこと。（デザインビルド方式）

なお、建築基準法・消防法等、法令適合させるために必要となる既設箇所改修を含む。

① 3階部分は、現状用途を「事務所」としているが、改修面積が200㎡を超えるので、建築基準法第6条第1項第1号及び第87条第1項により、用途変更の確認申請が必要となる。

変更後の用途は「児童福祉施設」とし、法令適合させるために必要な改修を行う。

② 消防関係で、3階部分は「児童福祉施設（6項ハ）」に該当するため、建物全体は「15項」から「16項イ」へ変更になる。そのため、誘導灯は義務設備となるなど所要の改修が必要である。本市消防局予防課と協議の上、改修内容を把握した上で、建物全体に必要な改修及び届出を行うこと。

なお、誘導灯設置は他階も含め本業務で行うこと。

③ 本修繕業務の資材搬出入には、エレベーターの使用は不可とする。

④ 3階の吹抜階段箇所に耐火区画壁を設け、防火戸を設置する。

⑤ 共用部のトイレの全面改修を行う。その際、階下天井箇所等に影響が出る恐れがあるため、調査をすること。

⑥ 3階の既存照明はすべてLED照明に更新すること。

⑦ 3階の空調機について、多目的室及びフリーコーナーは天井カセット型に更新すること。

1-4 適用法令及び適用基準

本修繕業務の実施にあたっては、各業務の内容に応じて、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、本修繕業務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。

1-5 その他

- ① 工事施工に要する電気は、既存分電盤から漏電防止装置を設置して使用すること。
- ② サポートセンター1階玄関前の供用便所を使用し、毎日清掃すること。
- ③ 上下水道は、既存施設を利用出来るものとする。
- ④ 各使用製品等については、すべて新品とし、本仕様書記載の同等品以上のものとする。
- ⑤ 本仕様書内に記載していない諸設備等で、各種法令に基づき必要となるものは、すべて本事業に含むものとする。
- ⑥ 「こどもの居場所」の定員は当初、約30名としているが、定員とは別に「フリーコーナー」のみの利用を約20名程度、見込んでいる。
- ⑦ 工事完成後、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、エチルベンゼン及びスチレンの室内空気濃度の測定を各諸室で実施し、文部科学省の学校環境衛生基準以下の数値であることを確認すること。
- ⑧ 工事中の公害及び災害の防止にかかる安全対策
 - ・ 工事期間中は、公害・災害・危険防止等に最善の対策を行い施工すること。
 - ・ 工事にあたっては、低騒音・低振動型施工機械等を使用すること。
 - ・ 工事中、交通整理員は、明石市と協議の上、1名を常駐させ、必要に応じて増員すること。
 - ・ 工事現場に出入りする車輛は、積載違反をしてはならない。
 - ・ 工事現場に出入りする車輛は、美化推進に努力し、汚損した場合は、速やかに責任を持って清掃のこと。
 - ・ 工事現場内及び進入路等は、定期清掃を行い、第三者に不快感を与えないように努力すること。
 - ・ 日曜、祝日及び夜間の作業は原則として行わないこと。サポートセンター各フロアに入店しているテナントの休業日を事前に確認したうえで、工事工程を組む必要がある。
 - ・ 作業時間は、原則として契約後、サポートセンターと各テナントを含めた現場説明会の際に調整し決定すること。現場説明会の準備も本修繕業務に含む。
 - ・ 施設の特性上、工事可能日・時間が制限される場合があるため、サポートセンター等と十分協議のうえ、作業を行うこと。
 - ・ 工事監理を行う際には事前にサポートセンターと各テナントと調整を行い、「週間工程表」の作成すること。
 - ・ 事故及び苦情が発生した場合は、速やかに対応し、処置内容を明石市担当者に連

絡すること。

- ・工事車輛の通行管理を徹底し、第三者の安全を確保するとともに、騒音、振動、防塵等においても、サポートセンター等及び近隣に配慮した計画をすること。特にサポートセンター等の利用者、職員の安全確保には細心の注意を払うこと。
- ・工事施工に起因する構造物被害については、相手方と協議の上、選定事業者の責任において現状復旧すること。
- ・第三者災害、労務災害の無いよう、工事作業中、作業時間外とも十分な計画のもと、安全管理に努めること。
- ・既存施設の解体撤去は事前にサポートセンター等と十分調整を行い施工すること。

⑨ 申請

- ・本工事に係る諸官庁に提出する書類・図面等の作成及び必要な申請業務もすべて本修繕業務に含むものとする。その際に要する費用もすべて本修繕業務に含むものとする。
 - ・契約後、速やかに関係部署と協議を行い許可申請書・建築確認申請書等を提出すること。
- ⑩ 契約後、工事の着手に際し、適切な時期の事前に書類・図面、仮設計画書、施工計画書、実施工程表、施工図等をデータ（CAD・PDF）及び紙ベースにて提出し、承諾を得ること。また現場説明会を行い、サポートセンター等と入念な調整を行い施工すること。
- ⑪ 契約後、工事着手までに自治会、近隣住民等に対し、工事周知ビラ等により工事の周知を行うこと。また契約後及び工事期間中に事故や苦情が発生した場合、その対応に係る費用は、すべて本修繕業務に含むものとする。
- ⑫ 見積りに当たっては、関係文書・仕様書・図面を十分に理解し、現地調査を行った上で見積りすること。
- ⑬ 上記内容を十分に検討し、見積り金額に反映すること。原則、設計変更はできないものとする。
- ⑭ その他、疑義のある場合は、明石市の指示を受けること。

2 整備対象施設等

2-1 敷地概要

(1) 位置・敷地現況

本修繕業務の施工予定地（以下、「予定地」という。）は、サポートセンター（明石市魚住町西岡 500-2）3階の既存施設を「こどもの居場所」の整備に伴う内部改修を行う

参照：「付近見取り図」、「配置図」

※敷地の状況

項 目	内 容
住 所	明石市魚住町西岡 500-2
敷地面積	約 642.49 m ² （3階部分）
用途地域	近隣商業地域
建蔽率／容積率	80% ／ 300%
防火指定	準防火地域
高度地区	無し

2-2 整備対象箇所概要

(1) 解体撤去等対象箇所

解体撤去等対象施設箇所は、別途資料「アスベスト調査結果」を参考に、アスベストの飛散防止について法令上要求される対策を講じたうえで実施すること。

3 施設整備の要求水準

3-1 建築計画

(1) 共通事項

建築の工事に関する事項は、各諸室整備仕様書及び本修繕要求水準書に関連する基準等を準拠すること。

(2) 諸室計画

- ① 室内の仕上げについては、各諸室整備仕様書を参考に計画すること。
- ② 便所及び手洗いの仕様については、各諸室整備仕様書を参照とすること。
- ③ 各諸室内の材料の仕様、色決め等は必ず明石市と協議を行うこと。

(3) 全体計画

- ① 建築物は建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 2 条第 9 号の 2 に規定する耐火建築物とすること。
- ② 各諸室には暗幕カーテンを設置すること。
- ③ 多目的室にはスクリーンボックス（手動巻き上げ式スクリーン込み）を設置すること。
- ④ 床面仕様はタイルカーペットとすること。ただし、トイレ、ランチコーナー及び和室は除く。
- ⑤ 内装は不燃材料を使用すること。

(4) 室内環境計画

- ① 快適で明るい施設となるよう、色彩計画に配慮すること。
- ② 施設の敷地内は禁煙とする。
- ③ 換気、採光、照明については、各諸室バランスよく配置していくこと。

(5) 維持管理・環境計画

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 本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。
- ④ 内部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。

(6) その他仕上げなど

- ① 各諸室のカギは、サポートセンターのマスター合わせとすること。
- ② 各諸室出入口扉上部に、窓の設置を検討すること（W=600 程度）。既設で設置が困難な場合は、新設で検討すること。

3-2 電気設備計画

(1) 共通事項

- ① 電気設備計画、設計及び工事に関する事項は、各諸室整備仕様書及び本修繕要求水準書に関連する基準等を準拠すること。

- ② 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こと。
- (2) 電気設備工事
- ① 原則として既設変圧器を再利用し、電源は既設分電盤から供給すること。(増設工事に伴う保安規定の変更、電気主任技術者との連絡調整も含む。)
 - ② 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。
- (3) 電灯・コンセント設備
- ① 既設分電盤から各諸室単相用電源機器までの配管配線接続工事一式(分電盤の改造・増設、機器への接続は含む)。
 - ② 照明器具は全てLED器具とすること。トイレのスイッチは人感センサーとすること。詳細な照度・設置台数は明石市と協議すること。
 - ③ 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。
 - ④ コンセントは、各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。
 - ⑤ 各共用部、共用廊下にもLED照明器具を設けること。
- (4) 幹線・動力設備
- ① 既設分電盤から各諸室の三相用電源機器までの配管配線接続工事一式(分電盤の改造・増設、機器への接続は含む)。
 - ② 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。
- (5) テレビ(AV)設備工事
- ① 各諸室に受け口設置のこと。
 - ② 各諸室への空配管一式。
- (6) インターネット回線設備
- ① 各諸室に受け口設置のこと。
 - ② 各諸室への空配管一式。
- (7) 自動火災報知設備工事、自動閉鎖設備工事
- ① 機器設置工事一式
 - ② 各諸室内配管・配線、つなぎ込み及び調整一式。
 - ③ 既設サポートセンター1階に設置している受信機に接続すること。空き窓が不足する場合は、受信機の更新を行うこととし、その費用は選定事業者の負担とする。
 - ④ 3階階段部分の防火戸新設に伴い、連動操作盤(1回線用)をサポートセンター1階に新設(配管配線を含む)。
- (8) トイレ呼び出し表示設備工事
- ① 多目的トイレに呼出表示設備を設けること。
 - ② トイレ出入口壁付近に「トイレ呼び出し表示器」を設け、渡り配管・配線、つなぎ込み及び調整工事一式

(9) 警報設備（機械警備）

機械警備は、サポートセンターが業務委託を行っている業者と連携を行い、サポートセンター側と調整を行い施工すること。

- ① 機器設置工事一式
- ② 各諸室内渡り配管・配線、つなぎ込み及び調整一式。
- ③ 部分解除装置を設置のこと。設置の際は明石市と協議を行うこと。

(10) インターホン設備

多目的室と会議室・和室・音楽室、ランチルーム、フリーコーナーのインターホン設備一式。

(11) 防犯カメラ設備

- ① 各諸室及び共用部に設置を行い、多目的室に監視モニターを設置すること。詳細な設置個所については、明石市と協議を行うこと。
- ② 各諸室及び共用部への配管・配線、つなぎ込み及び調整一式。

(12) 拡声設備

既設館内放送が鳴動するようスピーカー及び配線を設置すること

(13) その他

- ① その他、防犯用空配管等通常必要と考える仕様及び設備など（警報設備（機械警備）・消防設備を含む。）
- ② 消防設備等は、3階フロア単独ではなく、サポートセンター全体で一括管理できるものとし、必要となる既設設備等改修は本修繕業務に含む。
- ③ 便所及び手洗いの仕様については、各諸室整備仕様書及び本修繕要求水準書を参照すること。
- ④ 3階部分は、他階の電気料金体系と別にするため、子メーターを設置すること。

3-3 機械設備計画

(1) 共通事項

- ① 機械設備の計画、設計及び工事に関する事項は、各諸室整備仕様書及び本修繕要求水準書に関連する基準等を準拠すること。
- ② 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こと。
- ③ 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

- ① 多目的室の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で「天井カセット型」とすること。また、床置型で設置を行っていた部屋においては、床置型で入替を行い、用途、使い勝手、利用時間帯等に配慮した計画とすること。その他の部屋については、壁掛け型等の

検討を行うこと。

- ② 室外機設置については、利用者等の動線上を外して設置検討すること。
- ③ 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。また、24時間換気は過大な風量とならないように計画すること。

(3) 給排水設備

- ① 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。
- ② 大便器は暖房・温水洗浄便座とすること。
- ③ 小便器及び洗面器は、自動洗浄とすること。
- ④ 手洗いは感知式（発電式）とすること。

(4) ガス設備

給湯室内に必要な設備を設置すること。

(5) その他

- ① 通常必要と考える仕様及び設備など（消防設備を含む）。
- ② 便所及び手洗いの仕様については、各諸室整備仕様書及び本修繕要求水準書を参照とすること。

4 修繕工事に関する要求水準

4-1 業務の対象

選定事業者は、自ら関連法規に適合する設計図書を作成し、許認可及び承認を得た上で本修繕業務及びその関連業務を行うこと。

4-2 業務の内容

「こどもの居場所」の設置に伴う内部の設計及び改修工事を行うものである。

4-3 修繕工事業務及びその関連業務の実施

(1) 基本的な考え方

- ① 契約書に定められた期間内に本修繕業務を実施すること。
- ② 選定事業者は、サポートセンター等、魚住市民センターに対して、工事等の内容について事前説明等を実施すること。
- ③ 明石市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

- ① 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。
- ② 本修繕業務がサポートセンター運営と並行して行われること、工事対象予定地がサポートセンター3階の位置になることから、サポートセンター内の活動に支障のないように十分配慮した施工計画とすること。
- ③ 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、本修繕業務がサポートセンター等の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。
- ④ 本修繕業務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。
- ⑤ 本修繕業務の作業時間は、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、サポートセンター内の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、明石市及びサポートセンター等と協議を行うこと。
- ⑥ 本工事の工事車両の進入経路は仮設計画時に事前に明石市、サポートセンター等と協議とすること。但し、大型資材の搬入等特別の理由がある場合は、事前に明石市、サポートセンター等と協議し、安全対策等を確認のうえ出入を行うこと。さらに、進入経路の保全および原状復旧の費用は選定事業者の負担とする。

(3) 本修繕業務に関する各種申請の適切な対応

- ① 本修繕業務にかかる各種申請に関し、各修繕を行う段階で必要な申請対応を図ること。
- ② 本修繕業務を施工する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 建物及び本修繕業務によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査（階下フロア及び埋設配管等を含む）を実施し、問題を予見すること。その対応策に係る費用は本修繕業務に含む。
- ② 着工に先立ち、建築準備調査等を十分に行い、本修繕業務の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。あわせて、施工中に既存設備に損傷を与えた場合は、選定事業者の責任において復旧し、その費用は選定事業者の負担とする。

(5) 本修繕業務にかかる期間中業務

① 解体・修繕工事

- (ア) 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修繕工事を実施すること。
- (イ) 修繕工事現場に工事記録を整備すること。
- (ウ) 明石市は、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。
- (エ) 修繕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。
- (オ) 解体工事にあたっては、「アスベスト調査結果」を確認のうえ、大気汚染防止法、石綿障害予防規則、廃棄物処理法等の関係法令に照らし適切に人員配置、飛散防止等の対策を備えて実施すること。
- (カ) 修繕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。
- (キ) 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、修繕工事中に汚損、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。
- (ク) 修繕敷地内を含め周辺部は、禁煙とすること。

② その他

- (ア) 修繕工事中におけるサポートセンター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。
- (イ) 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。
- (ウ) 修繕工事中は、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、明石市に書面にて報告すること。
- (エ) 修繕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明石市に報告すること。
- (オ) 明石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。

- (カ) 修繕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、「明石市産業廃棄物の不適切な処理の防止に関する条例」に基づき、修繕資材廃棄物引渡完了報告を明石市に提出すること。
- (キ) 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。
- (ク) 工事期間中は、工事エリア前及び敷地出入口付近に交通誘導員を配置すること。また、大型建材搬入時等必要に応じて交通誘導員を増員すること。ただし、同時期に同敷地内で実施する他工事との兼ね合いで、配置場所の変更や増減を指示する可能性があること。
- (ケ) 工事期間中は特にサポートセンター利用者、職員等の動きに対する安全対策をしっかりと行うこと。
- (コ) 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。
- (サ) 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。

(6) 施設完成後業務

① 完成検査及び完成確認

自主検査及び完成検査を、本施設を明石市へ引き渡しを行う前段において実施するものとする。

② 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。

③ 選定事業者による自主検査

- (ア) 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。
- (イ) 選定事業者は、明石市に対して完成検査、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。
- (ウ) 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明石市へ提出すること。
- (エ) 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。

- ④ 完成図書の提出
選定事業者は、明石市による完成検査に先立ち、完成図書を提出すること。
- ⑤ 工事の完成検査
完成図書の提出後、明石市の完成検査を受けること。
- ⑥ 完成検査後の是正等
 - (ア) 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。
 - (イ) 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。
 - (ウ) 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。

5 その他

5-1 明石市こどもの居場所（屋内施設）整備修繕の引渡し書等の提出

選定事業者は、明石市による完成検査合格後、明石市及びサポートセンター等及び公益財団法人こども財団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）と共に明石市へ引渡すものとする。