

古河市子育て拠点施設西側敷地の活用事業 要求水準書

令和4年 6月
古 河 市

<目次>

第1章 総則	1
1 要求水準書の位置付け	1
2 別添資料の提供	1
第2章 設計・建設に関する基本要件	2
1 基本要件	2
(1) 対象敷地	2
(2) 敷地の現況	4
(3) 土壌	4
(4) 地盤状況	4
(5) 地下埋設物等	5
2 事業範囲	5
3 法令の遵守	6
(1) 法令	6
(2) 条例等	7
(3) その他	7
4 要求水準の変更	8
(1) 要求水準の変更事由	8
(2) 要求水準の変更手続	8
第3章 設計等に関する要求水準	9
1 新施設に係る基本的な考え方	9
(1) 地域の景観になじみ、親しまれる意匠	9
(2) ユニバーサルデザインへの配慮	9
(3) 安全性及び防災機能の確保	9
(4) 周辺環境及び環境保全への配慮	9
(5) 関連法規等の遵守	9
2 動線計画	10
(1) 新施設への動線計画	10
(2) 新施設内の動線計画	10
3 新施設に関する要求水準	11
(1) 導入を期待する機能	11
(2) 独自提案事業として導入を期待する機能	11
(3) 導入を認めない機能	12
(4) 新施設の整備	12
(5) 駐車場の整備	12
4 古河市子ども家庭総合支援センターに関する要求水準	13

(1)	諸室配置・動線計画	13
(2)	諸室計画	14
(3)	電気設備	17
(4)	機械設備リスト	19
(5)	セキュリティ	20
(6)	その他	20
5	対象敷地に関する要求水準	21
(1)	土地の形の変更	21
(2)	雨水処理	21
(3)	フェンス	21
(4)	擁壁	21
(5)	外構	21
(6)	屋外広場	21
(7)	駐車場	21
第4章 建設工事に関する要求水準		22
1	施設建設計画図の提出	22
2	建設工事の要件	22
3	建設工事の実施	22
(1)	新施設の建設工事の実施	22
(2)	新施設を建設するにあたっての要件	22
4	工事監理	23
(1)	業務の実施	23
(2)	状況の報告	23
第5章 維持管理に係る要求水準		24
1	古河市子ども家庭総合支援センターの維持管理業務要求水準	24
(1)	用語の定義	24
(2)	業務の対象	25
(3)	建築物維持管理業務	25
(4)	設備維持管理業務	26
(5)	外構施設等維持管理業務	26
(6)	環境衛生管理業務（一部清掃業務含む。）	28
(7)	安全管理業務	29
第6章 業務分担・リスク分担について		30
1	市と選定事業者との業務分担	30
2	市と選定事業者とのリスク分担	31

第1章 総則

1 要求水準書の位置付け

古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業要求水準書（以下「本書」といいます。）は、古河市（以下「本市」といいます。）が、古河市子育て拠点施設西側敷地の利活用事業（以下「本事業」といいます。）を実施する民間事業者（以下「事業者」といいます。）を募集・選定するにあたり、公募型プロポーザルへの参加者を対象に配布する募集要項と併せて配布するものです。

本事業における要求水準は、民間活力を活用するとともに、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を最大限にいかすため、本市が要求する最低限の水準を示したものであり、これを上回る水準を確保できる場合は、そのような提案を制限するものではありません。

ただし、その際には、募集要項等において示した諸条件を遵守し、その内容についても十分留意して提案してください。

2 別添資料の提供

検討に際し、本書に記載する別添資料が必要な場合は、募集要項に記載する「担当窓口」において提供します。なお、提供を希望する参加者は、「担当窓口」に事前に連絡の上、資料を受け取りにお越しくください。

第2章 設計・建設に関する基本要件

1 基本要件

(1) 対象敷地

本事業の事業用地（以下「対象敷地」といいます。）は、日本赤十字社古河赤十字病院跡地（以下、「日赤跡地」とします。）の一部であり、日赤跡地は、JR東北本線の古河駅から南東方面約2kmの距離に位置する12,031㎡の整形の土地です。日赤跡地は、平成22年の日本赤十字社古河赤十字病院の新築移転により、平成23年に市の所有となっており、敷地周辺は低層の戸建て住宅を中心とする住宅街や陸上自衛隊古河駐屯地と公務員宿舍等が立地しています。公共交通によるアクセスは、JR古河駅より、敷地から徒歩10分程度のバス停までのバス利用、もしくは敷地前のバス停までのコミュニティバス利用となりますが、主は自動車によるアクセスと考えられます。

図表- 1 日赤跡地の位置



図表- 2 日赤跡地(拡大)

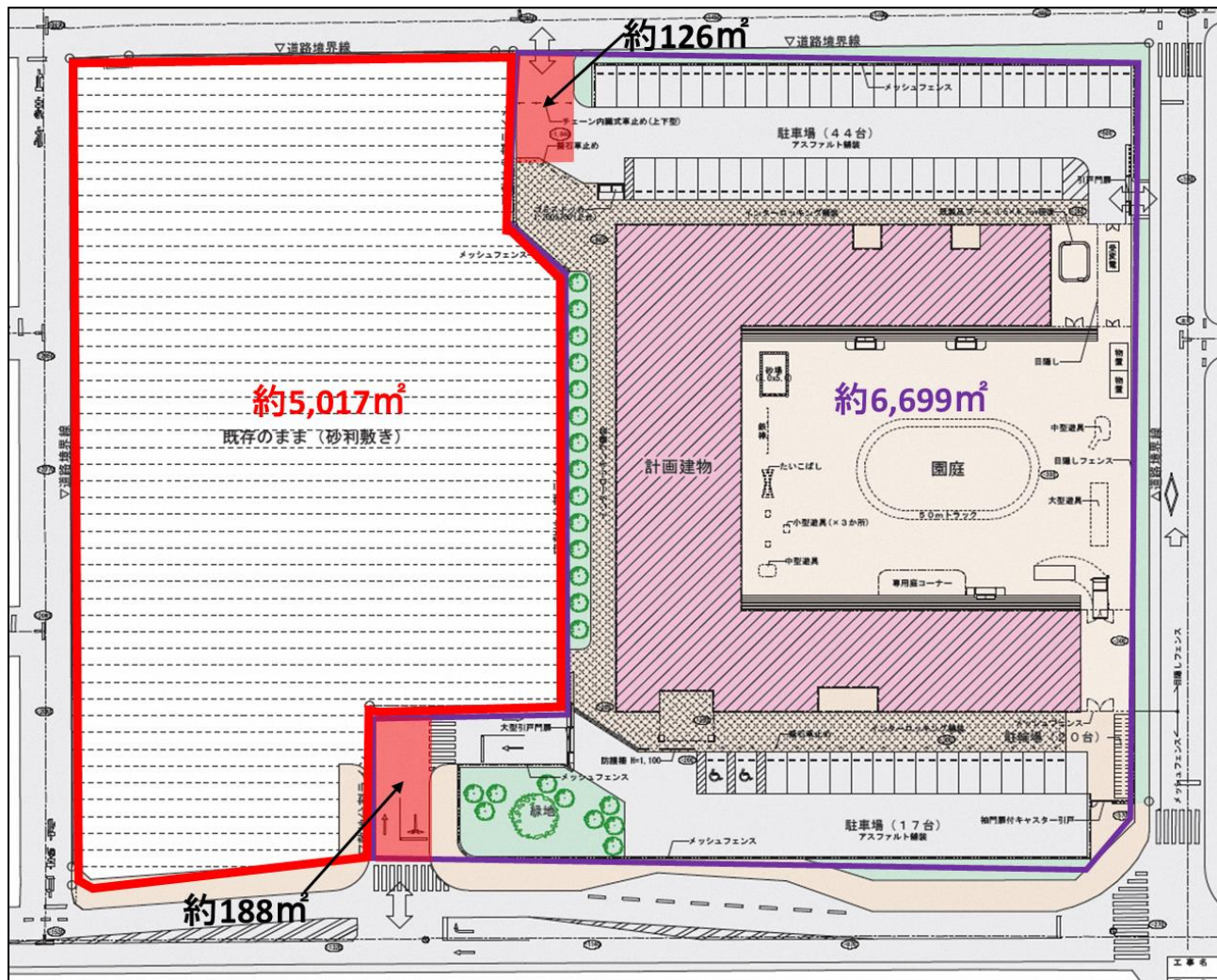


資料：「いばらきデジタルマップ」より作

対象敷地は、図表-3のうち、赤線で囲まれた範囲を指します。対象敷地内に高低のレベル差はないものの、上辺見保育所敷地が東側道路レベルに合わせて盛土を行ったため、対象敷地は上辺見保育所敷地より約1m低くなっています。また、日赤跡地周辺の土地は北西に向かって低くなっていることから、対象敷地と西側道路・北側道路とは最大1m程度の高低差が生じており、その箇所には擁壁が設置されています。

本事業においては、事業者により対象敷地に新施設の整備を行います。そのため、事業者の提案により、対象敷地及び新施設の規模が設定されることとなります。

図表-3 対象敷地の範囲図



図表- 4 対象敷地の性能

項目	内容		備考
所在地	茨城県古河市上辺見1300-91		・登記地目は宅地
敷地面積	5,017.69㎡		・日赤跡地全体は 12,031.02 ㎡、うち上辺見保育所敷地は 6,699.27 ㎡
用途地域	第一種中高層住居専用地域		・敷地周囲は第一種低層住居専用地域(陸上自衛隊古河駐屯地を除く)
その他地域地区	なし(法22条指定区域)		
指定建ぺい率	60%		
指定容積率	200%		
許容延床面積	10,680.24㎡		
建物高さの限度	日影規制(第一種中高層住居専用地域 4h/2.5h 4.0m)		斜線制限 日影規制(第一種低層住居専用地域 3h/2h 1.5m)
接道箇所及び道路幅員	南側道路:幅員10.4~6.0m 北側道路:幅員7.2m 西側道路:幅員6.0m		・メインの進入口は南側道路、バックヤードへの進入口は北側道路であり、上辺見保育所と共有する(敷地内で振り分け) ・敷地西側も接道するものの、高低差が生じている
その他インフラ	電気	架空引込	
	ガス	プロパンガス	
	上水道	南側 100φ 北側・西側75φ	
	下水道	北側・西側・南側 250φ	
	雨水排水	敷地内処理	・処理方法については今後協議
その他規制	なし		なし

(2) 敷地の現況

現況測量については、「別添資料ー 1 現況測量図」を参照してください。

地歴調査については、「別添資料ー 2 地歴調査」を参照してください。

(3) 土壌

日本赤十字社古河赤十字病院の移転改築時に土壌汚染調査を実施しており、問題がないことを確認済ですが、万一、問題が発生した場合は本市で対処するものとします。

(4) 地盤状況

地盤の状況は、上辺見保育所の整備に先立ち、上辺見保育所敷地に対してボーリング調査を実施済みですので、「別添資料ー 3 ボーリング柱状図」を参考としてください。ただし、計画に際し、事前調査が必要な場合は、本事業を実施する事業者選定のために行う公募型プロポーザルの結果、優先交渉権を得て選定された事業者（以下、「選定事業者」という。）が、本協定締結後に詳細な地盤調査を実施する等、必要な措置を講じるものとします。

(5) 地下埋設物等

旧日本赤十字社古河赤十字病院撤去の際に地下埋設物も撤去しており、上辺見保育所整備時にも地下埋設物がないことを確認しています。

想定外の地下埋設物等が発見された場合には、本市と選定事業者との間においてその処分及び対策に要する費用の分担について協議し、対応するものとします。

2 事業範囲

本事業の事業範囲は、次のとおりとなります。

設計	・ 選定事業者は、市が設置・運営する子ども家庭総合支援センターを含む新施設を対象敷地内に設計する。
建設工事	・ 選定事業者は、市が設置・運営する子ども家庭総合支援センターを含む新施設を、本市と十分な協議を行いながら建設する。
運営・ 維持管理	・ 選定事業者は、新施設で独自提案事業の運営を行う。 ・ 市が設置・運営する古河市子ども家庭総合支援センターについて、その賃借料を、本市は選定事業者に支払う。

3 法令の遵守

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、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にしてください。

なお、新施設の整備等に関して、特に配慮すべき関係法令等は次のとおりです。

(1) 法令

- 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）
- 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- 消防法（昭和23年法律第186号）
- 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 道路法（昭和27年法律第180号）
- 道路構造令（昭和45年政令第320号）
- 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- 移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第116号）
- 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 下水道法（昭和33年法律第79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）
- 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）
- 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）
- 大気汚染防止法（昭和43年法律第97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）
- 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- 悪臭防止法（昭和46年法律第91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）
- 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成19年法律第56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）
- 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）
- 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- その他本事業に関連する法令

（2）条例等

- 古河市建築基準条例
- 古河市建築基準法施行細則
- 古河市中高層建築物等に関する指導要綱
- 古河市下水道条例
- 古河市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則
- 古河市建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行細則
- 古河市中高層建築物によるテレビ受信障害の未然防止に関する指導要綱
- 古河市景観条例・景観計画
- 茨城県屋外広告物条例
- 古河市茨城県屋外広告物条例等の施行に関する規則
- 茨城県西南地方広域市町村圏事務組合火災予防条例、同施行細則
- 茨城県緑化基本方針、茨城県緑化判断基準
- 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例、同施行細則
- 古河市暴力団排除条例

（3）その他

- 古河市子育て拠点施設西側敷地利活用方針（令和元年 9 月）

4 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

本市は、選定事業者との契約締結までに、次の事由により要求水準を変更する場合があります。

- 法令等の変更により新施設の内容に著しく変更が必要とされるとき。
- その他、施設条件に変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更手続

本市は要求水準を変更する場合、事前に選定事業者へ通知します。なお、要求水準の変更に伴い、選定事業者との契約に影響を及ぼす場合は、必要に応じて協議するものとします。

第3章 設計等に関する要求水準

1 新施設に係る基本的な考え方

(1) 地域の景観になじみ、親しまれる意匠

- 本市の子育て拠点として、隣接する上辺見保育所や周辺の住宅等との調和を図りながら、子どもをはじめとする多くの人に親しまれるような建築デザインを目指すこと。
- 新施設の配置や構造、形態、外観デザイン等は、周辺施設を考慮した計画とすること。

(2) ユニバーサルデザインへの配慮

- 誰もが不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- 各種設備器具等についても、全ての人にとって使いやすい計画とすること。

(3) 安全性及び防災機能の確保

- 地形、地盤、気象等の自然条件による災害の防止を図ること。
- 地震等災害による被害軽減、豪雨による雨水流出の抑制のため、建築材料や設備機器の選択等につき、安全性を確保すること。
- 構造計画はシンプルでバランスの良い構造形式とし、高い耐震性能を実現させるように計画すること。
- 災害時における建物内外や対象敷地からの避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄り付きにも配慮すること。
- 日常動線を避難経路にする等、誰にでも分かりやすい避難動線計画とすること。

(4) 周辺環境及び環境保全への配慮

- 建築材料や設備機器、工法等を選択する際等、設計・工事から運営に至るまで環境保全に配慮した計画とすること。
- 対象敷地は第一種中高層住居専用地域であるが、敷地周囲の北側・西側は第一種低層住居専用地域であり、戸建ての低層住宅等が整備されている。また、日赤跡地東側には上辺見保育所が開所していることから、騒音や振動の発生が予想される機能を設けるときは、周辺住民の生活や上辺見保育所、建物内の他の機能に影響を与えないよう、空間計画及び設備計画に工夫すること。
- 太陽光の反射や夜間の照明等で、周辺地域に光害が生じない計画とすること。

(5) 関連法規等の遵守

- 新施設の整備にあたり、基本的には対象敷地に係る都市計画の指定条件や建築基準法等の法規・条例・規則に基づいて計画を行うこと。

2 動線計画

(1) 新施設への動線計画

- 日赤跡地への進入口として、南側と北側の計2カ所に道路からの進入口と敷地内通路が整備されています。これは、上辺見保育所の移転改築工事時に整備されたものであり、上辺見保育所敷地・対象敷地の両敷地とは分筆して確保されています。南・北の進入口は上辺見保育所と建物が共用するものであり、基本的に利用者・来訪者は南側進入口、スタッフ等施設関係者は北側進入口を通して建物を利用することを想定します。
- 新施設への車両の出入口位置の設定に際しては、周辺道路への交通負荷及び歩行者の安全に十分配慮するものとします。特に北側入口正面には児童公園が道路を挟んで隣接していることから、北側進入口においては安全面の配慮が必要となります。

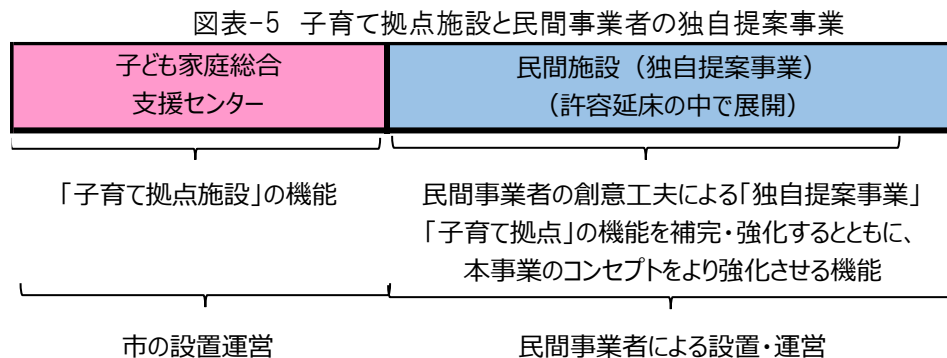
(2) 新施設内の動線計画

- 歩行者動線の安全性と利便性を確保した施設配置計画とします。
- 施設利用車両や搬入車両の機能性を確保しつつ、施設利用者や歩行者の安全性を確保する動線計画とします。
- 対象敷地内での移動のみならず、周辺施設への安全で円滑な移動を考慮した歩行者動線を設定とします。

3 新施設に関する要求水準

(1) 導入する機能

対象敷地の利活用にあたっては、子育て拠点施設として、「子ども家庭総合支援センター」を導入します。そして、子育て拠点施設としての価値の向上、事業全体の安定を図ることを目的に民間事業者が実施する独自提案事業を含めます。



① 古河市子ども家庭総合支援センター

対象敷地に導入する機能のうち、市が設置・運営する子ども家庭総合支援センターは、市の要求水準に則って民間事業者が整備した後に市が借り受けることを想定します。

② 民間事業者の独自提案事業

子育て拠点施設の効果を高め、事業の安定を図るものとして、子育て拠点施設の子ども家庭総合支援センター以外の残面積を活用して実施するものとします。

子育て拠点施設のコンセプトを勘案し、民間事業者の発意で自主事業として実施することから、民間事業者が設置・運営を行います。公序良俗に反するものや周辺環境の悪化につながるもの以外であれば、原則として機能の制限は行いません。

たとえば多世代交流・地域交流等の視点からは、高齢者や障害者等を対象とする支援事業、居住系事業等も含む住居機能も考えられます。用途地域による制限はあるものの、小規模店舗の設置も可能です。詳細については、民間事業者からの提案を受け、決定していきます。

(2) 独自提案事業として導入を期待する機能

対象敷地における子育て拠点施設の整備にあたっては、古河市における子育て支援の象徴として、市民に求められる機能を有し、地域の拠点の役割を担うことを目指します。提案にあたっては、土地のもつポテンシャルを最大限活かしつつ、次に示す視点に基づき、相乗効果を生み出せる機能の提案を求めます。

そして、次に示す視点に基づいて、公共性の高い事業や、子育て拠点としての機能を補完・増進すると考えられる事業の場合には、「iii. 上記 i, ii 以外の土地（共有部分）」に該当する土地を土地の賃借料の発生する対象敷地面積から除外することができるものとします。

(参照：「募集要項 第3章 1(1)④土地賃借料」)

【視点1】子育て拠点としてのネットワーク機能の向上

対象敷地では、古河市の子育てに関する資源のネットワーク化を進め、総合的な対応力を強化することで、妊娠期からの子育て期への子どもの育ちにに応じた支援体制の構築を目指しています。子育て拠点施設は、その支援体制の要であることから、ネットワーク機能をさらに高めるような提案を期待します。

【視点2】子育て機能の拡充

子ども・子育てを巡る課題は、健康・学び・遊び等、広範にわたります。現在、子育て拠点には既存施設のネットワーク化、各種相談に対応する古河市子ども家庭総合支援センターの設置を予定しているが、こうした機能の補完や、さらに子どもの育ちを充実させていくような機能の提案を期待します。

【視点3】多世代等交流機会の創出

地域共生社会の推進を背景に、子育てはあらゆる世代、地域全体で考えるべきもの・取り組むべきものとなってきています。子育て拠点施設が、子どもと子育て中の家族の課題のみのものとなるのではなく、高齢者や障害者などをはじめ地域に暮らす多世代が参加できるような場、互いを支えあいながらも子どもの育ちを支援するような場を創出するような提案を期待します。

（３）導入を認めない機能

用途地域による建築物の用途制限を前提としたうえで、原則として機能の制限は行いません。ただし、敷地東側の上辺見保育所と同様の保育施設は、機能が重複することから整備ができません。また、本事業の主旨から、次の項目に該当する土地利用は認めないものとします。

- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- ・ 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ・ 前項目のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

（４）新施設の整備

周辺の住宅への圧迫感等を配慮し、整備する施設の階高については3階程度までを想定します。また、有効な土地利用、効率的な運用等の観点から、子ども家庭総合支援センター、民間事業者が実施する独自提案事業は建物1棟による合築整備を希望します。但し、分棟にすることも否定しません。なお、子ども家庭総合支援センターが入る建物の重要度係数は1.0以上としてください。

（５）駐車場の整備

選定事業者は、新施設の全体について、新施設に導入する機能に応じて必要な台数を確保し、路上駐車・駐輪等が生じないように十分配慮することとします。

4 古河市子ども家庭総合支援センターに関する要求水準

子ども家庭総合支援センターは、本節に記載する要求水準に則って整備することとします。

(1) 諸室配置・動線計画

- ・ 独自提案事業の内容次第で建物配置・規模も異なると考えられることから、西側敷地における建物の配置や階層については、特に設定しません。しかし、子ども家庭総合支援センターについては、市民のアプローチのしやすさを考慮して、メインエントランスを1階とします。なお、外部からの入口としては、子育て拠点施設としての賑わい・交流機会創出などを目的とする場合に、独自提案事業と共用とするような形状とし、そこから子ども家庭総合支援センターのメインエントランスに接続させることも可能です。その場合は、セキュリティの観点から、子ども家庭総合支援センターの閉館時には独自提案事業部分と区分して施錠できる仕様とします。
- ・ 各諸室についても、すべて1階に集約することを想定していますが、独自提案事業における配置計画との関係から、会議室、更衣室を2階に配置する場合にはこの限りではありません。
- ・ 来訪者を中へ誘う仕掛けとして、子ども家庭総合支援センターの入口から、窓口・相談カウンター、親子交流スペースまでは連続性のある配置にします。同様に、来訪者が入館から退館までの間に相談カウンターに自然に立ち寄れるような動線になるよう配慮してください。
- ・ 相談（高リスク）の相談室Bの2室は、センター利用者との接触が少ない環境で部屋まで訪れることができるよう動線になるよう配慮してください。
- ・ 人目を避け、裏口等から利用者が入退出する場合も想定されるため、センターにはメインエントランスとなる入口のほかに出入りを可能とする裏口等を用意してください。裏口等には車を横付けできる子ども家庭総合支援センター専用のスペースも必要となります。

(2) 諸室計画

諸室については、以下の必要諸室一覧に基づいて計画してください。なお、子ども家庭総合支援センターの延床面積は 850 m²程度を想定とします。

① 子育て支援部門

No.	室名	室数	想定 面積 (m ²)	特に希望する仕上げ				仕様等
				床	壁	天井	内部 建具	
1	親子交流 スペース	1	200m ²	一部 クッ ション フロ ア	防汚	吸音		- 親子交流スペースには、スペース利用者を相談につなげる相談カウンター、遊戯スペース(ほふくエリア含む)、ロッカー置き場を想定している - 職員が着席し、簡単な相談が受けられるような相談カウンター(4～5 席)を設置 - カウンターはセンターのメインエントランスからの動線上に配置する - 遊戯スペースは土足禁止、それ以外を土足エリアとする - ほふくエリアとそれ以外の遊戯スペースとのエリアを明確にする - 遊戯スペースはクッションフロアとする - 土足エリアにロッカーを設置する場所を確保する(W300×2 段タイプを 20 台程度)
2	相談室A	4	40m ²					- 有効面積 10 m²×4室とし、それぞれは独立した1室とする - 乳白フィルム貼ガラス等で、室内の様子が確認できるようにする - 鍵付きのドアを設置すること
3	相談室B	2	20m ²		遮音		遮音 性能	- 有効面積 10 m²×2室とし、それぞれは独立した1室とする - 高リスクの相談を想定するため、動線や配置場所に配慮すること - 乳白フィルム貼ガラス等で、室内の様子が確認できるようにする - 鍵付きのドアを設置すること - 相談室 A とは隣接させない
4	授乳 ・おむつ替え室	1	20m ²					- 授乳用スペース1室(内側鍵) - おむつ台が 2 台設置可能なおむつ交換スペースを含む(おむつ台は備品対応)

② 管理部門

No.	室名	室数	想定 面積 (㎡)	特に希望する仕上げ				仕様等
				床	壁	天井	内部 建具	
5	会議室	1	60㎡		遮音	吸音		・ 60 人収容 ・ 倉庫を隣接させる
6	事務室	1	140㎡	OA フロア				・ 25～最大 40 人程度収容 ・ 来訪者の窓口として受付カウンターを設置する。受付カウンターからは来訪者への気軽な声掛けが可能であり、簡単な相談も受けられるような設えとする ・ 執務環境が保たれるよう配慮を行う ・ 事務室からは親子交流スペースが目視できるようにする ・ 受付カウンターと親子交流スペースに設置予定の相談カウンターについては、隣接・連続しても構わない
7	給湯コーナー	1	6㎡					・ 事務室と近接する
8	更衣室	2	30㎡					・ 男女別(2 室)とする ・ 男女比率は 1:4
9	予備室	1	14㎡					・ 給湯コーナーと近接する

③ 共有部（※子ども家庭総合支援センター内）

No.	室名	室数	想定 面積 (㎡)	特に希望する仕上げ				仕様等
				床	壁	天井	内部 建具	
10	玄関(風除室)	1	15㎡					・ 自動ドア ・ 風除室はセンターの出入口が外に面する場合のみ想定
11	ロビー	1	40㎡					・ ベビーカー置き場を設置(折りたたまない状態で 10 台以上収容可とする) ・ ロビー内に情報掲示コーナーの設置(掲示板は本工事とする)
12	廊下							・ 特に定めない
13	階段							・ 上階がある場合のみ想定
14	エレベーター							・ 上階がある場合のみ想定 ・ 設置する場合にはバリアフリー対応とすること
15	倉庫		100㎡					・ 1 室以上は 30 ㎡程度の大きさとする ・ 全体として必要面積以上を確保すること ・ 複数室で確保することも可とする
16	男女トイレ	2	60㎡					【男子トイレ】 ・ 大便器:3台以上(内1台は児童用)、小便器3台以上(内1台は児童用)、手洗い3台以上(内1台は児童用) 【女子トイレ】 ・ 大便器4台以上(内1台は児童用)、児童用小便器1台以上、手洗い3台以上(内1台は児童用) 【その他】汚物流し、SK、児童用ユニットシャワー:各1台以上 ・ 1階に設置する際には親子交流スペースに隣接すること ・ 多層階とした場合には、配置する諸室に応じて必要数設置すること。
17	多目的トイレ	1	10㎡					・ ベビーベッド、ベビーチェア、フィッティングボード、オストメイトを設置

(3) 電気設備

電気設備については、以下の電気設備リストに基づいて計画してください。

① 子育て支援部門

No.	室名	コンセント いたずら防止機能	放送	テレビ端子	緊急時呼出ブザー	インターホン	電話機	情報端末	備考
1	親子交流 スペース	○	○					○	・ カウンターにはコンセントを設置し、LAN 配管を行う
2	相談室A		○				○	○	
3	相談室B		○		○		○	○	
4	授乳 ・おむつ替え室								

② 管理部門

No.	室名	コンセント いたずら防止機能	放送	テレビ端子	緊急時呼出ブザー	インターホン	電話機	情報端末	備考
5	会議室		○				○	○	・ 映像設備はなし ・ 音響設備(ワイヤレスマイク 5 本+アンプ+スピーカー)は本工事で設置する
6	事務室		○	○		○	○	○	・ インターホンを設置し、玄関脇インターホンと連動させる ・ 防犯カメラ(外部 1 ヶ所、内部 3 ヶ所)は本工事で設置する ・ のちに非常電話を引く可能性があるため、あらかじめ配管を行っておくこと
7	給湯コーナー								
8	更衣室								
9	予備室								

③ 共有部

No.	室名	コンセント いたずら防止機能	放送	テレビ端子	緊急時呼出ブザー	インターホン	電話機	情報端末	備考
10	玄関(風除室)					○			・ 外部玄関脇にインターホンを設置し、事務室と連動させる
11	ロビー		○						
12	廊下								
13	階段								
14	エレベーター								
15	倉庫								
16	男女トイレ								
17	多目的トイレ				○				

(4) 機械設備リスト

機械設備については、以下の設備リストに基づいて計画してください。なお、機器の選定にあたっては、ランニングコストが低減されるよう配慮してください。

① 子育て支援部門

No	室名	冷暖房	床暖房	換気		脱臭設備	給水	給湯	衛生機器	備考
				換気扇	全熱交換					
1	親子交流スペース	○	○		○					・ 床暖房はほくスペースのみ設置する
2	相談室A	○								
3	相談室B	○								
4	授乳室	○					○	○		

② 管理部門

No	室名	冷暖房	床暖房	換気		脱臭設備	給水	給湯	衛生機器	備考
				換気扇	全熱交換					
5	会議室	○			○					
6	事務室	○			○					
7	給湯コーナー			○			○	○		
8	更衣室	○								
9	予備室	○			○					

③ 共有部

No	室名	冷暖房	床暖房	換気		脱臭設備	給水	給湯	衛生機器	備考
				換気扇	全熱交換					
10	玄関(風除室)									
11	ロビー	○			○					
12	廊下									
13	階段									
14	エレベーター									
15	倉庫									
16	男女トイレ			○		○	○			
17	多目的トイレ			○		○	○			

(5) セキュリティ

子ども家庭総合支援センターが、独自提案事業と合築もしくは分棟どちらであるかに関わらず、閉館時間及び休館日においては、子ども家庭総合支援センターは民間提案事業部分と区分して施錠できるようにします。

子育て拠点施設としての賑わい・交流機会創出を目的として、メインエントランス等において、子ども家庭総合支援センターと独自提案事業の共用部を設ける場合にも、子ども家庭総合支援センターの諸室においては個別に施錠できるようにします。

(6) その他

子ども家庭総合支援センターの電気代支払いにあたり使用料が確認できるよう、別途メーターを設置してください。

また、水道メーター、ガスメーターは、子ども家庭総合支援センター専用のものとしてください。

5 対象敷地に関する要求水準

(1) 土地の形の変更

隣接の住宅との高低差の発生を避けるため、対象敷地に対する盛土は想定しません。

(2) 雨水処理

雨水については、敷地内で処理できるようにしてください。

(3) フェンス

対象敷地のフェンスについては、上辺見保育所整備と合わせて新設していますが、撤去や他の設備等への代替を希望する場合には、市と協議して取扱を決定します。

(4) 擁壁

市との協議の上、擁壁が設置されている箇所に新たに歩行者用の出入口の整備や、既存の出入口を改修することも可能です。ただし、車イスやベビーカーも利用できるスロープの設置が必要となります。

(5) 外構

植栽は独自提案とします。

(6) 屋外広場

親子交流スペースの交流広場としても利用できる共有の屋外広場を整備してください。屋外広場の位置は特に指定しませんが、子ども家庭総合支援センター内に設置する親子交流スペースとの連続性や一体感を保ちながら配置してください。また、駐車場利用の車と屋外広場利用の子どもとの接触事故等が発生しないよう、安全面に関しての配慮をしてください。

(7) 駐車場

子ども家庭総合支援センター利用者用として、15台以上の駐車スペースを敷地南側に設置してください。

第4章 建設工事に関する要求水準

1 施設建設計画図の提出

選定事業者は、本事業に際し、対象敷地に新施設を建設するにあたっては、各関係機関との協議終了後の新施設の建設計画図（以下「施設建設計画図」といいます。）を本市に提出してください。なお、施設建設計画図の提出後に、その内容を変更しようとする場合も同様とします。

2 建設工事の要件

新施設の建設工事は、選定事業者が自らの事業として提案内容に基づき行うものとなります。建設工事の実施にあたっては、次の条件を満たすものであることとします。

- 近隣への騒音・振動等の影響が最小となるよう配慮するとともに、適切に工事範囲を封鎖し、安全確保に努めるものであること。特に、対象敷地は上辺見保育所が隣接しており、かつ周辺は戸建ての低層住宅等が整備されているため、騒音・振動の抑制に努めること。
- 新施設の速やかな供用開始を目指し、極力工期の短縮を図るものであること。
- 道路の占用が生じる、別事業者との調整が必要となる等、協議を必要とする事項が想定される場合には、遅滞なく本市と協議を行うこと。
- 北側・南側出入口が上辺見保育所と共用であるため、工事期間中は、対象敷地の南側において、別途搬入口を設置すること。なお、工事完了後には原状回復とする。また、交通誘導員を適宜配置し、安全確保に努めること。

3 建設工事の実施

（1）新施設の建設工事の実施

選定事業者は、提出した施設建設計画図に基づき、新施設の建設工事を行ってください。なお、新施設に係る調査及び申請、建設等は、選定事業者の責任において実施することとします。

（2）新施設を建設するにあたっての要件

新施設の建設にあたっては、次の事項に留意してください。

- 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣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策を実施すること。
- 選定事業者は、近隣住民等に対し工事に係る事前説明を行い、工事内容を周知徹底して理解を得るように努めること。また、着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣への理解及び安全を確保すること。
- 近隣への対応については、選定事業者は本市に対して、事前及び事後にその内容を報告すること。
- 新施設建設に伴い、テレビ電波障害等の発生が予想される場合は、必要な対策を講じること。
- 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、施工計画及び道路占用など各種許可条件に従って新施設の建設工事を実施すること。また、選定事業者は、工事記

録を作成し、工事現場又は現場事務所に常備すること。

- 工事により発生する廃材等について、適正に処分すること。
- 隣接する建物や道路等に損傷を与えないよう留意するとともに、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。
- 工事は、原則として土曜日、日曜日及び祝日は行わず、作業時間帯は午前8時30分から午後5時30分までとする。ただし、工事の準備や片付け、資材の搬入・搬出については、その限りではない。また、音の出ない作業等については、あらかじめ市に届け出た上で上記の時間以外に実施することが可能な場合がある。

4 工事監理

(1) 業務の実施

選定事業者は、提出した施設建設計画図に基づいて、新施設の建設工事に関する工事監理を行ってください。建設工事の実施にあたっては、選定事業者は工事監理技術者を定め、本市に報告することとします。

(2) 状況の報告

選定事業者は、工事監理の状況について、本市の要請があった場合には、随時報告を行うこととします。

第5章 維持管理に係る要求水準

1 古河市子ども家庭総合支援センターの維持管理業務要求水準

事業期間中の子ども家庭総合支援センターの維持管理については、日常的な清掃等の維持管理のほかは建物の所有者である選定事業者が実施します。以下は、市が子ども家庭総合支援センターとして建物の一部を借り受けるのに際し、維持管理として要求する内容であり、その費用は本市が支払う賃借料に含まれるものとします。

(1) 用語の定義

① 保守

「保守」とは、建築物等の必要とする性能、又は機能を維持する目的で行う消耗部品又は材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいう。

② 点検

「点検」とは、建築物等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べることをいい、機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じ対応措置を判断することを含む。

③ 清掃

「清掃」とは、汚れを除去すること、汚れを予防することにより仕上げ材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。

④ 修繕

「修繕」とは、建築物等の劣化した部分若しくは部材又は低下した性能若しくは機能を、原状又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な部品の取替え等を除く。

(2) 業務の対象

子ども家庭総合支援センターを市に貸し付けるのに際し、選定事業者は、関係法令で定める全ての点検、検査、測定、記録等を含めた維持管理業務を実施します。

対象業務	業務内容
建築物維持管理業務	○ 定期保守点検業務
	○ 利用者等により発見された不具合等への対応
設備維持管理業務	○ 定期保守点検業務
	○ 故障・利用者等により発見された不具合等への対応
外構施設等維持管理業務	○ 定期保守点検業務
	○ 故障・利用者等により発見された不具合等への対応
	○ 修繕、更新業務
	○ 広場等整備業務
	○ 植栽管理
環境衛生管理業務（清掃含む）	○ 防鼠防虫業務
	○ その他環境測定
	○ 定期清掃業務
	○ 苦情対応
	○ 業務結果の報告
安全管理業務	○ 施設安全管理
	○ 定期巡回・緊急時対応
その他	○ 特定建築物定期調査
	○ 防火設備定期検査
	○ 建築設備定期検査
	○ 昇降機等定期検査
	○ 変電設備、非常用発電機の法定検査

(3) 建築物維持管理業務

子ども家庭総合支援センターの建築物維持管理業務に関する内容は以下のとおりです。

① 業務の対象

子ども家庭総合支援センターに対して、次の業務内容を行う。

ア 定期保守点検業務

- ・ 建築物等が正常であるかどうかを、巡回や測定などで確認し、常に正常な状態に保つこと。

イ 利用者等により発見された不具合等への対応

- ・ 施設の運営者、利用者による申告等で発見された不具合の修繕を行うとともに、苦情、要望、情報提供等に対して迅速に現場調査、臨機の措置を行い、その結果を速やかに市に報告すること。ただし、緊急を要さない場合は、市と協議の上、対応すること。
- ・ なお、臨機の措置に要した費用について、当該臨機の措置が選定事業者の責によらない場合は、市が負担する。
- ・ 選定事業者は、責任範囲外に相当すると考えられる苦情を受けた場合は、市に速やかに報告し、対応について協議するものとする。

② 要求水準

- ・ 長期にわたり、施設が適切な水準に保たれるよう維持管理を行うこと。
- ・ 施設を構成する各部位の状態については、機能性・安全性・耐久性・美観性の所要の性能を十分発揮するよう点検・保守を行うこと。

- ・ やむを得ず機能性・安全性・耐久性・美観等の所要の性能が損なわれた場合は、適宜修繕・更新すること。

(4) 設備維持管理業務

子ども家庭総合支援センターの設備維持管理業務に関する内容は以下のとおりです。

① 業務内容

子ども家庭総合支援センターに対して、次の業務内容を行う。

ア 定期保守点検業務

- ・ 建築設備等が正常かどうか、関係法令に基づく建築設備の点検・検査・測定・記録等の業務を含め、必要な保守管理を行うこと。

イ 故障・利用者等により発見された不具合等への対応

- ・ 施設利用者による申告や異常警報により発見された不具合の修繕を行うとともに、苦情、要望、情報提供等に対して迅速に現場調査、初期対応及び処置を行い、その結果を速やかに市に報告すること。ただし、緊急を要さない場合は、市と協議の上、対応すること。
- ・ 選定事業者が、責任範囲外に相当すると考えられる苦情等を受けた場合は、市に速やかに報告し、対応について協議するものとする。

② 要求水準

すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく、完全に機能するように維持すること。やむを得ずこれらの減少が発生した場合には、適宜修繕・更新すること。

(5) 外構施設等維持管理業務

子ども家庭総合支援センターの外構施設等維持管理業務に関する内容は以下のとおりです。

① 業務内容

子ども家庭総合支援センターに対して、次の業務内容を行う。

ア 定期保守点検業務

- ・ 外構等が正常かどうか、巡回や測定などにより確認し、常に正常な状態に保つこと。

イ 故障・利用者等により発見された不具合等への対応

- ・ 施設利用者、施設の運営者による申告等により発見された不具合への対応を行うとともに、苦情、要望、情報提供等に対して迅速に現場調査、初期対応及び処置を行い、その結果を速やかに市に報告すること。ただし、緊急を要さない場合は、市と協議の上、対応すること。
- ・ 選定事業者は、責任範囲外に相当すると考えられる苦情等を受けた場合は、市に速やかに報告し、対応について協議するものとする。

ウ 修繕、更新業務

- ・ 敷地内の手洗い場等の工作物については、それぞれの外構維持管理業務計画に従って、修繕及び必要に応じて部分更新を行うこと。

エ 広場等整備業務

- ・ 広場床部分については、段差や凹凸がなく、子どもが遊ぶのに支障がない状態を保つこと。
- ・ 駐車場部分については、段差や凹凸がなく、車両の出し入れに支障がない状態を保つこと。

オ 植栽管理

- ・ その他植栽部分については、常に美観上適切な状態を保つこと。

② 要求水準

ア 工作物等

- ・ 機能、安全、美観上適切な状態を保つこと。

イ 埋設配管、側溝等

- ・ 排水設備、溝、水路等は、ごみ、泥、その他の障害物が外から入らないよう保つこと。
- ・ 常に適正に機能が発揮できる状態を保つこと。
- ・ 排水溝が計画どおりの機能を果たすよう、必要に応じて排水溝の清掃を行うこと。

(6) 環境衛生管理業務（一部清掃業務含む。）

子ども家庭総合支援センターの環境衛生管理業務に関する内容は以下のとおりです。

① 業務内容

子ども家庭総合支援センターに対し、次の業務内容を行う。具体的には、環境衛生管理業務計画として、年間維持管理業務計画書に定めるとおりとする。

ア 防鼠防虫業務

- ・ 施設内の鼠、害虫の駆除を行うこと。

イ その他環境測定

- ・ 空気環境測定、飲料水水質検査等を行うこと。

ウ 定期清掃業務

- ・ 定期清掃業務として、以下の業務を行うこと。

(ア) 床消毒等

- ・ 日常清掃では除去しきれない埃、ゴミ、汚れ、シミ、落書き等の除去。
- ・ ワックスがけ等により、施設の劣化防止処理等を適宜行うこと。
- ・ カーペット等使用部分は、クリーニング等により、汚れが目立たない状態に回復すること。
- ・ 照明器具の清掃も行うこと。
- ・ 年2回実施すること。

(イ) ガラス清掃等

- ・ ガラス・窓枠などについて防塵、水拭等を行う等の清掃を行い、ごみ、埃、汚れが目立たない状態を維持すること。
- ・ 窓ガラス清掃については年2回実施、窓枠清掃については年1回実施とすること。

(ウ) 換気扇清掃

- ・ 年3回実施すること。

(エ) エアコンフィルターの清掃

- ・ 年2回実施すること。

(オ) 排水管等清掃

- ・ 年3回実施すること。

エ 苦情対応

- ・ 施設利用者による申告等により発見された不具合への対応を行うとともに、苦情、要望、情報提供等に対して迅速に現場調査、初期対応及び処置を行い、その結果を速やかに市に報告する。ただし、緊急を要さない場合は、市と協議の上、対応すること。
- ・ 選定事業者が、責任範囲外に相当すると考えられる苦情等を受けた場合は、市に速やかに報告し、対応について協議するものとする。

② 業務の結果

- ・ 本業務の結果は、点検表などに適宜記録するとともに月報としてまとめ、市に提出する。

(7) 安全管理業務

子ども家庭総合支援センターの安全管理業務に関する内容は以下のとおりです。

① 業務内容

子ども家庭総合支援センターに対して、次の業務内容を行う。

ア 施設安全管理

- ・ 本施設の用途、規模、開館時間及び利用状況を踏まえて、子どもの安全性を考慮に入れた安全管理計画を策定し、犯罪・災害等の未然防止に努めること。
- ・ 24 時間 365 日、本施設の安全管理を行うこと。
- ・ 開館時間外の出入館管理を行うこと。
- ・ 不審者・不審車両の進入防止を行うこと。
- ・ 不審物の発見・処理を行うこと。
- ・ 火の元及び消防用設備等の点検を行うこと。

イ 定期巡回・緊急時対応

- ・ 定期的に巡回を行い、戸締り消灯及び施設の安全を管理すること。
- ・ 急病、事故、犯罪、災害等発生時及びその他異常発見時の初期対応を行うこと。

② 要求水準

- ・ 長期にわたり、犯罪の防止、災害の防止など財産の保全及び利用者の安全管理を行うこと。また、迅速かつ円滑に対応可能な業務体制が整備されていること。

第6章 業務分担・リスク分担について

1 市と選定事業者との業務分担

本事業の業務の分担は、次のように想定しています。

図表- 7 市及び選定事業者の業務分担

業務内容		市	選定事業者
建物の整備		—	○
事業運営	古河市子ども家庭総合支援センター	○	—
	独自提案事業部分	—	○
維持管理	古河市子ども家庭総合支援センター	△ (日常的な清掃等に限る)	○
	独自提案事業部分	—	○
	その他(外構含む)	—	○
光熱水費の支払い		○ センター分については、個メーター・専用メーター等、設置したものに基つき支払う	○
建物賃借料の支払い		○	—
土地賃借料の支払い		—	○

2 市と選定事業者とのリスク分担

施設の計画・設計段階から借地期間終了時の手続までにおける、本市と選定事業者とのリスク分担は、次のように想定しています。

図表- 8 リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担	
			市	選定事業者
共通	契約リスク			
	本市の手続に起因するもの	契約締結に係る庁内手続の遅延等により、本事業が遅延する場合	○	—
	契約交渉等に起因するもの	本市と選定事業者との契約交渉等に時間を要し、契約締結の遅延、本事業の遅延が発生する場合	○	○
	制度・法令リスク			
	法制度変更	選定事業者の業務に関し、関係法令等の変更が生じた場合	—	○
	税制変更	法人所得税率、法人住民税、消費税率等の変更の場合	—	○
	許認可リスク	【独自提案事業】選定事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの	—	○
		【古河市子ども家庭総合支援センター】市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○	—
	不可抗力リスク	【独自提案事業部分】天災等により損害を受けた施設の修復等の追加的費用が発生した場合	—	○
		【古河市子ども家庭総合支援センター】天災等により損害を受けた施設の修復等の追加的費用が発生した場合	—	○
	物価変動リスク	物価の変動により、事業の運営に影響が生じるリスク	—	○
計画・設計段階	金利変動リスク	金利の変動により、事業の運営に影響が生じるリスク	—	○
	債務不履行リスク			
	事業者に起因するもの	選定事業者の破綻・事業放棄により、建物整備、新規事業等が行われない場合	—	○
	苦情等に関するリスク	施設整備計画について、周辺との調整等により遅延等が生じる場合	—	○
	用地リスク			
	本市に起因するもの	本市が公表した情報では把握できない、想定外の地下埋設物や土壌汚染の発覚等によるもの	○	—
	選定事業者等に起因するもの	現地調査の誤り又は不備による計画変更に伴う費用の増大など、選定事業者の判断によるもの	—	○
	設計変更リスク			
	市に起因するもの	本市の事由による計画の変更又は施設機能の追加若しくは削除による設計コスト等の増大	○	—
	法制度等の変更に係るもの	【独自提案事業部分】設計期間中、法制度の変更等により設計変更を余儀なくされる場合	—	○
		【古河市子ども家庭総合支援センター】設計期間中、法制度の変更等により設計変更を余儀なくされる場合	○	—
	選定事業者等に起因するもの	設計の誤り等による設計の変更又は遅れに伴うコストの増大	—	○
	資金調達リスク	金融機関等からの資金調達ができないことにより事業の遅延等が発生した場合	—	○

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担	
			市	選定事業者
建設段階	工事遅延リスク			
	本市に起因するもの	本市の事由による計画の変更又は他施設機能の追加若しくは削除に伴い工事の遅延が発生する場合	○	-
	選定事業者に起因するもの	設計の誤り等による追加工事による工事の遅延が発生する場合	-	○
	コストオーバーランリスク			
	本市に起因するもの	本市の事由による計画の変更又は施設機能の追加若しくは削除に伴い施設整備コストの増大が発生する場合	○	-
	法制度等の変更に係るもの	【独自提案事業部分】設計期間中、法制度の変更等によりコストの増大が発生する場合 【古河市子ども家庭総合支援センター】設計期間中、法制度の変更等によりコストの増大が発生する場合	-	○
	選定事業者に起因するもの	設計の誤り等による追加工事の発生に伴いコストの増大が発生する場合	○	-
	未完工リスク			
	本市に起因するもの	本市の事由により新施設が未完工となる場合	-	○
	選定事業者に起因するもの	選定事業者の責めにより新施設が未完工となる場合	○	-
	新施設の性能リスク	施工不良等により再工事又は事業スケジュールの遅延が発生する場合	-	○
	新施設の損傷リスク	工事、工事に用いる材料等及び関連工事により、完工前に新施設に損傷が発生する場合	-	○
	工事監理リスク	工事監理の誤りにより損害等が発生する場合	-	○
	苦情等に関するリスク			
運営段階	選定事業者に起因するもの	法令違反等、選定事業者の責めに帰すべき事由のある場合において市民からの苦情等が発生する場合	-	○
	選定事業者に起因しないもの	上記以外の場合において市民からの苦情等が発生する場合	○	○
	第三者賠償リスク	選定事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	-	○
	民間施設部分			
終了時	需要リスク	需要が予想を下回るリスク	-	○
	瑕疵担保リスク	新施設に関する瑕疵担保責任	-	○
	苦情等に関するリスク	法令違反等、選定事業者の責めに帰すべき事由のある場合において利用者からの苦情等が発生する場合	-	○
	終了手続	テナント退去の遅延又は事業の終了時の手続に関する増加費用	-	○
	建物除去リスク	建物除去に伴う諸費用及び諸手続に関するもの、用地の原状回復に関するもの	-	○