

野洲町立野洲小学校及び野洲幼稚園
整備並びに維持管理事業

要求水準書

平成14年1月31日

野洲町

総 則

本「要求水準書」は、野洲町（以下「町」と言う。）が、「野洲町立野洲小学校及び野洲幼稚園整備並びに維持管理事業」（以下「本事業」と言う。）を実施する民間事業者（以下「事業者」と言う。）の募集及び選定にあたり、募集に参加しようとする者を対象に交付する「募集要項」と一体のものである。

本事業は民間のノウハウ、資金、経営能力、及び技術能力の活用を図る為、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律 117 号。以下「PFI 法」と言う）に基づく事業（以下「PFI 事業」と言う）として実施される。

PFI 事業の持っている本来の特性である事業者の創意工夫・アイデア・ノウハウを最大限活用する為、事業者の創意工夫等の妨げになる町からの要求事項は一切提示せぬものとし、町が達成したい最終目標または、基本的な考え方を示すのみとする。目標を達成する方法・手段等については、事業者の発想に任せることとする。

これらは、従来型公共事業の考え方である要求仕様等により細部まで町にて規定し、請負者の自由裁量を極力排除する考え方とは正反対の考え方であるが、PFI 事業の持っている最大の特性を生かす為には必須な条件である。

本事業に対する応募者は、従来型の公共事業と PFI 事業として実施される本事業との本質的な違いを良く理解の上、参加願いたい。

従来型公共事業とは一線を画する PFI 事業としての本事業の提案において、応募者各位の長年に亘り蓄積されたノウハウ・経営能力・技術能力等が最大限に活用された創意工夫・アイデアに溢れた素晴らしい提案が提出されることを期待する。

I. 企画・設計業務

1. 前提条件

下記前提条件の下で、全ての必要な企画・設計業務を行うものとする。

(1) 野洲小学校

- ① 事業予定地は現、野洲小学校の敷地。
 - i. 住所：滋賀県野洲郡野洲町大字小篠原 1 1 4 7 番地
 - ii. 敷地面積：16,306㎡
 - iii. 地域地区等
 - 用途地域：近隣商業地域
 - 建蔽率：80%
 - 容積率：200%
 - その他：防火規制 — 指定なし。法22条地域
日影規制 — 5時間(5m)、3時間(10m)、H=4m
- ② 既存の校舎を使用しながら、新校舎の建設を行い、新校舎完成後は旧校舎の内、東棟及び体育館を残し、西棟及び本館は解体する。
- ③ 東棟は改装する等、必要な措置を講じて新校舎完成後も引き続き使用する。
- ④ 東棟の一部(約150㎡)を学童保育に使用出来るようにする。東棟の他の部分を何に使用するかは事業者の提案による。
- ⑤ 地域住民と児童・生徒との交流の場となる「ほほえみふれあい施設」を新校舎の一部に設置すること。
- ⑥ グラウンドは夜間の使用も可能にすること。
- ⑦ 地域への開放施設としては、夜間の利用も可能なグラウンド、及び「ほほえみふれあい施設」を想定している。
- ⑧ 新校舎においては、新規にオープンスクール方式を採用する。

(2) 野洲幼稚園

- ① 事業予定地は現、野洲幼稚園の敷地及び JR 側隣接敷地とする。
 - i. 住所：滋賀県野洲郡野洲町大字小篠原 2142 番地
 - ii. 敷地面積：3,987㎡(さらに JR 側隣接敷地 456㎡を追加する予定)
 - iii. 地域地区等
 - 用途地域：近隣商業地域
 - 建蔽率：80%
 - 容積率：200%
 - その他：防火規制 — 指定なし。法22条地域
日影規制 — 5時間(5m)、3時間(10m)、H=4m
- ② 現施設は2年保育対応施設であるが、これを3年保育に対応出来る施設にする。

- ③ 3年保育対応施設とするにあたり、不足する施設を増築する。
- ④ 現敷地のみでは不足する故、現敷地とJR敷地との間の土地を追加して新敷地とする（以下「新敷地」と言う）。
- ⑤ 既存の園舎を使用しながら増築部分を建設する。
- ⑥ 増築部分完成後も、グラウンドが出来る限り有効に使用出来るように配置すること。
- ⑦ 全体を有効に活用する為、必要あれば、既存園舎の一部を解体し、増築部分に機能を移転することも可能とする。
- ⑧ 一部園舎を解体する必要がある場合は、増築部分完成後解体するものとする。
- ⑨ 施設配置計画により移設が必要な施設・遊具等については、各々の施設・遊具の状態に応じ移設または新設するものとする。
- ⑩ 増築部分が完成後、既存の園舎を含めた施設全体、及び新敷地全体の有効性が高まるように企画・設計すること。

2. 必要諸室

(1) 野洲小学校

室名	数量	備考
普通教室	24	40人教室
特殊教室	6	
理科室	2	
同準備室	1～2	
家庭科室	1	
同準備室	1	
図工室	2	
同準備室	1～2	
視聴覚室	1	
同準備室	1	
音楽室	2	
同準備室	1～2	
コンピューター室	1	
同準備室	1	
作法室	1	
同準備室	1	
書写室	1	
同準備室	1	
多目的教室	3	
集会室兼多目的教室	3	合計で150人程度が入れるようなスペースを設けること。
会議室	2	
和室	1	40㎡以上
教育相談室	2	
図書室	1	

校長室	1	
職員室	1	
印刷室	1	
給湯室	1	
職員用更衣室	2	
職員用休憩室	2	
児童用更衣室	2	
保健室	1	
放送室（スタジオ付）	1	
スタジオ準備室	1	
用務員室	1	
書類保管室	1	10 m ² 以上。1時間耐火仕様。
教材室	2	1室 10 m ² 以上
倉庫	6	1カ所 10 m ² 以上
給食配膳室	1	給食は給食センターから供給される。
学童保育室	2	合計 150 m ² 程度
ほほえみふれあい施設	1	約 250 m ² 以上。機能上他の施設と独立して運営管理が可能な仕様とすること。
便所		身障者用を各階に 1箇所は配置すること。全体の配置数は提案による。

- ① 各室の大きさは利用形態を勘案の上、提案のこと。
- ② 小学校全体及び各室に設置すべき設備については、利用形態を勘案の上、提案のこと。
- ③ 設備の内、空調については、極力使用を避けたいが、各室の利用形態等を勘案の上、設置する方が良いと思われる室については提案のこと。なお、町としては、特殊教室、コンピューター室、会議室、図書室、校長室、職員室、保健室、用務員室及びほほえみふれあい施設には、最小限必要と考えている。
- ④ 各室に必要な机・椅子他の什器・備品については、利用形態を勘案の上、必要数量・仕様等を含め明細を提案のこと。
本事業の対象には、什器・備品も含まれることに要注意。
なお、参考資料として町の希望品目リストを二次審査参加者に配布する予定である。
- ⑤ 上記必要諸室を新設校舎及び既存の東棟にどのように配置するかは、学童保育室及び「ほほえみふれあい施設」を除き、事業者の提案による。
- ⑥ 冬期の暖房は、現在使用中の灯油ストーブを使用する。

(2) 野洲幼稚園

- ① 増築必要室は保育室 4 室。

- ② 上記Ⅰ． 1． (2) ⑦に従い、既存園舎の一部を解体する場合には、解体する部分にある機能を増築部分に設置すること。
- ③ 各室の大きさは利用形態を勘案の上、提案のこと。
- ④ 幼稚園全体及び各室に設置すべき設備については、利用形態を勘案の上、提案のこと。
- ⑤ 設備の内、空調については、極力使用を避けたいが、各室の利用形態等を勘案の上、設置する方が良いと思われる室については提案のこと。なお、町としては、新設部分に会議室、職員室、用務員室がある場合には、それらには最小限必要と考えている。
- ⑥ 各室に必要な机・椅子他の什器・備品については、利用形態を勘案の上、必要数量・仕様等を含め明細を提案のこと。

本事業の対象には、什器・備品も含まれることに要注意。

なお、参考資料として町の希望品目リストを二次審査参加者に配布する予定である。

3. グラウンドの整備

(1) 野洲小学校

- ① グラウンドには 100 メートル直線トラックと 200 メートル周回トラックを極力確保すること。
- ② グラウンドを夜間も使用出来るように照明装置を設置のこと（既存の照明装置を移設することも可）
- ③ 野球用のスペース（バックネット付）を確保すること。
- ④ 屋外運動器具
鉄棒（低・中・高7連）、登棒、砂場（5 m x 3 m）等、既存の設備を備えること。
配置については、提案による。また、移設可能な物は移設することも可。
- ⑤ 既存の体育器具庫及び屋外トイレの機能を確保すること。
設計上の必要あれば移設または新設のこと。

(2) 野洲幼稚園

- ① 配置計画にあわせ、グラウンドを整備のこと。
グラウンドは可能な限り広く、且つ有効に使用出来るように企画・設計すること。
- ② 既存の遊具の機能は確保のこと。
配置計画上、必要であれば、移設または新設すること。

4. 敷地内整備等

(1) 野洲小学校

- ① 駐車スペースは35台程度確保のこと
- ② 既存の防火水槽（100トン）が配置上の障害となる場合は、撤去し他の場所に新設すること。
- ③ 駐輪場（20台程度）を設置のこと。
- ④ 校門は、施設の動線計画上、既存のものが不都合な場合は、適切な場所に新設すること。
- ⑤ 敷地内における施設のレイアウトの変更に伴い、既存の植栽が不適切な場合は撤去することも可とするが、極力他の場所に移植すること。
レイアウトの変更に伴い、必要となった場所には植栽を行うこと。
- ⑥ 校旗ポールは配置計画上の必要あれば、移設または新設のこと。
- ⑦ 近隣に迷惑がかからぬように防球ネット等、適切な措置をとること。
- ⑧ 百葉箱を設置のこと。
- ⑨ ウサギ小屋及び鳥小屋を設置のこと。
- ⑩ 校庭に10人程度が使用出来る足洗い場を設置すること。
- ⑪ 灯油保管庫（600リットル）を設置すること。

(2) 野洲幼稚園

- ① 駐車スペースは10台程度確保のこと
- ② 駐輪場を15台程度確保のこと
- ③ 追加された敷地の造成は新敷地全体を一体として有効に使用出来るように配慮のこと。
- ④ 新敷地を有効に使用する為、必要あればプール等の施設、遊具等を移設または新設すること。
- ⑤ 花壇を設置すること。
- ⑥ ウサギ小屋、鳥小屋を設置すること。
- ⑦ 新敷地の中にある農業用水路の機能を維持出来るようにすると共に、安全措置を講じること。

5. 地質条件

野洲小学校、及び野洲幼稚園の敷地内の支持層はGL-2.7mの前提で、基礎を計画のこと。

町が実施する詳細地質調査の結果、基礎が変更になる場合は、契約金額を含め調整を行う。

6. 上記1から5までの条件を織り込みながら、下記の目標を達成出来る企画・設計を

行うものとする。

(1) 野洲小学校

- ① 児童・生徒に良好な教育環境を提供する。
- ② 地域の特性や環境・省エネルギー・リサイクル・未利資源の活用等を考慮した施設をつくと共に、児童・生徒に対し教育効果を期待出来るようにする。
- ③ 地域の「ふれあい拠点」としての学校

(2) 野洲幼稚園

園児に対し安全・良好な教育環境の提供

参考データ

野洲小学校児童・生徒数、及び職員数（平成 15 年度時点の予測）

1 年生	1 2 7 名	4 クラス
2 年生	1 1 7 名	4 クラス
3 年生	1 1 9 名	4 クラス
4 年生	1 2 8 名	4 クラス
5 年生	1 1 4 名	4 クラス
6 年生	1 1 0 名	4 クラス
特殊学級	1 1 名	6 クラス
教職員数	3 7 名	

野洲幼稚園園児数及び教職員数（平成 15 年度時点の予測）

年長	7 7 名	4 クラス
年中	7 6 名	4 クラス
年少	8 0 名	4 クラス
教職員数	1 7 名	

尚、当該地域においては、児童数並びに園児数とも増加傾向にあり、児童数並びに園児数の増加にもある程度弾力的に対応できる施設であることが望ましい。

II. 建設・工事監理関連業務

1. 業務の対象

事業者は、自ら実施した企画・設計に基づき野洲小学校及び野洲幼稚園の施設、グラウンドを含む敷地の建設と監理を行う。また、企画・提案した什器・備品を小学校及び幼稚園に設置・整備する。

2. 業務期間

可能な限り早期に実施し完了するものとし、具体的な建設期間は、事業者の提案に基づき事業契約に定めることとする。

3. 業務の内容

(1) 基本的な考え方

- ① 事業契約に定める施設を期間内に建設すること。
- ② 事業契約に定められた施設の建設に必要な事項は、募集要項及び本「要求水準書」において町が実施することを規定している事項を除き、事業者の責任において実施する。
- ③ 着手前に以下の諸事項に留意して施工計画を立て、町の承認を得ること。
 - i. 関連法規を遵守する。
 - ii. 近隣住民及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。
 - iii. 適切な工事工程を立て、工事期間のすべてにおいて近隣住民に工事内容等を周知せしめ、作業時間の了承を得る。
 - iv. 工事に伴う影響を最小限に抑える努力をすること。特に工事車両の交通障害、騒音、振動に留意すること。
 - v. 騒音振動の伴う作業は、原則として日曜祭日は行わないこと。

(2) 着工前業務

- ① 各種申請業務
建築確認申請等建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施する。
- ② 調査・準備等
着工の前に近隣地区住民との調整及び周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。
尚、文化財調査は町が実施する。

(3) 建設期間中の業務

- ① 建設工事
各種関連法令及び労働安全衛生法、同規則等を遵守し、事業者が作成した設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。
工事施工においては以下の事項に留意すること。
 - i. 事業者は、工事施工状況を定期的に報告すると共に、町から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行う。
町は、いつでも工事現場での施工の確認を出来るものとする。

ii. 工事中の近隣住民への安全対策については万全を期するものとする。
また、工事を円滑に推進出来るように必要な工事状況の説明及び調整を十分行うものとする。

iii. 工事完成時には施工の記録を提出し、町の承認を受けるものとする。

② 什器・備品の設置

事業契約に規定の什器・備品を所定の位置に搬入・設置するものとする。
搬入・設置にあたっては、学校及び幼稚園側責任者と設置場所等を事前に十分協議を行い実施するものとする。

③ 工事監理業務

工事監理業務は、事業者の責任において実施するものとする。

i. 事業者は工事監理者を設置し、町に通知するものとする。

ii. 工事監理者は、工事監理の状況を町に定期的に報告し、町の要請があれば、随時報告を行う。

iii. 町への完成確認報告は、事業者が行う。

④ その他

a. 工事中の第三者に対する損害については事業者が責任を負うものとする。
但し、町が責任を負うべき合理的理由がある場合はその限りではない。

b. 建設期間中に提出する関連書類の内容及び提出方法は事業契約に定めるとし、「募集要項」Ⅲ. 3. (2) ②の「条件規定書」において示すものとする。

(4) 竣工後の業務

① 不動産登記・所有権移転等の関連手続

竣工検査、不動産の移転等に必要な手続業務を事業スケジュールに支障がないよう実施するものとする。

② 所有権移転前業務

所有権移転手続完了前に、町及び学校・幼稚園側責任者立会いのもと、各種設備の点検・試運転を行い施設の運営に支障のないことを確認するものとする。

Ⅲ. 解体撤去業務

1. 業務の目的

野洲小学校については、不要となる一部校舎を解体撤去し、また、野洲幼稚園については、事業者の提案に基づき必要があれば一部園舎を解体撤去することにより、敷地を最大限効率的かつ安全に利用できるようにする。

なお、不要となる什器・備品の廃棄を含むものとする。

2. 業務期間

施設等の完成後速やかに実施するものとする。ただし、新たな施設の建設のため施設建設中に解体撤去する必要がある施設等については、この限りでない。

3. 業務の内容

(1) 基本的な考え方

- ① 施設の解体撤去に必要な事項は、事業者の責任において実施する。
- ② 着手前に以下の諸事項に留意して施工計画を立て、町の承認を得ること。
 - i. 関連法規を遵守する。
 - ii. 近隣住民及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。
 - iii. 適切な工事工程を立て、工事期間のすべてにおいて近隣住民に工事内容等を周知せしめ、作業時間の了承を得る。
 - iv. 工事に伴う影響を最小限に抑える努力をすること。特に工事車両の交通障害、騒音、振動に留意すること。
 - v. 騒音振動の伴う作業は、原則として日曜祭日は行わないこと。

(2) 着工前業務

- ① 各種法令手続業務
解体撤去工事に必要な各種法令手続を事業スケジュールに支障がないように実施する。
- ② 調査・準備等
着工の前に近隣地区住民との調整及び周辺影響調査を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。

(3) 工事期間中の業務

- ① 解体撤去工事
各種関連法令及び労働安全衛生法、同規則等を遵守し、事業者が作成した施工計画に従って工事を実施する。
工事施工においては以下の事項に留意すること。
 - i. 事業者は、工事施工状況を定期的に報告すると共に、町から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行う。
町は、いつでも工事現場での施工の確認を出来るものとする。
 - ii. 工事中の近隣住民への安全対策については万全を期するものとする。
また、工事を円滑に推進出来るように必要な工事状況の説明及び調整を十分行うものとする。
 - iii. 工事完成時には施工の記録を提出し、町の承認を受けるものとする。

② その他

- a. 工事中の第三者に対する損害については事業者が責任を負うものとする。
但し、町が責任を負うべき合理的理由がある場合はその限りではない。
- b. 工事期間中に提出する関連書類の内容及び提出方法は事業契約に定めることとし、「募集要項」Ⅲ. 3. (2) ②の「条件規定書」において示すものとする。

(4) 竣工後の業務

事業者は、不動産登記の変更手続業務を遅滞なく実施するものとする。

IV. 維持管理業務

1. 業務の目的

事業者は本事業の目的である本施設等が、小学校及び幼稚園としての機能を常に十分発揮出来るようにすると共に、事業期間後においても本施設等が良好な状態に維持出来る様に、建物・建築設備等の点検、保守、修理、交換、清掃等を行う。

2. 業務の種別

維持管理業務の種別は、以下のとおりとする。

- (1) 建物保守管理業務
- (2) 設備等保守管理業務
- (3) 修繕・更新業務
- (4) 定期清掃業務
- (5) 警備業務

3. 業務の範囲

事業者が行う業務の範囲については、以下7から11に掲げるところを基本に、具体的内容は事業者の提案に基づくものとする。

4. 維持管理業務に関わる仕様書等

事業者の提案に基づく。事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、町と協議の上、業務範囲及び実施方法を明確にした維持管理仕様書を作成するものとする。

5. 業務計画書

事業者の提案に基づき事業契約にて規定された業務の実施に際しては、維持管理計画及び業務種別毎の業務計画を毎年度作成し、町の承認後実施するものとする。

6. 業務遂行上の留意点

- (1) 小学校並びに幼稚園における良好な教育環境を損なわないよう、作業時間、作業時期、作業方法等につき、学校及び幼稚園側責任者と十分に協議・調整すること。
- (2) 省資源・省エネルギーに努めること。
- (3) 廃棄物の抑制に努めること。
- (4) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- (5) 児童・生徒・園児・保護者及び学校・幼稚園側関係者が常に快適に過ごせる環境を保つこと。
- (6) 維持管理業務に事業者の創意工夫を生かし、質の高い効率的な管理を行うこと。

7. 建物保守管理業務

校舎及び園舎の新設部分に係る保守管理業務を標準とし、具体的には事業者の提案による。

8. 設備等保守管理業務

設備等の新設部分に係る保守管理業務を標準とし、具体的には事業者の提案による。

9. 修繕・更新業務（建物及び設備）に関する基本方針

- (1) 野洲小学校及び野洲幼稚園の新設の建物・設備について、計画的に修繕・更新を行う。
- (2) 事業者は事業期間中に予想される修繕・更新を予め把握して合理的な長期修繕計画を立て、それを事業契約に規定するものとする。
- (3) 修繕・更新は事業契約に規定の長期修繕計画に基づき実施することを原則とする。
- (4) 長期修繕計画作成上の留意事項
 - ① 事業期間終了後翌年度中までに大規模な修繕・更新が必要とならないようにすること。
 - ② 点検等により不備な個所が発見され緊急に修繕・更新が必要と判断された場合には、事業契約に基づき適切に対処出来るようにしておくこと。
- (5) 計画外の修繕・更新が必要となった場合には、学校及び幼稚園側責任者並びに町教育委員会事務局と時期、施工方法等を協議のうえ、施設利用者への影響が少なくなるように配慮して実施すること。これに要した費用のうち、長期修繕計画による予定額を上回ることとなる部分については、町が負担する。ただし、事業者の責に帰すべき事由がある場合には、事業者の負担とする。

10. 定期清掃業務

(1) 清掃業務の範囲・内容

校舎及び園舎の新設に係る部分及び既存部分の床の定期的な清掃。その頻度、方法、範囲は、事業者の提案を基に事業契約にて規定する。

(2) 施設の利用に支障を与えないように年間清掃計画を立て、効率的に実施すること。

(3) 清掃業務における留意事項

- ① 清掃業務計画作成に当たっては、学校及び幼稚園側責任者と十分協議し、業務の実施が施設の利用に支障を与えないよう充分配慮すること。
- ② 作業にあたり設備・什器・備品等を損傷しないよう細心の注意を払うものとする。万一器物等を損壊した場合には、学校及び幼稚園側責任者に速やかに連絡し、その指示に従い事業者の負担で原状回復すること。
- ③ 廃棄物は町の基準に従って分別し、所定の場所に収集・集積すること。
- ④ 洗剤、ワックス、清掃器具は、事業者の負担とすること。

1 1. 警備業務

機械警備を標準とし、異状の発生に際して速やかに現場に急行して状況の確認、関係者への通報連絡等を行うものとする。

1 2. その他

(1) 作業従事者

維持管理業務にあたる作業従事者に関しては以下の点に留意すること。

- ① 事業者は、維持管理業務にあたっては、予め業務遂行に最適と思われる作業従事者を選定し、適切で丁寧な作業を実施出来るようにすること。
- ② 資格が必要な作業には、有資格者を選定し事前に学校・幼稚園側責任者に提出すること。
- ③ 事業者は、作業従事者が学校・幼稚園施設利用者及び来訪者に対して不快感を与えないような服装・態度で接するよう十分指導監督すること。
- ④ 作業（警備を除く）にあたっては、作業の内容を明示した看板を目に付くところに表示し、作業従事者は、作業服の胸に名札を付けること。

(2) 報告等

- ① 各業務の責任者は、学校、幼稚園及び町の責任者に事前・事後報告を実施すること。
- ② 協議が必要と判断される事項については事前に相談を行うこと。
- ③ 各業務の記録を保管し、学校、幼稚園及び町の責任者からの求めに応じて速やかに提出出来るようにしておくこと。

(3) 関係諸機関への届出・報告

各業務の責任者は、必要に応じて関係官庁等への報告・届出を実施し、緊急時の

関連機関への連絡等を責任を持って行うこと。

(4) 作業中の事故

各業務の責任者は、業務に必要な諸法規を守り事故防止に万全を記し、万一事故により器物の損傷、作業従事者または利用者等への被害が生じた場合は、適切で迅速な対応を取ること。

(5) 緊急時の対応

設備の異常やその他の理由で学校、幼稚園または町の担当者から要請を受けた場合には、関連業務の責任者または作業従事者は業務計画外であっても速やかに現場に赴き、異常個所の修理復旧の対策を講じること。この場合の増加費用は原則として町の負担とするが、事業者側の職員の故意・過失等事業者の責に帰すべき事由がある場合には、事業者が負担する。

以上