

京都御池中学校・複合施設整備等事業
要求水準書

平成 15 年 11 月 25 日

京 都 市

目 次

第1 総 則.....	1
1 整備に当たっての基本的な考え方.....	1
2 事業対象地の概要.....	5
3 遵守すべき法規制等.....	6
4 施設概要.....	7
5 設備, 備品等.....	8
第2 設計業務に関する要求水準.....	9
1 基本事項.....	9
2 施設計画に当たっての基本方針.....	11
3 構造計画.....	16
4 設備計画.....	17
5 外構計画.....	27
6 各諸室要求水準.....	29
第3 建設・工事監理業務に関する要求水準.....	40
1 基本事項.....	40
2 敷地に関する留意事項.....	42
第4 維持管理業務に関する要求水準.....	43
1 基本事項.....	43
2 建物保守管理業務.....	46
3 設備保守管理業務.....	48
4 清掃業務.....	51
5 安全管理業務.....	54
6 環境衛生管理業務.....	56
7 外構施設維持管理業務.....	57
8 植栽処理業務.....	58
第5 販わい施設の運営業務.....	59
1 基本的事項.....	59
2 販わい創出の背景.....	59
3 行政財産の使用許可により行う販わい施設運営事業.....	60
4 販わい施設に関する要件.....	61
5 施設の用途・機能 (基本的な考え方).....	62
6 事業の委託契約.....	62
7 販わい施設への協力.....	62

第6 各諸室等の要求水準に関する事項.....	63
1 中学校プール.....	63
2 乳幼児保育所プール.....	66
3 中学校配膳室	67
4 中学校ランチルーム.....	69
5 地域交流施設(学校ふれあいサロン)	70
6 校舎等の屋上の活用について.....	71
7 建物の地下階の活用について.....	72
8 屋外活動用施設	74
第7 その他.....	76
1 用語の定義.....	76
2 資料.....	77

第1 総 則

本要求水準書は、京都市(以下「市」といいます。)が、京都御池中学校・複合施設整備等事業(以下「本事業」といいます。)を実施する事業者を募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者を対象に交付する入札説明書と一体のものであり、本事業の設計業務、建設・工事監理業務、所有権移転業務、維持管理業務及び運営業務について、市が事業者に要求する水準を示し、本事業の入札に参加する事業者の提案に具体的な指針を示すものです。

1 整備に当たっての基本的な考え方

(1) 整備目的

市では、明治 2 年に創設された歴史と伝統のある城巽中学校、柳池中学校、滋野中学校の 3 校を、中京区の 13 元小学校区並びに上京区の 1 元小学校区の地域や保護者の皆様の「子どもたちにより良い教育環境を」という教育にお寄せいただく熱い思いと尊い御英断により、段階的に統合し、平成 15 年 4 月、元城巽中学校校舎を活用して、京都御池中学校を開校しました。

3 校の中学校の統合に伴い、元柳池中学校と東側隣接敷地を含めた敷地に、長期的な展望に立ち、生徒数の増加や少人数教育に対応できるよう校舎、運動場の面積を最大限確保し、京都御池中学校の新校舎を建設するとともに、中京区東部の地域に必要性の高い乳幼児保育所、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、拠点備蓄倉庫、そして御池通にふさわしい賑わい施設や、オフィススペース等を併設する複合施設として、平成 18 年 4 月の完成、京都御池中学校移転を目指して整備することとしています。

本事業は、京都御池中学校の新校舎等において、新しい時代の教育に対応できる中学校づくりを基本とし、

多様な中学校教育の展開が図れること。

将来の子どもの増加(社会的増加など)、少人数教育に対応できること。

敷地の立地条件を活かし、教育及び福祉の充実はもとより、都心部の活性化に寄与すること。

都心部のまちづくり、ひとづくりの拠点施設であること。

を目指し、中学校、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター、オフィススペース(将来、教室に転用可能)、拠点備蓄倉庫及び賑わい施設等を併設する複合施設の整備等を目的としています。

(2) 基本的な考え方

複合施設整備の基本的な考え方は、次のとおりです。

- ・ 都心部の人づくりの拠点となる公共、公用施設の機能を十分に確保できる施設
- ・ 都心部のメインストリートである御池通に面し、伝統と創生のまち京都を象徴し未永く市民に愛され、親しまれるデザイン
- ・ 人々にとって圧迫感がなく快適さや安らぎを重視した規模や機能とし、施設利用者をはじめ多くの人々に親しまれる施設

- ・ 周辺のまちなみ, 景観との調和を図った施設
- ・ 機能性の高い複合施設を形成することにより, 各施設間で自然に相互に交流できる施設
- ・ 建物の企画設計から始まって, 建設, 維持管理, 解体処分までの全期間に要する費用の低減を可能にする施設
- ・ バリアフリーやユニバーサル・デザインの視点と環境共生の視点を採り込んだ, 人と環境にやさしい施設
- ・ 将来の社会変化, 人々の需要に柔軟に対応できる施設

(3) 各施設の基本的な考え方

ア 京都御池中学校整備に当たっての基本的な考え方

- ・ 京都御池中学校整備に当たっては, 施設コンセプトに関する提案(平成 15 年 5 月 15 日に公表した「京都御池中学校・複合施設整備等事業実施方針」別紙資料 2)に十分に配慮するものとします。

イ 乳幼児保育所整備に当たっての基本的な考え方

- ・ 多機能型の保育を実施し, 地域の子育て支援の拠点としての役割を担います。
- ・ 児童がのびのびと活動することができる, 外部空間との一体性の高い空間構成とします。
- ・ 職員の目が利用者に行き届くように, 各室の配置を考慮することとします。
- ・ 感性豊かな子どもを育む, 五感を刺激する施設とします。
- ・ 子どもが思いきり体を動かすことのできる安全性の高い施設とします。
- ・ 子ども達が愛着をもって通うことができ, 思い出に残るような, 印象深い施設とします。

ウ 老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センター整備に当たっての基本的な考え方

- ・ アットホームな雰囲気を持ち, 高齢者の日常生活空間に配慮した利用者に親近感を抱いてもらえる施設とします。
- ・ 利用者のプライバシーに十分に配慮した施設とします。
- ・ 利用者が高齢者であることを踏まえ, 1 階に諸室を配置するとともに高齢者の障害や痴ほう症状に十分配慮した安全で快適な施設とします。
- ・ 高齢者の生活の質(QOL: Quality of Life)を考慮した計画とするため, 閉鎖的な感じの無いオープンな余裕を持った施設とします。
- ・ 職員の目が利用者に行き届くように, 各室の配置を考慮することとします。
- ・ ボランティアの協力を受け入れやすい施設づくりを行うこととします。

エ オフィススペース整備に当たっての基本的な考え方

- ・ 将来, 教室に転用することを想定し, 転用時の改修等が容易に行えるよう配慮することとします。
- ・ 教室に転用するまでの間, 公共, 公用施設としての機能が十分に果たせる施設とします。

オ 拠点備蓄倉庫整備に当たっての基本的な考え方

- ・ 市内中心部の災害応急用物資備蓄倉庫であることを受け、備蓄物資が十分に保持できる施設とします。

カ 賑わい施設整備に当たっての基本的な考え方

- ・ 御池通の賑わいの形成に資する機能の導入及び施設計画とします。
- ・ 学校等の施設と賑わい施設との機能的な連携を特に考慮する必要はありません。
- ・ 大規模小売店舗立地法等の法規制・届出等も考慮し、学校等の施設の供用開始日に影響を与えない施設規模、施設内容とします。
- ・ 地域に暮らす人々にとっても、また観光等で訪れる人々にとっても、魅力のあるものとします。

キ 地域便益施設

- ・ 学校が地域の交流拠点として果たしてきた役割を踏まえ、地域が利用する施設として、学校内に設置するものとします。

(4) 事業者の業務領域

ア 京都御池中学校・複合施設の設計及び建設

事業者は、京都御池中学校・複合施設の設計、建設及び工事監理、その他これらを実施するうえで必要とされる各種手続きなどを行います。

- ・ 事前調査業務及びその関連業務(市が実施した地質調査以外に事業者が必要とする地質調査を含みます。)
- ・ 施設整備に係る設計(基本設計及び実施設計)及びその関連業務
京都御池中学校の通学区域内の住民、小・中学校長、PTA 会長等で構成される推進委員会との施設計画についてのワークショップ(概ね 2 回程度を目安とします。)等を含みます。
- ・ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 周辺家屋影響調査及び対策
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 屋外運動場、園庭、建物周辺の外構整備、植栽整備業務 など

イ 施設等の所有権移転業務

事業者は、各施設の竣工後、施設及び設備等の所有権を市に移転するものとします。

なお、所有権移転は、一括して移転することを想定しています。ただし、屋外運動場等は、施設(建物・建物の付帯設備)しゅん工後としています。

ウ 施設の維持管理業務

事業者は、次の項目について維持管理業務を行うものとします。

- ・ 建物保守管理業務(点検、保守、修繕、更新その他一切の保守管理業務を含みます。)

- ・ 設備保守管理業務(設備運転及び監視,点検,保守,修繕,更新その他一切の保守管理業務を含みます。)
- ・ 清掃業務(建築物内部及び敷地内の清掃業務)
- ・ 安全管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務(点検,保守,修繕,更新その他一切の保守管理業務を含みます。)
- ・ 植栽処理業務 など

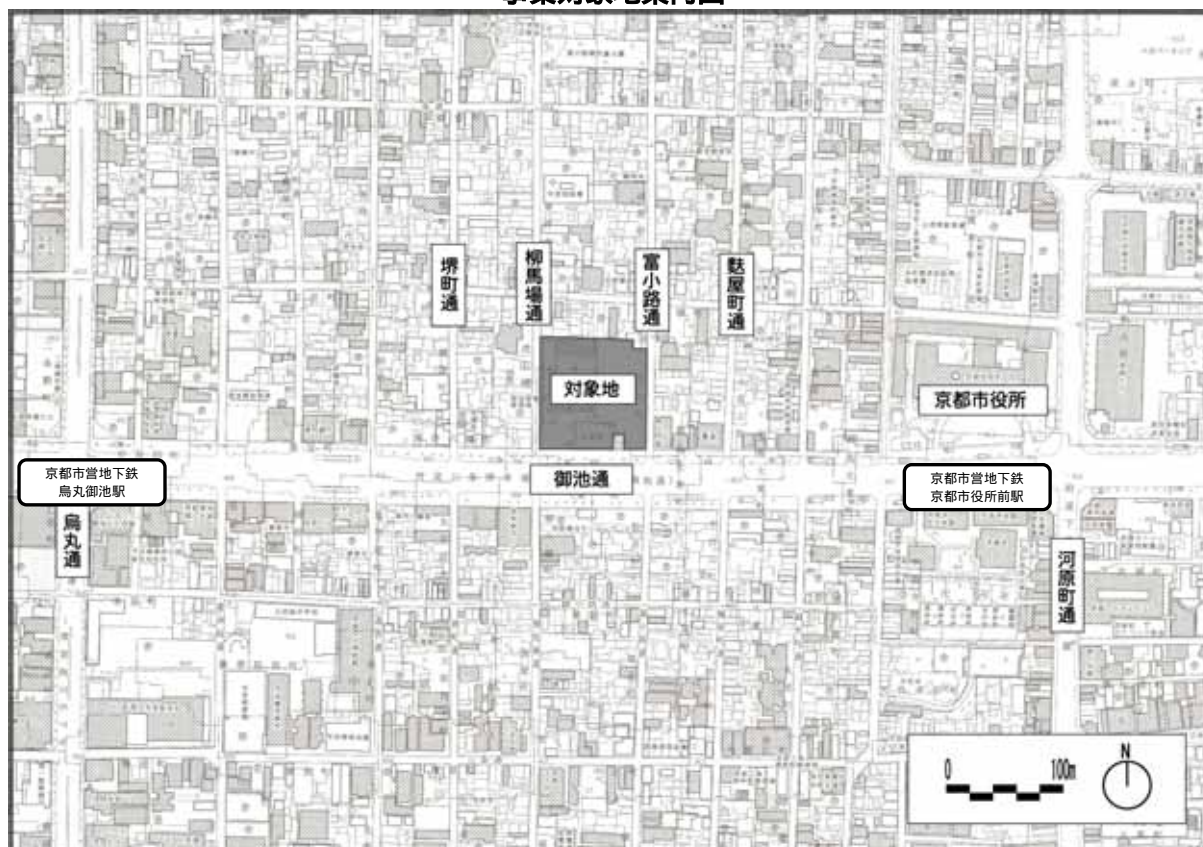
エ 施設の運營業務

- ・ 学校,乳幼児保育所,老人デイサービスセンター,在宅介護支援センター,オフィススペースについては,市及び社会福祉法人が運営するものとします。
- ・ 賑わい施設の運營業務は,事業者が自ら実施する場合の他に,協力会社(運営事業者)の誘致により実施する場合も認めることとし,事業者の業務として,
 - ・ 賑わい施設の運営事業者の誘致
 - ・ 賑わい施設の運營業務又は運営支援業務 等とします。

2 事業対象地の概要

建設地	京都市中京区御池通富小路西入東八幡町579番地ほか
敷地面積	約 8,400 m ² (面積については, 資料 5 参照)
地域・地区 防火地域	商業地域, 準防火地域(ただし, 南側道路から 11mまでは防火地域), 45m高度地区, 第二種建造物修景地区(ただし, 御池通沿道景観形成地区(府道二条停車場・東山・三条線))
容積率	700%
建ぺい率	80%
駐車場	京都市駐車場条例に基づき, 付置義務駐車場が必要。 (適用除外: 中学校, 乳幼児保育所, 拠点備蓄倉庫)

事業対象地案内図



3 遵守すべき法規制等

(1) 建築基準法等による認可, 許可及び届出等

- ・ 建築基準法
- ・ 高齢者, 身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)
- ・ 都市計画法
- ・ 駐車場法
- ・ 消防法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 文化財保護法
- ・ 道路法
- ・ 電気事業法
- ・ 京都市火災予防条例

(2) 関係法令

- ・ 電波法
- ・ 学校教育法
- ・ 児童福祉法
- ・ 老人福祉法
- ・ 介護保険法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大規模小売店舗立地法

(3) 条例, 事前協議制度その他許認可に関係ある制度

- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー計画書)
- ・ 京都市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全及び形成に関する条例
- ・ 京都市市街地景観整備条例
- ・ 京都市駐車場条例
- ・ 京都市人にやさしいまちづくり要綱

(4) その他法令, 関係指針等

- ・ 学校保健法・同施行令
- ・ 学校環境衛生の基準
- ・ 中学校施設整備指針
- ・ 保育所保育指針
- ・ 事務所衛生基準規則
- ・ 指定居宅サービス等の事業の人員, 設備及び運営に関する基準
- ・ 京都市公共建築デザイン指針
- ・ 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について

その他, 本事業を行うのに必要とされる他関連法規, 条例及び指針等を含むものとします。

4 施設概要

施設名称	施設の内訳	施設内容等	備考
中学校	校舎	教室(育成教室含む 24 教室), 特別教室, 多目的教室(少人数授業に対応), 職員室, 保健室, 資料展示室, 地域交流施設(ふれあいサロン)等	約 10,000 m ²
	体育館(屋内運動場)	アリーナ, ステージ, 器具庫, 更衣室, 便所等	
	サブアリーナ	卓球, 柔剣道等に使用可能	
	プール諸室	更衣室, 便所, 機械室	
	地域便益施設	自治会館(会議室, 便所, 倉庫等), 消防分団詰所(消防資機材, 会議室, 流し台等)	
	プール	25m×6 コース	
	屋外運動場	1周 100m 以上×6 コースのトラック, かつ直線 50m 以上のトラック及び学校行事等での見学スペースを確保	
	屋外活動用施設	クラブ室, 倉庫, 便所等	
乳幼児保育所	乳幼児保育諸室	保育室(0~5 歳児室, 一時保育室), 遊戯室, 子育て支援室, 医務室, 会議室等	約 800 m ²
	園庭, 幼児用プール	園庭, 幼児用プール(プールサイド含め 8m×10m 程度)	
老人デイサービスセンター	介護サービス諸室	日常動作訓練室, 食堂・厨房, 浴室, 事務室, 会議室等	約 500 m ²
在宅介護支援センター	在宅介護支援諸室	相談室, 介護機器展示スペース, 事務室等	約 100 m ²
オフィススペース	市職員研修スペース	大講義室(300人規模×1室), 講義室(50人規模×1室), 事務室	約 3,000 m ²
	市執務スペース	執務室, 会議室, 倉庫等	
拠点備蓄倉庫	災害応急用物資備蓄倉庫	保管棚(手動式スライドラック, 固定式ラック)	約 170 m ²
賑わい施設	賑わい創出の施設	御池通に面した1階部分(奥行 10~11m)	約 350 m ² ~ 500 m ²
建物に必要とされるその他の施設(共用部分を含む)	エントランス, 廊下, 階段, 昇降機等		
	駐車場, 駐輪場	駐車場(付置義務台数 20 台程度と推定, そのうち身体障害者用駐車スペース 1 台以上を確保) 駐輪場 200 台程度及び駐輪スペース 30 台程度	1 階, 地下階を想定
	機械室等	施設全体共用機械室	地下階を想定

延床面積は、概ね 20,000 m²程度を想定しています。

- ・ 中学校で想定している面積は、国の基準に基づく24学級規模(育成教室含む。)の校舎及び体育館等の概数合計面積です。
- ・ 乳幼児保育所で想定している面積は、要求する諸室面積の概数合計であり、1階及び2階に諸室を配置した場合は、提案によるものとします。
- ・ 地域便益施設については、地域住民の利用に供するものであり、学校施設とは区画することとし、動線を区分し、1階に配置するものとします。
- ・ 中学校の体育館、サブアリーナ、屋外運動場については、京都市立学校使用規則に基づき、学校教育に支障のない範囲で、地域住民に開放する学校施設です。
- ・ オフィススペースに供する面積は、約3,000㎡としています。
なお、可能な限りの面積を確保するものとします。
- ・ 校舎及び体育館の屋上階については、運動施設等により有効活用を図るものとします。

5 設備、備品等

- ・ 各施設の諸室等に必要とされる備品等については、基本的に市が調達するものとしますが、建築時に考慮しておく設備、建具及び什器・備品については、事業者の負担とします。市と事業者との分担については、資料11「設備、建具及び什器・備品リスト」のとおりです。

第2 設計業務に関する要求水準

1 基本事項

業務の範囲	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、提案書の内容に従って本施設の工事一式の設計を行い、設計図書を作成することとします。 事業者は、設計業務の遂行に当たり、市と協議のうえ進めることとします。 設計業務の進捗管理は、事業者の責任において実施することとします。 事業者は、市に対し、設計業務の進捗状況を定期的に報告することとします。 市は、設計業務の進捗状況及び内容について、随時確認できるものとします。 																																												
適用基準	<ul style="list-style-type: none"> 本業務を行うに当たっては、以下の基準類を標準仕様として適用するものとします。また、本事業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します。 <p style="margin-left: 40px;">建築工事共通仕様書及び同標準図 平成 13 年度版 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)</p> <p style="margin-left: 40px;">電気設備工事共通仕様書及び同標準図 平成 13 年度版 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)</p> <p style="margin-left: 40px;">機械設備工事共通仕様書及び同標準図 平成 13 年度版 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)</p> <p style="margin-left: 40px;">昇降機耐震設計・施工指針 2002年版 ((財)日本建築設備・昇降機センター編集)</p>																																												
手続き書類の提出	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、以下の手続き書類を市に提出することとします。 <p style="margin-left: 40px;">設計計画書(詳細工程表を含むもの) 設計着手届 設計者等届 経歴書 設計完了届 設計図書引渡し届</p>																																												
設計変更	<ul style="list-style-type: none"> 市は、必要と認めた場合、設計の変更を要求することができるものとします。 この場合の手続き及び費用負担等については事業契約書で定めるものとします。 																																												
設計図書の提出	<ul style="list-style-type: none"> 事業者は、以下の設計図書を市に提出することとします。 電子納品については、手続き書類及び設計図書を、国土交通省による「官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン(案)」に準拠したものとすることとします。なお、当該建物の取得する完成原図の CAD データの著作権に係わる当該建物に限る使用権は、市に移譲するものとします。 																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">提出先</th> <th style="width: 30%;">種別</th> <th style="width: 15%;">製本</th> <th style="width: 10%;">部数</th> <th style="width: 35%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10" style="text-align: center; vertical-align: middle;">市</td> <td>打合せ議事録</td> <td>左折(A4)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>協議録</td> <td>左折(A4)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">設計図</td> <td>原図(A1)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>二ツ折(A1)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>陽画複写紙(白写真)</td> </tr> <tr> <td>設計趣意書</td> <td>左折(A4)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>構造計算書</td> <td>左折(A4)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>工事費内訳書</td> <td>左折(A4)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>什器備品リスト</td> <td>左折(A4)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>性能検証計画書</td> <td>左折(A4)</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電子納品</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2</td> <td>CD - ROM</td> </tr> </tbody> </table>	提出先	種別	製本	部数	備考	市	打合せ議事録	左折(A4)	2		協議録	左折(A4)	2		設計図	原図(A1)	2		二ツ折(A1)	2	陽画複写紙(白写真)	設計趣意書	左折(A4)	2		構造計算書	左折(A4)	2		工事費内訳書	左折(A4)	2		什器備品リスト	左折(A4)	2		性能検証計画書	左折(A4)	2		電子納品		2	CD - ROM
提出先	種別	製本	部数	備考																																									
市	打合せ議事録	左折(A4)	2																																										
	協議録	左折(A4)	2																																										
	設計図	原図(A1)	2																																										
		二ツ折(A1)	2	陽画複写紙(白写真)																																									
	設計趣意書	左折(A4)	2																																										
	構造計算書	左折(A4)	2																																										
	工事費内訳書	左折(A4)	2																																										
	什器備品リスト	左折(A4)	2																																										
	性能検証計画書	左折(A4)	2																																										
	電子納品		2	CD - ROM																																									

その他	・ 事業者は、中学校、乳幼児保育所及び老人デイサービスセンターに係る国庫負担金(補助金)交付に関して、市の交付申請事務への支援を行うものとします。具体的には、国庫負担金(補助金)交付申請事務に係る、全体及び施設ごとの工事費の明細書、各諸室の面積表のほか、建築、設備、造り付け備品、屋外大型遊具(乳幼児保育所)の明細書等を市に提出することとします。
-----	---

2 施設計画に当たっての基本方針

(1) 施設外観計画

- ・ 建物のデザインについては、機能性を踏まえ、伝統と創生のまち京都を象徴し末永く市民に愛され、親しまれるデザインとします。

(2) 平面・動線計画

ア 管理区分

- ・ 施設ごとに想定される運営形態、使用状況を踏まえ、管理区分を明確にし、運営主体ごとに運営費の管理及び維持管理ができるようにすることとします。
- ・ 現時点で想定する主な施設の運営主体及び主たる使用時間は、概ね次のとおりです。
なお、施設によっては、時間が前後することがあります。

施設名	運営主体	主たる使用時間
中学校	市	8:30 ~ 17:15
中学校(地域便益施設)	自治連合会, 消防分団	9:00 ~ 22:00 (ただし、災害時、年末警戒時等には、夜間、休日にも使用する場合があります。)
乳幼児保育所	社会福祉法人A	7:00 ~ 19:00
老人デイサービスセンター	社会福祉法人B	8:30 ~ 17:30
在宅介護支援センター	社会福祉法人B	8:30 ~ 17:30 (ただし、電話による相談は、自動転送により24時間)
オフィススペース	市	8:50 ~ 17:35 (ただし、夜間、休日にも使用する場合があります。)
拠点備蓄倉庫	市	災害時、物品点検時
賑わい施設	事業者	事業の内容により、市と協議するものとします。

中学校のうち地域に開放する学校施設については、京都市立学校施設使用規則第8条において9:00から22:00までと規定しています。

社会福祉法人A、社会福祉法人Bは、別法人を想定しています。

イ ゾーニング

- ・ 原則として、建物は敷地の西側に、屋外運動場は東側に配置します。
なお、屋外運動場は、概ね現在の地盤高さに配置し、面積を最大限確保するものとします。

- ・ 中学校の地域住民等に開放する学校施設(体育館等)については、休業日、夜間の使用があるため、シャッター等により他の学校施設と区画が分離できるものとします。
- ・ 乳幼児保育所は、0～5 歳児室の採光を可能な限り南面又は東面から確保し、園庭は可能な限り日照(主に午前中)を確保することとします。
- ・ 老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターは、原則として一体的に配置することとします。
- ・ 御池通の賑わい創出の観点から、賑わい施設に関しては、御池通に面して配置します。
- ・ 拠点備蓄倉庫は、災害等の非常時に利用可能な配置とします。
- ・ 御池通からの建物のセットバックについては、少なくとも1,2階部分は1.5m以上道路境界から後退させ、また、事業対象地の東側及び西側道路についても、1.5m 程度の歩行可能なスペースを設けることとします。

ウ 施設内動線

- ・ 中学校、地域便益施設、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センター、オフィススペース、賑わい施設のそれぞれの動線を確保することとします。
 なお、老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターについては、一体的に利用できるものとします。
- ・ 施設内動線は、各施設の利用者ごとの日常利用動線が交錯しないように配慮することとします。
- ・ 利用者にとって分かりやすい動線計画とすることとします。
- ・ 中学校校門の位置については、西側道路(柳馬場通)又は南側道路(御池通)から学校施設に進入することを前提とし、御池通に面して計画する場合には、賑わい施設との整合性に配慮することとします。
- ・ 中学校のうち、地域開放を行う学校施設(体育館等)においては、外部からの利用に配慮し、地域に開放する施設についての日常動線が分離できるよう計画するものとします。

(3) 断面計画

- ・ 建物高さは、31m 以下(塔屋等は除く。)とします。
- ・ 中学校の主要な諸室(体育館、プールを除く。)は、2階から4階に配置するものとし、5階以上に配置する場合は、各諸室との動線を確保し、教育活動に支障を及ぼさないようにすることとします。
- ・ 乳幼児保育所は、1階に配置することが望ましいが、一部を2階に配置する場合は、一定の配慮を行うこととします。
- ・ 老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターは、原則として1階に配置することとします。
- ・ オフィススペースは、将来の教室転用を想定し、中学校からの動線を確保できるように配置することとします。

- ・ 拠点備蓄倉庫は、非常時の災害応急用物資搬出に配慮し、原則として1階に近い階に配置することとします。また、地下階に配置する場合は、浸水及び防湿について十分な対策を行うこととします。
- ・ 北側隣接地(住宅)他、近隣の居住環境(日影等)への影響をできるだけ少なくするよう配慮することとします。
- ・ 日常的に利用する縦動線(階段、エレベータ)については、各施設の管理区分を踏まえ利用時の動線交錯が生じないよう配慮することとします。1階以外の階に配置する各施設に対して、原則としてそれぞれ専用エレベータを設けることとします。ただし、乳幼児保育所を除くものとします。

(4) 内装計画

- ・ 維持管理保守面での効率化を図り、清掃しやすく管理しやすい内装とすることとします。
- ・ 中学校、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センター等が、それぞれ他の施設の騒音、振動等の影響を受けることなく、運営ができるような環境づくりに留意することとします。特に、御池通の交通騒音の対策を行うこととします。
- ・ 乳幼児保育所、老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターについては、特に利用者の安心感、安全性に配慮し、木質系の仕上げを基本とし、鋭角的な箇所を設けないなどの配慮を行うこととします。
- ・ 老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターについては、転倒時の衝撃が軽減できるクッション性のある床材を使用することとします。
- ・ オフィススペースについては、将来の教室転用に配慮し、転用時の経費をできるだけ抑えられる内装とすることとします。
- ・ 使用する材料は、学校環境衛生の基準に記載の揮発性有機化合物はもとより、化学物質濃度の低減など、利用者の健康と安全に配慮するとともに、施設改修時、解体時に環境汚染を引き起こさないよう十分留意することとします。

(5) 外装計画

- ・ 維持管理保守面での効率化を図り、清掃、補修等がしやすい外装とすることとします。
- ・ 危険な凹凸を設けないなど、利用者等の安全性に配慮することとします。
- ・ 使用する材料は、学校環境衛生の基準に記載の揮発性有機化合物等はもとより、化学物質濃度の低減など、利用者の健康と安全に配慮するとともに、施設改修時、解体時に環境汚染を引き起こさないよう十分留意することとします。

(6) 防災安全計画

- ・ 施設の耐震安全性の分類は、京都市耐震計画指針に基づき、構造体：B類、非構造部材：A類、建築設備：B類とすることとします。
- ・ 災害発生時にも、応急活動の基本となる機能を確保することとします。
- ・ 災害発生時の施設内、敷地内避難経路が分かりやすいものとなるよう留意することとします。
- ・ 施設の防犯については、不法侵入の防止等、危険の予防、検知、避難の観点から安全管理に配慮した施設とすることとします。

- ・ 施設の災害等の緊急措置に対応可能であるよう、はしご車等における消防活動などに支障のない断面計画、配置計画とすることとします。
- ・ 中学校の主要な諸室を2階以上に配置することを想定しているため、火災等の災害時には、容易に避難できるとともに、車いすの利用者が、特別な介助を必要とすることなく、安全性を確認し避難することができるよう、昇降機設備の設置に配慮することとします。
- ・ 学校が、緊急避難場所となることを踏まえて、災害時に様々な人々が利用できるよう配慮することとします。
- ・ 非常災害時の初期消火用水、雑用水等を確保するため、井戸を設置するものとします。

(7) ユニバーサル・デザイン

- ・ 施設計画全体を通じて、すべての利用者にとって安心、安全かつ快適に利用できるよう、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とします。

(8) 環境共生

ア 施設全体

- ・ 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こととします。
- ・ 屋上緑化や壁面緑化など、創意を生かし、敷地内の緑化に努めるものとします。
- ・ 中学校については環境を考慮した学校施設(エコスクール)への取組を目指し、生徒等の施設利用者が環境共生に対する関心を持ち、自ら環境負荷低減の取組を実践できるような施設とすることとします。

イ 具体的項目

- (ア) 雨水を再利用するため、地下部に雨水貯留槽を設置し、雑用水(トイレ水洗、散水等)に利用するものとします。
 - ・ 雑用水の水質基準については、厚生労働省の定める基準を遵守することとします。
 - ・ 雨水貯留槽については、降雨量、雨水の集水面積及び使用量に見合った容量を確保することとします。
- (イ) 太陽光発電については、3KW以上の発電設備を設置し、環境教育への利用を図ることとします。
 - ・ 太陽光発電による状況を、視覚的に確認できるような装置を施設内に設置することとします。
- (ウ) 風力発電については、低騒音型の風車とし、風力発電と太陽光発電を併用する照明灯(蛍光灯18W程度)付のタワーとして屋外に設置する等の環境モニュメント又はサインとして活用することとします。

(9) ワークショップの実施について

ア ワークショップ開催の趣旨

- ・ 事業者決定後の本施設の設計に当たっては、全体イメージ、配置及び主として学校施設を中心とした部分について、ワークショップを開催するものとします。

- ・ ワークショップの参加者は、京都御池中学校通学区域内の住民、小・中学校長、PTA 関係者等で構成される推進委員会等とします。

イ ワークショップの開催

- ・ ワークショップは基本的に 2 回程度開催します。
- ・ ワークショップの主催者は事業者であるが、その運営に対して市は協力します。(具体的には、ワークショップの会場の確保、参加者の募集・決定、開催の案内に協力します。)
- ・ ワークショップの想定内容は、次のとおりとします。

回数	内容
第 1 回	施設の基本デザイン・プラン・イメージ図等(事業者から提示) 意見交換 意見集約
第 2 回	意見取りまとめ 施設の基本デザイン・プラン・イメージ図等 修正案提示

ウ 提案内容への反映について

- ・ 事業者は、ワークショップでの意見を取りまとめたうえで、施設の設計に反映させるものとします。
- なお、ワークショップでの意見を提案内容に反映するために、事業費が増額となる場合の手続き及び費用負担等については、事業契約書にて定めるものとします。

(10) 社会福祉法人との協議について

- ・ 本施設の設計段階において、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター、在宅介護支援センターを中心とした部分について、運営主体となる社会福祉法人との協議を行うものとします。
- なお、協議に当たっては、市は協力します。

(11) 建物の長寿命化

- ・ 長期間(供用限界期間 100 年)にわたる建物利用を考慮し、省資源、省コスト及び省エネルギーに寄与することとします。(3(2)耐久性能参照)

3 構造計画

(1) 耐震性能

- ・ 構造体の耐震性能は、京都市耐震計画指針に基づき、Ⅱ類とします。地震による被災後も構造体の大きな補修を行うことなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図るものとします。
- ・ 建物間にエキスパンションジョイントを設ける場合は、接続部の変位を考慮した適切な間隔を設けることとします。

(2) 耐久性能

- ・ 躯体の耐久性能に関しては、「日本建築学会：JASS5 鉄筋コンクリート工事」の「2.5 構造体の総合的耐久性」に示される要求水準をもとに、大規模補修不要予定期間について65年以上とすることとします。

<参考>

2.5 構造体の総合的耐久性

- | |
|--|
| <p>a. 構造体の総合的耐久性は、計画供用期間の級で定める。</p> <p>b. 計画供用期間の級は、構造体および部材について、局所的な軽微な補修を超える大規模な補修を必要とすることなく鉄筋腐食やコンクリートの重大な劣化が生じないことが予定できる期間（構造体の大規模補修を必要としないことが予定できる期間）、および継続使用のためには構造体の大規模な補修が必要となることが予想される期間（供用限界期間）を基準として、次の3水準とする。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 一般（大規模補修不要予定期間としておよそ30年、供用限界期間としておよそ65年）(2) 標準（大規模補修不要予定期間としておよそ65年、供用限界期間としておよそ100年）(3) 長期（大規模補修不要予定期間としておよそ100年） <p>c. 計画供用期間の級は、特記による。</p> <p>d. 特記による計画供用期間の級に応じて、3節に定めるコンクリートの品質基準強度、その他の各節に定める規定を適用する。</p> |
|--|

出典：「日本建築学会：JASS5 鉄筋コンクリート工事」

(3) 基礎計画

- ・ 建物基礎は、敷地や地盤の状況を十分に把握したうえで、安全かつ経済性に配慮した計画とすることとします。

4 設備計画

(1) 基本方針

- ・ 環境保全，環境負荷低減を念頭に，省エネルギー，省資源，更には管理，運営費の抑制を図ることのできる計画とすることとします。
- ・ 更新，メンテナンスを考慮したものとしてします。
- ・ 地震，風水害，落雷，断水，停電，大火等の災害を考慮して計画することとします。
- ・ 基幹設備については共用とし，運営主体ごとに電気，ガス，水の使用量を計量してエネルギーの管理，運営費の管理及び維持管理ができるようにすることとします。

施設名	運営主体
中学校	市
地域便益施設	自治連合会，消防分団
乳幼児保育所	社会福祉法人A
老人デイサービスセンター	社会福祉法人B
在宅介護支援センター	社会福祉法人B
オフィススペース	市
拠点備蓄倉庫	市
賑わい施設	事業者
施設全体に属する共用部	市

施設全体に属する共用部とは，事業者の維持管理に属する範囲を指し，各施設の運営主体に属さない範囲とします。

(2) 電気設備

ア 変電設備

- ・ 受電方式は，高圧1回線受電とします。
- ・ 変電設備の構成は，高圧部分，変圧器及び低圧配電盤はキュービクル式とします。
- ・ 変圧器のバンクについては，単相変圧器は150KVA以下，三相変圧器は500KVA以下で構成するものとします。
- ・ 変圧器のバンクは計量条件区分毎に分割し，変圧器以降の保守が容易な構成とします。ただし，中学校と施設全体に属する共用部を除く計量条件区分は設備容量が小さいため変圧器は共用してもよいこととします。

イ 発電機設備

- ・ 各関連法規の予備電源装置として設けると共に，施設内の重要負荷への停電時送電用として設置するものとします。連続運転可能時間は72時間程度とします。

- ・ 対象負荷は関連法規を満たすと共に、エレベータ、給排水ポンプ類、無停電電源設備、事務室等の運用上必要な室の照明とコンセント等の設備に送電可能とします。

ウ 静止型電源設備

- ・ 受変電設備の制御用電源として直流電源装置を設けるものとします。非常照明用は照明器具内蔵型を採用するものとします。なお、コンピュータの停電時保障用の無停電電源装置は別途情報設備工事とし、一次側電源供給は発電機設備系統と一般系統の二重化を図るものとします。

エ 動力設備

- ・ 各空調機、ポンプ類等動力機器の制御盤の製作、配管配線、幹線配管配線等を行うものとします。
- ・ 動力制御盤は、原則として機械室内に設置するものとします。

オ 電灯設備

- ・ 各室、共用部分等に設ける照明器具、コンセント等の配線工事及び幹線配線工事を行うものとします。
- ・ 執務室は、配置変更に対応できるよう柔軟な計画とします。
- ・ 非常照明、誘導灯(バッテリー内蔵型)は関連法規に基づき設置するものとします。
- ・ 外灯は施設外構部に設置し自動点滅及び時間点滅が可能な方式とします。
- ・ 各事務室においても一括管理できるようにするものとします。
- ・ 明るさセンサーにより高効率蛍光灯を調光し、自然採光を有効利用するものとします。
- ・ 環境配慮型照明器具の採用に十分配慮するものとします。
- ・ 各室、共用部に設ける照明器具は、ちらつきやグレアのない器具とします。

カ 管理設備

- ・ 全館の中央監視盤設備、防災盤設備、防犯設備はビル管理室に一元化し、省力化を図れる計画とします。
- ・ 中央監視盤の監視、制御対象は、原則として次の各種の設備程度とします。
受配電システム遠隔監視、共用部分照明点滅制御、各種ポンプ、ファン類の遠隔監視制御、中央式空調設備の遠隔監視制御、用途別の光熱費等の計量。

キ 避雷設備

- ・ 建築基準法に基づく設備とします。

ク 電話設備

- ・ 構内交換設備は共用で設置し、建物内各室に配管配線等を行うものとします。ただし、用途別に課金請求ができる機能を見込みます。
- ・ ダイヤルイン方式とします。ただし、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターについては、内線PHC方式との併用とします。なお、内線PHCの子機数については、当該施設の職員に応じた数を想定しますが、子機自体の設置は当該施設を運営する社会福祉法人が将来行ないます。

ケ 情報配管設備

- ・ LANが導入可能なように、幹線敷設用ケーブルラックを設けるものとします。
- ・ ケーブルラックは他の通信設備(電話、放送など)と併用も可能とします。

- ・ LAN 機器室(地下 1 階を想定)に複数の通信事業者(3 社以上)が引込み可能な配管を敷設し,LAN 機器室から各運営主体エリアまでスター状にケーブルラックを敷設するものとします。
- ・ 各運営主体エリアにフロアスイッチ設置スペースを設け各フロアスイッチから適宜エッジスイッチを経由して各室まで支線 LAN 用配管を敷設するものとします。
- ・ 支線 LAN は CAT6-UTP ケーブルを前提に各室まで配管するものとします。
- ・ 無線 LAN も導入可能な空配管を設けるものとします。
- ・ LAN 機器は,極力専用室を計画するものとします。
- ・ LAN 機器及び入線は,別途市が情報設備工事として行います。

コ 電気時計設備

- ・ 親時計をビル管理室に設置し,施設内要所に子時計を設置するものとします。

サ 拡声設備

- ・ 消防法に定める非常放送設備を設置するものとします。
- ・ 非常放送設備機能以外に,コンパクトディスク,カセット,チューナー(AM,FM),MD とチャイム設備を備えるものとします。また,学校ゾーンは放送室から生徒による校内放送が可能な計画とします。
- ・ 校内放送は学年別に放送やオートアナウンス機能を備えることとします。
- ・ その他,用途毎に各事務室より全館及び各施設の各室へ放送を可能とする設備とします。

シ テレビ共同受信設備

- ・ UHF,VHF,FM,AM,BS の各種テレビ,ラジオアンテナの設置又は CATV による受信設備を設けるものとします。又,CS アンテナ対応やデジタル放送への対応も可能な計画とします。
- ・ 中学校のテレビ共聴機器は双方向型とします。

ス 監視カメラ設備

- ・ 各施設の防犯機能を目的とした監視カメラを設けるものとします。
- ・ カメラは各施設の外部からの出入口及び中学校屋外運動場と乳幼児保育所園庭に設置するものとします。
- ・ 監視映像はハードディスクに 24 時間以上記録するものとします。

セ 火災報知設備,防火排煙設備

- ・ 関係法規に基づき設置し,ビル管理室に主受信機を設置するものとします。
- ・ また,用途毎に防災表示盤を設け緊急時の避難誘導可能な計画とします。

ソ 配電線路,通信線路設備

- ・ 電力,電話回線の引込み及び外構に供する配管配線設置を行うものとします。

タ 太陽光発電設備

- ・ 環境教育に役立てるため,太陽光の発電量などをモニター等で具体的にその状況を知ることができるものとします。

チ 映像,音響,放送設備

- ・ 総合エントランス及び各施設の指定された室に,映像,音響,放送設備を設置するものとします。
- ・ AV 設備は,工事区分を明確化するものとします。

ツ 公衆電話

- ・ 学校及び老人デイサービスセンターには、公衆電話が設置できるように配管等の措置を行うものとしします。

テ インターホン設備

- ・ 老人デイサービスセンターの風除室前に、誘導鈴を設けるものとしします。
- ・ 老人デイサービスセンターの各便所、脱衣室、浴室、食堂、日常動作訓練室、休養室に車いす対応仕様に考慮した非常呼出釦(ナースコール)を設置し、設置場所での音及び点灯による報知、並びに事務室に設置の非常呼出表示器(監視盤組込)にて監視できるものとしします。

(3) 機械設備

ア 給排水、衛生設備

(ア) 給水設備

- ・ 市上水道水による給水設備としますが、別途、雨水や井水利用に伴う設備については、事業者の提案により具体的に計画するものとしします。
- ・ 受水槽から各階への給水は、加圧給水ポンプ方式あるいは高架水槽方式とし、より効率的な方式とします。
- ・ 受水槽については、学校休業日及び施設機能を考慮して、容量を可変できるよう計画することとしします。

(イ) 給湯設備

- ・ 熱源の選択は、省コスト、省エネルギーに配慮したものとしします。

(ウ) 衛生器具設備

- ・ 節水型器具とします。
- ・ 中学生用及び乳幼児保育所幼児用を除き、洋式便器は洗浄機付き便座を備えるものとしします。

(エ) 排水設備

- ・ プール排水、調理室、厨房、冷却塔(利用する場合)については、建屋内を単独系統とします。

(オ) ガス設備

供給先は、「諸室別 電気設備、機械設備 一覧」(P23～26)のとおりです。ただし、機械室については、熱源設備として利用する場合とします。

(カ) 厨房機器

- ・ 次の要件により計画することとします。熱源については事業者の提案とします。

	メニュー例	食数	備考
乳幼児保育所:調理室	主食+1汁2菜の昼食+おやつ	130食程度	0歳児は離乳食が必要
老人デイサービスセンター:厨房	主に一般食,ミキサー食,きざみ食	60~70食程度	直営,委託の別未定
中学校:配膳室	学校外で調理された給食を衛生的に保管,配膳する		

(キ) 消火設備

- ・ 消防法及び京都市火災予防条例を遵守し計画することとします。
- ・ 法令の規定によるものを除き、自主設置の設備は想定していません。
- ・ 消火器を設置することとします。(乳幼児保育所、老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターについては、消火器ボックス(埋め込み式)を設けることとします。)

(ク) 循環ろ過設備

- ・ 中学校のプールについては、学校環境衛生の基準に示される水質を維持できるよう、給排水、殺菌設備を含めて計画することとします。
- ・ 老人デイサービスセンターの浴室については、「公衆浴場における水質等に関する基準」を守り、給排水、殺菌設備を含めて計画することとします。

イ 空調設備

(フ) 熱源設備

- ・ 中央式、個別式及び熱源の種別については事業者の提案によるものとします。

(イ) 空調設備

- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律、学校環境衛生の基準に示される室内環境を守ることとします。
- ・ 中央式、個別式及び熱源の種別については事業者の提案によるものとします。ただし、各室での温湿度制御を行えるよう計画することとします。

(ウ) 排煙設備

- ・ 自然排煙方式を原則とすることとします。

(イ) 自動制御設備

- ・ ビル管理室での一括管理ができるものとし、乳幼児保育所、老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターの事務室、学校の職員室等に副操作盤を設けることとします。
- ・ 改修工事を含めて、将来の対応が容易な方式とすることとします。

ウ 換気設備

- ・ 第1種から第3種換気方式を適切に計画することとします。
- ・ 建築基準法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、学校環境衛生の基準に示される室内環境を守ることとします。
- ・ 特に、シックハウス対策については、施設計画全体として配慮することとします。

エ 昇降機設備

- ・ ビル管理室に運転監視盤、エレベータ用インターホンを設置するものとします。
- ・ 車いす利用者、高齢者対応とします。
- ・ 故障時は電話回線を通じて保守点検業者等へ自動連絡ができるものとします。

オ 床暖房設備

- ・ 乳幼児保育所の0歳児室に床暖房設備を設置するものとします。なお、省エネルギー、省コストに配慮したものとします。

- ・ 老人デイサービスセンターの浴室,脱衣室に床暖房設備を設置するものとします。なお,省エネルギー,省コストに配慮したものとします。また,その補助として,遠赤外線ヒーターを特殊浴槽のストレッチャー位置の天井に設置するものとします。

諸室別 電気設備, 機械設備 一覧

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考	
中学校	玄関, 昇降口							×			×		×		×	昇降式照明, 散水	
	教室(普通学級)						×				×	×	×	×	×		
	教室(育成学級)						×				×						
	理科教室		×				×				×						
	理科準備室						×	×			×						
	音楽室		×				×				×	×	×	×	×		
	音楽準備室						×	×			×		×		×		
	音楽器具庫		×	×	×		×	×			×	×	×	×	×		
	美術室		×				×				×		×		×		
	美術準備室						×	×			×				×		
	技術教室		×				×				×		×		×		
	技術準備室						×	×			×				×		
	被服室		×				×				×		×		×		
	被服準備室						×	×			×				×		
	調理室		×				×				×		×				
	調理準備室						×	×			×						
	コンピュータ室		×				×				×	×	×	×	×		
	コンピュータ準備室						×				×		×		×		
	図書室						×				×		×		×		
	教育相談室						×				×				×		
	進路指導室						×				×		×		×		
	生徒会室		×				×				×	×	×	×	×		
	教科準備室						×				×	×	×	×	×		
	多目的教室						×				×	×	×	×	×		
	体育館・サブアリーナ (アリーナ・ステージ)						×		×		×	×	×	×			昇降式照明, 電動暗幕
	体育館・サブアリーナ (器具庫)		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×		
	体育館・サブアリーナ (管理室)				×		×	×	×		×		×		×		
	体育館・サブアリーナ (更衣室)		×	×	×		×	×	×		×				×		シャワー
プール	×		×					×		×		×		×			
プール(更衣室)		×	×	×		×	×	×		×		×		×			
プール (倉庫, 機械室)		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×			

配膳室							×	×									×		
ランチルーム							×											×	
校長室							×	×									×	×	監視モニター
校長会議室							×												ミニキッチン
職員室							×	×											監視モニター
管理用務員室							×	×											監視モニター
保健室							×												足洗
相談室							×											×	
放送室							×												体育館の様子をモニターし、教室に放映
地域交流施設							×												ふれあいサロン
事務室							×	×											監視モニター
更衣室				×			×	×											
休養室				×	×		×	×											
職員会議室							×												監視モニター、ミニキッチン
会議室							×												ミニキッチン
給湯室			×	×	×		×	×	×										
印刷室			×	×	×		×	×	×										
倉庫、地下倉庫			×	×	×		×	×	×										
便所・職員用便所			×	×	×		×	×	×										暖房便座用コンセント
資料展示室				×	×		×	×	×										
屋外運動場			×	×	×			×	×	×									散水、夜間照明設備

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考
地域便益施設	自治会館		×	×			×	×			×					
	消防分団詰所		×	×			×	×			×					

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考
乳幼児保育所	玄関			×	×			×	×	×	×		×		×	散水
	0歳児室				×		×	×								沐浴室、調乳室
	1歳児室				×		×	×			×		×		×	児童用手洗い
	2歳児室				×		×				×		×		×	児童用手洗い
	3歳児室				×		×				×		×		×	児童用手洗い

4歳児室				×		×				×		×		×	児童用手洗い
5歳児室				×		×				×		×		×	児童用手洗い
一時保育室			×	×		×				×		×		×	児童用手洗い
遊戯室						×				×		×		×	児童用手洗い
図書室						×				×		×		×	児童用手洗い
事務室						×	×			×				×	小型流し台, 小型電磁調理ユニット
相談室・医務室						×	×			×				×	
子育て支援室						×				×		×		×	児童用手洗い
休憩室						×	×			×				×	小型流し台, 小型電磁調理ユニット
会議室						×				×	×	×	×	×	
作業室		×		×		×	×			×					洗濯パン
調理室				×		×	×			×					
シャワー室		×	×	×		×	×	×		×				×	
倉庫		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×	
倉庫(屋外)		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×	
便所(児童用)		×	×	×		×	×			×				×	乳幼児便所
便所(職員用)		×	×	×		×	×			×		×		×	
乳幼児保育所園庭		×	×	×			×	×	×	×				×	プール(ろ過器は設置しない), 温水シャワー, 散水

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考
老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センター	玄関		×	×	×			×	×	×	×		×		×	散水
	風除室		×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	食堂・日常動作訓練室						×				×				×	
	会議室						×				×	×	×	×	×	
	相談室				×		×	×			×	×	×	×	×	
	事務室						×	×			×				×	
	介護機器展示コーナー		×	×	×		×	×			×	×	×	×	×	
	休養室		×	×	×		×	×			×	×	×	×	×	
	厨房・食品庫				×		×	×			×					
	脱衣室・浴室				×	×	×	×							×	特殊浴槽, 介助浴室
	便所		×	×	×		×	×			×		×		×	

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考
オフィス スペース	玄関		×	×	×			×	×	×	×		×		×	散水
	風除室		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×		
	市職員研修スペース (大講義室)						×				×	×	×	×		
	市職員研修スペース (講義室)						×				×	×	×	×		
	市職員研修スペース (事務室)						×	×			×				×	
	市執務スペース (執務室)						×	×			×				×	
	市執務スペース (会議室)						×				×	×	×	×	×	
	ロビー			×	×		×	×			×	×	×	×	×	
	給湯室		×	×	×		×	×	×		×					
	便所		×	×	×		×	×	×		×		×		×	

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考
拠点備蓄 倉庫	拠点備蓄倉庫			×	×		×	×	×		×	×	×	×	×	

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考
賑わい 施設	賑わい施設															事業者の提案による

ゾーン	室名	照明	電話	情報	テレビ	放送	監視カメラ	AV設備	空調	換気	床暖房	給水	給湯	排水	ガス	備考
駐車場・ 機械室等	駐車場		×	×	×			×	×		×	×	×	×	×	
	車寄せ		×	×	×	×		×	×		×		×		×	メンテナンス用
	ロビー		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×	
	便所		×	×	×		×	×	×		×		×		×	
	ビル管理室			×	×		×	×			×				×	
	事業者事務所			×	×		×	×			×				×	
	機械室・電気室			×	×		×	×			×		×		×	メンテナンス用給水。必要に応じて電気室冷却用空調。
	設備機器置き場		×	×	×		×	×	×		×		×		×	メンテナンス用
発電機室		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×		

照明欄で 印は当該照明の内1/2を発電機回路とすることとします。

5 外構計画

(1) 施設周辺部

- ・ 御池通に面する部分については、御池通の賑わい創出に貢献し、歩行者が楽しめるような空間づくりに配慮することとします。具体的には、建物を適宜セットバックさせることにより歩行者用通路を確保するとともに、雨天時の雨よけスペースを設けることとします。
- ・ 西側道路(柳馬場通)及び東側道路(富小路通)に面する部分については、当該道路の幅員を考慮した計画とします。
- ・ 近隣住民に対する防音に配慮することとします。
- ・ 施設計画に応じて、適切な外構施設を配置することとし、特に、御池通には十分に配慮することとします。

(2) 屋外運動場, 園庭

- ・ 屋外運動場については、中学校の利用に、園庭については、乳幼児保育所の利用に供するものとします。また、屋外運動場については、地域の利用があります。
- ・ 屋外運動場と園庭については、相互の安全性の確保のため、フェンス等により明確に区分するものとします。なお、乳幼児保育所の運動会等の屋外運動場の利用があるため、体育遊具等の出し入れが可能となるよう門扉を設置するものとします。
- ・ 屋外運動場, 園庭の表面の仕上げについては、防砂対策及び雨天後に早期使用となるように整備するものとします。

ア 屋外運動場

- ・ 規模
 - 1周 100m(6コース)以上かつ直線 50m(6コース)以上のトラックを確保し、生徒、保護者の見学スペースを確保するものとします。
- ・ 屋外運動場として整備するものは次のとおりです。
 - ・ 屋外運動場(運動場としての基層及び表層の仕上げ)
 - ・ 夜間照明(使用時間については、午後7時から9時)
 - 基本仕様
 - 照明面積 1,000 m² 照度平均 100 ルクス 電撃殺虫器 1基
 - 用途
 - 地域住民のスポーツ活動としての、バレーボール, テニス等とし、ソフトボール, 野球等の危険と思われる球技等は、行いません。
 - ・ 屋外運動場整備に伴う排水溝, 散水栓(散水等の用水は、水道水だけでなく雨水, 井水の利用を図ることとします。)
 - ・ 屋外運動場の周辺については、防球ネットを設置することとします。(クラブ活動として野球等を行うため、敷地外へのボールの飛び出し等による危険防止のため。高さ 12m以上とし、安全性を確保できるものとします。)
 - ・ 屋外運動場の周辺には、植栽により、緑地帯を設置するものとします。
 - ・ 屋外運動場の一部に藤棚や緑陰等の生徒の憩いの場を設置するものとします。

- ・ テニスコート, バレーボール等の埋込ポスト及びトラック表示マーク等を設置するものとします。

イ 園庭

- ・ 2歳児以上の園児数に対して, 1人当たり 3.3 m²を確保するものとします。
- ・ 園庭には, プール 8m × 10m程度(プールサイドを含む)を設置し, 約 400 m²を想定しています。
(第2 6各諸室要求水準 乳幼児保育所 園庭参照)

ウ 屋外運動場等の整備期間

- ・ 屋外運動場等の整備は, 平成 18年 9月未までに完工して, 市に引き渡すものとしますが, 屋外運動場等として整備するものは次のとおりです。

前記アに記載する屋外運動場として整備するもの及び屋外運動場に屋外活動用施設を計画することとなった場合の施設を含むものとしています。

- ・ 屋外運動場等の整備完了までの利用については, 施設計画により, 屋外運動場に学校昇降口への進入路が設置される場合を除き, 想定していません。

(3) 植栽

- ・ 環境共生に配慮し, 敷地内にできるだけ多くの植栽を設けることとします。

6 各諸室要求水準

(1) 中学校

ア 必要諸室

室名		室数	面積	備考(使い方,特記事項)
教室等	教室(普通学級)	21	72 m ²	1 教室(40 名) 1 面積 72 m ² (8.5m×8.5m) 低層階に配置。
	教室(育成学級)	3	72 m ²	低層階に配置。
	理科教室	2	108 m ²	
	理科準備室	2	36 m ²	理科教室 2 室の間に配置する場合は, 1 室でも可とします
	音楽室	2	108 m ²	
	音楽準備室	1	36 m ²	
	音楽器具庫	1	36 m ²	
	美術室1	1	108 m ²	
	美術室2	1	72 m ²	
	美術準備室	2	36 m ²	美術室 2 室の間に配置する場合は, 1 室でも可とします
	技術教室1	1	108 m ²	木工・金工工作用
	技術教室2	1	72 m ²	電気工作・講義用
	技術準備室	2	36 m ²	技術教室 2 室の間に配置する場合は, 1 室でも可とします
	被服室	1	108 m ²	
	被服準備室	1	36 m ²	
	調理室	1	108 m ²	
	調理準備室	1	36 m ²	
	コンピュータ室	1	108 m ²	
	コンピュータ準備室	1	36 m ²	
	図書室	1	144 m ²	2 図書室(書架スペース, 準備室, ボランティア室, コンピュータスペース)
教育相談室	1	72 m ²	相談者等がリラックスできるよう木系仕上げとし, 18 m ² 程度の個別相談スペース(防音等に配慮)を配置する。	
進路指導室	1	36 m ²		
生徒会室	1	36 m ²		
教科準備室	4	72 m ²	英語, 国語, 数学, 社会の教科準備室	
多目的教室	適宜	350 m ²	多目的教室及び少人数授業用教室(2 教室を 3 室に区分可能)とします。一定規模で分散して配置することも可能としますが, 最大面積 760 m ² 程度とします。	
便所	適宜	適宜	男女別, 車いす対応仕様の便房を各階 1 設けることとします。	
体育館	アリーナ	1	832 m ²	26m×32m 以上。バスケットボール, バレーボール(練習 2 面)コートを確認
	ステージ	1	104 m ²	幅 4m 程度とします。
	器具庫	1	72 m ²	体育備品の収納
	管理室	1	36 m ²	
	更衣室	1	72 m ²	男女別(更衣, 脱衣, シャワー)
	便所	1	72 m ²	男女別 車いす対応仕様の便房を 1 設けることとします。

サブアリーナ	アリーナ	1	256 m ²	14m × 14m 以上。床から天井までの高さ 5m 以上を確保することとします。
	更衣室	1	36 m ²	男女別(更衣,脱衣,シャワー) 体育館と同一階配置の場合は,体育館の更衣室と併用することも可とします。
	器具庫	1	36 m ²	柔道用畳,剣道用防具等の収納
	管理室	1	36 m ²	体育館と同一階配置の場合は,体育館の管理室と併用することも可とします。
プール	3 プール槽	1	303 m ²	25m × 12m(6 コース) + 入水階段(3 m ²)
	更衣室	2	16 m ²	男女別
	便所	1	適宜	男女別
	倉庫	1	32 m ²	
	機械室	1	適宜	プールの過設備等
ランチルーム等	4 配膳室	1	108 m ²	小荷物専用昇降機もしくは運搬用エレベータを設けることとします。
	5 ランチルーム	1	108 m ²	
	昇降口	1	適宜	下足箱を設置。将来,24 学級になった場合を想定
管理諸室	校長室	1	36 m ²	
	校長会議室	1	36 m ²	
	職員室	1	216 m ²	24 学級に対応する教職員数(40 人程度を想定)が執務可能
	管理用務員室	1	36 m ²	
	保健室	1	72 m ²	運動場が見渡せる位置の低層階に配置すること
	相談室	2	18 m ²	保健室に隣接し,廊下を介さず直接保健室に入出りできること
	放送室	1	36 m ²	
	6 地域交流施設	1	108 m ²	ふれあいサロン
	事務室	1	36 m ²	運動場が見渡せる位置で,職員室に近接させること
	更衣室	2	36 m ²	男女別
	休養室	2	36 m ²	男女別
	職員会議室	1	72 m ²	運動場が見渡せる位置で,職員室に近接させること
	会議室1	1	72 m ²	
	会議室2	1	36 m ²	
	給湯室	1	18 m ²	管理用務員室に近い配置
	印刷室	1	36 m ²	
	倉庫	適宜	36 m ²	各階に1以上配置することが望ましい
	地下倉庫	4	36 m ²	
職員用便所	適宜	適宜		
エレベータ	適宜	適宜	専用エレベータを設ける	
資料展示室	1	32 m ²	歴史資料の展示室(元柳池中学校に関連する資料について,展示・保管できるスペース)	
その他施設	適宜	適宜	屋外活動のためのクラブ室,倉庫,便所(御池通に面し,御池通の祭り等の観光客等への対応も可能となるよう,敷地内に便所を設置することとします。)等	

- 1 諸室面積は、できる限りゆとりのある教室とするため、1 室当たり 72 m²(柱芯又は壁芯の寸法 8.5m × 8.5m)を基準とした面積として記載しています。ただし、教室の面積の範囲は、64 m²~72 m²程度とします。
- 2 図書室面積(計 144 m²)は、書架スペース 81 m²、図書準備室 18 m²、ボランティア室 18 m²、コンピュータスペース 27 m²の合計 144 m²とします。また図書室に隣接して普通教室 1 室を設置し、図書室専用の学習スペースとします。(図書室との間は、壁を必ず設ける必要はありません。)
- 3~ 6 の詳細については、第 6 各諸室等の要求水準に関する事項を参照してください。

(2) 地域便益施設

室名	室数	面積	備考(使い方,特記事項)
自治会館	1	64 m ²	地域集会施設, 便所, 倉庫, 流し台等
消防分団詰所	1	64 m ²	消防資機材収納, 会議室, 便所, 流し台等

- ・ 地域住民が容易に利用できる配置とします。

(3) 乳幼児保育所

ア 定員は90名(加えて定員外22名)とし、多機能型の昼間保育所とすることとします。

イ 2歳児から5歳児までの諸室の面積については、児童福祉施設最低基準に定める必要最低面積であり、提案についてはこの面積を下回ることはできません。

ウ 1階に配置することが望ましいが、やむを得ない場合は次の部分について2階配置とすることも可能とします。その際は児童福祉施設最低基準を遵守することとします。

- ・ 3歳児室, 4歳児室, 5歳児室
- ・ 幼児用便所
- ・ 遊戯室(ホール)
- ・ 作業室(ベランダ等物干しスペースを設けることとします。)
- ・ 職員休憩室兼更衣室
- ・ 会議室

各歳児室の最低基準:0歳児・・・5㎡/人, 1歳児・・・3.3㎡/人, 2~5歳児・・・1.98㎡/人

各歳児室の人数は想定定員であり、実際の受入人数は、各年によって若干の増減があります。

	室名	室数	面積	備考(使い方, 特記事項)
保育室等	0歳児室	1	70㎡ (14名)	沐浴室を設ける(沐浴ユニットの設置)。隣接する形で便所, 汚物洗い等を設置。 調乳室を設ける(調乳ユニットの設置)。 ほふく機能が必要。 給水, 給湯, 排水設備を要するものとします。 児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 午睡ができるよう床は一部を畳敷きとし, 間仕切りが可能なものとします。 布団を収納できる押入を含めて十分な収納スペースを設けるものとします。
	1歳児室	1	50㎡ (15名)	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 午睡ができるよう床は一部を畳敷きとし, 間仕切りが可能なものとします。 布団を収納できる押入を含めて十分な収納スペースを設けるものとします。
	2歳児室	1	38㎡ (19名)	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 午睡ができるよう床は一部を畳敷きとし, 間仕切りが可能なものとします。 布団を収納できる押入を含めて十分な収納スペースを設けるものとします。
	3歳児室	1	42㎡ (21名)	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 十分な収納スペースを設けるものとします。
	4歳児室	1	42㎡ (21名)	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 十分な収納スペースを設けるものとします。
	5歳児室	1	44㎡ (22名)	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 十分な収納スペースを設けるものとします。

	一時保育室	1	30 m ²	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 一日当たり 10 名程度の児童の保育を行うものとします。原則、0～5 歳までの混合保育となります。
	遊戯室	1	120 m ²	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 幼児の午睡を行うため、仕切りができるような設備(可動式)を設けることとします。 体育遊具等の収納スペースを設置することとします。
	図書室	1	5 m ²	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。 多目的な利用も可能となるよう配慮することとします。
	乳児用便所	1	14 m ²	1,2 歳児室と隣接していることとします。 乳児用の男子、女子便器 3 個ずつ程度、汚物流し、モップ洗い、掃除用具入れが必要。 職員用含む。
	幼児用便所	1	23 m ²	3 歳児室と 4 歳児室の間に設けるものとします。 幼児用の男子、女子便器 3 個ずつ以上、汚物流し、モップ洗い、掃除用具入れが必要。共用は可能だが、1 階に設置する場合は、園庭からも出入りしやすい配置とします。 職員用含む。
管理諸室等	調理室	1	40 m ²	一日 130 名程度の食事(離乳食含む)の提供を行う機能が必要。2 名程度の職員で作業を行うものとします。 調理室を 2 階に配置する場合は、小荷物専用昇降機を必ず設けることとします。 材料の搬出入のため外部への出入口を設けるものとします。 単独型の冷暖房を設置するものとします。
	事務室	1	30 m ²	保育室等の施設全体の様子が感じ取れ、把握できる配置とします。小型の流し台を置き、お茶等が沸かせるような設備が必要。
	相談室	1	5 m ²	事務室内に設置可能。
	医務室	1	4 m ²	事務室内に設置可能。 簡易なベッド等を設置するものとします。
	子育て支援室	1	50 m ²	児童用手洗いコーナーを設けるものとします。
	作業室	1	15 m ²	物干しスペースの利用に配慮するものとします。 洗濯機、乾燥機を設置する可能性があるため、給水、給湯、排水、ガスが必要。
	会議室	1	20 m ²	
	職員休憩室兼更衣室	1	20 m ²	一部を畳スペースにする等安らげるスペースが望ましい。また、職員の更衣室として、男女別にロッカースペースを設け、ロッカーを設置するものとします。 小型の流し台を置き、お茶等が沸かせるような設備が必要。
	職員シャワー室	1	2 m ²	

来客・職員用便所	1	4 m ²	車いす対応仕様の便房とします。
倉庫	1	23 m ²	倉庫とは別に教材室を設けることが望ましい。
その他 共用部分 (ロビー, 廊下等)	適宜	適宜	廊下は屋内とすることとします。廊下及び玄関等を有機的に活用し, 相談コーナー等に充てるものとします。
園庭		400 m ²	地上階に設けることとします。 幼児用プール(プールサイド含め 8m×10m程度), プール用温水シャワー設備, 園芸活動を行えるスペース, 砂場, パーゴラ, 植栽, 総合遊具(木製)等遊具一式, 遊具用屋外倉庫, 雨天時にも利用できる屋外用手洗い場・足洗い場(温水設備必要, 建物に隣接して 2 箇所), バギー(1台), 乳母車(6人乗り2台), 避難車(1台)が置ける屋根付きのスペースを設けるものとします。 園庭から直接道路に出ることが出来る(散歩用兼避難用)ゲートを設けることとします。
テラス			雨天時対応のため庇を設けることとします。

3, 4, 5 歳児室を 1 階に配置する場合は, 各部屋に布団を収納できる押入れが必要。3, 4, 5 歳児室を 2 階に配置する場合は, 遊戯室も 2 階に配置し, 遊戯室に当該幼児数以上の布団を収納できるスペースが必要。

乳児とは, 0~2 歳児, 幼児とは, 3~5 歳児をいいます。

(4) 老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センター

- ・ 定員は約 35 名とします。

室名		室数	面積	備考（使い方, 特記事項）
老人 デイサービス センター	処遇関係諸室等			
	日常動作訓練室	1	50 m ²	食堂と一体で配置するものとします。利用者の荷物を保管する収納棚を 35 個以上設置するものとします。床材は滑りにくく、車いす使用に耐えうる材質とします。コンセントは壁面にできるだけ多く設置するものとします。2~3 畳の畳スペースを設けるものとします。柱, 造作物等による狭隘なスペースが生じないようにするとともに, 食堂と併せた面積(136 m ²)について, 有効かつ内法面積で 111 m ² 以上を確保すること。
	食堂	1	86 m ²	日常動作訓練室と一体で配置するものとします。ホットプレート等の使用が可能な電気容量(一度に 5 台以上使用)。車いす利用が可能な洗面器を 3 台以上設置するものとします。レクリエーション, ビデオ観賞等多目的使用にも耐えられる仕様(設備)とします。ナースコールを設置。柱, 造作物等による狭隘なスペースが生じないようにするとともに, 食堂と併せた面積(136 m ²)について, 有効かつ内法面積で 111 m ² 以上を確保すること。
	浴室	1	40 m ²	特殊浴槽(自動昇降浴槽, 遠赤外線ヒーター設置)と介助浴室(介助入浴リフト)を一体で配置するものとします。循環ろ過機(滅菌装置を付ける)を設置 洗い場の洗面台の高さについては, 高齢者の利用に十分配慮し, それに伴い蛇口や手摺, 鏡を設置するものとします。 浴槽の深さは高齢者の利用に十分配慮し, 人の行き来が可能な手摺で仕切れるようにするものとします。また, 水位調節できるようにするものとします。 浴槽内部に手摺を設けるものとします。また伝い歩きのための手摺も設けるものとします。 洗い場 4 カ所以上, 鏡, 手摺を設置, 床暖房とします。洗面流し, 汚物流しを設置するものとします。清掃用水栓設置。 ナースコールを設置。
	脱衣室	1	40 m ²	便所, 脱衣棚(12 個以上, 横・縦手摺を設置)洗濯場(洗濯機パン 3 台分)を設置するものとします。ナースコールを設置。床面を床暖房とします。床は滑りにくくし, 手摺は各所に設置し, 部屋を 2 分するカーテンを設置。
休養室	1	28 m ²	洋室で日常動作訓練室に接するよう配置するものとします。各々ベットがカーテンで仕切れるよう 3 台を配置, また車いす利用を考慮することとします。ナースコールを設置。	

	便所	1	26 m ²	男女別に配置, 日常動作訓練室に隣接させるものとします。高齢者及び身体障害者の利用に十分配慮することとします。床は洗い流しができ, 清掃用具収納庫, SKを設置。 ナースコールを設置。 車いす対応仕様の便房を男女各1ヶ所設置。
管理諸室等	事務室	1	35 m ²	湯沸室及び更衣スペース(男女別), 応接スペースを含む。 施設全体の様子が感じ取れ, 把握できる配置とします。
	会議室	2	25 m ²	会議室仕様とします。2室一体利用可能とします。
	相談室	1	10 m ²	相談内容が漏洩しないよう, 遮蔽物を設置するなどの配慮をすることとします。事務室と近接して配置するものとします。
	厨房	1	34 m ²	70食規模の厨房設備とします。配膳スペース, 食器収納スペースを十分確保するものとします。センサー式手洗器を1ヶ所設置するものとします。単独型の冷暖房を設置するものとします。 衛生面には十分配慮することとします。
	厨房職員休憩室	1	8 m ²	厨房に近接して配置するものとします。
	食品庫	1	6 m ²	厨房に近接して配置するものとします。
	厨房内便所	1	2 m ²	厨房に近接して配置するものとします。
	倉庫	1	30 m ²	
	玄関・風除室	1	20 m ²	2足制とします。入口に総合点字案内板を設置するものとします。 送迎車の発着を行うため十分なスペースを確保するとともに, 雨天時, 送迎車への乗り降りの際に, 雨がからないよう庇を十分設けるものとします。 下足棚を設けるものとします。 徘徊センサーの設置(施設出入口各所)
	職員用便所	1	5 m ²	男女別に配置, 事務室に隣接させるものとします。
	機械室	1	20 m ²	
在宅介護支援センター	支援センター 事務室	1	20 m ²	
	支援センター 相談室	1	10 m ²	支援センター事務室と近接して配置するものとします。 相談内容が漏洩しないよう, 遮蔽物を設置するなどの配慮をすることとします。
	介護機器 展示コーナー	1	56 m ²	支援センター事務室と近接して配置するものとします。
その他	その他共用部分 (ロビー, 廊下等)	適宜		

- ・ 手摺設置を要所に行い, 柱, 壁面などの鋭角的な角は面取りをすることとします。
- ・ 機械警備システムの将来設置に対応できるよう空配管を行うこととします。
- ・ 壁面収納をできる限り, 検討することとします。
- ・ エントランスは自動ドア(パニックオープン式)とし, 退出時の開閉方式を自動方式から, 事務室及びドア上部に設けられた開閉釦による方式に切り替え可能な仕様とすること。

(5) オフィススペース

- ・ 将来、教室に転用する場合の改修及び改造業務等は、本事業には含めませんが、教室への転用が容易で、転用に要する費用を極力低減できるようにします。
 なお、教室への転用が必要な場合の改修等の費用は、市が負担します。
- ・ オフィススペースから教室への転用に伴う維持管理費の増減は、市と事業者で協議するものとします。(転用後の維持管理は、中学校と同水準を想定しており、清掃業務等で作業内容及び作業量が減少することが考えられます。)

	室名	室数	面積	備考(使い方,特記事項)
市職員研修スペース	大講義室	1	約 390 m ²	300 人が一度に講義を受けることが可能な大きさとし、机が自由にレイアウトできるよう床面はフラットとします。遮音性のある可動式間仕切りにより、3 分割できるようにするものとします。分割時の面積は、うち2室が各々130 m ² 以上になるものとします。
	講義室	1	約 65 m ²	50 人が一度にグループ演習が可能な大きさとし、机が自由にレイアウトできるよう床面はフラットとします。
	事務室	1	約 130 m ²	執務室(入口は2箇所、扉は引き戸とする。)のほか、会議室、倉庫等を適宜配置するものとします。講義室をモニターするための設備を設置するものとします。
市執務スペース及び会議室、倉庫、給湯室、便所	適宜	約 2,400 m ²	市執務スペースの1室当たりの最小単位については、1教室相当分(72 m ²)、およそ16人程度を想定していますが、具体的な人数等は未定です。倉庫、給湯室、便所を適宜配置するものとします。車いす対応仕様の便所を各階1以上設けることとします。	
その他共用部分(ロビー、廊下等)	適宜		1階以外に諸室を配置する場合はエレベータ(車いす利用者、高齢者対応)を設けるものとします。	

- ・ 市職員研修スペースの大講義室及び講義室は、地下階に配置することを想定しています。
- ・ 市職員研修スペースの事務室及び市執務スペース等については、地上階に配置するものとします。
- ・ 床はフリーアクセスOA床(大講義室、講義室を除く。)とし、将来の教室転用を想定して、電源位置、給排水管の配置に留意することとします。
- ・ 大講義室、講義室では、机、いすの移動を頻繁に行うことから、床材は音が出にくく、傷が付かず、汚れにくい材質とし、机、いすの移動がスムーズに行えるよう、じゅうたん等は不可とします。また、机等を並べやすいように、床面に縦横のライン又は模様が入ったものとします。
- ・ 大講義室、講義室は、バリアフリーとし、段差等は極力ないものとします。また、上階等室外からの音や振動が伝わらないものとします。
- ・ 大講義室と給湯室は、講師接遇のために、できるだけ近い位置に配置することとします。
- ・ 大講義室の面積は、室内を見渡せるように、室内に柱を出さないこととします。
- ・ 講義室の扉は、観音開で、開口時の広さ 3m を確保し、開閉に際して音が出ないものとします。また、ドアストッパー等を使用しなくても、開いた状態を保つことができるものとします。
- ・ 講義室の電源コンセントは、パソコン 20 台とプリンター1 台を同時使用できるだけの電源及び電力を確保することとします。

- ・ LAN配線は、将来の教室転用を想定して、教室を単位として最低 1 口以上の配線を行うこととします。
- ・ 市職員研修スペースのうち、大講義室、講義室には、黒板、ホワイトボード、音響設備、スクリーン、モニターカメラを設置するものとします。
- ・ 市職員研修スペースのうち、大講義室、講義室のいす、机は室内で使用、保管しますので、別途収納スペースを設ける必要はありません。

(6) 拠点備蓄倉庫

室名	室数	面積	備考（使い方、特記事項）
拠点備蓄倉庫	1	約 170 m ²	災害応急用物資備蓄倉庫

- ・ 出入口の幅は 6mとし、物資の搬入、搬出が容易に行える場所で、動線に配慮し学校教育活動の妨げとならないような場所に配置することとします。
- ・ 物資を多量に収納するために、手動式スライドラックを設置することとします。
- ・ 壁面に固定式ラックを設置することとします。
- ・ 地下階に配置する場合は、浸水対策を講じ、また除湿機（送風機能付き）を設置し、停電時等でエレベータが使用不能の際にも、車両による備蓄物資の搬出入が容易にできるようにすることとします。
- ・ 出入口の鍵は、市消防局防災対策室においても保管するものとします。

(7) 賑わい施設

- ・ 賑わい施設に関する構造は、建物全体の各施設を考慮し、賑わい施設以外の施設に対して、騒音等により影響を及ぼさない施設構造とします。
- ・ 賑わい施設は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、京都府青少年の健全な育成に関する条例に規定している施設を除きます。

(8) その他

ア ビル管理室

- ・ 施設全体の設備、防災、防犯等を監視するビル管理室を設けることとします。

イ 事業者事務所

- ・ 施設全体の管理等を行う事業者の事務所を必要に応じて設けることとします。

ウ 駐車場及び駐輪場

- ・ 共用駐車場については、地下階に、駐輪場については、地下階及び 1 階に配置することとします。
- ・ 京都市駐車場条例に基づく台数及び身体障害者用駐車スペース 1 台以上を確保することとします。

- ・ 老人デイサービスセンターの送迎車用(10人乗り,長さ約5m,高さ2.4m程度)5台分の駐車スペース及び在宅介護支援センターの訪問用車両1台分(普通車用)の駐車スペースを1階に確保し,それぞれの施設へのスムーズな動線を確保することとします。
- ・ 駐輪場は,駐輪施設約200台(地下階を想定)及び駐輪スペース約30台程度を確保することとします。中学校については,自転車通学の場合も想定するとともに,保護者の利用を配慮し,そのスペースを確保することとします。
- ・ 乳幼児保育所の玄関付近に送迎のための自転車の一時駐輪スペースを確保することとします。

エ 車寄せ

- ・ 老人デイサービスセンターの送迎車からの乗降時に,利用者が雨に濡れない車寄せを1階のエントランス(天井高は,有効で2.8mを確保することとします。)付近に設けることとします。
- ・ 乳幼児保育所の自家用車による送迎にも配慮することとします。

オ 搬入路

- ・ 中学校,乳幼児保育所,老人デイサービスセンター及び在宅介護支援センターへの物資及び郵便物等の搬出入経路を確保することとします。
- ・ 搬入車は2tトラックを想定し,駐車,搬入できるスペースを敷地内に確保することとします。

カ ごみ置き場

- ・ 施設構成を踏まえ,十分な容量を確保することのできるスペースとします。
- ・ 近隣住民への影響を考慮し,臭気拡散を抑制するよう配慮することとします。

キ その他(記念碑等の移設復元に係るスペースの確保)

- ・ 元柳池中学校敷地には,「日本最古の小学校」の記念碑5基等があり,中学校解体・撤去工事の際に,市が移設したので,本施設整備に伴う外構工事の際には,市が指定する場所に必要なスペースを確保すること。ただし,復元については市が行います。
- ・ 地域の自主防災会の活動に配備した「自主防災組織用器材格納庫」は,中学校解体・撤去工事の際に,市が移設したので,本施設整備に伴う外構工事の際には,復元するものとします。設置位置については,市が関係者と協議し決定するものとします。
- ・ 防災無線設備は,中学校解体・撤去工事の際に,市が移設したので,本施設整備に伴う電気設備工事の際には,体育館及び職員室への電気配線及び無線用ケーブル等の配管を行うものとします。ただし,据付,設置については市が行います。

第3 建設・工事監理業務に関する要求水準

1 基本事項

<p>業務の範囲</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者は、自ら設計した内容に基づき、本施設の建設工事一式を施工することとします。 ・ 事業者は、工事の遂行に当たり、地域住民に対する工事説明会等、市と協議のうえを進めることとします。 ・ 仮設、施工方法その他、工事を行うために必要な一切の業務手段については、事業者が自己の責任において行うこととします。 ・ 事業者は、市と協議のうえ、工事の着手前に工期を明示した施工計画書（工事全体工程表を含む。）を作成し、市に提出することとします。 ・ 事業者は、上記の工事全体工程表記載の日程に従い、工事に着手し、工事を遂行することとします。 ・ 事業者は、工事期間中、工事現場に工事記録を常備することとします。 ・ 事業者は、市に対し、工事の進捗状況を定期的に報告することとします。 ・ 市は、工事の進捗状況及び内容について、随時事業者を確認ができるものとします。
<p>手続き書類の提出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者は、以下の書類を工事監理者に提出し確認を受けた後、市に提出することとします。 <li style="padding-left: 20px;">労災保険成立証明書 <li style="padding-left: 20px;">工事着手届 <li style="padding-left: 20px;">現場代理人等届 <li style="padding-left: 20px;">経歴書 <li style="padding-left: 20px;">施工体系図 <li style="padding-left: 20px;">下請人(受任者届) <li style="padding-left: 20px;">電気保安技術者届 <li style="padding-left: 20px;">液化石油ガス配管工事監督者届 <li style="padding-left: 20px;">施工計画書 <li style="padding-left: 20px;">緊急時の連絡体制 <li style="padding-left: 20px;">工事実施工程表 <li style="padding-left: 20px;">使用材料品届 <li style="padding-left: 20px;">設計審査願 <li style="padding-left: 20px;">工事予定表 <li style="padding-left: 20px;">工事週報 <li style="padding-left: 20px;">建退共 証紙購入計画書 <li style="padding-left: 20px;">建退共 掛金収納届 <li style="padding-left: 20px;">建退共 掛金収納届(追加購入) <li style="padding-left: 20px;">建退共 証紙交付状況報告書 <li style="padding-left: 20px;">建設業退職金共済手帳取得促進指導簿 <li style="padding-left: 20px;">建設業退職金共済手帳取得促進指導簿(月単位集計表) <li style="padding-left: 20px;">測定試験報告書 <ul style="list-style-type: none"> ◇ 継電器試験報告書 ◇ 絶縁耐力試験報告書 ◇ 絶縁抵抗(高・低圧)測定報告書 ◇ 接地抵抗測定報告書 ◇ テレビ電界強度測定報告書 ◇ ガス工事漏洩検査報告書 ◇ 水圧試験結果報告書

	<p>工事完了届 完成図書引渡し届</p>
現場代理人等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者は、現場代理人を設置することとします。 ・ 事業者は、建設業法第26条第1項に規定する主任技術者又は同第2項に規定する監理技術者を専任することとします。
住民対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者は、自己の責任において、騒音、悪臭、光害、電波障害、粉塵の発生、交通渋滞その他工事により近隣住民の生活環境が受ける影響を検討し、合理的な範囲の住民対策を実施することとします。 ・ 事業者は、この住民対策の実施について、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告することとします。
工事現場の管理等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者は、工事を行うに当たって使用が必要となる場所及び設備等について、各々その使用期間を明らかにしたうえで、事前に市に届け出て、市から使用についての承諾を得ることとします。 ・ 事業者は、市が使用を承諾した期間、善良なる管理者の注意義務をもって、上記の使用権限が与えられた場所等の管理を行うこととします。
工事写真	<ul style="list-style-type: none"> ・ 完成後、外部から見えない主要な部分及び各工事の施工段階の工事写真（カラー写真、サービスサイズ以上）を提出する（建設大臣官房官庁営繕部監修「工事写真の撮り方（建築設備編）」による）。ただし、デジタルカメラで撮影した場合は、サービスサイズ以上でアルバム整理されたものを提出するものとします。

その他、市が必要とする書類の提出を求めることがあります。

2 敷地に関する留意事項

(1) 防火水槽

- ・ 事業対象地には、既設の防火水槽(40t)を存置していますが、整備計画で撤去する必要がある場合は、市と協議するものとします。(移転の場合は、市が整備することを想定していません。)

(2) 存置構造物

- ・ 事業対象地には、元京都柳池中学校の校舎があり、市が解体・撤去をしましたが、地盤沈下等による隣接地への影響等を考慮し、地下部分にあった基礎杭及び地中構造物を存置しています。(資料7 構造物存置資料 参照)
- ・ 事業者は、施設計画に支障となる場合は、撤去するものとします。
- ・ 敷地内の配管の埋設等を含めた施設計画において、支障とならない場合についても、地盤面から地下1.5mまでの存置構造物については、原則として撤去するものとします。

(3) 既設建築物

- ・ 事業対象地の北東部に平屋建軽量鉄骨プレース造(プレハブ)2戸(5.4×7.2m 1戸, 7.2×18.0m 1戸)及び渡り廊下(1.8m×7.2m)を市が設置しています。この施設は、解体・撤去した校舎に存在した地域利用のための施設の代替施設であり、本事業の施設建設完了後、市の負担により撤去します。

第4 維持管理業務に関する要求水準

1 基本事項

(1) 目的

事業者は施設供用開始から事業期間終了までの間、本要求水準書に従い、施設及び建築設備などの初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質、水準等を保持することとします。

(2) 事業者の業務領域

事業者は、次の項目について維持管理業務を行うものとします。

- ・ 建物保守管理業務
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 安全管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 外構施設維持管理業務
- ・ 植栽処理業務

なお、大規模修繕業務については維持管理業務には含みませんが、審査の段階において、修繕計画の提案を受けるものとします。

(3) 事業者の業務範囲

中学校及び拠点備蓄倉庫の日常清掃業務を除き、定期保守点検、故障クレーム対応などの維持管理業務全般を事業者の事業範囲とします。

各施設別の維持管理項目の内容は、次のとおり想定しています。

項目	中学校	乳幼児 保育所	老人デイ サービス センター 在宅介 護支援 センター	オフィス スペース	拠点 備蓄 倉庫	販わい 施設	外構 ・ 植栽	備考
	市	社会福 祉法人 A	社会福 祉法人 B	市	市	事業者		
建物 保守 管理 業務	日常（巡 視）保守点 検業務							
	定期保守 点検 業務							
	クレーム対 応							
	修繕業務							

建設 設備 保守 管理 業務	日常(巡視)保守点検業務								
	定期保守点検業務								
	故障・クレーム対応								
	修繕業務								
清掃 業務	日常清掃業務	*1							*1:便所のみ事業者
	定期清掃業務								
	外構清掃業務								
安全 管理 業務	防犯警戒業務	休日・夜間及び機械警備	休日・夜間及び機械警備	休日・夜間及び機械警備	休日・夜間及び機械警備	機械警備			詳細は「5安全管理業務」参照
	防火・防災業務								
環境 衛生 管理 業務	環境衛生管理業務								
	廃棄物処理業務	*2	*2	*2			*2		*2:ごみステーションまでの搬出は各運営者
外構施設維持管理業務									
植栽処理業務									

:事業者が行う項目 :一部事業者が行う項目

(4) 業務実施に当たっての考え方

業務の実施に当たっては、実施体制、実施工程及び次のことを考慮した維持管理業務計画書(以下「計画書」という)を作成したうえで、実施するものとします。

- ・ 維持管理は、予防保全を基本とすることとします。
- ・ 施設環境を良好に保ち、施設利用者(乳幼児、生徒、高齢者、保護者、その他の者)が快適に施設を利用できるようにすることとします。
- ・ 施設(付帯設備を含む)が有する機能及び性能等を保つこととします。
- ・ 劣化による危険、障害の発生を未然に防止することとします。
- ・ 環境負荷を抑制し、環境汚染の発生防止に努めると共に、省資源、省エネルギーに努めることとします。
- ・ ライフサイクルコストの削減に努めることとします。
- ・ 故障によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めることとします。
- ・ 業務従事者は、従事者であることを容易に識別できるよう留意し、作業に努めることとします。

- ・ 業務に当たっては、各施設の運営等に支障が生じないよう、作業時間、作業時期、作業方法について十分に配慮することとします。
- ・ 業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩しないこととします。
- ・ 創意工夫やノウハウを活用し合理的かつ効率的な業務実施に努めることとします。

(5) 維持管理業務の実施に当たってのその他留意事項

ア 点検及び故障への対応

点検及び故障等への対応は、計画書に従って速やかに実施することとします。

イ 非常時、緊急時の対応

非常時、緊急時への対応について予め市と協議し、計画を策定するものとします。

また、事故が発生した場合は、計画書に基づき直ちに必要な措置を取るとともに、関係機関及び市に通報することとします。

ウ 災害時の対応

本施設において災害が発生したとき、又は発生するおそれがあるときは、直ちに、初期措置を講じ、市及び関係機関に通報することとします。

エ 法令等の遵守

必要な関連法令、技術基準等を充足した計画書を作成し、それに基づき業務を実施することとします。また、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任することとします。

オ 維持管理期間の設定

維持管理期間は、施設供用開始後から事業期間終了までとします。

カ 事業実施体制と費用の負担

事業者は、維持管理業務開始日までに、事業者の責任と費用負担において、必要となる要員及び資機材を確保することとします。

2 建物保守管理業務

(1) 業務の実施

- ・ 毎事業年度の開始前に、業務計画書を作成し、実施することとします。
- ・ 修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査、診断を行い、事業契約書に基づく事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施することとします。責任範囲が明確でない場合は、市とその責任と負担を協議のうえ、修繕等を実施することとします。
- ・ 実施業務の結果を記録することとします。

(2) 業務内容

ア 日常(巡視)保守点検業務

- ・ 建築物等が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して五感により観察し、異常を感じたときは正常化に向けた措置を行うこと。

イ 定期保守点検業務

- ・ 建築物等が正常な状況にあるかどうか五感の他、測定等により建築物の状態を確認し、建築物の良否を判定のうえ点検表に記録するとともに建築物の各部位を常に最良な状態に保つものとする。

ウ クレーム対応

- ・ 申告等により発見された不具合の修理を行うこと。
- ・ クレーム・要望・情報提供等に対し迅速な判断により対処すること。
- ・ クレーム等発生には現場調査・初期対応・処置を行うこと。

エ 一般管理業務

- ・ 業務計画書の作成と市への提出(年間)
- ・ 業務報告書の作成と市への提出(月間)
- ・ 記録・図面等の管理

オ 修繕業務

- ・ 事業者提案の修繕計画に応じて、修繕・更新を行う(大規模修繕は含まない)こと。

(3) 要求水準

ア 屋根

- ・ 漏水がないこととします。
- ・ ルーフドレイン、樋等が詰まっていないこととします。
- ・ 金属部分が錆び、腐食していないこととします。
- ・ 仕上げ材の割れ、浮きがないこととします。

イ 外壁

- ・ 漏水,カビ等の発生がないこととします。
- ・ 仕上げ材の浮き,剥落,ひび割れ,チョーキング,エフロレッセンスの流出などがないこととします。

ウ 地下ピット

- ・ 防水性が維持されることとします。

エ 建具(内・外部)

- ・ 可動部がスムーズに動くこととします。
- ・ 定められた水密性,気密性及び耐風圧性が保たれることとします。
- ・ ガラスが破損,ひび割れしていないこととします。
- ・ 自動扉及び電動シャッターが正常に作動することとします。
- ・ 開閉,施錠装置が正常に作動することとします。
- ・ 金属部分が錆び,腐食していないこととします。
- ・ 変形,損傷がないこととします。

オ 天井・内装

- ・ ボード類のたわみ,割れ,外れがないこととします。
- ・ 仕上げ材のはがれ,破れ,ひび割れがないこととします。
- ・ 塗装面のひび割れ,浮き,チョーキングがないこととします。
- ・ 気密性,防音性を要する部屋において,性能が保たれていることとします。
- ・ 漏水,カビの発生がないこととします。

カ 床

- ・ ひび割れ,浮き又は摩耗又ははがれ等がないこととします。
- ・ 防水性能を有する部屋において,漏水がないこととします。
- ・ 通行,その他の活動に支障を来たさないこととします。

キ 階段

- ・ 通行に支障を来たさないこととします。また,危険性がないこととします。

ク 手すり

- ・ ぐらつきがない等,機能に問題がないこととします。

3 設備保守管理業務

(1) 業務の実施

ア 毎事業年度の開始前に、以下の項目を含む業務計画書を作成し、実施することとします。

- ・ 運転監視業務
- ・ 日常巡視点検業務
- ・ 定期点検、測定、整備業務

イ 修繕、更新等が必要と思われる場合は、迅速に調査、診断を行い、事業者の責任範囲であれば至急修繕、更新を実施するものとします。

ウ また、責任範囲が明確でない場合は、市とその責任と負担を協議のうえ、修繕等を実施するものとします。

エ 実施業務の結果を記録することとします。

(2) 業務内容

ア 日常(巡視)保守点検業務

- ・ 建築設備等が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して五感により観察し、異常を感じたときは正常化に向けた措置を行う。

イ 定期保守点検業務

- ・ 建築設備等が正常な状況にあるかどうか五感の他、設備の運転、停止、測定等により設備の状態を確認し、設備の良否を判定のうえ点検表に記録するとともに、各設備を常に最良な状態に保つものとする。
- ・ 定期点検・手入れ・部品取替
- ・ 法定点検・調査・検査
- ・ シーズンイン・シーズンアウト調整

ウ 故障・クレーム対応

- ・ 申告アラーム等により発見された故障の修理を行う。
- ・ クレーム・要望(ブレーカ断・暑い・寒い等)・情報提供等に対し迅速な判断により対応
- ・ 故障・クレーム等発生には現場調査・初期対応・処置を行い、必要に応じ速やかに市に報告する。

エ 一般管理業務

- ・ 業務計画書の作成と市への提出(年間)
- ・ 業務報告書の作成と市への提出(月間)
- ・ 各種記録、図面、法定の各種届出許可申請、設備管理台帳等の管理

オ 修繕業務

- ・ 事業者提案の修繕計画に応じて、設備等の修繕・更新を行う(大規模修繕は含まない)。

(3) 要求水準

最新の法定の検査に従い、次の水準を保つこととします。

ア 動力設備, 受変電設備

- ・ すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、油の漏れ、その他の欠陥がなく、完全に作動するように維持することとします。

イ 照明

- ・ すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持することとします。
- ・ 損傷、腐食、その他の欠陥がないように維持し、必要に応じて取り替えることとします。

ウ 飲料水の供給, 貯蔵, 排水

- ・ すべての配管、タンク、バルブ、蛇口等が完全にとりつけられ、清潔であり、ふたが用意されていることとします。
- ・ すべての設備が完全に機能し、漏水がない状態にすることとします。

エ 排水とごみ

- ・ すべての溝、排水管、排気管、下水溝、ごみトラップなどは、漏れがなく、腐食していない状態を維持することとします。
- ・ すべての排水が障害物に邪魔されず、スムーズに流れ、ごみトラップに悪臭がないように維持することとします。
- ・ 排水トラップの封水管理を行うこととします。

オ 空調, 換気, 排煙

- ・ すべてのバルブ、排気管、その他機器が完全に作動することとします。
- ・ すべての制御装置が機能し、正しく調整されていることとします。

カ エレベータ設備

- ・ 必要時にすべて適切に作動することとします。
- ・ 監視装置は、正常に作動することとします。

キ 防火設備

- ・ すべての防火設備が正常に作動するように維持することとします。

(4) 設備管理記録の作成及び保管

設備管理台帳を作成のうえ、設備の運転、点検整備等の記録として、下記の点検記録を行うこととします。点検記録は 3 年以上、整備・事故記録等は、事業期間中保管することとします。また、その他法令により必要な運転日誌等を作成することとします。

ア 点検記録

- ・ 電気設備点検表(通信設備を含む)
- ・ 空調設備点検表
- ・ 給排水,衛生設備点検表
- ・ 貯水槽清掃点検記録
- ・ 飲料水水質検査記録
- ・ 空気環境測定記録
- ・ 防災設備点検記録
- ・ 各種水槽清掃実施記録
- ・ 昇降機点検検査記録
- ・ その他提案により設置される各種設備の点検・測定記録

イ 補修・事故記録

- ・ 定期点検整備記録
- ・ 補修記録
- ・ 事故・故障記録

ウ 異常時の報告

- ・ 運転監視及び定期点検等により,異常が発見された場合には,速やかに市に報告することとします。

4 清掃業務

(1) 業務の実施

ア 毎事業年度の開始前に、以下について業務計画書を作成し、実施するものとします。

- ・ 日常清掃業務
- ・ 定期清掃業務
- ・ 外構清掃業務

イ 実施業務の結果を記録することとします。

(2) 業務内容

ア 日常清掃

日又は週を単位として定期的に行う業務をいい、概ね次のような業務をいいます。

- ・ 建物内外の床、階段掃除(掃き、拭き)
- ・ ちり払い
- ・ 手すり清掃
- ・ 吸い殻、及びごみ等の処理
- ・ 衛生消耗品の補充
- ・ 衛生陶器洗浄
- ・ 汚物処理
- ・ 洗面所の清掃等

イ 定期清掃

月を単位として定期的に行う業務をいい、概ね次のような業務をいいます。

- ・ 建物内外の床洗浄
- ・ 床ワックス塗布(清潔に保たれていれば、毎月は必要としないが、業務に当たっては、揮発性有機化合物による影響がないようにすること。)
- ・ 壁の清掃
- ・ 金具磨き
- ・ ガラスの清掃
- ・ マットの清掃等
- ・ 建築設備清掃

ウ 外構清掃

外構清掃については、以下の範囲を対象とした清掃業務をいいます。日常清掃は、ごみ置き場、玄関周りについて行うものとします。(水洗い、除塵等)

- ・ 建物周囲(玄関周り、犬走り、事業者の提案による中庭等の空間など)
- ・ 敷地内舗装面
- ・ 側溝、排水管、污水管、雨水桝
- ・ 門扉、敷地内案内板等(計画がある場合)

- ・敷地境界周辺の土地(構内道路脇など)
- ・ごみ置き場など

エ 一般管理業務

- ・業務計画書の作成と市への提出(年間)
- ・業務報告書の作成と市への提出(月間)
- ・記録の管理

(2) 要求水準

仕上げ材の性質等を考慮し、日常清掃、定期清掃を適切に組み合わせて作業を実施し、建物の美観と衛生性を保つこととします。

ア 日常清掃

(ア) 床

- ・床仕上げに応じた適切な方法により埃、ごみがない状態にするものとします。

(イ) ごみ箱, 汚物容器, 厨芥入れ等

- ・清掃後は、内容物がすべて空の状態になっており、汚れが付着していない状態にするものとします。

(ウ) 便所, 更衣室, シャワー室(洗面台, 鏡, 衛生陶器を含む)

- ・衛生陶器類は適切な方法により見た目に清潔な状況に保つものとします。
- ・トイレトーパー, 衛生消耗品等は常に補充されている状態にするものとします。
- ・間仕切りは落書き, 破損がない状態に保つものとします。
- ・洗面台は常に水垢の付着や汚れがない状態に保つものとします。
- ・鏡はシミ, 汚れがついていない状態に保つものとします。

(エ) 厨房用排水の阻集器

- ・残さいの除去及びグリースは適宜除去を行い清潔な状態とします。

(オ) その他の内部付帯施設(流し台, 湯沸かし等)

- ・清潔な状態に保つものとします。

イ 定期清掃

(ア) 床

- ・埃, シミ, 汚れがない状態に保つものとします。(繊維床を除く)
- ・繊維床の場合は, 埃, 汚れがない状態に保つものとします。

(イ) 壁, 天井

- ・表面全体を埃, シミ, 汚れのない状態に保つものとします。

(ウ) バルコニー(計画がある場合)

- ・土等汚れがない状態に保つものとします。

(I) 照明器具, 時計, 換気口及び空調機

- ・ 埃, 汚れを落とし, フィルター清掃等行い適正に機能する状態に保つものとします。

(オ) 窓枠, 窓ガラス

- ・ 汚れがない状態に保つものとします。

(カ) 金属部分, 手すり, 扉, 扉溝, スイッチ類

- ・ 埃, 汚れがない状態に保つものとします。

(キ) ネズミ, 害虫駆除

- ・ ネズミ, 害虫等を駆除するものとします。殺鼠剤等の使用に当たっては, 予め市と協議することとします。

ウ 外構清掃

- ・ 敷地内のごみ等が近隣に飛散して迷惑を及ぼすことを防止するものとします。
- ・ 屋外排水設備(敷地内の側溝, 排水桝等)の水流が, ごみ, 落ち葉等で阻害されないものとします。
- ・ 日常清掃は, ごみ置き場, 玄関周りについて行うものとします。(水洗い, 除塵等)
- ・ 門扉, 敷地内案内板(計画がある場合)は, 汚れが見苦しくなく, 開閉がスムーズで表示が見やすい状態に保つものとします。

エ 清掃用具, 衛生消耗品等の負担

清掃用器具, 洗剤等の資機材やトイレトペーパー等の衛生消耗品等の補充は, すべて事業者の負担とします。

オ 資機材等の保管

資機材及び衛生消耗品は, 業務計画書に記載の場所に整理し, 保管するものとします。

5 安全管理業務

(1) 業務の実施

- ・ 平日昼間は各施設運営者が警備を行うものとし、休日及び夜間は、事業者が有人警備を行うものとします。
- ・ 機械警備を併用するものとします。

(2) 業務内容

ア 防犯警戒業務

- ・ 夜間の入館記録を作成し、目的の不明瞭な入館者を制止する。
- ・ 駐車場及び夜間時の館内を定期的に巡回し、安全を確保する。
- ・ 不法侵入者を発見した場合は、警察への通報等適切な処置をとること。
- ・ 恒常的に持ち出されている鍵とその保持者を記録する。
- ・ 一時的に持ち出される鍵とその使用者、返却日時の記録を作成する。
- ・ 複製された鍵など管理上認められていない鍵が使用されている疑いがあるときは錠を変更する。
- ・ 戸締りの確認及び門扉等の施錠の開閉を行う。

イ 防火・防災業務

- ・ 常時安全に使用できる緊急時安全避難手段を確保し、避難経路及び避難装置等には明確な表示を施す。
- ・ 避難経路からは常時障害物を取り除いておく。
- ・ 学校内に避難時の集合場所を明示する。
- ・ 緊急照明が取り付けられている場合は常に作動可能であること。
- ・ 報知器作動場所、音声・視覚警報装置、緊急照明点、避難経路、集合場所、その他を示す平面プランを作成して、最新の状態に維持し、各々目立つ関連場所に表示する。
- ・ 緊急の事態が発生したときは、現場に急行し応急措置を行うこと。
- ・ 火災等の緊急の事態が発生したときは、直ちに市及び関係機関に連絡・通報すること。
- ・ 地震や風水害による災害が発生したとき、または発生するおそれがあるときは直ちに初期措置を取ること。
- ・ 事故・火災等への対応についてあらかじめ市と協議し、防災計画を策定する。
- ・ 事故・火災等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を取るとともに、市及び関係機関に通報する。
- ・ 地震や風水害による災害が発生後、速やかに処置を行うこと。

ウ 一般管理業務

- ・ 業務計画書の作成と市への提出(年間)
- ・ 業務報告書の作成と市への提出(月間)
- ・ 記録の管理

- ・ 公文書等の送達及び受領
- ・ 官公庁その他指示されたところへの用務の伝達並びに物品の送達及び受領

(3) 要求水準

- ・ 施設における財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、適切な防犯・防災警備を実施する。
- ・ 施設利用可能時間帯においては、利用者が円滑に出入できるものとします。
- ・ 時間外の利用に関しては、許可を受けた利用者が出入できるように配慮するものとします。
- ・ 複合施設としての防犯、利用者の安全の確保が、十分に行えるものとします。

6 環境衛生管理業務

(1) 法令等に基づく環境衛生管理業務

ア 法令等に基づく環境測定

- ・ 敷地内の建物及び付属施設的环境を常に最良の状態に保つため、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等に基づき、監視、測定、報告を行い、記録を帳簿に記載し、法令等に定める期間中保存するものとします。

イ 業務の実施

- ・ 事業者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、必要に応じて環境衛生管理技術者を選任し、業務を実施させるものとします。事業者は、その他法律、条令に定める測定、点検、保守等を実施することとします。

(2) 廃棄物処理

ア 業務範囲

- ・ 敷地内の建築物等から発生する一般廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、処分(再生を含む)等を行うこととします。なお、運営主体が別途委託する廃棄物処理は除くものとします。

イ 業務の実施

- ・ 廃棄物処理業務に関する業務計画書を作成、実施し、実施業務の結果を記録するものとします。

ウ 要求水準

- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定めるところにより、地方公共団体の許可を受けた専門の業者により業務を遂行するものとします。
- ・ 業務を行うに当たっては、敷地及び建物内の経路等の環境を、常に清潔に保つよう努力することとします。
- ・ 廃棄物の再生利用が可能なものについては、積極的に取り組むこととします。

エ 業務内容

- ・ 敷地内に設置されたごみ置き場に集積されたものは、適正な方法で収集運搬し、処分を行うものとします。

7 外構施設維持管理業務

(1) 業務の対象範囲

対象範囲は、次のとおりとします。

ア 施設

- ・ ごみ置き場, 駐車場, 門扉, 囲障, 案内板, 外灯 など

イ 敷地地盤

- ・ 園庭, 屋外運動場 など

ウ 地中設備

- ・ 埋設配管及び排水桝 など

(2) 業務の実施

- ・ 毎事業年度の開始前に, 業務計画書を作成し, 実施することとします。
- ・ 修繕等が必要と思われる場合は, 迅速に調査, 診断を行い, 事業者の責任範囲であれば至急修繕を実施することとします。責任範囲が明確でない場合は, 市とその責任と負担を協議のうえ, 修繕等を実施することとします。
- ・ 実施業務の結果を記録することとします。

(3) 要求水準

- ・ 各施設, 設備とも本来の機能を発揮できる状態に保つこととします。

8 植栽処理業務

(1) 業務の実施

- ・ 毎事業年度の開始前に、業務計画書を作成し、実施するものとします。
- ・ 実施業務の結果を記録することとします。

(2) 要求水準

- ・ 施肥、灌水及び病害虫の防除、除草等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこととします。
- ・ 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全を確保するため、適宜剪定、刈込み及び除草等を行うこととします。
- ・ 風等により倒木しないように管理を行うとともに、枝等が散乱した場合の適切な処理を行うこととします。

(3) 薬剤散布、施肥の際の協議

- ・ 薬剤散布又は化学肥料の使用に当たっては、予め市と協議することとします。

第5 賑わい施設の運営業務

1 基本的事項

(1) 賑わい施設の運営

- ア 賑わい施設の運営事業を本事業の付帯的事業として取り扱います。
- イ 事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない限度において、本事業用地における利用可能容積(想定施設規模から市の必要面積を除いた容積)を活用し、本事業以外の付帯的事業(以下「賑わい施設運営事業」という。)として収益施設等の付帯施設(以下「賑わい施設」という。)を行政財産の使用許可により行うものとします。
- ウ 事業者は、賑わい施設運営事業については、本事業とのリスク分離に十分配慮するものとします。

2 賑わい創出の背景

(1) 御池通沿道景観形成地区・計画

- ア 市は、京都市市街地景観整備条例の規定により、御池通(木屋町通から堀川通)及び道路境界から 30m の沿道区域について「御池通沿道景観形成地区沿道景観形成計画(実施方針 別紙資料3 平成 15 年 5 月 15 日公表)」を定めています。
- イ この計画において、御池通は、市民が憩い、楽しめる町としての役割が求められており、また、同計画における「建造物その他の工作物の景観の維持及び向上に関する事項」には、建築物等についての留意事項として「多くの人が集まり、散策し、町を楽しむ施設や備えのある町並みづくり」等が求められています。
- ウ 賑わいを創出する施設づくりは、付帯的事業として、市の沿道景観形成計画を、具体化するものであり、本市の商工関係団体や「 1 御池沿道関係者協議会」からも、期待をされています。

1 「御池沿道関係者協議会」(平成 14 年 10 月 24 日設立)

協議会設立の趣旨

御池通の新たなにぎわいの創出及び更なる景観の向上の実現のため、地元・経済界・行政の協働により御池通沿道の将来ビジョンについて共有し、行政・経済界・地元の役割分担を明確にし、御池通シンボルロードが地元の皆様に親しまれ生活に潤いと安らぎを与える道路となるよう、地元住民、沿道事業者、商工会議所、行政及び学識経験者をメンバーとしています。

検討テーマ

御池通シンボルロードにおいて取り組むべき方策について
・新たなにぎわいの創出、更なる景観の向上

3 行政財産の使用許可により行う賑わい施設運営事業

(1) 使用許可

賑わい施設運営事業は、賑わい施設を地方自治法第 238 条の 4 第 4 項の規定により行政財産の使用許可により行うことができます。

(2) 許可の条件等

ア 地方自治法第 238 条の 4 第 5 項の規定により、借地借家法の規定は、適用対象外とします。

イ 地方自治法第 238 条の 4 第 6 項の規定により、使用許可は、公用若しくは公共用に供する必要が生じたとき、又は許可の条件に違反する行為があると認めるときは、その許可を取り消します。

なお、取消しによる損失は、事業者の負担とします。

ウ 周辺状況を勘案し、地域住民及び本施設利用者の利便性の向上等の他、地区計画の趣旨を活かし、新たな賑わいの創出に資すると考えられる施設とします。ただし、住居系施設の導入は認めません。

エ 賑わい施設の面積については、本事業の用途又は事業を妨げない限度とし、3 (3) アに示す範囲とします。

オ 使用料については、市の規則に基づき算定した使用料とし、毎年度改定をします。

「市の使用料算定基準」

使用料(年額) = 建物評価額 × 100/1000 + 土地の使用料

・建物評価額とは、建築価格であり、建築後、年数を経ているものについては、
建物評価額 = 再築価格 × (1 - 残存割合) × 残耐用年数 / 耐用年数

・再築価額 建築価額があきらかなとき 建築価額 × 建築費指数

・残存割合 財務省令 残存割合欄の数値 0.1

・耐用年数 財務省令 耐用年数表

・土地使用料 固定資産評価単価 × 使用面積 × 35/1000

各算定率については、改定することがあります。

提案に伴う使用料算定は、上表を基準としてください。

カ 事業者は、市の承認を得た上で、第三者に賑わい施設の運営を委託することができるものとします。

(3) 施設利用料の考え方

ア 施設使用料は、事業者の専用利用に係る部分の面積を対象とすることを想定しています。

イ 市は、京都市公有財産及び物品条例第 2 条第 3 項に基づく公益性等が認められる場合には、市の使用料算定基準より低い対価で、事業者が使用することができるよう検討します。

具体的には、提案に基づく機能、用途及び使用面積に基づいて、市と事業者との協議により、減額等の措置を想定しています。

(4) 光熱水費及び維持管理について

- ア 賑わい施設に係る光熱水費については、事業者の負担とします。
- イ 事業者は、賑わい施設について、清掃等の維持管理を行うものとし、その水準は、学校等の要求水準を満たすものとし、
- ウ 清掃費等の維持管理費用については、事業者の負担とします。

(5) 賑わい施設の模様替え等について

- ア 賑わい施設の運営等に関連して、賑わい施設の備品及び内装工事、改造工事等の模様替えを行う場合は、本事業の対象外とし、選定事業者の負担及び実施によるものとします。
- イ 模様替えについては、事前に市に報告し、承諾を得るものとし、

(6) 運営期間

運営期間は、施設供用開始後から本事業期間終了時までとします。ただし、事業期間終了後についても継続する可能性もあります。

4 賑わい施設に関する要件

(1) 平面形状

- ア まとまった平面形状
- イ 分散型配置でなく、御池通に面して配置するものとし、

(2) 空間構成

- ア 御池通からのアプローチを容易とするため、御池通に面した本施設の1階部分とし、事業敷地内での屋外 半屋外 屋内とする空間構成を基本とします。(奥行について 10m ~ 11m を想定しています。)
- イ 室内にあっては、床から天井までの高さを 3m 以上確保するものとし、

(3) 施設面積

概ね 350 m² ~ 500 m² までの範囲とします。

(4) 施設の区画

- ・ 用途・機能に応じて、事業者の提案により計画するものとし、

5 施設の用途・機能（基本的な考え方）

賑わい施設は、事業者の提案によるものとしますが、市としては、概ね次の用途・機能の範囲を想定しています。

・商業系用途として、例えば物販、飲食、書店、オープンカフェ等の機能から社会福祉関係団体が行う公共性の高い商業系機能までを想定しています。

6 事業の委託契約

(1) 委託契約

- ・市と事業者とは、賑わい施設運営事業に関する委託契約（以下「運営委託契約」という。）を締結するものとします。

(2) 誘致による運営

- ・事業者は、自ら運営事業を実施する場合の他に、協力会社の誘致により実施する場合は、その者と業務委託契約を締結するものとします。

(3) 運営委託契約について

市と事業者とは、使用料等の規定を初めとして

- ・運営委託契約の条項（運営業務の委託条項の規定）
- ・事業者の運営事業の実施又は運営事業者による場合の義務
- ・事業者が、業務委託契約する運営事業者の選定制約条件（機能、制約等）
- ・市と事業者及び運営事業者との関係の規定
- ・入居する運営事業者がない場合の取扱について 等

についての運営委託契約を締結することとします。

7 賑わい施設への協力

市及び市の関係団体等は、事業者が提案した賑わい施設が、円滑に運営できるよう協力するものとし、事業者とともに賑わいの創出に向けて協議するものとします。

第6 各諸室等の要求水準に関する事項

1 中学校プール

(1) プールの配置

- ・ プール本体及びプール諸室は、屋外運動場の面積をできる限り確保するため、建物の屋上階に設置するものとします。
- ・ プールサイド等には、見学者等用の日覆い施設を設けるものとします。

(2) 施設基準

ア 施設全体

- ・ プール本体及び付属施設・設備は、遊泳者等が、安全快適かつ衛生的に利用できること。
- ・ 設備等は、運用、点検整備、清掃等が安全かつ容易にできるよう設置されること。
- ・ 水資源を効率的に利用でき、省エネルギーにも配慮した設備であること。
- ・ プール本体及び設備等については、学校環境衛生の基準に基づき、環境衛生管理を徹底できるものとする。

イ プール設備

プール本体は、給排水及び清掃が容易にでき、かつ周囲から汚水が流入しない構造設備とすること。

ウ プールサイド及び通路

- ・ プールサイドは、利用者数等を考慮して、十分な広さを有すること。
- ・ 不浸透性材料を用い、水際の部分は、滑り止めの構造とすること。
- ・ 通路は、不浸透性材料を用い、かつ滑り止めの構造とすること。

エ 給水構造

- ・ 給水管が飲料水と同系統の場合は、プール水の逆流防止のための措置を講ずること。
- ・ 補給水量及び循環水量を把握できるように専用量水器等を設けること。

オ 排水設備

- ・ 排水口、循環水の取入れ口には、堅固な格子鉄蓋や金網を設けてネジ、ボルト等で固定し遊泳者等の吸い込み防止を講ずること

カ 消毒設備

プール水の有効な消毒効果が得られるような設備を設けること。

キ 浄化設備

- ・ 循環ろ過方式等の設備を設け、浄化の目的が達せられるようにすること。
- ・ 循環ろ過装置の処理水量は、遊泳者数等に応じて決定するものとするが、夜間、浄化設備を停止するため、1時間につき全容量の4分1以上処理する能力を有すること。
- ・ 循環ろ過装置の出口における濁度の検査のための採水栓又は濁度の測定装置を設けること。

(3) プール本体及び設備等

ア プールの構成

プールは、次のプール本体及び付属施設・設備から構成されるものとします。

主要施設	内容	備考
本体(水槽)	12m×25m	水深 1.1m から 1.3m
	入水階段	階段両側に手摺を設置
甲羅干し	ノンスリップシート張り	防滑性シート張り
洗体設備	足洗場、腰洗場	
	シャワー設備 (排水が容易なものとする。)	・更衣室及び便所からプール本体にいたる途中に設置し、通過式洗浄設備とする。 ・洗浄に使用したシャワー水はプール水に再利用しないこと。
水道施設	・飲用、洗眼、洗面、うがい用 ・上がり用シャワー	・プールサイドに設けること。
更衣室	・カーテンレール、カーテン ・床：不浸透性材料(床デッキ敷) ・専用手洗い ・換気扇	・男女別各1室(16㎡～18㎡) ・利用者の衣類等を安全かつ衛生的に保管できる設備 ・双方及び外部から見透かせない構造とする。
便所	男(小3,大1), 女(大3)程度	・男女別各1室(16㎡～18㎡) ・出入り口に足洗いを設置 ・専用手洗いの設置
倉庫	・コースロープ、ドラム等 備品収納	
機械室	プールろ過設備等	・全自動砂式循環ろ過装置 ・循環ポンプ、塩素注入装置、凝集材注入装置、プール排水用電動弁動力電源等の水質の保全及びプールの維持管理に必要な設備

イ プール本体

耐久性に優れ、水漏れがなく、衛生的で、保守管理が容易なものとします。

(4) プール本体規格

- ・ プール寸法:短辺は、12m(6 コース:コース中心間距離 1.8m, 端部は、コース中心から壁面まで 1.5m)以上とし、長さ 25m とします。
- ・ プール深さ:満水状態での水深については、最深部 1.3m, 最浅部 1.1m とします。
- ・ プール水槽への入水階段を設置するものとします。
- ・ 消防用採水桝をプール水槽に設置するものとします。
- ・ プール本体水槽には、コースライン, 5M ライン, 中央ライン, クロスライン, スタート台番号(台前後及び両側面), 水深表示及び距離表示のマーキングを行うものとします。

(5) 学校プール本体の仕様(屋上設置事例・参考)

項目	内容	仕様等	個数
構造	ステンレス鋼板	全溶接型プール	
材料	側板	SUS304 2.5mm	
	底板	SUS304 2mm	
付属部品	スタート台(着脱式)	ステンレス製	6
	排水桝	ステンレス製	1
	消防用採水桝	ステンレス製	1
	タラップ	ステンレス製	3
	コースロープフック	ステンレス製	14
	入水階段(手摺)	ステンレス製	1(2)
	区画ロープフック	ステンレス製	6
プール塗装	プール内面	素地調整, 下地処理, エポキシ塗料中塗 アクリルウレタン塗装上塗	
	プール外面	アクリル塗装	
床板クッション材	単粒度砕石	Cl イオンは, NaCl 換算にて 0.01WT%以下とする。	

2 乳幼児保育所プール

(1) プールの配置

- ・ プール本体及び諸設備は、園庭に配置するものとします。
- ・ プールはプールサイドを含めて 8m × 10m の大きさとし、ます。

(2) 施設基準

ア 施設全体

- ・ プール本体及び諸設備は、児童、保育士等が安全快適かつ衛生的に利用できるものとする。
- ・ 諸設備は、運用、点検整備、清掃が安全かつ容易に行えるものとする。

イ プール本体

- ・ プール本体は、給排水および清掃が容易にでき、周囲から汚水が流入しない構造、設備とすること。
- ・ プール本体の内寸法は、4m × 7m 程度とし、水深は、50cm から 60cm とし、排水のため傾斜をつけること。
- ・ 本体の両側に、入水階段を設置し、階段両側に手摺を設置すること。階段の段差は、児童が利用しやすい高さとし、こと。
- ・ プールの底は、滑りにくいものとし、こと。

ウ プールサイド

- ・ プールサイドは、滑りにくいものとし、こと。
- ・ 園庭から砂が入り込まないように、園庭とプールサイドとの間に段差を設けるなど必要な措置を講じること。
- ・ 児童が利用しやすい高さに洗眼等のため、水道設備(洗眼用 5 本、洗面用 2 本程度)を備えること。

エ 足洗い場及び温水シャワー

- ・ プールサイドへの入り口には、足洗い場及び温水ハンドシャワー(4 本程度)を設置すること。ただし、同時に使用しても対応できる性能の給湯システムを採用すること。
- ・ 足洗い場は滑りにくいものとし、こと。
- ・ 長時間の紫外線から児童を保護するため、庇を設けるなど適度な日陰を確保すること。

オ 給・排水構造

- ・ 給水管が飲料水と同系統の場合は、プール水の逆流防止のための措置を講じること。
- ・ 排水口には、児童等の吸い込み防止のため、金網等を設けること。

カ フェンス

- ・ プールサイド周辺には、ガーデンフェンス(高さ 60cm 程度)を設置すること。

3 中学校配膳室

(1) 配膳室整備の目的

- ・ 市における中学校給食は、家庭からの弁当持参か給食を自由に選択できる「自由選択制」による給食制度を導入しています。
- ・ 中学校給食は、調理業務等を民間の調理業者に委託する「校外調理委託方式」により、実施しており、委託業者が学校外で調理及び盛り付けした弁当箱形式の給食(主食、副食、牛乳)を衛生的に学校内で保管し生徒へ受け渡しを行う配膳室を整備します。

(2) 配膳室の施設構成

- ・ 仕分室・・・配送された給食を各学級別に仕分けを行う区画
- ・ サービスホール・・・生徒への給食の引渡しを行う区画
- ・ 更衣・執務スペース・・・配膳員の更衣及び執務スペース

(3) 配膳室の設備

- ・ 温蔵庫・・・主食(ごはん)を温蔵で保管
- ・ 保冷库・・・副食(おかず)を冷蔵で保管
- ・ 牛乳保冷库・・・牛乳を冷蔵で保管
- ・ 保存食用冷凍庫・・・給食を冷凍で保管

(4) 配膳室の規模

- ・ 配膳室は、施設及び設備を配置可能な大きさとし、面積については、1.5 教室(108 m²)程度とします。
21 学級規模で 1.5 教室程度の広さとなります。

(5) 配膳室配置上の留意

- ・ 給食の配送車の搬入経路を確保し、できる限り直接、配膳室に搬入できることとし、雨天時等のため、搬入口には庇等を設けるものとします。
- ・ 1 階に配置することが望ましいが、配膳室が 1 階以外となるときは、エレベータ等を配置(専用でなくともよい。)若しくは、搬送用エレベータを設置するとします。

(6) 施設の仕様(配膳室事例・参考)

建築関係	床	ノンスリップタイプ 長尺エンビシート
	壁	モルタル塗り 塗装仕上げ
	天井	岩綿吸音版 9t
	出入口戸 (サービスホール)	軽量スチール製 片引き 間口 1500mm 以上 ガラス窓, ガラリ(防虫網戸付)
	出入り口戸 (仕分室)	アルミサッシ製 片開き 間口 1200mm 以上 防虫網戸設置
	窓	アルミ製引き違いサッシ 防虫網戸設置 ブラインド
	タレ壁	温蔵庫, 保冷库, 牛乳保冷库用 タレ壁に防虫網戸付きガラリ
	掲示板 (サービスホール用)	アルミ枠 1,200 × 1,000 程度
	更衣室	更衣・執務スペースを遮光カーテン間仕切り
電気設備	照明	天井直付け蛍光灯
	コンセント	温蔵庫, 保冷库, 牛乳保冷库, 保存食冷凍庫, 掃除機用, 換気扇用
	インターホン	更衣・執務スペースと職員室との専用
	空調	空調機器用電源
空調衛生 設備	手洗い設備	仕分室 自動水洗 化粧鏡(半身)
	水槽	清掃用(上用)仕分け室に水槽(900 × 750 × 800 程 度) 排水栓付
	洗い場	清掃用(下用)サービスホールにシンクタンク 排水栓付
	換気扇	仕分室 2 箇所 サービスホール 1 箇所以上 防虫網付
空調設備	空調設備	温度管理(温度 25 ° C 以下 湿度 80%以下) サービスホール, 仕分室用

(7) 配膳室備品リスト(21 学級規模の場合)

番号	機器名	形状寸法	個数	備 考
	温蔵庫(大)	1800*900*1800	2	電気
	保冷库(大)	1800*900*2150	2	電気
	保冷库(小)	1200*900*2150	2	電気
	牛乳保冷库(4 型)	1,600*900*2150	1	電気
	保存食用冷凍庫	750*600*1890	1	電気
	移動式作業台	900*600*800	5	
	事務机	900*650*750	1	
	更衣ロッカー	600*500*1790	1	

備品については, 市の負担とします。

4 中学校ランチルーム

(1) ランチルームの目的

- ・ 中学校給食に併せて、生徒の食事環境の向上を図り、「食」に関する指導の場としての活用
の他、各種教育活動や地域開放など多目的に利用を行う。

(2) 施設規模

- ・ 中学校給食の他、各種教育活動に対応できるような大きさとし、1.5 教室(108 m²)程度とする。

(3) 施設の仕様(ランチルーム事例・参考)

建築関係	床	天然木フローリングボード
	壁	クロス張り
	天井	岩綿吸音版 9t 以上
	腰壁	天然木無垢羽目板張り
	出入り口扉	木製建具
	窓	アルミ製引き違いサッシ, ブラインド又はカーテン
	掲示板	木枠(1200*1500)
	その他	木目扉付開閉式ホワイトボード
電気設備	照明	食事の雰囲気にあった照明器具 蛍光灯交換は容易
	コンセント	AV 機器 清掃用(掃除機)コンセント
	TV 用受信設備	
	空調	空調機器用電源
空調衛生設備	流し台	ユニット流し台(1200*550*800), コンロ台(600*550*650), 湯沸かし器(5号)
	換気扇	適宜
空調設備	空調設備	

(4) ランチルーム備品リスト

番号	備品
	食卓
	いす
	配膳台
	TV
	TV 台
	ビデオ
	食器棚等
	CD,MD コンポ

備品については、市の負担とします。

5 地域交流施設(学校ふれあいサロン)

(1) ふれあいサロンの目的

- ・ 市では、学校施設(教室等)を活用して、地域に根ざした幅広い生涯学習の場として、また学校を身近なふれあいの場として整備する「学校ふれあいサロン事業」を行っています。
- ・ 学校ふれあいサロン事業に伴い、学校に、木材を活用した温かみと潤いのある「ふれあいサロン」を地域交流施設として整備しています。

(2) ふれあいサロンの整備

- ・ 床、天井、壁に木材を使用し、学校教育活動だけではなく、地域の生涯学習施設として、多様な機能を持たせた施設とします。
- ・ 地域開放とするため、地域住民が利用する際には、他の学校施設と区画できるように配置するものとします。ただし、便所は利用できるように配置するものとします。

(3) 施設規模

- ・ 地域利用或いは学校利用において、多様な利用が図れるよう 1.5(108 m²)から 2 教室(144 m²)程度とする。

(4) ふれあいサロンの仕様(事例・参考)

建築関係	床	天然木フローリングボード
	壁	クロス張り
	腰壁	天然木無垢羽目板張
	天井	岩綿吸音版 9t 以上
	出入口戸	木製建具木 引違い戸 遮光カーテン
	窓	アルミ製引き違いサッシ、遮光カーテン、レースカーテン
	掲示板	木枠(1200*1500)
	ホワイトボード	木目扉付開閉式ホワイトボード
電気設備	照明	雰囲気にあった照明器具 蛍光灯交換は容易
	コンセント	AV 機器 清掃用(掃除機)コンセント
	スクリーン	巻き上げ式スクリーン
空調衛生設備	流し台	ユニット流し台(1200*550*800)、コンロ台(600*550*650)、湯沸かし器(5号)
	換気扇	適宜
空調設備	空調設備	

6 校舎等の屋上の活用について

(1) 屋上階の有効活用

- ・ 建物の屋上階に施設及び設備を配置する等，有効活用を図るものとします。

(2) 具体的な活用

- ・ 体育館或いは校舎の屋上階を，中学生等の教育活動や運動スペース等として確保すること。
- ・ 雨水排水を雑用水として利用するため，雨水を集水する区域とすること。
- ・ 断熱効果による省エネルギーの効果が期待できるよう屋上緑化等を行うこと。
- ・ 建物の外壁や或いは窓ガラス等の維持管理の必要に応じて，清掃等に必要な器具を設置すること。
- ・ 屋外運動場の面積をできる限り確保するため，屋上階に学校プールを設置すること。

(3) 施設等の留意点

- ・ 利用者の安全性を確保し，危険を排除するため，柵等の配置，転落防止策を講じること。
- ・ 防水等に配慮し，施設への雨漏りが生じないようにすること。
- ・ 施設の利用状況が，容易に確認できるようにし，死角等を生じさせないこと。
- ・ 空調等の室外機の設置及びその維持管理が容易であること。
- ・ 一般利用可能な部分とそうでない部分を柵等で明確に区分すること。

(4) 施設の整備範囲

- ・ 運動スペース等については，中学校校舎及び体育館の屋上階を利用し，できる限りそのスペースを確保すること。

7 建物の地下階の活用について

(1) 地下階の屋上階の有効活用

本施設の建設に当たっては、中学校の屋外運動場をできる限り広くとること、また複合化による必要な諸室面積の確保の観点から、できる限り地下階の有効活用を図ることを想定しています。

(2) 具体的な活用

地下階における諸室等の配置については、次のように想定しています。

ア 共用施設

(ア) 機械室

施設全体の共用機械室

(イ) 給排水設備及び消防施設

(ウ) 排煙設備

(イ) 駐車場及び車路

老人デイサービスセンターの利用等のための1階に必要な駐車スペースを除く、付置義務駐車場(20 台程度)

(オ) 駐輪場

乳幼児保育所、老人デイサービスセンター等1階に必要な駐輪スペース(30 台程度)以外に、オフィススペース利用者や生徒、保護者等の 200 台程度の駐輪場(又は駐輪スペース)の確保

(カ) 施設全体で必要な共用諸室及び設備

(キ) エレベータ

(ク) ごみ置き場

イ 諸室

(ア) 大講義室及び講義室

オフィススペースとして整備する、市職員研修スペース(大講義室:300 人規模 1 室 ただし、3 分割が可能なこと)、講義室(50 人規模 1 室)及びホワイエ等

(イ) 拠点備蓄倉庫

災害応急用物資備蓄倉庫(約 170 m²)

(ウ) ビル管理室及び事業者事務所

ただし、ビル管理室は、オフィススペース等の管理上、1階に必要な場合は、できる限り面積規模を小さくすること。

(イ) 倉庫

学校用の保管用倉庫 4 室(1 室 36 m²程度)程度

(3) 施設等の留意点

ア 車両と人との通路の区画を明確にし、安全を確保すること。

イ 諸室の換気、排煙等の対策及び設備の設置を行うこと。

- ウ 浸水, 防湿等の対策及びその設備等を設置すること。
- エ 利用者の快適な空間を確保するため空調機等を設置すること。
- オ 死角が生じないように諸室の配置に配慮すること。
- カ 一般利用及びの立入り禁止の区画についての区分を行うこと。
- キ 駐車場, 駐輪場は, 夜間利用もあるため, 監視カメラの設置や巡回等により防犯・安全対策に万全を期すこと。

8 屋外活動用施設

(1) 便所

ア 設置場所及び対象

- (ア) 屋外運動場周辺に生徒及び地域の人々等が利用する便所(学校用便所)を設置するものとします。
- (イ) 祇園祭,時代祭や京都まつりなどの舞台でもある御池通に面して,観光客等が利用しやすい便所(観光客等便所)を設置するものとします。

イ 便所の配置

- ・ 学校用便所及び観光客等便所は,接して配置することも可能としますが,それぞれの便所は独立したものとして配置するものとします。
- ・ 観光客等便所を利用する観光客等が,学校敷地内へ立ち入ることのないよう設置するものとします。

ウ 計画上の留意点

(ア) 防犯,安全等への配慮

観光客等便所については,出入りに扉等を設け,防犯及び安全対策に十分配慮し,夜間には閉鎖すること。

(イ) 清潔さ,快適さの確保

- ・ 掃除がしやすいように凸凹などをなくすこと。
- ・ よごれにくい材料,汚れが落ちやすい材料を使うこと。
- ・ 自然光を最大限採り入れ,明るい雰囲気のものになるようにすること。

(ウ) におい対策

- ・ 風が通りやすい構造にすること。ただし,のぞき見防止を行うこと。

(エ) デザイン

- ・ デザインについては,本事業の施設とのデザインの一貫性を保つこと。

エ 位置

- ・ 京都市人にやさしいまちづくり要綱に基づき,向かって右を男子,左を女子便所とし,観光客等便所の車いす用ブース(多目的便所)は,道路からアクセスしやすいように男子便所と女子便所の間に設けること。

オ 便所の仕様

区分	男子便所	女子便所	多目的便所
機能仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・ブース 1 (和風便器, ペーパーホルダー, 点字タイル, 手すり) ・小便器 1 (手すり, 点字タイル, 荷物棚) ・洗面器 1 (手すり, 点字タイル, 荷物棚, 鏡) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ブース 2 (和風便器, ペーパーホルダー, 点字タイル, 手すり) ・洗面器 1 (手すり, 点字タイル, 荷物棚, 鏡) 	<ul style="list-style-type: none"> ・洋式便器 (ペーパーホルダー, 点字タイル, 手すり) ・手洗い器 ・洗面器 1 (手すり, 点字タイル, 荷物棚, 鏡) ・小便器 1(子ども用) ・ベビーシート

カ 電気設備

- ・ 屋内の照明器具は, 常時点灯とし, 屋外は, 自動点滅器による。防湿, 防雨形とすること。
- ・ 女子便所, 多目的便所には, 非常釦を設け, 外部への音と光による警報設備を設けること。

キ 衛生設備

給・排水設備

- ・ 各衛生器具に給水配管すること。
- ・ 各衛生器具は, フラッシュ弁方式を採用すること。
- ・ 要所に土間排水金物を設置すること。

(2) 屋外活動用施設

ア 体育倉庫

- ・ 屋外運動場に, 教育活動に支障とならず, 利用をしやすい位置に配置するものとします。

イ 体育倉庫の仕様(参考事例)

項目	内 容	備 考
規模 ・形状	<ul style="list-style-type: none"> ・約 11.5m×3.8m(壁芯寸法) 間仕切壁により, 約 4.2m×約 3.8m の倉庫 1 及び約 8.3m×約 3.8m の倉庫 2 を設置 ・高さ約 3.5m 	倉庫 1 を石灰等倉庫, 体育器具用を倉庫 2 として設置
構 造	<ul style="list-style-type: none"> 基礎: 鉄筋コンクリート造 壁体: コンクリートブロック造(C 種 150t) 鉄筋補強 壁: コンクリートブロック造 	事例における基礎の深さ, 地盤面 - 約 50cm 程度
屋 根	フッ素ガルバリウム鋼板	野地板, アスファルトルーフィング, フッ素ガルバリウム鋼板
内部仕上	<ul style="list-style-type: none"> 床: コンクリート 棚: 倉庫の出入口以外の壁面に木製棚の設置 	天井, 照明については, 必要としない。
出入口戸	<ul style="list-style-type: none"> ・引分けフラッシュハンガー戸(施錠可) ・片引きフラッシュハンガー戸(施錠可) 	約 1.6m×2 間口約 3.3m
窓	各倉庫の出入口の反対側に窓を 1 箇所設置	引き違いアルミサッシュ
排 水 管	縦樋(VP)軒樋(塩ビ・スチール芯)	適切に配置し, 側溝等へ排水

第7 その他

1 用語の定義

(1) 点検

- ・ 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、機能に異常または劣化がある場合、必要に応じた対応措置を判断することを含みます。

(2) 保守

- ・ 建築物等の必要とする性能、または機能を維持する目的で行う消耗部品または材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業を意味します。

(3) 運転、監視

- ・ 設備機器を稼働させ、その状況を監視すること及び制御することを意味します。

(4) 清掃

- ・ 汚れを除去し、又は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意味します。

(5) 補修

- ・ 建築物等の劣化した部分又は部材もしくは低下した性能又は機能を、実用上支障のない状態まで回復させることを意味します。

(6) 修繕

- ・ 施設の劣化した部分又は部材もしくは低下した性能又は機能を、原状(初期の水準)又は実用上支障のない状態まで回復させることを意味します。

(7) 更新

- ・ 機能が劣化した設備や機器等(備品を含む)を新たに設備調達する保全業務を意味します。

(8) 大規模修繕

- ・ 建築物の躯体については建物の一側面、連続する一面全体、又は全面に対して行う修繕を、設備機器については機器系統の更新を意味します。

2 資料

- ・ 資料 1 事業対象地案内図
- ・ 資料 2 事業対象地平面図
- ・ 資料 3 京都市立柳池中学校平面図
- ・ 資料 4 京都市立柳池中学校境界確定図
- ・ 資料 5 京都市立柳池中学校丈量図
- ・ 資料 6 京都柳池中学校 施設の配置図等
- ・ 資料 7 構造物存置資料
- ・ 資料 8 京都御池中学校・複合施設整備等事業に伴う地質調査
- ・ 資料 9 埋蔵文化財調査の区域図
- ・ 資料 10 埋蔵文化財調査について
- ・ 資料 11 設備, 建具及び什器・備品リスト