

京都御池中学校・複合施設整備等事業
要求水準書(案)

平成 15 年 9 月 10 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.....	10
3 構造計画.....	15
4 設備計画.....	16
5 外構計画.....	26
6 各諸室要求水準.....	28
第3 建設・工事監理業務に関する要求水準.....	38
1 基本事項.....	38
2 敷地に関する留意事項.....	40
第4 維持管理業務に関する要求水準.....	41
1 基本事項.....	41
2 建物保守管理業務.....	43
3 建物設備保守管理業務.....	45
4 清掃業務.....	47
5 安全管理業務.....	50
6 環境衛生管理業務.....	51
7 外構施設維持管理業務.....	52
8 植栽処理業務.....	53
第5 その他.....	54
1 用語の定義.....	54
2 資料.....	55

第1 総 則

京都市(以下「市」といいます。)では、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。)を実施する民間事業者(以下「事業者」といいます。)の募集に関し、要求水準書(案)を公表します。

本要求水準書(案)は、整備に当たっての基本的な考え方、設計業務に関する要求水準、建設・工事監理業務に関する要求水準、維持管理業務に関する要求水準等から構成しています。

本要求水準書(案)は、募集要項等で予定している要求水準書に先立ち、提供されるサービスの水準の案を事前に示し、本事業への参画を検討する事業者のより具体的な検討を補完するとともに、事業者の意見を受けて検討を加え、要求水準書として公表するものとします。

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。

将来の子ども数の増加(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取り込んだ、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、建設及び施工監理、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
- ・ 電波障害調査及び対策
- ・ 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。

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。)
- ・ 建物設備保守管理業務(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を行う事業者については, 応募企業又は応募グループ会社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。

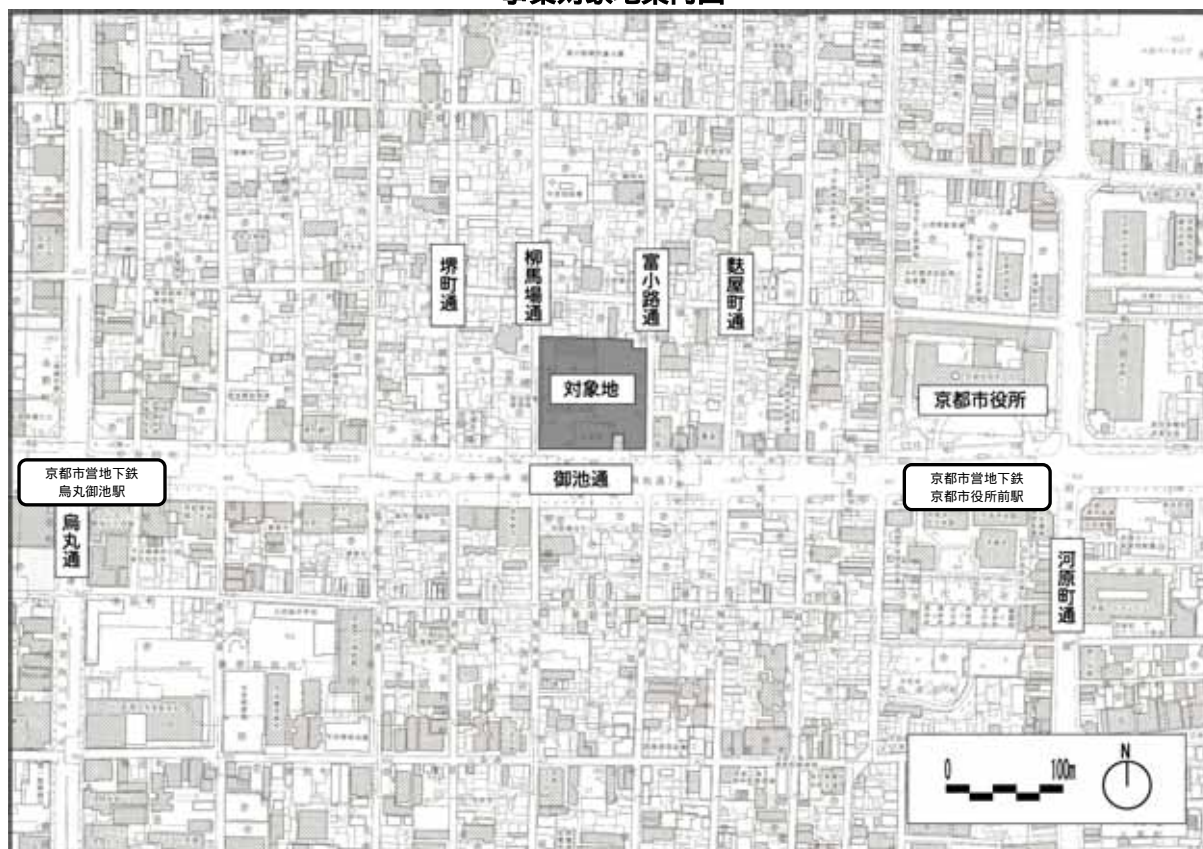
ただし, 市は, 現在, 市の関係団体の協力を得て, 賑わい施設の運営を行う事業者の選定を進めており, その選定において運営事業者が決まれば, 賑わい施設の運営を任せるともありません。

- ・ 市は, 運營業務の在り方について検討を行い, その詳細については, 事業者公募時までに公表することを予定しています。
- ・ 市は, 賑わい施設の運營業務に係る施設使用料を徴収するものとしますが, 施設使用料の対象となる面積, 金額等の考え方等については, 運営事業者の在り方も踏まえ, 契約条件として別途定めることとしています。

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
- ・ 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

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, テニスコート(屋上)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 5,000 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(手動ハンドル式移動棚(5 個 1 組) × 4 組程度)	約 170 m ²
賑わい施設	賑わい創出の施設	御池通及び道路境界から 30m の沿道区域に面した低層階の賑わい施設	提案によるものとします
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, 及び身体障害者用駐車スペース 1 台以上を確保) 駐輪場及び駐輪スペース(200~300 台を収容)	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。

- ・ 中学校の地域交流施設, 体育館, サブアリーナ, 屋外運動場については, 学校教育に支障のない範囲で, 地域住民へ開放する学校施設とします。
- ・ ふれあいサロンについて
 - ・ 市では, 学校施設を活用して, 地域に根差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。
 - ・ 整備に当たっては, 1 教室程度の部屋を対象とし, 床, 壁, 建具などに木材を活用し, 温かみと潤いのあるものとしています。
 - ・ スクリーン, 遮光カーテン等の設備を配置するものとします。
- ・ 屋上に配置するテニスコートについては, 可能であれば2面(練習用)を確保するものとします。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ オフィススペースの面積約5,000㎡は, 市として確保したいと考えている面積であり, 事業者の施設計画において, 5,000㎡を下回った提案でも差し支えありませんが, 可能な限りの面積を確保するものとします。(諸室の要求水準については, 事業者公募時までに公表します。)

5 設備, 備品等

- ・ 各施設の諸室等に必要とされる設備, 建具及び什器・備品のリストについては, 市と事業者との分担を明確にしたうえで, 事業者公募時までに資料として公表を予定しています。

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。 																																																					
提出先	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">種別</th> <th style="width: 20%;">製本</th> <th style="width: 10%;">部数</th> <th style="width: 60%;">備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市</td> <td>打合せ議事録</td> <td>左折(A4)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>協議録</td> <td>左折(A4)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td rowspan="2">設計図</td> <td>原図(A1)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>二ツ折(A1)</td> <td>2</td> <td>陽画複写紙(白写真)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>設計趣意書</td> <td>左折(A4)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造計算書</td> <td>左折(A4)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>工事費内訳書</td> <td>左折(A4)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>什器備品リスト</td> <td>左折(A4)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>性能検証計画書</td> <td>左折(A4)</td> <td>2</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>電子納品</td> <td></td> <td>2</td> <td>CD-ROM</td> </tr> </tbody> </table>	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
	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																																																		

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
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	年中無休 (主たる使用時間は 8:30 ~ 17:30)
オフィススペース	市	8:50 ~ 17:35
拠点備蓄倉庫	市	災害時、物品点検時
賑わい施設	現時点では、事業者を 想定しています。	事業の内容により、 市と協議するものとします。
施設全体に属する共用部	事業者	適宜

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。

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、同一階(1階)に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、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、外部から直接利用可能となるよう動線を確保するものとします。

(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,エレベーター)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。
- ・ 中学校については,他の施設及び他の諸室の騒音,振動等の影響を受けることなく,生徒が学習に集中できるような環境づくりに留意することとします。
- ・ 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,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: Ⅰ類,非構造部材:A類,建築設備:Ⅱ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

- ・ 施設整備から運営、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。
- ・ 特に、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。
- ・ 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。
 - ・ 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。
 - ・ 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。
- ・ 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。

(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、事業費が増額す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
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
販わい施設	事業者
施設全体に属する共用部	事業者

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。

(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、構内 PHS 方式との併用とします。また、内線 PHS 数については、施設用途別及び職員に応じた数を見込みます。

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 テレビ電波障害防除施設

- ・ 本施設建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、本工事にてテレビ電波障害防除の対策を行うこととします。ただし、事前事後調査等のテレビ電波障害調査書の提出を行うものとします。

タ 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。

チ 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。

ツ 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。

テ 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。

ト インターホン設備

- ・ 老人デイサービスセンターに、誘導鈴設備及び車いす対応仕様の便房呼出設備等を設置するものとしします。
- ・ 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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(ニ) ガス設備

供給先は、「諸室別 電気設備、機械設備 一覧」(P22～25)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。

(ホ) 厨房機器

- ・ 次の要件により計画することとしします。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	約 120 ・ ~ 130 食	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	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

- ・ 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

(ア) 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にします。
- ・ 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。

(エ) 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にします。
- ・ 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						×	×			×		×		×		
	美術教室		×				×				×		×		×		
	美術準備室						×	×			×				×		
	木工室		×				×				×		×		×		
	木工準備室						×	×			×				×		
	金工室		×				×				×		×		×		
	金工準備室						×	×			×				×		
	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
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
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		×	×	×		×	×	×		×	×	×	×	×	
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
午睡室			×	×		×	×			×	×	×	×	×	
一時保育室			×	×		×				×		×		×	
遊戯室						×				×		×		×	
図書室						×				×		×		×	
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						×				×		×		×	
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)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㎡を確保するものとします。
- ・ 園庭には, プール8m×10m(プールサイドを含む)を設置し, 約400㎡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月末までに完工して, 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	64 m ²	1 教室(40 名)。8m×8m以上。最大 1 室 74 m ² まで。低層階に配置。
	教室(育成学級)	3	64 m ²	低層階に配置。特別な仕様を必要としません。
	理科教室	2	96 m ²	
	理科準備室	2	32 m ²	
	音楽室	2	96 m ²	
	音楽準備室	1	32 m ²	
	美術室	2	96 m ²	
	美術準備室	2	32 m ²	
	木工室	1	96 m ²	
	木工準備室	1	32 m ²	
	金工室	1	96 m ²	
	金工準備室	1	32 m ²	
	被服室	1	96 m ²	
	被服準備室	1	32 m ²	
	調理室	1	96 m ²	
	調理準備室	1	32 m ²	
	コンピュータ室	1	96 m ²	
	コンピュータ準備室	1	32 m ²	
	図書室	1	128 m ²	
	教育相談室	1	64 m ²	4 区画程度に区分し,防音等に配慮
進路指導室	1	32 m ²		
生徒会室	1	32 m ²		
教科準備室	4	64 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)
	ステージ	1	104 m ²	幅 4m とします。
	器具庫	1	64 m ²	体育備品の収納
	管理室	1	32 m ²	
	更衣室	1	64 m ²	男女別(更衣,脱衣,シャワー)
	便所	1	64 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	32 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	32 m ²	柔道用畳,剣道用防具等の収納

	管理室	1	32 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	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	
ランチルーム等	配膳室	1	64 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。
	ランチルーム	1	96 m ²	2 学級が同時に利用できる広さ以上とすることとします。
	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	32 m ²	
	職員室	1	96 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	32 m ²	
	保健室	1	64 m ²	運動場が見渡せる位置の低層階に配置すること
	放送室	1	32 m ²	
	地域交流施設	1	64 m ²	ふれあいサロン
	事務室	1	32 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	16 m ²	男女別
	休養室	2	16 m ²	男女別
	職員会議室	1	64 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	2	64 m ²	
	給湯室	1	16 m ²	管理用務員室に近い配置
	印刷室	1	32 m ²	
	倉庫	適宜	適宜	各階に1以上配置することが望ましい
	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、敷地内に京都らしさのある便所を設置することとします。)等	

諸室面積については、8m × 8m を基準とした面積です。提案に当たっては、教室等の居室にゆとりを確保するため、8.5m × 8.5m の広さを基準とすることも可能とします。

(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(700×1500程度の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(600×1500程度の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(6畳程度)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(6畳程度)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(6畳程度)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 m ² (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	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	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	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 120～130 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。 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所とします。

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), 屋根付きのバギー, 乳母車, 避難車置き場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。2 階に配置する場合は, 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、車椅子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。
		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)。車椅子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。
		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。
		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。
	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。

(5) オフィススペース

- ・ 教室(8m×8m)を基本単位とし、次のとおり市の執務室等に使用するものとします。
8m×8m=64 m²は教室としての最低必要面積です。提案に当たっては、他の複合施設との関係で8.5m×8.5mを基準とすることは可能です。
- ・ 将来の教室への転用に伴う改修及び改造業務は、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な提案とします。なお、改修時の費用は、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、椅子、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。
	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、椅子、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	適宜	約4,410 m ²	執務室のほか、会議室、倉庫、給湯室、便所を適宜配置するものとします。車椅子対応仕様の便房を各階1以上設けることとします。
	エレベータ,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。

- ・ 床はフリーアクセスOA床(大講義室,講義室を除く)とし、転用を想定して電源位置,水周りの配置に留意することとします。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 職員研修スペースのうち,大講義室,講義室の椅子,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(高さ 180cm × 奥行き 60cm 程度のラック 5 個 1 組を 4 組)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

ア 基本事項

- ・ 賑わい施設の配置については, 御池通に面した位置(御池通沿道景観形成地区計画により御池通に面する概ね 30m 以内の範囲)に, 間口 50m × 奥行 10m 程度で, 1 層から 2 層での計画とします。
- ・ 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。
- ・ 事業者決定後の本施設の設計に当たっては, 賑わい部分について, 事業者, 運営事業者, 市及び市の関係団体とで協議を行うものとします。
- ・ 市は, 御池通の賑わいの創出について, できる限り協力するものとします。

イ 機能等

- ・ 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, 主に 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,駐輪施設及び駐輪スペースを合わせて200~300台以上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)

- ・ 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,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。
- ・ 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。

(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、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、市が撤去します。

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
- ・ 建物設備保守管理業務
- ・ 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。

(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に、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) 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 建物設備保守管理業務

(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) 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。

(3) 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) 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

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

(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tp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

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

(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。

(エ) 照明器具, 時計, 換気口及び空調機

- ・ 埃, 汚れを落とし, フィルター清掃等を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

外構清掃については、概ね次のような業務をいいます。

(ア) 外構清掃の対象

- ・ 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

(イ) 外構清掃の内容

- ・ 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

- ・ 機械警備を前提としています。
- ・ 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の環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 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