

広陵中央公民館整備事業
設計・施工一括発注
要求水準書

令和8年8月

広陵町

I. 総則

1-1. 事業の名称

広陵中央公民館整備事業 設計・施工一括発注（以下「本事業」という。）

1-2. 本事業の目的・概要

広陵町（以下「当町」という。）では、広陵中央公民館（以下「中央公民館」という。）の機能を尊重しつつ、老朽化による安全性への懸念及び町全体の公共施設の縮減を目指す「広陵町公共施設等総合管理計画」の趣旨に基づき、中央公民館再整備を継続的に検討し、令和6年度には、広陵中央公民館整備事業基本計画（以下「基本計画」という。）を策定した。

基本計画では、町民の文化活動に利用可能な複数の公共施設の間で機能を分担し全体として文化芸術活動を持続発展させていく「集約再編」を行うこととしている。

本事業は、基本計画に基づき、町有施設である「広陵町ふるさと会館グリーンパレス（以下「グリーンパレス」という。）」、「はしお元気村」の各施設を必要に応じて改修することにより、これらの施設へ中央公民館の機能を移転し、利用者が活動を継続できる環境を整備することを目的とするものである。

1-3. 事業期間

契約日から令和9年10月29日まで

1-4. 本書の位置づけ

広陵中央公民館整備事業 設計・施工一括発注 要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、本事業を実施するに当たり、当町が、事業者を求める事業の水準（以下「要求水準」という。）を示すものであり、仕様書と一体のものとして位置付けるものである。

1-5. 遵守すべき法令等

本事業の遂行に際しては、設計、施工及び工事監理の各業務に応じた関連する法令、条例、規則、要綱等を遵守し、各種基準、指針等（以下「基準等」という。）は、要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。

（【参考：遵守すべき法令等】を参照のこと）

II. 事業概要

2-1. 対象施設

(1) 対象施設の概要

本業務の対象施設の概要は次のとおりとする。なお、今回の工事範囲は、以下の施設とするが、各施設の詳細及びその他関連施設は（別紙）施設一覧を参照すること。

① グリーンパレス

- ・ 施設位置 奈良県北葛城郡広陵町大字笠 1 6 8 番地
- ・ 延床面積 2, 7 9 2 m²
- ・ 主要構造 鉄骨造 地上 5 階建て

② はしお元気村

- ・ 施設位置 奈良県北葛城郡広陵町大字弁財天 2 9 5 番地 3
- ・ 延床面積 1, 9 2 8 m²
- ・ 主要構造 鉄筋コンクリート造 平屋建て

2-2. 統括責任者の配置

事業者は、設計業務及び工事業務の各業務を統括することにより、事業期間にわたる一貫性のある事業実施の確実性を担保するとともに、本事業に関する当町への積極的な提案、必要な情報交換及びその他の調整等を円滑かつ確実に実施するために、事業期間にわたり統括責任者を 1 名配置し、効率的な管理を行うこと。

統括責任者に求める要件は以下のとおりとする。

- ・ 本事業に係る設計業務及び工事業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者であること。
- ・ 設計業務及び工事業務の全ての業務内容を理解し、当町との窓口となり、業務を管理する能力がある者であること。
- ・ 現場で生じる各種課題や当町からの求めに対し、相応かつ迅速な意思決定が可能となるよう努めることができる者であること。

2-3. 設計業務に関する事項

本事業における設計業務の詳細は別紙「建築設計業務委託特記仕様書」によるものとする。

(1) 実施設計業務

① 実施設計図の作成（建築・電気・機械）

- ・ グリーンパレス及びはしお元気村における改修内容の検討
- ・ 改修箇所の図面作成
- ・ 改修工事工程表作成

② 設計に伴う各種申請等の業務

③ 積算業務

2-4. 工事業務に関する事項

本事業における工事業務の詳細は別紙「現場説明書」によるものとする。

(1) 工事業務

- ① 設計業務成果の工事を行うこと。
- ② 工事に伴う各種申請等の業務
- ③ 工事内容については、貸与図書を参考とすること。
- ④ 事業者は、完成した箇所の仮使用（部分使用）を認めること。
- ⑤ 本書に記載されていない事項は、当町と協議の上で決定すること。

2-5. 工事監理業務に関する事項

本事業における工事監理業務の詳細は別紙「建築工事監理業務委託特記仕様書」によるものとする。

(1) 工事監理業務

- ① 工事監理方針の説明等
- ② 設計図書の内容の把握等
- ③ 施工図等を設計図書に照らして検討及び報告する業務
- ④ 改修工事と設計図書との照合及び確認
- ⑤ 工事監理報告書等の提出
- ⑥ 定例会議への参加
- ⑦ 工事立会

III. 本事業に関する要求水準

3-1. 共通事項

本事業の設計及び工事計画は提案によるものであるが、本事業に関する要求水準の共通事項は、以下のとおりである。

(1) 円滑な実施体制の構築

- ①設計から改修工事、供用開始に至るまでの業務遂行に当たり、合理的かつ効率的なスケジュールで行うこと。
- ②当町及び関係機関との打ち合わせに際しては、定例会議の開催など具体的な計画を立て、分かりやすい説明手法を用いて行うこと。
- ③業務の実施に際しては、関係機関等と十分に協議、調整を行うとともに、その内容を記録にまとめ、当町に報告すること。
- ④明確な責任体制の下、当町と協議、調整を行い、迅速な意思決定に努めること。

(2) 近隣環境への配慮

- ①工事の実施に際しては、関係法令などを遵守し、近隣への騒音・振動・悪臭・粉塵・電波障害・交通渋滞等の生活環境への影響を最小限に抑えるよう対策を講じること。
- ②地域住民、区及び関係施設に対して、工事着手前や事業の進捗上重要な段階において、当町が必要と認める場合は、説明会を開催し、円滑な事業推進を図ること。
また、説明会の開催に必要な説明用資料、質疑回答資料等についても当町と事前協議を行って作成すること。
- ③近隣の施設に対しては、必要に応じて、工事の進捗及び工事車両の通行等の連絡及び調整を行うこと。
- ④近隣への説明会、地域住民、区及び関係施設との調整、協議等については、その内容を記録し、当町へ報告すること。
- ⑤工事期間中は、歩行者及び一般車両の通行に支障がないよう、必要箇所に交通誘導警備員を適切に配置すること。

(3) 適切な工程管理

- ①事業者は契約締結後、事前調査、着工、工事完了、供用開始までの工程表を当町に提出すること。
- ②設計工程表には、当町との打ち合わせ、各種申請等の提出及び調整、工事費（建築・電気・機械設備等）の積算、作成する図面等の提出時期、その他設計の工程管理に必要な事項を記載すること。
- ③工事工程表には、解体撤去工事、建設工事、電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備の各工事工程、関連事業の工程管理に必要な事項を記載すること。
- ④事業者は、提出した設計工程表及び工事工程表を変更する必要がある場合には、当町に報告し、新たな工程表を提出するとともに、業務に支障がないよう適切な措置を講じること。

(4) 打ち合わせ及び記録

- ①事業者は、設計業務、工事業務を適正かつ円滑に実施するため、当町と打ち合わせを行った場合は、その都度、打ち合わせ記録を作成し、提出すること。
- ②事業者は、定期的に当該業務の進捗状況及び内容について当町に報告し、当町と打ち合わせを行った際には打ち合わせ記録を作成すること。また、事業者は、当町から進捗状況等の報告を求められた場合には、速やかにこれに応じること。

(5) 当町からの指示

- ①事業者は、設計業務・工事業務を通じ、当町の指示に従い円滑に業務を遂行すること。
ただし、要求水準を超える指示であると考えた場合、当町と協議を行い業務の可否を判断した上で業務を遂行すること。

(6) 設計・建築・解体に係る関係官公庁等への許認可申請等に係る手続

- ①本事業に必要な関係官公庁その他関係機関への協議、報告、各種許認可、申請業務及び届出手続きは事業者により行う。
また、事業者は、当町が行うべき事項について支援すること。
- ②関係官公庁等への届出手続き等に係る必要な費用は事業者の負担とする。
ただし、当町が負担すべきものを除く。
- ③事業者は、関係官公庁等への届出手続き等に際しては、届出内容等について、あらかじめ当町に報告し承諾を得ること。
- ④事業者は、関係官公庁等と協議を行った場合は、速やかに協議記録を作成し、当町に提出すること。

(7) 本事業期間中に発注を予定する関連事業に係る事項

- ①事業者は、当町が本事業期間中に発注する業務上密接に関係する関連事業等について、その事業等が円滑に行えるよう協力し、十分な連携を図り、設計業務・工事その他業務を遂行すること。
- ②別途発注工事や什器・備品設置に伴う据付のための基礎工事、壁・天井等下地補強工事、点検口設置等については、設計・工事の中で遺漏のないよう注意すること。
- ③事業者は、当町が本事業の推進にあたり、別途発注している関連事業に関する事業者との間においても、十分な連携を図ること。
- ④予定する別途発注工事等は、陶芸用電気窯移設業務及びグランドピアノ等移設業務です。

(8) 提出書類

- ①事業者は、関係書類を遅滞なく提出すること。
- ②当町で様式を指定していないものは、事業者において様式を定め、当町の承諾を得ること。

(9) 工事費の確認

- ①事業者は、要求水準書を基準とした設計を行うこと。
なお、当初契約金額から変更の必要性が生じた場合には、その内容を記した資料を作成し、監督員と協議及び調整を行うこと。
- ②当町は、工事費内訳書を補助金申請等の根拠資料とする場合があることから、積算根拠等が明らかとなる資料をあわせて作成すること。
- ③工事費の確認を行う時期は、以下のとおりとする。
 - ・設計業務が完了したとき
 - ・工事が完了したとき
 - ・その他、監督員が必要と認めるとき

(10) 広報支援

事業者は工事の進捗及び工程が分かる資料を作成し、必要に応じて当町に提供すること。

3-2. 設計及び工事の基本的考え方

本事業における設計及び工事の基本的考え方を以下に示す。

(1) 全体原則

	基本的考え方
住民の利便性の確保	① 現在、中央公民館で行っている活動をできるだけ継続できるようにすること。 ② 現在、グリーンパレス及びはしお元氣村で行っている活動にできるだけ支障を来さないようにすること。 ③ 特に、グリーンパレス2階の小規模保育所が施設内で通常行っている活動（午前11時から午後3時まで）に支障を来さないようにすること。 ④ 工事期間においても、できるだけ工事対象区画以外の施設の利用を継続できるようにすること。 ⑤ 改修工事完了後、できるだけ早期に使用できるようにすること。

住民の使いやすさへの配慮	① できるだけ駐車場台数を確保するとともに、使いやすい駐車場とすること。 ② 施設に出入りしやすい位置に、短時間利用のための一時駐車スペースと障がいのある方や高齢の方、妊娠中の方などの駐車場を確保すること。 ③ 自転車等を利用して来館される方のために、適切な規模の駐輪場を用意すること。 ④ 年齢や障がいの有無・性別・国籍・言語等にかかわらず、施設利用者の誰もが安全で快適に利用できる施設とすること。 ⑤ わかりやすい案内表示等とすること。 ⑥ 車いすやベビーカーなどの通行に支障がないよう、ゆとりのある通路や待合スペースを確保すること。 ⑦ 子育て世代や高齢者などさまざまな施設利用者に対応するトイレに改修すること。 ⑧ 子育て世代が利用しやすいよう、授乳できる空間やベビーベッドなどの配置をすること。
--------------	---

(2) 個別施設

① グリーンパレス

グリーンパレスにおける整備の基本的考え方は以下のとおりとする。具体的な整備箇所は（別紙）改修対象を参考にすること。3階、4階及び5階部分は、令和9年3月31日まで貸館をしており、設計調査・施工に当たっては、施設管理者と密に協議を行い、利用者に十分配慮すること。

諸室名	基本的考え方
全体	① 外壁のシール及び塗装の状態を確認し、必要な修繕工事を行う。 ② 外壁タイルの状態を確認し、必要な修繕工事を行う。 ③ 各階 EV 前のガラスサッシシールの打ち換え工事を行う。 ④ 上記の前提として、作業の安全かつ効率性を高めるために必要な足場を設置する。 ⑤ 1～5 階のトイレを利用者が清潔、快適に利用できるようトイレの改修工事（便器を洋式・温水洗浄機付に変更、床を乾式に変更、利用者ニーズを踏まえて便器数増設を検討）を行う。
屋上	① 雨漏りの状態を確認し、屋上からの雨漏りを防止するために必要な防水処理を行う。
5 階	① 楽器及びスピーカー等を用いたイベント等による施設外及び下層階への音漏れを防止し、他の活動が支障なく行えるようにするため、扉（3 箇所）は、必要な防音機能を持つ防音扉と交換する。 ② 上記目的に加えて、防水機能を高めるため、窓（8 箇所）は、防水・防音機能を高めるため二重化する。 ③ 既存壁紙の撤去及び廃棄物処分を行う。 ④ 撤去部分に新しい壁紙を張り替える。本フロアは、グリーンパレスの重要な機能である町内商工事業者のためのセミナーやパーティの開催等、イベント会場としても使用されるため、それにふさわしい十分な質の素材、色、質感とするものとする。
4 階（中央公民館部分）	① 現在の間仕切り及び天井、壁、床材を全て撤去し、スケルトン化する。 ② その後、新たに以下の4室を設置する。 諸室1：約 84 m ² 諸室2：約 84 m ² 諸室3：約 109 m ² 諸室4：約 68 m ² 各諸室において、天井、壁、床仕上げを行う。 素材、色及び質感は、町民の公民館活動への参加意欲の向上に

	資するものとし、出入口の扉については、施錠が可能なものとする。 ③ 空調設備を更新する。ただし、既存設備をそのまま利用することも可とする。既存設備を移動する提案を行う場合は、移動及び設置費用を含むものとする。 ④ 諸室1，2の間は可動式パーテーションを設置する。両室とも音楽用途には使用しないが、片方の利用時に、他の室の活動が通常通り継続できるような遮音性能を確保する。 ⑤ 諸室3は防音室とする。ピアノ、コーラスなどの用途を想定している。利用時に他の諸室での活動が継続できるような遮音性能を確保する。 ⑥ 利用者の用具を容易に収納及び搬出入可能な約26㎡の倉庫を設置する。なお、出入口の扉については、施錠が可能なものとする。 ⑦ 諸室の形状、配置は提案によるものとする。
駐車場	現行の区画では駐車台数の不足が見込まれることから、最大限の駐車台数を確保できるよう提案すること。

②はしお元気村

はしお元気村における整備の基本的考え方は以下の通りとする。具体的な整備箇所は（別紙）改修対象を参考にする。

諸室名	基本的考え方
全体	① 既存壁紙の撤去及び廃棄物処分を行う。 ② 撤去部分に新しい壁紙を張り替える。 利用者が諸室において、活動するにふさわしい質の素材、色、質感とするものとする。
東側機械室 旧浴室 小ホール 西側機械室	① 東側機械室及び旧浴室を一体的に整備して、陶芸炉及び陶芸室を設置する。 ② 陶芸炉、陶芸用の什器備品は、現在、広陵中央公民館に設置されているものを移設する。（別途発注） ③ 小ホールについては、内装（出入口扉・内壁・床）の改修を実施し、撤去した発生材については、廃棄物処分を行う。 ④ 西側機械室を整備し、倉庫として活用できるよう改修する。
駐車場	現行の区画では駐車台数の不足が見込まれることから、最大限の駐車台数を確保できるよう提案すること。

3-3. リスク分担

本事業におけるリスク分担は、（別紙）リスク分担表のとおりとする。

3-4. 実施体制

- （１）事業者は、契約締結後速やかに技術提案時に配置を予定した次の①～④を配置し、書面により当町の承諾を得ること。なお、業務期間中において各技術者・担当者を変更する場合や、当町が著しく不適当とみなした場合、事業者は速やかに適正な措置を講じ、当町の承諾を得ること。
- ①統括責任者
 - ②設計業務管理技術者及び各担当主任技術者（建築総合・構造設計・電気設備設計）
 - ③工事監理業務管理技術者及び各担当主任技術者（建築総合・構造設計・電気設備設計）
 - ④建築施工管理技術者及び現場代理人、各担当主任技術者（建築工事・電気設備工事）
- （２）①～④の資格要件等は、別添の「入札説明書」による。

(1). 設計業務

本業務に以下に掲げる最新版の技術基準等を適用する。

ア 共通

- a. 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（国土交通省住宅局監修）
- b. 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（最新版）
- c. 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）
- d. 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（最新版）
- e. 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（最新版）
- f. 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）
- g. 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（最新版）
- h. 公共建築設計業務委託共通仕様書（最新版）

イ 建築

- a. 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b. 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- c. 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- d. 建築工事標準詳細図（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

ウ 設備

- a. 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b. 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- d. 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- e. 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- f. 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- g. 建築設備耐震設計・施工指針
- h. 建築設備設計計算書作成の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

エ 積算

- a. 公共建築工事積算基準（最新版）
- b. 公共建築工事標準単価積算基準（最新版）
- c. 公共建築数量積算基準（最新版）
- d. 公共建築設備数量積算基準（最新版）
- e. 公共建築工事共通費積算基準（最新版）
- f. 公共建築工事積算基準等資料（最新版）

(2). 工事業務

適用基準は実施設計業務の成果物に準ずるが、記載無き事項は次による。

- ア 「公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（最新版）」
- イ 「公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）」
- ウ 「公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（最新版）」
（ア～ウ：国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 「建築工事標準詳細図（平成28年版）」
（エ：国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- オ 「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（最新版）」
- カ 「公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（最新版）」
（オ・カ：国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- キ 「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（最新版）」
- ク 「公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（最新版）」
- ケ 「公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（最新版）」
（キ～ケ：国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）