

**豊田市児ノ口公園管理事務所取得事業
実施仕様書**

豊田市

1 対象敷地

土地の所在地	豊田市久保町 3 丁目 27-24
敷地面積	約 18,918 m ² ※公園敷地の一部を当該管理事務所敷地として設定し、「新築」の建築確認申請を行うものとする。
区域区分等	商業地域 地目：公園 防火地域：準防火
建ぺい率/容積率	80/400
備 考	給水：指定する宅内給水管より分岐すること 排水：指定する宅内排水管へ接続すること 電気：指定する既設ハンドホール内の幹線より分岐 外構：建設に伴い、建物周囲の掘削した外構の現状復旧を行うこと

2 整備方針

- (1) 児ノ口公園の施設維持管理や当該公園を起点とした様々な地域活動の実施・継続に欠かすことのできない重要な起点として、火災により焼失した旧管理事務所を現行の法令等に適合した仕様で復旧し、児ノ口公園管理協会が活動できる機能を整備する。
- (2) 建物の配置は、都市公園の機能維持、利用者の利便性等を考慮しつつ、公園周囲からの離隔に配慮する。
- (3) 耐候性や断熱性を備えているほか、老朽化に伴う修理が極力不要となるような工夫をする。

3 設計体制及び技術者の配置

事業者は、設計業務を遂行するにあたっては、次に示す有資格者等を配置すること。配置する有資格者等の氏名等を実施体制表（様式 1－2）に記載し、事業計画書（様式 1－1）とともに市に提出して承諾を得るものとする。

(1) 管理技術者（設計）

事業者は、業務遂行にあたって、あらかじめ実務経験が豊富であり誠実かつ責任感のある管理技術者を選定し、その者の経歴及び資格を書面にて市に提出し、承諾を得るものとする。

管理技術者は、設計において、業務の設計趣旨・内容を総括的に管理し、設計図書等に的確に反映できる一級建築士とする。

管理技術者は、市の承諾を得て「(2) 設計担当者」を兼ねることができる。なお、設計業務の履行期間中において、その者が管理技術者として著しく不適当と市がみなした場合は、事業者は、速やかに適正な措置を講じるものとする。

(2) 設計担当者（建築）（設備）

事業者は、実務経験が豊富な設計担当者を選定する。なお、設計業務の履行期間中において、設計担当者が業務を担当するにあたり、著しく不適当であると市がみなした場合は、事業者は、速やかに適正な措置を講じるものとする。

4 整備の基本条件

(1) 要求水準

市が求める性能水準（以下「要求水準」という。）は以下のとおりとする。これによりがたい場合は協議を行い、市の承諾を得ること。

ア 屋根及び外壁は、雨水の浸入を防止し、構造方法に応じた防水措置を施すこと。

（10年以上の保証又は当該保証と同等以上の性能を有すること。）。

イ 防火性能は、建築基準法の規定を満足すること。

ウ 指定する日本住宅性能表示基準と同等の性能を有すること。

（別表第1（性能基準一覧））

エ 整備内容について周辺との調和を図るため事業者は市と協議、調整を行うこと。

オ 公共建築工事標準仕様書等（国土交通大臣官房長官宮繕部監修）について、以下を適用すること。ただし、本工事に関係しない事項は適用しない。

（ア）公共建築工事標準仕様書 建築工事編

（イ）公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編

（ウ）公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編

（エ）公共建築改修工事標準仕様書 建築工事編

（オ）公共建築改修工事標準仕様書 電気設備工事編

（カ）公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編

（キ）公共建築木造工事標準仕様書

(2) 構造等

ア 建築基準法、消防法等の関連法令に適合すること。

イ 建築基準法上の用途は「事務所」として扱うこと。

ウ 建物に要求する耐火性能は、建築基準法上で求められる性能以上を有すること。

エ 「豊田市建築物等における木材利用の促進に関する基本方針」を踏まえ、建物の構造は原則「木造」とすること。また、外壁、天井に使用する杉は、豊田市産材を利用すること。

オ 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同開設（令和3年版）」の耐震安全性分類の構造体「Ⅲ類」とすること。

カ 延床面積は、52㎡程度とすること。

キ 平屋建てとし、土間、和室1、和室2、板間、倉庫で構成すること。

ク 基本協定締結後、地質調査を行い、必要な地盤補強を設計すること。

(3) 配置計画

配置イメージ図（資料1）のとおりに計画すること。

(4) 各種仕上

ア 屋根形状は切妻とし、原則、立面イメージ図（資料2）のとおりとする。雨水の排水性に優れ、雨漏りの発生を防止できる形状とすること。庇の張り出し寸法を900mm程度とし、雨水を有効に排出できる樋を設置すること。

イ 外部

名称	仕様	備考
屋根	陶器瓦	
外壁	窯業系サイディング張り（意匠性塗材） 下見板張り（保護塗料塗）	

ウ 建具

名称	仕様	備考
玄関引き戸	アルミ製	①土間×1 ②倉庫×1
掃き出し窓	アルミ製	①板間×1 ②和室1×2 ③和室2×1
引違い窓	アルミ製	①土間×1 ②倉庫×1 ③和室2×1
片引き戸	木製	① 土間-倉庫×1
襖	木製	①和室1-和室2×1（4枚） ② 板間-和室1×1（3枚） ③ 押入
両開き戸	木製	① 押入
・ 掃き出し窓のガラスは透明強化ガラス（厚さ4mm）とする。 ・ 引違い窓のガラスは型板強化ガラス（厚さ4mm）とする。 ・ 掃き出し窓、引違い窓は雨戸、網戸を設けること。 ・ 和室1、和室2、板間内のアルミ製建具には日除けカーテン（カーテンレール2本）を設けること。 ・ 玄関引き戸はやまと柳格子とすること。		

エ 内部

室名		床	壁	天井	備考
土間	仕上	土間コンクリート	クロス貼り	保護塗料塗り	ミニキッチン、
	下地		石膏ボード 12	杉板張り	換気扇、手摺
和室 1	仕上	畳	クロス貼り	保護塗料塗り	濡縁（桧無垢材
	下地	合板	石膏ボード 12	杉板張り	塗装仕上げ）
和室 2	仕上	畳	クロス貼り	保護塗料塗り	濡縁（桧無垢材
	下地	合板	石膏ボード 12	杉板張り	塗装仕上げ）、 押入 2 か所
板間	仕上	フローリング	クロス貼り	保護塗料塗り	濡縁（桧無垢材
	下地	合板	石膏ボード 12	杉板張り	塗装仕上げ）、 手摺
倉庫	仕上	土間コンクリート	素地	塗装品	
	下地		耐水石膏ボード 12.5	石膏ボード 9.5	

（５）平面計画

ア 共通

- （ア）公園管理事務所は平屋建てとし、原則、平面イメージ図（資料 2）のとおりとする。
- （イ）通風・採光に考慮し、開口部等を設けるとともに、外部建具のガラスは指定がない限り強化ガラスとすること。
- （ウ）各室等に照明を設置し、スイッチ等にて点灯・消灯できること。
- （エ）外部開口部は、雨水等の進入対策を講ずること。
- （オ）無窓階とならないように、開口部の大きさに留意すること。
- （カ）特記なき限り、天井の高さは 2 4 0 0 mm 程度とすること。

イ 和室 1、和室 2

- （ア）床高さは、+ 4 2 0 程度とすること。
- （イ）和室 2 には、押入 2 か所（幅 1 8 2 0 mm、奥行 9 1 0 mm、高さ 2 2 0 0 mm 程度（中間の棚を含む）及び幅 9 1 0 mm、奥行 9 1 0 mm、高さ 2 2 0 0 mm 程度（棚なし））を設けること。
- （ウ）一体的な利用を考慮し、部屋間は襖で接続すること。
- （エ）和室 1 には掃き出し窓を 2 か所、和室 2 には掃き出し窓を 1 か所設けること。
- （オ）和室 1 には和室 1、2 の容量に適した規格の壁掛け型ルームエアコンを設置すること。

ウ 土間

- （ア）床高さは、+ 2 7 0 程度とすること。
- （イ）出入口部は、バリアフリーとし、段差を設けないこと。

- (ウ) 倉庫と直接出入り可能な配置とすること。
- (エ) 板間と隣接させ、板間との昇降用に手摺を設けること。
- (オ) 土間にミニキッチン（幅 1 8 0 0 mm、奥行 6 0 0 mm、高さ 8 5 0 mm程度、自在混合水栓の水道及びシンク、電気温水器（1 8 L程度）、IH コンロ 1 口、コンセント 2 口）を 1 か所設置すること。
- (カ) 適切な風量の換気扇を設けること。

エ 倉庫

- (ア) 床高さは、+ 2 7 0 程度とすること。
- (イ) 出入口部は、バリアフリーとし、段差を設けないこと。

オ 板間

- (ア) 床高さは、+ 4 2 0 程度とすること。
- (イ) 掃き出し窓を 1 か所設けること。
- (ウ) 床フローリングは桧材（単板 特一等 厚さ 1 2 mm程度）とすること。

カ 設備計画

- (ア) 給水設備は、指定する宅内水道管から分岐すること。
- (イ) 排水設備は、指定する宅内排水管へ接続すること。
- (ウ) 電気設備は、指定する既設ハンドホール内の幹線から分岐し、単相 2 0 0 V の公園管理事務所の分電盤を設置すること。
- (エ) 照明器具は L E D とし、必要照度を確保すること。（別表第 2 (照度一覧)）
- (オ) 屋内のコンセントは、エアコン、冷蔵庫、IH ヒーター等の設備用のほか、各室 2 個口を 1 か所設けること。
- (カ) 建物外部にコンセント（AC100V 2 個口）を 2 か所設けること。
- (キ) 土間の玄関に AC100V 式チャイム（押釦共）を 1 か所設けること。

キ 外構計画

- (ア) 建設に伴い、建物周囲の掘削した外構の現状復旧を行うこと。
- (イ) 施工により、周辺の植木、芝生等が乱れた場合は現状復旧すること。
- (ウ) 建物外部に手洗い場（水栓柱）を 1 か所、洗濯機置場を 1 か所設けること。なお、洗濯機置場は下水に雨水が流入しないように配慮すること。

5 売買契約

売買仮契約にあつては、事業者が作成した別表第 3 に掲げる整備計画書（様式 2 - 1 から 2 - 3 まで）を基に、市が精査、確認した上で締結するものとする。なお、整備計画書の内容について、市は事業者と協議の上、調整することができるものとする。

6 その他

- (1) 工事施工にあたっては、建設地が都市公園内で多くの市民等が日常的に利活用していること、周辺が住宅密集地であることなどから、工事区域を市民等の利活用区域と明確に区画するとともに、資機材等の搬出入時の適切な誘導員の配置や、作業員の車両等の適法な駐車など、安全対策・管理を徹底すること。また、工事着手の 2 週間前までに近隣住民等への周知を目的とした文書（ワード又はエクセル形式）を作成し、市へ提出すること。
- (2) 提出が必要となる書類を別表第 4（提出必要書類）に示す。

別表第1 性能基準一覧

性能項目	基準の考え方	住宅性能表示制度の基準、内容
劣化の軽減に関すること	柱・梁・主要な壁などの構造躯体に使用されている材料の劣化軽減	・劣化対策等級2級 通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代（おおむね50～60年）まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている。
維持管理・更新への配慮に関すること	比較的耐用期間が短い部位のうち、給排水管・給湯管及びガス管の点検や清掃、補修がしやすい	・維持管理対策等級2級（専用配管） 配管をコンクリートに埋め込まない等、維持管理を行うための基本的な措置が講じられている。
温熱環境・エネルギー消費量に関すること	外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための断熱化	・断熱等性能等級4級 熱損失等の大きな削減のための対策（基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度）が講じられている。

別表第2 照度一覧 ※JIS Z 9110 に準拠すること。

室名	平均照度 (lx)	備考
土間	500	流し手元灯：750lx
和室1、和室2	750	
板間	750	
倉庫	300	

別表第3 整備計画書

名 称	様 式
整備計画書	2-1
配置図等 ① 配置図 ・管理事務所を図示すること。 ② 平面図 ・室名、床面積等を記載すること。 ③ 立面図、断面図 ・立面図2面以上、断面図1面以上図示すること。 ④ その他 ・面積表、仕上表、棚等の詳細図、電気設備図、給排水設備図	2-2
整備計画	2-3
実施工程表	任意書式
構造が把握できる書類（壁量計算書等）	任意書式

※整備計画書の提出に合わせて、（別紙）設計等諸条件チェックリストを提出すること。

別表第4 提出必要書類

時 期	書類名	備考
基本協定締結後速やかに（実施要綱第9条の2関係）	事業計画書	様式1－1
	実施体制表	様式1－2
	計画工程表	様式1－3
確認申請書の提出日 2週間前までに （実施要綱第10条関係）	整備計画書	様式2－1
	配置図等	様式2－2
	整備計画	様式2－3
	実施工程表	任意書式
	構造が把握できる書類（壁量計算書等）	任意書式
確認済証を取得した後、 直ちに（実施要綱第10条関係）	確認済証の写し	
打合せ後（随時）	打合せ記録	任意書式
買取検査前 （実施要綱第16条関係）	買取検査実施請求書	様式3
	① 設計図書	
	② 確認申請書	
	③ 確認済証	
	④ 検査済証	
	⑤ 工事記録報告書	
	⑥ 各種試験成績書	
	⑦ 記録写真	
	⑧ 打合せ記録簿（とりまとめ）	
	⑨ 竣工製本図面（A3サイズ2つ折り）	
	⑩ 竣工図面データ（CAD及びPDF形式）	
	⑪ 維持管理、機器使用のための必要書類	
	⑫ 竣工検査及び機器等の試運転の結果	
	⑬ 官公庁への届出及び許可書等の写し	
	⑭ その他検査結果に関する書面の写し	
	⑮ 建築本体及び附属機器に係る保証書	
買取検査合格後 （実施要綱第19条関係）	引渡書	様式4
	鍵（玄関引き戸 各3本）	