

出井保育所建設に伴う設計業務委託

要求水準書

令和6年5月

小 山 市

1. 総則

1-1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、小山市（以下「市」という。）が出井保育所整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、民間事業者（以下「事業者」という。）に要求する業務の水準及び出井保育所に求める施設の水準（以下「要求水準」という。）を示すものである。

ここで示す要求水準は、市が本事業に求める最低水準を規定するものである。事業者は、要求水準として具体的な記載のある内容についてはこれを遵守し、その他については、創意工夫による積極的な提案をするものとする。

1-2. 本事業の概要

出井保育所は昭和53年（1978年）に建築された市内桑地区出井にある公設公営の保育所である。JR宇都宮線小山駅東口から約6km、車で20分ほどの郊外に位置し、周辺は平地林や田畑が広がるのどかな地域となっている。

現在は地区の少子化や人口減少の影響で近隣からの利用者は減少傾向にあるが、すぐ東側を通る新国道4号に隣接しているアクセスの良さにより、近年は市内をはじめ宇都宮市や古河市等、新国道4号を通勤経路とする保護者が増加傾向にあり、利用者が比較的広域となっているのが特徴の保育所である。

また南西1～2km圏内の中久喜や犬塚地域には大型の商業施設や工場が立地しており、既存の住宅街に加え民間の住宅分譲開発が今後も計画されているなど、当面は保育需要が底堅く推移する見込みとなっている。

一方、施設自体は築45年以上が経過し、現在に至るまで随時修繕を行いながら使用しているが、近年は老朽化が著しく、耐震性不足や設備の経年劣化、使い勝手の不便さなど様々な問題を抱えている。

こうした中、市では「小山市子ども・子育て支援事業計画」に基づいて保育施設整備の検討を進めており、令和5年（2023年）4月には出井保育所から北西に3kmほど離れた場所にあった桑保育所（公設公営）が出井保育所に統合され、さらに南に2kmほど離れた場所にある中久喜保育所（公設公営）については令和9年（2027年）4月開所を目標に民設民営化を進めていく方針が示されるなど、周辺では老朽化した公立保育所の再整備が急ピッチで進んでいるところである。

同計画において、出井保育所は小山市北部の子育て支援及び地域連携の基幹的な施設として引き続き公立保育所として存続させるとの考えのもと、建替え整備とする方針が定められ、また、敷地については、現保育所敷地、北側市有地、隣接する出井公園について、利便性に配慮して配置を整理し直し、北側に保育所、南側に公園を配置することとした。（添付資料参照）

本事業は、子どもが安心・安全に過ごせる保育環境を実現すると共に、子ども・子育て支援の場として働き方や家族構成、保育ニーズの多様化に対応した質の高い保育サービスを提供する新たな出井保育所（以下「新保育所」という。）の整備を行うものである。

1-3. 本事業の基本理念

本事業の基本理念は以下のとおりである。

(1) 子どもが生活する場としてふさわしく、安心して快適な空間

(2) 地域に開かれた子育て支援施設

(3) 保育士等職員が働きやすい環境

(4) 地球環境への配慮

1-4. 事業方式の概要

本事業は、公設公営方式により実施する。

1-5. 敷地概要

(1) 敷地

本事業の敷地概要は、以下のとおりである。詳細は添付資料1～5を参照すること。

項目	内容
地名地番	小山市大字出井1060-1、-2、-4、1035-95、-165
敷地面積	約3,000㎡想定
登記地目	宅地、公園
用途地域	無指定（市街化調整区域）
建ぺい率／容積率	60％／200％
防火指定	なし（法22条・23条区域内）
高さ制限	なし
斜線制限	道路：あり、隣地：あり、北側：なし
日影規制	5.0h-3.0h／4.0m
地区計画等	なし
その他	<ul style="list-style-type: none">・敷地は小山市所有地である。・地名地番に示した現保育所敷地、出井公園及び北側市所有地の配置を整理し直し、その一部に新保育所を計画する。・新保育所完成及び引越し後に現保育所を解体し、外構工事（園庭及び駐車場整備）を行う想定である。・詳細は、添付資料1～5を参照すること。

(2) 周辺インフラの整備状況

本敷地周辺のインフラ整備状況は以下のとおりである。詳細は添付資料3を参照すること。
なお、本事業を実施する事業者にて適宜確認等を行うこと。

- ① 接道状況（建築基準法上の道路）
 - ・西側：法42条1項1号道路（市道2521号線）、幅員7.2m
 - ・東側（出井公園の接道）：法42条1項1号道路（新4号国道の側道）
- ② 電気、電話回線、インターネット回線
 - ・供給事業者及び通信事業者へ確認、調整を行うこと。
 - ・引き込み方法等の詳細については、事業者の提案による。
 - ・敷地内を横断している電柱・電線等については、市の負担で移設する予定である。
- ③ ガス
 - ・供給事業者へ確認、調整を行うこと。
 - ・引き込み方法等の詳細については、事業者の提案による。
- ④ 上下水道
 - ・上水道：既存保育所にφ30mm、公園にφ25mmが引込済みである。
 - ・下水道：市道2521号線内に農業集落排水があり、既存保育所に公升が設置済みである。詳細については、小山市建設水道部上下水道総務課及び上下水道施設課と協議すること。

(3) 地質状況

地質地盤調査は未実施である。地質調査は本業務にて実施するものとし、その結果に応じて必要な対策を講じること。

(4) 埋蔵文化財の状況

本敷地は埋蔵文化財の包蔵地に該当していない。

(5) 土壌汚染状況

土地履歴から汚染は認められていないが、汚染が発見された場合、市の責任で対処を行うものとする。

土壌汚染対策汚染法、土砂条例に基づく手続きは、市が行うものとする。

(6) 確認済みの主な既存の構造物及び地下埋設物の状況

本敷地にある現状の構造物等の詳細は、添付資料4を参照のこと。

電柱等の移設については、市が行うものとする。

(7) 公園部分の都市計画決定及び都市公園の公告

出井公園の敷地変更に応じて、都市計画決定及び都市公園の公告を行う予定である。各手続きは、市が行うものとする。

1-6. 総工事費の想定額

5億7,000万円（消費税及び地方消費税を含む）

※ 建築工事費（電気設備工事費及び機械設備工事費を含む）、外構工事（公園部分は除く）

※ 工事とは別に発注することになる什器備品費を含む

1-7. 事業スケジュール

設計業者選定・契約	令和6年4月	～	令和6年9月
設計	令和6年9月	～	令和7年5月
工事業者選定・契約	令和7年7月	～	令和7年9月
建築工事	令和7年10月	～	令和8年7月
開所準備	令和8年8月	～	令和8年9月
新保育所開所	令和8年10月（予定）		
旧保育所 解体工事	令和8年10月	～	令和9年1月
外構工事（園庭・駐車場）	令和9年3月	～	令和9年6月

1-8. 整備対象施設概要

施設の設置基準については、児童福祉施設設備及び運営に関する基準（昭和23年厚生省令第63号）に適合していることとする。ただし、乳児室の面積については「3.3㎡/1人」を基準とする。

(1) 定員

本事業で整備する新保育所の想定定員は90名とする。年齢ごとの定員は以下のとおりである。参考として、現保育所の児童数・職員数は、添付資料6を参照すること。

年齢	0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	計
人数	6	12	12	20	20	20	90
クラス	1	2	1	1	1	1	7

※ 過去3年間の利用状況や市内保育環境のセーフティネットの役割を担うこと及び周辺の住宅分譲開発の影響を考慮し、定員は現定員70名から20名増の90名としている。

※ 保育需要の状況によって、定員の弾力化を行うことを想定する。

※ クラス数は、定員の弾力化や入所児童の状況に応じて、可動間仕切り等で調整することを想定している。

(2) 職員数（想定）

本事業で整備する新保育所の想定職員数は以下のとおりである。ただし、定員の弾力化や入所児童の状況に応じて増減する可能性がある。

職種	人数	備考
保育士	36	所長、副所長、主任保育士、正規雇用職員（会計年度フルタイム含む）23、会計年度短時間 5、朝夕パート 5
看護師	2	
調理員	4	
用務員	1	
計	43	

※表で示す人数は全職員数である。

(3) 構成・規模

新保育所は、以下の施設・諸室等で構成されるものとし、床面積の合計は900㎡（増減10%程度）とする。なお、以下に示す諸室等は、他の諸室等への併設や兼用について検討し、施設規模の適正化を図ることとする。

保育所施設	諸室等
園舎	乳児室（3.3㎡/1人）、ほふく室（3.3㎡/人）、調乳室、沐浴室、保育室、一時預かり室、子育て支援室、乳児プレイルーム、幼児遊戯室（ステージ付）、相談室、職員室、会議室、ランチルーム（幼児4～5歳児クラス想定）、医務室、洗濯室、児童用トイレ、職員用トイレ、更衣室、職員休憩室、調理室・アレルギー用調理個室、資料室、倉庫等
園庭	日常使用する園庭として整備する。 未満児用の園庭及び遊具の区分け、水飲み・足洗い場、組立プール設置場所（4m×4m程度） ※運動会を想定したトラック（走路）、築山などは公園内に設置する
屋外付帯施設	屋外倉庫、ごみ集積場 等
駐車場・駐輪場	駐車場・駐輪場

(4) 運営時間

新保育所の主たる使用時間は、日曜、祝日及び年末年始（12月29日から翌1月3日まで）を除く、7:30～19:30を予定している。運営は市が行う。

(5) 新保育所の年間行事（想定）

年間行事は、現保育所で実施している年間行事と同等に、以下を想定している。

※ 以下の他に、毎月、誕生会・身体測定・避難訓練を行っている。

※（保）：保護者が参加する行事を示す。

月	行事
4	入所式（保）
5	災害時引渡し訓練（保）、 尿検査、内科・歯科検診
6	プール開き
7	七夕、夏祭り
8	プール納め
9	十五夜

月	行事
10	運動会（保）、十三夜、ハロウィン、 尿検査、内科・歯科検診
11	七五三、親子遠足（保）
12	発表会（保）、クリスマス会、 マラソン大会、作品展
1	お正月遊び、修了児遠足（保）
2	節分
3	ひな祭り、お別れ会、修了式（保）、 進級式

2. 業務要求水準

2-1. 設計業務要求水準

(1) 基本事項

① 業務の範囲

事業者は、本要求水準書、仕様書、事業者提案、契約書等に基づき、以下の設計業務を行うものとする。

設計業務	<ul style="list-style-type: none">・ 建築設計・ 外構設計・ 敷地設定及び現況測量 (保育所敷地及び 公園の境界線の設定)・ 家具計画業務	<ul style="list-style-type: none">・ 基本設計、実施設計・ 地質調査業務・ 本事業の実施に必要な許認可申請等・ 別発注となる什器備品の配置計画、リストの作成・ 設計説明に伴う資料作成等
------	---	---

※ 事業者の提案及び基本設計の内容に基づいて新保育所敷地として必要な面積を定め、その範囲について本業務にて現況測量を実施するものとする

※ 公園部分はだまかなレイアウトや使い方の提案を本業務にて求めるものとし、設計業務については本業務の対象外とする

※ 工事監理業務は市の担当部署にて行う予定である

※ 工事施工業者および公園部分の設計業者に設計意図を的確に伝えることを目的として、本設計業務の受注者に対し「設計意図伝達業務委託」の発注を予定している

② 業務の期間

・ 契約締結から令和7年5月30日（金）まで

(2) 設計業務の基本方針

本事業の基本理念を念頭に、以下の基本方針に基づいて設計業務を行う。

① 子どもが生活する場として心さわしく、安心で快適な空間

- ・ 子どもの意見を尊重し、設計内容に反映するよう努める。
- ・ 子どもの最善の利益を念頭に、子どもの生活と遊びの場として、1日を安心して楽しく過ごすことができる空間とする。
- ・ 温かな親しみとくつろぎの場として、子ども一人ひとりが自分に合った過ごし方ができる空間とする。
- ・ 子どもが長時間過ごす施設として、心理的に安定して過ごせる快適な室内空間とする。
- ・ 子どもの好奇心を高め、発達・成長を支える空間とする。
- ・ 隣接する出井公園や周辺の自然環境を取り入れ、子ども自らが遊びを発見し、五感を使いながら自然体験ができる空間とする。
- ・ 給食の調理風景が見えるような厨房にする等、食育が図られる空間とする。
- ・ 安全性・衛生面に配慮した施設とする。
- ・ 災害発生時も安全な居場所とする。

- ・ 避難時の誘導が速やかに行われるよう、わかりやすい動線計画とする。
 - ・ 不特定の者がみだりに建物内に入ってくることを防ぐよう適切な防犯機能を備える。
- ② 地域に開かれた子育て支援施設
- ・ 小山市北部の保育、子育ての拠点となる施設とする。
 - ・ 子育て支援センターを設置し、子育て家庭が孤立することなく、安心して子育てができるよう、気軽に相談ができる施設とする。
 - ・ 障がい児や医療的ケア児の積極的な受入れが可能となる体制、設備を伴った施設とする。
 - ・ 全ての利用者、来訪者が安心、安全に利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮する。
 - ・ 満2か月以上の子どもの一時預かり保育等、特別保育に柔軟に対応できる計画とする。
 - ・ 周辺環境及び景観との調和を図り、利用者や地域に親しまれるデザインとする。
 - ・ 保育所利用者と公園利用者の安全性及び円滑な動線に配慮し、出井公園の魅力向上にも繋がる外構計画、駐車場計画とする。
- ③ 保育士等職員が働きやすい環境整備
- ・ 職員の意見を積極的に取り入れる。
 - ・ 子どもの安全を見守るための視認性や施設管理に配慮した諸施設の配置とする。
 - ・ 全ての職員にとって働きやすく、職員間の連携により助け合える職場環境とする。
 - ・ 職員一人ひとりの心身の安全衛生が保たれ、意欲的に仕事に取り組める職場環境とする。
 - ・ 性別、年齢、障がいの有無等に関係なく、各々の個性や特性を尊重し、かつ活かしながら働ける職場環境とする。
 - ・ 入所する子どもの数や職員数の変動をはじめ、状況の変化に柔軟に対応できる諸室の構成、家具等の配置とする。
 - ・ 日々の清掃やメンテナンス性を考慮したデザイン、仕上げとする。
- ④ 地球環境への配慮
- ・ 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よう努める。
 - ・ SDGsのゴール達成、ZEB、2050年カーボンニュートラルへの対応を考慮する。

(3) 設計業務の要求水準

① 事前調査、前提条件の整理

- ・ 設計にあたって必要となる事前調査、地質調査、現況測量等を実施すること。

② 配置計画

- ・ 敷地形状や特性を踏まえた敷地の有効活用、周辺環境に配慮した配置計画とすること。
- ・ 通常時はもとより、災害発生時の敷地内避難経路が分かりやすい動線計画とすること。
- ・ 保育所の南側に出井公園が隣接することから、それぞれの施設の有効活用や魅力向上に繋がる計画とすること。
- ・ 日常使用する園庭、未満児用園庭及びプール組立スペースは保育所敷地内に設け、運動会用トラックなど一時的に使用するもの、築山は公園内に配置すること。
- ・ 建設予定地に存在する農業用倉庫等の建築物、資材等についてはすべて解体撤去を前提として計画すること。

- ・建設予定地内及び出井公園との現境界付近にある既存の立木・植栽については伐採・伐根を前提として計画すること（残置も可）。
 - ・新園舎の建設工事中も既存園舎での保育を継続できる計画とすること。園庭、倉庫、遊具、フェンス等の取扱いについては、事業者提案をもとに協議するものとする。
 - ・園庭にある既存の遊具で比較的新しいものは、敷地境界変更後の出井公園の遊具として活用を図ること。
 - ・出井公園は既存の国道4号側道からの出入口と新たに設ける市道2521号線側の出入口の東西から出入り、通り抜けができるようにすること（保育所敷地と公園との境界線については、必ずしも直線である必要はない）。
- ③ 建築物の平面・立面計画
- ・子どもは1階で過ごす平面計画とすること。
 - ・定員の弾力化や保育ニーズの変化に柔軟に対応できる諸室の配置とすること。
 - ・各諸室は他の諸室等への併設や兼用について検討し、施設規模の適正化を図ること。
 - ・子どもの見守りが容易となるよう視認性に配慮した計画とすること。
 - ・エントランス周辺や駐車場からの動線は雨天時の送迎にも配慮した計画とすること。
 - ・障がい児や医療的ケア児の受入れに対応できる専用の居室を設けること。
 - ・個人のプライバシーに配慮した相談室を設けること。
 - ・新保育所で業務を行う職員の会議・研修会等ができる空間を設けること。
 - ・調理室の一角にアレルギー専用調理個室を設けること。
 - ・職員が業務を離れて休息を取り、リフレッシュできる休憩スペースを設けること。
 - ・子育て支援室（センター）は、こども家庭庁が掲げる「地域子育て支援拠点事業」実施のため、在園児以外の子どもとその保護者が子育ての相談をしたり、保護者同士の交流をしたりする場として設置する。一般の保育所利用者とは区別した専用の居室（子どもと保護者が一緒に遊べるスペース+相談窓口）を設けること。
 - ・近隣の家屋等に対する騒音、日影、視線、電波障害等に配慮した計画（施設配置、高さ）とするとともに、必要な対策を施すこと。
 - ・小山市都市景観条例に基づいた色彩計画とすること。
- ④ 建築物の構造・仕様計画
- ・構造体はⅡ類（重要度係数 $I = 1.25$ ）、建築非構造部材はB類、建築設備は乙類とする。
 - ・構造は木造を基本とし、内装は木質化に努めること。
 - ・中長期的なコスト縮減の観点から長寿命化が図られる構造とすること。
 - ・外装は昨今の異常気象による強風、豪雨等に配慮すること。
 - ・Z E B R e a d y（一次エネルギー消費量を50%以上削減）以上の水準を達成する建築物とすること。
 - ・材料及び工法は、耐久性、ライフサイクルコストを踏まえて維持管理が容易なもの、簡単な施工方法のものとする。
 - ・新4号国道からの騒音や振動に配慮した仕様とすること。
- ⑤ 設備計画
- ・省エネルギー設備の採用や自然エネルギーの活用など、環境負荷の低減に配慮した計画とすること。

- ・感染症対策も考慮した自然換気や生体リズム（サーカディアンリズム）に合う自然採光を積極的に採用し、健康的で快適な室内環境とすること。
- ・子どもの発達や運動能力を考慮した計画とすること。
- ・輻射式の冷暖房設備など、子どもに配慮した設備の採用を検討すること。
- ・設備機器等の更新等に柔軟に対応できるようにするとともに、必要となるメンテナンスに配慮した維持管理しやすい計画とすること。
- ・調理室は基より、食品の一時保管等を行う調理関連諸室にも空調設備を計画すること。
- ・落雷、風水害、断水、停電及び火災等の災害を考慮して計画すること。
- ・インターホン、防犯カメラや入退室管理システムの導入等、適切なセキュリティ機能を確保すること。

⑥ 外構計画

- ・敷地形状や特性を踏まえ、敷地の有効活用ができる配置計画とすること。
- ・敷地の地形・地質及び周辺環境を考慮し、施工及び維持管理の容易性、経済性等を総合的に勘案して計画すること。
- ・耐久性や美観に配慮すること。
- ・芝生や植栽などを取り入れ、緑化に努めること。
- ・園庭は、子どもの健全な発達に資する空間構成とすること。
- ・フェンスや門扉は、防犯と開放感のバランスに配慮した計画とすること。
- ・不審者の侵入防止や園庭で遊ぶ子どもの見守りを考慮し、駐車場を除いた保育所敷地の外周はフェンス等で囲うこと。
- ・園庭から直接出井公園にアクセスできるよう公園側との門扉等を適宜計画すること。
- ・建設予定地内に存在するゴミ集積所を市道2521号線側に移設すること。

⑦ 雨水排水計画

- ・園庭の水はけに配慮した計画とすること。
- ・地質調査の結果を基に、栃木県開発指導要綱の基準に準拠して計画すること。
- ・浸透構造を持つ施設（排水・集水升・舗装等）をできる限り取り入れるようにすること。
- ・接続する雨水排水路等は、事前に市と協議の上、決定するものとする。

⑧ 駐車場・駐輪場計画

- ・平面駐車場とすること。
- ・標準の駐車マスのサイズは2.5m×5.5mを標準とすること。
- ・原則アスファルト舗装とし、沈下・不陸及び段差等を生じない構造とすること。
- ・新保育所敷地内に、市道2521号線側に接続する駐車場を40台程度設けること（うち30台程度は職員駐車場を想定しており詰め込み方式も可）。また、思いやり駐車スペースを2台以上設けること。
- ・上記に加え、バリアフリー法に基づいて身体障がい者用駐車場を2台以上設けること。
- ・周辺交通の妨げとならないよう、車両が市道2521号線から駐車場内に進入した後に空き駐車マスの確認、駐車を行う計画とすること。
- ・駐車場内は歩行者及び車いす、自転車、自動車の動線をできる限り明確に分離し、安全性の高い動線が確保できるよう計画すること。
- ・土日や夜間等保育所の運営に支障がない時間帯には出井公園利用者や北西の東出井公民

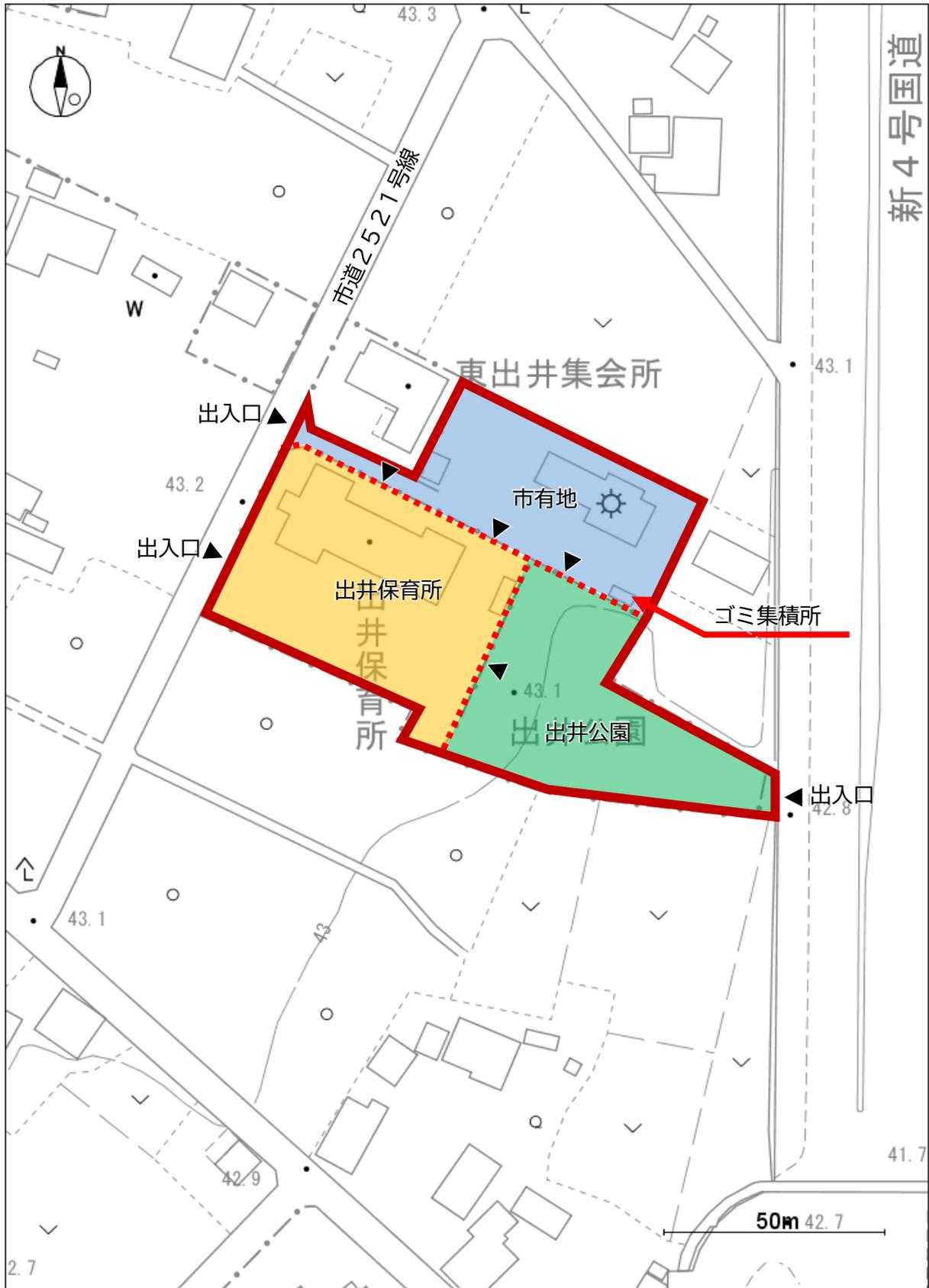
- 館の利用者にも開放することを想定すること。
- ・ 5～10台程度駐車できる駐輪場を設けること。
- ⑨ 本事業の実施に必要な許認可申請等の行政手続
 - ・ 本事業の実施に必要な行政手続を行うこと。
 - ・ 各種申請の際は、事前に市に説明の上、確認を受けるものとする。
 - ・ 許認可等の取得時には、市にその旨の報告を行うこと。
- ⑩ 什器備品計画
 - ・ 工事とは別に発注することとなる什器備品について、施設内の配置計画及びリスト（種類、仕様、寸法、参考製品）を作成すること。
 - ・ 建築設計と連携して保育所の機能を高める什器備品を選定すること。
 - ・ 子どもの安全性に配慮した家具を選定すること。
 - ・ 定員及び職員数など保育状況の変化に応じて柔軟に対応できる家具を選定すること。
- ⑪ 設計説明に伴う資料作成等
 - ・ 入園予定の児童、保護者や近隣住民等に理解を得るための説明に協力すること。

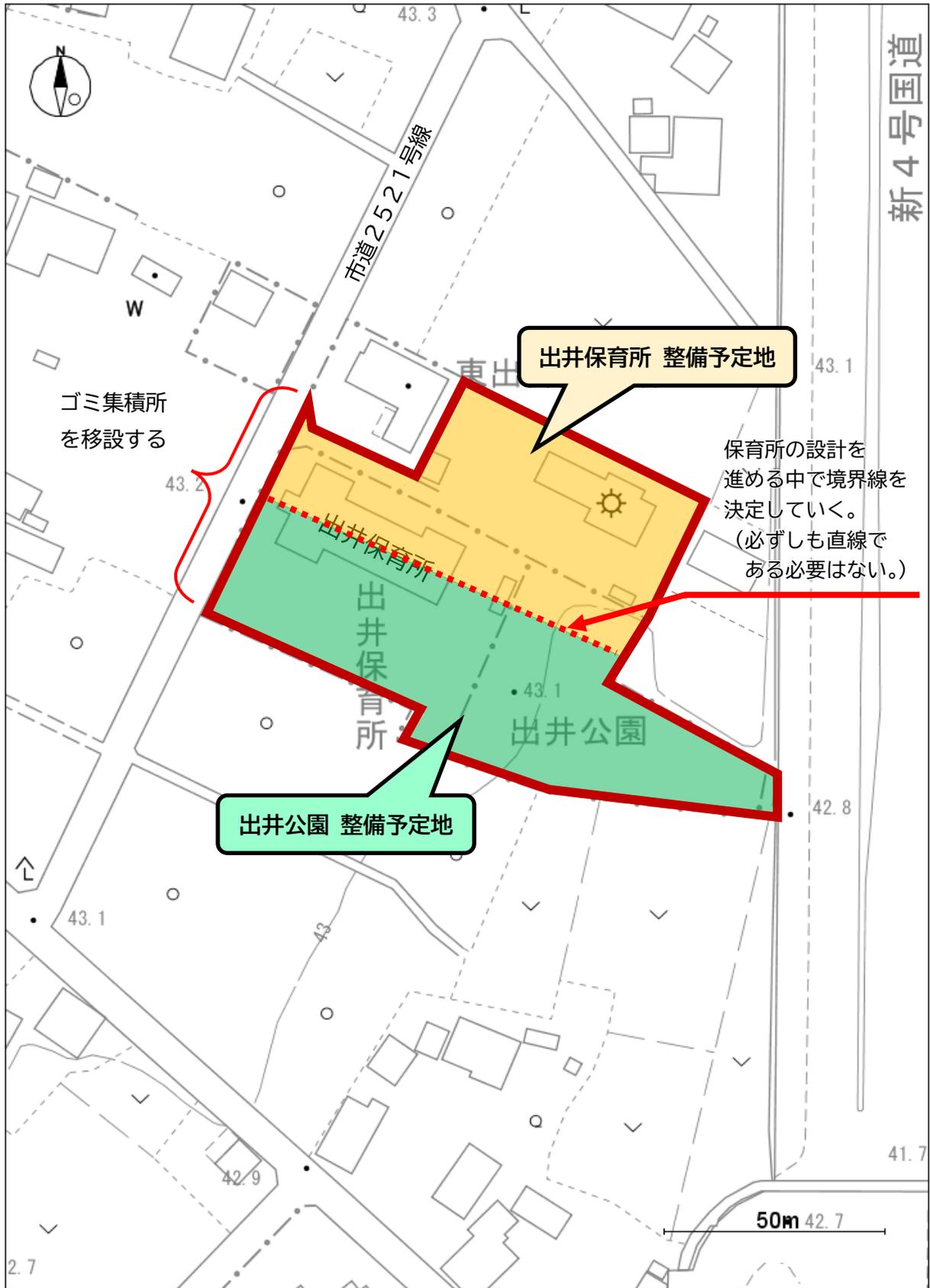
3. 添付資料

添付資料1. 位置図



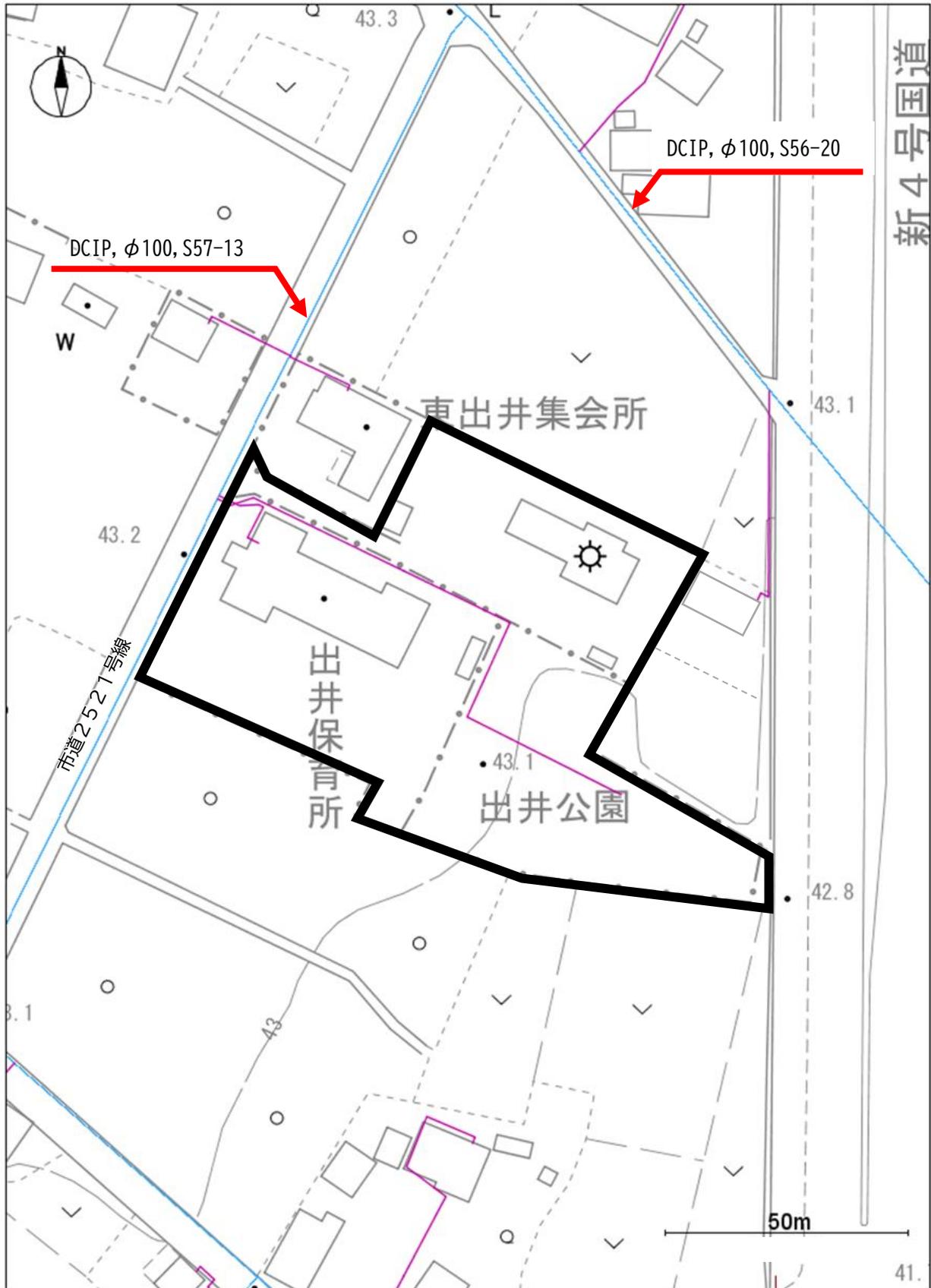
添付資料2-1. 敷地図（現況）



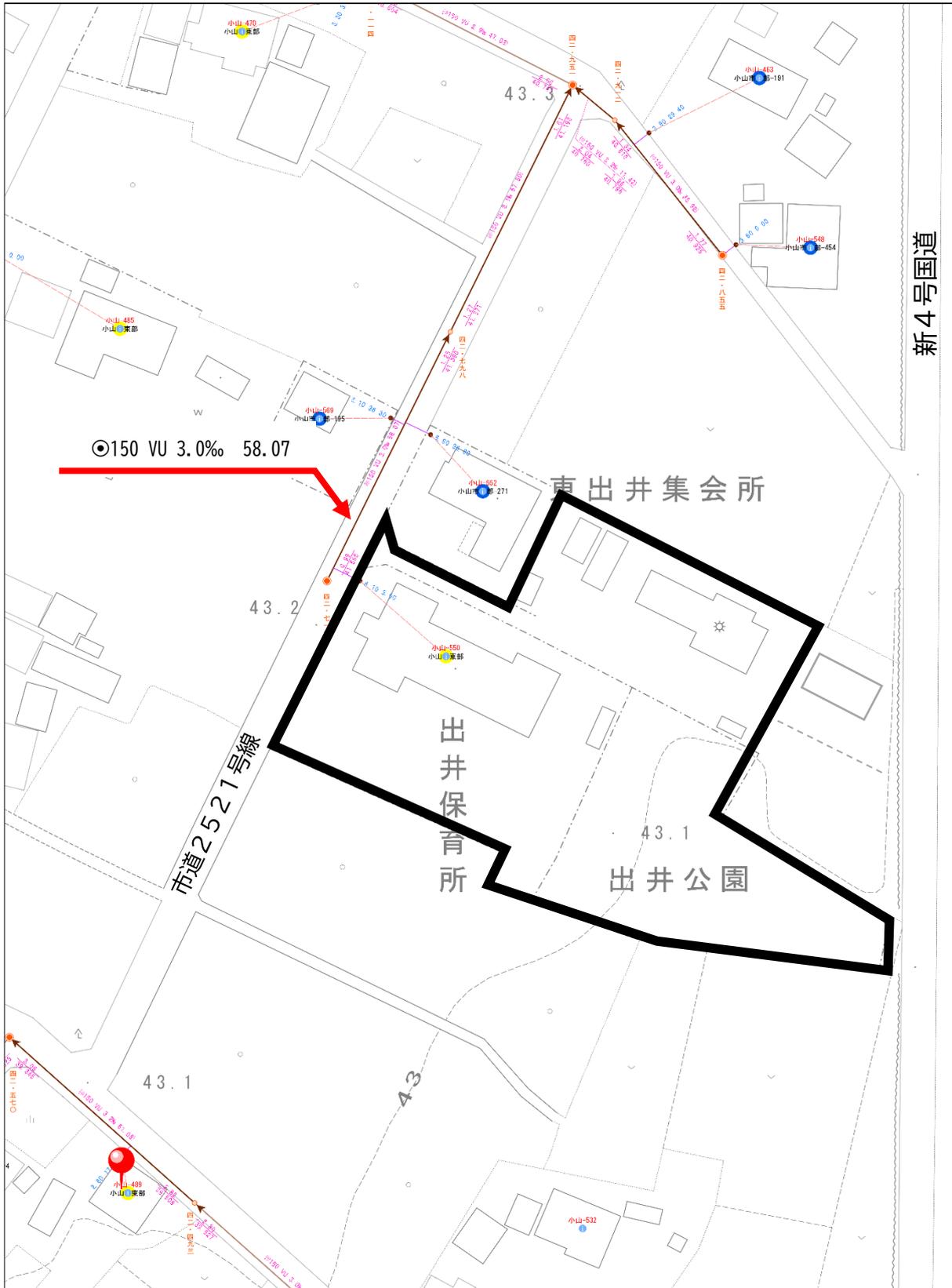




添付資料3-1. 周辺インフラ整備図（上水道）

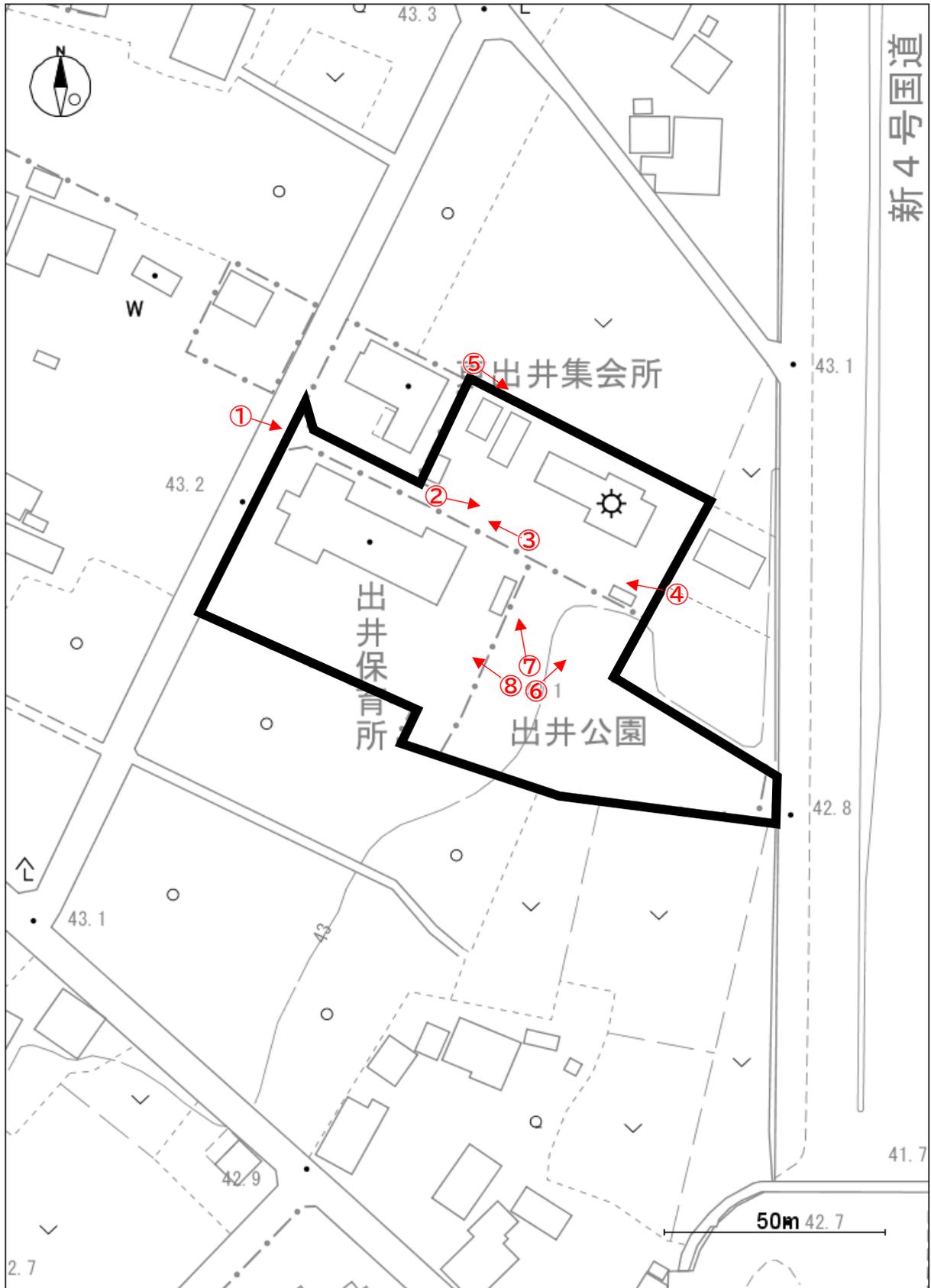


添付資料3-2. 周辺インフラ整備図（農業集落排水）



※参考図（必ず現地調査を行ってからご利用ください）







①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧

添付資料 6. 現保育所の施設概要

	出井保育所
住 所	大字出井 1060-1
建 築 年	昭和 53 年 (1978 年)
構 造	鉄骨造
階 数	地上 1 階建
延床面積	445 m ²
敷地面積	2,768 m ²
定 員	70 名



小さな自慢が
山ほどあります