

**小田原駅東口お城通り地区再開発事業  
広域交流施設ゾーン整備**

**要求水準書**

平成 28 年 8 月

小田原市



## 目 次

<b>第1 総則</b> .....	1
1 要求水準書の位置づけ .....	1
2 事業者に期待する事項 .....	1
3 事業の対象となる業務範囲と分担 .....	2
<b>第2 施設の設計要件</b> .....	3
1 施設に係る基本要件 .....	3
2 敷地条件 .....	3
3 法令の遵守 .....	4
4 要求水準の変更 .....	6
<b>第3 設計・建設に関する要求水準</b> .....	7
1 本施設の基本的考え方 .....	7
2 配置・動線計画 .....	8
3 本施設の規模 .....	9
4 公共・公益施設の各機能に関する要求水準 .....	10
5 民間施設に関する要求水準 .....	13
6 設備計画 .....	14
7 設計業務 .....	18
8 建設業務 .....	20
9 工事監理業務 .....	21
<b>第4 施設の維持管理に関する要求水準</b> .....	22
1 総則 .....	22
2 建築物保守管理業務 .....	23
3 建築設備保守管理業務 .....	23
4 外構保守管理業務 .....	24
5 清掃業務 .....	24
6 警備業務 .....	25
7 修繕・更新業務 .....	25
<b>第5 施設等の所有・運営管理に関する要求水準</b> .....	26
1 基本的事項 .....	26
2 施設の運営に関する条件 .....	26
3 施設の所有業務 .....	26
4 施設等のマネジメント業務 .....	26
5 駐車場・自転車駐車場の維持管理・運営 .....	26



## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーン整備要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、小田原市（以下「市」という。）が、小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーンの整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集・選定するにあたり、公募に参加する事業者（以下「応募者」という。）を対象に配布する募集要項と併せて配布するものである。

要求水準は、広域交流施設ゾーンに整備する施設（以下「本施設」という。）の「設計・建設に関する要求水準」、「施設の維持管理に関する要求水準」および「施設等の所有・運営管理に関する要求水準」から構成される。

本事業においては、民間活力を活用するとともに事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を最大限に生かすため、各要求水準は、市が要求する最低限のサービス水準を示す。これを上回るサービス水準を確保できる場合は、そのような提案を制限するものではない。ただし、その際には、募集要項等において示された諸条件を遵守し、その内容についても十分留意して提案すること。

### 2 事業者に期待する事項

本事業を実施するにあたり、特に次の点を事業者に期待する。

- ・本施設は、利用目的の異なる市施設と民間施設とを一体的に整備することを前提としている。施設の計画および運用にあたり、各施設が円滑に連携を図れること、効率的な維持管理・運営が行えること、市施設および民間施設の管理区分が明確な計画とすること、事業運営期間終了後に円滑な処理が可能なことを前提とした上で、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を最大限に発揮することを期待する。
- ・本事業は、市と民間事業者とのパートナーシップにより、中心市街地の活性化と地域経済の振興を目的として実施するものである。事業者には、市と常に密接なコミュニケーションの下、緊密な協働・連携によって事業全体の魅力を高めていくことを期待する。
- ・市内事業者の活用・市民雇用の促進等により、地域の活性化を図ることを期待する。

### 3 事業の対象となる業務範囲と分担

本事業の実施に際して、市と事業者の役割分担を以下に示す。

なお、本要求水準書に記載のない事項は、関係法令等を遵守した上で、事業者提案とする。

業務分類		業務内容	業務分担	
			市	事業者
設計業務	事前調査	・敷地測量調査 ・地質調査等	(現況測量) (埋蔵文化財調査)	○
	設計	・基本設計 ・実施設計		○
	各種申請	・本施設整備に伴う各種申請		○
建設業務	近隣等への対応	・周辺家屋等への影響調査・対策 ・電波障害等の調査・対策等		○
	建設工事			○
	建設工事に関する検査・確認			○
	登記業務			○
工事監理業務	本施設の工事監理業務			○
維持管理業務	市施設部分	・保守、清掃、整備、修繕・更新等	△協議	△協議
	民間施設部分	・保守、清掃、整備、修繕・更新等		○
施設の所有業務				○
施設のマネジメント業務	市施設部分	・運営	○	
	民間施設部分	・賃貸管理、テナント調整等		○
	トータルマネジメント			
モニタリング			○	

※市施設の書架・什器・備品について

市施設に設置する書架・什器・備品は、原則として市が調達するものとする。

ただし、設置にあたり工事を伴う書架・什器・備品については、市と事業者の協議により決定するものとする。

## 第2 施設の設計要件

### 1 施設に係る基本要件

項目		概要
所在地		神奈川県小田原市栄町一丁目地内（代表地番 625-5）
面積		5,984.08 m <sup>2</sup> （実測）
地域地区等	用途地域等	商業地域、防火地域、第4種高度地区（最高高さ31m）、 駐車場整備地区、景観計画重点区域※高さについて緩和措置あり
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	地区計画	なし
周辺道路状況		東側：市道（幅員約11m）+緑化歩道（幅員2.5m）※整備予定 南側：市道（幅員約9m）

### 2 敷地条件

#### (1) 敷地の現況

- ・事業者への土地の引渡し時の状況は、事業に先駆けて市が実施する埋蔵文化財調査終了後の地盤高とし、敷地内に設置されている万能鋼板や土留めのための鋼矢板、H鋼親杭横矢板等についても事業者を引き渡すものとする。建設工事等に伴い撤去する必要がある場合は、事業者の責任で撤去する。
- ・提案を求める事業敷地は、要求水準書作成時点において市以外の土地所有者を含む。

#### (2) 土壌汚染

- ・事業敷地においては、事業に先駆けて市による埋蔵文化財調査が実施されることから、事業者への土地の引渡し時には、土壌汚染についての課題はないものと思われるが、万一、問題が発生した場合は市で対処する。

#### (3) 地下残存構造物等

- ・事業敷地内で埋蔵文化財調査後において、予見できない地中障害物が発見された場合は、基本的に市の責任に帰するものとする。

#### (4) 参考資料

本施設整備の事業場所に関する条件などについては、次に示す別紙資料を参照すること。

- ・用地実測図、公図等転写連続図、平面図、断面図、地下埋設物状況図（事業場所及び周辺）、道路台帳平面図（周辺）、道路整備計画図

### 3 法令の遵守

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針などについても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。なお、本施設の整備などに関して特に配慮すべき関係法令などを次に示す。

#### (1) 法令

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 宅地造成規制法（昭和36年法律第191号）
- ・ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- ・ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ・ 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第105号）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- ・ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ・ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・ 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- ・ 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成19年法律第56号）
- ・ 国等における環境物品等の調達等の推進に関する法律（平成12年法律第100号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ・ 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- ・ 地方自治法（昭和22年法律第49号）
- ・ 屋外広告物法（昭和24年法律第189号）
- ・ 公共建築物における木材の利用の促進に関する法律（平成22年法律第36号）

- ・その他本事業に関連する法令

## (2) 条例等

- ・神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- ・神奈川県土砂の適正処理に関する条例
- ・神奈川県公共施設における受動喫煙防止条例
- ・神奈川県土地利用調整条例
- ・神奈川県生活環境の保全等に関する条例
- ・神奈川県公共施設の木造・木質化等に関する指針
- ・小田原市建築基準条例
- ・小田原市開発事業に係る手続及び基準に関する条例
- ・小田原市土砂等による土地の埋立て等に関する条例
- ・小田原市景観条例
- ・小田原市美しく住み良い環境づくり基本条例
- ・小田原市再生可能エネルギーの利用等の促進に関する条例
- ・小田原市火災予防条例
- ・小田原市屋外広告物条例
- ・小田原市契約規則
- ・小田原市公共建築物における木材の利用の促進に関する方針

## (3) 基準等

国土交通省営繕部監修、(社)公共建築協会編集の次に掲げる基準等（いずれも最新版）を参照すること。

- ・官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ・建築設計基準及び同解説
- ・建築構造設計基準及び同解説
- ・建築設備設計基準
- ・建築設備計画基準・同要領
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ・建築工事標準詳細図
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- ・建築工事安全施工技術指針・同解説
- ・建築物解体工事共通仕様書・同解説
- ・官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ・平成9年版排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説
- ・国土交通省営繕部監修、(財)建築保全センター編集の保全業務の実施時における最新版の建築保全業務共通仕様書

## **4 要求水準の変更**

### **(1) 要求水準の変更事由**

市は事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。

- ・法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ・市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

### **(2) 要求水準の変更手続き**

市は要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知する。要求水準の変更に伴い、契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

### 第3 設計・建設に関する要求水準

#### 1 本施設の基本的考え方

本事業において整備する各施設（機能）は、中心市街地の活性化に資することを前提とし、「周辺施設との機能連携、安全で円滑な移動」、「各施設の機能連携」、「効率的施設管理」、「建設コストの縮減」、「事業期間終了後の円滑な処理」を考慮した計画案とすること。

#### (1) 全体方針

##### 1) バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮

- ・誰もが不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- ・各種設備器具などについても、高齢者や子ども、障がい者等にとって使いやすい計画とすること。

##### 2) 構造・設備の耐震・耐久性能の確保

- ・構造計画はシンプルでバランスの良い構造形式とし、高い耐震性能を実現させるように計画すること。
- ・振動を伴う機器・器具・什器備品に関しては振動障害を検討し、構造体と絶縁するなど必要に応じて十分な対策を講じること。
- ・外部にさらされる鉄筋コンクリート部分は、鉄筋のかぶり厚さを増すなど、耐久性に配慮すること。

##### 3) 健康・安全への配慮

- ・シックハウス対策など、人体への安全性や快適性が損なわれない建築資材を使用すること。
- ・子育て支援施設など子どもが利用する施設が含まれることを考慮し、子どもが安全に利用できるように配慮を行うこと。

##### 4) 環境への配慮

- ・施設の計画、整備、維持管理にあたっては、「小田原市低炭素都市づくり計画」を考慮した内容とすること。
- ・施設は地球環境に配慮した建物とし、「CASBEEかながわ」のB+評価以上の評価を受けられる建物とすること。

##### 5) 開発法規・条例・規則に基づいた計画

- ・本施設の整備にあたっては、事業場所に係る都市計画の指定条件や建築基準法等の法規・条例・規則に基づいて計画を行うこと。ただし、事業者の提案により、総合設計制度などの法令に基づく許可制度を活用することも可能とする。

## **(2) 景観への配慮**

- ・施設の計画にあたっては、「小田原市景観計画」を考慮すること。特にペDESTロリアンデッキ上からの小田原城天守閣への眺望には十分配慮すること。

## **(3) 周辺環境への配慮**

### **1) 騒音対策**

- ・騒音や振動の発生が予想される施設について、周辺建物や建物内の他の施設の業務等に影響を与えないよう、空間計画および設備計画上工夫すること。

### **2) 風対策**

- ・周辺への影響を考慮し、ビル風等を防止すること。

### **3) 光害対策**

- ・太陽光の反射や夜間の照明などで、周辺地域に光害が生じない計画とすること。

## **(4) 災害対策**

### **1) 火災対策**

- ・燃え難く有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防災・防火設備を設置すること。

### **2) 災害発生時対策**

- ・建物内外に災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄り付きにも配慮すること。
- ・日常動線を避難経路にするなど、誰にでもわかりやすい避難動線計画とすること。

## **2 配置・動線計画**

### **(1) 配置計画**

#### **1) 周辺施設を考慮した配置計画**

- ・施設の配置や構造、形態、外観デザインなどは、小田原駅や駐車場ゾーン施設等の周辺施設を考慮した計画とすること。

#### **2) 歩行者の安全と利便性を確保した配置計画**

- ・歩行者動線の安全性と利便性を確保した施設配置計画とすること。
- ・施設利用車両や搬入車両の機能性を確保しつつ、施設利用者や歩行者の安全性を確保すること。

## **(2) 動線計画**

### **1) 歩行者動線**

- ・事業敷地内での移動のみならず、周辺施設への安全で円滑な移動を考慮した歩行者動線を設定すること。
- ・適切な幅員の共用階段、適切な台数のエレベーターを設置すること。
- ・多くの利用者で賑わうことが想定される本施設の中・低層部には、エスカレーターを設置を検討すること。

### **2) 車両動線**

- ・本施設への車両の出入口位置の設定に際しては、周辺道路への交通負荷及び歩行者の安全に十分配慮すること。

## **(3) 鉄道近接工事**

- ・事業敷地は小田原駅に近接していることから、本施設の設計・建設において、軌道への影響に配慮し、安全に運行できるように計画すること。

## **3 本施設の規模（子育て支援機能及びライブラリー機能）**

市施設の規模は、延床面積1,200～1,500㎡程度（共用施設部分を含まないネット面積）とする。

民間施設は、事業敷地における利用可能容積（計画容積から市施設に必要な容積を除いた容積）を活用し、事業者の提案による規模とする。

#### 4 公共・公益施設の各機能に関する要求水準

以下に、市施設の各機能の全体および諸室・機能の要求水準を示す。

##### (1) 【仮称】 子育て支援機能

###### 要求水準

諸室名・機能	要求水準
全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体で 200 m<sup>2</sup>程度とする。</li> <li>・同時に利用する最大人数は親子 50 組とする。</li> <li>・親子が自由に遊べるひろばを中心に配置すること。</li> <li>・併設される図書館との連携や列車の走る風景を楽しめるように配慮すること。</li> </ul>
エントランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランス内に利用者数を見込んだ下駄箱を設けること。（施設内は土足禁止）</li> <li>・エントランス内にベビーカー置場を設けること。</li> <li>・利用者のプライバシーに配慮しつつ外部から室内の様子が窺えるようにすること。</li> </ul>
受付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報提供ができるスペースを確保すること。</li> <li>・調乳用のお湯の提供などができること。</li> </ul>
ひろば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・150 m<sup>2</sup>程度とすること。</li> <li>・死角がないようにするなど安全に配慮すること。</li> <li>・明るく開放的なスペースとすること。</li> <li>・赤ちゃん専用スペースやランチスペースなどを設けること。</li> <li>・幼児が利用可能な流し（1 箇所）を設けること。</li> </ul>
相談室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4 人程度がテーブルを挟んで相談ができるスペースとすること。</li> </ul>
授乳室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベビーベッドや授乳用ソファを配置できるスペースとすること。</li> </ul>
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オムツ替えベッドやベビーキープを用意したブース（1 箇所）を設けること。</li> <li>・幼児用のトイレ（1 箇所・2 基）を設けること。</li> <li>・掃除用流し（1 箇所）を設けること。</li> </ul>
事務管理スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受付と一体的に配置すること。</li> <li>・スタッフは 4 名を想定したスペースとすること。</li> <li>・簡易キッチン（給湯、流し）を設けること。</li> </ul>

## (2) 【仮称】ライブラリー機能

### 要求水準

諸室名・機能	要求水準
全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体で1,000～1,300㎡程度とする。</li> <li>可能な範囲で、床面積を確保する。</li> <li>(下記の諸室・機能の各面積は1,300㎡を想定した場合の数値)</li> <li>各スペースは障がい者等の利用に配慮した空間を確保すること。</li> </ul>
エントランス	<ul style="list-style-type: none"> <li>10㎡程度確保すること。</li> <li>館内全体が見渡せる開放的な間口とする。</li> <li>IC盗難防止ゲートを設置する。</li> <li>傘立てや車イス等を設置できる広さを確保する。</li> </ul>
カウンター	<ul style="list-style-type: none"> <li>面積は一般スペースに含む。</li> <li>総合カウンター及びレファレンスカウンターを設置する。</li> <li>館内全体が見渡せる配置とする。</li> <li>電話、パソコンを設置できるよう電源等を十分に確保する。</li> </ul>
一般スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>675㎡程度確保すること。</li> <li><b>【一般コーナー】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>低書架を適正に配置し、空間全体の開放性を保つ。</li> <li>カウンター席、キャレル席等をバランスよく配置する。</li> <li>自動貸出機を設置する。</li> <li>インターネット用及び検索用PCを設置する。</li> <li>書架間は車イスと人がすれ違える間隔を確保する。</li> </ul> </li> <li><b>【YAコーナー】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>一般スペースと児童スペースの間にYA書架を設置する。</li> <li>書架は一般コーナーと同様に低書架とする。</li> </ul> </li> <li><b>【新聞・雑誌コーナー】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>新聞閲覧台はスタンディングとするが、高齢者などに配慮したイス等も配慮できるスペースを確保する。</li> </ul> </li> </ul>
子と親のスペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>220㎡程度確保すること。</li> <li><b>【開架】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>児童図書及び絵本等の児童開架スペースに隣接して、一般開架スペースの一部である、教育・健康・福祉・生活等の生活関連資料を配架する。</li> </ul> </li> <li><b>【おはなしスペース】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>読み聞かせ等に対応する防音性と演出性をもったスペースとする。</li> </ul> </li> </ul>
多目的スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>140㎡程度確保すること。</li> <li>各種展示、研修、講座等多様なイベント空間として整備する。</li> <li>室内に机、イス等の備品収納スペースを確保する。</li> <li>グループ学習にも対応可能なスペースとする。</li> <li>室内は無柱とする。</li> </ul>
学習スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>150㎡程度確保すること。</li> <li>防音性の高い空間とする。</li> <li>ガラスパーテーション等により中の状況がわかる空間とする。</li> </ul>
トイレ・授乳室	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般スペースに多目的トイレを設置すること。</li> <li>子と親のスペース内に、児童用トイレ（男女別）を設置すること。</li> <li>子と親のスペース内に、授乳室を設置すること。</li> </ul>
閉架書庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>40㎡程度確保すること。</li> </ul>
事務管理スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>65㎡程度確保すること。</li> </ul>

### (3) 【仮称】交通機能

#### 要求水準

諸室名・機能	要求水準
全体（規模、位置）	<ul style="list-style-type: none"><li>・計画する施設の1階レベルへの配置を基本とする。</li><li>・観光バス用の乗降スペースを2または3箇所確保する</li><li>・一般車用の乗降スペースを確保する。</li></ul>
乗降施設	<ul style="list-style-type: none"><li>・待合スペースを確保する（屋外の場合は、シェルター等を考慮する）</li><li>・寄り付き方式は事業者提案による。</li></ul>
留意事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・本施設利用者の動線とバス動線が交錯しないように計画する。</li><li>・交通機能について、市は賃借料の負担を想定していませんが、維持管理費については、負担する予定です。</li></ul>

## 5 民間施設に関する要求水準

### (1) 提案を求める施設

#### 1) コンベンション機能

- ・床面積として300～400㎡程度を確保すること。
  - ・会議、講演会、各種発表会・展示会、観光イベント、宴会など多目的に利用できる多目的施設とすること。
  - ・利用規模の異なるニーズに対応できるよう、可動間仕切りを設け、2分割または3分割での利用を可能とすること。
  - ・机、椅子は可動式とする。そのため、収納スペースを適宜設けること。
  - ・暗転利用できること。
  - ・スライドスクリーン、収納が可能なホワイトボード及びプロジェクターを設置すること。
  - ・利用に適した音響設備、照明設備を設けること。
  - ・コンベンション施設利用者に対して、飲食物を提供できるようにすること。
- ※施設の運営、維持管理については、事業者が行う場合、市が行う場合など、幅広く提案を受けたいと考えております。

#### 2) 電気自動車充電ステーション

- ・電気自動車の充電施設を2台分整備すること。
- ・施設の性格を考慮し、周辺からの視認性の良い場所への設置を考慮すること。
- ・補助金を活用する場合は、事業者が申請を行う。
- ・設置、運営、維持管理を全て事業者で行うこと。

### (2) 提案を期待する施設

民間施設（提案施設）は、交通結節点である駅前の立地特性を生かし、中心市街地の活性化と地域経済の振興を図るための施設を整備する。具体的な例として、次のような施設の導入を期待している。

#### 1) 商業・業務・サービス施設

- ・外国人観光客を含む来街者の増に資する店舗、サービス施設等。
  - ・市民アンケートでニーズの高かった飲食店、みやげもの店、金融機関など。
- なお、テナントの誘致にあたっては、中心市街地や周辺商店街との調和を十分配慮すること。

#### 2) 都市型ホテル

- ・外国人を含む観光客や出張等のビジネス需要をターゲットとした宿泊施設。
- ・交流人口の拡大や地域経済振興のため、企画力のあるホテル事業者による施設誘致。
- ・レストランやカフェの併設による一体的なサービス提供を付加する施設。

#### 3) 広場

- ・東口広場やハルネ小田原、駐車場施設ゾーンとの連続性を兼ね備えた歩行空間を創出する。広場を介する歩行者動線については、安全を確保しつつ、公共交通機能と

の連携を考慮する。

- ・各種イベント等の利活用によるにぎわいを創出する空間とする。
- ・市民や来街者の休憩等を想定したやすらぎの空間を提供する。

#### 4) 管理用通路

- ・河川施設の占用及び駅ビル（ラスカ）の搬入動線の維持・確保のため、敷地北側に（隣接するJR用地に沿って）駅ビル搬入口からアプローチ道路に通じる搬入動線を設定すること。

### (3) 提案を認めない施設

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年7月10日法律第122号）第2条において規定される風俗営業および性風俗関連特殊営業に供する施設や、公営競技関連施設（場外馬券売り場など）の提案も認めない。

### (4) 駐車場・自転車駐車場

- ・事業者は、本施設全体について法令や条例等で必要となる台数以上の駐車場および自転車駐車場を整備すること。
- ・駐車場の形式（自走式または機械式を含む）は事業者の提案によるが、安全性・効率性に配慮した計画とすること。
- ・必要に応じて料金徴収システム、満車表示システムを設けること。また、料金徴収システムに合わせた入・出庫ゲートや発券機、自動精算機などを設置すること。

## 6 設備計画

### (1) 共通事項

- ・設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性、耐震性があり、長寿命、省資源、省エネルギーに配慮したものとするとともに、維持管理性、更新性に優れたものとすること。
- ・設備諸室の配置計画においては、機器の操作や維持管理がしやすく、将来の機器更新等についても配慮すること。
- ・市施設及び民間施設の各機能・施設配置、ゾーニングと設備計画がマッチングしたものであること。
- ・給水・給湯設備、排水通気設備、空調換気設備、排煙・消火設備、衛生設備などについては、各施設の用途、維持管理主体を考慮したものとし、システムを分離するか共通設備とするかは、維持管理性、費用対効果に配慮して計画すること。
- ・設備諸室の計画においては、地震時などの災害時の二次災害防止に配慮した設備計画とするとともに、ガス・水道・排水管の建物導入にも配慮すること。また、各設備諸室は、結露防止や防カビ対策を行うこと。

## (2) 電気設備計画

### 1) 電灯・コンセント設備

- ・照明器具は、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機種選定を行うこと。ライフサイクルコストを考慮し、省エネルギー・高効率タイプ、長寿命でメンテナンスの容易なものとする。
- ・点滅区分を適正に区分して、こまめな消灯ができること。
- ・屋外照明設備の設置は夜間景観と防犯、安全性を考慮し配置すること。
- ・屋外照明設備は光害の抑制に配慮すること。
- ・トイレなどにおいては、人感センサーなどを有効に利用することによって省エネルギー性の高い計画とすること。
- ・コンセントは用途に適した形式・容量を確保し、保守と使い勝手を考慮し適切な位置に配置すること。
- ・その他、必要に応じて保安照明を設置すること。

### 2) 幹線・動力設備

- ・施設の用途区分毎に幹線系統を区分するなどし、保守管理及び計量が容易に行うことができるようにすること。
- ・将来の幹線増設をしやすい計画とすること。また、増設スペースを見込むこと。
- ・ケーブル類並びにケーブルラック、配管等の仕様は、施工場所の耐候性を考慮して選定すること。

### 3) 受変電設備

- ・電気室は保守及び将来の負荷の増設を見込んだスペースを確保すること。
- ・電気室は浸水・冠水などを考慮すること。
- ・用途区分及び負荷系統に配慮した変圧器構成とすること。

### 4) 発電設備

- ・各関連法規に定める予備電源装置として設けること。また、災害時に利用を制限した一般負荷にも供給可能とすること。
- ・断水時においても運転可能なシステムとすること。
- ・保守点検の容易な計画とすること。
- ・保守点検時の騒音、振動、排気ガスに十分配慮すること。

### 5) 雷保護設備

- ・建築基準法、JIS規格に基づき雷保護設備を設置すること。

### 6) 構内情報通信網設備

- ・通信情報用幹線として、将来用の増設経路を確保すること。

## 7) 誘導支援設備

- ・トイレ呼出装置を設置し、迅速な対応が可能なシステムとすること。

## 8) 防災設備

- ・消防法、建築基準法、および所轄消防署の指導に従って各種防災設備を設置すること。
- ・維持管理および運營業務と連携したシステムとすること。
- ・障がい者などに配慮した避難誘導装置を設置すること。

## (3) 機械設備計画

### 1) 熱源機器設備

- ・熱源機設備は、施設の規模に応じた適正な規模とし、維持管理に応じて適切に区分すること。
- ・使用するエネルギーの選定に当たっては、地球環境の負荷低減、東日本大震災後のエネルギー情勢等に配慮すること。
- ・熱源機器設備は、高効率で管理の容易なシステムとし、経済性の優れた方式を選定すること。

### 2) 空調設備

- ・各施設の空調方式は施設の用途に合致したものとし、空調負荷や換気量などを考慮し、適正な室内環境が維持できるものとする。
- ・用途によって異なる温湿度条件、利用時間帯、使い勝手に配慮すること。

### 3) 換気設備

- ・各施設の用途、換気の目的などに応じて、適切な換気方式を選定すること。また、シックハウス対策に配慮した換気計画とすること。

### 4) 排煙設備

- ・各施設の区画を明確にすると共に、必要に応じて排煙設備を設けること。

### 5) 自動制御設備

- ・各施設の区画、ゾーンに応じて適切な温湿度管理、防災設備管理ができるシステムとすること。
- ・管理区分毎に光熱水等の使用量が計量できるように個別のメーターを設置すること。

### 6) 給水設備

- ・給水方式は、衛生的かつ合理的で経済性に優れた計画とすること。
- ・給水負荷変動に考慮した計画とすること。
- ・受水槽は、適切な地震対策を行うこと。

#### 7) 給湯設備

- ・各施設の用途に最適な給湯方式の選定に配慮する。

#### 8) 排水通気設備

- ・飲食店舗においては、必要に応じて排水除外設備を設けて適切に排水処理した後、公共下水道に排出すること。

#### 9) 衛生設備

- ・適切な箇所に多目的トイレを設置すること。
- ・手洗いには、省エネルギー、省資源となる器具の選定に考慮する。

#### 10) ガス設備

- ・熱源設備及び飲食店舗等ガス設備が必要な個所には、適切に供給すること。

#### 11) 消火設備

- ・消防法、建築基準法、及び所轄消防署の指導に従って、各種消防設備・消火設備を設置すること。

#### (4) 昇降機設備計画

- ・昇降機設備はエレベーターおよびエスカレーターとし、適切な台数を設置し、待ち時間、輸送能力に十分配慮したものとする。
- ・障がい者や高齢者、子どもの利用に配慮すること。
- ・エスカレーター設備の稼働は、人感センサー稼働方式として、省エネルギー、省資源に配慮したものとする。

## 7 設計業務

### (1) 設計業務の対象範囲

#### 1) 対象範囲

設計業務は本施設を対象とし、募集要項等及び事業者提案に基づいて、事業者の責任において基本設計および実施設計を行う。

加えて、確認申請及び必要な許可申請などと、それに伴う関係機関との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明を行う。

#### 2) 設計変更

市は、必要があると認める場合、事業者に対して工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、本施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により、事業者に追加的な費用（設計費用および直接工事費など）が発生した場合は、市が当該費用を負担する。

#### 3) 国交付金の申請支援

社会資本整備総合交付金等について、市が国への交付申請等を行うにあたり、事業者はその申請に必要な資料の提供作成などの支援を行うこと。

### (2) 基本設計および実施設計に係る書類の提出

基本設計終了時、および実施設計終了時に次の書類を提出すること。市は内容を確認し、必要に応じて協議する。

#### 1) 基本設計

##### ①建築計画

- ・計画概要書
- ・建物概要、面積表、法規チェック
- ・建物配置計画
- ・施設レイアウト・動線計画
- ・平面計画、断面図、立面計画
- ・外観計画（色彩計画を含む）及び外装仕様
- ・内観デザイン計画及び内層仕様

##### ②構造計画

- ・計画概要書
- ・基本構造計画

##### ③電気設備計画

- ・設備計画概要書
- ・仕様概要

##### ④機械設備計画

- ・設備計画概要書

- ・仕様概要

#### ⑤外構計画

- ・外構整備計画書
- ・舗装・植栽計画

#### ⑥施工計画

- ・計画概要書
- ・全体工程表（着工までの実施設計、各協議及び申請期間を含む）

#### ⑦その他

- ・要求水準に係る確認書
- ・打合せ議事録
- ・関係機関協議議事録
- ・その他必要と思われる図書・計画書等

## 2) 実施設計

### ①基本事項

実施設計にあたっては以下の点について留意する。

- ・関係各機関と十分打合せを行うこと。
- ・敷地測量図の確認を行うこと。
- ・電波障害について調査すること。
- ・実施設計期間中には、市に対して作業中間報告を行い、業務終了後には最終的な報告を行った上、市に確認を受けること。

### ②設計図書

- ・建築設計図書  
特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、階段詳細図、平面詳細図、展開図、天井伏図、建具表、雑詳細図、サイン計画その他必要な図書等
- ・構造設計図書  
特記仕様書、図面リスト、構造図、構造計算書その他必要な図書等
- ・電気設備設計図書  
特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、動力設備図、弱電設備図、消防設備図、各種計算書その他必要な図書等
- ・機械設備設計図書  
特記仕様書、図面リスト、給排水衛生設備図、消防設備図、空調設備図、換気設備図、昇降機設備図、衛生機器リスト、各種計算書その他必要な図書等
- ・施工計画書  
仮設計画、工事事務所の設置位置、資材置き場、工事工程表、残土処理その他必要な図書等
- ・その他

打合せ議事録、資料等、その他必要な図書など

## 8 建設業務

### (1) 対象範囲

事業者は、設計図書に基づく本施設の建設工事を行う。

### (2) 建設業務の実施

#### 1) 基本的な考え方

##### ①事業契約に定める期間内に本施設の建設工事を実施

- ・事業契約に定められた本施設の調査、建設および什器・備品設置などの履行のために必要となる業務は、事業者の責任において実施すること。
- ・近隣地区住民に対する建設工事関係の事前説明は、事業者が実施するとともに、市はこれに協力する。

##### ②工事計画策定にあたり留意すべき項目

- ・関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準などを参照し、適切な工事計画を策定すること。
- ・騒音や振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施すること。
- ・事業者は、工事内容を近隣へ周知徹底して、理解を得るように努めること。
- ・本施設および近隣への対応について、事業者は市に対して、事前および事後にその内容を報告すること。
- ・工事は原則として日曜日及び年末年始は行わないこと。

##### ③建設に関する各種申請等の適切な対応

- ・設計時から実施される各種申請に関し、建設段階で必要な申請対応を図ること。
- ・建設段階から必要となる申請届出の義務がある場合は、適切に実施すること。

#### 2) 着工前に留意すべき事項

- ・着工に先立ち、近隣住民との調整および建築準備調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣への理解および安全を確保すること。
- ・近隣への説明を実施すること。
- ・建物およびその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- ・本施設建設に伴いテレビ電波障害等の発生が予想される場合は、必要な対策を講じること。

#### 3) 建設期間中に留意すべき事項

各種関連法令および工事の安全等に関する指針などを遵守し、設計図書および施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。また、事業者は、工事現場に工事記録を常に整

備すること。

- ・市は、事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・工事中における近隣住民への安全対策は万全を期すこと。
- ・工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明を十分に行うこと。
- ・工事完成時には施工記録を用意し、市の確認を受けること。
- ・騒音・振動や悪臭・粉塵、地盤沈下など、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。
- ・周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、事業者の責めにおいて苦情などを処理すること。
- ・工事により発生する廃材などについて、再生可能なものは積極的に再利用を図ること。
- ・隣接する建物や道路、公共施設などに損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修および補償は、事業者の負担において行うこと。
- ・工事により周辺地域に水枯れなどの被害が発生しないよう留意すること。万一発生した場合には、事業者の責めにおいて対応を行うこと。
- ・工事期間中は、火災や地震などの災害に対する事前対応を実施し、万一火災などにより災害が発生した場合は、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用などの負担に関しては、事業契約書にて詳細を示す。

## 9 工事監理業務

### (1) 対象範囲

事業者は、設計図書に基づく本施設の建設工事に関する工事監理業務を行う。

### (2) 業務の実施

事業者は、工事監理状況を市に定期的に報告するほか、市の要請があったときには随時報告を行うこと。

## 第4 施設の維持管理に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 基本的考え方

本施設の維持管理業務は、効率的な維持管理によりライフサイクルコストの低減を実現するため、事業者が一体的に行うことを基本とする。

#### (2) 業務の範囲

維持管理業務の範囲は次のとおりとする。

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構保守管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 修繕・更新業務

#### (3) 業務実施の基本方針

事業者は、次の事項を基本方針として維持管理業務を実施すること。

- ・ 関係法令等を遵守すること。
- ・ 創意工夫やノウハウを活用し、かつ、市および市が事業者とは別に指定する指定管理者等がある場合はその者と緊密な連携を図り、利便性を安定的に維持させるとともに、弾力的な対応、効率的な業務実施に努めること。
- ・ 予防保全（故障等が発生する前に定期点検等の的確な保全措置を行うことにより、故障等の発生を未然に防止する行為）を基本とすること。
- ・ 施設が有する機能および性能などを保つこと。
- ・ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の防止に努めるとともに、省資源・省エネルギーに努めること。
- ・ 災害や事故の発生などの緊急時には、臨機に対応し、被害の拡大防止に努めること。
- ・ 各施設の開館日、開館時間などを考慮して、施設の円滑かつ効率的な利用を妨げないよう業務を実施すること。

#### (4) 業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、実施体制、実施内容、実施工程等必要な事項を記載した維持管理業務計画書を当該事業年度が開始する2カ月前までに市に提出し、市の承諾を得ること。なお、内容を変更する場合は、事前に届け出て、市の承諾を得ること。

## 2 建築物保守管理業務

### (1) 業務内容

施設の機能及び性能を維持し、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう、業務計画書に基づいて、建築物の点検、保守を実施する。

### (2) 要求水準

- ・部材の劣化、破損、腐食及び変形等について調査・診断・判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は、迅速に対応を行い、部材の劣化、破損、腐食及び変形等がない状態に保つこと。
- ・結露やカビの発生を防ぐこと。
- ・開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・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・情報提供に対し、迅速な判断により対処し、クレーム等発生時には、現場調査、初期対応、適切な処置を行うこと。

## 3 建築設備保守管理業務

### (1) 業務内容

施設の機能及び性能を維持し、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう、業務計画書に基づいて、建築設備の点検、保守を実施する。

### (2) 要求水準

#### 1) 運転・監視

- ・機器、装置の電流や電圧、圧力、温度等を定められた時間に確認し、電源負荷状態および機械装置の稼動状態の監視を行い、運転状態の良否の判定および改善に寄与するよう努めること。
- ・各機能・諸室の用途、気候の変化、施設利用者などの快適性を考慮し、各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
- ・運転中は異常発見に留意し、事故の発生を未然に防止するとともに、不測の事故発生時にはその拡大を防止し、二次被害の発生を抑えるよう努めること。
- ・各設備の運転中、点検および操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は除去または適切な対応をとること。

#### 2) 点検

- ・各設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。
- ・常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を行うこと。
- ・点検により、設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、また、何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応し、

機能を回復させること。

#### **4 外構保守管理業務**

##### **(1) 業務内容**

施設の機能及び性能を維持し、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう、業務計画書に基づいて、事業場所内の外構施設（ごみ置き場、案内板、外灯等）の点検、保守を実施する。

##### **(2) 要求水準**

- ・ 外構施設を機能上、安全上、美観上、適切な状態に保つこと。
- ・ 部材の劣化、破損、腐食および変形等について調査・診断・判定を行い、性能および機能の低下がある場合は、迅速に対応を行い、部材の劣化、破損、腐食および変形等がない状態に保つこと。
- ・ 重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要が生じた場合には、被害拡大防止に努めること。

#### **5 清掃業務**

##### **(1) 業務内容**

施設および敷地を美しく衛生的に保ち、施設利用者等が安全かつ快適に利用できるよう次の業務を実施する。

##### **(2) 要求水準**

###### **1) 施設清掃業務**

- ・ 建物内外の仕上げ面及び家具・什器等を適切な頻度・方法で清掃すること。
- ・ 日常清掃、定期清掃及び特別清掃を適切に組み合わせて実施し、施設を快適に利用できる美観と衛生環境を保つこと。

###### **2) 害虫駆除**

- ・ 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、ゴキブリ、ダニ、その他の害虫を駆除すること。
- ・ 適切な噴霧法、散布法その他有効と認められる駆除方法を採用し、専門技術者の指導の下、駆除作業を実施すること。

###### **3) ごみ処理**

- ・ 施設内で発生するごみの収集、分別、整理・保管、処理を適切に行うこと。

## **6 警備業務**

### **(1) 業務内容**

施設の円滑な運営に寄与することを目的に、施設における火災や盗難の防止、出入り者の管理、各種不正・不法行為の警戒を行う。

### **(2) 要求水準**

- ・施設の用途や規模、利用状況等を勘案して、適切な警備計画を立案し、犯罪や災害等の未然防止に努めること。
- ・本施設への不法侵入を未然に防ぐこと。
- ・有人または機械警備により24時間警備を行うこと。
- ・不法投棄、不法占拠、不法駐車・駐輪を予防・防止するための適切な警備を行うこと。

## **7 修繕・更新業務**

### **(1) 業務内容**

施設の性能および機能を維持し、市施設における公共サービスが円滑に提供され、施設利用者が安全かつ快適に利用できるよう、本施設の修繕・更新を実施する。ここでいう修繕は、規模の大小を問わない。

### **(2) 要求水準**

- ・施設の基本性能を保つように計画的に修繕を行うこと。
- ・事業者は、施設の修繕を行った場合、修繕の時期、内容、金額等を記録し、当該修繕箇所を記録し保存すること。

## 第5 施設等の所有・運営管理に関する要求水準

### 1 基本的事項

- ・事業者は、中心市街地の活性化と地域経済の振興を図るために、自らの費用と責任において施設等の所有、マネジメント等を実施すること。
- ・事業者は、民間施設において発生すると想定されるリスクを市施設の運営などから分離し、そのリスクを事業者自らがその責において負担すること。

### 2 施設の運営に関する条件

- ・民間施設の供用開始日は、市施設の供用開始予定日と同一とすることを基本とするが、事業者の提案により、別途定めることができる。
- ・事業者は、毎年度の本事業に関する財務状況を財務状況報告書（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）として作成し、決算期の終了後3カ月以内に市に提出すること。
- ・事業者は、上記のほか、市から要請があれば本事業に関する財務状況の説明・報告を行うこと。

### 3 施設の所有業務

- ・事業者は、自らの費用と責任において施設を所有すること。

### 4 施設等のマネジメント業務

- ・事業者は、自らの費用と責任において、施設の開発、賃貸、管理業務を実施すること。
- ・施設の改変（軽微な変更を除く）、事業内容の変更、施設の賃貸借契約を結ぶ第三者の変更を行う場合には、事業者は事前に十分な調整を市と行こと。

### 5 駐車場・自転車駐車場の維持管理・運営

- ・事業者は、自らの費用と責任において駐車場及び自転車駐車場を所有し、維持管理、運営を実施すること。