

1. 総則

1. 業務要求水準書の取扱い

(1) 業務要求水準書の位置づけ

本業務要求水準書（以下、「本書」という。）は、旧阿波小学校跡地利活用推進事業として新しく整備する施設の業務に関して、稲敷市（以下、「本市」という。）が事業者を求める業務の水準（以下、「要求水準」という。）を示すものである。事業者は、要求水準を満たす限りにおいて、自由に提案を行うことができる。

なお、本書は、事業者の募集及び選定にあたり、応募者を対象に交付する旧阿波小学校跡地利活用推進事業募集要項（以下、「募集要項」という。）と一体のものとして提示するものであり、応募者が提案を行うにあたっての具体的な指針となるものである。

応募者は、本書の内容を十分に理解し、募集要項等に表示された諸条件を遵守して提案を行うものとする。

(2) 業務範囲

本書の対象となる業務範囲は以下の通りとする。

- ① 既存建築物等解体工事
- ② 設計業務
- ③ 建設業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 運營業務

(3) 業務期間

本業務期間は、基本協定締結日の翌日から令和9年3月31日までとする。

2. 適用法令・基準等

本業務を実施するにあたり、事業者は、次に掲げる関連の各種法令及び条例等（以下「法令等」という。）を遵守する。

(1) 法令等

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ② 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ③ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ④ 道路法（昭和27年法律第180号）
- ⑤ 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- ⑥ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- ⑦ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ⑧ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ⑨ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）

- ⑩ 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）
- ⑪ 水質汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ⑫ 騒音防止法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ⑬ 振動規制法（昭和 61 年法律第 64 号）
- ⑭ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ⑮ 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）
- ⑯ 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）
- ⑰ 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）
- ⑱ 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）
- ⑲ 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）
- ⑳ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ㉑ 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）
- ㉒ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ㉓ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- ㉔ 各種の建築関係資格法・建設業法・労働関係法
- ㉕ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ㉖ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ㉗ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ㉘ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ㉙ 茨城県建築基準条例（昭和 36 年条例 21 条）
- ㉚ 茨城県生活環境の保全等に関する条例（平成 17 年条例第 9 号）
- ㉛ 稲敷市環境基本条例（平成 31 年条例第 1 号）
- ㉜ 稲敷市公害防止条例（平成 31 年条例第 4 号）
- ㉝ 稲敷市公有財産規則（平成 17 年規則第 43 号）
- ㉞ 稲敷市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 11 号）
- ㉟ 稲敷市下水道条例（平成 17 年条例第 128 号）
- ㊱ その他関係条例

(2) 基準等

後段に示す本書の対象となる施設のうち、避難所・備蓄倉庫やコミュニティ施設等については、以下の基準類を適用する。基準類はすべて最新版を適用する。本業務期間中に改定されたときは、改定内容への対応等について、本市と協議を行うものとする。

なお、本市と協議のうえ、同等の仕様と認められた場合にはこの限りでない。

- ① 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ② 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ③ 建築鉄骨設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ④ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ⑤ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）

- ⑥ 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑦ 官庁施設の基本的性能基準及び同技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑧ 官庁施設の基本的性能に関する技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑨ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑩ 官庁施設の環境保全性に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑪ 官庁施設の積雪・寒冷地設計基準（国土交通省北陸地方整備局営繕部監修）
- ⑫ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ⑬ 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ⑭ 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ⑮ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ⑯ 日本建築学会諸基準
- ⑰ 公共建築工事標準仕様書 建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑱ 公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑲ 公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑳ 建築工事標準詳細部（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ㉑ 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設備・環境課監修）
- ㉒ 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設備・環境6課監修）
- ㉓ その他関係規程

2. 施設整備

1. 敷地条件

(1) 敷地外用

別紙「募集要項」を参照すること。

(2) 既存建築物等の概要

別紙「募集要項」を参照すること。

(3) 周辺インフラの整備状況

本事業用地周辺のインフラの整備状況は、表1のとおりである。事業者が各インフラ事業者と調整のうえ、業務を実施すること。

表1 本事業用地周辺のインフラの整備状況

項目	状況
電気	国道125号線沿いに架空線有、引込みについてはインフラ事業者と協議
上水道	引込み可
下水道	引込み可
通信	国道125号線沿いに架空線有、引込みについてはインフラ事業者と協議
ガス	プロパン

2. 整備施設

(1) 対象施設

本書の対象となる施設は以下の通りとする。

- ① 備蓄倉庫
- ② 災害時避難スペース（以下「避難所」という。）
- ③ 売店等（以下「コミュニティ施設」という。）
- ④ 民間等事業者提案施設（以下「民間提案施設」という。）

※ なお、④については「3. 整備方針」等に係る内容のみを対象とする。

3. 整備方針

(1) 全体

本事業用地は、国道125号線に面したまとまった面積を有する土地であるため、公共施設用地としての利用にとどまらず、土地全体を有効活用した地域の活性化や、より一層の発展に繋がるよう施設を整備することとする。

(2) 備蓄倉庫

第1次緊急輸送道路である国道125号線に面している特性を活かし、本市役所内に存する備蓄倉庫と連携を図った施設とする。

(3) 避難所

災害時の避難所の機能を有するとともに、防災に関する研修及び訓練の実施等により、市民の防災意識の醸成にも配慮したものとする。

(4) コミュニティ施設

地域住民、大杉神社等、観光施設への来訪者及び民間提案施設来訪者が共に利用することに配慮した、地域の活性化に寄与する施設とする。

(5) 民間提案施設

上記の公共施設等のほか、土地全体を有効活用するため、民間等事業者が提案・整備し、地域の活性化やより一層の発展につながる施設を整備し、コミュニティ施設等との連携を強化した、より地域の活性化に資することとする。

また、上記公共施設利用者等の駐車場は、民間事業者が整備する駐車場を利用するものとする。

※ (2)(3)(4)については同一建築物として整備（用地は事業者から無償貸付け）し、(5)とは別とする。

4. 設計条件

対象施設を整備するにあたり、事業者は、次に掲げる条件を遵守する。なお使用材料は全て新品とする。

(1) 備蓄倉庫

- ① 規 模 … 120 m²程度とし、適切な天井高を有するものとする。
- ② 配 置 … 地上1階への配置とし、直接の出入口を設け外部から直接出入りできるものとする。また、スマートロック等鍵の開閉についても、災害担当者が容易に対応できる構造とする。
- ③ その他 … 下足利用を基本とする。

(2) 避難所

① 施設概要

- ・ 一定の期間の避難を想定した施設とする。
- ・ 施設管理は、コミュニティ施設とあわせ、指定管理者による管理運営を行う。
- ・ 外部から階段等を介し、室内へ直接出入りできるものとする。
- ・ 鍵については、指定管理者を介さないスムーズな開閉（スマートロック等）等、災害時の避難所開設を睨んだ形状とする。
- ・ 下足利用を基本とする。
- ・ 天井高、開口部、廊下有効幅員、遮音、及び冷暖房機器等は事業者の提案による。

② 施設構成

- ・ 規模は550 m²程度とする。
- ・ 居室を何室かに分け、地上1階と2階に分けての配置とする。

- ・ 160 m²～220 m²のスペースを最低2室設け、稼働間仕切りで分割して利用することも想定すること。
- ・ 上記居室は2階に配置することを基本とし、そのうち1室は、災害時は炊き出し機能等、飲食可能な施設とすることも可能とする。
- ・ 居室は、外部からの直接の避難に備え、直接外部からの出入りを可能（階段等を経て）とし、スマートロック等鍵の開閉についても、災害担当者が容易に対応できる構造とする。
- ・ 各室からの利用を考慮した場所に、給湯室を設ける。
- ・ 男女トイレ及びバリアフリートイレを設ける。
- ・ 給湯室やトイレ等共有スペースは、550 m²の規模に含めない。

(3) コミュニティ施設

① 施設概要

- ・ 地域住民、大杉神社来訪者及び民間提案施設来訪者・職員等関係者（以下「市民等」という。）が集う、地域の拠点として市民等から親しまれるとともに、市民等が集う場を将来的に持続可能なものとなるような利活用に配慮する。
- ・ 下足利用を基本とする。
- ・ 天井高、開口部、廊下有効幅員、遮音、及び冷暖房機器等は事業者の提案による。

② 施設構成

- ・ 規模は200 m²程度とする。
- ・ 地上1階のフロアへの配置とする。
- ・ 下足利用を基本とする。
- ・ 必要に応じ、給湯室や男女トイレ及びバリアフリートイレを設ける。

(4) その他

本事業用地周辺に整備されているインフラについては、「第2. 整備施設1. 敷地条件(3) 周辺インフラの整備状況」の通りであるが、詳細を確認すること。引込みにおける各種負担金については事業者の負担とする。

光熱水費の算定、維持管理に配慮し、引込みなど分離できない範囲を除き、備蓄倉庫、避難所、及びコミュニティ施設と民間提案施設のインフラ設備等を分けて計画すること。

3. 施設整備に係る要求水準

設計条件に加え、配慮すべき要求水準を規定する。

1. 社会性

(1) 地域性

- ・ 地域の歴史、文化に配慮し、地域のまちなみと調和した計画とすること。
- ・ 稲敷市における都市計画及び関連計画との整合、調整がとれた計画とすること。

(2) 景観性

- ・ 周辺景観に調和しつつ、親しみのある外観デザイン、色彩計画とすること。

2. 環境保全性

- ・ 設計、建設から運営に至るまで環境保全に配慮した計画とすること。
- ・ LCC02（ライフサイクルCO2）の削減に配慮した計画とすること。
- ・ 長寿命化建築とし、改修、解体等により発生する廃棄物の低減を図ること。

(1) 省エネルギー

- ・ 建物の外壁、屋根及び開口部の断熱性能の向上、日射遮蔽について検討し、建物外皮の熱負荷抑制に配慮した計画とすること。
- ・ 照明、空調等の設備機器は、高効率なものを積極的に採用すること。
- ・ 自然エネルギーの直接利用（昼光利用、自然通風、自然喚起等）の採用について検討すること。
- ・ 再生可能エネルギー（太陽光発電等）の導入について検討すること。

(2) 地域インフラへの負荷抑制

- ・ 雨水流出抑制対策を検討するなど、雨水排出負荷の抑制に配慮した計画とすること。
- ・ 駐車場の出入口などの導入路について、出入口付近で自動車が渋滞にならないよう、周辺道路の渋滞緩和に配慮した計画とすること。

(3) 周辺環境保全

- ・ 本施設の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、本事業にてテレビ電波障害防除施設を設けること。

3. 安全性

(1) 防犯性

- ・ 防犯、警備安全上、死角の少ない計画とすること。玄関、受付窓口から見えにくい通路等の死角となる箇所に防犯カメラを設置するなど、防犯を考慮した計画とすること。

- ・ 不審者の侵入防止、乳幼児及び高齢者のけがの防止等、利用者の安全を確保した計画とすること。

(2) 防災性

- ・ 法令上必要な防災設備による対応の他、避難経路を利用者の日常的な動線とするなどわかりやすい建築計画とすること。
- ・ 稲敷市のハザードマップを確認し、防災に配慮した建築計画、設備計画とすること。

4. 機能性

(1) 利便性

- ・ 出入口は利用者にとって分かりやすく、利用しやすい計画とすること。
- ・ 車両動線を歩行者動線とできるだけ分離するなど、歩行者の安全を重視した計画とすること。

(2) ユニバーサルデザイン

- ・ 本施設の整備にあたっては、ユニバーサルデザインの考えに基づき計画を行い、高齢者から子どもまで、全ての利用者が円滑に利用できるような施設計画とすること。
- ・ サイン計画は設置位置や色彩などにも配慮した計画とすること。

(3) 維持管理・可変性

- ・ 施設修繕、設備の交換・更新にも対応が容易となるように配慮して計画すること。
- ・ 設備容量に余裕を持たせるなど、将来の改修工事や用途転用が容易となるよう検討し、計画すること。

5. 経済性

- ・ 計画、建設、維持管理の全期間を通じて、建設費の削減をはじめ、全期間におけるライフサイクルコストの削減を検討し、計画すること。
- ・ 構造、材料、設備機器の仕様の選定にあたっては、立地や気候、耐久性に十分配慮し、長寿命化を図る計画とすること。

4. 業務実施に係る要求水準

業務実施にあたっての要求水準を規定する。

1. 共通事項

(1) 実施体制

下記に掲げる業務実施に先立ち、業務体制及び責任者を明確にすること。また緊急時連絡体制表を作成し、本市に提出すること。なお、書式は任意とする。

① 設計業務体制

- ・ 事業者は、設計責任者及び設計業務体制を決定し、業務着手前に文書にて本市に通知すること。

② 既存建築物等解体業務体制

- ・ 事業者は、解体工事施工技師の資格を有する監理技術者又は主任技術者及び解体業務体制を決定し、業務着手前に文書にて本市に通知すること。

③ 建設業務体制

- ・ 事業者は、現場代理人、主任技術者若しくは監理技術者及び建設業務体制を決定し、業務着手前に文書にて本市に通知すること。

④ 工事監理業務体制

- ・ 事業者は、工事管理責任者及び工事監理業務体制を決定し、業務着手前に文書にて本市に通知すること。
- ・ 工事に対する客観性を担保すべく、工事監理は建設業務の現場代理人、主任技術者若しくは監理技術者（以下、「工事を担う者」という。）が兼務すること、又は工事を担う者と相互に資本面若しくは人事面において関連のある者が工事と工事監理を兼務することは認めない。

(2) 各種調査

- ・ 施設整備に必要となる事前調査（周辺家屋調査等事業者が必要とする地質調査を含む。）は、事業者の責任において実施すること。また、関連法令等を遵守すること。

(3) 各種申請手続き

- ・ 建築確認申請の他、各業務に必要となる関係機関への申請については、事業スケジュールに支障を与えないように進めること。

2. 既存建築物等解体業務

既存建築物等解体業務の実施にあたっては、事業者の責任において行うものとする。

なお、今回の解体費用には、石綿除去費用は含まれていないため、事業者が解体工事着手前に行う調査の結果、石綿の含有が認められた場合には、除却及び処分等の費用を、本市において負担するものとする。

(1) 業務計画書

- ・ 事業者は、事業契約書締結後直ちに、解体工程、手順、残地予定工作物等を記した業務計画書を本市に提出すること。なお、書式は任意とする。
- ・ 具体的な解体期間については、事業者の提案によるものとする。

(2) 着工前業務

- ・ 着工に先立ち、近隣住民との調整及び解体準備調査等を十分に行うことと併せて、解体工事に関する説明会を実施するなど、近隣の理解及び安全を確保するよう努めること。
- ・ 着工に先立ち、目視及び貸与する図書等により石綿を含有している建築材料等の仕様の有無について調査すること。
- ・ 近隣住居と近接している範囲の解体については、近隣への影響を十分に考慮して解体工法、手順を検討すること。

(3) 解体期間中業務

- ・ 工事に関する近隣等の苦情処理は、事業者の責任において行うこと。
- ・ 工事中に発生した第三者への損害は、原則として事業者が責任を負うこと。
- ・ 解体工事中、近隣への影響を最小限とするよう配慮すること。また、近隣住民への安全を十分に確保すること。
- ・ 記念碑などの取扱いについては、本市と協議のうえ決定すること。
- ・ 道路内埋設工作物については、道路管理者及び本市土木管理部と適切に協議のうえ撤去すること。

(4) 完了後業務

- ・ 解体工事完了後、工事完了報告書を提出すること。
- ・ 報告書の内容は以下の内容を含むものとする。
 - A 工事完了状況写真
 - B 工事施工状況写真（隠蔽部となる基礎、杭及びその他の地下埋設物等の撤去状況を含む。）
 - C 残置物リスト及び残置図面（本事業用地内に残置する工作物がある場合）

3. 設計業務

(1) 業務計画書

- ・ 事業者は、事業契約書締結後速やかに、設計工程、手順、内容等を記した業務計画書を本市に提出すること。なお、書式は任意とする。
- ・ 具体的な設計期間については、事業者の提案によるものとする。

(2) 基本設計業務

- ・ 事業者は、実施設計に先立ち基本設計を行い、業務計画書に基づく期日までに基本設計成果物を本市に提出すること。

(3) 実施設計業務

- ・ 事業者は、業務計画書に基づく期日までに実施設計成果物を本市に提出すること。
- ・ 追加調査が必要となる場合は、選定事業者の負担により適宜実施すること。

(4) 提出書類

- ・ 事業者が提出する基本設計及び実施設計に関する成果物は次の通りとする。
- ・ 提出する書類は、備蓄倉庫、避難所、コミュニティ施設に係る書類とする。
- ・ 提出部数は、部数を示すもの以外はA 4判で各2部とする。
- ・ 提出書類・図面の様式は、本市が指定するもの以外は事業者の任意の様式にて提出することとする。
- ・ 基本設計及び実施設計が本市の要求したものと適合したものであるか否か確認を行うため、本市が求める要求水準及び関係法令を列記し、その内容が反映されているか比較確認できるように、要求水準等確認書を作成し提出することとする。

① 基本設計成果物

- ・ 基本設計図（A 1 版製本 1 部、縮小版製本はA 3 版で 2 部。）
 - A 建築
 - 配置図、各階平面図、立面図、断面図、矩形図、面積表、各室面積表、仕上表、仮設計画図
 - B 電気設備
 - 配置図、各設備系統図、各階平面図、各設備諸元表
 - C 機械設備
 - 配置図、各設備系統図、各階平面図、各設備諸元表
 - D その他指示するもの
- ・ 基本設計概要書
- ・ 要求水準確認書（基本設計）
- ・ 構造形式、設備方式等各種検討書
- ・ 工事費概算内訳書
- ・ 法規チェックリスト
- ・ 日影図
- ・ 電波障害検討図
- ・ 外観透視図（施設毎に 1 カット以上）
- ・ 打合せ記録、関係諸官庁協議記録
- ・ 基本設計説明書（上記の基本設計成果品を A 3 版にまとめたもの、2 部）
- ・ その他、本市が必要と認めるもの

② 実施設計成果物

- ・ 実施設計図（A 1 版 1 部、縮小版はA 3 版で 2 部）

A 建築

特記仕様書、仕上表、配置図、各階平面図、立面図、断面図、矩形図、平面詳細図、展開図、部分詳細図、各種詳細図、建具表、各階天井伏図、面積表、仮設計画面図、平均地盤算定図、測量図、各階梁伏図、軸組表、断面リスト、基礎配筋図、構造詳細図

B 電気設備

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、避雷設備図、電灯・コンセント設備図

C 機械設備

特記仕様書、図面リスト、空気調和設備図、換気設備図、排煙設備図、自動制御設備図、給排水衛生設備図、消火設備図、ガス設備図、系統図、機器・器具表

D その他本市が必要と認めるもの

- ・ 要求水準等確認書（実施設計）
 - ・ 構造計算書
 - ・ 設備各種計算書
 - ・ ランニングコスト計算書
 - ・ 工事費内訳書（項目、仕様、単価、金額がわかるものとする。）
 - ・ 数量調書
 - ・ 工程表
 - ・ 法規チェック図
 - ・ 日影図
 - ・ 実施設計概要書
 - ・ 外観透視図（建物毎に 1 カット以上）
 - ・ 確認申請関係図書（1 部・確認書のみ写し）
 - ・ 各種申請・協議・届出図書一式
 - ・ その他本市が必要と認めるもの
- ※ 本事業に伴い必要となる各種申請、また、これにより必要となる調査、図面、図書等の作成、協議、手続、調整、説明会等の全ての業務を行うこと。併せて、本施設の整備に係る補助金又は交付金等の申請に必要な書類の作成支援等を行うこと。

4. 建設業務

(1) 業務内容

具体的な工事期間に関しては、事業者の提案に基づくものとするが、工事及び関係官公庁署等の各種検査を完了し、令和 9 年 3 月 3 1 日までに完成させること。

契約に定められた本施設の調査、建設等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。

近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保、工事中に近隣に及ぼす影響についても十分に配慮すること。また、建設工事に係る近隣住民への事前説明は、事業者が実施し、本市はその円滑な業務の遂行のための支援を行う。

- ・ 各種関連法令等を遵守し、要求水準書、建設工事請負契約書、設計図書、事業者提案等に基づき、本施設の建設工事及び関連業務を行うこと。
- ・ 自然環境保全に配慮し、環境負荷の軽減に効果的な施工計画とすること。
- ・ 具体的な建設期間は、事業者の提案に基づき建設工事請負契約書で定める。
- ・ 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとする。
- ・ 事業者は、工事着手から完成までの進捗状況を、月1回及び施工の節目ごとに写真等を使用し記録すること。

① 施工計画書等の提出

事業者は、建設工事着工前に次の書類を作成し、工事監理者の承諾を得た上で、本市に各2部を提出すること。なお、変更、追加がある場合は速やかに報告し、承諾を得ること。

- ・ 工事実施体制
- ・ 工事着手届
- ・ 工程表
- ・ 現場代理人及び管理技術者届（経歴書を添付）
- ・ 工事下請負届
- ・ 総合施工計画書
- ・ 使用材料一覧表
- ・ 工事施工に必要な届出等
- ・ その他、市が定める工事関係書類一式

② 各種申請及び資格者の配置

- ・ 工事に伴う許認可等の各種申請等は事業者の責任において行うこと。ただし、市は、事業者から要請があった場合、必要に応じて資料の提供その他の協力を行う。
- ・ 工事に伴い必要となる有資格者については、関係法令等に則り適切に配置すること。

③ 施工管理

- ・ 要求される性能が確実に実現されるよう施工管理すること。
- ・ 各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って工事を実施させること。
- ・ 施工体制として、代表事業者、構成事業者等の役割が明確であり、構成事業者等の役割と責任の範囲を明らかにすること。また、指示系統、本市への報告体制等を明確にすること。
- ・ 本市は、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ようにすること。
- ・ 事業者は、施工状況について説明を求められたときには速やかに回答すること。
- ・ 備品設置と工程上の調整を十分に行い、工事全体について円滑に施工できるよう努める

こと。

④ 廃棄物の処理

建設により発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理、処分するとともに、積極的に再生資源利用を図ること。工事により残土が生じた場合も適切に処理・処分すること。

⑤ 建設期間中において留意すべきこと

- ・ 事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。
- ・ 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、事業区域及びその周辺地域へ災害を及ぼさないよう、万全の対策を行うこと。特に、第三者への安全面に配慮すること。
- ・ 工事により事業区域及びその周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、事業者の責任において苦情処理を行うこと。
- ・ 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分な配慮を行うこと。
- ・ 事業地内の樹木による落葉等が常時散乱するため、工事現場内外の清掃を行うこと。
- ・ 通行者及び一般車両への危険防止や安全性の確保について、十分な対策を行うこと。
- ・ 工事により発生する振動や騒音が及ぼす影響について十分配慮すること。また、本市と十分な打合せを行い、対策について協議すること。
- ・ 道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事期間中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、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等の被害が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、本市に報告を行い、事業者の責任において速やかに対応を行うこと。
- ・ 火災や地震等が発生した場合には、関係者の安全確保に努めるとともに、本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等の負担に関しては、建設工事請負契約書で詳細を規定するものとする。

⑥ 建設期間中の提出書類

事業者は、建設期間中には、次の書類について、各2部を工事監理者の承諾を得た上で、遅滞なく本市に提出すること。

- ・ 各種機器承諾願の写し
- ・ 産業廃棄物処分計画書
- ・ 主要工事施工計画書
- ・ 各種試験結果報告書
- ・ 各種出荷証明
- ・ マニフェスト管理台帳（原本との整合を工事監理者が確認済みのもの）
- ・ 工事履行報告書及び実施工程表
- ・ 段階確認書及び施工状況把握報告書
- ・ 工事打合せ簿
- ・ その他本市が定める工事関係書類一式

(2) 近隣対策

- ① 事業者は、近隣対策として、契約締結日から工事の着工日までの間に、近隣住民に対し本施設の概要、事業者が実施する工事の内容及び工程、及び近隣に影響を与える可能性のある業務の概要を記した事業計画の説明を行い、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分にを行い、近隣の理解及び安全の確保に努めること。
- ② 事業者は、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、振動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、その他合理的に要求される範囲の近隣対策を実施すること。近隣対策の結果、事業者に生じた費用については、事業者が負担するものとする。ただし、本市が設定した条件に直接起因するもので、事業者が善管注意義務を尽くしても避けられなかったものについては本市が負担する。
- ③ 前2項に定める近隣対策の実施について、事業者は、本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告するものとする。
- ④ 事業者は、本市の承諾を得ない限り、近隣調整の不調を理由として要求水準書に基づく事業者の業務の内容を変更することはできない。本市は、事業者が要求水準書に基づく事業者の業務の内容を変更せず、更なる調整によっても近隣住民の了解が得られないことを明らかにした場合に限り、要求水準書に基づく事業者の業務の内容の変更を承諾する。
- ⑤ 本市は、必要と認める場合には、事業者が行う説明に協力するとともに、自己の責任及び費用において、近隣対策を行うものとする。

(3) 保険

事業者は、工事期間中、自らの負担により建設工事保険及び第三者賠償責任保険等に加入すること。詳細は建設工事請負契約書を参照すること。

(4) 什器備品等設置業務

① コミュニティ施設

什器備品等は事業者の提案により、必要に応じて整備すること。

(5) 引渡し業務

① 事業者による検査

・事後調査

- A 周辺の環境について調査し、変化がある場合は必要に応じて対策を講じること。
- B 本事業のすべての工事完了後に敷地の確定測量を実施すること。なお、備蓄倉庫、避難所、コミュニティ施設の建築物の登記は行わない。
- C その他、必要に応じて事後調査を実施したうえで、事業者の責任において本事業にて必要な対策を講じること。

・事業者による検査

- A 事業者は、事業者の責任及び費用において、本施設及び周辺環境部分の検査及び機器、器具、及び整備備品等の試運転検査等を実施すること。
- B 検査及び機器、器具、及び整備備品等の試運転検査等の実施については、それらの実施日までに、本市に書面で通知すること。
- C 本市は、事業者が実施する検査及び機器、器具等の試運転に立ち会うことができる。

D 事業者は、本市に対して検査及び機器、器具等の試運転の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

② 完工図書の提出

事業者は、本市による検査に必要な次の完工図書を提出すること。なお、これら図書を事務室内に保管すること。紙媒体の完工図書に合わせて、それぞれ電子媒体1式1部を提出する。本市による完工検査の通知に必要な以下の完工図書を提出すること。また、これら図書は代表事業者が保管すること。

- ・ 工事完了届：1部
- ・ 工事記録写真：1部
- ・ 完成図（建築※外構を含む）：一式（製本図1部）
- ・ 完成図（電気設備）：一式（製本図1部）
- ・ 完成図（機械設備）：一式（製本図1部）
- ・ 完成図（昇降機※昇降機設備を設置する場合）：一式（製本図1部）
- ・ 完成図（什器・備品配置表）：一式（製本図1部）
- ・ 完成図（事業地全体の全体平面図）
- ・ 什器・備品リスト：1部、什器・備品カタログ：1部
- ・ 完成調書（完成引渡書類、鍵及び工具引渡書、官公署等の許可書類一覧表、保証書を含む）：1部
- ・ 完成写真：1部
- ・ 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書：3部
- ・ その他必要書類
- ・ 上記のすべてのデジタルデータ：一式

A 形式はPDF形式とし、DXF又はSXF形式のCADデータも提出すること。

B 事業者は、市による完工写真の使用が、第三者の有する著作権等を侵害するものでないことを本市に対して保証すること。事業者は、係る完工写真の使用が、第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者がその賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずること。

C 事業者は、完工写真の使用について下記の事項を保証すること。

ア 完工写真は、本市が行う事務並びに市が認めた公的機関の広報等に、無償で使用するができる。この場合において、著作者名を表示しないことができる。

イ 事業者は、あらかじめ本市の承諾を得た場合を除き、完工写真が公表されないように、かつ完工写真が本市の承諾しない第三者に閲覧、複写又は譲渡されないようにすること。

③ 工事完成手続

事業者は、事業者による検査終了後、遅滞なく建築基準法第7条第5項及び第7条の2第5項に規定する検査済証、引継書を本市に提出するとともに、必要となる諸手続を完了すること。

④ 本市による検査及び引渡し業務

・本市による検査等

本市は、事業者による検査及び機器、器具、整備備品等の試運転検査等の終了後、14日以内に本施設について、次の方法により行われる検査を実施し、完了したら検査結果を事業者に通知する。

A 本市は、事業者の立会いの下で、検査を実施する。

B 本市による検査は、本市が確認した設計図書との照合により実施する。

C 本市による検査での指摘事項は、事業者の責任において引渡しまでに修補すること。

D 事業者は、機器、器具等の取扱いに関する本市への説明を、試運転とは別に実施すること。

・引渡し業務

事業者は、本市から本施設の工事の検査結果通知を受領した後、完工図書を本市に引き渡すこと。

5. 申請業務等

本事業に伴い必要となる各種申請、また、これにより必要となる調査、図面、図書等の作成、協議、手続、調整、説明会等のすべての業務を行うこと。併せて、本施設の整備に係る補助金又は交付金等の申請に必要な書類の作成支援等を行うこと。

(1) 交付金申請関係書類の作成支援

本市が申請する交付金申請書関係書類（施設ごとの工事費等の積算内訳書、交付金申請用資料（位置図、配置図、平面図、立面図、面積表等）の作成及び色分け図面等）の作成に関し、交付対象額及び交付額の算定根拠に係る各種資料等の作成など、本市への支援を行う。

(2) 会計検査の支援

本事業は、国の会計検査の対象となることから、本市が受検するにあたり、適切な資料等の提供及び立会など必要な支援を行う。

6. 工事監理業務

(1) 工事監理者の業務内容は「民間（旧四会）連合協定・建築管理業務委託書」に示された業務及び建物が要求水準書の内容を満たしているかどうかの照査を行う業務とする。また、工事監理の期間は、本市に工事関係書類・図面を提出するまでとする。

(2) 工事監理者は、工事監理のほか、建物が要求水準書の内容を満たしているかどうかの照査を随時行い、業務実施状況を本市に対して毎月報告するほか、本市からの要請があった場合には随時報告を行う。

7. 運営業務

(1) 基本的な考え方

本施設の運営業務にあたっては、次の基本的な考え方を踏まえて、利用者の快適性、安全性を確保するとともに、施設の長寿命化を図ること。

① 良質な環境の確保

本施設の果たすべき機能を最大限発揮できるよう保守点検管理を行い、本施設の利用者が安全かつ快適に過ごせる環境を維持すること。

② 経済性の確保

事業者は、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。また、光熱水費や修繕費等のコスト縮減を図ること。

③ 環境負荷の低減

省エネルギー・省資源に配慮し、地球環境の保全及び環境負荷低減に努めること。

④ 施設の長寿命化

適切に施設の状況を把握し施設の長寿命化を図れる運営を心がけること。予防保全を基本とし、ライフサイクルコストの低減を常に心がけること。また、物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止するなどの工夫を行うこと。

⑤ コンプライアンス重視

関係法令等を遵守し、業務上知り得た個人情報等について、漏洩、滅失及び毀損防止等、個人情報保護のために必要な措置を講ずること。また、隣接する住居及び近隣住居のプライバシーにも配慮した運営を心がけること。

⑥ 運營業務の体制

事業者は、的確かつ効率的な業務体制（指示系統、人員体制等）を確立し、常時連続可能な窓口を設置すること。また、運營業務は本市と協働して円滑に遂行すること。

事業者は、運營業務の全体を総合的に把握し調整を行う責任者を定め、本施設供用開始前に本市に届け出ること。

(3) 本施設の運營業務に関する要求水準

① 共通

・業務内容

本施設の運営に当たっては、より良いサービスを提供するため、民間事業者のノウハウや柔軟な発想を取り入れることとしている。対象業務の運営に係る必要な事項を定めるものである。

・対象業務

対象とする業務の内容は次のとおりとする。業務の実施に当たっては、各業務を単独で遂行するだけでなく、他業務との連携や融合を意識し活かすよう努めること。

A テナント等誘致業務

B 施設統括管理業務

C 施設運營業務

ア コミュニティ施設運營業務

イ 自主事業運營業務

D 地域交流機能運營業務

E 開業準備業務

F 情報発信業務

- ・要求水準

本施設内に掲示する案内や注意書き等については、日本語及び英語の併用を原則とし、日本語のみの表示とする箇所はあらかじめ本市の了解をとること。

③ テナント等誘致業務

- ・業務内容

コミュニティ施設等の運営をテナントリーシングで実施する場合には、事業者が誘致を行う。

- ・要求水準

- a) テナントの要求水準については、**2. 施設整備** 3. 整備方針 (4) コミュニティ施設、**2. 施設整備** 4. 設計条件 (3) コミュニティ施設、及び **3. 施設整備に係る要求水準**による。
- b) 各機能の運営事業者は本事業の趣旨または要求水準書にのっとり事業者が選出し、決定すること。

④ 施設運営業務

- ・ コミュニティ施設

A 業務内容

コミュニティ施設は、本施設における地域の交流を促す中核施設として位置付けている。「**2. 施設整備** 4. 設計条件(3)」に示すように、単なる空間の提供だけでなく、無料の無線インターネットサービスを完備し、テレワークが可能とすることで、デジタル社会の形成に寄与する地域の拠点として整備する。

また、当該施設は、市内で少なくなった商業機能（日用品や医薬品の販売等）の支援や、進行する高齢化に対応することを考慮するなど、様々な人的交流を促す大きなきっかけとなるようなサービスの提供を行い供用後は、自らの財源でランニングコストを賄っていくことが可能な施設とする。

B 要求水準

ア 地域住民、来訪者、事業関係者が集い交流できる空間とする。

イ 住民やショップ利用者が出入りしやすいデザインや動線を確保すること。

ウ 車いす利用者や乳幼児を持つ子育てファミリーが利用しやすく、ゆっくり滞在できる空間づくりを工夫すること。

エ 他施設の利用者が気軽に立ち寄れる動線を考慮すること。

オ 当該施設のテナントの形態は、コンビニエンスストア、ドラッグストア等業態は問わない。

カ 詳細の商品構成、サービスメニュー、営業時間など経営形態は事業者の提案とする。

キ 排水、騒音等に関して、近隣の住宅に配慮し、整備内容に関しては、事業者の提案とする。

ク 地域の雇用創出のため、地元事業者の活用、地元雇用などに配慮すること。

- ・ 開業準備業務

A 開業準備業務

事業者は、本施設供用開始の少なくとも6か月前から下記の業務を行い、本施設の適切な開業に向けてサービスができるように準備するものとする。

ア 業務マニュアルの作成

イ 業務従事者に対するトレーニングの実施

ウ 供用開始前における本施設のテナント募集業務

B 開業準備期間中の維持管理業務

事業者は、本施設の引渡しから供用開始日までの間の本施設の維持管理を行うこと。また、供用開始前であることを踏まえて、必要となる建築物保守管理、建築設備保守管理、清掃、警備等を行うこと。

C 保険への加入

事業者は、開業準備期間中、自らの負担により第三者賠償責任保険及び火災保険に加入すること。詳細は、運営委託契約書を参照すること。

・ 情報発信業務

A 業務内容

本施設の利用者増、イベントの告知など、活動内容等について、インターネットやSNS、チラシ等様々な媒体を用いて広く周知し、施設の利用及び参加促進を図るものである。

B 要求水準

ア ホームページを作成し、随時更新することで、常に最新の情報を提供するとともに、施設で実施予定のイベントも掲載し、施設の利用促進を図ること。

イ ホームページではコミュニティ施設等の機能紹介をすること。

ウ 作成するホームページは、利用者にとって見やすくわかりやすい親切なつくりとすること。また、SNSとも連携し、積極的な情報発信を心がけること。

エ 雑誌やテレビなどのマスメディアだけでなく、市報や地域の雑誌などにも情報を積極的に提供し、情報発信の機会や取材があれば受けること。