

今熊地区周辺エリア複合施設整備事業 公募に向けた事前説明書

令和7年2月7日

大阪狭山市

※本説明書は、令和7年度当初予算成立を前提としており、公告前に今熊地区周辺エリア複合施設整備事業の公募及び要求水準の考え方を示すものです。本内容については、今後変更する場合があります。

【目次】

公募に関する内容..... 1

1 はじめに	1
2 目的	1
3 公告日	1
4 発注者	1
5 事業概要	1
6 事業方式	1
7 募集スケジュール	2
8 事業スケジュール	2
9 事業の範囲	2
10 民間提案事業の運営による収入、占有料金など	2
11 提案上限額	2
12 参加資格	3
13 受託候補者の選定	7

要求水準に関する内容..... 8

1 要求水準書について	8
2 要求水準の遵守	8
3 施設概要	8
4 施設整備に関する基本的要件	10
5 設計業務・工事監理業務に関する要求水準	17
6 解体及び建設業務・備品調達設置業務に関する要求水準	19
7 施設の仮移転・移転にかかる整備業務に関する要求水準	22

公募に関する内容

1 はじめに

本説明書は、大阪狭山市（以下、「市」という。）が今熊地区周辺エリア複合施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下、「事業者」という。）を一般公募型提案方式で選定するために必要な事項を定めたものである。

本説明書は、より多くの事業者から提案を得るために、「実施要領」及び「要求水準書」の案に基づき、本事業の令和7年度当初予算成立前提及び公告前に考え方を示すものである。ただし、本説明書は案に基づき作成しているため、今後変更になる場合がある。

また、具体的な業務の内容及びその他詳細（実施要領、要求水準書、諸室の要求水準、審査基準、基本協定書（案）、契約書（案）、様式集、その他関係資料などを含む）については、公告時に示す。

2 目的

本事業は、令和7年3月に策定する「今熊地区周辺エリア複合施設整備事業基本構想（以下、「基本構想」という。）」に基づき、既存の図書館、公民館、老人福祉センター、心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター、障害者地域活動支援センター、保健センターに加え、新たに市民活動支援、子育て支援、休日診療機能を追加し、複合化による市民サービスの向上や施設の効率化を図りながら、既存の活動を継続するとともに、若い世代から高齢者世代の「憩い・にぎわい・学び」の居場所を提供し、たくさんの人を呼び込むことで、この施設を核とした賑わいをまちに創出しようとするものである。

3 公告日

令和7年4月1日（火）予定

4 発注者

大阪狭山市（事務局：大阪狭山市 総務部 資産活用・契約グループ）

5 事業概要

事業名：今熊地区周辺エリア複合施設整備事業

事業地：大阪狭山市今熊一丁目81番 ほか（19,000㎡程度）

対象施設：① 複合施設（6,500㎡程度）

（市民活動支援・公民館・高齢者福祉・障がい者支援・図書館・地域子育て支援・保健センター・休日診療機能 / 民間提案事業（※提案による））

② 駐車場・駐輪場

③ バスロータリー（交通結節点）

④ 屋外広場及び屋上広場

⑤ その他外構施設

⑥ 民間提案事業（※提案による）

6 事業方式

本事業は施設の設計、建設、民間提案事業の運営までを一括して発注するDB+O方式（Design：設計、Build：建設、Operate：民間提案事業に限る）により実施するものとする。

7 募集スケジュール

項 目	期間等
実施要領等の公表	令和7年4月1日（火）
実施要領等に関する質疑の受付締切	令和7年4月22日（火）
実施要領等に関する質疑への回答	令和7年5月2日（金）
【一次審査】参加表明書等の受付期間	令和7年5月2日（金）～5月16日（金）
参加資格審査結果の通知	令和7年5月26日（月）
【二次審査】提案書類の受付期間	令和7年8月1日（金）～9月26日（金）
優先交渉権者の選定（選定委員会） 提案内容の二次審査・プレゼンテーション	令和7年10月初旬～中旬
優先交渉権者の決定、公表	令和7年10月 中旬～下旬
基本協定書の締結	令和7年10月 中旬～下旬
施設整備仮契約の締結	令和7年11月 初旬
施設整備本契約の締結（要議決）	令和7年12月 中旬
行政財産目的外使用申請又は、事業用定期借地権設定契約	提案による

8 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、次のとおりとする。

項目	期間等
設計・解体・建設	令和7年12月～令和12年12月
※工事着手を令和9年3月末までに実施すること。	
開館準備期間	令和13年1月～令和13年3月
供用開始	令和13年4月1日

9 事業の範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりである。

ア 設計業務（基本設計、実施設計及び関連業務含む）

※市民に対しワークショップ、シンポジウムなどの企画、提案、実施等協力すること。

イ 工事監理業務

ウ 解体及び建設工事

エ 備品調達・設置業務

オ 施設の仮移転・移転にかかる整備業務

カ 引き渡し業務

キ 民間提案事業の維持管理・運営

10 民間提案事業の運営による収入、占有料金など

民間提案事業の運営による収入は事業者の収入とする。事業者は、本施設や土地を利用し、民間提案事業を運営する場合、大阪狭山市行政財産使用料条例などにに基づき、使用料を納付すること。

11 提案上限額

提案上限額を5,200,000千円（消費税及び地方消費税 10%を含む。）とする。

1.2 参加資格

(1) 基本的要件

- 参加者の構成：【設計・施工共同企業体】及び【民間提案事業実施企業】のグループ
(なお、下記a、bの共同企業体について、市内企業を加えることを条件としないが、二次審査において、市内企業の活用等を審査項目とする予定。)

【設計・施工共同企業体】、【民間提案事業実施企業】について

A 設計・施工共同企業体	a 設計企業	設計業務、工事監理業務を担当する単体企業又は共同企業体（共同企業体の場合は、共同実施方式、分割実施方式、併用方式による）
	b 施工企業	施工業務を担当する単体企業又は共同企業体（共同企業体の場合、共同実施方式又は分担施工方式による）
B 民間提案事業実施企業		民間提案事業の運営を担当する企業

a（設計企業）及びb（施工企業）の共同企業体について

1 共同実施方式	共同企業体の各構成員が業務全体について共同実施する方式
2 分割実施方式 分担施工方式	共同企業体の各構成員が設計業務又は工事監理業務内の業務、工区ごとに、各構成員が分担した業務・工事のみを実施する方式
3 併用方式	共同企業体の各構成員が設計業務又は工事監理業務内の業務ごとに、共同実施又は分割実施することにより事業を行う方式

設計業務、工事監理業務の業務分野について

a 建築分野	令和6年国土交通省告示第8号 別添一 第1項第一号ロ（1）及び第二号ロ（1）に示す「設計の種類」における「総合」
b 構造分野	同「構造」
c 電気設備分野	同「設備」のうち、「電気設備」、「昇降機等」
d 機械設備分野	同「設備」のうち、「給排水衛生設備」、「空調換気設備」

- 参加者は、以降の（2）から（4）までを全て満たすこと。
- 共同企業体の結成方法：自主結成（工事監理業務を施工企業が行うことは不可）
- グループの代表者：設計企業または施工企業の代表構成員とする。（応募に関する手続きを代表して行うとともに、本事業全体のマネジメントを行う統括管理技術者を配置する）
- 設計企業が共同企業体の場合：建築分野を担当する企業を代表構成員とする。
- 施工企業が共同企業体の場合：代表構成員は出資比率が最大の企業とする。
- 業務実績の用途（単一の建築物だけでなく、複合建築物を含む）

同種施設：令和6年国土交通省告示第8号 別添二 建築物の類型「十二 文化・交流・公益施設」の第1類に掲げる建築物の用途で「公民館、コミュニティセンター」及び第2類に掲げる建築物の用途で「図書館」、「十一 福祉・厚生施設」に掲げる建築物のうち「多機能福祉施設」

類似施設：同上「十一 福祉・厚生施設」に掲げる建築物の用途で、「保育園、老人ホーム、老人保健施設」、「四 業務施設」の第2類に掲げる建築物の用途で「庁舎」

- 参加者であるグループの代表者の変更は認めない。

(2) 共通の参加資格要件

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者でないこと。
- ・ 参加表明書等の提出期限の日から受託候補者選定の日までの期間に、大阪狭山市建設工事等指名停止要綱（昭和54年4月1日実施）に基づく指名停止に基づく指名除外措置を受けている者でないこと。また、市の物品等、建設工事、測量、建設コンサルタントその他の入札参加資格者名簿に登載されていない者についても、同様の期間に指名停止又は指名除外措置に該当する事象が発生していないこと。
- ・ 大阪狭山市暴力団排除条例（平成25年10月1日）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団密接関係者に該当する者でないこと及び入札等排除措置を受けていない者であること。
- ・ 国税、地方税を完納していること。
- ・ 公告日現在において、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。（更生手続開始の決定後又は再生手続開始の決定後、手続開始決定日以降の日を審査基準日とする経営事項審査に基づく有資格者名簿の登録者を除く。）
- ・ 参加者であるグループの各企業のいずれも、他の参加者でなく、また他の参加者であるグループの各企業及び構成員でないこと。
- ・ 参加者であるグループの各企業のいずれも、他の参加者であるグループの各企業及び構成員と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
- ・ 本事業に係る今熊地区周辺エリア複合施設基本構想策定支援業務の受託者（受託企業：株式会社パスコ及び株式会社昭和設計）、又は受託者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者でないこと。
- ・ 大阪狭山市の組織及び市議会に属する者でないこと。

(3) 設計企業の参加資格要件

- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に規定する一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ・ 参加希望者は、参加表明書と併せ提出期限までに事務局に参加資格確認申請書を提出して参加資格確認に係る申請を行い、確認された者は本業務についてのみ要件を満たしているものとして取り扱う。
- ・ 設計企業の代表構成員（設計企業が単体企業の場合はその単体企業）は、平成17年（2005年）4月1日以降に、基本設計又は実施設計業務が完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る基本設計又は実施設計実績があること。
- ・ 下記に示す設計業務管理技術者及び各業務分野を担当する設計主任技術者（以下「配置予定設計技術者」という。）を配置できること。なお、各実績については、前職での経歴を含むことができるものとする。
- ・ 配置予定設計技術者を変更する場合は、前任者と後任者で一定期間重複して配置するなど、引継ぎを確実にを行い、業務の継続性や品質を確保できるよう市と協議を行い変更すること。
- ・ 主たる業務分野である建築分野の業務を再委託しないこと。また、構造分野、電気設備分野、機械設備分野において、再委託先を含む主任技術者が所属する事務所（以下「協力事務所」という。）が、他の参加者の協力事務所となっていないこと。

【設計業務管理技術者】

- ・ 設計業務管理技術者は設計業務を統括管理するものとする。なお、建築設計主任技術者、工事監理業務管理技術者及び建築工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・ 建築士法第2条に規定する一級建築士（以下「一級建築士」という。）であること。
- ・ 平成17年（2005年）4月1日以降に基本設計又は実施設計業務が完了した「同種施設」又は延

床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る基本設計又は実施設計実績があること。

- ・設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【建築設計主任技術者】

- ・設計業務のうち、建築分野を担当するものとする。なお、設計業務管理技術者、工事監理業務管理技術者及び建築工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・一級建築士であること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に基本設計又は実施設計業務が完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る基本設計又は実施設計実績があること。
- ・設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【構造設計主任技術者】

- ・設計業務のうち、構造分野を担当するものとする。なお、構造工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・建築士法第10条の2の2に規定する構造設計一級建築士であること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に基本設計又は実施設計業務が完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事の構造分野に係る基本設計又は実施設計実績があること。
- ・設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【電気設備設計主任技術者】

- ・設計業務のうち、電気設備分野を担当するものとする。なお、機械設備設計主任技術者、電気設備工事監理主任技術者及び機械設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・建築士法第10条の2の2に規定する設備設計一級建築士（以下「設備設計一級建築士」という。）又は建築設備士であること。
- ・設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【機械設備設計主任技術者】

- ・設計業務のうち、機械設備分野を担当するものとする。なお、電気設備設計主任技術者、電気設備工事監理主任技術者及び機械設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・設備設計一級建築士又は建築設備士であること。
- ・設計企業を構成する単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【工事監理業務管理技術者】

- ・工事監理業務管理技術者は、工事監理業務を統括管理するものとする。なお、設計業務管理技術者、建築設計主任技術者及び建築工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・一級建築士であること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡し完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る建築分野の工事監理に携わった実績があること。
- ・単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【建築工事監理主任技術者】

- ・工事監理業務のうち、建築分野を担当するものとする。なお、設計業務管理技術者、建築設計主任技術者及び工事監理業務管理技術者と兼務できるものとする。
- ・一級建築士であること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る建築分野の工事監理に携わった実績があること。
- ・単体企業又は共同企業体の構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【構造工事監理主任技術者】

- ・工事監理業務のうち、構造分野を担当するものとする。なお、構造設計主任技術者と兼務できるものとする。
- ・一級建築士であること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事の構造分野に係る工事監理に携わった実績があること。
- ・単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【電気設備工事監理主任技術者】

- ・工事監理業務のうち、電気設備分野を担当するものとする。なお、電気設備設計主任技術者、機械設備設計主任技術者及び機械設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・一級建築士又は建築設備士であること。
- ・単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【機械設備工事監理主任技術者】

- ・工事監理業務のうち、機械設備分野を担当するものとする。なお、電気設備設計主任技術者、機械設備設計主任技術者及び電気設備工事監理主任技術者と兼務できるものとする。
- ・一級建築士又は建築設備士であること。
- ・単体企業又は共同企業体の構成員となる企業、若しくは再委託先となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

（４）施工企業の参加資格要件

- ・建設業法（昭和24年法律第100号）別表第一に規定する建築工事業に該当する許可を有しての営業年数が5年以上であること。ただし、相応の施工実績を有し、確実かつ円滑な施工が確保できると認められる場合においては、許可を有しての営業年数が5年未満であっても同等として取り扱うことができるものとする。
- ・参加希望者は、参加表明書と併せ提出期限までに事務局に参加資格確認申請書を提出して参加資格確認に係る申請を行い、確認された者は本業務についてのみ要件を満たしているものとして取り扱う。
- ・建設工事における経営事項審査数値が1,400点以上であること。
- ・施工企業の代表構成員（施工企業が単体企業の場合はその単体企業）は、平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る施工実績があること。
- ・下記に示す各業務分野を担当する施工主任技術者（以下「配置予定施工技術者」という。）を配置できること。なお、各実績については、前職での経歴を含むことができるものとする。（配置予定施工技術者を変更する場合は、前任者と後任者で一定期間重複して配置する

など、引継ぎを確実にし、工事の継続性や品質を確保できるよう市と協議を行い変更すること。)

【監理技術者】

- ・一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有するものであること。
- ・監理技術者資格者証及び監理技術者講習終了証を有するものであること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る施工に携わった実績があること。
- ・施工企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【施工計画主任技術者】

- ・一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有するものであること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の「類似施設」の新築又は増改築工事に係る施工に携わった実績があること。
- ・施工企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

【コスト管理主任技術者】

- ・コスト管理士、建築積算士又はこれと同等以上の資格及び経験（一級建築士若しくは一級建築施工管理技士の資格を有し、建築コスト関連業務において責任ある業務を5年以上経験）を有するものであること。
- ・平成17年（2005年）4月1日以降に完成及び引渡しが完了した「同種施設」又は延床面積3,000㎡以上の公共施設の積算業務に携わった実績があること。
- ・施工企業を構成する単体企業又は共同企業体の代表構成員となる企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

（５）民間提案事業実施企業の参加資格要件

- ・民間提案事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の民間提案事業実施企業で業務を分担する場合は、当該業務を代表するものが当該要件を満たすこと。

1.3 受託候補者の選定

（１）審査の手順

外部有識者及び市職員により構成される今熊地区周辺エリア複合施設整備事業にかかる選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において審査を行い、優先交渉権者を選定し市が決定する。

（２）【一次審査】（予定）

提出された資料に基づき、事務局において資格適合者に対する客観評価による一次審査を実施する。一次審査では、上位5位までのもの（以下「一次選定者」という。）を選定する。

（３）【二次審査】（予定）

- ・一次選定者は、二次審査に関する提案書及びその他関連書類等を市に提出すること。
- ・上限価格の範囲内で要求水準を満たす技術提案を行うこと。
- ・非公開による技術提案書の内容説明（プレゼンテーション）及び選定委員によるヒアリングを行う。
- ・プレゼンテーション終了後、選定委員会による二次審査を行い、受託候補者を選定する。

要求水準に関する内容

1 要求水準書について

この要求水準書（以下「本書」という。）は、市が、事業者に要求するサービス水準を示し、本事業への具体的な提案を求めるための資料として提示する。

事業者は、本書の内容を十分に理解し、本書及び募集要領等に出す諸条件を満たす限りにおいて、本事業に対し、さらに良質な空間・機能形成に向けた提案を自由に行うことができる。

2 要求水準の遵守

事業者は、本業務の実施において要求水準を遵守しなければならない。

3 施設概要

(1) 複合施設

- ・複合施設の全体面積：延床面積で6,500㎡程度（±500㎡以内）
- ・各施設及び諸室の面積は目安であり、諸室の規模に過不足がある場合は、上記①に示す面積の範囲内で、施設全体のバランスを勘案しながらの変更を可能とする。
- ・本施設の什器備品について、市が指定するもの以外は原則すべて新調するものとするが、事業者の提案による再利用も可能。

【複合施設の構成】

施設区分	諸 室	規 模
市民利用諸室など 市民活動支援/公民館 /高齢者福祉/障がい者 支援 機能	多目的室、会議室、スタディールーム、 調理スタジオ、音楽スタジオ、和室・茶 道室、創作・陶芸室、浴室・脱衣室	1,470 ㎡程度（諸室計）
図書館機能	開架閲覧スペース、おはなしの部屋、閉 架書庫、事務室	1,015 ㎡程度（諸室計）
障がい者地域活動支援 機能	活動室、シャワー・脱衣・更衣室、静養 室、トイレ、事務室	260 ㎡程度（諸室計） シャワー、脱衣、更衣室、 トイレは必要規模
地域子育て支援機能	屋内遊び場、一時預かり室、こどもトイ レ、事務室、療育室	320 ㎡程度（諸室計） こどもトイレは必要規模
保健センター機能	集団指導室、待合、診察室、検査室、消 毒室、妊娠出産包括相談室、事務室	430 ㎡程度（諸室計） 待合は必要規模
休日診療機能	(感染疑い)診察室、検査室、(一般用)待 合、診察、処置室、トイレ、受付、薬 局、衛生材料保管庫、執務室、医師控 室・医療介護連携室	235 ㎡程度（諸室計） トイレは必要規模
共用部	エントランス、ロビー、交流スペース、 憩いスペース、トイレ	必要規模
共有部	事務室、相談室、倉庫・書庫、打合せ 室、研修室、職員休憩室、更衣室	425 ㎡程度（諸室計） 更衣室は必要規模
その他	総合受付（案内）、湯沸室、休養室、バギ ー置き場、返却図書投函場所、授乳室、 休養室	必要規模
民間提案エリア①	複合施設内の提案エリア	提案による (100 ㎡以内を目安)
民間提案エリア②	今熊地区周辺エリア全体敷地内での提案（事業用定期借地）	

※施設毎の規模は目安として示しており、実際の計画による。

(2) 外構施設

- ・駐車場、駐輪場、屋外広場・屋上広場（構内通路、植栽、アプローチ、遊具、外灯、大阪狭山市循環バス停留所、バスロータリーなど）

(3) 民間提案事業

- ・民間提案エリアは、事業者の提案により整備する施設で、本施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られる施設である。カフェやショップ等の収益を計上するものも可能とし、原則独立採算とする。
- ・【民間提案エリア①】又は【民間提案エリア②】のどちらかの提案を必須条件とする。
- ・【民間提案エリア①】
複合施設内に設けるエリアで、面積の目安を 100 m²程度とするが、施設全体の延床面積 6,500m²程度を満たす範囲内であれば、面積の上限・下限は設けないものとする。
- ・【民間提案エリア②】事業用定期借地権方式：事業実施期間 10 年～30 年未満
今熊地区周辺エリア内に設けるエリアで、面積の上限は設けないものとするが、敷地全体の今熊地区周辺エリア内での広場や、公園などの面積が十分確保されていること。
- ・民間提案事業で実施する事業は、本事業の背景や目的、施設への導入機能等をよく理解した上で提案すること。民間提案エリア内で想定される事業は次のとおりとする。
- ・分散配置や複数事業の実施も可能とする。

【民間提案エリアの内容】

項目		内容例	条件等
1	民間提案エリア①	・カフェ等の飲食施設 ・こどもの遊び場 など	・延床面積に応じた施設使用料を市に納めるものとする。 ・利用料金等は事業者が定めることができるものとする。 ・厨房・カウンター・イスなどの設備は事業者において用意すること。
2	民間提案エリア②	・コンビニ ・フィットネススタジオ ・飲食施設 ・ショップ、ストア ・eスポーツ施設 ・温浴施設 ・こどもの遊び場 など	・面積の上限は求めないが、エリア全体を通して適切な規模となること。 ・事業用定期借地として、借地料を市に収めるものとする。 ・設計費・建設費等、本提案によるものは、市は負担しない。

なお、民間提案エリア①の提案を行わない場合は、50～100m²程度のスペースを確保し、整備すること。（水回りなど、埋設配管を行っておくこと）

4 施設整備に関する基本的要件

(1) 土地利用・動線計画

- ・機能的な動線計画となるよう建物を配置するとともに、施設から大屋根等を介して広場や外部空間との連続性を重視した設えとし、光と風を建物内に取り込むなど自然を感じられる配置とする。
- ・徒歩や自転車によるアクセスに配慮した配置・動線計画とする。
- ・各方面からの自転車利用を想定し、建物への各出入口付近に利便性やデザイン性に配慮した駐輪場を配置する。駐輪スペースとして確保できることを前提に、舗装や芝生スペースとすることも可とする。
- ・施設メインエントランス前の車寄せ、バスロータリーから歩行者の動線の確保等を適切に配置すること。
- ・敷地西側の大阪狭山市慰霊碑斎場が本整備により視認性の向上や新たに整備する広場等との連続性に配慮した計画とすること。

(2) 建築計画

【平面・動線計画】

- ・各施設の用途、諸室の特性を把握し、機能的、利便性に配慮した平面計画とする。
- ・機能の組み合わせによる新たな価値創造や、連携による相乗効果を想定した諸室の配置及び動線計画とする。特に、図書館機能においては、子育てや社会教育、高齢者・障がい者活動支援など他機能が所管する諸室や、エントランスなどの共用部分、広場などを含めた、エリア全体での事業展開を視野に入れた施設とする。
- ・メインエントランス以外に、各方面からのサブエントランスを設置するなど、効率的なアクセスが可能な動線とする。
- ・建物内の動線は、すべての利用者が安全で円滑に移動できるよう配慮する。
- ・施設全体の配置や諸室の性質等を考慮しながら土足エリアと土足禁止エリアを適切に区分することで、利用しやすく、管理運営が容易な配置とすること。
- ・階段や廊下等の移動空間は、明解かつ安全に利用できる計画とし、ガラス面とする場所には衝突防止の配慮を行う。
- ・各施設のゾーニング、利用形態を踏まえた位置に、適切な基数・仕様の昇降機を設置する。各施設への利用者用エレベーターの適切な配置の他、運営用のエレベーターについても、計画に応じて必要な仕様の昇降機を設置する。
- ・休日診療機能については、他の諸室や一般利用者等と動線を含め、隔離した構造での配置を計画する。
- ・保健センターは健診の際に、他の諸室や一般利用者等と動線を含め隔離可能な配置とする。
- ・保健センター及び休日診療所は医療法に基づく診療所の開設基準、設備基準を満たす計画とすること。

【階層・断面計画】

- ・各施設の特性を踏まえ、市民の利便性や施設間の連携に配慮した機能的な階層構成とする。
- ・多目的室及び市民利用諸室（貸室など）の配置を含め、利便性や管理運営に配慮した階層構成とする。
- ・地域子育て支援機能及び図書館機能、貸室については、利便性だけでなく、広場空間との相乗効果や、施設全体の価値向上等を意識した配置としつつ、複数フロアでの構成を可とする。
- ・各用途及び諸室の特性に合わせて、快適性や合理性を踏まえた階高設定、断面計画とする。

【外観計画】

- ・周辺の立地環境を考慮するとともに、市民利用主体の複合施設、広場などの屋外空間などの要

素を総合的に勘案し、公共施設として良好な景観形成を図る外観計画とする。

- ・立地や周辺環境を的確にとらえるとともに、大規模施設であることを踏まえて施設機能に対応した開放的なファサード構成やボリュームデザイン、色彩・素材の変化、開口部の大きさや位置などの工夫を行い、市の中心地に建つ建物、シンボルとしてふさわしいデザインとする。
- ・年月を経て風合いが増すなど、素材感を活かした飽きのこないデザインとなるよう工夫する。

【外装計画】

- ・外壁及び外装は、各施設用途、諸室に対し、室内外への十分な音響対策を行う。
- ・内部空間の構成にあわせ、断熱性を備えた外皮構成や開口部の配置とし、日射対策を行うなど室内環境にも配慮した施設とする。
- ・外装材は、気候の影響や経年劣化などを考慮し、維持管理に配慮した長期的に機能及び美観が保たれる材料とする。

【内装計画】

- ・内装仕上は、素材感や色あいの工夫など、空間特性にふさわしい材料とし、場所や諸室の内容に応じて居心地のよい雰囲気、イメージづくりに努める。
- ・仕上材は、各部門、諸室の用途、特性や使用頻度等に応じた材料とし、美観や維持管理面に配慮した適切な材料を選定する。
- ・特に子どもや高齢者等が利用する場所は、仕上げ材の角部は、面取りやコーナーガード、クッション等により安全に配慮した仕上げとする。
- ・人が触れる範囲の仕上材については特に留意し、傷や凹みのしにくい材料や、傷みが気にならないような材料選定、定期的な修繕のしやすい汎用性のある材料を用いるなどの配慮を行う。
- ・使用材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物などの化学物質を含むものを極力避け、環境面や改修時への対応にも配慮する。
- ・廊下、階段等の床材には、スリップ防止等の安全配慮を適宜行う。
- ・大空間における天井材の落下防止など、十分な安全対策を行う。

【サイン計画】

- ・サイン計画全般として、分かりやすさ及びデザイン等に配慮しつつ、単なるサインではなくテーマ性を備えた施設とする。
- ・外部からの主要動線からも視認できる位置に、施設名称の館名サインを設ける。また、〈想定設置場所〉のとおり、敷地周辺において、本施設までの主要ルートや周辺主要道路の各所における誘導・案内標識を、関係機関と調整の上設置する。

【想定設置場所】

設置場所	種 類	箇所数
岩室3-421-1 (府道堺狭山線)	車道案内版	1ヶ所
今熊1-540-3 (府道堺狭山線)	車道案内版	1ヶ所
茱萸木1-31-1 (府道森屋狭山線)	車道案内板	1ヶ所
茱萸木3-156 (国道310号線)	車道案内板	1ヶ所

- ・エントランスロビーなど主要な場所に、施設の全体構成を示すフロア案内サインを設置する。
- ・エントランスロビーや建物動線の主要部に、各施設へと一目で利用者を誘導できる案内サインを分かりやすく設置し、大勢の利用がある場合に利用者が詰まることなくスムーズに流れるよう配慮する。
- ・全館案内板及び各階案内板については視覚障がい者対応とする。
- ・諸室やトイレ等へと利用者を案内する誘導サインを、ロビーや廊下等の主要な部分に設置す

る。

- ・各室の入口等に室名サインを設置する。必要に応じて「使用中」の表示や「関係者以外立入禁止」等を明示するとともに、増設や取替えができるよう配慮する。
- ・トイレや階段、エレベーターなどのサインは、誰が見ても分かるようにピクトグラムや色分けなど、デザインの工夫を行う。
- ・主要な館内サインで表示する言語は、4ヵ国語（日本語、英語、韓国・朝鮮語、中国語）に対応したものとする。

【環境配慮計画】

- ・再生可能エネルギー、屋上緑化や壁面緑化などを積極的に活用し、環境啓発にも役立つ施設とする。
- ・設備機器については、省エネルギー機器を積極的に導入し、光熱水費の節減に貢献するシステムとする。
- ・廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用も促進し、建設工事においてもリサイクル資材の活用に配慮する。
- ・風害や光害による周辺への影響に配慮する。
- ・設備機器や車両から発生する騒音、振動、排ガスなどによる周辺への影響をできるだけ軽減した施設とする。
- ・雨水流出の軽減に配慮した施設整備を行う。

【防災安全計画】

- ・地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性を確保する。
- ・施設機能に支障をきたすことのないよう浸水対策を講じる。地下フロアを設ける提案の場合は、浸水・冠水について十分に配慮する。
- ・多数の利用者を安全に避難誘導できる施設とする。
- ・不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難など、安全管理に配慮する。
- ・緊急車両の寄り付きが可能な動線を確保する。
- ・バルコニー、階段等については、落下防止に配慮する。
- ・建具等ガラスについては、自然災害や不慮の事故等によるガラス破損時の飛散・落下による危険防止に配慮する。
- ・災害時に、本施設の市民利用諸室の一部などを利用できるよう、必要なネットワーク、電話線、電源等を備え、非常時にはスムーズな展開を図れる施設とする。
- ・災害時のボランティアによる被災者支援活動スペースとして、本施設のエントランスロビーや広場の大屋根などのスペースを活用し、ボランティアの受け入れや、市民利用諸室等をボランティアの活動拠点として一時的に利用できる施設とする。
- ・災害時に、広場の大屋根等のスペースや本施設のエントランスホール等を開放することにより、一時避難場所として広場と一体的に利用できる施設とする。
- ・災害時に施設の一部が福祉避難所として利用できるよう、要配慮者が安全、安心して利用できる施設とする。
- ・災害発生時に活用できるマンホールトイレを敷地内に2基以上整備すること。
- ・災害時の本施設の位置づけについては、今後運営計画とともに、検討を進める。
- ・災害時などに必要な非常電源容量については、提案による。

【ユニバーサルデザイン】

- ・大阪府福祉のまちづくり条例を遵守する。
- ・多目的に利用できるトイレを施設内に分散して配置する。
- ・各室の扉は各エリアの機能に支障のない範囲で引戸を採用するなど、誰もが利用しやすいもの

とする。また、車椅子利用者などにも配慮し部分的に自動ドアを設ける。

- ・ガラス壁面などの場合には、衝突防止など安全への配慮を十分に行うこと。
- ・災害などの緊急避難時に、聴覚障がいがある人にも視覚情報の表示で誘導できる措置を行う。

【ライフサイクルコストの低減】

- ・施設のインシタルコストだけでなく、維持管理費を含めたランニングコストも考慮し、ライフサイクルコストの低減を図ることのできる施設とする。
- ・耐久性や信頼性の高い材料・設備の採用など施設の長寿命化を図るとともに、維持管理や修繕のしやすさ、設備更新の搬入経路の確保など、運用後の更新、修繕を容易に行える施設とする。
- ・漏水、金属系材料の腐食、木材の腐朽、鉄筋コンクリートの耐久性の低下、エフロレッセンス、仕上げ材の剥離、膨れ、乾湿の繰り返しによる不具合、結露に伴う仕上げ材の損傷等が生じにくい施設とし、容易に修理できるよう配慮を行う。
- ・利用者が使うエリアにある器具類は、十分な破損防止対策を行ったうえで、交換が容易な仕様とする。
- ・将来の情報通信技術等への対応に配慮した施設とする。

(3) 構造計画

【耐震性能】

- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に基づく耐震安全性の分類として、構造体：Ⅱ類、建築非構造部材：B類、建築設備：乙類以上の耐震性能を持たせる。
- ・構造体は、計画に応じて保有水平耐力に基づく計算など、関係法令や所定の評価機関による十分な耐震性を確保する。

【構造計画】

- ・建物は建築・空間計画と整合したバランスのよい合理的な構造・架構形式とする。
- ・基礎構造は、敷地の地盤特性を踏まえた適切な工法・基礎形式とし、地盤沈下等の影響がないよう配慮する。
- ・各エリアの特性に基づく荷重条件に対して、十分な耐荷重を備えた構造とする。

【耐久性能】

- ・躯体の耐久性能は、大規模補修が不要な期間として、65年以上を確保する。（建築工事標準仕様書／同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）に定める計画供用期間において「標準（大規模補修不要予定期間65年）」以上の耐久性能を確保する。）

【騒音・振動対策】

- ・音楽スタジオや多目的室系など、大音量や振動を伴う同時利用においても騒音や振動の伝播をできるだけなくすため、各諸室との構造的な工夫（浮床構造等の防振対策や遮音・防音壁等の対策）を行う。なお、構造や諸室配置、仕上材で十分な騒音及び振動対策を講じたうえで、大音量や振動を伴う利用においても各エリア間で空気伝播および固体伝播の影響を極力抑えられるよう、防振計算等の検討により支障がないと確認できる場合は、通常の構造とすることができる。
- ・周辺に対しても、騒音や振動の影響を与えないよう十分に配慮する。

(4) 設備計画

【基本事項】

- ・施設の持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に対しても十分に配慮した施設とする。
- ・設備方式は、環境保全性・安全性・操作性・経済性・保全性・耐用性及びバリアフリーについて、総合的に判断し選定する。

- ・設備スペースの大きさについては、主要機器の設置スペース、附属機器類の設置スペース、保守管理スペース、機器の搬入・搬出スペース、将来の設備容量の増強のための予備スペース等に留意する。
- ・建物内の配線・配管については、将来のメンテナンス、取替えを考慮する。
- ・パッシブデザインの採用や自然・再生可能エネルギーの有効活用など、省エネルギー・資源節約に配慮し、ランニングコストの低減及び環境保全に努める。
- ・設備全般で採用する電線・ケーブルはエコケーブル仕様とする。
- ・本施設の設備全般の監視を容易に行えるよう計画する。
- ・音楽スタジオや多目的室のNC値をはじめ、全体として各室の運用時の静かさを十分に実現する。
- ・飲食施設や自動販売機コーナーなど、他の主体が運用するエリアには、電気や水道の子メーターを設置する。
- ・建築設備耐震設計・施工指針（最新版）に基づきダクト・配管等の耐震施工を行うとともに、設備機器の転倒防止・落下防止対策を万全に行う。

【電気設備】

- ・本施設の設備全般の監視を容易に行えるよう計画する。
- ・施設区分に配慮した照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行う。非常照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置する。
- ・照明については自然光との調和及び空間演出を行い、必要に応じて照度、色温度が変更できるようにする。
- ・可能な限りLED照明を採用する。
- ・照明器具等は汎用品を使用し、取替がしやすいよう工夫する。吹抜等高所にある器具については、容易に保守管理ができるよう配慮する。
- ・各室の設計照度は、JIS等の基準に準拠して決定する。
- ・外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とする。
- ・各室の利便性に応じた回路構成とし、照明設備の点灯点滅方式は管理運営に配慮したものとする。
- ・各室のコンセント数は、建築設備設計基準に準拠して決定する。なお、多目的室系や音楽スタジオは、電源回路や容量に余裕を持たせ、多様な使い方をはじめ、清掃・保守管理及び電源が必要な什器備品の設置にも十分配慮する。
- ・床埋め込みのコンセントを設置する場合は、つまずき防止のためフラットなものを使用する。
- ・ユニバーサルデザインの観点より、障がい者等のための誘導支援システムを設置し、利用者が安全かつ円滑に利用できるようにする。
- ・建物内各室に配管配線工事を行う。建物内の連絡用として、内線電話機能及び外部通信用としての電話設備を設置する。
- ・各施設の事務室等管理エリアに、外線電話を設置する。
- ・携帯電話については、全キャリア、全機種が施設内で十分受信可能な状況となるよう、アンテナの設置等を適宜行う。
- ・アンテナによる受信方式とし、各室直列ユニットまでの配管配線を行う。
- ・テレビ電波障害調査を実施し、建設（工事中を含む）に伴い近隣に電波障害が発生した場合は、本事業にてCATV等による電波障害対策を行う。
- ・施設利用者にインターネット環境を開放するため、各所に無線LANアクセスポイントを設ける。ただし、将来の機器更新等に備え、配線へのアプローチや設備切り替え等が容易に行えるものとする。

- ・各施設の市民利用居室、事務室等については、天井及び床下に庁内事務系用の配管配線を行うこと。
- ・インターホン設備は、呼出音を切ることのできる機能を有するものとする。
- ・多目的トイレ等に非常呼出設備を設け、事務室等に通報する。
- ・建物出入口は、常時出入監視を行うことができる設備を備える。その他、職員等の入退館における鍵管理等の一括管理、鍵管理等を含めた防犯設備、監視設備等を適切に設置する。
- ・管理区分別にマスターキーを作成し、グランドマスターキーにて全館の管理が行えるようにする。
- ・職員用出入口については電気錠テンキーロックとする。
- ・関連法令により、受信機、感知器等を設置し、配管配線工事を行う。
- ・通信引込みに関する配管工事を行い、埋設方式とする。インフラ引込み管の位置、高さ、形式を十分に調整するとともに、長期の地盤沈下及びメンテナンス・改修のしやすさに配慮する。
- ・電力引込み及び外構に関する配管配線工事を行う。なお、配管は埋設方式とし、将来の改修をスムーズにするため予備配管などを設ける。
- ・電気室に設置し、受電及び変電を行う。
- ・インバーター制御等による高周波の発生に対し、機器対応を含め、施設に影響が及ばないよう配慮する。
- ・電気室は保守性や将来の更新・増設に配慮した位置に設ける。
- ・災害時等に対応するため停電時非常用電源を装備する。関連法令に定めのある機器類の予備電源装置として設けるとともに、施設内の重要負荷への停電時送電用として設置し、官庁施設の総合耐震計画基準に準拠して10時間以上の連続運転が可能な仕様とする。
- ・関連法令及び施設内案内用に放送設備を設置し、配管配線工事を行う。また、管理区分別で放送が可能とし、BGM放送ができるようにする。
- ・給湯設備、空調機、ポンプ類等への配管配線工事及び幹線工事を行う。動力制御盤は、原則として各機械室内に設置する。
- ・監視カメラ設備を、本施設の各出入口やエントランスロビー、交流スペース、外構の主要部分をはじめ、一般利用と管理エリアの境界部分など、管理運営上必要な場所に適宜設置し、録画機能を備えた監視モニターを設置する。
- ・太陽光発電設備を設ける場合は、発電量や外気温などがわかるパネルを施設内に設置する。
- ・電気自動車等の充電用に普通充電設備（200V）を適宜設置すること。

【機械設備】

- ・ランニングコストの低減に配慮し、省エネルギー、省資源、地球環境及び周辺環境に配慮した施設とする。また、配管については系統別に色分け表示を行うなど、維持管理や更新性、メンテナンス性に配慮する。
- ・各施設、各室の用途に応じ、省エネルギー・室内環境を考慮した最適な空調システムとする。
- ・吹抜け部分等の大空間は、人の居る空間が快適な環境となるよう、それぞれの室特性に応じた空調システムとする。
- ・事務室等により各部屋の機器の発停及び温湿度管理ができるようにする。また、各施設の諸室内においても、一定の対応ができるようにする。
- ・インバーター制御による高周波ノイズによって音響設備等に影響が出ないよう、空調設備の十分な対策を行う。
- ・施設の市民利用諸室、図書館の閲覧室など、空調運転時の静かさを確保する。
- ・コンクリート製のシャフト等を設ける場合、容易にメンテナンスできるよう配慮する。

- ・居室には24時間換気対応の換気設備を設置し、その他の諸室についても必要に応じて換気設備を設置する。
- ・事務室等で監視・制御する。
- ・冷房熱源、暖房熱源、給湯用熱源のシステムについては、エネルギー・燃料の種別を含め、最適なシステムを導入する。
- ・給水系統に応じて、適切な設備、配管材料とする。なお、水道本管からの給水引込は耐震管から行うこと。
- ・排水系統に応じて、適切な設備、配管材料とする。
- ・便器は洋式とし、温水洗浄便座を装備する。また、高齢者、障がい者、幼児にも使いやすい器具を採用し、節水型の衛生器具・水栓を使用する。
- ・小便器は自動水洗方式とする。
- ・洗面所・手洗い等の水栓は自動水栓とする。
- ・トイレの洗面所にはエアタオルを適宜備える。
- ・トイレには擬音装置を設置する。
- ・トイレにはベビーチェアー、ベビーシート適宜備える。（子どもが多数利用する階については、全個室にベビーチェアーを設置する。）
- ・トイレの洗面台・小便器には、傘掛け等を設置する。
- ・多目的トイレはオストメイト対応とする。（オストメイト対応トイレは1ヶ所以上とする。）
- ・給湯の必要なトイレ、給湯室、その他諸室に、事業者の提案による方式、配管材料により給湯設備を設置する。
- ・調理実習室の調理台の他、必要に応じて設置する。

【その他設備】

- ・複合施設内に、カフェ等を想定した厨房設備などを設ける。（民間提案エリア①の提案がある場合）
- ・厨房設備は、提案及び運営内容に応じて適宜調整を行い、館内への臭気の拡散防止などに配慮する。（民間提案エリア①の提案がある場合）
 - ※なお、民間提案エリア①の提案が無い場合は、今後テナント公募による運営ができるよう、給排水などの配管を整えておくこと。
- ・消防法、同施行令及び同規則等の規定に準拠し、消火設備を設置する。
- ・消防地理、消防水利及び消防隊活動通路の確保について、必要な調整及び対応を行う。
- ・施設の階層毎又は、提案するエリア毎にAEDを1台ずつ設置し、誘導サインにより設置場所の案内、明示を行う。

【昇降機設備】

- ・一般用のエレベーターは、少なくとも前面はガラス張りとするなど開放感を持たせる。
- ・行先ボタンは階表示を大きくする。
- ・エレベーター内に防災用備蓄キャビネットを設置する。
- ・乗用エレベーターはすべて、「大阪府福祉のまちづくり条例」に対応する。
- ・録画機能を備えた防犯カメラを設置する。

5 設計業務・工事監理業務に関する要求水準

1 設計業務

(1) 概要

事業者は、設計業務について要求水準書及び技術提案書に基づき、市と十分に協議を行い遂行するものとする。なお、設計業務と並行して、市による管理運営計画の検討及び策定を予定している。施設の管理運営は、基本的に事業者の提案内容に基づき検討を行う前提とするが、可能な範囲で管理運営計画との整合や設計内容の調整を行うなど、市と密接な連携を行い、より使いやすく効率的な施設づくりをめざす。

- ・基本設計：実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められるものとする。
- ・実施設計：基本設計の内容が市により確認された後、これに基づく工事の実施に必要なかつ事業者が工事費内訳明細書を作成するために十分な内容とする。

(2) 設計及び施工の工程表の作成

事業者は、基本設計着手前に、次の①～⑤に掲げる項目を内容とする設計及び施工の工程表を作成し、市に提出する。竣工引渡しは令和12年12月末日までとするが、これを早める提案の場合はそれに応じた工程表とする。

- ① 各種調査の工程
- ② 基本設計の工程
- ③ 実施設計の工程及び各種申請、建築確認申請等の行政関連手続の工程
- ④ 建設工事の工程
- ⑤ 市への引渡し工程

(3) 設計図書の作成

① 図面の作成

図面の作成は、C A Dによる。

② 設計に係る資料の提出

図面その他の設計に係る資料は、市に提出する。

(4) 設計内容の説明

事業者は、基本設計の終了前に、市が開催する設計説明会のための資料作成等の協力及び設計内容の説明を行う。

(5) 各種許認可申請業務

事業者は、設計に伴う開発関連（都市計画法29条許可及び同法37条等）及び防災評定や構造、省エネ適合性判定、確認申請など、工事着工に必要となる一切の申請及び手続等を行う。

(6) 交付金申請等補助業務

市は、本施設の各年度を基本とした出来高に応じて、国庫交付金の充当を予定している。事業者は、交付金申請、その他関連する書類の作成を行う上で必要となる資料の作成に協力するものとし、毎年度、市が指定する期日までに、別途定める工事中間出来高算定の基準に基づき、事業に係る出来高明細書を作成し市に提出するとともに、市による出来高検査に応じる。

また、市への会計検査等があった場合、必要な協力を行う。

(7) 市民ワークショップ等企画運営業務

設計段階等において、施設づくりへ市民が参画できる機会を創出することを目的として、事業者の企画・運営による以下の市民ワークショップを行う。

実施主体は事業者とし、具体的な内容、回数等は提案によるが、事業費の範囲内で実施結果をできる限り設計に反映するなど、事業者において工夫を行うこと

また、事業者は、市が行う市民ワークショップ等（新施設へのかかわり方など）について協力を
を行う。市が行う市民ワークショップにおける事業者の役割は、事業内容や進捗状況の説明補助
の他、ワークショップに参加しての市民意見のヒアリングなどを想定しており、事業期間中の毎
年、進捗にあわせ年1～2回程度とする。

2 工事監理業務

(1) 概要

工事監理業務は、建築士法上の工事監理者の立場で行う業務を行うこととし、同法第2条第7
項、第18条第3項並びに第20条第3項及び第4項に該当する業務を中心とする。指導監督に関す
る業務は、建築士法第21条に規定するその他の業務のうち、建築工事の指導監督に該当する業務
とする。

なお、工事監理業務は建築工事監理業務委託共通仕様書及び公共建築工事標準仕様書に準じて
実施する。

事業者は、工事監理業務を行うに当たり、建設工事着手前に、工事監理者をもって工事監理計
画書を作成し、市に提出の上協議を行う。また、業務の進捗に合わせて工事監理計画書の内容を
変更した場合は、速やかにその部分を市に提出する。

6 解体及び建設業務・備品調達設置業務に関する要求水準

1 解体及び建設業務

(1) 概要

- ・事業者が提出すべき記録、報告書等の作成及び提出
- ・工事監理者は、その内容が要求水準書に基づき設計者が作成した設計図書等に適合していることを確認する。
- ・事業者は、上記確認結果を記録し、工事監理状況報告により、当該記録を市に提出する。
- ・事業者の確認書類・提出時期
施工計画及び品質管理計画を示した書類…各部位の施工前
計画に基づき適切に施工したことを示す施工報告等の書類…各部位の施工後

(2) 基本事項

- ・解体及び建設工事にあたっては、関連法令等を遵守すること。
- ・工事や工程の工夫により、工期の順守を図ると共に、適宜近隣に周知して作業時間に関する了解を得ること。
- ・市が検査、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力すること。
- ・広場や建物整備の過程において、市民が本施設に愛着が持てるよう、協働作業等による施設整備に取り組むこと。

(3) 解体の範囲

- ・解体の範囲は、既存の図書館、公民館、老人福祉センター、心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター、障害者地域活動支援センター、保健センター及び社会福祉協議会の事務所、市史編さん所（旧郷土資料館）、その他既存付帯施設及び外構の解体範囲内は、地中埋設物も含め、すべて撤去することを原則とする。
- ・地中埋設物で施設・施工計画上支障のないもので、市との協議により承諾を得たものは、残置することも可とする。残置する場合は、残置物の位置、形状等の記録を作成し、市に提出すること。
- ・建築物等の解体に際しては、建築物等のアスベスト含有材料の使用状況について調査を行い、関連法令に準拠して処分を行うこと。（公民館のホワイエ天井・壁等を使用されている仕上げ材（バーミキュライト）については、アスベスト含有を前提に撤去、処分を行い、外壁については、塗膜塗料等についてサンプル調査を行い、含有が認められた場合は、適正に処置すること。）なお、外壁におけるアスベスト含有物の撤去・処分経費の増額については精算対象とする。
- ・P C B使用電気機器及びP C B含有シーリング材の有無について調査を行い、ある場合は関連法令に準拠し、市及び関係行政機関と協議の上、適切な処理方法について提案を行うこと。
- ・既存施設内にある什器備品等について、工事期間中に市が別の場所で使用する物品は市が移転及び保管を行うが、事業者提案により再利用する物品の工事期間中の保管及び不要物品等の搬出・処分については、事業者が行うこと。

(4) 仮設計画

- ・現場事務所等については、工事や市民に影響がない場所に設置する。（敷地外でも可能）
- ・仮囲いについて、成形鋼板は高さ3.0メートル程度とし、歩道面については工事期間中、市民が見えやすい位置及び大きさで、工事完成イメージを作成し、仮囲い等に設置すること。
- ・敷地内の既存配管配線等については、工事進捗状況に合わせ配管配線等所有者と調整の上必要な養生を行うこと。また、配管配線等所有者の点検が可能な仮設計画とすること。

(5) 使用材料の詳細に係る確認

- ・事業者は、使用する材料の色、柄及び表面形状等の詳細に係る内容、サンプルについて、工事監理者をもって適宜市にその内容を提示し、確認を得る。なお、調整が必要な場合は、市と協議を行う。

(6) 既存樹木等の移植・伐採等の撤去工事

- ・事業者は、敷地内の既存樹木の伐採処分、及び一部樹木の移植を行う。なお、伐採した樹木の一部を利用し、新施設や市民のもとに帰っていく様に、内装材、ベンチ等への再利用を行う。再利用の内容や数量などは提案による。
- ・解体撤去工事に際しては、関連法令等を遵守し、事前に必要な調査等を実施し適切な対応を行うとともに、工事中の安全確保を図るなど、周辺的环境保全に十分配慮する。また、工事工程や工事の概要について、近隣に周知するとともに、工事に伴う影響を最小限に抑えるよう努め、工事車両の出入りによる交通障害、工事による騒音及び振動等に配慮すること。

(7) 電波障害対策工事

- ・事業者は、施設整備にともない、周辺への電波障害が発生した場合は、従前の状態に復旧する対策を行い、その結果を市に報告する。

(8) 地中障害物の撤去、搬出及び処理

- ・事業者は、地中障害物が発見された場合、必要に応じて撤去、搬出及び処理を適切に行う。

(9) 申請及び届出

- ・事業者は、工事の着手、完了及び供用開始に必要な一切の申請及び届出を行う。

(10) 工事内容の説明

- ・事業者は、建設工事の着工前に、市が開催する工事説明会のための資料作成等の協力及び工事内容の説明を行う。説明会は2回程度とし、下表の内容を予定する。時期や場所等の詳細については、市との協議による。

説明会の内容	役割
事業概要の説明	市
設計理念、趣旨の説明	事業者
配置、平面等の計画内容の説明	事業者
仮設計画、工事車両動線などの説明	事業者
工事スケジュールの説明	事業者
今後のスケジュールの説明	市

(11) 定点写真の撮影等

- ・工事の進捗状況を広く市民等に知らせるため、インターネット上のホームページ等への掲載用として、定期的な工事状況の定点写真撮影を行う。
- ・工事中及び竣工時においては、工事各工種の進捗、試験等にあわせて、撮影を行い工事竣工後、早期に書類を作成の上、提出すること。

(12) 竣工図書の作成

- ・竣工図書は、工事完成時における工事目的物たる建築物の状態を明瞭かつ正確に表現したものとし、次に掲げるところにより作成し、建設工事完了後、市に提出する。
- ・図面の作成はC A Dによる。市への提出形式については協議による。
- ・竣工図書は、次に掲げる内容を含むものとし、設計や工事内容に応じ、追加する必要がある図書が生じた場合は、適宜市と協議を行う。
- ・配置図、案内図、室名及び室面積等が表示された各階平面図、立面図、断面図及び仕上表
- ・各階の各種電気設備に係る配線図及び文字・図示記号
- ・分電盤、動力制御盤等の電気設備の単線接続図

- ・屋外配管図（雨水排水を含む）、衛生配管、空調配管、空調ダクト、自動制御等の各階平面図及び図示記号
- ・電気室の平面図、機器配置図及び電気設備の各種構内線路図
- ・主要機械室平面図及び断面図並びに基準階トイレ詳細図
- ・各種系統図
- ・主要機器一覧表
- ・熱源機器、昇降機器等の主要機器図
- ・その他必要な図書

(13) 施設の維持保全に係る資料の作成

- ・事業者は、市と協議の上、施設の保全に係る資料として、設計完了後に施設の維持管理にかかる費用の予定額等と工事完了後に施設及び施設が備える機器等の維持管理に必要な一切の資料（A4判両面印刷）を作成し、建設工事完了後、次表に定めるところにより、市に提出する。

(14) 完成写真

- ・事業者は、完成写真を撮影し、建設工事完了後、次表に定めるところにより、市に提出する。
なお、完成写真の撮影を第三者が行う場合は、完成写真を市及び市が認めた公的機関等の広報に、著作権者名を表示せずに無償で使用するができるようにする。

(15) その他

- ・施工方法と工程計画について、近隣及び関係機関に対し周知を図る。
- ・常に工事の安全に留意して現場管理を行い、施工にともなう災害及び事故の防止に努める。
- ・関係法令等に基づくほか、工事の施工の各段階において、騒音、振動、粉塵、臭気、大気汚染及び水質汚濁等の影響が生じないよう周辺環境の保全に努める。
- ・工事材料の使用に際しては、作業者の健康、安全の確保及び環境保全に努め、作業環境の改善及び作業現場の美化等に努める。
- ・災害及び事故が発生した場合は、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告する。
- ・建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準や管理マニュアル等に基づき、適正な処理に努める。
- ・ホルムアルデヒド及びVOC対策
建設工事に使用する材料等は、設計図書に定める所要の品質及び性能を有するものとし材料に応じてホルムアルデヒド等の有害物質を拡散させない又は拡散が極めて少ないものを使用する。また、室内空気に含まれるホルムアルデヒド及びVOC対策として、工事後の施設の引渡しに当たっては、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、スチレン及びエチルベンゼンについて所定の測定方法により計測を行い、当該施設の室内空気環境が厚生労働省の指針値以下の状態であることを確認する。
- ・工事現場のイメージアップ
事業者は、近隣に配慮し工事現場のイメージアップを図る。また、着工までの間に工事内容の周知・紹介のための看板を適宜設置すること。
- ・工事の箇所ごとに内訳されている設計書内訳記載の設計数量を、工種ごとに集計すること。
- ・検査記録について、検査中の状況写真に加えて、修補指示を受けた事項について、その内容を記録した書面と、是正前、是正中及び是正後の写真を添付すること。

2 備品調達・設置業務

事業者は、施設のコンセプトや諸室の機能を踏まえ、機能性やデザインに配慮したうえで、備品を調達し、設置を行う。

各備品は新品（環境配慮の観点より、通常一般的にリサイクル材を使用して製造された製品も新品として扱う。）で、使用目的に沿った適切な機能を有する物品とし、各室の用途や空間に相応しいデザイン、素材、色合いとなるよう配慮する。

なお、機能等を満たしたうえで、事業者の提案により、各室の用途や空間に応じた造作家具設置による対応も可とする。

備品の設置においては、工事期間中に搬入・設置を行うものは、工事との調整を適切に行うとともに、効率的な搬入を行い、建物等の保護に努めること。

7 施設の仮移転・移転にかかる整備業務に関する要求水準

1 基本事項

工事期間中は、市が老人福祉センター、障害者地域活動支援センター、心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センターの重要資料等（個人情報や、その他精密機器等）を仮移転し、仮移転先において運営を行う予定である。仮移転先は老人福祉センター及び心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター、市民活動支援機能を公民館、市史編さん所、保健センターの一部に、障害者地域活動支援センターを社会教育センターに仮移転することを想定しているが、仮移転等工事手法については、別の手法も提案可能である。

2 業務内容

- ・事業者は、既存施設からの仮移転を円滑に実施するため、仮移転の手順など業務計画を市と協議して作成すること。
- ・既存施設から仮移転先への時期については、既存施設の解体工事にあわせて行うため、市と工事スケジュールについて協議を行うこと。また、仮移転先から新複合施設への移転の時期についても、工事スケジュールを元に協議を行い決定すること。

3 資料の移行準備

- ・既存施設（老人福祉センター、障害者地域活動支援センター、心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター、市民活動支援センター）から既存公民館、市史編さん所、保健センター及び社会教育センターへ仮移転する資料や備品等（重要書類等以外）は事業者が運搬を行い、システム等の仮移転作業は市が行う。
- ・上記施設及び公民館、図書館、保健センター、休日診療機能を新たな複合施設へ移転する際の、資料や備品を運搬する。なおシステムの移転作業は市が行うものとする。
- ・事業者は、仮移転先に移転する機能の内容に応じて、仮設間仕切りや防音対策などの部分的な修繕及び改修など仮移転する機能が運営できるようにする。

4 新複合施設への移転

- ・新複合施設への移転に伴い、仮移転先の資料等を新複合施設へ移送を行うこと。また、新複合施設の開館準備が円滑に行われるよう、限られた期間で効率的な移転作業を行うこと。なお、システムの移転作業は市が行うものとする。

5 留意事項

- ・関連法令を遵守すること。
- ・本業務に必要な梱包材等は事業者において準備するものとし、作業で生じた廃棄物等は事業者が撤去・処分すること。
- ・施設の養生や交通整理、盗難防止等の安全対策を十分に講じるとともに、作業責任者等を配置し、作業の円滑な進行を図ること。