

(仮称) 曾野木地区市営住宅跡地等施設整備等事業  
業務要求水準書

令和元年 10 月

新潟市

# 目 次

第1	総則	1
1.	本業務要求水準書の位置づけ	1
(1)	本業務要求水準書の位置づけ	1
(2)	本書の対象となる施設	1
(3)	統合保育施設および民間事業者提案施設（任意）について	1
2.	業務範囲	2
(1)	施設整備業務	2
(2)	施設の引渡しに関する業務	2
3.	業務期間	2
4.	遵守すべき法令及び基準等	2
(1)	法令等	2
(2)	条例等	3
(3)	適用する基準類	3
第2	整備対象施設等	5
1.	市営住宅跡地の現況	5
(1)	現況	5
(2)	周辺インフラの整備状況	5
2.	整備方針	5
(1)	市営住宅跡地全体のコンセプト	5
(2)	コミュニティ施設の整備方針	5
(3)	整備する施設に関する事項	6
3.	本業務で整備する施設の概要	6
第3	設計業務の要求水準	8
1.	業務の対象	8
2.	業務の基本方針	8
(1)	安全性及び防災機能の確保	8
(2)	ユニバーサルデザインへの配慮	8
(3)	周辺環境及び環境保全への配慮	8
(4)	快適性・利便性への配慮	8
(5)	ライフサイクルコストの削減	8
(6)	良質な品質の確保	9
(7)	修繕・更新等が容易であること	9
3.	業務の実施期間	9
4.	業務の実施	9
(1)	設計体制づくりと責任者の設置	9
(2)	計画書の提出	9

(3)	設計成果品の提出.....	9
5.	性能別要求水準.....	11
(1)	環境保全に関する性能.....	11
(2)	周辺環境保全性に関する性能.....	12
(3)	安全性に関する性能.....	12
(4)	機能性に関する性能.....	12
(5)	経済性に関する性能.....	13
6.	施設に対する要求水準.....	13
(1)	建築性能.....	13
(2)	構造に関する性能.....	15
(3)	電気設備に関する性能.....	15
(4)	機械設備に関する性能.....	17
(5)	インフラ.....	18
(6)	駐車場・駐輪場、外構に関する性能.....	18
第4	建設業務の要求水準.....	19
1.	業務の対象.....	19
2.	業務の基本方針.....	19
3.	業務の実施期間.....	19
4.	業務の実施.....	19
(1)	着工前業務.....	19
(2)	着工後の業務.....	20
(3)	什器・備品設置業務.....	21
(4)	性能別要求水準.....	21
第5	施設等の引渡し関連業務.....	22
1.	業務の対象.....	22
2.	業務の基本方針.....	22
3.	業務の実施期間.....	22
4.	業務の実施.....	22
(1)	事業者による竣工検査等.....	22
(2)	本市による引渡し検査等.....	22
(3)	取扱い説明会.....	22
(4)	提出書類.....	22

## 第1 総則

### 1. 本業務要求水準書の位置づけ

#### (1) 本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、（仮称）曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業の市営住宅跡地に新しく整備する施設に関する業務に関して、新潟市（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（仮称）曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業募集要項（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、募集要項等に示された諸条件を遵守して提案を行うものとする。

#### (2) 本書の対象となる施設

本書の対象となる施設は以下の通りとする。

- ・ コミュニティ施設（外構含む）
- ・ 駐車場・駐輪場（コミュニティ施設利用者用）

#### (3) 統合保育施設および民間事業者提案施設（任意）について

（仮称）曾野木地区市営住宅跡地等施設整備事業において市営住宅跡地に新しく整備する施設として統合保育施設および民間事業者提案施設（任意）があるが、これらの施設は、事業者が市営住宅跡地を購入または賃借し、民設民営方式により整備運営される施設のため、本来は本書の対象とならない施設である。

しかし、曾野木地域実行計画および曾野木地区市営住宅跡地施設整備基本構想（以下、「基本構想」という。）において、本書の対象となる施設と同一事業用地内に整備され、それぞれの利用者が、お互いの存在を常に感じ、関わり合うことで、多世代交流が生まれ、ひいては地域全体の活力向上、コミュニティの醸成につながることを期待されていることから、常に互いの施設の調和を考慮しつつ、効率的に整備すること。

ただし、各施設にかかるインフラ設備等は完全に分けて整備すること。

## 2. 業務範囲

事業者が実施する業務の範囲は次のとおりとする。

### (1) 施設整備業務

- ① 設計業務
- ② 建設業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 外構整備（駐車場・駐輪場含む）

### (2) 施設の引渡しに関する業務

## 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4年3月末日までとする。

## 4. 遵守すべき法令及び基準等

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（施行令及び施行規則を含む。）等及び条例等を遵守するとともに各種基準類を適用すること。

### (1) 法令等

- ・ 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）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186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）
- ・ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138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）
- ・ 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61年法律第64号）
- ・ 悪臭防止法（昭和46年法律第91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）
- ・ 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）

- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 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）
- ・ 各種の建築関係資格法・建設業法・労働関係法
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ・ その他関連法令等

## (2) 条例等

- ・ 新潟県建築基準条例（昭和 47 年条例第 13 号）
- ・ 新潟県福祉のまちづくり条例（平成 8 年条例第 9 号）
- ・ 新潟県生活環境の保全等に関する条例（昭和 46 年条例第 51 号）
- ・ 新潟県情報公開条例（平成 13 年条例第 57 号）
- ・ 新潟県個人情報保護条例（平成 17 年条例第 2 号）
- ・ 新潟県暴力団排除条例（平成 23 年条例第 23 号）
- ・ 新潟県中小企業者の受注機会の増大による地域産業の活性化に関する条例（平成 19 年条例第 65 号）
- ・ 新潟市コミュニティセンター及びコミュニティハウス条例（平成 16 年条例第 95 号）
- ・ 新潟市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 8 年条例第 26 号）
- ・ 新潟市公有財産規則（昭和 59 年規則第 19 号）
- ・ 新潟市建築物の安全性の確保等に関する条例（平成 26 年条例第 65 号）
- ・ 新潟市障がいのある人もない人も共に生きるまちづくり条例（平成 27 年条例第 49 号）
- ・ 新潟市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 61 号）
- ・ 新潟市下水道条例（平成 7 年条例第 32 号）
- ・ 新潟市建築基準法施行細則（昭和 48 年規則第 11 号）
- ・ その他関連条例等

## (3) 適用する基準類

本業務には、以下の基準類が適用される。基準類はすべて最新版が適用される。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、本市と協議の上、同等の仕様と認められた場合には、この限りではない。

- ・ 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）
- ・ 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）

- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 官庁施設の積雪・寒冷地設計基準及び同要領（国土交通省北陸地方整備局営繕部監修）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 日本建築学会諸基準
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 新潟県電子納品実施要領（新潟県）
- ・ 建築（設備）工事設計・監理に関する留意事項（新潟県土木部都市局営繕課）
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針（独立法人 建築研究所監修）
- ・ 給水装置工事施工指針（新潟市水道局）
- ・ 下水道排水設備工事設計・施工基準（財団法人新潟県下水道公社）
- ・ 新潟市消防局消防用設備等運用指針（一般財団法人・新潟県設備設計事務所協会）
- ・ 新潟県福祉のまちづくり条例 整備マニュアル（新潟県福祉保健部障害福祉課）
- ・ 新潟県産材利用の手引き（新潟県産材利用推進会議）
- ・ 新潟市公共建築物保全計画（新潟市）
- ・ 新潟市地域防災計画

## 第2 整備対象施設等

### 1. 市営住宅跡地の現況

#### (1) 現況

募集要項のとおり

#### (2) 周辺インフラの整備状況

本業務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上、業務を実施すること。

表1 本業務用地周辺のインフラの整備状況と問合せ窓口

項目	整備状況	問合せ窓口	図面等
電気	埋設管なし（架空線）	東北電力株式会社 新潟電力センター	なし
上水道	給配水戸番図を参照	新潟市水道局	参考資料4
下水道	下水道管理図を参照	新潟市東部地域下水道事務所	参考資料5
ガス	西側道路上 中圧間埋設	北陸ガス株式会社 新潟支社	参考資料6
通信	埋設管なし（架空線）	NTT東日本 新潟支店	なし

### 2. 整備方針

#### (1) 市営住宅跡地全体のコンセプト

本書の対象となる施設は地域コミュニティ活動の拠点であり、また統合保育施設は地域の子どもを育む場となる。それぞれの利用者が、お互いの存在を常に感じ、関わり合うことで、自然に多世代交流が生まれ、地域の活動・知恵が子ども達の健全な成長、地域全体の活力向上、コミュニティの醸成につながっていくような場になることが求められる。

なお、整備方針は基本構想にも示していることから、確認した上で提案すること。

地域の人・知恵・気持ちが交わり響き合う

公共施設から“交響施設”へ

#### (2) コミュニティ施設の整備方針

子どもや高齢者など、だれもが気軽に訪れることができる多世代交流スペースを中心に、各部屋がゆるやかにつながり、互いの存在を感じることができる施設とする。

### (3) 整備する施設に関する事項

#### (ア) 業務の全期間を通じて環境に最大限の配慮を行う

- ・ 本業務の計画～施設整備～維持管理の全期間を通じて、環境負荷の低減がなされること（LCCO<sub>2</sub>の低減）。自然エネルギーの活用、設備システムの効率化、エネルギー・資源の有効利用、長寿命化等を考慮したものであること。
- ・ 周辺環境の保全についても、施設整備及び施設設置によって発生する日影、騒音・振動、臭気など排気、交通量等の近隣への影響が最小限となるように配慮したものであること
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第19条第1項前段の規定による届け出の際の、一次エネルギー消費量に係る事項のうち BEI を 1 以下とすること

#### (イ) ライフサイクルコストの削減

最大限、創意工夫し、建設費の削減をはじめ、効率性や省エネルギー化に配慮した設計がなされ、全業務期間における維持管理コストの削減を実現するなど、業務期間全体のライフサイクルコストの削減を目指す。

CASBEE 新潟（新潟市建築環境総合性能評価制度）における評価ランク A 以上になるように努めること。

### 3. 本業務で整備する施設の概要

#### (ア) コミュニティ施設

##### ① コミュニティ施設事業の概要

- ・ 本市が管理・運営することから、本書を満たした建物を事業者が整備したのち、市が整備に係る対価を事業者を支払う。
- ・ 施設管理は指定管理制度による管理運営を行う。
- ・ 施設の開館日数は年間約 297 日程度（休館日は週 1 日、祝日及び年末年始）、営業時間は午前 9 時から午後 9 時までの予定。

##### ② 施設規模

- ・ コミュニティ施設の全体の延べ床面積は、上限 700 m<sup>2</sup>（下限-2%）とする。

##### ③ 施設構成

コミュニティ施設は、以下の室で構成する。

表 2 施設構成

室名称	内容・用途	備考(※)
多世代交流 スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 玄関付近に設け、コミュニティ施設利用者、保育園の利用者、小・中学生の放課後の居場所、バス待合として気軽に利用できるスペース</li> <li>・ 小イベントやミニコンサート等を開催する等、様々な使い方ができるスペース</li> </ul>	想定利用者数： 25 人程度
会議室兼 多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域団体（コミュニティ協議会、自治会等）の集会や各種文化活動、地域活動（例：〇〇教室）、地域の多世代交流事業に利用できるホール</li> <li>・ 通常は、間仕切りにより会議室（2室以上）として活用できる形態とし、統合保育施設と連携した交流事業などの際はホールとして利用</li> </ul>	想定収容者数： 180 人程度
研修室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各種文化活動・地域活動（例：〇〇教室）を開催できる部屋</li> <li>・ 小・中学生の放課後や長期休みなどの学習室、地域住民による学習支援などにも活用</li> </ul>	想定利用者数： 30 人程度
コミュニテ ィルーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 乳幼児などのふれあい事業、誰でも気軽に参加できる地域の茶の間事業、健康寿命延伸に向けた軽運動事業を実施できる部屋</li> <li>・ 靴を脱いで利用できる部屋とする</li> </ul>	想定利用者数： 30 人程度
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者の事務室</li> <li>・ 施設利用者への対応を行う受付窓口</li> <li>・ コミュニティ協議会の拠点としても利用できるよう小規模（10 人程度）の打合せスペースを設ける</li> </ul>	
その他共用 スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ トイレ、給湯室</li> <li>・ 授乳、おむつ替えスペース</li> </ul>	

※想定利用者数：会議用折り畳みテーブル（天板跳ね上げ式）をスクール形式に配置し利用した場合の人数

※想定収容者数：会議用椅子をシアター形式に配置し利用した場合の人数

#### (イ) 駐車場・駐輪場

- ・ 駐車場を最低 30 台（障がい者用 2 台程度を含む）、駐輪場（屋根付き）20 台程度を整備すること。

#### (ウ) 外構

- ・ コミュニティ施設出入口（玄関）付近に路線バス用のバスペイを整備すること。なお位置は事業者の提案による。

### 第3 設計業務の要求水準

#### 1. 業務の対象

コミュニティ施設および駐車場・駐輪場（以下「本施設」という。）の工事に係る設計業務を行う。

#### 2. 業務の基本方針

以下の基本方針に基づいて設計業務を行う。なお事業者は本施設利用者に直接サービスを提供する等、維持管理・運営自体に直接携わるものではないが、自らがその立場に立った場合を意識し、常にサービスの快適な利用と提供が可能となることを考慮しながら計画を行うこと。

##### (1) 安全性及び防災機能の確保

- ・ 地形、地盤、気象等の自然条件による災害の防止を図ること。
- ・ 地震、豪雨等による災害を防ぐため、建築材料や設備機器の選択等につき、安全性を確保すること。
- ・ 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する計画とすること。

##### (2) ユニバーサルデザインへの配慮

- ・ 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。
- ・ 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「新潟県高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行規則」及び「新潟県福祉のまちづくり条例」を適用すること。

##### (3) 周辺環境及び環境保全への配慮

- ・ 近隣建物等の周辺環境に配慮した配置、外観、色彩計画とすること。
- ・ 建築材料や設備機器や工法を選択する際など、設計・工事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。
- ・ 本事業用地において、掘削工事を行う場合は、周辺の地盤及び地下水位への影響を及ぼさないよう努めること。

##### (4) 快適性・利便性への配慮

- ・ 快適な室内環境及び外部環境が確保され、使いやすいものとする。

##### (5) ライフサイクルコストの削減

- ・ 建設から維持管理まで見据え、建築材料及び設備機器等に関し、品質、性能、耐久性

- 等を勘案し、ライフサイクルを通じ全体の費用の軽減が図られるよう配慮すること。
- ・ エネルギーの効率利用など、維持管理や更新の費用を抑えるよう努めること。

#### (6) 良質な品質の確保

- ・ 施設は、建築材料及び設備機器等を信頼性のあるものとするとともに、安全性、経済性等を考慮し、良好な品質を確保すること。なお、引渡し前に空気環境測定を行い、基準値以下であることを確認すること。

#### (7) 修繕・更新等が容易であること

- ・ 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。

### 3. 業務の実施期間

具体的な設計期間については、選定事業者の提案によるものとする。

### 4. 業務の実施

#### (1) 設計体制づくりと責任者の設置

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

#### (2) 計画書の提出

- ・ 事業者は、事業契約書締結後直ちに、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

#### (3) 設計成果品の提出

- ・ 事業者が提出する基本設計及び実施設計に関する成果品は次のとおりとする。
- ・ 提出部数は、次に示すもの以外はA4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性能に適合したものであるか否か確認を行うため、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ができるように報告書を作成し提出することとする。

#### (ア) 基本設計

##### ① 基本事項

事業者は、実施設計を行う前に基本設計を行い、基本設計成果物を本市に提出すること。

## ② 基本設計成果物

- 基本設計図（A 1 版 1 部、縮小版は A 3 判で 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	外構 配置図、平面図、各部詳細図、植栽計画図

- 基本設計概要書
- 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）
- 内観透視図（施設毎に 2 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物を 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

## (イ) 実施設計

### ① 基本事項

- 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

### ② 実施設計成果物

- 実施設計図

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 外構

外構平面図、縦横図、各部詳細図、植栽計画図

- ・ 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）
- ・ 内観透視図（建物毎に1カット以上）
- ・ 確認申請関係図書（1部）
- ・ 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

## 5. 性能別要求水準

### (1) 環境保全に関する性能

以下の点に考慮した計画とすること。

#### (ア) 環境負荷低減に関する性能

- ・ LCCO<sub>2</sub>の低減等、省エネルギー・省資源に関する性能を確保すること。
- ・ 長寿命建築とし、補修・改修、解体等により発生する廃棄物の低減を図ること。
- ・ 優れた特性、機能を持ちながら、より少ない環境負荷で製造・使用・リサイクル又は廃棄でき、加えて人に優しい材料であるエコマテリアルを積極的に採用すること。
- ・ 環境保全を図るため、建築副産物の発生抑制、リサイクル、オゾン層破壊物質・温室効果ガスの使用抑制、廃棄物の排出削減等を考慮した計画とし、オゾン層破壊係数及び地球温暖化係数の高い物質については使用しないこと。また、工事に伴い発生するガスの漏洩防止と適正改修を徹底すること。
- ・ 輸送コストの削減等にも配慮し、環境負荷の抑制に配慮した計画とすること。

#### (イ) 建物の熱負荷の抑制

- ・ 省エネルギー化を図るため、窓の断熱性・日光遮蔽性、外壁・屋根・床断熱性の向上等を十分検討し、熱負荷の低減を図ること。
- ・ 照明、空調等の設備機器は、発熱量の少ないものとし、熱負荷の発生を抑制すること。

- ・ 機器等の使用により局所的に発生する熱負荷は、局所空調・換気により、できる限り、発生源の近傍で処理し、周囲に与える影響の低減を図ること。

#### (ウ) 設備システムの効率化

- ・ エネルギー効率の高いトップランナー基準の建築設備システムを採用すること。

#### (エ) 自然エネルギーの利用

- ・ 自然採光、自然換気等の自然エネルギーを積極的に施設の機能に活用し、エネルギー消費の削減に配慮した計画とすること。

#### (オ) 水資源の有効利用

- ・ 節水器具の採用などを図ること。

#### (カ) エネルギーの見える化

- ・ 施設のデマンド監視を行うこと。

### (2) 周辺環境保全性に関する性能

- ・ 施設により発生する日影、騒音、臭気、交通量等の近隣住宅への影響が最小限となるように配慮した計画とすること。(日照阻害・騒音・振動、排気等への配慮)

### (3) 安全性に関する性能

#### (ア) 防犯性に関する性能

- ・ 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。

#### (イ) 防災性に関する性能

- ・ 多数の者が利用する施設であることを踏まえ、非常時の対応には十分な配慮を行う計画とすること。
- ・ 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分かりやすい建築計画とすること。

### (4) 機能性に関する性能

#### (ア) 利便性に関する性能

##### ① 建物出入口（玄関）

- ・ 出入口は利用者にとってわかりやすい位置とし、安全・防犯に配慮した計画とすること。
- ・ コミュニティ施設の出入口と駐車場・駐輪場の入出庫口はそれぞれ別に計画すること。

- ・ コミュニティ施設の出入口付近に施設名称を記したサイン表示を設けること。

## ② 動線計画（歩行者動線、駐車・駐輪動線）

- ・ 日常時及び避難時とも機能的でわかりやすい計画とすること。
- ・ 駐車場・駐輪場に入出庫する車両の動線計画にあたっては、歩行者の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。
- ・ サイン計画は設置位置や色彩などにも配慮し、全ての利用者にとってわかりやすく、見やすい計画とすること。

## (イ) 室内環境に関する性能

- ・ 通風、採光、静けさ、温湿度、粉塵、臭気、振動等の基準を満たした室内環境に配慮した計画とすること。

## (5) 経済性に関する性能

- ・ 構造、材料、設備機器の仕様の選定にあたっては耐久性に十分配慮し、長寿命化を図る計画とすること。
- ・ 外部金物（手すり等）はステンレス、アルミ又は溶融亜鉛メッキ等防錆に配慮した材料を使用すること。

## 6. 施設に対する要求水準

### (1) 建築性能

#### (ア) 配置計画

##### ① 全体

- ・ コミュニティ施設は独立した建物として整備する。

##### ② コミュニティ施設

- ・ 受付窓口（事務室）は施設利用者・来客等に容易に対応できるよう玄関付近に設置すること。また玄関から入ってすぐ見える位置で、かつ受付窓口に近い位置に総合案内板を設置すること。
- ・ 多目的交流スペースは、地域のサロンとしての交流機能、バスの待合機能を併せ持つことから、受付窓口（事務室）から目が行き届く場所に設置し、随時、利用状況が確認できるよう配慮すること。
- ・ すべての諸室から行き来できる場所に給湯室を置くこと。事務室の中など、特定の諸室内または特定の諸室を通路としなければならない場所には配置しないこと。
- ・ 各室に想定利用者数（定員）相当の会議用折り畳みテーブル（天板跳ね上げ式）・会議椅子（スタッグ式）、清掃用具など利用者が使用する備品が収納できる物置を設けること。なお各室共通の物置とする場合は、どの諸室からでも行き来できる場所に配置す

- ることとし、特定の諸室または特定の諸室を通路としなければならないような場所に配置しないこと。また2階以上の構造の場合は物置を各階に設けること。
- ・ 乳幼児を連れた保護者が利用する授乳スペース、おむつ交換台が置けるスペースを確保すること。なお2階以上の構造の場合は1か所確保すれば足りるものとする。
- ・ 誰もが利用できる多目的（多機能）トイレを設けること
- ・ 自動販売機（1台程度）が配置できるスペースを設けること。（利用者の動線に配慮すること）
- ・ コミュニティ施設敷地内にゴミを一時的に保管できるゴミ置き場（施錠できるものとする。屋外用ダストボックスでも可。）等を設け、配置については清掃事業者車両の動線を考慮した位置とすること。

### ③ 駐車場・駐輪場

- ・ 駐車場は、統合保育施設の利用者も使用する可能性があることから、コミュニティ施設及び統合保育施設のどちらからも利用しやすい位置に設置すること。

### (イ) 諸室計画

（コミュニティ施設）

- ・ 多目的交流スペースは、施設利用者が談話したり、小・中学生の放課後の居場所となることを想定し、テーブルとイスを複数、設置できるようにすること。また、バスの待合としての利用も想定されることから、玄関に近い位置に、バス利用者のためのベンチ等を設置すること。
- ・ 会議室兼多目的ホールは、移動間仕切りを設置し、2部屋以上に分けて使用できる構造とすること。
- ・ 研修室は、小・中学生の学習室等としても利用することから、遮音性のある部屋とすること。
- ・ コミュニティルームは、靴を脱いで利用する部屋とすること。また備え付けの下足棚等を設置すること。
- ・ 事務室に受付窓口（カウンター）を設置すること。また受付窓口付近に貸出備品が置ける程度の棚をつけること。
- ・ 物置を各室共通とする場合は、共通階の各室想定利用者数（定員数）相当を合計した数の会議用折り畳みテーブル（天板跳ね上げ式）、椅子（スタッキング用）、展示用パネル、清掃用具等が入るようにすること。
- ・ 給湯室には、流し台を設置し、給湯設備を備え付けること。また湯呑やお盆、ポット程度が収納できる棚を設けること。

### (ウ) 外装性能

- ・ 外装材の選定にあたっては、耐久性、メンテナンス、美観の維持に配慮した計画とする。
- ・ 周辺の景観になじみやすい外装材とする。

## (エ) 内装性能

- ・ 施設の内装は、汚れにくい材料を使用すること。
- ・ 施設の通路は、視覚障がい者の利用にも配慮すること。

## (2) 構造に関する性能

### (ア) 構造概要

- ・ 建築基準法その他関係法令・条例・基準等に準拠し、安全性、環境性、施工性に配慮しつつ、より経済的で機能的な構造計画とすること。

### (イ) 耐震性能

- ・ 施設の耐震安全性の分類（構造体）はⅢ類とし、重要度係数は1.0とする。

## (3) 電気設備に関する性能

### (ア) 受変電設備

- ・ 事前に東北電力と協議し、必要に応じて受変電設備を設置する。
- ・ 受変電設備は、電気室を設け屋内に設置すること。
- ・ 受変電設備の設置に当たっては、浸水、冠水等を考慮した計画とすること。
- ・ 電力契約は、ランニングコスト上、最も経済的な契約内容を提案すること。
- ・ 敷地内の配電方法は、経済性、安全性等を考慮して計画すること。
- ・ 接地設備は、規定の接地抵抗値を確保するための十分な検討と対策を行うこと。
- ・ A・C・D種接地極の共用は可とするが、B種・D種（ELB動作用）接地極は単独とする。
- ・ 変圧器容量及び構成は、負荷容量、電気方式、保守性、経済性等を総合的に検討し、決定すること。
- ・ 将来の設備増設・更新に柔軟に対応できるよう、予備回路や予備スペースを確保すること。

### (イ) 幹線、動力設備

- ・ 幹線系統を明確化し、メンテナンスや更新の容易な計画とすること。
- ・ EPSは効率の良い配置とすること。

### (ウ) 電灯設備

- ・ 分電盤の主遮断装置はMCCBとし、分岐回路に設置する分岐器具は、ELCBを原則とする。ただし、防災機器等の分岐器具は、MCCBとする。
- ・ 照明器具は高効率、省エネルギー型の製品を採用すること。
- ・ 高天井部分の照明設備等は、メンテナンス性を考慮すること。
- ・ 照明は、各室で制御できること。また、廊下等も含め、ある程度のブロックで制御できること。

- ・ トイレは、人感センサーによる不在時消灯制御を行い、省エネルギー化を図ること。
- ・ 清掃及び電気器具の利用を想定してコンセントを適宜設けること。
- ・ コンセントは接地極付を基本とし、必要に応じて接地端子付とする。
- ・ 自動販売機スペース近くにも必要なコンセントを配置すること。
- ・ 照明計画にあたっては、内部・外部ともに照度は JIS 規格に従い、各基準の中程度以上とし、用途に応じて適切な照度を確保とすること。
- ・ 外部は、防犯、安全かつ近隣に配慮した照明計画とし、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ・ 非常用照明設備の予備電源は器具内蔵型とし、光源は LED とする。
- ・ 誘導灯設備の予備電源は器具内蔵型とし、光源は LED とする。

#### (エ) 情報通信設備

- ・ 施設内情報通信用 LAN 配線及び情報コンセント、HUB 等の機器を設置すること。

#### (オ) 電話設備

- ・ 引込柱から電話用引込配管を端子盤まで敷設すること。
- ・ 端子盤から事務室まで配管配線を行い、電話・FAX 用コンセント及び電話機を設置すること。
- ・ 外線数は 1 回線（FAX 兼用）とする。

#### (カ) 誘導支援設備

- ・ 多目的トイレには、呼出ボタン(確認灯付)及び呼出し表示灯を設置し、事務室にトイレ等呼出し表示器を設置すること。
- ・ 建物の入口部分にカメラ付きドアホンを設置すること。
- ・ 施設内連絡用として相互式インターホンを設置すること。

#### (キ) テレビ受信設備

- ・ 地上波デジタル放送が各諸室で視聴できるように受信設備を設ける。

#### (ク) 拡声設備

- ・ 拡声設備は各諸室に音声の提供が可能なものとする。
- ・ 非常放送装置を設置する場合は、一般放送と兼用すること。
- ・ 多目的ホールに専用の音響設備・スピーカ等を設置すること。

#### (ケ) 防犯設備

- ・ 建物引き渡し後、施設閉館時における内部の防犯を警備保障会社に委託するため、機械警備用配管設備を行う。

#### (コ) 避雷設備

- ・ 内部雷保護として、低圧用 SPD および通信用 SPD を設置すること。

#### (4) 機械設備に関する性能

##### (ア) 空調設備

- ・ 空調方式については、提案事業者がライフサイクルコストや保守管理性、メリット・デメリットをまとめた比較表を作成し、よりよい方式を選定すること。
- ・ 事務室で温度設定や ON・OFF 等管理ができるような設備を設けること。
- ・ 設備に関しては寒冷地仕様とすること。
- ・ 屋外熱源機は耐塩害仕様とし、積雪対策を行うこと。

##### (イ) 換気設備

- ・ 各室の用途に応じた適切な換気方式とすること。また、自然排煙が行えること。
- ・ 各室ごとに制御すること。

##### (ウ) 衛生設備

- ・ 衛生器具は、利用者の使い勝手、清掃に配慮したものを採用すること。
- ・ トイレの手洗い・小便器の水栓は、自動式等、節水に配慮したものを採用すること。
- ・ 多目的（多機能）トイレにはオストメイト設備も設置すること
- ・ トイレに清掃用流しをつけること。また清掃用具・備品が置けるスペースも設けること

##### (エ) 給排水設備

- ・ 飲料用は上水とし、トイレ洗浄水等へ雨水利用を提案する場合は、濾過装置などを設け、衛生に配慮すること。
- ・ 汚水、雑排水は、屋内配管については分流とし、屋外で合流させて公共下水道に接続すること。

##### (オ) 給湯設備

- ・ 給湯方式については、使い勝手やライフサイクルコストを考慮し選定すること。
- ・ 給湯室流し台には給湯水栓を設けること。
- ・ 給湯設備を要する場合の水栓仕様は、事業者の提案による。

##### (カ) 消火設備

- ・ 関係各法令に則り、建物規模や建築用途に合わせた設備を設けること

##### (キ) ガス設備

- ・ 熱源として採用する場合、ガス事業法に則りガス設備を設けること。

#### (ク) エレベータ設備

- ・ 2階建て以上とする場合は、エレベータ設備を設置すること。

#### (5) インフラ

本事業用地周辺に整備されているインフラについては、P.5 (2) 周辺インフラの整備状況のとおりであるが、詳細を確認すること。引き込みの提案については、次のとおりとするが、各種負担金については事業者の負担とする。なお統合保育施設とは完全に分けて整備すること。

##### (ア) 上水道

- ・ 給水本管との接続は、水道事業者と協議の上、事業者の提案によることとする。

##### (イ) 汚水・雑排水

- ・ 汚水・雑排水は、公共下水道へ接続すること。

##### (ウ) 雨水

- ・ 公共下水道へ接続すること。

##### (エ) 電力

- ・ 電力の引き込み方法は事業者の提案によることとする。

##### (オ) ガス

- ・ ガスの引き込み方法は事業者の提案によることとする。

##### (カ) 電話

- ・ 電話線の引き込み方法は事業者の提案によることとする。

#### (6) 駐車場・駐輪場、外構に関する性能

##### ① 駐車場・駐輪場

- ・ 駐車場は高齢者や障がい者等でも安心して歩行できるよう舗装し（白線引き含む）、段差などにも配慮すること。
- ・ 駐輪場には屋根を付け、雨天時の利便性に配慮すること。
- ・ 夜間の利用者の安全に配慮し、必要に応じ照明器具を取り付けること。

##### ② 囲障計画

- ・ 敷地外との囲障の方法は事業者の提案による。
- ・ コミュニティ施設と統合保育施設との境にはフェンス等の囲障を設置し、敷地(境界)を明確に分けること。囲障のための構造物の種類は選定事業者の提案とするが、コミュニティ施設、統合保育施設、それぞれの利用者が、お互いの存在を安全な形で常に

感じられるような構造のもので、かつコミュニティ施設側駐車場へ保育園利用者も容易に行き来できるよう出入口を設けること。

### ③ 植栽計画

- ・ 事業者の提案によりコミュニティ施設および駐車場の外周部等に、利用者が四季を感じることができ、かつ維持管理し易い樹木や草木等を植栽する。

### ④ 屋外散水設備

- ・ コミュニティ施設の敷地内に散水設備を設ける。

## 第4 建設業務の要求水準

### 1. 業務の対象

設計図書に基づく対象施設の工事及びその工事監理を行う。業務の内容は、建設工事、外構工事、工事監理のほか、それらにまつわる各種申請業務、検査済証の取得までを含む。

### 2. 業務の基本方針

契約に定められた本施設の調査、建設及び各種備品類の整備等履行のために必要となる業務は、選定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。

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、選定事業者が実施し、本市はその円滑な業務の遂行のための支援を行う。

### 3. 業務の実施期間

具体的な工事期間に関しては、選定事業者の提案に基づくものとするが、令和4年1月末までに、工事を完了の上、検査済証等必要な手続きを行うこと。

### 4. 業務の実施

#### (1) 着工前業務

##### (ア) 各種申請

- ・ 建築確認申請から取得まで等の業務については、事業スケジュールに支障を与えないように事業者は進めること。

##### (イ) 各種調査・準備

- ・ 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行うこととあわせて、建設工事に関する説明会を実施し、近隣の理解及び安全を確保するよう努力すること。
- ・ 本敷地が建物密集地に位置するため、建物及びその工事による近隣への影響について

- ・ も検討を行い、影響が考えられる建物について家屋調査を行うこと。
- ・ 工事の円滑な進行を確保し、問題があれば適宜適切な処置を行うこと。

#### (ウ) 工事監理体制づくりと責任者の配置

- ・ 着工に際し、近隣の状況に配慮すると共に、安全を確保しながら遅滞なく工事を進めるよう努力すること。
- ・ また、工事に対する客観性を担保すべく、工事監理は工事を担う者が兼務すること又は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ので注意すること。
- ・ 事業者は、工事監理を行う技術者を定め、本市に報告すること。

### (2) 着工後の業務

#### (ア) 建設工事

- ・ 事業者は、工事現場に工事記録を整備すること。
- ・ 事業者は、工事の進捗状況を本市に対して毎月報告すること。また、本市から要請があった場合には、随時報告を行うこと。
- ・ 本市は、事業者が行う現場定例会議等に立ち会うことができるとともに、工事現場での施工状況の確認を随時行えるものとする。
- ・ 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。
- ・ 建設工事中、解体工事中にわたり、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。
- ・ 工事は、原則として日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を行わないものとする。また、工事の実施に際しては、近隣からの苦情が出ないように選定事業者の判断で行うこと。
- ・ 本工事期間中は、現場入口（ゲート）付近に常駐警備員を1名以上配置し、土工事、生コンクリート打設等により車両台数が多くなるときは適宜増員する。大型連休、夏休み等の現場休止期間中は、巡回警備等で安全を確保する。

#### (イ) 工事監理

- ・ 工事監理者の業務内容は「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」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、施設引渡し日までとする。
- ・ 事業者は、工事監理者に工事監理のほか、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わせ、工事監理状況を本市に対して毎月報告させるほか、本市から要請があった場合には随時報告を行う。

#### (ウ) その他

- ・ 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

### (3) 什器・備品設置業務

#### (ア) 業務の対象

添付資料「コミュニティ施設 什器・備品リスト」に記載の什器・備品を新規設置する。

#### (イ) 業務の基本方針

契約に定められた什器・備品の設置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。

設置に際しては、本市と相談し、各什器・備品の設置場所を確認してから業務に着手すること。また、搬入の日程・時間帯等、近隣への影響についても十分に配慮すること。

#### (ウ) 業務の実施期間

具体的な設置日に関しては、本市と相談して決定するものとする。

#### (エ) 業務の実施

##### ① 搬入工程の作成

工事中に搬入が必要となる什器・備品の場合は、工事現場と予定をすり合わせの上、竣工前に搬入するものとし、その工程を作成すること。

##### ② 搬入実施

搬入に際しては、本市及び事業者と打合せの上、近隣等への影響に配慮しながら実施すること。

### (4) 性能別要求水準

#### (ア) 効率性に関する性能

- ・ 工事や工程の工夫等により、工期の遵守と短縮を図るものとする。

#### (イ) 周辺環境保全性に関する性能

- ・ 工事により発生する騒音、振動、臭気、輸送等の近隣住宅への影響が最小限となるよう配慮するものであること。

#### (ウ) 安全性に関する性能

- ・ 工事の実施に際しては、最大限安全に配慮するものであること。

## 第5 施設等の引渡し関連業務

### 1. 業務の対象

本施設の竣工後、施設の引渡しに際して必要となる、各種手続きの実施が対象となる。

### 2. 業務の基本方針

本市が想定する時期までに、本施設を遅滞無く引き渡すこととする。

### 3. 業務の実施期間

本施設の引き渡し期限は令和4年1月末とする。

### 4. 業務の実施

#### (1) 事業者による竣工検査等

- ・ 事業者の責任において、本施設の躯体、仕上げ及び機器等について、設計図書どおりかつ要求水準と同等以上であることを確認すること。
- ・ 事業者は、本施設において、各種試験等（化学物質の室内濃度測定を含む）を実施すること。

#### (2) 本市による引渡検査等

- ・ 本市は、事業者が行う本施設の竣工検査後に、事業者の立会いの下で引渡検査を行うため、事業者は施工記録を準備して対応すること。検査では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・確認できるように報告書を作成し、工事監理者の照査に係る報告書とともに提出すること。

#### (3) 取扱い説明会

- ・ 事業者は各種取扱説明書を準備し、施設供用開始前に現地にて、本市に対して取扱説明会を行うこと。
- ・ 後日、本市及びコミュニティ施設の指定管理者から取扱に関する質疑があった場合、これに対応すること。

#### (4) 提出書類

##### (ア) 竣工引渡書類（各1部）

- i. 工事竣工届
- ii. 建物引渡書（及び受領書）
- iii. 工事完了引渡証明書（印鑑証明書、資格証明書添付）
- iv. 鍵引渡書（及び受領書）

- v. 鍵明細書
- vi. 備品引渡書（及び受領書）
- vii. 備品明細書
- viii. 諸官庁届出書・許認可証
- ix. 協力施工業者一覧表
- x. 主要機器メーカーリスト
- xi. 仕上材一覧表
- xii. 仕上塗装色一覧表
- xiii. 保証書
- xiv. 試験成績書
- xv. 化学物質濃度測定結果報告書
- xvi. 取扱説明書

(イ) 工事関係書類・図面（各 1 部）

- i. 確認申請関係図書（申請書・通知書・許可書・図面・構造計算書）
- ii. 官庁検査記録（建築・消防・上下水道）
- iii. 竣工検査記録（監理者・建築主）
- iv. 社内検査記録（施工会社）
- v. 工場製品検査記録
- vi. 設計打合議事録
- vii. 工事打合議事録
- viii. 設計変更指示書
- ix. 設計監理報告書
- x. 工事記録写真
- xi. 使用材料カタログ
- xii. 施工計画書・施工要領書・施工結果報告書
- xiii. 竣工図面（製本図 1 部、原図 1 部及び電子メディア）
- xiv. 施工図面・製作図
- xv. 設備機器確認図
- xvi. 竣工写真

(ウ) その他

- ① その他、本市が指定するもの