

寄居地区公共施設跡地利活用推進事業
(旧大畑少年センター跡地 及び 旧中央消防署跡地)
業務要求水準書

令和4年10月

新潟市

目 次

第1	総則	1
1.	業務要求水準書の取扱い	1
(1)	業務要求水準書の位置づけ	1
(2)	業務範囲	1
(3)	業務期間	1
2.	適用法令・基準等	1
(1)	法令等	1
(2)	条例等	2
(3)	基準等	3
第2	整備施設	5
1.	敷地条件	5
(1)	敷地概要	5
(2)	既存建築物等の概要	5
(3)	周辺インフラの整備状況	5
(4)	非売却地の概要	5
2.	整備施設	5
(1)	対象施設	5
3.	整備方針	6
(1)	全体	6
(2)	コミュニティ施設	6
(3)	放課後児童クラブ	6
(4)	民間提案施設	6
4.	設計条件	6
(1)	規模	6
(2)	配置	7
(3)	コミュニティ施設	7
(4)	放課後児童クラブ	9
(5)	駐車場・駐輪場	10
(6)	施設別性能	10
第3	施設整備に係る要求水準	12
1.	社会性	12
(1)	地域性	12
(2)	景観性	12
2.	環境保全性	12
(1)	省エネルギー	12
(2)	地域インフラへの負荷抑制	12

(3) 周辺環境保全	12
3. 安全性	13
(1) 防犯性	13
(2) 防災性	13
4. 機能性	13
(1) 利便性	13
(2) ユニバーサルデザイン	13
(3) 維持管理・可変性	13
5. 経済性	13
第4 業務実施に係る要求水準	14
1. 共通事項	14
(1) 実施体制	14
(2) 各種調査	14
(3) 各種申請手続き	14
2. 既存建築物等解体業務	15
(1) 業務計画書	15
(2) 着工前業務	15
(3) 解体期間中業務	15
(4) 完了後業務	15
3. 設計業務	16
(1) 業務計画書	16
(2) 基本設計業務	16
(3) 実施設計業務	16
(4) 提出書類	16
4. 建設業務	18
(1) 着工前業務	18
(2) 建設期間中業務	18
(3) 什器・備品・設備設置業務	18
(4) 完成後業務	19
(5) 提出書類	19
5. 工事監理業務	20

第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、寄居地区公共施設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、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寄居地区公共施設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。

- ・ 既存建築物等解体業務
- ・ 設計業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務

(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7年3月末日までとする。

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（施行令及び施行規則を含む。）及び条例等を遵守する。

(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）
- ・ 新潟市ひまわりクラブ条例（平成 5 年条例第 28 号）
- ・ 新潟市放課後児童健全育成事業の設備及び運営の基準に関する条例（平成 26 年条例第 63 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）
- ・ 新潟市財産条例（平成 25 年条例第 5 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) 基準等

後段に示す本書の対象となる施設のうち、①コミュニティ施設、②放課後児童クラブについては、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）
- ・ 新潟県産材利用の手引き（新潟県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（新潟市）
- ・ 内線規程

第2 整備施設

1. 敷地条件

(1) 敷地概要

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」「大畑少年センター解体工事 設計図書」「旧消防局・中央消防署庁舎解体工事 設計図書」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の通りである。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。各敷設図等は問合せ窓口への請求とする。

表1 本事業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
電気	埋設、架空線なし	東北電力株式会社 新潟電力センター
上水道	引込み可	新潟市水道局
下水道	引込み可	新潟市東部地域下水道事務所
ガス	引込み可	北陸ガス株式会社 新潟支社
通信	埋設、架空線なし	N T T東日本 新潟支店

(4) 非売却地の概要

本事業用地の一部は、新潟県告示第2400号（平成4年9月11日告知）路線番号3・1・506の都市計画道路となるため、売却せず市が所有するが、都市計画道路事業が着手され事業に供されるまでの間、当該土地を有効活用するために、本事業を実施する事業者が希望する場合、有償にて貸し付けることとする。別紙「募集要項」を参照の上、提案すること。

ただし、都市計画道路上には建築物を建築しないこととし、平面的な利用に用途を限定したうえで利活用提案すること。建築物の建ぺい率、容積率の算定に用いる敷地面積には含まないものとする。

また、活用提案をしない場合はこの限りではない。

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 コミュニティ施設「寄居コミュニティハウス」（以下、「コミュニティ施設」という。）

- ② 放課後児童クラブ「新潟ひまわりクラブ第1」 (以下、「放課後児童クラブ」という。)
- ③ 駐車場・駐輪場 (コミュニティ施設及び放課後児童クラブ利用者用)
(以下、「駐車場・駐輪場」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」及び既存建築物等解体業務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、市街地に近接する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、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) コミュニティ施設

施設の老朽化による利用者の減少や高齢化へ対応し、老若男女が気軽に訪れることのできる室内環境とすることで、利用拡大につながる施設とする。

(3) 放課後児童クラブ

子どもが安全に安心して過ごせる生活の場としての機能と、遊び等の活動拠点としての機能を備えた施設とする。

(4) 民間提案施設

上記の公共施設のほか、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とする。

(2)、(3) については、同一敷地内かつ同一建築物として整備することとし、(4) については、(2)、(3) と同一建築物として整備するか、単独施設として整備するかは民間等事業者の提案によるものとする。

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) 規模

- ・ コミュニティ施設、放課後児童クラブの合計床面積は、上限 6 0 0 m² (下限 - 2%) とする。

(2) 配置

- ・ コミュニティ施設、放課後児童クラブは、地上1階に配置すること。ただし、放課後児童クラブは2階でも可とする。
- ・ 放課後児童クラブを2階に配置した場合は、階段に加えエレベーターを設けること。また、階下に対する十分な防音対策を講じること。
- ・ 上記により階段及びエレベーターを設ける場合、整備した階段及びエレベーター部分は、コミュニティ施設、放課後児童クラブの合計床面積上限に含まないものとする。
- ・ コミュニティ施設、放課後児童クラブの出入口は、民間提案施設と分けて独立して設けること。また出入口、動線上の計画に際しては、防犯性、公共施設を利用する高齢者、障がい者等の移動上及び施設の利用上の利便性及び安全性に資する計画とすること。
- ・ 放課後児童クラブの専有スペース入口には施錠可能な扉を設けること。
- ・ 駐車場・駐輪場は、非売却地（活用提案を行わない場合も含む）に設けること。ただし、旧中央消防署跡地にコミュニティ施設及び放課後児童クラブを整備する場合は、後出の（6）駐車場・駐輪場のうち2台以上の駐車場（障がい者用1台含む）及び10台以上の駐輪場を当該施設に併設すること。

(3) コミュニティ施設

(ア) 施設概要

- ・ 地域活動の拠点として、また人と人とのふれあいの場として、地域住民から親しまれ、気軽に利用できる施設。
- ・ 施設管理は指定管理者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。
- ・ 下足利用を基本とする。

(イ) 施設構成

表2の通りに構成する。

表2 施設構成（コミュニティ施設）

室名称	用途・配置・仕様	備考（※）
多目的ホール	【用途】 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、地域の多世代交流事業に利用できるホール 【仕様】 <ul style="list-style-type: none">・ 可動間仕切り壁により、会議室（2室）としても使用できるようにする・ 机20台、椅子40脚程度を収納できる収納庫を設ける・ 収納庫は、廊下からも直接行き来できるようにする	想定規模： 115㎡程度

	<ul style="list-style-type: none"> ・ダンスや体操などの軽運動ができるようクッション性を有する下地とする ・楽器演奏ができるよう遮音性に配慮する ・ステージは不要 	
会議室 1・2	<p>【用途】 各種地域活動を開催できる他、会議として利用できる部屋</p> <p>【仕様】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可動間仕切り壁により会議室（2室）として独立して使用できるようにする ・会議室 1：長机 6 台、椅子 12 脚を常時配置する規模 ・会議室 2：長机 4 台、椅子 8 脚を常時配置する規模 ・収納スペースは不要 	<p>想定規模： 合計 35 m²程度 （会議室 1： 20 m²、会議室 2：15 m²程度）</p>
コミュニ ティル ーム	<p>【用途】 各種地域活動を開催できる他、会議として利用できる部屋</p> <p>【配置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給湯室に隣接させ、直接行き来できるようにする <p>【仕様】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・机 10 台、椅子 20 脚を収納できる収納庫を設ける 	<p>想定規模： 60 m²程度</p>
事務室 A	<p>【用途】 管理人の事務室</p> <p>【配置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玄関に近接させる ・事務室 B に隣接させる <p>【仕様】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者の対応を行う受付窓口を設け、出窓カウンターを設置する ・部屋の一角に休憩できるスペースを設け、仕切りを設置する ・事務室 A・B 間を隔てる間仕切りは、可動間仕切り壁とする 	<p>想定規模： 20 m²程度</p>
事務室 B	<p>【用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者の事務室 <p>【配置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務室 A に隣接させる <p>【仕様】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務室 A・B 間を隔てる間仕切りは、可動間仕切り壁とする 	<p>想定規模： 20 m²程度</p>
給湯室	<p>【用途】 各種地域活動時に、簡易な調理及び水洗に利用できる室</p> <p>【配置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティルームに隣接させ、直接行き来できるようにする 	<p>想定規模： 12 m²程度</p>

	・廊下からも直接行き来できるようにする	
男女トイレ	【仕様】 ・男女別トイレとして設ける	
バリアフリートイレ	【仕様】 ・「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準（令和3年3月 国土交通省）に基づく仕様とし、乳幼児にも対応できるものとする	
玄関ホール	【仕様】 ・風除室を設ける ・自動販売機1台程度を設置できるようにする	
その他共用スペース	【仕様】 ・通路、収納等を設ける	

(4) 放課後児童クラブ

(ア) 施設概要

- ・ 就労などにより、昼間保護者のいない家庭の小学生に対し、健全な遊びや安全な生活の場を提供し、心身の健やかな成長を促すことを目的とした施設。
- ・ 施設管理は指定管理者制度による管理運営を行う。
- ・ 利用児童数は100名とする。
- ・ 施設の開所日時は下記の通り。
小学校平常授業期間：放課後から午後6時30分まで
土曜日、学校臨時休業日、春・夏・秋・冬休み期間：午前8時から午後6時30分まで
日曜日、祝日、年末年始（12月29日から1月3日）：閉所
- ・ 上履き利用を基本とする。

(イ) 施設構成

表3の通りに構成する。

表3 施設構成（放課後児童クラブ）

室名称	用途・配置・仕様	備考（※）
遊戯室	【用途】 児童活動を行う部屋 多目的に利用する 【配置】 ・学習室、事務室と隣接させる	想定規模： 115㎡程度
学習室	【用途】 児童活動を行う部屋 学習等に利用する 【配置】 ・遊戯室、事務室と隣接させる	想定規模： 50㎡程度

事務室	【用途】 指定管理者の事務室 【配置】 ・ 玄関ホールと隣接させる	想定規模： 20 m ² 程度
男女トイレ	【仕様】 ・ 男女別トイレとして設ける ・ 男女それぞれ個室1ヵ所ずつは、車イスでの出入りが可能な広さとする	
玄関ホール	【仕様】 ・ 上下足履替えスペースを設ける ・ 利用児童数分の下足入れ、コート掛けを設置できる規模 ・ 放課後児童クラブ専用として設ける	
その他共用スペース	【仕様】 ・ 廊下、収納等を設ける	

※遊戯室・学習室：新潟市放課後児童健全育成事業の設備及び運営の基準に関する条例により、合計床面積 165 m²以上を確保すること。

(5) 駐車場・駐輪場

- ・ コミュニティ施設、放課後児童クラブ双方が利用する駐車場を整備し、駐車スペース 10 台以上（障がい者用 1 台含む）を設ける。
- ・ コミュニティ施設、放課後児童クラブ双方が利用する駐輪場を整備し、駐輪スペース 20 台程度を設ける。

(6) 施設別性能

対象施設を整備するうえで各種性能を満足させること。

(ア) インフラ性能

- ・ 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、コミュニティ施設、放課後児童クラブ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。

(イ) 建築性能

別紙「各室性能表」を参照すること。

(ウ) 構造性能

- ・ 建築設備は乙類以上の性能とすること。

(エ) 電気設備性能

別紙「各室性能表」を参照すること。

(オ) 機械設備性能

別紙「各室性能表」を参照すること。

(カ) 駐車場・駐輪場性能

- ・ コミュニティ施設、放課後児童クラブの利用者が安全・円滑に送迎・資材搬入等を行えるよう、利便性・動線に配慮した計画とすること。
- ・ 高齢者や障がい者等でも安心して利用できるよう、段差などに配慮した計画とすること。
- ・ 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。

第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。
- ・ 新潟市都市計画基本方針等、新潟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。
- ・ LCCO₂（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、自然換気など）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、地中熱利用等）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に配慮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分かりやすい建築計画とすること。
- ・ 新潟市の各種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。

第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。

(ア) 既存建築物等解体業務体制

- ・ 事業者は、解体工事施工技士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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 工事監理業務体制

- ・ 事業者は、工事監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

別紙「大畑少年センター解体工事 設計図書」「旧消防局・中央消防署庁舎解体工事 設計図書」は参考資料であるため、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、非売却地の範囲内の既存建築物等については、設計図書の通り解体を行うこと。

(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あわせて、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、目視及び貸与する設計図書、分析調査報告書等により石綿を含有している建築材料等の使用の有無について調査すること。
分析調査が困難な部位の建材については、みなし含有としているが、設計図書、調査報告書等に記載されていない新たな石綿含有建材が確認された場合は、事業者の責任において適切に除却するものとする。
- ・ 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、別紙「大畑少年センター解体工事 設計図書」に記載の撤去手順を参考に、道路管理者及び水道局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） |

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品は次のとおりとする。
- ・ 提出書類は、コミュニティ施設、放課後児童クラブ、駐車場・駐輪場に係る書類とする。
- ・ 提出部数は、部数を示すもの以外は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、要求水準等確認書を作成し提出することとする。

(ア) 基本設計成果物

- ・ 基本設計図（A1版製本1部、縮小版製本はA3判で2部）

a	建築 配置図、各階平面図、立面図、断面図、矩計図、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
- ・ 要求水準等確認書（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A3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) 実施設計成果物

- ・ 実施設計図（A1版1部、縮小版はA3判で2部）

a	<p>建築</p> <p>特記仕様書、仕上表、配置図、各階平面図、立面図、断面図、矩計図、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</p>
b	<p>電気設備</p> <p>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</p>
c	<p>機械設備</p> <p>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</p>
d	<p>外構</p> <p>外構平面図、縦横図、各部詳細図、植栽計画図</p>

- ・ 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）
- ・ 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

4. 建設業務

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7年3月24日までに引き渡しを行う。

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、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。

(1) 着工前業務

- ・ 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誠意を持って対応すること。
- ・ 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うこと。

(2) 建設期間中業務

- ・ 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、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。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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・設備設置業務

別紙「什器・備品・設備リスト」に記載の什器・備品・設備を新規設置する。

- ・ 契約に定められた什器・備品・設備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・設備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。
- ・ 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。

(4) 完成後業務

本施設の引き渡し期限は令和7年3月24日とする。

(ア) 事業者による竣工検査等

- ・ 事業者の責任において、対象施設の躯体、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、公共施設において、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。

(イ) 本市による引渡検査等

- ・ 本市は、事業者が行う対象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、要求水準等確認書を作成し、工事監理者の照査に係る報告書とともに提出すること。

(ウ) 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、本市及び本施設の指定管理者等から取扱いに関する質疑があった場合、これに対応すること。

(5) 提出書類

提出書類はコミュニティ施設、放課後児童クラブ、駐車場・駐輪場に係る書類とする。

(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・維持管理体制連絡先一覧表

(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. 設備機器完成図
- xvi. 竣工写真

(ウ) その他

本市が指定するもの

5. 工事監理業務

- ・ 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。
- ・ 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、本市から要請があった場合には随時報告を行う。