

別添資料

# 川西市中央北地区 PFI 事業

## 要求水準書

平成 25 年 2 月 26 日

川西市

# 目 次

第1 総則 .....	1
1 . 要求水準書の位置付け .....	1
2 . 業務の目的 .....	2
3 . 業務地区の概要 .....	3
(1) 業務実施区域 .....	3
(2) 事業計画等 .....	3
(3) 土地利用計画 .....	3
(4) 都市計画 .....	3
4 . 施設概要 .....	4
5 . 業務の範囲 .....	5
6 . 業務期間 .....	5
7 . 遵守すべき法規則等 .....	6
8 . 要求水準の変更 .....	8
(1) 優先適用 .....	8
(2) 要求水準の変更 .....	8
(3) 業務期間中の変更 .....	8
第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 .....	9
1 . 総則 .....	9
2 . P F I 事業者 .....	9
3 . 業務の範囲 .....	9
4 . 業務期間 .....	10
5 . 適用基準等 .....	10
6 . 要求水準 .....	11
ア 整地業務 .....	11
(ア) 整地工事業務 .....	11
(イ) その他これらを実施する上で必要な関連業務 .....	12
イ 道路整備業務 .....	13
(ア) 都市計画道路等の整備業務 .....	13
(イ) 特殊道路等の整備業務 .....	14
(ウ) 電線共同溝の設計及び設置業務 .....	15
(イ) その他これらを実施する上で必要な関連業務 .....	15
ウ 公園整備業務 .....	16

(ア) 設計業務 .....	16
(イ) 公園整備業務 .....	20
(ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務 .....	20
工 その他関連調査等業務 .....	21
(ア) 土壌汚染対策業務 .....	21
(イ) 補助事業の導入に関する申請書類作成等支援業務 .....	21
(ウ) 既存施設の解体業者斡旋等業務 .....	21
第3 工事監理に関する要求水準 .....	22
1 . 総則 .....	22
2 . P F I 事業者 .....	22
3 . 業務の範囲 .....	22
4 . 業務期間 .....	22
5 . 適用基準等 .....	22
6 . 要求水準 .....	22
各施設の整備に関する工事監理業務 .....	22
第4 事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務に関する要求水準 .....	23
1 . 総則 .....	23
2 . P F I 事業者 .....	23
3 . 業務の範囲 .....	23
4 . 業務期間 .....	23
5 . 適用基準等 .....	23
6 . 要求水準 .....	23
中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の諸工事の円滑な促進に係る進 捗等の調整業務 .....	23
第5 維持管理業務に関する要求水準 .....	24
1 . 総則 .....	24
2 . P F I 事業者 .....	24
3 . 業務の範囲 .....	24
4 . 業務期間 .....	24
5 . 適用基準等 .....	24
6 . 要求水準 .....	24

( 1 ) 業務全般に関わる要求水準	24
( 2 ) 各業務に関する要求水準	26
ア 道路維持管理業務	26
(ア) 都市計画道路等の保守管理業務	26
(イ) 清掃業務	27
(ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	27
イ 公園等維持管理業務	28
(ア) 保守管理業務	28
(イ) 清掃業務	29
(ウ) 外構・植栽等維持管理業務	29
(エ) 市民管理団体業務の提案	29
(オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	29

## 第6 まちづくりコーディネート業務に関する要求水準 30

1 . 総則	30
2 . P F I 事業者	30
3 . 業務の範囲	30
4 . 業務期間	30
5 . 適用基準等	30
6 . 要求水準	30
( 1 ) 業務全般に関わる要求水準	30
( 2 ) 各業務に関する要求水準	31
ア せせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務	31
(ア) 中央公園の設計に関わる市民ワークショップ実施業務	31
(イ) せせらぎ遊歩道南線及び中央公園の施工時に関わる市民参加支援業務	32
(ウ) 市民管理団体、行政、維持管理企業による維持管理の役割分担・協働等のマネジメント	32
(エ) 上記(ア)～(ウ)を通じた市民管理団体の育成業務	33
(オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	33
イ 低炭素のまちづくり推進業務	34
(ア) 「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づく P F I 事業区域内を中心とした低炭素社会実現のためのまちづくり提案業務	34
(イ) 中央北地区全域の低炭素まちづくり実践業務(低炭素建築物の誘導及びモニタリング)	36
(ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	37

ウ	中央北地区全域（土地区画整理事業区域全域）に関するマネージメント業務	38
	(ア) 地区内の付加価値の向上を目的とした地区内の民間事業者等の参加による連携業務	38
	(イ) 地区内に立地する企業等との連携によるエリアマネージメント業務	39
	(ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	39
第7 付帯業務に関する要求水準		40
1.	総則	40
2.	PFI事業者	40
3.	業務の範囲	40
4.	業務期間	40
5.	適用基準等	40
6.	要求水準	41
	(1) 業務全般に関わる要求水準	41
	(2) 各業務に関する要求水準	41
	市関連用地等処分業務	41
	(ア) 市関連用地等の取得業務	41
	(イ) 住宅の誘致等に関する業務	41
	(ウ) 「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に則った土地利用等の提案・実践業務	42
	(イ) 街区の整備等業務	42
	(オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務	42

## 第1 総則

### 1. 要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、川西市中央北地区 PFI 事業（以下、「本事業」という。）に関する、都市基盤施設の整備、工事監理、事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務、維持管理、まちづくりコーディネート、付帯業務の各要件について、川西市（以下、「市」という。）が民間事業者（以下、「PFI 事業者」という。）に要求する水準（以下、「要求水準」という。）を示すものである。

なお、提案事業については、PFI事業者の募集時の提案に基づき、協定書及び特記仕様書等を定めるものとし、その内容にしたがうものとする。

また、提案事業を含め、この要求水準書は、現時点における市が考えている基本的な水準を示しているもので、事業者が、創意工夫によって要求水準を上回る提案を行うことを妨げるものではない。

## 2. 業務の目的

川西市では、市の中心部に位置する中央北地区において土地区画整理事業を進めている。

中央北地区内では、皮革工場跡地や市、市都市整備公社の公有地などが混在しており、市の玄関口である川西能勢口駅から約 0.6～1.2 km北側に隣接する立地にもかかわらず、上下水道、道路などの都市基盤が未整備の状況にある。このため、同地区の無秩序な開発を防止するとともに、駅に隣接する立地ポテンシャルを最大限に活かした計画的な土地利用を進め、持続可能で、かつ、環境にやさしいまちを目指していくことが求められた。

こうした課題等を受け、市では、本地区のまちづくりについて「土地利用基本構想(H20.3)」「基本計画素案(H21.3)」「土地利用基本計画案(H22.12)」を策定しており、平成 23 年 3 月には本地区土地区画整理事業について事業認可を経て事業計画の決定を行い、本格的に事業に着手しているところである。

また、さらには、平成 23 年 6 月、「医療」「住宅」「集客」など多機能が連携する『次世代型複合都市』を目指し、「中央北地区のまちづくり方針」(附属資料 1)を策定し、新しいまちづくりを行い地区内の付加価値向上を目指している。

本事業は、川西市中央北地区において、宅地整地、道路・公園等整備、道路・公園等維持管理、市関連用地処分、まちづくりコーディネート業務等を一体的な PFI 事業とすることで、財政負担の軽減と民間事業者のノウハウを活用した総合的なまちづくりの推進を行うことを目的とする。

とくに、まちづくりコーディネート業務については、都市基盤の設計・整備・維持管理の各段階における市民参加(参加手法の企画・実施段階のマネジメント)及び「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」(附属資料 2)及び地区内の民間事業者間の連携を目的とした中央北地区全体のトータルコーディネート等の提案と実践を位置付けることにより、本市の新たなまちづくりの推進を牽引していくことが求められる。

### 3. 業務地区の概要

#### (1) 業務実施区域

施行地区 阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業(以下、「本事業」という。)地内

施行面積 約22.3ha

#### (2) 事業計画等

本事業の事業計画の内容は、事業計画書(平成24年11月30日 第1回変更)(附属資料3)を基本とする。

また、整備費用については、別途、様式集参考資料「設計図書」によるものとする。

#### (3) 土地利用計画

本事業の土地利用計画については、「阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業 市街化予想図」(附属資料3の一部)を参照すること。

#### (4) 都市計画

本地区の都市計画の概要(用途地域、地区計画等)については、以下のホームページアドレスを参照すること。

川西市 まちづくり推進室 都市計画課

<http://www.city.kawanishi.hyogo.jp/gyomu/machitoshi.html>

#### 4. 施設概要

本業務について、整備する都市基盤施設は以下のとおりである。

項目		概要	備考
都市計画道路 (豊川橋山手線外2路線)	延長	約 687m	w = 9 ~ 15m
	電線共同溝延長	約 640m	
特殊道路 (せせらぎ遊歩道南線)	延長	約 382m	w = 16m
通路 (せせらぎ遊歩道北線)	延長	約 115m	
特殊道路 (No. 1 ~ 4) * 豊川橋山手線の歩道に含まれる	延長	約 610m	w = 1.0m
区画道路 (No. 3・6)	延長	約 257m	w = 6 ~ 10m
水路 (第2号水路・第4号水路)	延長	約 92m	ホックスカバート (水路敷を含む)
整地 (15街区)	面積	約 0.8ha	
市関連用地 (15街区)	面積	約 0.8ha	
都市公園 (中央公園)	公園面積	約 2ha	

土壌汚染対策工事の対象地が一部含まれる。(附属資料4参照)

## 5. 業務の範囲

本業務の対象となる業務の範囲については、別添資料「川西市中央北地区PFI事業 募集要項」の「第2 事業概要 1 事業内容に関する事項 (4) 業務の範囲」(p.2)を参照すること。

## 6. 業務期間

本業務の期間は、平成25年度～平成34年度とし、各業務ごとの業務期間は、以下のとおりを予定している。(ただし、国費の配分、移転補償及び文化財調査等の結果により、一部業務期間等が変わる場合がある。まちづくりコーディネート業務スケジュールについては、附属資料5を参照のこと。)

業務期間(年度)	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年
<b>業務分類</b>										
<b>都市基盤施設の整備に関する業務</b>										
ア 整地業務		↔								
イ 道路整備業務	↔	↔	↔							
ウ 公園整備業務		↔	↔	↔						
エ その他関連調査等業務	↔	↔	↔							
<b>工事監理業務</b>										
各施設の整備に関する工事監理業務		↔	↔							
<b>中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務</b>										
中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の諸工事の円滑な促進に係る進捗等の調整業務		↔	↔							
<b>維持管理業務</b>										
ア 道路維持管理業務			↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
イ 公園等維持管理業務					↔	↔	↔	↔	↔	↔
<b>まちづくりコーディネート等業務</b>										
ア セセラぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
イ 低炭素のまちづくり推進業務	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
ウ 中央北地区全域(土地区画整理事業区域全域)に関するマネジメント業務	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔	↔
<b>付帯業務</b>										
市関連用地等処分業務		↔	↔							

## 7. 遵守すべき法規則等

本業務の実施にあたっては、都市基盤施設の整備、工事監理、事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務、維持管理、まちづくりコーディネート、付帯業務の内容に応じて関連する関係法令等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本業務の要求水準と照らし合わせて適宜参考にするものとする。以下に本業務の整備に関して特に留意すべき関係法令を示す。

### 法令等

- (ア) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律( PFI 法 : 平成 11 年法律第 117 号 )
- (イ) 道路法 ( 昭和 27 年法律第 180 号 )
- (ウ) 建設業法 ( 昭和 24 年法律 100 号 )
- (エ) 建築基準法 ( 昭和 25 年法律第 201 号 )
- (オ) 土地区画整理法 ( 昭和 29 年法律第 119 号 )
- (カ) 都市計画法 ( 昭和 43 年法律第 100 号 )
- (キ) 都市公園法 ( 昭和 31 年法律第 79 号 )
- (ク) 都市の低炭素化の促進に関する法律 ( 平成 24 年法律第 84 号 )
- (ケ) 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 )
- (コ) 地球温暖化対策の推進に関する法 ( 平成 10 年法律第 117 号 )
- (サ) 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 )
- (シ) 土壤汚染対策法 ( 平成 14 年法律第 53 号 )
- (ス) 労働基準法 ( 昭和 22 年法律 49 号 )
- (セ) 労働安全衛生法 ( 昭和 47 年法律第 57 号 )
- (フ) 上記の他、関連する法令等

### 条例等

- (ア) 川西市都市景観形成条例 ( 平成 5 年条例第 1 号 )
- (イ) 兵庫県福祉のまちづくり条例 ( 平成 4 年条例第 37 号 )
- (ウ) 兵庫県環境の保全と創造に関する条例 ( 平成 7 年条例第 28 号 )
- (エ) 兵庫県の産業廃棄物等の不適正な処理に防止に関する条例 ( 平成 15 年条例 23 号 )
- (オ) 移動円滑化のための必要な特定公園施設の設置に関する基準
- (カ) 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン
- (キ) 土壤汚染対策法に基づく調査及び措置に関するガイドライン 暫定版 ( 平成 22 年 ( 社 ) 土壤環境センター )
- (ク) 中央北地区のまちづくり方針 ( 附属資料 1 )

- (ク) 川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案) ( 附属資料 2 )
- (コ) 中央北まちづくり指針(案) ( 附属資料 6 )
- (カ) 川西市土壌汚染対策指針(案) ( 附属資料 7 )
- (シ) 上記の他、関連する条例等

## 8．要求水準の変更

### (1) 優先適用

提案要件として求めた水準及び提案書に記載された提案内容の水準が要求水準書に示された水準を上回るときは、提案書における水準が本業務の要求水準として優先的に適用されるものとする。

### (2) 要求水準の変更

市と、提案審査によって優先交渉権者となった事業者は、本要求水準、提案依頼書及び提案された内容に関して、事業価値の向上のための協議を行うことにより、協定書を締結する前に、要求水準を変更することがある。

### (3) 業務期間中の変更

市は、基本協定書に基づき設立された特別目的会社（以下「PFI事業者」という。）と協議の上、本業務の業務期間中に要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。

市は、要求水準を変更する場合、事業者と協議のうえ、協定書の定めるところにより、要求水準を変更し、当該変更に伴い必要となる事業費の変更及び業務契約金額の変更を行う。

## 第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準

### 1. 総則

本業務では、都市計画道路、区画道路・特殊道路、公園等の都市基盤施設の整備、及び15街区の整地に関わる業務を行う。

### 2. PFI事業者

本業務の対象とするPFI事業者とは、募集要項に定める「設計企業」「建設企業」とする。

### 3. 業務の範囲

PFI事業者は、川西市中央北地区PFI事業協定書（以下、「協定書」という。）の締結後、協定書、業務委託契約書、本要求水準書に基づいて、本事業地区内における都市基盤施設（詳細は本要求水準書「第1 総則 4 施設概要」を参照のこと）の整備に関する業務を行うこと。

設計業務           ：電線共同溝及び中央公園の実施設計  
市の実施する設計業務については附属資料8参照。

建設工事業務   ：都市計画道路、区画道路・特殊道路、水路、及び公園の整備  
15街区の整地  
電線共同溝の設置

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書の締結前後にかかわらず、協定書、業務委託契約書、要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

#### 4. 業務期間

都市基盤施設の整備に関わる業務の業務期間については、以下に示すとおりである。

業務期間(年度)		25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年	33年	34年
業務分類											
豊川橋山手線外2路線			↔								
特殊道路(No.1~4)			↔								
せせらぎ遊歩道南線			↔								
せせらぎ遊歩道北線			↔								
区画道路(No.3・6)			↔								
水路(第2号・第4号)			↔								
電線共同溝	実施設計	↔									
	建設工事		↔								
中央公園	実施設計		↔								
	建設工事			↔							
15街区			↔								

各施設の施行年次予定については、附属資料9を参照のこと。

#### 5. 適用基準等

本業務の実施にあたっては、要求水準及び下記に示す図書・基準等に準拠する。

- ・阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業 事業計画書
- ・土地区画整理事業実務標準( (社)街づくり区画整理協会)
- ・土地区画整理必携(国土交通省都市・地域整備局市街地整備課監修)
- ・補助事業実務必携(都市局所管)
- ・土木設計業務等委託必携(兵庫県県土整備部監修)
- ・土木技術管理規程集(兵庫県県土整備部)
- ・小型構造物標準図集(兵庫県県土整備部)
- ・電線共同溝実務の手引き(兵庫県県土整備部)
- ・土木請負工事必携(兵庫県県土整備部監修)
- ・土木工事共通仕様書(兵庫県県土整備部監修)
- ・土木工事施工管理基準(兵庫県県土整備部監修)
- ・川西市土地区画整理事業測量作業規程
- ・その他関係する必要な図書

## 6. 要求水準

### ア 整地業務

#### (ア) 整地工事業務

##### 1) 整地工事業務

協定書、業務委託契約書及び設計図書（付属の図面、土木工事共通仕様書及び特記仕様書等をいう。以下同じ。）にしたがって、15街区の整地に関わる工事を実施すること。

協定書、業務委託契約書に定める期間内に整地工事を完了すること。

工事着手前に施工計画書（実施工程表を含む）を提出すること。

##### 2) 施工管理

施工計画書に示される作業手順にしたがって施工し、管理を行うこと。

設計図書に適合するよう工事を施工するため、施工管理体制の提案ならびに施工体制を確立した上で施工すること。

建設工事の適正な施工を確保するため、工事現場に専任の監理技術者（建設業法第26条第2項に規定する監理技術者をいう。）を配置すること。

兵庫県県土整備部が定める「土木請負工事必携」「土木工事共通仕様書」及び「土木工事施工管理基準」にしたがって施工監理を行い、その記録及び関係書類を直ちに作成、保管し、完成検査時に提出すること。また、完成検査時以外でも市が請求した場合は直ちに提出すること。

##### 3) 施設引渡業務

協定書、業務委託契約書及び設計図書にしたがって、段階確認、工事完成検査及び既済部分検査等を行うこと。

施設引渡にあたり、監督職員の指示に従い、施設及び将来管理者別に引渡図書等を作成すること。

譲渡前に市の完成検査を受けること。

##### 4) 精度管理測量への協力

- ・市が実施する道路（官民）境界測量 に協力すること。

換地となる宅地の地積の精度を確保するため、道路の街渠を据え付ける前に、道路官民境界線の墨出しを行う測量のこと。

##### 5) 近隣対応・対策

建設工事の施工にあたり、地元関係者等から苦情等が生じないように注意すること。

工事着手前に、市との協議等を行い、地元説明会を開催すること。

万一発生した場合には、工事工程に支障をきたさないよう交渉にあたり、必要に応じて市との対策協議を行い、誠意をもって対処すること。

交渉等の内容は、随時市に報告し、市からの指示があればそれにしたがうこと。

#### 6)安全確保

常に建設工事の安全に留意し、現場管理を行い、災害の防止を図ること。

周辺地域へ災害が及ばぬよう万全の対策を行うこと。

集中豪雨・洪水・その他天災に対しては、天気予報及び防災情報などに注意を払い、常に災害を最小限に食い止めるため、防災体制を確立しておくこと。

緊急事態において、市が直接行う工事中止命令・指示等にしたがうこと。

工事車両の通行は、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者ならびに警察等と打合せを行い、輸送経路、時間、交通誘導員の配置、標識・安全施設等の設置場所等、計画をたて、事故の防止を図ること。

工事車両通行に供する道路の維持管理（清掃等）については、道路管理者の指導に基づき十分な配慮を行うこと。

通行者及び一般車両はもとより、高齢者、障害者等への危険防止や安全性確保について、道路管理者や警察および学校関係者等と協議を行い、十分な対策を行うこと。

#### 7)環境対策

- ・造成工事に係る配慮事項を踏まえ、市と協議・調整を行い、環境対策を実行すること。

#### 8)建設副産物の処理

工事により発生する産業廃棄物等については、法令等に定められた方法により適正に処理または処分すること。

建設発生材、コンクリート塊等については、その再生可能なものは積極的に再生資源として利用を図ること。

#### (イ)その他これらを実施する上で必要な関連業務

市は必要と認めた場合、設計の変更を要求することができる。この場合の手続き及び費用負担等については、協定書で定める。

その他上記整地工事業務を円滑に推進していくうえで必要業務を市と協議し、実施すること。

## イ 道路整備業務

### (ア) 都市計画道路等の整備業務

#### 1) 建設工事

協定書、業務委託契約書及び設計図書にしたがって、都市計画道路、特殊道路(No. 1～4)及び区画道路(No.3・6)の工事を実施すること。

工事実施にあたっては、占有者及び施工者との協議、調整を行うこと。

協定書、業務委託契約書に定める期間内に工事を完了すること。

工事着手前に施工計画書(実施工程表を含む)を提出すること。

市は、事業者を通じて工事監理者に随時報告を求めることができます。事業者は工事監理者が工事監理を行う上で必要な協力をすること。

#### 2) 施工管理

・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「施工管理」に同じ

#### 3) 施設引渡業務

・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「施設引渡業務」に同じ

#### 4) 精度管理測量への協力

・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「精度管理測量への協力」に同じ

#### 5) 近隣対応・対策

・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「近隣対応・対策」に同じ

#### 6) 安全確保

・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「安全確保」に同じ

#### 7) 環境対策

・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「環境対策」に同じ

#### 8) 建設副産物の処理

・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「建設副産物の処理」に同じ

(イ)特殊道路等の整備業務

1)建設工事等

協定書、業務委託契約書及び設計図書にしたがって、特殊道路等（せせらぎ遊歩道南線、せせらぎ遊歩道北線）及び水路について以下の業務を実施すること。

) せせらぎ遊歩道南線

- ・「せせらぎ遊歩道ワークショップにかかる報告書（平成24年3月）（附属資料10参照）」及び中央公園市民ワークショップを踏まえた、せせらぎ遊歩道の実施設計の見直し業務
- ・建設工事
- ・占有者及び施工者との協議、調整

)せせらぎ遊歩道北線

- ・建設工事
- ・占有者及び施工者との協議、調整

) 第2号水路及び第4号水路

- ・建設工事
- ・水路管理者、占有者及び施工者との協議、調整

協定書、業務委託契約書に定める期間内に工事を完了すること。

工事着手前に施工計画書（実施工程表を含む）を提出すること。

市は、事業者を通じて工事監理者に随時報告を求めることができる。事業者は工事監理者が工事監理を行う上で必要な協力をすること。

2)施工管理

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「施工管理」に同じ

3)施設引渡業務

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「施設引渡業務」に同じ

4)精度管理測量への協力

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「精度管理測量への協力」に同じ

5)近隣対応・対策

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「近隣対応・対策」に同じ

6)安全確保

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「安全確保」に同じ

7)環境対策

- ・既存水路の付け替えにおける水生生物への配慮を行うこと。
- ・第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 「(ア)整地工事業務」の「環境対策」に同じ

8)建設副産物の処理

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「建設副産物の処理」に同じ

(ウ)電線共同溝の設計及び設置業務

各電線管理者と協議のうえ、都市計画道路豊川橋山手線を中心に電線共同溝設置の範囲を決定します。

協定書、業務委託契約書及び設計図書にしたがって、電線共同溝に関する一連の設計を実施すること。

実施設計ならびに施工計画に基づき、電線共同溝工事に必要となる全ての工事数量および金額を算出すること。

上記に基づき、電線共同溝の設置工事を実施すること。

協定書、業務委託契約書に定める期間内に設計及び設置工事を完了すること。

工事実施にあたっては、占用者及び施工者との協議、調整を行うこと。

(I)その他これらを実施する上で必要な関連業務

市は必要と認めた場合、設計の変更を要求することができる。この場合の手続き及び費用負担等については、協定書で定める。

その他(ア)～(ウ)の業務を円滑に推進していくうえで必要業務を市と協議し、実施すること。

## ウ 公園整備業務

### (ア)設計業務 提案業務

#### (1) 業務全般に関わる要求水準

- ・本業務の検討項目は、大きく、「 .基盤整備計画内容」及び「 .市民ワークショップへの参加、助言」に分類される。
- ・「 .基盤整備計画内容」については、以下の「 基本的な考え方」に基づき、「 提案内容とする設計内容」の4項目について、事業者の自由な提案を求めものとする。なお、提案にあたっての計画条件や実際の設計業務の実施においては、「 計画条件」の内容に則するものとする。
- ・「 .市民ワークショップに基づく計画内容」については、別途業務「中央公園の設計に関わる市民ワークショップ実施業務」（「第6まちづくりコーディネート業務に関する要求水準 ア せせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務 (ア)中央公園の設計に関わる市民ワークショップ実施業務」参照)と十分に連携し、「市民ワークショップ」の内容を踏まえ、当該実施設計業務に反映すること。

#### .基盤整備計画内容

##### 基本的な考え方

ユニバーサルデザインの視点を取り入れ、すべての人にとって使いやすく、心地良い空間の計画とする  
安心安全な計画内容とする  
せせらぎ遊歩道や、総合体育館などの既存公益施設との連携を図る

##### 提案内容とする設計内容

地域の防災性の向上に寄与する機能について提案すること  
地下貯留槽の活用方法について提案すること  
小水力や太陽光などを含めた未利用エネルギーの活用について提案すること  
災害時に対応したエネルギーシステムの導入について提案すること

## 計画条件

### 1. 公園施設

#### 園路

- ・「せせらぎ遊歩道ワークショップにかかる報告書（平成24年3月）（附属資料10参照）」及び中央公園市民ワークショップを踏まえ、せせらぎ遊歩道との関係性に留意し、公園内の回遊性、一体性の確保に配慮した園路配置を行うこと。
- ・公園の出入口には車両進入防止及び利用者の急な飛び出し防止のための車止めを設置すること。
- ・主要な動線となる園路は、4 t以下の管理用車両が走行できるような構造とし、有効幅員を3 m以上確保すること。
- ・園路は全て、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「移動円滑化のための必要な特定公園施設の設置に関する基準」及び「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」等に準じて、勾配、幅員等を計画すること。
- ・園路舗装は、透水性舗装など環境に配慮した素材を選定すること。

#### 擁壁・階段・スロープ等

- ・擁壁、階段等の構造物は、耐震性に十分配慮すること。
- ・擁壁等を設置する場合は、周辺への圧迫感の軽減や景観性に配慮すること。
- ・階段、スロープ形状は、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」に示すバリアフリー基準に準じ、勾配、幅員、手すり等を計画すること。

#### 給排水施設

- ・隣接地、道路への雨水の流出が生じないように、適切に排水施設を配置すること。
- ・雨水、汚水ごとに系統を区分し、排水は全て公共下水に接続すること。
- ・公共下水の接続にあたっては、接続枳を設置し本管接続まで行うこと。
- ・地下貯留槽（附属資料11「地下貯留槽概略図」参照）を活用すること。ただし、位置図・濃縮タンク室（管理棟施設）については、公共下水道雨水排水計画に基づく雨水排水の一時貯留先として使用することは決まっている。

#### 電気設備施設

- ・夜間の安全性を確保するため、公園灯を適宜設置すること。
- ・自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ・極力、再生可能エネルギーを活用すること。

## 2. 施設配置等

公園の施設配置については、次の考え方を基本とすること。

- ・「せせらぎ遊歩道ワークショップにかかる報告書（平成24年3月）（附属資料10参照）」及び中央公園市民ワークショップを踏まえ、せせらぎ遊歩道との関係性に留意し、公園出入口付近と一体的、連続的な利用が可能なスペースを設けるなど、十分に連携させた内容とすること。
- ・防災機能をもった公園としての位置づけを踏まえること。
- ・附属資料11「地下貯留槽概略図」に示す既設の地下貯留槽について活用を前提とした調査を行い、活用に向けた措置を講ずること。

## 3. 造成計画

公園造成計画は、以下の考え方に留意し行うこと。

- ・公園区域と周辺にレベル差が生じる場合は、擁壁等の処理を施し公園利用面積を最大限活用できるよう配慮すること。
- ・隣接地、道路への雨水の流出及び隣接地、道路からの雨水の流入が生じないように、適切に排水勾配を設定すること。
- ・表土の保全・活用を積極的に努め、可能な限り公園内及び建築敷地内の植栽地へ再利用を行うこと。

### **市民ワークショップへの参加、助言**

主として、以下の内容については、設計の際に配慮するものとする。

広場の舗装、配置計画等

遊具施設設置計画（設置する場合）

休憩施設設置計画（設置する場合）

植栽計画

「基盤整備計画内容」の「計画条件 公園施設」のうち、せせらぎ遊歩道等との関連で調整が必要な事項

その他提案内容

（その他、上記 ～ 以外に、市民ワークショップで助言すべき事項があれば提案すること）

## (2) 各業務に関する要求水準

### 1) 市民ワークショップへの参加・助言等

別途実施する「市民ワークショップ」(本要求水準書「第5 まちづくりコーディネータ業務に関する要求水準」参照のこと)へ参加するとともに、必要な助言等を行うこと。

なお、PFI事業者は、コーディネータ企業が市民ワークショップ等のコーディネータ業務を行う上で必要な協力をを行い、十分に連携を図ること。

### 2) 設計業務

協定書、業務委託契約書にしたがって、中央公園の工事に必要となる縦横断設計、施設設計、構造計算などの一連の設計を実施し、施設管理者と協議し、設計・協議図書を作成すること。

中央公園の工事に必要となる施工計画(移転、移設、仮設工を含む)を行うこと。

実施設計ならびに施工計画に基づき、中央公園に必要となる全ての工事数量および金額を算出すること。

設計にあたっては、そのPFI事業者の募集時の提案に基づいて、市と協議し、その作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしたがって実施すること。

上記に関連し、地下貯留槽の有効活用のための調査・検討を行い、使用を前提とした補強方法等の検討等)等について調査・検討を行うこと。

別途実施する市民ワークショップによる参加者市民意見を可能な限り反映させた内容とし、詳細については、市と協議して定めるものとする。

協定書に定める期間内に業務を完了すること。

(1)公園整備業務

1)建設工事

(ア)設計業務に基づき、中央公園の工事を行うこと。

協定書、業務委託契約書に定める期間内に工事を完了すること。

工事着手前に施工計画書（実施工程表を含む）を提出すること。

市は、事業者を通じて工事監理者に随時報告を求めることができる。事業者は工事監理者が工事監理を行う上で必要な協力をすること。

2)施工管理

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「施工管理」に同じ

3)施設引渡業務

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「施設引渡業務」に同じ

4)近隣対応・対策

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「近隣対応・対策」に同じ

5)安全確保

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「安全確保」に同じ

6)環境対策

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「環境対策」に同じ

7)建設副産物の処理

- ・「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ア 整地業務 (ア)整地工事業務」の「建設副産物の処理」に同じ

(ウ)その他これらを実施する上で必要な関連業務

- ・その他(ア)～(イ)の業務を円滑に推進していく上で必要業務を市と協議し、実施すること。

## エ その他関連調査等業務

### (ア) 土壌汚染対策業務

協定書、業務委託契約書及び設計図書（付属の図面、土木工事仕様書及び特記仕様書等をいう。）にしたがって、PFI事業区域内の指定された区画において土壌汚染対策工事を実施すること。

対策工事範囲については平成25年度に市が実施する土壌対策調査により決定することとし、設計変更の対象とする。

土壌汚染対策工事とは、確認された汚染土壌に対して、土壌汚染対策法及び関連法令にしたがって掘削、積込、運搬、処分を行い、環境基準に適合した清浄土で埋め戻しを行うことをいう。

環境への配慮を行い、拡散及び粉塵の飛散防止を十分対策のうえ施工すること。汚染土壌の拡散防止対策、騒音・振動対策については、工事実施時に施工計画書に記入し、承認を得ること。

本工事施工にあたっては、重金属類（六価クロム、鉛）による土壌汚染に関する作業という特殊性を踏まえ、緊急時連絡体制を整備すること。

また、土壌汚染調査業務の実施業者との調整を行うこと。

土壌汚染対策工事の対象となる汚染土壌は、「川西市土壌汚染対策指針(案)〔附属資料7〕」に則って決定する。

### (イ) 補助事業の導入に関する申請書類作成等支援業務

#### 1) 国庫補助金等申請の業務

市が実施する国庫補助金等申請手続きにおいて必要となる資料等の提供を市に行うこと。

対象となる国庫補助金等の申請手続きは、社会資本整備総合交付金等を予定している。

#### 2) その他整備に伴う各種申請等の業務

・兵庫県県土整備部が定める「土木請負工事必携」「土木工事共通仕様書」及び「土木工事施工管理基準」にしたがい、官公庁等への手続き等の図書作成を行うこと。

### (ウ) 既存施設の解体業者斡旋等業務

・既存施設の解体について、所有者より直接依頼があった場合には、川西市の登録業者より解体業者の斡旋等を行うこと。また、斡旋した後は、市に報告すること。

### 第3 工事監理に関する要求水準

#### 1. 総則

本業務は、各施設の整備に関する工事監理業務を行う。

#### 2. PFI事業者

本業務の対象とするPFI事業者とは、募集要項に定める「工事監理企業」とする。

#### 3. 業務の範囲

PFI事業者は、協定書の締結後、協定書、業務委託契約書、本要求水準書に基づいて、各施設の整備に関する工事監理業務を行うこと。

#### 4. 業務期間

工事監理に関わる業務の業務期間は、「本要求水準書 第1 総則 6. 業務期間」に示すとおり。

#### 5. 適用基準等

- ・本要求水準書「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 5. 適用基準等」に示すもののうち、関連する適用基準

#### 6. 要求水準

各施設の整備に関する工事監理業務

兵庫県県土整備部が定める「土木請負工事必携」「土木工事共通仕様書」及び「土木工事施工管理基準」にしたがって工事監理を行うこと。

市は、PFI事業者を通じて工事監理者に随時報告を求めることができる。PFI事業者は工事監理者が工事監理を行う上で必要な協力をすること。

## 第4 事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務に関する要求水準

### 1. 総則

本業務は、中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の円滑な促進に係る調整業務を行う。

### 2. PFI事業者

本業務の対象とするPFI事業者とは、募集要項に定める「工程調整企業」とする。

### 3. 業務の範囲

PFI事業者は、協定書の締結後、協定書、本要求水準書に基づいて、中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の諸工事の円滑な促進に係る進捗等の調整業務（以下、「本調整業務」という。）を行うこと。

### 4. 業務期間

中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の諸工事の円滑な促進に係る進捗等の調整業務の業務期間は、「本要求水準書 第1 総則 6. 業務期間」に示すとおり。

### 5. 適用基準等

- ・本要求水準書「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 5. 適用基準等」に示すもののうち、関連する適用基準

### 6. 要求水準

中央北地区特定土地区画整理事業区域全域の諸工事の円滑な促進に係る進捗等の調整業務

PFI事業者は、本調整業務の全体を総合的に把握し、調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。

PFI事業者は、毎年度の本調整業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した業務計画書を市に提出し、市の確認を受けること。

PFI事業者は、調整業務に関する報告書を作成し、市に提出すること。ただし、作成方法及び保管方法については、市と協議により定める。

中央北地区特定土地区画整理事業に関わる全体スケジュール、人員配置等を含めた調整を担い、各工事が円滑に推進するよう全体調整を行うこと。

業務責任者は、市の直接発注工事の請負業者の担当者と協議、調整を行うこと。

業務責任者は、民間建築工事の担当者と協議、調整を行うこと。

## 第5 維持管理業務に関する要求水準

### 1. 総則

本業務は、施設等の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、本施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質・水準等を保持することを目的とする。

### 2. PFI事業者

本業務の対象とするPFI事業者とは、募集要項に定める「維持管理企業」とする。

### 3. 業務の範囲

PFI事業者は、協定書の締結後、協定書、本要求水準書に基づいて、本事業地区区内における特殊街路等（豊川橋山手線・せせらぎ遊歩道）の保守管理業務、清掃業務、外構・植栽等維持管理業務、その他これらを実施する上で必要な関連業務、及び中央公園の保守管理業務、清掃業務、外構・植栽等維持管理業務を行うこと。

この業務の実施にあたっては、市民管理団体との業務の役割分担によって実施することを前提とする。（市民管理団体と役割分担して業務を行う範囲の対象は、中央公園及び、せせらぎ遊歩道南線、せせらぎ遊歩道北線とする。）

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書の締結前後にかかわらず、協定書、要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

### 4. 業務期間

維持管理業務に関わる業務の業務期間は、「本要求水準書 第1総則 6.業務期間」に示すとおりで、本施設の供用開始の日から協定書に定める業務期間終了の日までとする。

### 5. 適用基準等

- ・本要求水準書「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 5.適用基準等」に示すもののうち、関連する適用基準

### 6. 要求水準

#### (1) 業務全般に関わる要求水準

##### 1) 基本方針

予防保全を基本とすること。

施設が有する機能及び性能等を保つものとする。

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。

施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。

物理的劣化等による危険・傷害等の発生を未然に防止すること。

環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生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。

ライフサイクルコストの削減に努めること。

## 2) 業務責任者

- ・PFI事業者は、維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。

## 3) 業務担当者

- ・業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、また法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

## 4) 業務計画

- ・PFI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、実施工程等必要な事項を記載した業務計画書を市に提出し、市の確認を受けること。
- ・業務計画には、市民管理団体との業務の役割分担について明記すること。

## 5) 賠償責任保険への加入

- ・PFI事業者は、業務範囲の道路及び公園等の維持管理業務遂行にあたり、市を保険契約者及び被保険者とする賠償責任保険への加入を義務づける。PFI事業者は、賠償責任保険・普通保険約款および特約条項の規定にしたがい、保険金を支払う責を負うことになる。

## 6) 業務報告書

- ・PFI事業者は、維持管理業務に関する日報、月報及び四半期総括書を業務報告書として作成し、月報及び四半期総括書を市に提出すること。

(2) 各業務に関する要求水準

ア 道路維持管理業務

(ア) 都市計画道路等の保守管理業務

本項業務の対象範囲は、都市計画道路豊川橋山手線、特殊道路No. 1～4、及び区画道路(No.3・6)とする。

PFI事業者は、施設の性能及び機能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設(工作物を含む)及び設備等の各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実施すること。

施設及び設備等を機能上、安全上また美観上、適切な状態に保つこと。

部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修理・修繕を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。

設備等が正常に作動する状態を保つこと。

重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要性が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

各施設の保守管理業務は以下の点検項目を参考とし、提案を行うこと。

<参考：点検項目>

路面	路面の汚れ及び破損、路面への落石、崩土、凍結	
路側、路肩	車道部との段差、穴、亀裂、欠壊	
排水施設	排水施設の破損及び通水状況(降雨時)	
交通安全施設	照明施設	点灯状態の確認
		照明灯具の取り付け状況及び破損の有無
		ポールの傾斜、わん曲及び根ぐされの状況
	道路標識	標示板、支柱の破損、汚損及び腐食
		塗装及び反射材料(シート類)の剥離
		標示板の設置角度及び取り付け状況
		照明装置の状況
		基礎の状況
		反射性能(夜間巡回による)
	その他	広告物等による道路標識隠ぺいの有無
		防護柵、視線誘導標等の破損
区画線の不鮮明部分の有無		
その他	その他の附属施設の状況	
	道路の不法占用、不法使用	
	交通の状況	

(イ) 清掃業務

清掃業務の範囲は、業務対象施設内とする。

仕上げ材の性質等を考慮し、日常清掃、定期清掃を適切に組み合わせて作業を実施し、建物の美観と衛生性を保つこと。

収集するごみの分別は、川西市の指定する方法にしたがって行うこと。

(ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

- ・その他、上記(ア)～(イ)の業務を実施する上で必要となる関連業務について、市と協議の上、実施すること。

イ 公園等維持管理業務

(ア) 保守管理業務

本項業務の対象範囲は、中央公園及びせせらぎ遊歩道南線・北線とする。

PFI事業者は、施設の性能及び機能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設(工作物を含む)及び設備等の各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実施すること。

施設及び設備等を機能上、安全上、また美観上、適切な状態に保つこと。

部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修理・修繕を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。

設備等が正常に作動する状態を保つこと。

重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。

各施設の保守管理業務は以下の点検項目を参考とし、提案を行うこと。

<参考：点検項目（中央公園及びせせらぎ遊歩道）>

園地内	危険箇所の有無
	損傷及び汚損の有無
	動物による糞の有無及び除去
園路及び側溝	舗装部の損傷の有無
	裸地部分の土砂流失による不陸の有無
	落ち葉及び土砂等による側溝の詰まり
児童遊具	遊具の損傷、汚損、ボルトのゆるみ、木製部の腐食等の有無
	砂場の砂の硬化状況
	砂場の不純物及び動物による糞の有無及び除去
	ごみ、ガラス片等の有無及び除去
草花及び樹木類	草花及び樹木の生育状況
	花壇内の犬等の放し飼いの有無
	支障樹木の調査(枯損、傾倒、枝の伸長、病害虫等)
便所 (設置する場合)	壁面への落書きの有無
	便器破損の有無
	扉破損の有無
	手洗い器具破損の有無
	洗浄機破損の有無
建物及び工作物	建造物の損傷の有無
	雨漏りの有無
	塗装の剥離
	ガラスの損傷の有無
	落書き等の有無
	不法占拠等の有無
給水設備	手洗い器、散水栓、水飲み器等の破損の有無
	漏水の有無
	排水桝及び排水管の詰まりの有無
電気設備	点灯状態の確認
	照明灯具の破損等の有無
	支柱の破損等の有無
	受電設備の状態確認

(イ) 清掃業務

- ・特殊街路等の清掃業務に同じ

(ウ) 外構・植栽等維持管理業務

PFI事業者は、施設内の植栽を適切に保護・育成・処理することにより、豊かで美しい都市内の自然環境を維持すること。

植栽維持管理業務の範囲は、業務対象施設内の植栽及び緑化施設等とする。

植栽の維持管理に当たっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること。

植物の種類、形状、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。

薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。

施肥、灌水、病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。

強風で折れないような補強や冬の寒さからの保護のための養生を行うこと。

(I) 市民管理団体業務の提案

- ・上記(ア)～(ウ)の業務について、市民管理団体（後述する「第6 まちづくりコーディネート等業務に関する要求水準 ア セせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務 (I) 上記ア～ウを通じた市民管理団体の育成業務」を参照のこと。）が実施可能と思われる業務について提案すること。

(オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

- ・その他、上記(ア)～(I)の業務を実施する上で必要となる関連業務について、市と協議の上、実施すること。

## 第6 まちづくりコーディネート業務に関する要求水準

### 1. 総則

本業務は、都市基盤の設計・整備・維持管理の各段階における市民参加（参加手法の企画・実施段階のマネジメント）及び「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」及び地区内の民間事業者間の連携を目的とした中央北地区全体のトータルコーディネート等の提案と実践を位置付けることにより、本市の新たなまちづくりの推進を牽引し、「地区全体の付加価値の向上」を目指すことを目的とする。

### 2. PFI事業者

本業務の対象とするPFI事業者とは、募集要項に定める「コーディネート企業」とする。

### 3. 業務の範囲

PFI事業者は、協定書の締結後、協定書、業務委託契約書、本要求水準書に基づいて、本事業地区内におけるまちづくりコーディネート業務を行うこと。

コーディネート業務の内容等については、PFI事業者の募集時の提案をもとに、市と協議し、協定書に定めるものとする。

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書の締結前後にかかわらず、協定書、業務委託契約書、要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

### 4. 業務期間

維持管理業務に関わる業務の業務期間は、「本要求水準書 第1総則 6.業務期間」に示すとおりで、本施設の供用開始の日から協定書に定める業務期間終了の日までとする。その具体的な業務期間については、市と協議し、事業者が計画し、活動期間については、事業者の提案に基づき協定書において定める。

### 5. 適用基準等

- ・本要求水準書「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 5.適用基準等」に示すもののうち、関連する適用基準

### 6. 要求水準

#### (1) 業務全般に関わる要求水準

##### 1) 総括責任者及び業務責任者

- ・PFI事業者は、コーディネート業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者、及びコーディネート業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。統括責任者及び業務責任者を変更した場合も同様

とする。

2) 業務担当者

- ・業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、また法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

3) 業務計画

- ・PFI事業者は、毎年度のコーディネート業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した業務計画書を市に提出し、市の確認を受けること。

4) 業務報告書

- ・PFI事業者は、コーディネート業務に関する報告書を作成し、市に提出すること。ただし、作成方法及び保管方法については、市と協議により定める。

(2) 各業務に関わる要求水準

ア セせらぎ遊歩道及び中央公園の設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開業務 **提案業務**

(ア) 中央公園の設計に関わる市民ワークショップ実施業務

中央公園については、主に「第2 都市基盤施設に関する要求水準 ウ 公園整備業務 (ア)設計業務」に示す「市民ワークショップに基づく計画内容」(p.17)について、市民のニーズを設計に反映させるために、「設計企業」と連携し、市民ワークショップを企画し、実施すること。

中央公園については、とくに、せせらぎ遊歩道南線と密接に関わりが大きく、その関係性については、「せせらぎ遊歩道ワークショップにかかる報告書(平成24年3月)(附属資料10参照)のp.16~17」を参考にすること。また、詳細については、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしながら実施すること。

市民ワークショップの開催方法、内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

- 設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加の視点を取り入れ、中央公園実施設計のための市民ワークショップを企画・運営すること
- 市民参加型管理運営の視点により市民管理団体の育成に結びつけること
- 技術面、経済面において実現可能な公園設計に結びつけられること

務は別途行うものとする。(本要求水準書「第2 都市基盤施設に関する要求水準 ウ 公園整備業務 (ア)設計業務」参照のこと)

本業務についても、十分に「設計企業」と連携し、実現可能な内容としてとりまとめを行うこと。

PFI事業者(コーディネート企業)は、上記の業務全般のコーディネート業務を行い、随時、市に報告すること。

(イ) せせらぎ遊歩道南線及び中央公園の施工時に関わる市民参加支援業務

せせらぎ遊歩道南線及び中央公園(以下、中央公園等という。)の施工時において、市民参加を促進し、維持管理につなげていく内容を企画し、実施すること。

上記の内容等に関しては、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしながら実施すること。上記の内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開とその市民管理団体の育成につながるもの  
施工時の安全性には十分に配慮した内容であること

(ウ)市民管理団体、行政、維持管理企業による維持管理の役割分担・協働等のマネジメント

別途実施する公園等の「維持管理企業」と連携し、公園等の維持管理業務のうち、市民管理団体が実施可能な内容(「第5 維持管理業務に関する要求水準 イ 公園等維持管理業務 (I)市民管理団体業務の提案」で提案された内容)が円滑かつ継続的に行えるよう、マネジメントを行うこと。

後述(I)の業務で育成された市民管理団体、行政、維持管理企業が連携し、中央公園等の維持管理業務を官民協働で行うべく、その役割分担を明確にすること。

具体的なマネジメント業務の方法、内容等に関しては、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、特記仕様書等にしながら実施すること。

上記のマネジメント業務の方法、内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

市民ワークショップの参加者を中心とした市民管理団体の育成につなげること  
継続的に維持管理が可能な内容とすること

(I)上記(ア)～(ウ)を通じた市民管理団体の育成業務

中央公園等について、設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開を行うために、上記を通じた市民管理団体の育成業務を行うこと。

市民管理団体は市民ワークショップの参加者を中心とし、市が公募する市民などで構成すること

市民管理団体の管理業務は日常管理の他、イベントの企画、運営の実施を視野にいれること。

具体的な業務の方法、内容等に関しては、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしながら実施すること。

上記の業務の方法、内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

設計・施工・管理を一元的に捉えた市民参加による展開とその市民管理団体を育成すること

継続的な維持管理が可能な市民団体（組織、人材）の育成を促すこと

(オ)その他これらを実施する上で必要な関連業務

その他上記業務を円滑に推進していく上で必要業務を市と協議し、実施すること。

PFI事業者(コーディネート企業)は、上記の業務全般のコーディネート業務を行い、随時、市に報告すること。

イ 低炭素のまちづくり推進業務 **提案業務**

(ア) 「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づくPFI事業区域内を中心とした低炭素社会実現のためのまちづくり提案業務

PFI事業者は、事業提案書類及び協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしたいがい、PFI事業区域内を中心とした関連エリアにおいて、「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」（附属資料2参照）に基づく、低炭素社会実現のためのまちづくり提案業務の支援、調整等を行うこと。

上記、「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」に基づく、低炭素社会実現のためのまちづくり提案業務」とは、「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 イ 道路整備業務」及び「同 ウ 公園整備業務」で整備された未利用エネルギーや地下貯留槽を活用することによって継続的に実施できる事業者提案のソフト事業を指す。

低炭素化の取り組みを来訪者や居住者に「見える化」とするとともに、市民、子どもたちの学習の場として活用させること。（環境学習）

イ(イ)の業務なども踏まえ、区域全体の低炭素化に対する評価を行うこと。

上記の具体的な業務の内容等に関しては、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしたいがって実施すること。

上記の内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

PFI事業区域内を中心とした関連エリアにおいて、「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」のビジョンや目標が達成できる内容

官民連携で民間投資を促進し、持続的で魅力ある地域づくりに寄与できる内容

多様な主体が参加しやすい業務内容（環境学習）

PFI事業者として、主体的にかつ継続的に実施できる内容

(具体的な提案業務内容については、次頁の例を参考にすること。)

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書、業務委託契約書、特記仕様書、及び要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

例：以下の例は概ね「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画（案）」に記載された内容に基づくものであるが、趣旨に基づくものであれば、これに縛られることなく、自由な提案を求める。

#### 施設を活用した防災・エネルギーに関するイベント実施

- ・PFI 事業者は中央公園を中心として、来訪者や居住者を対象とした防災・エネルギー学習の機会の提供を検討し、イベント等を実施する。

（例えば、「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 ウ 公園整備業務」で検討され、設置された中央公園内の機能、装備等を活用し、災害時に備えたイベント等を実施し、平常時の利活用などにつなげていくなど）

- ・せせらぎ遊歩道等を活用した環境学習、イベント等を企画し実施する。

#### 環境学習の継続的な運営

- ・PFI 事業者は、必要に応じて大学・市民団体等と多様な主体と連携しながら、来訪者や近隣の居住者、子どもを対象とした環境学習を主催し、継続的な運営を行う。

#### 駐輪対策の実施

- ・地区内においては、誰もが快適に地区内を回遊できるよう、駐輪対策を行う。
  - ・駐輪施設の設置
  - ・PR 駐輪及び周辺施設案内マップの作成 等

(イ) 中央北地区全域の低炭素まちづくり実践業務(低炭素建築物の誘導及びモニタリング)

「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」(附属資料2参照)では、本計画及び「中央北まちづくり指針(案)」(附属資料6参照)に沿って、まちづくりを進めるとともに、官民の関係者と連携を図りながら、本計画に基づく進捗管理を「川西中央北エコまち協議会(以下「協議会」という。)」が主体となって行うとしている。

PFI事業者は、事業提案書類及び協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしたいが、土地区画整理法第76条許可申請の事前協議時等において、低炭素まちづくり計画(低炭素建築物新築等計画認定制度の活用等)の誘導・指導及びその結果を踏まえたモニタリングを行うこと。

モニタリング内容については、事前に市及び協議会と協議して設定するものとし、そのモニタリング結果及びその進捗状況については、逐次、市及び協議会に報告すること。

上記の具体的な業務内容等に関しては、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしながら実施すること。

上記の業務の内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

官民連携で民間投資を促進でき、「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」のビジョンや目標が達成できる実践業務

(具体的な提案業務内容については、次頁の例を参考にすること。)

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書、業務委託契約書、特記仕様書及び要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

例：「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画（案）」のビジョンや目標が達成できるものであれば、これに縛られることなく、自由な提案を求める。

#### 低炭素建築物の誘導及びモニタリング

- ・今後、新築または改築される建築物を対象に、低炭素建築物への指導・誘導を行う。また、実現した低炭素建築物に対して目標達成状況を確認するためのモニタリングを実施する。

#### 建築物の低炭素化の取り組みの「見える化」誘導

- ・PFI 事業者は、各施設での取り組みが来訪者、居住者に分かるよう建築物の低炭素化の「見える化」を誘導する。

#### 「屋根貸し太陽光発電」等の仕組みづくりと建築主に対する提案・誘導

- ・太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用を促進に向けて、「屋根貸し太陽光発電」等について、エネルギー事業者を活用して、建築主に対して提案し、設置の誘導を行う。

#### (ウ)その他これらを実施する上で必要な関連業務

- ・その他、上記業務を円滑に推進していく上で必要となる業務を市と協議し、実施する。

ウ 中央北地区全域（土地区画整理事業区域全域）に関するマネージメント業務 **提案業務**

(ア)地区内の付加価値の向上を目的とした地区内の民間事業者等の参加による連携業務

PFI事業者は、事業提案書類及び協定書、業務委託契約書等に従い、地区内の付加価値の向上を目的とし、地区内の民間事業者等の参加による連携業務を実施すること。国の制度等を活用したエリアマネージメント業務等の提案を行うこと。

上記業務の具体的な内容等に関しては、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしながら実施すること。

上記の業務の内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

地区内の多様な機能が連携し、地区の付加価値の向上に寄与できる業務内容または取り組むべき内容を具体的に提案すること

民間投資を促進し、地区のエリアマネージメントに関する啓発や具体的な活動を生み出し、地区の環境維持、向上につながるような業務内容または取り組むべき内容を具体的に提案すること

PFI事業者として、主体的にかつ継続的に実施できる業務内容または取り組むべき内容を具体的に提案すること

(具体的な提案業務内容については、以下の例を参考にすること。)

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書、業務委託契約書、特記仕様書及び要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

例：以下の例に縛られることなく、自由な提案を求める。ただし、低炭素まちづくりに関する内容で、「イ低炭素のまちづくり推進業務」に含まれないものは、ここに含めるものとする。

地区内の民間事業者等の参加による地区の環境維持・向上に向けた検討（意向調査、コンサルタント派遣）

・地区内の地権者や民間事業者を含め、当地区の環境維持・向上に向けた検討を行う。

地区の環境維持、向上に向けたイベントの実施

・土地区画整理事業期間中において、建物建設までの空き地等や中央公園、せせらぎ遊歩道等を活用した環境維持・向上に向けたイベント（フラワーポットを活用した市民花壇作製等）に実験的に行う。

環境等をテーマとした社会実験

・市内企業や市民団体と連携し、環境等をテーマとしたイベントに取り組むことにより、市民主体の管理運営へと展開していくための社会実験を行う。（例：道路空間を活用した人にやさしい環境づくりの社会実験等）

(イ) 地区内に立地する企業等との連携によるエリアマネジメント業務

地区内に立地する集客機能、公益機能、医療、住宅機能の施設や企業等を対象とし、地区の付加価値の向上を図ることを目的としたソフト事業等の連携を実施するなどの検討会議を設置し、その運営を図ること。

上記において、立地企業等が連携し、持続的で魅力ある地域づくりに寄与できるよう、エリアマネジメントの運営を図ること。

上記業務の具体的な内容等に関しては、PFI事業者の募集時の提案書類に基づいて、市と協議し、その後作成する協定書、業務委託契約書、特記仕様書等にしながら実施すること。

上記の業務の内容等の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

地区内に立地する集客機能、公益機能、医療、住宅機能の施設や企業等が互いに連携し、地区の付加価値の向上に寄与できるよう導くこと

立地企業等が連携して民間投資を促進し、持続的で魅力ある地域づくりに寄与できるような業務内容または取り組むべき内容であること

PFI事業者として、主体的かつ継続的に実施できる業務内容であること

(具体的な提案業務内容については、以下の例を参考にすること。)

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書、業務委託契約書、特記仕様書及び要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

例：以下の例に縛られることなく、自由な提案を求める。

住宅施設と集客施設、集客施設と医療施設、及び住宅施設と医療施設、あるいはこれら3事業者が、それぞれ考えられる連携

(ウ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

- ・その他、上記業務を円滑に推進していく上で必要となる業務を市と協議し、実施する。

## 第7 付帯業務に関する要求水準

### 1. 総則

付帯業務は、市関連用地に関する適正な処分と住宅施設の誘致を目指すことを目的とする。

### 2. PFI事業者

本業務の対象とするPFI事業者とは、募集要項に定める「用地活用企業」とする。

### 3. 業務の範囲

PFI事業者は、協定書の締結後、協定書、本要求水準書に基づいて、15街区における市関連用地処分に関する業務を行うこと。

なお、市及びPFI事業者が協議し、事業価値等を高めるために必要であると合意した場合、協定書の締結前後にかかわらず、協定書、要求水準書等における業務の内容を変更することができるものとする。

### 4. 業務期間

付帯業務に関わる業務の業務期間は、「本要求水準書 第1 総則 6. 業務期間」に示すとおり。

### 5. 適用基準等

- ・本要求水準書「第2 都市基盤施設の整備に関する要求水準 5. 適用基準等」に示すもののうち、関連する適用基準

## 6. 要求水準

### (1) 業務全般に関わる要求水準

PFI事業者は、提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、業務の体制、スケジュール等を盛り込んだ業務計画書を作成し、市の承諾を得ること。

PFI事業者は、業務計画書に基づき、業務を行うこと。

PFI事業者は、用地取得民間事業者により、市関連用地に関わる基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を市に提出させ、市の承諾を受けさせるものとする。提出図書については、市と協議の上、定めること。

PFI事業者は、建築基準法の法令に基づく書類の作成及び各種申請等の手続きを事業スケジュールに支障がないよう実施すること。また、市に対して事前説明及び事後報告を行うとともに、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。

### (2) 各業務に関わる要求水準

市関連用地等処分業務 **提案業務**

#### (ア) 市関連用地等の取得業務

- ・協定書等にしたいがい、事業者は、事業者が提案した価格で、市関連用地等（15街区の一部（以下、「取得宅地」という。））（附属資料12参照）の取得を行うこと。ただし、提案価格は募集要項に示した最低価格を上回ること。

#### (イ) 住宅の誘致等に関する業務

取得宅地について、協定書、業務計画書にしたいがい、計画の趣旨に基づいた住宅施設の誘致を行うこと。

具体的な土地利用計画については事業者の募集時の提案に基づいて、市と協議して定める。

上記の土地利用計画の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

#### 【事業者提案にあたっての参考項目】

住宅都市・川西の中心地の担うべき要素としての「住宅機能」について検討し、あるべき姿としての土地利用計画とすること。

周辺施設と連携し、「地区全体の付加価値の向上」に寄与する土地利用計画とすること。

「中央北まちづくり指針(案)」(附属資料6参照)に示す「生活支援施設」については設置を義務づけるものではないが、設置されない場合は、その考え方を示すこと。

当該地の立地条件から考えられる利用者ターゲット層を考慮した土地利用計画とすること。

- (ウ) 「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に則った土地利用等の提案・実践業務取得宅地について、協定書、業務計画書にしたがい、「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」（附属資料2参照）に基づいた土地利用等の提案を行うとともに、その実現化を図ること。

具体的な土地利用計画については事業者の募集時の提案に基づいて、市と協議して定める。

上記の土地利用計画の事業者提案にあたっては、以下の項目を参考にすること。

**【事業者提案にあたっての参考項目】**

取得宅地について、低炭素まちづくりなどの視点より、「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」に基づく建築物のあり方や未利用エネルギーを活用するなど、地区の付加価値の向上に寄与できるような業務内容

（例：低炭素建築物新築等計画認定制度等の活用（CO<sub>2</sub>削減）等）

取得宅地について「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画(案)」のビジョンや目標が達成できる業務内容

（例：太陽光・太陽熱や下水熱等の未利用エネルギーの活用等）

**(I) 街区の整備等業務**

上記の誘致施設に基づき、取得宅地における取得後の整備については、協定書、業務委託契約書にしたがい、提案の基づき、事業者の責任において実施すること。

協定書に定める期間にしたがって建設工事を実施すること。

**(オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務**

- ・その他、上記業務を円滑に推進していく上で必要となる業務を市と協議し、実施する。