

川西市低炭素型複合施設整備に伴う PFI 事業

要求水準書骨子

平成 26 年 7 月 31 日

川 西 市

目 次

第 1 総則	1
1 本書の位置付け	1
2 本事業の目的	1
3 事業期間	1
4 遵守すべき法令及び条例等	1
(1) 遵守すべき法令等	1
(2) 適用基準	3
5 モニタリングへの協力	4
6 事業期間終了時の要求水準	4
第 2 低炭素型複合施設の整備・運営に関する要求水準	4
1 公共施設の施設整備段階	4
2 公共施設の維持管理・運営段階	4
第 3 施設の整備に関する要求水準	5
1 施設整備基本方針	5
(1) 本事業の施設整備方針	5
(2) 各施設の施設整備方針	5
2 施設基本要件	6
(1) 施設の位置等	6
(2) 施設の立地条件等	6
(3) 施設の概要	8
3 施設設計要求水準	9
(1) 共通要件	9
(2) 配置及び動線計画	11
(3) 各施設の諸室・機能	12
(4) 構造計画	12
(5) 設備計画	12
(6) 外構計画	13
4 施設整備業務	14
(1) 業務区分	14
(2) 事前測量・調査業務	14
(3) 施設整備に伴う各種申請等業務	14
(4) 市が行う交付金申請の協力業務	14
(5) 基本設計・実施設計業務	14
(6) 整地・土壌対策業務	15
(7) 旧弓道場の解体・撤去業務	16
(8) 建設業務	16

(9) 工事監理業務	18
(10) 備品の調達・設置業務	18
(11) 施設の引渡し業務	18
(12) その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務	18
第4 施設の開業準備に関する要求水準	19
1 開業準備業務	19
(1) マニュアルの整備	19
(2) 運営体制の確立及び従業員の研修	19
2 引越し支援業務	19
3 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務	19
第5 施設の維持管理に関する要求水準	20
1 総則	20
(1) 業務の目的	20
(2) 業務の範囲	20
(3) 業務の提供時間帯	24
(4) 業務期間	24
(5) 業務実施にあたっての基本方針	24
(6) 適用基準等	24
(7) 維持管理業務計画書の作成・提出	24
(8) 維持管理業務体制の届出	25
(9) 維持管理業務報告書の作成・提出	25
(10) 施設管理台帳の作成・提出	25
(11) 非常時・災害時の対応	25
(12) 点検及び故障等への対応	26
(13) 費用の負担	26
(14) 保険	26
(15) 個人情報の保護及び秘密の保持	26
(16) 市との調整	27
第6 施設の運営に関する要求水準	28
1 総則	28
(1) 業務の目的	28
(2) 業務の範囲	28
(3) 対象施設	29
(4) 業務の提供時間帯	29
(5) 業務期間	30
(6) 業務実施にあたっての基本方針	30
(7) 適用基準等	30
(8) 運営業務計画書の作成・提出	30

(9) 運營業務体制の届出	30
(10) 運營業務報告書の作成・提出	31
(11) 非常時・災害時の対応	31
(12) 事業者の収入及び費用の負担	31
(13) 個人情報の保護及び秘密の保持	31
第7 附帯施設に関する要求水準	32
1 附帯施設について	32
(1) 趣旨	32
(2) 附帯施設の計画に係る条件	32
(3) 附帯施設の整備・運営に関する事項	32

別添資料

別添資料 1 事業地位置図

別添資料 2 事業地現況図

別添資料 3 キセラ川西エコまち運用基準

第1 総則

1 本書の位置付け

川西市低炭素型複合施設整備に伴うPFI事業要求水準書骨子は、川西市(以下「市」という。)が、川西市低炭素型複合施設整備に伴うPFI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。)に要求する業務について、現時点における市の主な考えを記載したものであり、「施設の整備に関する要求水準」、「施設の開業準備に関する要求水準」、「施設の維持管理に関する要求水準」、「施設の運営に関する要求水準」から構成している。

今後、事業者から聴取する意見等を踏まえて詳細な要求水準を整理し、入札公告までに要求水準書として整理する予定である。

2 本事業の目的

市では、第5次川西市総合計画に基づき、市民ニーズへの対応、資産の有効活用等の観点から、公共施設再配置計画を策定し、推進しているところである。本事業は、同計画のうち、施設の耐震性・老朽化の問題から建替えが必要な「文化会館」、「中央公民館」及び「ふれあいプラザ」と、中央北地区区画整理事業の実施にあたり移設の必要がある、福祉関連施設を包含した施設の整備・運営を行うものである。

本事業の実施にあたっては、市が定めた「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に基づき、エネルギーの効率的利用等、今後の市の低炭素社会構築のモデル化に資する配慮と、中央北地区の新たなまちづくりにおけるにぎわい創出に資する配慮が求められる。

本事業は、民間事業者のノウハウ及び資金を活用し、効率的かつ効果的な低炭素型複合施設の整備・運営の実施並びに魅力ある中心市街地の形成を行うことを目的とする。

3 事業期間

本事業で整備する福祉・保健・公民館施設棟、文化関連施設棟、地下駐車場、平面駐車場及び駐輪場から構成される複合施設(以下「公共施設」という。)の設計・建設期間、及び維持管理・運営期間は以下のとおりである。

事業契約締結	平成27年9月
設計・建設期間	事業契約締結日～平成30年3月
竣工・引渡し、開業準備	平成30年3月末日まで
供用開始	平成30年4月1日
維持管理・運営期間	平成30年4月～平成50年3月

4 遵守すべき法令及び条例等

(1) 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令(施行令及び施行規則等を含む。)等は以下のとおりである。このほか本事業に関連する法令等を遵守すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

また、法令及び条例等は、事業契約締結時点での最新版を使用すること。

ア 法令

(ア) 民法(明治29年法律第89号)

- (イ) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- (ウ) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (エ) 興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）
- (オ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (カ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (キ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (ク) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (ケ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (コ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (サ) ガス事業法（昭和 29 年 3 月 31 日法律第 51 号）
- (シ) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）
- (ス) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (セ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (ソ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (タ) 電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- (チ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (ツ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (テ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ト) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ナ) 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）
- (ニ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (ヌ) 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）
- (ネ) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (ノ) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- (ハ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ヒ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (フ) 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）
- (ヘ) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- (ホ) 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- (マ) 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）
- (ミ) 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）
- (ム) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (メ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (モ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- (ヤ) 高齢者、身体障がい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）
- (ヨ) 国等による障害者就労施設等からの物品等の調達の推進等に関する法律（平成 24 年法律第 50 号）
- (ヨ) 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）
- (リ) 上記のほか、関連する法令

イ 県・市条例等

- (ア) 兵庫県文化財保護条例(昭和 39 年条例第 58 号)
- (イ) 兵庫県建築基準条例(昭和 46 年条例第 32 号)
- (ウ) 兵庫県屋外広告物条例(平成 4 年条例第 22 号)
- (エ) 兵庫県福祉のまちづくり条例(平成 4 年条例第 37 号)
- (オ) 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)
- (カ) 兵庫県受動喫煙の防止等に関する条例(平成 24 年条例第 18 号)
- (キ) 川西市水道事業給水条例(昭和 34 年条例第 18 号)
- (ク) 川西市火災予防条例(昭和 37 年条例第 17 号)
- (ケ) 川西市文化財保護条例(昭和 41 年条例第 10 号)
- (コ) 川西市環境保全条例(昭和 48 年条例第 49 号)
- (カ) 川西市公民館条例(昭和 48 年条例第 46 号)
- (シ) 川西市下水道条例(昭和 49 年条例第 27 号)
- (ス) 川西市都市景観形成条例(平成 5 年条例第 1 号)
- (セ) 川西市芸術・文化施設条例(平成 7 年条例第 26 号)
- (ソ) 川西市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例(平成 17 年条例第 7 号)
- (タ) 川西市環境基本条例(平成 18 年条例第 34 号)
- (チ) 川西市参画と協働のまちづくり推進条例(平成 22 年条例第 16 号)
- (ツ) 川西市暴力団排除に関する条例(平成 24 年条例第 5 号)
- (テ) 上記のほか、関連する条例

(2) 適用基準

本事業の実施にあたっては、以下の基準等と同等の性能または仕様とすること。なお、基準等は全て事業契約締結時点での最新版を適用すること。

- ア 川西市開発行為指導要綱
- イ キセラ川西エコまち運用基準
- ウ 平成 25 年度版公共建築工事標準仕様書(建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- エ 平成 25 年度版公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編)(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- オ 平成 22 年度版公共建築工事標準詳細図(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- カ 平成 25 年度版公共建築設備工事標準図(電気設備工事編・機械設備工事編)(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- キ 平成 25 年版建築工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ク 平成 25 年版電気設備工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ケ 平成 25 年版機械設備工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- コ 平成 25 年度版建築設備設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課)
- サ 日本建築学会諸基準

- シ 平成 25 年度版公共建築工事標準単価積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ス 平成 23 年度版公共建築数量積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- セ 平成 15 年度版公共建築設備数量積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ソ 平成 25 年版建築保全業務共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- タ 平成 25 年版建築改修工事監理指針(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- チ 上記のほか、関連する要綱・基準等

5 モニタリングへの協力

事業者は、施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務の各業務に係るモニタリングの実施にあたり、市に対して最大限協力すること。

6 事業期間終了時の要求水準

事業者は、維持管理・運営業務を適切に行うことにより、事業期間が終了したときにおいても、引き続き公共施設を使用できるよう、要求水準書に示す良好な状態に保持すること。

第 2 低炭素型複合施設の整備・運営に関する要求水準

本事業地は、市の低炭素化を推進するモデル地区である中央北地区内に位置することから、事業の実施にあたり、同地区の低炭素化の指針である川西市中央北地区低炭素まちづくり計画、中央北地区まちづくり指針及びキセラ川西エコまち運用基準等に準拠することが求められる。

事業者は、本事業の実施にあたり、低炭素に関する以下の要求水準を満たすこと。

1 公共施設の施設整備段階

以下の条件を満たす公共施設の整備を行うこと。

- ・都市の低炭素化の促進に関する法律に定められる低炭素建築物の認定基準
- ・CASBEE 新築（簡易版）の A ランク以上

また、キセラ川西エコまち運用基準 ラベリング制度の「低炭素部門」と「景観部門」を活用すること。詳細は入札公告時に公表する。

2 公共施設の維持管理・運営段階

キセラ川西エコまち運用基準 ラベリング制度の「低炭素部門」を活用すること。詳細は入札公告時に公表する。

第3 施設の整備に関する要求水準

1 施設整備基本方針

事業者は、以下に示す方針等に基づき、施設整備を行うものとする。

(1) 本事業の施設整備方針

- ・さまざまなシーンで人々の出会いとふれあい・ささえあいがあり、文化活動や交流を通じて、豊かな暮らしを創る場であることをイメージした「であいとふれあいの文化・交流スペース」を施設整備のコンセプトとする。
- ・福祉・保健・公民館機能と文化関連機能が連携し、利用者の利便性が高まる施設とする。
- ・バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れ、乳幼児から高齢者、障がい者まで全ての市民にとって使いやすく、安心して快適に利用できる施設とする。
- ・「川西市中央北地区低炭素まちづくり計画」に従い、建築物の低炭素化やヒートアイランド対策、エネルギー使用量の測定・制御による省エネルギー、災害時のエネルギー供給、市民への啓発活動と環境学習の仕組みの導入等により、市における今後の低炭素社会構築のモデルとなることをめざした施設とする。
- ・地震、風水害等の大規模災害時は、避難所・福祉避難所機能を有する災害時防災拠点・災害時福祉防災拠点施設とする。

(2) 各施設の施設整備方針

福祉・保健・公民館施設及び文化関連施設は、以下に示す方針等に基づき、施設整備を行うものとする。

なお、福祉・保健・公民館施設及び文化関連施設は分離し、ブリッジでつなぐものとする。また、2施設の間に生みだされる空間には、市民のであい・ふれあいの場となるような広場を設けるものとする。

ア 福祉・保健・公民館施設

- ・複数の福祉関連団体が入居する地域福祉活動の拠点機能と、住民の学習・文化活動の拠点となる公民館、市の子育て・家庭・若者支援の拠点となる（仮称）こども・若者プラザ、兵庫県管轄区域内の子ども・家庭の問題について相談援助を行う兵庫県川西こども家庭センター並びにフリースペースを備えた施設とする。
- ・地域福祉活動の拠点機能は、施設に入居する複数の福祉関連団体間で支援ネットワークの構築が可能なよう、団体間のコミュニケーションがとりやすい施設とする。
- ・公民館は、施設利用者間の交流や情報交換が活発になされ、市民の活動意欲をさらに高めるような施設とする。
- ・（仮称）こども・若者プラザは、市民の子育て・家庭・若者等に関する相談・支援の拠点施設として、子育て親子同士の交流や、若者の居場所づくりがなされる施設とする。
- ・兵庫県川西こども家庭センターは、市を含む管轄市町の兵庫県民が安心して利用できる児童相談所機能を備えた施設とする。

- ・フリースペースは、多くの市民が訪れて市民間の交流がなされ、市民のであい・ふれあいの場としてにぎわいが創出する施設とする。

イ 文化関連施設

- ・市の文化的環境を創る多目的ホールと、日常の市民活動を支える大会議室及びスタジオを備えた施設とする。
- ・多目的ホールの基本イメージは「1,000 席規模を有し、よりフレキシブルな利用ができる多目的ホール」とし、アンサンブルコンテスト、合唱、民謡、舞踊、バレエ・ダンス発表会、学校主催の芸術鑑賞会、幼稚園の催事など、市民の文化活動の発表の場として幅広い利用が可能な施設とする。
- ・大会議室及びスタジオは、多目的ホールの控室・リハーサル室としての利用も想定し、柔軟な運用に配慮した施設とする。
- ・諸室はわかりやすく配置し、利用者にとって使いやすい施設とする。

ウ 附帯施設

- ・公共施設利用者の利便性向上、並びに、中央北地区の地域活性化や市民の回遊性の向上などのにぎわい創出に資するような施設の誘導に努める。

2 施設基本要件

(1) 施設の位置等

本事業予定地の位置は、別添資料 1 事業地位置図に示す。また、事業予定地の形状等については、別添資料 2 事業地現況図に示す。

(2) 施設の立地条件等

ア 施設の立地条件

項目	詳細
所在地	川西市火打 1 丁目地内
敷地面積	約 14,000 m ²
指定建ぺい率	60%
指定容積率	300% (地区計画により 200%)
用途地域	第二種住居地域
地区	地区計画区域内 阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業域内
日影規制	測定面地盤 + 4m、規制時間 5 時間・3 時間
前面道路	豊川橋山手線 (敷地北側) 小花滝山線 (敷地東側) せせらぎ遊歩道南線 (敷地西側)
その他	埋蔵文化財包蔵地指定区域外

イ 周辺インフラ整備状況

各種インフラ引き込みは、1箇所集中させること。

ただし、市と協議の上、複数箇所にすることも可能とする。

(ア) 上水道

上水道の敷設状況等の詳細については、川西市上下水道局にて確認すること。

(イ) 下水道

下水道の敷設状況等の詳細については、川西市上下水道局にて確認すること。

(ウ) ガス

ガス管の敷設状況等の詳細については、大阪ガス株式会社にて確認すること。

(エ) 電力

送電状況等の詳細については、関西電力株式会社にて確認すること。

(オ) 電話等の通信回線

通信状況等の詳細については、関係機関にて確認すること。

ウ 地盤の状況

事業地付近の地質調査結果は、入札公告時に公表する。

エ その他留意事項

(ア) 土壌汚染対策の実施

現在市が事業地において土壌汚染調査を実施している。土壌汚染対策が必要な場合は、本事業において事業者が実施することを予定している。

土壌汚染調査の結果及び土壌汚染対策実施の方針は、入札公告時に公表する。

(イ) 「阪神間都市計画事業中央北地区特定土地区画整理事業に関する建築行為等の手続条例」に基づく事前協議の実施

中央北地区内で計画される建築行為に対して、まちづくりへの協力を求めることを目的として、土地区画整理法第76条の許可手続の前段において、事前協議の手続を実施する必要がある。

事業者は市と事前に相談のうえ、適切に対応すること。

(3) 施設の概要

ア 公共施設

施設名	施設構成	
福祉・保健・ 公民館施設 (13,200 m ²)	地下1階	駐車場(150台程度)
		防災・備蓄倉庫
	1階	社会福祉協議会
		成年後見支援センター
		ファミリーサポートセンター
		障害児(者)地域生活就業支援センター
		中央地域包括支援センター(災害時福祉防災拠点)
		地区福祉委員会
		民生児童委員連絡協議会事務所
		身体障害者福祉協会事務所
		障害者団体連合会事務所
		むぎのめ作業所
		むぎのめ家族会事務所
		共働作業所あかね
		手をつなぐ育成会事務所
		身体障害者父母の会事務所
	駐車場(30台程度)	
	2階	ふれあい歯科診療所(災害時福祉防災拠点)
		予防歯科センター(災害時福祉防災拠点)
		訪問歯科センター・事務局
		ボランティア団体活動ルーム
		青少年活動センター(災害時福祉防災拠点)
		老人クラブ連合会
川西いずみ会		
3階	公民館(コミュニティセンター併設)(災害時防災拠点)	
	フリースペース(災害時防災拠点)	
4階	(仮称)こども・若者プラザ(災害時防災拠点)	
	兵庫県川西こども家庭センター	
文化関連施設 (3,900 m ²)	多目的ホール(1,000席程度)、ホワイエ、楽屋、大集会室、スタジオ等	
駐車場	公共施設北側平面駐車場(100台程度)	

イ 附帯施設

施設名	施設構成
附帯施設 (100 m ² 以上)	飲食喫茶等施設(事業者の提案による)

3 施設設計要求水準

(1) 共通要件

ア 外部環境への配慮

- (ア) 周辺住民の生活環境に十分な配慮を行い、プライバシー保護や騒音対策に配慮すること。
- (イ) 外構計画を含め、地域の歴史的、文化的環境及び自然環境との結びつきを十分考慮し、周辺環境の景観と調和するよう外観・色彩、緑化等に配慮すること。

イ 地球環境への配慮

- (ア) 長寿命化への寄与
 - a 事業期間内に市が公共施設の修繕を行うことは想定していないことから、大規模修繕の時期等を考慮し計画すること。
 - b 事業期間が終了した後も、市が引き続き公共施設を使用することを考慮した計画とすること。
- (イ) 建設副産物の適正使用等
 - a 建設副産物の発生を抑制するとともに、建設副産物の再資源化に努めること。
 - b オゾン層破壊物質や温室効果ガスの使用抑制、漏洩防止に努めること。
- (ウ) エコマテリアルの使用
 - a 人体への安全性が確保され、快適性が損なわれない建築資材を使用すること。
 - b 再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用可能な建築資材、解体が容易な材料の採用等、資源循環の促進を図ること。

ウ 防災への配慮

- (ア) 耐震安全性の確保
 - 「官庁施設の総合耐震計画基準」に基づく以下の耐震性能を満足させること。
 - a 構造体の耐震性： 類
 - b 建築非構造部材の耐震性：A類
 - c 建築設備の耐震性：乙類
- (イ) 火災に対する安全性の確保
 - 燃えにくく、かつ、有毒ガスを発生しない資材を使用するとともに、各諸室の用途に適した防災・防火設備を設置すること。
- (ウ) 風に対する安全性の確保
 - 風害による周辺への影響を最小限に抑えること。
- (エ) 落雷に対する安全性の確保
 - 建築物及び電子・通信機器、電力・通信線、地中埋設物について、落雷による人身被害や物品の損壊等が出ないように対策を行うこと。
- (オ) 浸水・冠水に対する安全性の確保
 - 地下に設置する駐車場、防災・備蓄倉庫並びにその他諸室については、浸水・冠水対策について十分に配慮すること。

(カ) 災害発生時の安全性の確保

- a 建物内外について災害時の避難動線を確保し使用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄付きにも配慮すること。
- b 災害時に災害用備蓄倉庫が支障なく使用できるよう、周辺の諸室配置や動線に配慮すること。

エ 機能性への配慮

(ア) 利便性の向上

- a 歩行、自転車、自動車等、来場の方法毎の利便性の確保に配慮すること。また、歩車分離についても十分に配慮すること。
- b 各種イベント用の機材・備品等の搬入路を確保すること。
- c ピロティや庇等を適切に配置し、降雨時でもアプローチしやすい計画とすること。
- d 視認性に優れたサインを適切に配置することにより、使用しやすい施設とすること。

(イ) バリアフリー・ユニバーサルデザインの導入

- a 高齢者、身体障がい者等をはじめ、誰もが特段の不自由なく安全に使用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- b 災害時に高齢者、身体障がい者等の使用者が円滑に避難できる計画とすること。
- c 各種設備器具・手摺・便所等については、高齢者、身体障がい者等にも十分に配慮した、使いやすいものとする。
- d 視覚障害者用の誘導表示や点字案内、非常用警報装置等を適切に計画すること。

オ 経済・保全性への配慮

(ア) 耐久性の確保

- a 長寿命かつ耐久性・信頼性の高い資材や設備の使用に努めること。また、十分な破損防止対策を行った上で、破損時は容易に交換が可能な仕様とすること。
- b 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、仕上材の損傷等が生じにくい計画とするとともに、修理が容易な計画とすること。

(イ) フレキシビリティの確保

福祉・保健・公民館施設入居者の入替り等の施設ニーズの変化に容易に対応可能な、フレキシビリティの高い計画とすること。

(ウ) 保守等の作業性の確保

- a 清掃及び点検・保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート、設備配管スペース等の確保に努めること。
- b 内外装や設備機器については、清掃及び点検・保守等が容易で効率的に行えるように努めること。
- c 設備機器等は、各機器の寿命バランス・互換性の整合が図られ、更新作業の効率性に留意したものとする。

カ 防犯・安全性への配慮

(ア) 防犯対策

- a 公共施設や施設利用者を犯罪から保護するために、施設の維持管理・運営方法に適した防犯設備を整備し、外部からの人や物の侵入を制御できること。
- b ロッカーの設置等、施設利用者の貴重品・所持品保管場所の盗難防止対策を十分に行うこと。同時に施設利用者のプライバシーへも配慮を行うこと。

(イ) 利用者に対する安全性の確保

- a 全ての施設利用者が安全に施設を使用できるよう、十分な安全性能が確保されていること。
- b 備品等の落下防止対策を行うこと。
- c 裸や軽装で触れる部分の端部処理等の安全性について特に配慮すること。
- d 滑りやすい部分は、ノンスリップ性能の向上等により転倒防止について十分配慮すること。

キ 室内環境への配慮

(ア) 音環境

- a 遮音、吸音に配慮した室内音環境とすること。
- b 周辺環境に与える騒音の抑制に努めること。

(イ) 光環境

- a 積極的に自然光を利用し、省エネルギーと開放感の両立を図ること。

(ウ) 熱環境

- a 気温・気候等の屋外条件の変化や、人数・使用時間・作業内容等の使用形態の変化等に対応できる空調システムとすること。
- b 積極的に自然通風等を利用し、省エネルギー化を図ること。
- c 照明等の設備機器は、発生する熱負荷が低減されるものを採用すること。また、機器等の仕様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にて処理することで、周囲に与える影響を軽減すること。
- d 室温及び壁の構造を考慮することで室内に発生する表面結露及び内部結露を抑制すること。

(エ) 振動

連続振動や衝撃振動、床衝撃音等による心理的不安や生理的不快感を与えないよう配慮すること。

(オ) 情報化対応性

- a 電源設備は、通信・情報システムに影響を及ぼすことなく、確実に機能するために、保守性及び安全性が確保されたものとする。
- b 情報システムは将来の更新に対応できるものとする。

(2) 配置及び動線計画

ア 各施設の配置に係る要件

- (ア) 施設レイアウトは「(仮称)川西市低炭素型複合施設整備基本構想」に示す配置計

画を基本とすること。

- (イ) 福祉・保健・公民館施設と文化関連施設は別棟とし、ブリッジで接続すること。また、各施設の間を生みだされる空間には、市民のであい・ふれあいの場となるような広場を設けること。
- (ウ) 福祉・保健・公民館施設及び文化関連施設の地下に駐車場を設けること。なお、北側からの出入口は、緊急車両を除き設けないこと。
- (エ) 公共施設と附帯施設の合築は認めない。

イ 各施設の連携性及び景観計画に係る要件

- (ア) 各施設の配置にあたっては、中央北地区全体の回遊性の向上やにぎわいづくりを考慮すること。
- (イ) 事業地内における各施設の連携性を十分に考慮すること。
- (ウ) 隣接地の総合体育館の景観についても連携性を考慮すること。

ウ 事業地内の動線計画に係る要件

- (ア) 中央北地区全体の回遊性を向上させるよう、公共施設と豊川橋山手線及びせせらぎ遊歩道を結ぶ動線を考慮した歩行者空間を確保すること。
- (イ) 通常時・催し物開催時等、様々な施設使用場面を想定し、それぞれに対応可能な機能的な動線計画とすること。また、催し物開催時において、イベント関係者、観客、一般使用者等の動線を明確に区分した、運営が容易な施設とすること。

(3) 各施設の諸室・機能

福祉・保健・公民館施設、文化関連施設の別に整理し、入札公告時に公表する。

(4) 構造計画

建築工事標準仕様書 / 同解説 JASS 鉄筋コンクリート工事(日本建築学会)に定める標準を採用する。これに基づき、コンクリートの耐久設計基準強度は 24N/mm^2 以上とすること。

固定荷重・積載荷重・土圧・水圧・特殊荷重等に対し、建物及び部材の強度が適切に確保されていること。

(5) 設備計画

以下の各設備を整備することを想定している。詳細は入札公告時に公表する。

ア 電気設備

- (ア) 電灯設備
- (イ) 動力設備
- (ウ) 受変電設備
- (エ) 静止形電源設備
- (オ) 自家用発電設備

- (カ) 雷保護設備
- (キ) 構内電話交換設備
- (ク) 構内情報通信網設備
- (ケ) 拡声設備
- (コ) インターホン設備
- (サ) テレビ共同受信設備
- (シ) 機械警備設備
- (ス) 自動火災報知設備
- (セ) テレビ電波障害防除設備
- (ソ) 構内配電線路・通信線路設備
- (タ) 映像・音響設備
- (チ) 中央監視設備

イ 空調換気排煙設備

- (ア) 熱源機器設備
- (イ) 換気設備
- (ウ) 排煙設備
- (エ) 自動制御設備

ウ ガス設備

エ 給排水衛生設備

- (ア) 給水設備
- (イ) 排水設備
- (ウ) 衛生器具設備
- (エ) 給湯設備

オ 消防設備

カ エレベーター設備

(6) 外構計画

以下の各設備を整備することを想定している。詳細は入札公告時に公表する。

- ア 公共施設北側平面駐車場
- イ ホール荷物搬入出用駐車場
- ウ 駐輪場
- エ 車路
- オ 車両出入口セキュリティゲート
- カ 敷地内排水設備
- キ 敷地内外灯

4 施設整備業務

(1) 業務区分

施設整備にあたり必要な業務は、以下のとおりである。

- ア 事前測量・調査業務（市が提示した調査以外に事業者が必要とする場合）
- イ 施設整備に伴う各種申請業務（開発行為の許可、建築確認申請等）
- ウ 市が行う交付金申請の協力業務
- エ 基本設計・実施設計業務
- オ 整地・土壌対策業務
- カ 旧弓道場の解体・撤去業務
- キ 建設業務
- ク 工事監理業務
- ケ 備品の調達・設置業務
- コ 施設の引渡業務
- サ その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務

(2) 事前測量・調査業務

事業者は、自らの提案により必要となった測量、地質、電波障害対策調査等、各種調査業務を、自らの責任において、必要な時期に適切に行うこと。

事業者は調査に先立ち調査概要及びに日程等を記載した事前調査要領書を市に提出し、市の確認を受けること。

(3) 施設整備に伴う各種申請等業務

各種申請等業務に関しては、事業者は設計等の内容について、市が要求する性能を満たし事業者の提案内容に適合するものであることを市に確認を得た上で、各種業務を行うこと。

また、開発行為許可申請、建築確認申請等、建築工事に伴う各種許認可取得及び関係機関協議の手続きを事業スケジュールに支障がないように実施すること。

(4) 市が行う交付金申請の協力業務

ア 事業者は、市が実施する交付金及び地方債等の申請等に必要な資料の作成を支援すること。支援内容は、以下のとおりである。

- イ 交付金や地方債申請用の設計図書、及び積算書の作成支援
- ウ その他、本事業に関連して市が必要とする申請等に関する支援

(5) 基本設計・実施設計業務

市及び関係団体等と協議をしながら進めること。設計の着手にあたっては、業務担当者、設計工程、成果物、要求水準書との変更点を記載した設計計画書を市に提出し、確認を受けること。

ア 基本設計

基本設計は、要求水準書及び提案等に基づいて主要な技術的検討を行い、建築物の空間構成を具体化した内容とすること。また、単なる建築物の全体像を概略的に示す程度の業務とせず、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主要な技術的検討を十分に行うこと。

イ 実施設計

実施設計は、前述した基本設計が確認された後、これに基づく工事の実施に必要、かつ、事業者が工事費内訳書を作成するために十分な内容とすること。

ウ 設計図書等の作成

基本設計並びに実施設計において作成した図面その他の設計に係る資料は、市に提出し確認を受けること。

エ 設計業務についての留意事項

(ア) 市との調整

市と事業者との間で公共施設の設計及び建設の全般についての協議を目的とする「設計・建設協議会」を開催すること。「設計・建設協議会」は、市と協議のうえ定期的に定例会を開催するほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催すること。

(イ) 市による任意の確認

市は、事業者に対して設計状況について説明若しくは書類の提出をいつでも求め、確認できるようにすること。

(ロ) 設計体制づくりと責任者の配置

事業者は設計責任者を配置し、組織体制と併せて設計着手前に書面で市に通知すること。(類似施設の設計についての実績、設計者としての経験等、設計に携わる者の実績・経歴を示す書面を添付すること)

(ハ) スケジュール表の提出

事業者は契約締結後速やかに、本事業全体の設計から施工(備品整備を含む。)、施設引渡し、市の所有権取得に対する支援及び必要な許認可の取得、事前協議等を含む工程を示した全体スケジュール表を作成し、市に提出すること。

(ニ) 進捗管理

設計の進捗管理を事業者の責任において実施すること。

(ホ) 設計変更について

公共施設を取り巻く環境の変化や法令等の変更によって、市の要求事項、設計に変更が生じる場合は、これに対応すること。

(6) 整地・土壌対策業務

現在市が実施している土壌汚染調査結果をもとに入札公告時に詳細を公表する。

(7) 旧弓道場の解体・撤去業務

- ア 旧弓道場を解体・撤去し、発生する産業廃棄物等を適切に処理すること。また、周辺への騒音や振動には十分配慮すること。なお、施設内の廃棄備品の処理については、本事業に含むものとする。
- イ 旧弓道場施設内にある全て備品等を撤去・処分すること。撤去・処分に当たっては、市と協議を行い、市内の他施設に移送することが決まったものは移送すること。
- ウ 旧弓道場の解体・撤去工事は、事業期間内の適切な時期に行うこと。
- エ 旧弓道場の解体・撤去工事に伴う土壌汚染対策実施の方針については、入札公告時に詳細を公表する。

(8) 建設業務

建設工事は、「建築工事標準仕様書」及び「電気設備工事標準仕様書」及び「機械設備工事標準仕様書」（最新版）に則って行うこと。

また、設計業務期間中に引き続き、市と事業者との間で公共施設の設計及び建設の全般についての協議を目的とする「設計・建設協議会」を開催すること。「設計・建設協議会」は、市と協議のうえ定期的に定例会を開催するほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催すること。

ア 着工前業務

(ア) 事前調査等

- a 建設工事業務時における事前調査は、必要に応じ実施すること。
- b 事前調査等・着工に先立ち、近隣住民との調整等を十分に行い、理解を得て、工事の円滑な進行と近隣の安全を確保すること。
- c 事前調査等を行う場合、調査に先立ち調査概要及び日程等を記載した事前調査要領書を市に提出し、確認を受けること。
- d 近隣への説明を行うこと。
- e 建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- f 事前調査等が終了したときには、速やかに当該調査に係る報告書を作成のうえ市に提出し、確認を受けること。

(イ) 施工計画書等の提出

事業者は建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、別途市が指定した書類とともに市に提出し、確認を受けること。

イ 建設期間中業務

(ア) 建設工事

- a 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。
- b 事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。
- c 事業者は、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。

- d 市は、事業者が行う工程会議に立会うことができ、なおかつ、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- e 市は必要に応じて、追加の資料の提出を求めることができる。
- f 工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すること。
- g 工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うこと。
- h 工事完成時には施工記録を用意し、市の確認を受けること。

(4) 工事施工における留意点

- a 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。
- b 万が一、周辺地域に悪影響を与えた場合は、事業者の責任において苦情等を処理すること。
- c 工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- d 工事により発生する廃材等については、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- e 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、事業者の負担において行うこと。
- f 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。
- g 工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、事業者の責めにおいて対応を行うこと。

ウ 完工後業務

(7) 完工検査及び完工確認

完工検査及び完工確認は、以下の「a 事業者による完工検査」、「b 市の完工確認等」の規定に即して実施すること。

a 事業者による完工検査

- (a) 事業者は、事業者の責任及び費用において、公共施設の完工検査及び機器・器具・整備備品等の試運転検査等を実施すること。
- (b) 完工検査及び機器・器具・整備備品等の試運転検査等の実施については、それらの実施日の14日前までに市に書面で通知すること。
- (c) 市は事業者が実施する完工検査及び機器・器具等の試運転に立会うことができる。
- (d) 事業者は、市に対して完工検査、機器・器具及び備品の試運転の結果について必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告する。

b 市の完工確認等

市は、事業者による前述「b 事業者による完工検査」、機器・器具及び備品の試運転検査後の終了後、公共施設について、以下の方法により完工確認を実施する。

(a) 市は事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。

(b) 事業者は、機器・器具及び備品の取扱に関する市への説明を、完工検査時の試運転とは別に実施すること。

(4) 完工図書の提出

事業者は、市による完工確認に必要な完工図書を電子データとともに市に提出すること。なお、完工図書は公共施設に別途保管すること。

(9) 工事監理業務

事業者は、工事監理者（建築基準法第5条の4第4項に規定する工事監理者をいう。以下同じ。）を設置し、以下の業務を行うこと。

ア 事業者は、工事監理の状況を「工事監理報告書（月報）」にて毎月市に定期報告し、市の要請があったときには随時報告を行うこと。

イ 工事監理業務は「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示される業務とすること。

(10) 備品の調達・設置業務

詳細は入札公告時に公表する。

(11) 施設の引渡し業務

完工確認完了後、市は必要な完工図書一式と鍵の受け渡しをもって、事業者より公共施設の引渡しを受ける。なお、鍵はキーボックスに収納できるようにすること。

また、公共施設の市への所有権移転を行うこと。なお、表示登記及び保存登記は市が行うが、事業者はこれに協力すること。

(12) その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務

詳細は入札公告時に公表する。

第4 施設の開業準備に関する要求水準

事業者は、供用開始後、円滑に業務を実施できるよう、供用開始日までの間に以下の項目のほか、必要な準備を行うこと。

- 1 事業者は、開業に先立ち、公共施設の維持管理・運営に必要な人材を確保し、必要な開業準備を行うこととし、市が指定した日までに開業準備計画書を作成し、市の承認を受けること。
- 2 開業後に円滑な業務の遂行がなされるよう、事業者は開業準備期間中に市に対して必要な設備・機器等の操作説明等を十分に行うこと。
- 3 事業者は開業準備を完了し、かつ業務計画書にしたがって公共施設の維持管理・運営を行うことが可能になった時点において市に通知を行うこと。市は、維持管理・運営業務の開始にあたり、必要な要件を満たしているか否かの確認を行う。

また、市と事業者との間で公共施設の開業準備の全般についての協議を目的とする「開業準備協議会」を開催する。「開業準備協議会」は、市と協議のうえ定期的に定例会を開催するほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催すること。

開業準備業務として、以下の業務を実施することを予定している。

1 開業準備業務

(1) マニュアルの整備

供用開始前の準備として、施設管理マニュアルや安全管理マニュアル等、維持管理・運営業務に必要なマニュアルの他、市が求めるマニュアルや事業者が必要と判断するマニュアルについて作成し、市の承認を得たうえで、従事者等に周知徹底を図る。

(2) 運営体制の確立及び従業員の研修

開館するまでの間に、従業員に対して業務内容や機械操作、安全管理、救急救命、接客対応など、業務上必要な事項について教育訓練を行い、開館後の円滑な運営体制を確立する。

2 引越し支援業務

公共施設開業にあたり、市または事業者が公共施設で使用する市の備品を既存施設から公共施設へ移動させる際の調整を行うことを想定している。

詳細は入札公告時に公表する。

3 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務

開館記念イベント及び市民や市関係者等を対象とした開館式典及び内覧会を実施する際の、式典の企画・開催等を想定している。

詳細は入札公告時に公表する。

第5 施設の維持管理に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

公共施設の引渡しから事業終了までの間、要求水準書及び事業契約書等に従い、公共施設の機能及び性能等を適正な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できる品質、水準等を保持することを目的とする。

なお、市は、市条例に基づき、事業者を維持管理・運営期間中の指定管理者に指定する。

(2) 業務の範囲

維持管理業務として、以下の業務を実施することを予定している。

ア 建築物等保守管理業務

(ア) 業務の対象

建築物等保守管理業務の対象は、公共施設とする。

これらの建築物や工作物等（以下、「建築物等」という。）の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑に行われるように、建築物等の点検、保守、修繕を実施すること。

(イ) 業務内容

a 日常（巡視）保守点検業務

建築物等が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して観察し、異常を感じたときには正常化に向けた措置を行う。

b 定期保守点検業務

建築物等が正常な状況にあるかどうか、測定等により建築物等の状態を確認し、建築物等の良否を判定のうえ点検表に記録するとともに建築物等の各部位を常に最良な状態に保つ。

c クレーム対応

(a) 申告等により発見された不具合の修理を行う。

(b) クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処する。

(c) クレーム等発生には現場調査、初期対応等の措置を行う。

d 修繕業務

業務計画書及び必要に応じて、修繕・更新を行う。

e 緊急修繕業務

公共施設の利用者・不審者の故意・過失で生じた破損に関して、必要に応じて緊急修繕業務を行う。

イ 建築設備等保守管理業務

(ア) 業務の対象

建築設備等保守管理業務の対象は公共施設の各種建築等の設備とする。

(イ) 業務内容

- a 日常（巡視）保守点検業務
建築物等が正常な状況にあるかどうか現場を巡回して観察し、異常を感じたときには正常化に向けた措置を行う。
- b 定期保守点検業務
建築物等が正常な状況にあるかどうか、測定等により建築物等の状態を確認し、建築物等の良否を判定のうえ点検表に記録するとともに建築物等の各部位を常に最良な状態に保つ。
- c クレーム対応
 - (a) 申告等により発見された不具合の修理を行う。
 - (b) クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処する。
 - (c) クレーム等発生には現場調査、初期対応等の措置を行う。
- d 修繕業務
業務計画書及び必要に応じて、修繕・更新を行う。
- e 緊急修繕業務
公共施設の利用者・不審者の故意・過失で生じた破損に関して、必要に応じて緊急修繕業務を行う。

ウ 舞台設備保守管理業務

(ア) 業務の対象

舞台設備保守管理業務の対象は、多目的ホールの舞台・照明・音響設備とする。

(イ) 業務内容

- a 運転・監視
 - (a) 施設の諸室用途及び利用者の快適さ等を考慮し各施設を適切な操作によって効率良く運転・監視する。
 - (b) 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市の責任者と協議して運転期間・時間等を決定する。
 - (c) 各設備の運転中、点検及び操作使用上の障害になるものの有無を点検し、発見した場合は除去、もしくは本市との協議等を行い適切な対応をとる。
- b 点検・保守
 - (a) 各設備について、常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに日常現場を巡回して点検・対応を行う。
 - (b) 各設備について、常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに定期的に点検対応を行う。
 - (c) 点検により設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられた場合には、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応する。
- c 故障・クレーム対応
 - (a) 申告やアラーム等により発見された軽微な故障の修理を行う。
 - (b) クレーム、要望・情報提供等に対し迅速な判断により対処する。
 - (c) 故障、クレーム発生時には現場調査・初期対応・処置を行い、必要に応じ速やか

に市に報告する。

d 修繕・更新

維持管理業務計画書に従い、または、必要に応じて、修繕・更新を行う。

工 駐車場設備保守管理業務

(ア) 業務の対象

駐車場管理業務の対象は、地下駐車場、福祉・保健・公民館施設1階駐車場、公共施設北側平面駐車場及びホール荷物搬入専用駐車場とする。

(イ) 業務内容

公共施設の利用者等が適正に使用できるための駐車場管理を行う。

オ 附帯工作物保守管理業務

(ア) 業務の対象

外構施設保守管理業務の対象は、本事業で整備する外構施設とする。

(イ) 業務内容

- a 施設の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、外構施設について、点検・維持・保守・修繕・交換処理を行う。
- b 外構施設の保守管理にあたっては、あらかじめ定められた要求水準を満たすための適切な業務計画を作成し実施する。

カ 環境衛生管理業務

(ア) 業務の対象

環境衛生管理業務の対象は、公共施設とする。

(イ) 業務内容

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づいて、建築物環境衛生管理技術者を選任し、公共施設の環境衛生管理を行う。

キ 清掃業務

(ア) 業務の対象

清掃業務の対象範囲は、公共施設の建物内外部、駐車場、並びに本事業で整備した外構施設とする。

(イ) 業務内容

- a 公共施設及び駐車場の環境・衛生を維持し、機能及び見た目においても快適な空間を保つ。
- b できる限り業務及び使用者の妨げにならないように清掃を実施する。
- c 利用者からの清掃に関するクレームが発生しないよう適切な業務を遂行する。
- d 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し厳重に管理する。
- e 清掃箇所の状況を踏まえ、日常清掃（日単位から週単位の短い周期で行う清掃）と定期清掃（月単位、年単位の長い周期で行う清掃）を組み合わせで行う。

f 業務に使用する資材・消耗品については、グリーン購入法の特定調達物品の使用に努める。

g 清掃用具、洗剤等の資機材やトイレトーパー等の衛生消耗品は全て事業者の負担とする。

ク 備品保守管理業務

(ア) 業務の対象

備品保守管理業務の対象は、「備品の調達・設置業務」において事業者が調達し設置した備品及び市が貸与する備品とする。

(イ) 業務内容

- a 備品、消耗品の管理を行う。
- b 消耗品の発注・購入を行う。

ケ 警備業務

(ア) 業務の対象

警備業務の対象は、公共施設の建物内外部、駐車場及び外構施設とする。

(イ) 業務内容

業務の対象となる施設全般を保全し、使用者の安全を守り、サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し、適切な防犯・防災警備を実施する。

コ 舞台設備大規模修繕・更新業務

運営開始から市が定める年数を経過した時点で、大規模修繕の必要な箇所についての長期修繕計画を策定して市に提出する。また、事業終了2年前には、施設の状況についてチェック・評価し、報告書を市に提出する。

(ア) 業務の対象

舞台設備大規模修繕・更新業務の対象は、多目的ホールの舞台・照明・音響設備とする。

(イ) 業務内容

- a 各設備の耐用年数経過時に大規模修繕を実施すること。耐用年数が20年以内のものについては事業最終年度に大規模修繕を実施し、20年を超えるものについては、大規模修繕を要しないものとする。
- b 事業終了後も市が芸術文化観賞の場として継続使用することに支障のない状態に設備の機能回復を行う。

サ 長期修繕計画策定業務

運営開始から市が定める年数を経過した時点で、大規模修繕の必要な箇所についての長期修繕計画を策定して市に提出する。また、事業終了2年前には、施設の状況についてチェック・評価し、報告書を市に提出する。

(ア) 業務の対象

長期修繕計画の対象施設は、公共施設、駐車場及び外構施設とする。

(1) 業務内容

本事業終了後、効率的・効果的に適切な修繕等に取り組むことができるよう、具体的な修繕計画を策定する。

(3) 業務の提供時間帯

公共施設の運営等に支障がないよう、業務の範囲ごとに業務提供時間帯を設定すること。
なお、設定にあたっては、事前に市と協議を行うこと。

(4) 業務期間

公共施設の引渡し日から、平成 50 年 3 月 31 日まで維持管理業務を実施すること。

(5) 業務実施にあたっての基本方針

本事業の各施設において必要な業務を遂行する上で支障がないように、また使用者が安全かつ快適に使用できるように、建物・建築設備、その他施設の性能及び状態を、常時適切な状態に維持管理すること。

なお、以下の各項に関する業務計画書を作成のうえ、業務を実施すること。

ア ライフサイクルコストの削減に努めること。

イ 維持管理は、予防保全を基本とすること。

ウ 公共施設が有する機能及び性能等を保つこと。

エ 省エネルギー、省資源に努めること。

オ 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。

カ 公共施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、使用者の健康被害を未然に防止すること。

キ 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

ク 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めること。

ケ 関係法令等を遵守すること。

(6) 適用基準等

事業者は、「建築保全業務共通仕様書(国土交通省大臣官房官庁営繕課監修(最新版))」に準拠し、維持管理業務を実施すること。

その他、維持管理業務の実施にあたり必要な関係法令、技術基準等を遵守すること。

(7) 維持管理業務計画書の作成・提出

事業者は、維持管理業務の実施に先立ち、業務区分ごとに実施体制、実施内容、実施スケジュール等の必要な事項を記載した「維持管理業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。また、毎事業年度の開始前に、実施内容及び実施工程等の業務を適正に実施するために必要な事項を記載した「維持管理業務年間計画書」を市に提出し、確認を受けること。

なお、「維持管理業務計画書」及び「維持管理業務年間計画書」を変更する場合も同様とする。

(8) 維持管理業務体制の届出

事業者は、実施体制及び次に示す維持管理業務従事者（以下「業務従事者等」という。）を「維持管理業務計画書」に定め、市に報告すること。

なお、業務従事者等を変更する場合も同様とする。

業務従事者等は、業務の内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、また、法令等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を配置すること。また、業務従事者等は、業務ごとに斉一な服装及び名札を着用すること。

ア 維持管理業務総括責任者

維持管理業務全般を総合的に把握し、市及び関係機関等との調整を行う者とする。

イ 維持管理業務責任者

維持管理の各業務の管理等を行う者とする。

各維持管理業務責任者は、必要に応じて関係官庁等への報告及び届出を、また、緊急時の関係機関への連絡等を行うこと。

ウ 維持管理業務従事者

維持管理の各業務を行う者とする。

(9) 維持管理業務報告書の作成・提出

事業者は、維持管理業務に関する日報、月報、四半期報及び年度総括報を維持管理業務年間報告書として作成し、市に定期的に提出すること。

(10) 施設管理台帳の作成・提出

施設管理台帳を整備・保管し、市の要請に応じて提示すること。

(11) 非常時・災害時の対応

事業者は、安全管理に係る業務として事故防止に努め、事故及び災害発生時に備え、緊急時の対応、防犯対策及び防災対策について、マニュアルを作成し、従事者に研修を行うとともに、周知徹底を図ること。

ア 事故防止・発生時の対応

事業者は、事故の発生の有無について記録し、市に報告しなければならない。施設使用者に急な病気やけが等が発生した時には、適切に対応するとともに、事故発生時の状況と対応について詳細に記録し、直ちに市に報告を行うこと。

イ 災害発生時の対応

非常時・災害時の対応は、以下のとおりとする。

(ア) 事故・災害等への対応については、あらかじめ市と協議し、防災計画を策定するこ

と。

- (イ) 事故・災害等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を取るとともに、市の担当者及び関係機関に通報すること。また、公共施設に設置する防災諸設備の機器を取り扱うとともに、各種警報機器の点検を怠ることなく日頃から火災等の未然防止に努めること。
- (ウ) 市に災害対策本部が設置された場合は、市災害対策本部と連携した災害応急対応策を行うこと。
- (エ) 公共施設内に設置する災害用備蓄倉庫に備蓄する物品については、市が維持管理を行うが、必要な場合には、市の了解を得て使用してよい（緊急の場合には、事後承認で可とする）。
- (オ) 公共施設内において災害が発生したとき、または発生するおそれがあるときは、直ちに、初動の措置を講じ、市の担当者及び関係機関に通報すること。
- (カ) 事故・災害等を想定した救助訓練を実施し、緊急時に適切な処置を行えるように日頃から訓練しておくこと。市が実施する防災・避難訓練等については、市の指示に従って行うこと。
- (キ) 気象状況による警報発令時には速やかに施設の安全確認及び確保を行うこと。

(12) 点検及び故障等への対応

点検及び故障等への対応は、計画書に従って速やかに実施すること。

(13) 費用の負担

維持管理業務の実施に係る光熱水費、必要な資機材及び消耗部品等は、事業者が負担すること。

(14) 保険

事業者は、維持管理期間中に第三者の身体、財産に損害を与えた場合に、その損害に対する補償を行う第三者賠償責任保険に、自らの負担により加入すること。

ア 対象

維持管理業務の実施において事業者が負う法律上の賠償責任

イ 補償額

任意とする。

ウ その他

被保険者を、事業者、維持管理業務を行う企業（下請業者を含む。）及び市とし、交差責任担保特約を付すものとする。

(15) 個人情報の保護及び秘密の保持

事業者は、業務を実施するにあたって知り得た市民等の個人情報を取り扱う場合につい

ては、漏洩、滅失、又は、毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令に準拠して講じること。また、業務に従事する者、又は、従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は、不当な目的に利用しないこと。

なお、事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らさないこと。

(16) 市との調整

市と事業者との間で公共施設の維持管理・運営の全般についての協議を目的とする「維持管理・運営協議会」を開催すること。「維持管理・運営協議会」は、市と協議のうえ定期的に定例会を開催するほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催すること。

第6 施設の運営に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

公共施設の引渡しから事業終了までの間、要求水準書及び事業契約書に従い、良質で魅力的なサービスを提供し、全ての施設利用者が安全、快適かつ便利に利用できる品質・水準等を保持することを目的とする。

なお、市は、公共施設を地方自治法第244条に規定する公の施設とし、市の条例に基づき、事業者を維持管理・運営期間中の指定管理者に指定する。

(2) 業務の範囲

事業者は、次の業務を実施することを予定している。

ア 福祉・保健・公民館施設運営業務

福祉・保健・公民館施設の運営業務として、次の業務を実施すること。

なお、公民館に関する予約・受付等の運営業務は含まないものとする。

(ア) フリースペース運営業務

福祉・保健・公民館施設に配置されるフリースペースを市民のであい・ふれあいの場として活用すること。活用方法は、事業者の提案に委ねる。

なお、事業者は、福祉・保健・公民館施設入居者等に限らず、中央北地区内の事業者、施設管理者並びに財団法人等と協議・連携して運用を行うこと。

(イ) 会議スペース運営業務

福祉・保健・公民館施設内に設置される入居者共用の会議スペースの予約管理を行うこと。

イ 文化関連施設運営業務

文化関連施設の運営業務として、次の業務を実施すること。

(ア) 庶務業務

諸室の鍵管理や、施設利用者を各室へ誘導するサインの設置を行う「フロア管理」、施設見学者対応、電話・メール問い合わせ対応等を行う「外部からの問い合わせ対応」、施設利用統計やその他運営上必要な文書やデータの保管を行う「文書・データ管理」、施設利用者の遺失物を保管・記録する「遺失物管理」を実施する。

(イ) 利用促進業務

パンフレット等の印刷物の作成・配布による広報・情報発信、ホームページの作成・運営による広報・情報発信、その他市の広報や報道機関、地域誌等への情報提供を実施する。

(ウ) 貸館業務

多目的ホール・スタジオ・大会議室の予約受付、事業開催者とのホール利用に関する事前協議及びホール舞台設備等に関する専門的アドバイス、施設利用者からの施設利用

料の徴収並びに市への納付を実施する。

なお、芸術・文化観賞等の事業企画は市が実施するものとするが、市が文化関連施設において開催する事業と、事業内容及び開催時期が重複しない範囲内で、事業者の提案によりホールにおいて事業を開催することができる。

ウ 駐車場・駐輪場管理業務

駐車場については有料化を検討している。詳細については、入札公告時に公表する。

エ エネルギーマネジメント業務

運営期間中の公共施設の CO₂ 排出量の削減及び光熱水費の削減を目的として次の業務を実施すること。

- (ア) エネルギーマネジメント設備設置業務
- (イ) エネルギー使用量データ収集・分析業務
- (ウ) エネルギー使用計画策定業務
- (エ) エネルギー教育・指導業務
- (オ) エネルギー監視・管理業務
- (カ) エネルギーマネジメント設備保守管理業務
- (キ) 省エネ機器の効率維持を目的とした保守管理業務

オ エリアマネジメント業務

中央北地区内の協議会や事業者、地域住民等と連携し、にぎわい創出を目的とした催し物の企画、公共施設及び低炭素まちづくりに関する情報の発信等と、中央北地区まちづくりへの参加・協力を実施すること。具体的な内容は事業者提案による。

(ア) イベント業務

本事業地及び中央地区全体のにぎわい創出を目的に、本事業地内だけでなく、隣接するせせらぎ遊歩道や中央公園等の地域資源を活用した催し物を年数回企画・立案等する。

(イ) 情報発信業務

本事業地のにぎわい創出のための広告を行い、誘客を促す情報提供・発信、広報宣伝活動を方法等について毎年度企画立案し、市へ適宜提案する。

(ウ) まちづくり協力業務

中央北地区内の協議会や事業者等が開催する会議等への出席や、催し物への協力等、地区で行われる取組みに積極的に参加し、地区のまちづくりに協力する。

(3) 対象施設

本事業における運営業務は、公共施設（外構を含む。）を対象とする。

(4) 業務の提供時間帯

公共施設の運営時間等に準ずる予定である。

詳細は、入札公告時に公表する。

(5) 業務期間

公共施設の引渡し日から、平成 50 年 3 月 31 日まで運営業務を実施すること。

(6) 業務実施にあたっての基本方針

事業者は以下の方針に従い、運営業務を実施すること。

- ・ 提供するサービスの維持、向上に努めること。
- ・ 利用者ニーズを反映した運営に努めること。
- ・ 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。
- ・ 市の低炭素化モデル地区にふさわしい業務の実施に努めること。

(7) 適用基準等

事業者は、運営業務の実施にあたり必要な関係法令、技術基準等を遵守すること。

(8) 運営業務計画書の作成・提出

事業者は、運営業務の実施に先立ち、業務区分ごとに実施体制、実施内容、実施スケジュール等の必要な事項を記載した「運営業務計画書」を市に提出し、確認を受けること。また、毎事業年度の開始前に、実施内容及び実施工程等の業務を適正に実施するために必要な事項を記載した「運営業務年間計画書」を市に提出し、確認を受けること。

なお、「運営業務計画書」及び「運営業務年間計画書」を変更する場合も同様とする。

(9) 運営業務体制の届出

事業者は、実施体制及び次に示す運営業務に従事する者（以下「運営業務従事者等」という。）を「運営業務計画書」に定め、市に報告すること。

なお、運営業務従事者等を変更する場合も同様とする。

運営業務従事者等及びその他運営業務に従事する者は、業務の内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、また、法令等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を配置すること。

ア 運営業務総括責任者

運営業務全般を総合的に把握し、市及び関係機関等との調整を行う者とする。

イ 運営業務責任者

運営の各業務の管理等を行う者とする。

各運営業務責任者は、必要に応じて関係官庁等への報告及び届出を、また、緊急時の関係機関への連絡等を行うこと。

ウ 運営業務従事者

運営業務を行う者とする。

(10) 運營業務報告書の作成・提出

事業者は、運營業務に関する日報、月報、四半期報及び年度総括報を運營業務年間報告書として作成し、市に定期的に提出すること。

(11) 非常時・災害時の対応

維持管理業務における「非常時・災害時の対応」の考え方に準ずること。

(12) 事業者の収入及び費用の負担

ア 事業者の収入

各業務はサービス購入とし、市が事業者 서비스에対価を支払うものとする。

イ 光熱水費の扱い

光熱水費の扱いは以下のとおりとする。

業務項目	光熱水費の負担先	
	市	事業者
福祉・保健・公民館施設運營業務		
フリースペース運營業務		
会議スペース運營業務		
文化関連施設運營業務		
庶務業務		
利用促進業務		
貸館業務		
駐車場・駐輪場管理業務		
エネルギーマネジメント業務		
エリアマネジメント業務		

(13) 個人情報の保護及び秘密の保持

第51(15) 個人情報の保護及び秘密の保持 の考え方に準ずること。

第7 附帯施設に関する要求水準

1 附帯施設について

(1) 趣旨

本事業の本来の目的は、公共施設の整備、維持管理・運営を行うことであるが、市有地の有効活用、周辺地域のにぎわいの創出や活性化、回遊性の向上など、市民の利便性の向上等を図る観点から、事業者自らの提案による附帯施設を設けることができる。

(2) 附帯施設の計画に係る条件

ア 基本的事項

- (ア) 事業地のうち、附帯施設部分の用地規模、施設レイアウトについては自由提案とする。
- (イ) 附帯施設事業は、事業者が借地権設定することにより実施するものとする。
- (ロ) 附帯施設事業は事業者の独立採算とし、附帯施設事業において発生すると想定されるリスクを PFI 事業から切り離すこととし、附帯施設事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- (ハ) 附帯施設は、公共施設との合築は不可とし、敷地を分割した別棟として整備するものとする。

イ 施設整備の方針

集客力や回遊性の向上など地域全体の賑わいの創出や活性化に寄与する施設や本事業で整備する公共施設や周辺の施設との連携を図るなど、周辺地域との調和に資するような施設とすること。

ウ 施設用途・内容の制限

以下の施設は附帯施設として、計画・整備してはならない。

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設
- (イ) 興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）第 1 条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設
- (ロ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
- (ハ) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設
- (ニ) その他本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

なお、将来に渡り、安全で快適な街並みの形成や良好な生活環境の保全を図るため、風俗施設や遊戯施設の立地制限などについて、地区計画の決定を行う予定である。

(3) 附帯施設の整備・運営に関する事項

- ア 事業者は、提案の内容に基づき附帯施設の設計業務を行うこと。
- イ 事業者は、附帯施設に係る建設及び関連業務を行うこと。

- ウ 附帯施設は、遅くとも公共施設の供用開始と同時に供用開始させるよう努めること。
- エ 附帯施設に係る事業は事業者の独立採算とする。事業者は、附帯施設において発生すると想定されるリスクについて公共施設の運営・維持管理に影響が及ばないように十分な対策を講じること。
- オ 建築基準法、都市計画法等を遵守するとともに、提案する建物用途に関連する法令等に適合した計画とすること。
- カ 施設整備が開発行為に該当する場合は、事業者の責任において許認可等の取得対応を行うこと。
- キ 施設整備においては、工事等による騒音・振動や、車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民への説明や障害に対する対処等、事業者の責任及び費用負担において行うこと。
- ク 施設整備に関しては、施設計画や工事計画などにおいて、公共施設の施設整備業務や良好な居住環境への影響を及ぼさないよう、十分な配慮を行うこと。
- ケ 電気や水道の引込み、下水の接続等、事業に必要なインフラ関連設備については、公共施設の引込設備等とは別に設けること。また、附帯施設事業用地への引込みは、公共施設用地を横断してはならない。
- コ 附帯施設事業用地の借地権設定後においては、土地の管理を事業者の責任において行い、安全管理等に留意すること。