

旧新湊庁舎跡地利活用事業

要求水準書

平成 29 年 10 月 25 日

射 水 市

目 次

第 1 要求水準書の位置付け	1
第 2 本施設の概要	1
1 本事業用地の概要	1
2 施設区分	1
3 土地利用計画	2
4 本事業予定地周辺のインフラ状況	3
第 3 施設整備業務に関する要求水準	4
1 本施設の要求水準	4
2 施設全体の整備方針	5
3 各施設の要求水準	8
4 設計・建設業務に関する要求水準	11
第 4 維持管理・運營業務の要求水準	13

別添資料

別紙 1 地積測量図

別紙 2 インフラ現況図

別紙 3 事業期間中の地震観測への配慮

第1 要求水準書の位置付け

この「旧新湊庁舎跡地利活用事業要求水準書」（以下「本書」という。）は、市が所有する旧新湊庁舎跡地及び商工会議所敷地（以下「本事業予定地」という。）の有効活用について、民間事業者の活力を期待して実施する「旧新湊庁舎跡地利活用事業」（以下「本事業」という。）の事業者の募集にあたり交付する「旧新湊庁舎跡地利活用事業募集要項」（以下「募集要項」という。）と一体のものとして位置付けるものであり、本事業の施設設計、建設、維持管理、運營業務について、市が事業者に要求する性能・水準を示し、本事業の公募に参加する提案に具体的な指針を示すものである。

また、本書の記載事項の適用範囲については、設置を義務付けた公共施設と民間施設及びこれら施設に必要な外構を含んだ施設（以下、「複合交流施設」という。）、公共交通ターミナル及び民間事業者が提案するその他施設を含んだ施設全体（以下「本施設」という。）とする。本書及び募集要項に記載のない民間施設に対する性能・水準については、応募者の提案によるものとする。

第2 本施設の概要

1 本事業用地の概要

本事業用地の概要は次のとおりである。敷地現況図の参考として、別紙1 地積測量図を添付する。

土壌汚染対策法に基づく届出は、事業者で実施すること。届出の結果、土壌汚染調査が必要となった場合には、市の負担で調査を実施する。

表1 事業用地の概要

項目		内容
所在地及び敷地面積		旧新湊庁舎跡地（本町二丁目97）12,177.740 m ² 商工会議所敷地（本町二丁目102-4）1,340.58 m ²
都市計画による 制限	区域区分	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	道路斜線	1.5 勾配（適用距離20m）
	隣地斜線	31m+2.5 勾配

2 施設区分

本施設は、複合交流施設と公共交通ターミナルに区分される。

民間事業者の自由な発想とノウハウを活かした土地活用提案を基本とするが、本書に規定した内容は遵守することとする。

募集要項に示すとおり、複合交流施設のうち公共施設は市が事業者より賃借して、公共交通ターミナルについては市が民間事業者に設計、建設を委託し又は請け負わせて整備する方針とする。

民間施設及びその他共用施設等は、市有地の有効活用を実現するために、民間事業者の独自の判断で設計、建設及び経営するものであり、施設全体の配置等については、民間事業者の提案にゆだねることとする。なお、民間事業者の提案により複合交流施設内に整備する公共施設の提案を求めるものとする。

複合交流施設及び公共交通ターミナル等の要求水準は、第3、3 各施設の要求水準を参照のこと。

3 土地利用計画

(1) 旧新湊庁舎跡地

民間事業者は、旧新湊庁舎跡地（12,177.740 m²）内に、複合交流施設と公共交通ターミナルを整備すること。なお、複合交流施設と公共交通ターミナル以外に将来計画施設建設用地を確保し、商工会議所敷地と連携を図った旧新湊庁舎跡地全体の土地利用の提案を行うこと。

ア 複合交流施設用地

民間事業者の提案による、複合交流施設整備に必要な駐車場・駐輪場を含んだ敷地範囲とする。複合交流施設用地については、定期借地権設定契約の敷地の対象とする。

イ 公共交通ターミナル用地

公共交通ターミナルの整備に必要な用地を確保すること。なお、別途請負契約に基づいて民間事業者が整備した公共交通ターミナルの所有権は市が有し、維持管理・運営については、市が本事業とは別に実施する。

公共交通ターミナル用地については、定期借地権設定契約の敷地の対象外とする。

ウ 将来計画施設建設用地

宿泊施設等が整備可能な用地として 1,400 m²程度の空地将来計画施設建設用地として確保すること。

将来計画施設建設用地に、暫定利用として公園や駐車場・駐輪場等の提案を行うこと。なお、暫定利用であることから設備の撤去や再利用に配慮した計画とすること。

提案内容に応じて、民間事業者が整備した設備等を市が所有し、維持管理・運営については、市が本事業とは別に実施する方針とする。ただし、民間事業者の提案に応じて本事業にあわせて運營業務を委託することも検討する。

将来計画施設建設用地については、定期借地権設定契約の敷地の対象外とする。

エ その他用地

ア～ウの用地以外の部分については、基本方針を踏まえた土地利用の提案を行うこと。

土地利用の提案に際しては、表2の付属施設について留意すること。また、曳山祭りやイベント等への利用に配慮した計画とすること。

提案内容に応じて、民間事業者が整備した設備等を市が所有し、維持管理・運営については、市が本事業とは別に実施する。ただし、民間事業者の提案に応じて本事業にあわせて運

営業務を委託することも検討する。

その他用地については、定期借地権設定契約の敷地の対象外とする。

表 2 付属施設

No	施設名称	備考
1	下水道本町中継ポンプ場及び圧送管	存続
2	消雪ポンプ場	存続
3	消雪井戸	存続または敷地内での移設を検討
4	防火水槽	存続または提案内容に応じて対応を検討
5	強震観測施設	存続
6	庁舎敷地排水路（県道占有許可物件）	存続
7	防災スペース（約 500 m ² ）	新設

(2) 商工会議所敷地

商工会議所敷地（1,340.58 m²）については、商工会議所が既存の商工会議所等の整備を行う予定である。施設整備計画に際して、民間事業者は商工会議所敷地と市有地とが一体的な利用が可能となるよう提案を行うこと。なお、民間事業者が商工会議所敷地を利用した事業を行うことも可能とするが、その場合は、商工会議所と民間事業者が施設整備の条件等について別途協議を行うこと。

商工会議所敷地については、定期借地権設定契約の敷地の対象外とする。

4 本事業予定地周辺のインフラ状況

施設周辺のインフラ整備状況は次のとおりである。

詳細については別紙2 インフラ現況図を参照すること。

表 3 インフラ状況

項目	状況
上水道	管路引込済（φ50mm×1、φ75mm×1） 詳細は射水市上下水道部上下水道業務課と調整のこと。
下水道	管路引込済（φ200mm×1） 詳細は射水市上下水道部上下水道業務課と調整のこと。
電気	北陸電力株式会社の供給エリア。詳細は北陸電力株式会社と調整のこと。
都市ガス	管路引込済（φ80mm×1） 詳細は日本海ガス株式会社と調整のこと。

第3 施設整備業務に関する要求水準

1 本施設の要求水準

(1) 基本方針

本事業は、次の基本方針に基づき実施されることを考慮した計画とすること。

ア 新たなにぎわいの創出へつながる施設計画

- ・ 公共交通（あいの風とやま鉄道、万葉線）や他地区との動線整備（コミュニティバス等）を視野に入れた点在する観光資源との連携強化、観光客の受け入れ及び情報発信体制（観光機能）の確保を行う。

イ 地域への貢献

- ・ 事業の実施にあたっては、地域経済の振興や地元雇用の創出を行う。
- ・ 地域住民が集う交流の場としての位置付けの強化を行う。

ウ ユニバーサルデザインに配慮した施設計画

- ・ 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、障がい者まですべ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。

(2) 公共施設の整備方針

地区センター、コンベンション施設等は、以下に示す方針等に基づき、整備を行うこと。

ア 新湊地区センター

- ・ 証明書発行等の市民サービスを実施する施設とする。
- ・ 市民の利便性に配慮し1階に設置すること。

イ コンベンション施設

- ・ 日常の市民活動を補助し市民や企業にとって利便性に優れた会議室を備えた施設とする。
- ・ 会議室は、多目的ホール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。

ウ 市民交流スペース

- ・ 住民の学習・文化活動、市の子育て・家庭・若者支援、訪問者との交流の場となる市民交流スペースを備えた施設とする。
- ・ 施設利用者間の交流や情報交換が活発になされ、市民の交流活動意欲をさらに高めるような施設とすること。

エ 観光案内施設

- ・ コミュニティバスの情報提供や射水市内の観光資源の紹介やPRを行う施設とする。

オ 提案施設

- ・ 観光振興、地域活性化に寄与する提案施設を複合交流施設内に提案可能とする。
- ・ 提案に際して、運営方法や運営主体等についてもあわせて提案を行うこと。

2 施設全体の整備方針

(1) 意匠計画

ア 外観デザイン・全体配置

- ・ 施設計画にあたっては、植樹による緑陰の形成、外構の積極的な緑化など、人々が集い、人や環境にやさしい計画とする。また、夜間に必要な明るさの確保、死角をつくらないなど、安全・安心に配慮すること。
- ・ 商工会議所敷地及び将来計画施設建設用地から公共交通ターミナル及び複合交流施設へのアクセス性に配慮した配置とすること。また、将来、商工会議所敷地及び将来計画施設建設用地で実施する建設工事を想定し、施工に配慮した計画とすること。

イ 内部構成、建築仕様

- ・ 公共施設は、初めて訪れる人にとっても目的とする場所が容易に認識でき、わかりやすい諸室配置、空間構成となるよう配慮すること。
- ・ 民間施設と公共施設は、適切な区画を行い、開館時間や休館時期の違いに円滑に対処できるよう、管理区分が明確になるよう配慮すること。
- ・ 公共施設部分を単独で管理が行えるようにすること。
- ・ 配置計画にあたっては、各施設が機能的かつ効率的に配置され、官民複合施設としてのメリットが充分活かされるよう配慮すること。
- ・ 敷地内への出入口、公共交通ターミナルから複合交流施設への円滑な動線を確保すること。
- ・ 色彩計画は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。
- ・ 自然エネルギー（自然採光、自然換気等）の活用や省エネルギー化、エコマテリアルの使用等に努めるとともに、工事においては廃棄物発生抑制等にも配慮すること。
- ・ すべての利用者が、安全・安心かつ快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに十分配慮すること。
- ・ 駐車場・駐輪場、ごみ集積スペース等は、関連条例や基準等に基づき適切に設置すること。また、公共施設の利用者とサービス車輛等の利便に配慮した配置と台数とすること。
- ・ 公共施設についても個別サインの掲示を計画すること。公共施設部分のサイン計画も含め事業者提案とし、周辺建物との調和に配慮した、統一のとれた全体のサイン計画の提案を行うこと。

ウ 什器・備品

- ・ 公共施設で使用、設置する什器・備品等は、原則として市が調達する。
- ・ ただし、本施設の設計段階において、事業実施者は公共施設のレイアウト等について市と協議し、必要な什器・備品等のリストを想定した計画を提案すること。

エ 植栽

- ・ 敷地内は豊かな植栽計画とし景観に配慮すること。

(2) 構造計画

ア 構造設計

- ・ 関係法令、基準及び指針に基づき計画を立てること。
- ・ 詳細は民間事業者の提案による。

イ 設計条件

- ・ 設計荷重、構造仕様及び設計条件の設定・考え方について、設計時に市に説明を行うこと。

ウ 構造体・非構造部材

- ・ 構造計画では、震災等の災害時における施設利用者の安全確保に配慮すること。

(3) 設備計画

公共施設及び公共施設と共用する部分の設備計画の考え方については、次に示すとおりとする。

ア 一般事項

- ・ 更新性・メンテナンス性に配慮した計画とすること。
- ・ ライフサイクルコストに留意した設備計画とし、ランニングコストの軽減に配慮すること。
- ・ 良好な室内環境（温度、湿度、照度等）を確保できる計画とすること。
- ・ 水道・電気・ガス料金については、公共施設部分の各使用料が明確になるように子メーター等の設備を設けること。

イ 電気設備

- ・ 照明の制御は、昼光利用による制御や人感センサーによる制御を検討し、消費電力を削減すること。

ウ 空調換気設備

- ・ 諸室の用途・目的に応じた空調システムを採用し個別に室温調整ができる空調機器を設け、適切な室内環境を確保すること。

エ 給水設備

- ・ 地区センター、コンベンション施設には1以上の給水設備を設けること。
- ・ 外構等においても、散水や清掃に配慮し、適切な箇所に給水栓を設置すること。

オ 給湯設備

- ・ 地区センター、コンベンション施設には1以上の給湯設備を設けること。
- ・ トイレの手洗いや洗面台には、ヒートショックに配慮し、電気温水器を設置すること。

カ 排水設備

- ・ 排水計画は、積雪に配慮し、敷地内に設ける消雪井戸及び消雪ポンプへの影響を考慮して計画すること。

キ 衛生器具設備

- ・ 節水型省エネ器具類や自動水栓等を積極的に採用し、維持管理コストの低減を考慮すること。
- ・ トイレの小便器は自動洗浄機能付とするとともに、女性用便器には擬音装置を設けること。また、すべての洋式大便器は、温水洗浄・暖房便座機能付の器具を設置すること。手すりを、適宜設置すること。
- ・ 施設内に1ヶ所以上オストメイトに対応した多目的トイレを設置すること。

ク 消火設備等

- ・ 水源、ポンプ室等設置し必要箇所への屋内消火栓ボックスの設置を行うこと。
- ・ 所轄消防署の指導に基づいて計画を行うこと。

ケ 昇降機設備

- ・ 利用者の利便性とバリアフリーの視点から、2階以上を設ける場合には、エレベーターを設置すること。
- ・ 安全装置、インターホン等の附属設備を設置すること。

(4) 外構計画

- ・ 外構計画にあたっては、建物と一体となったにぎわいを創出できる空間づくりに配慮すること。
- ・ 敷地内の各出入口には段差を設けず、車椅子利用者等が容易に建物内に入れるようにすること。
- ・ 本施設全体のサイン計画の他に、公共施設専用のサイン、掲示板、看板等を利用者がわかりやすいところに設けること。大きさ、仕様等は市との協議による。

(5) 環境への配慮

- ・ 省エネルギーに配慮した計画とすること。
- ・ 屋外空間の緑化を積極的に推進する。

(6) 防災・安全・バリアフリー計画

- ・ 地震その他の災害に対し、安全な施設計画とする。
- ・ ユニバーサルデザインの理念に則り、誰もが使いやすい施設となるようにする。
- ・ 使用する材料（建築資材等）は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に配慮したものとする。
- ・ 塗装及び接着剤（建築資材等）は、ホルマリン不検出のものとする。

3 各施設の要求水準

本事業で整備する公共施設、民間施設及び公共交通ターミナルの要求水準は次のとおりとする。

(1) 複合交流施設

ア 公共施設

表 4 公共施設の概要

項目	内容
必要機能	新湊地区センター
	コンベンション施設
	市民交流スペース
	観光案内施設
任意機能	提案施設
規模	1,500 m ² 程度を想定
特記事項	・ 事業者が整備する施設の一部を賃借して確保する。 ・ 利用者の視認性や利便性に配慮し、分かりやすい配置とすること。

(ア) 新湊地区センターの要求水準

- ・ 市の職員6名が、新湊地区センターの業務を実施することが可能な執務スペースと休憩スペース及び相談カウンター（6席分）を想定した広さ（約100 m²）を確保し、別途倉庫（20 m²）を確保すること。
- ・ 相談カウンター、執務スペースに適切な照明を計画すること。
- ・ 新湊地区センターの利用者に配慮した、サイン計画を行うこと。

(イ) コンベンション施設の要求水準

- ・ 1つの大会議室を3以上の会議室として利用できるよう、可動間仕切りを設けること。可動間仕切りは、相応の遮音性を有するものとする。
- ・ コンベンション施設には、机・椅子を収納できる収納スペースを設けること。
- ・ 天井高さを3.0m以上確保すること。

(ウ) 市民交流スペースの要求水準

- ・コンベンション施設のホテルエ、または、新湊地区センターの待合スペースと兼用した市民交流スペース（約 250 m²）を設けること。
- ・市民交流スペースには、常時、30 名程度がくつろげる、カフェテーブル、椅子を計画し、事業者の提案により自動販売機を設置するなど喫茶コーナーを設けること。

(エ) 観光案内施設の要求水準

- ・新湊地区センターに隣接して設けること。カウンターを設け、机、椅子、パソコンが 2 台設置可能な広さ（約 20 m²）とすること。

(オ) 提案施設の要求水準

- ・観光振興、地域活性化に寄与する提案施設を公共施設内に提案可能とする。

イ 民間施設

表 5 民間施設の概要

項目	内容
期待する機能	オフィス機能（地元事業者含む）
	賑わい創出機能、定住促進等、地域の活性化に資する機能
	地元食材販売所、宿泊施設等、観光振興に資する機能
規模	提案による
特記事項	・観光拠点としての機能に配慮した導入機能とすること。なお、福祉施設、住宅施設等の併設を可とする。

ウ 駐車場・駐輪場

- ・施設利用者の駐車場については、導入機能に応じた必要な台数を確保すること。なお、新湊地区センターに必要な駐車台数は利用者及び職員用をあわせて 10 台とする。また、駐輪場は 30 台以上確保すること。

エ 外構

- ・施設利用者の利用に配慮した、外構を整備すること。

(2) 公共交通ターミナル

項目	内容
必要機能	コミュニティバス、路線バス、観光バス、タクシー等の乗り入れを想定。
規模	バス乗降場 2 台、バス停車場 5 台、タクシー乗降場 2 台、タクシープール、一般車駐車スペース 15 台、待合スペース 等
特記事項	・周辺の交通状況を踏まえた配置計画を行うこと。 ・コミュニティバスの離発着の観点からバスの出入口は前面道路に設

	<p>けること。また、歩車分離を図ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・除雪に配慮した計画とすること。 ・バス乗降場、タクシー乗降場、待合スペースには庇を設け、風雨を防ぐこと。 ・適切な照明を設け、夜間の利用にも配慮すること。 ・都市再生整備計画に位置付けられる事業であることから、概算額の算定については、国土交通省や富山県の一般的な積算基準や構造物標準設計図等を用いることとし、設計の根拠とした資料をとりまとめておくこと。
--	--

(3) その他

複合交流施設、公共交通ターミナル以外の部分については、基本方針を踏まえた土地利用の提案を行うこと。土地利用の提案に際しては、ア～オの付属施設に留意すること。また、曳山祭りやイベント等への利用に配慮した計画とすること。

提案内容に応じて、民間事業者が整備した設備等を市が所有し、維持管理・運営については、市が本事業とは別に実施する。ただし、民間事業者の提案に応じて本事業にあわせて運營業務を委託することも検討する。

ア 強震観測施設

- ・強震観測施設は残置させること、強震観測施設の取扱いについては、別紙3 事業期間中の強震観測施設への配慮を参照すること。

イ 下水道本町中継ポンプ場及び圧送管

- ・下水道本町中継ポンプ場及び圧送管は残置させること。
- ・圧送管の上部には、建物を計画しないこと。ただし、敷地内の通路及び外構として利用することは可とする。

ウ 消雪ポンプ及び消雪井戸

- ・消雪ポンプ及び消雪井戸は残置させること。ただし、提案する配置計画に応じて、市があらかじめ移設することは可とする。

エ 防火水槽

- ・防火水槽は残置させること。ただし、提案する配置計画に応じて、市の対応内容を検討する。

オ 防災スペース

- ・独立した防災用スペースを 500 m²確保すること。防災用スペースには、通常時、緊急車両が乗り入れられる動線上に配置すること。

4 設計・建設業務に関する要求水準

(1) 設計業務

ア 基本設計

事業者は、市との定期借地権設定契約締結後、実施設計を行う前に、以下の項目における基本設計図書を市に提出し確認を受けること。また、公共施設に係る部分の設計にあたっては、市と十分に協議を行いながら業務を進めること。

(ア) 建築計画

- ・ 計画概要書
- ・ 建物概要、面積表、法規チェック
- ・ 建物配置計画
- ・ 施設レイアウト・動線計画
- ・ 平面計画、断面計画、立面計画
- ・ 外観計画（色彩計画を含む。）及び外装仕様
- ・ 内観デザイン計画及び内装仕様

(イ) 構造計画

- ・ 計画概要書
- ・ 基本構造計画

(ウ) 電気設備計画

- ・ 設備計画概要書
- ・ 仕様概要

(エ) 機械設備計画

- ・ 設備計画概要書
- ・ 仕様概要

(オ) 外構計画

- ・ 外構整備計画書
- ・ 舗装・植栽計画

(カ) 施工計画

- ・ 計画概要書
- ・ 全体工程表（実施設計・各協議及び申請期間を含む。）

(キ) その他

- ・ 打合せ議事録
- ・ 官庁協議議事録
- ・ その他技術資料

イ 実施設計

実施設計は次の事項を遵守して実施すること。

(ア) 基本事項

- ・ 関係各機関と十分打合せを行うこと。

- ・ 敷地測量図の確認を行うこと。
- ・ 実施設計期間中には、市に対して作業中間報告を行い、業務終了後には最終的な報告を行った上、市に確認をうけること。

(1) 設計図書

- ・ 事業者は、実施設計終了後すみやかに、市に実施設計内容と基本設計及び公募提案内容との整合確認をうける。確認は許認可手続き着手前までとし、以下の図書を提出、説明を行う。
- ・ 建築設計図書
 - 特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、階段詳細図、平面詳細図、展開図、天井伏図、建具表、雑詳細図、サイン計画その他必要な図面等
- ・ 構造設計図書
 - 特記仕様書、図面リスト、構造図、構造計算書その他必要な図面等
- ・ 電気設備設計図書
 - 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、各種計算書その他必要な図面等
- ・ 機械設備設計図書
 - 特記仕様書、図面リスト、給排水衛生設備図、消防設備図、空調設備図、換気設備図、昇降機設備図、衛生機器リスト、各種計算書その他必要な図面等
- ・ 施工計画書

(2) 建設業務

ア 基本事項

- (ア) 関連法令等を遵守する。
- (イ) 近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分配慮する。
- (ウ) 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。
- (エ) 無理のない工事工程を立てるとともに、適時近隣に周知して作業時間に関する了解を得る。
- (オ) 事業者は設計図書及び施工計画書に従って施設の建設を行う。
- (カ) 着工に先立ち、実施工程表及び施工計画書を作成して市に報告し、確認を受ける。
- (キ) 工事の記録を行い、常に工事現場に整備する。完工確認終了後竣工図等とともに整理し、市に提出する。
- (ク) 建設期間中に事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知する。なお、市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- (ケ) 市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- (コ) 市が検査、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力する。

イ 完工図書

- (ア) 完工確認終了後竣工図等とともに整理し、以下の図書を提出、説明を行う。
- (イ) 完工図（建築）一式
製本図、縮小版製本及び図面等が収録された電子媒体一式
- (ロ) 完工図（電気設備）一式
製本図、縮小版製本及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書一部
- (ハ) 完工図（機械設備）一式
製本図、縮小版製本及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書一部
- (ニ) 完工図（昇降機設備）一式
製本図、縮小版製本及び図面等が収録された電子媒体一式並びに取扱説明書一部
- (ホ) 完工図（什器・備品配置票）一式
製本図、縮小版製本及び図面等が収録された電子媒体一式
- (ヘ) 什器備品リスト
- (ト) 什器備品カタログ
- (チ) 完工検査済証の写し
- (リ) 完工写真
- (ニ) その他、市が必要とする図書等

(3) 工事監理業務

- (ア) 工事監理を行う者は建築基準法及び建築士法に規定する建築士とし、建設業務を行う事業者ではないものが実施すること。なお、建設業務以外の業務との兼任については、それぞれの業務条件を満たす場合は可能とする。
- (イ) 自らの責任により実施設計図書を監理すること。
- (ロ) 市と協議の上であらかじめ定めた時期において工事の進捗状況等を報告するほか、市から要請があった場合には、適時報告・説明等を行うこと。基本的には、公共施設及び公共交通ターミナル部分についての報告を行うこと。
- (ハ) 必要な各種申請、検査等の申請に伴う作業等を行うこと。
- (ニ) お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。

第4 維持管理・運營業務の要求水準

(1) 各種業務共通事項

ア 基本事項

- (ア) 関連法令等を遵守すること。
- (イ) 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- (ロ) 施設環境を良好に保ち、行政機能利用者の健康被害を防止すること。
- (ハ) 施設利用者の安全確保に努めること。
- (ニ) 建築物（付帯設備を含む）が有する性能を保つこと。
- (ホ) 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。

- (キ) 省資源、省エネルギーに努めること。
- (ク) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- (ケ) 建物等の財産価値の存続を図ること。
- (コ) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- (カ) 故障等による行政機能の中断に係る対応を定め、回復に努めること。
- (シ) 本施設の維持管理・運営にあたり、適切な保険を付保すること。
- (ス) 本施設を活用し、にぎわい創出や地域活性化に努めること。

イ 維持管理・運営業務の範囲

- (ア) 複合交流施設の建築物等保守管理業務
- (イ) 複合交流施設の建築設備等保守管理業務
- (ウ) 複合交流施設の修繕・更新業務
- (エ) 複合交流施設の清掃業務
- (オ) 複合交流施設の警備業務
- (カ) 民間施設の運営業務
- (キ) 事業者の提案による公共施設等の運営業務

ウ 長期修繕計画書及び年間業務計画書等の作成・提出

維持管理・運営業務の実施に先立ち、本施設の長期修繕計画書、並びに維持管理・運営業務の実施体制、実施工程、作業項目、作業内容等必要な項目を記載した年間の維持管理・運営業務計画書（以下「年間業務計画書」という。）を作成すること。

なお、長期修繕計画書は10年毎に見直しを行い、年間業務計画書は事業期間中毎年作成すること。

長期修繕計画書及び初年度の年間業務計画書は供用開始の1か月前までに、見直し後の長期修繕計画書及び供用開始後の年間業務計画書は各年度の1か月前までに、それぞれ市に提出して確認を得ること。また、年間業務計画書に基づく実施内容を業務報告書として取りまとめ、市に提出して確認を得ること。

(2) 建築物等保守管理業務

本施設の建築物の機能と環境を維持し、利用者が安全で快適に施設を利用でき、公共サービスの提供が常に円滑に行われるように、建築物の点検及び保守を実施すること。

(3) 建築設備等保守管理業務

施設の機能と環境を維持し、利用者が快適に施設を利用でき、公共サービスの提供が常に円滑に行われるよう、本施設に設置した各種建築設備について、適切な保全計画のもとに運転・監視、保守・点検を実施すること。

(4) 修繕・更新業務

事業期間中の建築物の基本性能を保持するために、定期的な建築物の修繕及び建築設

備の修繕・更新を実施すること。

(5) 清掃業務

本施設が良好な環境・衛生状態を維持し、快適な空間を保つために必要な清掃を行うこと。

(6) 警備業務

本施設における利用者の安全を守るとともに、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守しつつ適切な防犯・防災警備を行うこと。

(7) その他施設の維持管理・運營業務

ア 施設管理規約の作成等

本施設のテナント等が遵守すべき条件等を記載した施設管理規約の原案を作成し、供用開始の6か月前までに市に提出して確認を得ること。

イ 外構の維持管理

公共交通等利用者の待合い場所等としての機能が発揮できるよう、適切に保守・点検、修繕・更新及び清掃を実施すること。

また、植栽については、保護、育成、剪定等を行い、適切な状態に保つこと。なお、外構の維持管理業務の対象範囲は、民間事業者の提案する旧新湊庁舎跡地内の定期借地権設定契約において、民間事業者が借りる敷地に整備する外構を範囲とする。

(8) 緊急時及び災害時の対応

ア 緊急時等の対応

賃貸借期間中は、緊急時・非常時及び本業務に関する苦情に迅速に対応できるよう、業務責任者を中心に連絡体制、対策マニュアル等を設定し、供用開始前に市に報告すること。

イ 災害時等の対応

震災等の災害時には、本施設の一部を避難場所として開放したり、日用品などの生活必需品や応急対策に必要な物資について提供したりするなど、市と事業者は、災害対応に関する協定を結んで連携していくものとする。