

令和5年10月10日

三木市まち・ひと・しごと創生計画の推進  
持続可能なまちづくり事業  
～SDGs 11 住み続けられるまちづくり～  
「青山7丁目団地再耕プロジェクト  
交流拠点整備及び運営事業」

仕様書

三木市総合政策部縁結び課

令和5年10月10日

# 目次

1	総則	
(1)	本事業の目的	3
(2)	本事業の概要	3
(3)	用語の定義	5
(4)	遵守すべき法制度等	5
2	設計業務	6
(1)	事業に係る事項	6
(2)	設計業務対象施設に係る要件	10
(3)	設計業務遂行に関する要求事項	13
3	建設・工事監理業務	15
(1)	業務の対象範囲	15
(2)	業務期間	15
(3)	業務内容	15
4	建物管理運営業務	20
(1)	業務の対象範囲	20
(2)	業務期間	20
(3)	業務の内容	20
5	建物借受業務	20
(1)	業務の対象範囲	20
(2)	業務期間	20
(3)	業務の内容	20
6	本市の執務業務	21
(1)	業務の対象範囲	21
(2)	業務期間	21
(3)	業務の内容	21

## 添付資料一覧

資料 1	用語の定義
資料 2	事業用地位置図
資料 3	事業用地概要図
資料 4	交流拠点の事務分掌
資料 5	交流拠点必要諸室リスト
資料 6	交流拠点什器・備品等リスト

- 資料 7 交流拠点建設業務に含む什器・備品等リスト
- 資料 8 交流拠点電気・機械要求性能表
- 閲覧資料 1 事業用地周辺道路現況図
- 閲覧資料 2 事業用地設備インフラ現況図
- 閲覧資料 3 事業用地地盤調査資料
- 閲覧資料 4 許認可申請図面 1 式

## 1 総則

本書は、三木市（以下「本市」という。）が三木市まち・ひと・しごと創生計画の推進、持続可能なまちづくり事業～SDGs 11 住み続けられるまちづくり～「青山7丁目団地再耕プロジェクト交流拠点整備及び運営事業」（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）に要求する施設等の水準を示すもので、「設計業務」、「建設・工事監理業務」、「建物管理運營業務」、「建物借受業務」、「本市の執務業務」から構成される。

なお、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力、資金調達能力を最大限に生かすため、本仕様書については、基本的な考え方を示すのみとし、目標を達成する方法・手段等については、事業者の発想に任せることとする。

### (1) 本事業の目的

住民が住み慣れたまちで自分らしく、いつまでも生き生きと安心して暮らし続けられるよう、これまで実施してきた様々な行政サービスの取組だけでなく、民間事業との協働により地域の魅力を高め、持続可能なまちづくりをめざすことで、ライフステージに応じていつまでも本市に住み続けられる環境整備に加え、地域を継続し、発展させていくことを目標とする。

### (2) 本事業の概要

#### ア 本事業のスケジュール

本事業のスケジュールは概ね次の通りとする。

(ア) 優先交渉権者決定	令和6年2月上旬頃
(イ) 基本協定締結	令和6年2月下旬頃
(ウ) 建物売買仮契約締結	令和6年5月中旬頃
(エ) 建物売買契約締結	令和6年6月下旬頃
(オ) 建物管理運営、建物一部借り受け、本市の執務業務に係る契約	令和7年6月頃
(カ) 供用開始・開業	令和7年7月頃

※本事業のスケジュールは予定とし、詳細は基本協定締結後に決定するものとする。

#### イ 事業対象地の概要

##### (ア) 用途地域等条件の記載

住所	三木市志染町青山7丁目地内
面積	10,835.13 m <sup>2</sup>
用途地域	第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
防火地域	法22条区域
日影規制	4時間/2.5時間（高さ10m超、測定高さ4m）
高度地区	なし
風致地区	なし
地区計画	地区計画（青山7丁目地区、多世代共生地区）
接道	北側道路 幅員12m（建築基準法42条1項2号）

南側道路 幅員 12m (建築基準法 42 条 1 項 2 号)

※緊急時を除き、車両の通行不可予定

東側道路 幅員 12m (建築基準法 42 条 1 項 1 号三木市道緑が丘青山西  
幹線)

西側道路 幅員 12m~33m (回転帯、中央植栽帯 14.0m 含む)  
(建築基準法 42 条 1 項 2 号)

(イ) 造成工事工程

令和 5 年 10 月上旬 許可取得

令和 6 年 4 月頃 検査済証取得予定

令和 6 年 5 月 完了公告予定

(ウ) その他

西側隣接地に特別養護老人ホームを建設 (敷地面積約 4,000 m<sup>2</sup>、現在設計見直し中)

(エ) 敷地条件

本事業における整備対象施設の敷地及びその周辺インフラ整備状況に関しては、以下に示す別紙資料を参照すること。

(オ) 敷地の現況及び付与条件:「資料 2 事業用地位置図」、「資料 3 事業用地概要図」、「閲覧資料 1 事業用地周辺道路現況図」、「閲覧資料 2 事業用地設備インフラ現況図」

(カ) 敷地の地質及び地盤:「閲覧資料 3 事業用地地盤調査資料」

(キ) 許認可申請図:「閲覧資料 4 許認可申請図面 1 式」※許認可取得は令和 5 年 10 月上旬予定

ウ 供用開始期限

交流拠点については、令和 6 年 6 月頃までに建設工事を着工し、令和 7 年 7 月頃までに供用を開始すること。ただし、工期及び供用開始時期については、基本協定締結後に決定するものとする。

エ 本市側で配置する職員の人数

交流拠点に本市の職員を配置する予定はない。交流拠点で行う本市の執務業務 (募集要項参照) は、業務委託等によるものとする。

オ 事業方式

(ア) 本事業は、事業者が本市の要求する交流拠点を整備及び管理運営し、交流拠点を一部借り受け、本市の執務業務を行うものである。

(イ) 交流拠点は、事業者が設計・建設・工事監理を行い、その後、本市が買受け、管理運営を行う。ただし、管理運営は、事業者が本市から業務委託等を受けて行うものとし、本市が指定する建物の一部 (事業者提案諸室) については、事業者が本市より借り受け、管理運営を行う。また、本市の執務業務については、本市より業務委託等を受けて執務を行うものとする。

カ 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下の通りとする。

- (ア) 設計業務
  - a 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査、電波障害調査業務等）
  - b 設計業務
  - c 本事業に伴う各種申請等の業務
  - d その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (イ) 建設・工事監理業務
  - a 建設業務
  - b 工事監理業務
  - c 什器・備品等調達及び設置業務（ただし、事業者提案書室は除く）
  - d 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査、電波障害調査業務等を含む）
  - e 所有権設定に係る業務
  - f その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (ウ) 建物管理運営業務
  - a 建物管理運営業務
  - b その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (エ) 建物借受業務
  - a 建物借受業務
  - b その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (オ) 本市の執務業務
  - a 本市の執務業務
  - b その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 用語の定義

仕様書中における各用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、「資料1 用語の定義」において定められた意味を有する。

(4) 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、地方自治法その他、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）を遵守するとともに、要綱・各種基準（最新版）については適宜参考にすること。なお、記載のない各種関連法令等についても適宜遵守すること。

【法令】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 景観法、屋外広告物法
- ④ 消防法
- ⑤ 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑥ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑦ 社会教育法、図書館法
- ⑧ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

- ⑨ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑩ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑪ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑫ 大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法
- ⑬ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑭ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑮ 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑯ 宅地建物取引業法、借地借家法、住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律
- ⑰ 長期優良住宅の普及の促進に関する法律
- ⑱ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ⑲ 条例:兵庫県建築基準条例
- ⑳ その他関連法令、条例等

**【要項・各種基準等】**

- ① 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）
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ④ 建築設計基準及び同解説
- ⑤ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑥ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- ⑦ 建築工事安全施工技術指針
- ⑧ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑨ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑩ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ⑪ 三木市開発指導要綱並びに三木市建築行為等指導要綱
- ⑫ 三木市技術指導基準
- ⑬ その他の関連要綱及び各種基準

## 2 設計業務

### (1) 事業に係る事項

#### ア 事業用地全般

- (ア) 三木市地域再生計画「三木市まち・ひと・しごと創生計画」、三木市第2期「三木市まち・ひと・しごと創生戦略」に寄与する内容であること。
- (イ) 事業用地外の生活道路を含め、人や車等の動線に配慮し、周辺道路への支障をきたさぬよう安全対策に十分配慮した計画とすること。
- (ウ) 安心・安全で快適な暮らしが続く持続可能なまちづくりを目的とし、タウンマネジメントの仕組みを構築すること。
- (エ) 防災・防犯対策に配慮した計画を期待する。

## イ 交流拠点

### (ア) 意匠計画の考え方

#### a 全体配置・構成

延床面積 1,500 m<sup>2</sup>以上 2,500 m<sup>2</sup>以下、二階建以下とすること。構造は(エ)構造計画の考え方の通りとする。

#### b 交流拠点の利用者駐車場と職員用駐車場を併せて 80 台以上を整備すること。

なお、利用者駐車場と職員駐車場の台数振り分け事業者の提案による。

#### c 交流拠点利用者が使用する専用駐輪場（50 台以上）を配置すること。

#### d 必要諸室・什器・備品等

##### (a) 必要諸室

本事業に必要な諸室の構成は「資料 5 交流拠点必要諸室リスト」に示す通りとする。また、事業者提案諸室を含む全体のバランスや共用部分の計画等については、事業者の創意工夫による提案を期待する。

##### (b) 什器・備品等

什器・備品等は、「資料 6 交流拠点什器・備品等リスト」、「資料 7 交流拠点建設業務に含む什器・備品等リスト」に基づき、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）」に則って調達・配置すること。その他、必要と考えられる什器・備品については、事業者の提案によるものとする。なお、事業者提案書室の「資料 6 交流拠点什器・備品等リスト」は本事業に含まない

#### e ユニバーサルデザイン

高齢者及び障害者等、全ての利用者にとって、安心、安全かつ快適に利用できるよう、床の段差解消やスロープの設置等、ユニバーサルデザインに配慮すること。

### (イ) 周辺環境の配慮

#### a 建物の外観については、事業者の工夫により、地域及び敷地内の建物との調和を図るようにすること。

#### b 地域への対応としては、住宅地に近接する交流拠点であることを考慮して、視覚的な圧迫感等を和らげる工夫を凝らすこと。また、建設工事中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。

### (ウ) 環境保全・環境負荷低減

昨今の環境問題を踏まえ、環境への負荷の少ない設備等の導入を検討するとともに、エネルギーの供給には、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを十分検討すること。また、省エネルギー化を図るため、ペアガラスを使用するなど断熱性についても考慮すること。

また、再生可能エネルギー（太陽光発電システム、リチウムイオン蓄電池、燃料電池コージェネレーションシステム等）を最大限に導入した提案を期待する。その他、自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）を含めたパッシブデザ



インの考え方等に配慮した提案を期待する。また、災害時に対応可能なエネルギーシステム、積極的な緑化、環境保全・環境負荷低減の効果を評価する仕組みについても、コストとの兼ね合いを踏まえた上での提案を期待する。

(エ) 構造計画の考え方

交流拠点の構造計画については、以下の適用基準に基づいて計画し、建築基準法による他、日本建築学会諸基準、「2020年版建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省住宅局建築指導課他編集）」及び「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部、平成25年制定）」等に準拠すること。

a 交流拠点の構造体の耐震安全性の分類

公共施設の構造体耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部、平成25年制定）」のII類とする。

b 交流拠点の建築非構造部材の耐震安全性の分類

交流拠点の非構造部材耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部、平成25年制定）」のB類とする。

c 建築設備の耐震安全性の分類

交流拠点の建築設備の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部、平成25年制定）」の乙類とする。

(オ) 設備計画の考え方

交流拠点の設備計画については「建築設備計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修、令和3年度版）」に準拠し、以下の項目を考慮した上で、電気設備、給排水衛生設備及び空調設備の計画を行うこと。なお、「資料5 交流拠点必要諸室リスト」の設備計画、「資料8 交流拠点電気・機械要求性能表」を標準案として事業者の創意工夫ある提案を期待する。

なお、ライフラインの引き込み方法、管理方法等については、別途各事業者（電気、ガス、上下水道）と協議を行うこと。

- ・ 更新性、メンテナンス性を考慮した計画とすること。
- ・ 各種機器の集中管理パネルを設置し、一括管理ができるようにすること。  
ただし、各室でも調節管理できるようにすること。
- ・ 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、燃焼時に有害物質を発生しないエコマテリアル電線等の採用を積極的に行うこと。
- ・ 自然採光を積極的に取り入れる等、照明負荷の削減について、十分配慮した計画とすること。
- ・ 省エネルギー、省資源を考慮するとともに、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- ・ 設備機器の更新、メンテナンス及び電気容量の増加等の可能性を踏まえ、受変電設備、配電盤内に電灯、動力の予備回線を計画すること。

a 電気設備

(a) 照明・電灯コンセント設備

照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。

- (b) 高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。
- (c) 吹抜け等高所にある器具に関しては、容易に保守管理ができる提案を期待する。
- (d) 外灯は、自動点滅及び時間点灯・消灯が可能な方式とすること。
- (e) 各室において、照明の一括管理ができるようにすること。

#### b 情報通信設備

- (a) 原則として、「資料5 交流拠点必要諸室リスト」「資料8 交流拠点電気・機械要求性能表」に示す諸室において有線LANを利用することができるように整備し、配管内線及び情報コンセント（中継HUBも含む）を設置すること。
- (b) LAN技術の革新に対応する配線交換の容易な設備を設置すること。
- (c) 配線の仕様は、提案時点の最新なもので考えること。
- (d) 将来的なOA対応にも可能なよう整備すること。

#### c 誘導支援設備

多目的トイレに押しボタンを設け、異常があった場合、表示灯の点灯と音等により知らせる設備を設置し、行政ステーションに知らせる設備を設置すること。

#### d 電話・館内放送・テレビ受信設備

電話、施設内放送及びテレビ放送受信設備の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。

#### e 受変電設備

受変電設備、分電盤、制御盤等について、適切に整備すること。

#### f 警備設備

警備システムについては、機械警備を基本とする。なお、警備会社との契約は本市で行うものとする。

#### g 給排水衛生設備

- (a) 「資料5 交流拠点必要諸室リスト」「資料8 交流拠点電気・機械要求性能表」に示す諸室において給湯設備を設置すること。
- (b) 汚水及び雑排水は、適切に下水道に接続すること。
- (c) 衛生器具類は、高齢者及び障害者にも使いやすく、かつ、節水型の器具を採用すること。

#### h 空調設備

原則として、空調（冷暖房）設備は「資料5 交流拠点必要諸室リスト」、「資料8 交流拠点電気・機械要求性能表」に示す諸室を対象とする。

また、各室に換気扇を設ける等、各諸室において十分な換気（湿気・結露対策）ができるよう配慮すること。具体的な空調設備の仕様は、事業者の提案によるものとする。

- (カ) 周辺インフラとの接続
    - a 接続道路  
敷地との接続箇所、接続箇所数等は、事業者の提案による。
    - b 上水道（市水）引き込み  
工事に当たっては、上下水道部との協議を行うこと。
    - c 下水道  
接続計画については、事業者の提案による。なお、工事に当たっては、上下水道部との協議を行うこと。
    - d 電力  
引き込み方法等については、事業者の提案による。
    - e ガス  
引き込み方法等については、事業者の提案による。
    - f 電話・通信  
引き込み方法等については、事業者の提案による。
  - (キ) 防災安全計画
    - a 安全性の確保  
地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とする他、火災時の避難安全対策、浸水対策、強風対策、ならびに落雷対策に十分留意すること。
    - b 保安警備の充実  
日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の保安管理に留意した計画とすること。  
また、必要に応じて、防犯上、適切な照明設備を設置すること。
- (2) 設計業務対象施設に係る要件
- ア 交流拠点
    - (ア) 全体計画  
全体の延面積は 1,500 m<sup>2</sup>以上 2,500 m<sup>2</sup>以下とし、本市指定諸室（行政サービスステーション、チャレンジショップスペース、インキュベーション・コワーキングスペース、ファブリケーションラボ、プレイパーク）、事業者提案諸室、共用部（給湯室、トイレ、玄関、ホール、フリースペース、廊下、倉庫、掃除用具ブース等）で構成する。
    - (イ) 二階建を検討する場合は、エレベーターを 1 基以上整備する。ただし、ユニバーサルデザインの観点から、バリアフリー化や車椅子でも利用しやすいよう工夫を行うこと。
    - (ウ) 近隣に対する騒音に十分配慮し、天井、床、壁等に騒音・振動対策を講じ、諸室間においても遮音対策を施すこと。
    - (エ) 屋内外に点字ブロックを適宜設置すること。
    - (オ) 再生可能エネルギーの導入を推進し、太陽光発電設備 5kW 以上、リチウムイオン蓄電池 2.5kW 以上、停電対応マイクロコージェネレーションシステム 10kW

程度を設置すること。

(カ) 照明は、駐車場・駐輪場や外構の外灯含め、すべて LED 照明とすること。

#### イ 本市指定諸室

##### (ア) 行政サービスステーション

行政業務の出張機関をイメージし、タブレットや遠隔オンライン相談等、スマート自治体に係る業務を想定している。

- a 80 m<sup>2</sup>程度とする。面積は±10%とし、以下同様とする。
- b ローカウンター(個人情報扱うため、プライバシーが確保できるように配慮)を設置し、高さは70 cmとする。打ち合わせは座って行うものとし、そのうち1席は車いす対応とする。
- c 打合せスペースを2カ所以上設けること。
- d 更衣室(男・女)を備えること。
- e Webブースを2室程度設置すること。
- f 窓を設置する場合は、カーテン又はブラインドを設置すること。

##### (イ) チャレンジショップスペース

起業や新たな事業を考える方々が、まずはこの場所でチャレンジできる。そのような場を想定している。

- a 60 m<sup>2</sup>程度とする。
- b 調理台を設置すること。
- c 諸室内に作業用机を2台程度配置すること。
- d パーテーション等で二分割利用、または別々に設置してよい。

##### (ウ) インキュベーション・コワーキングスペース・ファブリケーションラボ

三木市の地域資源であるモノづくり文化を体験でき、新たなものづくりや企業、人々が集まることが出来る場を創るとともに、新しい働き方に対応する場を想定している。

- a 250 m<sup>2</sup>~450 m<sup>2</sup>程度とする。
- b 小会議室8人用を1室以上、中会議室16人用を2室以上設置すること。
- c Webブースを5室設置すること。
- d 窓を設ける場合は、カーテンもしくはブラインドを設置すること。

##### (エ) プレイパーク

子育て世帯が自然と集い、子どもたちが伸び伸びと遊べるスペースを想定している。

- a 100 m<sup>2</sup>~200 m<sup>2</sup>程度とする。
- b 子育て世代が自然と集まる空間構成とすること。
- c 他の諸室との連携も視野にオープンなつくりとしても良い。

#### ウ 事業者提案諸室

事業者提案諸室については、用途に関して原則として自由提案によるものとするが、地域のニーズや本事業の趣旨に沿った募集要項2(8)アの条件を満たす諸室は必ず提

案すること。

(ア) 規模については、提案諸室の合計で 500 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>以下とする。

#### エ 共用部

(ア) 十分な倉庫スペースを設けること。

(イ) 各階に多目的トイレを 1 か所設け、汚垂に配慮すること。なお、1 階の多目的トイレはオストメイト対応とし、ステンレス手摺、バリアフリー洗面、汚物流し（壁付）、鏡、シャワー（シングルレバー混合水栓）、緊急呼出装置、ベビーシート、水石鹸入れ等を設けること。

(ウ) 本市指定諸室共用の湯沸室を配置し、ミニキッチンと冷蔵庫を設置すること。

(エ) 授乳室を設置すること。

(オ) 飲食可能なフリースペースを設置すること。

(カ) 廊下に手摺り（点字付き）を設置すること。

(キ) 掃除用具ブース（掃除用具の収納及び掃除流し）を設けること。

(ク) 消火器を設置できるスペースを確保すること。

(ケ) AED を 1 階ホールに設置できるスペースを確保すること。

(コ) 規模については、共用部全体で 400 m<sup>2</sup>以上 800 m<sup>2</sup>以下とする。

(サ) その他必要だと考えられるスペース、諸室を提案しても良い。

#### オ 外構

交流拠点の外構については、以下の要件を満たすこと。

(ア) 緑化率は 10%以上とすること。

(イ) 東側市道緑ヶ丘青山西幹線の道路境界から幅 5.0mは植栽帯として整備し、四季を感じることでできる樹木等で緑豊かな環境を創造し、交流拠点と植栽（花壇も含む）において空間的な演出を行うこと。ただし、駐車場等の出入口を計画する場合はこの限りではない。

(ウ) 樹木の特性が分かる樹木板等を設置すること。

(エ) 近隣住民が気軽に立ち寄ることができ、各種屋外でのイベントが開催できる空間を確保すること。

#### カ サイン計画

交流拠点のサイン計画については、以下の要件を満たすこと。なお、外部に設ける施設名板や室名の文言については、設計業務段階において本市に確認すること。

(ア) 交流拠点の案内板を、シンプルかつ大きな文字のデザインで建物内部の分かりやすい位置（玄関付近）に設置し、室名の変更等改変が容易にできるようにすること。

(イ) 室名称のサインは、全ての諸室に設けること。

(ウ) トイレ、傾斜路、その他シンボル化した方が望ましいものについては、ピクトグラムとしてもよい。

(エ) 交流拠点の名称を示す看板を敷地外部の通りに面して設置する。なお、交流拠点の名称は事業者が提案するものとし、本市と打合せして決定するものとする。

## キ 駐車場・駐輪場

交流拠点の駐車場・駐輪場については、以下の要件を満たすこと。

- (ア) 交流拠点の利用者駐車場のうち2% (例  $60 \times 0.02 = 1.2$ 、2台) を身障者用とし、交流拠点に隣接させること。
- (イ) 駐車場内での安全が図られるよう駐車区画、場内歩行者動線に十分配慮すること。
- (ウ) 駐車場の仕上げについては、アスファルトで舗装すること。
- (エ) 駐輪場として50台分以上の駐輪スペースを設けること。また、屋根、自転車ラックを設ける等により、利便性を高めること。
- (オ) 駐車場・駐輪場に外灯を設置すること。

## ク その他

- (ア) 交流拠点のゴミ置き場については、臭気対策やカラス対策を施し、衛生面に十分配慮した設計とすること。また、収集車両の出入りがしやすいよう配慮すること。

## (3) 設計業務遂行に関する要求事項

### ア 業務の対象範囲

設計業務は、交流拠点を対象とし、事業者は、本仕様書、事業提案書、基本協定書、契約書等に基づいて、基本設計及び実施設計を行うこと。

- (ア) 事業者は、設計業務の内容について本市と協議し、業務の目的を達成すること。
- (イ) 事業者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- (ウ) 事業者は、業務に必要な現況測量、地盤調査、電波障害調査等について、事業者の責任で必要に応じて行い、関係法令に基づいて業務を遂行するものとする。
- (エ) 事業者は、「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）令和4年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、社団法人公共建築協会編集・発行）に準拠し、その他については日本建築学会制定の標準仕様書を基準とし、業務を遂行するものとする。
- (オ) 事業者は、各種申請等の手続きに関係する関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。
- (カ) 図面、工事費内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本市の指示を受けること。また、図面は、工事ごとに順序よく整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- (キ) 本市が議会や市民（近隣住民も含む）等に向けて設計内容に関する説明を行う場合や交付金の申請を行う場合等、本市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関して協力すること。

### イ 業務の期間

設計業務の期間は、交流拠点の供用開始時期に間に合わせるように事業者が計画することとし、具体的な設計期間については事業者の提案に基づき基本協定書等に定める。事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないよう設計スケジ

ルールを調整し、本業務を円滑に推進するよう期間を設定すること。

ウ 設計体制と主任技術者の設置・進捗管理

事業者は、設計業務の主任技術者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に以下の書類をもって本市に通知すること。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- (ア) 設計業務着手届
- (イ) 主任技術者届（設計経歴書添付）
- (ウ) 担当技術者・協力技術者届

エ 設計計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、本市に提出して承認を得ること。なお、設計業務が完了したときは、基本設計及び実施設計それぞれについて設計業務完了届を提出するものとする。

オ 基本設計及び実施設計に関する書類の提出

事業者は、基本設計及び実施設計終了時に遅滞なく以下の書類を本市に提出すること。本市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む。）を通知する。

また、提出図書は全てのデジタルデータ（CAD データも含む。）も提出すること。なお、各書類等の提出形態等については、本市との協議によるものとする。

- (ア) 基本設計
  - a 意匠設計図（仕様書含む） 9部
  - b 工事費概算書 9部
  - c その他必要資料 9部
- (イ) 実施設計
  - a 意匠設計図（仕様書含む） 9部
  - b 構造設計図 9部
  - c 設備設計図 9部
  - d 構造計算書 9部
  - e 工事費積算内訳書 9部
  - f 仕様書との整合性の確認書 9部
  - g 事業提案書との整合性の確認書 9部
  - h その他必要資料

カ 設計業務に関する留意事項

本市は、事業者に設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料ならびに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

キ 設計変更について

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができる。そ

の場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費等）が発生したときは、本市が当該費用を負担するものとする。一方、本事業の費用に減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減額するものとする。

### 3 建設・工事監理業務

#### (1) 業務の対象範囲

建設・工事監理業務は、交流拠点を対象とし、事業者は、実施設計図書、本要求水準書、事業提案書、基本協定書、契約書等に基づいて、交流拠点の建設及び工事監理を行い、企画・提案した什器・備品等を整備すること。

#### (2) 業務期間

##### ア 業務期間

交流拠点の供用開始時期に間に合うように事業者が計画することとし、具体的な業務期間については事業者の提案に基づき基本協定書等に定めることとする。

##### イ 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め、本市と事業者が協議して決定するものとする。

#### (3) 業務内容

##### ア 基本的な考え方

(ア) 本仕様書、基本協定書、契約書等に定められた交流拠点の建設・工事監理及び什器・備品の整備履行のために必要となる業務は、本仕様書、基本協定等において本市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。

(イ) 本事業の着手に先立つ近隣住民への説明及び調整、同意の取り付けは、本市が実施する。ただし、本事業の工事係る近隣住民への説明及び調整、同意の取り付けは、事業者が実施すること。

(ウ) 事業用地の境界調査及び、交流拠点の敷地と公共道路等の境界設定（測量）は、本市が実施する。

(エ) 交流拠点の建設にあたって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責とする。

(オ) 本市が実施する近隣説明等に起因する遅延については、本市の責とし、事業者が実施する交流拠点の建設に係る近隣への対応等に起因する遅延については、事業者の責とする。

##### イ 工事計画策定にあたり留意すべき事項及び本市の承認を得る必要のある事項

交流拠点の建設にあたり、関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。

(ア) 交流拠点の建設にあたり、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近



隣対応を実施すること。

- (イ) 交流拠点の建設にあたり、近隣への対応について、事業者は本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- (ウ) 交流拠点の建設にあたり、近隣に対して工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得ること。
- (エ) 交流拠点の建設にあたり、工事に伴う影響（特に車両の交通障害、騒音、振動等）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

#### ウ 着工前業務

##### (ア) 各種申請等

交流拠点の建設にあたり、建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請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。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

##### (イ) 近隣調査・準備調査等

- a 交流拠点の着工に先立ち、近隣住民との調整、建築準備調査等（周辺家屋影響調査、電波障害調査等を含む）を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- b 交流拠点の建設にあたり、本市の事前調査を参考にしつつ、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対策を講じること。
- c 交流拠点の建設にあたり、近隣への説明等を実施し、工事工程等についての了解を得ること。

##### (ウ) 工事監理計画書の提出

事業者は建設工事着工前に工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、詳細工程表（総合定例打合せ日程や各種検査日程等も明記）を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して、承認を得ること。

- a 工事監理体制 2部
- b 工事監理者選任届（経歴書を添付） 2部
- c 工事監理業務着手届 2部

##### (エ) 施工計画書の提出

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、以下の書類とともに本市に提出して、承認を得ること。

##### 【着工時の提出書類】

- a 工事実施体制届出 2部
- b 工事着工届出 2部
- c 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付） 2部
- d 承諾願（仮設計画書） 2部
- e 承諾願（工事記録写真撮影計画書） 2部
- f 承諾願（施工計画書） 2部
- g 承諾願（主要資機材一覧表） 2部

- h 承諾書（下請業者一覧表） 2部
- I 上記の全てのデジタルデータ 1式2枚

※ただし、各種承諾願については、建設会社が工事監理者に提出し、その承諾を受けたものを、工事監理者が本市に提出し、報告するものとする。

## エ 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書に従って交流拠点の建設工事を実施すること。事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工においては、本市に対し、以下の事項に留意すること。

(a) 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を本市に毎月報告する他、本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。

(b) 事業者は、本市と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。なお、検査・試験項目及び日程については、事前に本市に連絡し、承認を得ること。

(c) 本市は、事業者又は建設会社が行う工程会議に立会うことができるとともに、必要に応じて随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。

b 事業者は、近隣住民に対し、以下の事項に留意して工事を実施すること。

(a) 交流拠点の工事中における当該関係者及び近隣住民への安全対策については、万全を期すこと。

(b) 交流拠点の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調整を十分に行うこと。

### (イ) 工事を伴う什器・備品等の整備及び関連業務

a 設計図書に基づき「資料6 交流拠点什器・備品等リスト」、「資料7 交流拠点建設業務に含む什器・備品等リスト」に示す各種什器・備品等の製作及び設置を工事に含めて行うこと。

b 什器・備品等の仕様については事業者の提案に基づいて決定するものとする。

### (ウ) 工事監理業務

a 工事監理者は、工事監理の状況を本市に毎月報告し、本市の要請があった時には随時報告を行うこと。

(a) 本市への完成確認報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。

(b) 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によるものとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とする。

### (エ) その他

a 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、本市が責任を負うべき合理的な理由がある場合にはこの限りではな

い。

b 事業者は、建設期間中に、以下の書類を、工事の進捗状況に応じて、遅滞なく本市に提出すること。

【施工中の提出書類】

(a) 工事工程表	2部
(b) 工事報告書	2部
(c) 工事監理報告書	2部
(d) 承諾願（機器承諾願）	2部
(e) 承諾願（残土処分計画書）	2部
(f) 承諾願（産業廃棄物処分計画書）	2部
(g) 承諾願（再資源利用（促進）計画書）	2部
(h) 承諾願（主要工事施工計画書）	2部
(i) 承諾願（生コン配合計画書）	2部
(j) 検査願（原寸検査）	2部
(k) 検査願（材料検査）	2部
(l) 検査願（立会検査）	2部
(m) 検査願（完成確認）	2部
(n) 報告書（各種試験結果報告書）	2部
(o) 報告書（各種出荷証明）	2部
(p) 報告書（マニフェスト A・B2・D・E 票）	2部
(q) 上記の全てのデジタルデータ	1式2枚

※ただし、各種承諾願については、建設会社が工事監理者に提出し、その承諾を受けたものを、工事監理者が本市に提出し、報告するものとする。

オ 完成後業務

(ア) 自主完成検査及び完成確認

自主完成検査及び完成確認は、交流拠点について以下の「a 事業者による自主完成検査」及び「b 本市の完成確認」の規定に則して実施すること。また、事業者は、本市による完成確認後に、「c 完成図書の提出」に則して必要な書類を本市に提出する。

ただし、これらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しないものとする。

a 事業者による自主完成検査

- (a) 事業者は、事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転等を実施すること。
- (b) 自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに本市に書面で通知すること。
- (c) 本市は、事業者が実施する自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転に立会うものとする。

(d) 事業者は、本市に対して、自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転の結果を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こと。

b 本市の完成確認

本市は、事業者による上記の自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転の終了後、当該施設、什器・備品等について、以下の方法により行われる完成確認を実施するものとする。

(a) 本市は、建設会社及び工事監理者の立会いの下で、完成確認を実施するものとする。

(b) 完成確認は、本市が確認した設計図書との照合により実施するものとする。

(c) 事業者は、機器、器具、什器・備品等の取扱に関する本市への説明を前項の試運転とは別に実施すること。なお、各施設、機器、器具、什器・備品等の使用方法について操作・運用マニュアルを作成し、本市に提出し、その説明を行うこと。

(d) 事業者は、本市の行う完成確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成確認の手続きと同様とする。

(e) 事業者は、本市による完成確認後、是正・改善事項がない場合には、本市から完成確認の通知を受けるものとする。

c 完成図書の提出

事業者は、本市による完成確認の通知に必要な以下の完成図書を提出すること。また、これら図書の保管場所を交流拠点内に確保すること。

【完成時の提出書類】

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| (a) 工事完了届          | 2部                 |
| (b) 工事記録写真         | 2部                 |
| (c) 完成図（建築）        | 1式（製本図1部、原図及びCD）2枚 |
| (d) 完成図（電気設備）      | 1式（製本図1部、原図及びCD）2枚 |
| (e) 完成図（機械設備）      | 1式（製本図1部、原図及びCD）2枚 |
| (f) 完成図（昇降機）       | 1式（製本図1部、原図及びCD）2枚 |
| (g) 完成図（什器・備品配置表）  | 1式（製本図1部、原図及びCD）2枚 |
| (h) 什器・備品リスト       | 2部                 |
| (i) 什器・備品カタログ      | 2部                 |
| (j) 完成調書           | 2部                 |
| (k) 完成写真           | 2部                 |
| (l) 仕様書との整合性の確認書   | 2部                 |
| (m) 事業提案書との整合性の確認書 | 2部                 |
| (n) 上記の全てのデジタルデータ  | 2部                 |
- (イ) 所有権移転等の関連手続き

事業者は、交流拠点について、本市による完成確認後、建築完了検査、引き渡しに必要な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 建物管理運営業務

##### (1) 業務の対象範囲

建物管理運営業務は、交流拠点を対象とし、事業者は、(3) 業務の内容に基づいて交流拠点の管理運営を行うこと。

##### (2) 業務期間

###### ア 業務期間

交流拠点の供用開始・開業時から実施するものとし、期間は10年以上とするが、本市と事業者が協議して決定するものとする。

###### イ 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、業務期間の変更を必要とし、その旨を請求した場合は、本市と事業者が協議して決定するものとする。

##### (3) 業務の内容

###### ア 基本的な考え方

(ア) 本市と事業者が基本協定締結後、提案内容に基づき、協議して契約内容を決定するものとする。

(イ) 建物全体の管理及び本市指定諸室のチャレンジショップスペース、インキュベーション・コワーキングスペース、ファブリケーションラボ、プレイパークの運営を行うこと。管理、運営の方法及び費用について提案すること。

#### 5 建物借受業務

##### (1) 業務の対象範囲

建物借受業務は、交流拠点を対象とし、事業者は、(3) 業務の内容に基づいて交流拠点の一部を借り受けて、管理運営を行うこと。

##### (2) 業務期間

###### ア 業務期間

交流拠点の供用開始・開業時から実施するものとし、期間は10年以上とするが、本市と事業者が協議して決定するものとする。

###### イ 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、業務期間の変更を必要とし、その旨を請求した場合は、本市と事業者が協議して決定するものとする。

##### (3) 業務の内容

###### ア 基本的な考え方

(ア) 本市と事業者が基本協定締結後、提案内容に基づき、協議して契約内容を決定

するものとする。

- (イ) 事業者提案諸室を借り受けて管理運営を行うこと。管理、運営の方法及び費用について提案すること。

## 6 本市の執務業務

### (1) 業務の対象範囲

本市の執務業務は、交流拠点を対象とし、事業者は、(3) 業務の内容に基づいて、業務を行うこと。

### (2) 業務期間

#### ア 業務期間

交流拠点の供用開始・開業時から実施するものとし、期間は10年以上とするが、本市と事業者が協議して決定するものとする。

#### イ 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、業務期間の変更を必要とし、その旨を請求した場合は、本市と事業者が協議して決定するものとする。

### (3) 業務の内容

#### ア 基本的な考え方

- (ア) 本市と事業者が基本協定締結後、提案内容に基づき、協議して契約内容を決定するものとする。
- (イ) 本市指定諸室の行政サービスステーションの執務業務を行うこと。
- (ウ) 本市の執務業務に係る費用について提案すること。