

前回までのおさらい

□ 皆様から頂いた主な御意見

皆様の御意見	市の回答
PFIからDBへの変更で何が変わるのか。	維持管理を含めなくなる点は異なりますが、提案をもとに事業者を選定するという点や、評価の基準についての変更はありません。
市営住宅について、10階になるというよりは10階の提案も認める認識でよいか。	10階までとすることで提案の幅を広げるもので、すべてが10階の提案もしくは、一部8階や9階の提案も出てくる可能性があります。
市営住宅の災害時の対応としてエレベーターや水道が使えるような対応は、盛り込まれているのか。	災害や停電などの非常用電源として、住棟の給水利用やエレベーターの動力として利用する非常用発電設備(避難所への誘導を考慮して12時間の運転が可能な容量)を設置します。

**和泉市富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設整備等事業
要求水準書（案）について**

（令和5年8月）

令和5年度第2回富秋中学校区等まちづくり検討会議

目次

- I. 要求水準書（案）の公表目的、構成
- II. 要求水準と期待水準の考え方
- III. 主要な要求水準（案）について

I. 要求水準書(案)の公表目的、構成

I . 要求水準書（案）の公表目的、構成

- 入札公告時（1月）に公表予定の要求水準書が確定版
- 入札公告（1月）に先行して、本事業の実施方針（案）を8月中に公表。
 - 実施方針（案）は、入札公告前に、本事業に関する市の考え方を中間発表することで、民間事業者の意見等を取り入れ、事業条件等を改善・工夫を行うために実施。
 - ✓ 『よりよい民間提案を引き出すこと』 『多数の事業者が応札できること』を旨とし、実施方針公表時には、要求水準書（案）を合わせて公表
- 要求水準書（案）は、本事業の民間事業者が実施する業務範囲に沿って、「市営住宅・店舗整備業務編」、「多世代交流拠点施設整備業務編」、「入居者移転支援業務編」の3つで構成

Ⅱ . 要求水準と期待水準の考え方

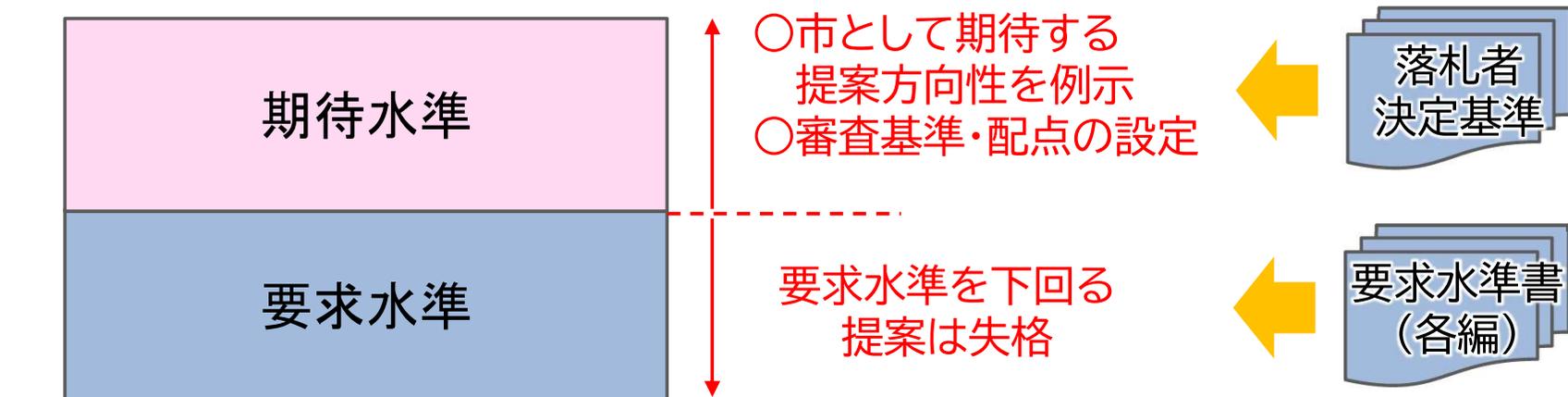
Ⅱ . 要求水準と期待水準の考え方

- 要求水準は最低限の提案条件であり、違反した提案は失格
 - 厳しくし過ぎると、民間事業者が提案困難となり、入札参加者が減るため、バランスが重要
 - ✓ 入札参加者が減る（例えば1社）と、「より良い提案を行う努力」が為されなくなる可能性



Ⅱ . 要求水準と期待水準の考え方

- 期待水準は、要求水準とは別に入札公告時に公表される、「落札者決定基準」により事業者を示す。
 - どのような提案が評価されるのか（評価点が高くなるか）を示す
 - 主要事項は、要求水準書（案）においても、期待水準を併記



Ⅱ . 要求水準と期待水準の考え方

■ 落札者の決定について（実施方針から抜粋 一部編集）

- 選定委員会において、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準に基づき、各入札参加者からの入札価格及び事業提案書の提案内容等を総合的に評価し、落札者候補として最も適当な者を選定する。（←総合評価一般競争入札）
- 提案内容の審査においては、事業実施体制や、「まちづくり構想」実現に向けた取組姿勢、施設計画（住環境や地域コミュニティ活性化、近隣への配慮等）のほか、施工実施計画（近隣、入居者等への配慮等）、入居者等の負担の軽減、地域経済への配慮等について、評価を行う。
- その詳細、配点等については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する落札者決定基準において提示する。

Ⅲ．主要な要求水準(案)について

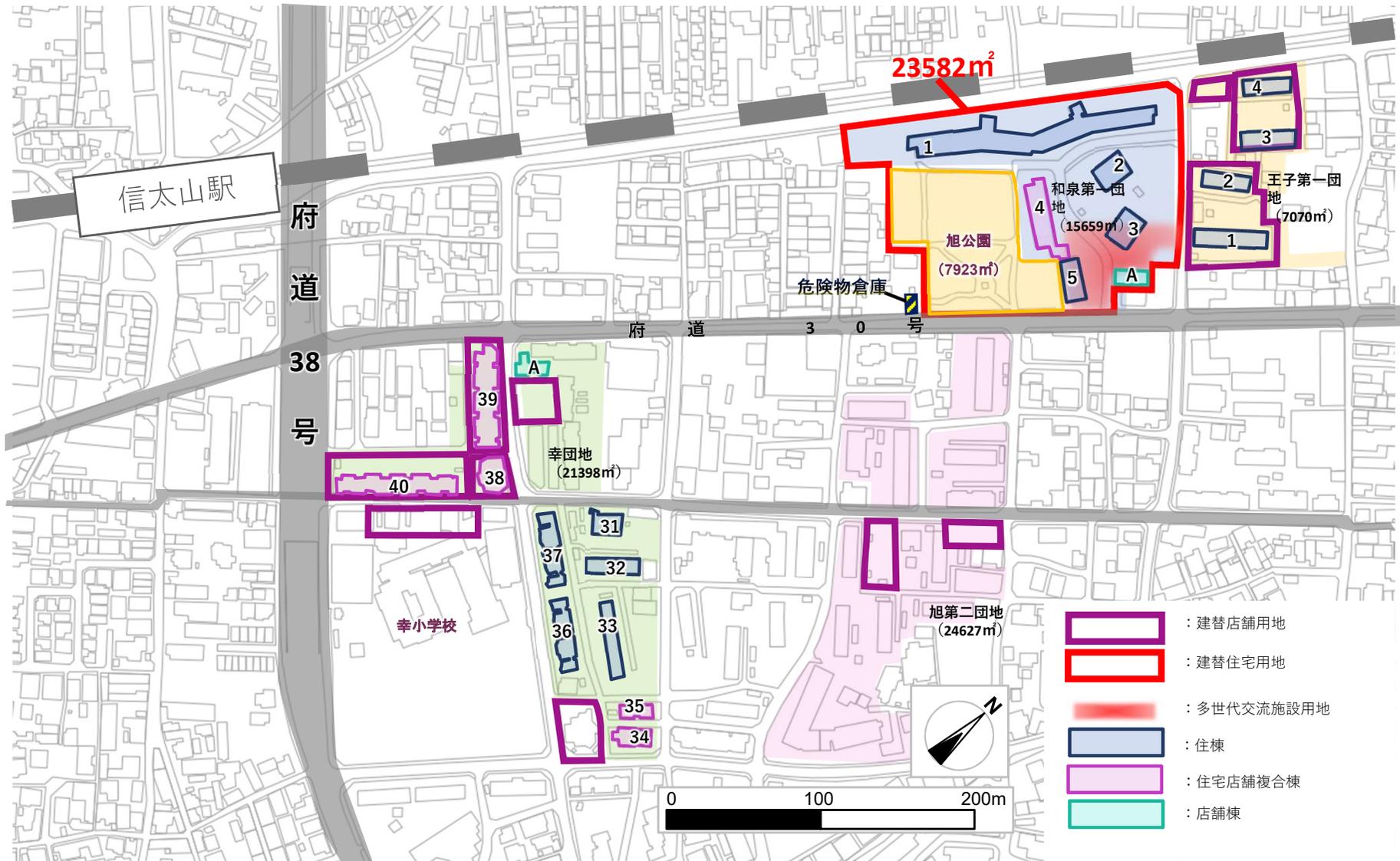
Ⅲ．主要な要求水準（案）について

□ 事業者の実施する業務

1. 建替住宅用地において、550戸の建替住宅等の整備を2期に分けて実施
2. 建替店舗用地において、74区画を上限とした建替店舗等の整備を3期（計5工区）に分けて実施
3. 解体撤去対象区域において、7団地の既存住宅及び付帯施設、5団地の既存店舗及び付帯施設、並びに旭公園の全ての公園施設を解体撤去
4. 多世代交流施設用地において、原則2,800㎡の多世代交流施設を整備
5. 既存住宅等からの入居者等移転支援を実施

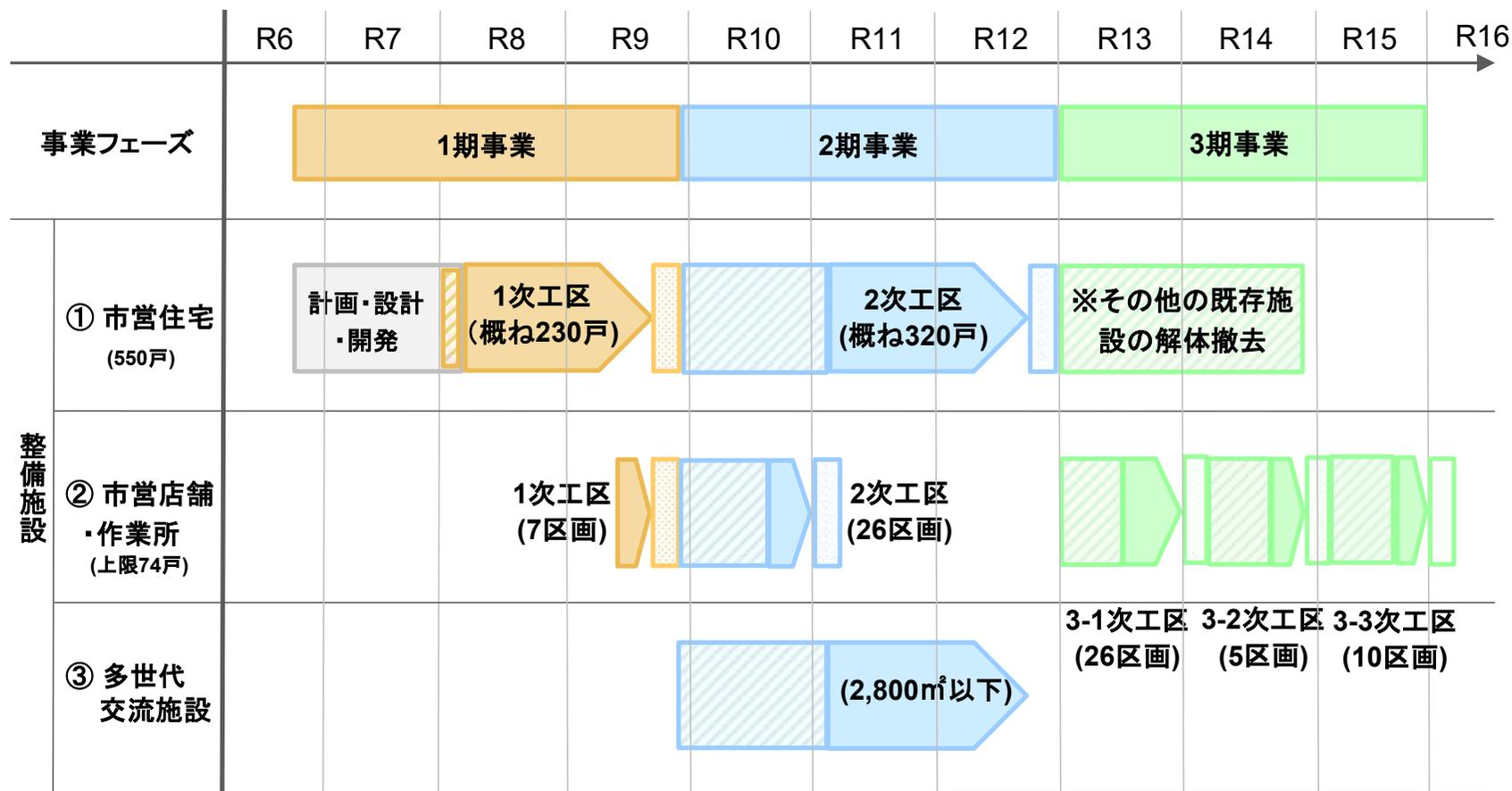
- ✓ 上記のほか、本事業の特性を踏まえて、下記を義務付け
 - ◆ 全体統括管理業務（計画・設計調整、工程調整等）
 - ◆ コミュニティ活性化支援業務
 - ◆ 維持管理運営等に関わる事業者との調整支援業務

Ⅲ . 主要な要求水準 (案) について



Ⅲ . 主要な要求水準（案）について

- 事業全体を3期に期分けし、各完成の期限・工程順は要求水準として指定
- 各工程の短縮は民間提案により可能性あり(期待水準)



注) 市営店舗・作業所の整備区画数は、今後変更する可能性がある。

移転
 解体
 整備

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

□ 本事業の対象（建替住宅の工区別の整備戸数及び移転入居者等）

整備工区		整備戸数	移転入居者					
			団地名	対象棟	棟数	管理戸数	入居戸数※	
1 次 工 区	事業者が提案する、旭公園を中心とした建替住宅用地（1次工区）	230戸	1	和泉第一団地	1～5棟	5	312	148
			2	王子第一団地	1～3棟	3	56	29
			3	幸団地	33～35棟	3	34	18
			4	丸笠団地	1～8棟	8	132	30
			1次工区 計			19	534	225
2 次 工 区	事業者が提案する、和泉第一団地を中心とした建替住宅用地（2次工区）※	320戸	1	王子第一団地	4棟	1	16	9
			2	王子第二団地	5棟	1	24	11
			3	旭第一団地	19～27棟	9	125	99
			4	旭第二団地	6～11棟	6	102	72
			5	幸団地	28～32・36～40棟	10	171	111
			6	幸第二団地	41～43・49・50棟	5	80	61
			7	伯太団地	1～3・5棟	4	80	28
2次工区 計			36	598	391			
合 計		550戸	1・2次工区 合計			55	1,132	616

注) ※：入居戸数は令和5年4月時点

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

□ 既存入居世帯状況等を踏まえた住戸タイプ別の住戸数の設定

■ 建替戸数 計550戸（地上10階建以下、かつ建築物高さ31m以下 住戸専用面積合計は27,050㎡以上を条件）

整備する住戸 タイプ	住戸専用 面積※3	整備戸数		
		1次工区	2次工区	計
2DK（小）	42 ㎡	98(±5)戸	146(±5)戸	244(±5)戸
2DK	50 ㎡	90(±5)戸	100(±5)戸	190(±5)戸
3DK	60 ㎡	30(±2)戸	38(±2)戸	68(±2)戸
3LDK	70 ㎡	10(±2)戸	30(±2)戸	40(±2)戸
車いす1DK	50 ㎡	1戸	4戸	5戸
車いす2DK	60 ㎡	1戸	2戸	3戸
計		230(+3)戸	320(-3)戸	550戸

住戸配分は既存入居世帯
状況等を踏まえて設定

■ 付帯施設

集会所、駐車場（385台）、駐輪場（825台）、ごみ置場、電気室 / 等

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

災害時にも安全・安心で、高齢者に優しいバリアフリーな住宅

➤ バリアフリーによる居住環境の整備

- ✓ 高齢者や障害者、子育て世帯等を含むすべての人が安全に、安心して、円滑かつ快適に生活できる環境を確保

➤ 建替えによる居住環境の向上

- ✓ 防災性能（耐震・耐火）や安全な避難動線、断熱、省エネ、日照、採光、通風、換気、防露、防水等の基本性能を確保
- ✓ 災害発生時に日常生活への影響が少なくなる防災設備（非常用発電機等）や屋外空間を整備すること。
- ✓ 近年多発する集中豪雨等の発生なども踏まえ、浸水対策等に配慮

例えば…

ウ 自転車置場

- (エ) 電動車いす等の利用者に配慮し、各階エレベーターホール内やエントランスホール内、自転車置場（エントランスに近い位置）の入居者等の通行に支障とならない適切な場所において、電動車いす置場を住棟ごとに適宜配置（計 30 台程度）すること。

第6 電気設備

電気設備	
基本事項	<ul style="list-style-type: none">・環境に配慮した、エコケーブルを採用すること。・自然採光を積極的に取り入れるなど、照明負荷の削減について十分配慮した計画とすること。・ケーブル配線において、壁内立下り部は釘打ち等による損傷を受けないよう、また、保守が可能となるよう配管工事を施すこと。ただし、二重天井内及び二重壁内配線で保守管理上支障がないものについては、配管は不要とすることができる。
非常用発電設備（建替住宅）	<ul style="list-style-type: none">・建替住宅については、災害や停電などの非常用電源として、住棟の給水利用（受水槽のポンプの動力での利用）や住棟共用部の昇降機の動力として利用できるように、非常用発電設備を設置すること。・非常用発電設備の燃料備蓄量（A 重油又は軽油）については、12 時間の給水ポンプや昇降機の運転が可能容量とすること。・非常用発電設備は、大雨による浸水・冠水対策等に配慮した配置・構造とすること。・非常用発電設備の運用方法等について本市と協議の上、整備すること。

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

隣近所での互いの見守り合いや、日常における出会いによりつながりが生まれる住宅

➤ 共生する暮らしを実現するための環境の整備

例えば…

- (ア) 住棟・住戸計画に当たっては、高齢世帯や若年世帯・子育て世帯等の交流を考慮し、1住棟内において複数の住戸タイプを整備するなど、多様な世帯のコミュニティミックスに配慮すること。
- (イ) 集会所は、自然な交流が生まれやすい場所に配置し、地域に開かれ、活動拠点となるよう配慮すること。
- (ウ) 交流・活動のしやすさに配慮し、広場等の多様な屋外空間及び住棟内共用空間の整備に努めること。
- (エ) 入居者が日常的に広場等の屋外空間や住棟内の共用空間に足を運び、行き来し、交流しやすくなるよう工夫・配慮すること。
- (オ) 住棟形式や設備を工夫するなど、入居者と地域住民との自然な交流が生まれるよう配慮すること。

【集会所の要求水準】

- 300㎡の集会所を建替住宅用地（1次工区）において1か所整備すること。
- 自然な交流が生まれ、様々な地域活動が集会所を中心に行われるよう、集会所は入居者や地域住民の動線となる、とみまち広場に面した位置に設置し、誰もが気軽に立ち寄れるよう配慮した施設計画とすること。
- 独立棟の平屋建てとして整備すること。
- 荷物等の搬出入のため車の寄り付きが可能となるよう配慮すること。
- バリアフリー対応（段差解消スロープ、手すり等）の施設を備えたものとする。

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

例えば・・・

➤ 高齢・子育て世帯が安全・安心に暮らせる住環境の整備

✓ 多世代が行き交い、くつろぎ、交流できる、柔軟な利用が可能となるよう配慮した広場空間を整備



★広場・住宅等との一体的土地利用、まちの交流軸を彩る魅力的な空間形成

- まちの交流軸の中央（建替住宅と多世代交流施設が交わる結節エリア）は、自然と人だまりができる広場空間となるよう計画
- 多世代交流施設において開催されるイベントや地域の催しなど、地域の特徴的な景色をつくるような、富秋中学校区の代表的な広場となるよう計画

★とみまち広場が子どもたちの安全で快適な通学路として機能する条件

- 府道30号の横断歩道付近に溜まりの空間を確保
- 自動車の通行や乗上げができないような構造とし歩車分離に配慮。（ただし、緊急車両は進入可の構造）
- 人と自転車の動線について明確に分離するなど、歩行者の安全性の確保に配慮

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

➤ 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

- ✓ 歩行者空間の拡幅（府道30号の拡幅、市道阪和東側1号線沿いの歩行者空間の整備等）や緑化による快適な歩行者空間
- ✓ 建物の規模・配置は、圧迫感やプライバシー等に配慮し、できるだけ敷地境界より後退させたり建物高さを抑えるなど、団地内及び周囲の環境に配慮（地上10階建て以下、かつ建築物の高さは31m以下）

例えば…

★和泉第一団地高層棟の10階建て程度を限度とした階数制限

- 建替住宅の階数は、良好な住環境の確保に配慮し既存の高層棟の規模を限度

要求水準

- 地上10階建て以下、かつ建築物高さは31m以下

※違反した提案は失格※

- 加点評価項目（＝期待水準）

- 入居者生活環境、周辺住環境への圧迫感がないように配慮された提案を高く評価する

Ⅲ . 主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

➤ 地区の魅力向上に寄与する景観・まちなみの形成

- ✓ 多世代交流施設とともに“まちの顔”づくり
- ✓ 建替住宅用地及び多世代交流施設用地の両整備用地の一体的な土地利用を活かした、【とみまち広場】を中心としたオープンスペースを整備
- ✓ 建替住宅用地全体の調和に配慮するとともに、周辺環境と調和した景観・まちなみの形成に配慮

例えば…

★とみまち広場の幅を10m以上確保

- 通学動線、交流する
とみまち広場への配
慮として、10m以上
の幅を確保



要求水準

- とみまち広場の幅は、全体整備方針②を満たす観点から、10m以上を確保

※違反した提案は失格※

- 加点評価項目（＝期待水準）
 - 人々が集い、このまちの特徴的な景色をつくる、**まちの魅力を引き出す広場の空間設計**の工夫に優れた提案を高く評価する

Ⅲ . 主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

将来を見据え、持続可能性を有した住宅

- 環境負荷の低減やエネルギー効率に配慮した施設計画
 - ✓ 環境負荷を低減する材料の導入や断熱性能の確保、循環型社会に向けた取組など、環境に配慮した計画（太陽光発電設備を設置等）
 - ✓ 雨水浸透、リサイクル材やエコマテリアルの使用、ごみの減量化、LCCO2縮減など環境共生に配慮
 - ✓ 和泉市内産木材「いずもく」の利用

例えば…

- ・ ZEH-M Oriented 基準を満たす（BELS 認証を取得）こと。
- ・ 集会所又は各工区の集会所近くの住棟屋上に 10kw 以上、計 20kw 以上の太陽光発電パネルを設置すること。
- ・ 太陽光発電の使用場所については、住棟の給水利用（受水槽のポンプの動力での利用）のほか、住棟共用部の昇降機や電灯、集会所設備での利用を想定しており、制御盤など必要な付属設備（蓄電池を除く）を適切に設置すること。余剰電力は売電すること。
- ・ 災害や停電などの非常時には、非常用発電設備（「第6 電気設備 非常用発電設備（建替住宅）」参照）とともに、太陽光発電による電力を利用できるようにすること。

- ・ ライフサイクルコストの低減及び維持管理の簡便さの向上に配慮すること。
- ・ 保守点検や修繕のための天井点検口及び床下点検口を適切に設けること。
- ・ 保守点検、将来の修繕、取替えが容易であるような計画とすること。
- ・ 最下階(ピット内)の排水管は、屋内外からの管内清掃が容易に行えるよう計画すること。

- ・ 将来の社会状況の変化に対応できる空間配置等の工夫や将来の住宅需要の変化に対応できる可変性や柔軟性の確保に努めること。

- 効率的な施設管理やライフサイクルコストの縮減に配慮した施設計画
 - ✓ 将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上
 - ✓ あらゆる入居者にとって清掃等の管理及び生活がしやすい工夫

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～市営住宅・店舗

建替店舗等の整備に関する基本方針

- 営業補償に見合う期間を踏まえた施設
 - ✓ 営業補償等を考慮し、建替店舗の竣工年度から30年間を使用年限と想定した構造・仕様の施設とすること。
- 社会ニーズ等を踏まえた対応がしやすいフレキシブルな施設
 - ✓ 今後の社会や地域の変化、生活様式の変化に対して、対応がしやすいような施設の建て方・構造（可変性重視）
- まちのにぎわいや住民の生活利便性を踏まえた整備
 - ✓ 新たに生まれ変わる地域のなかで、地域住民の生活利便性やまちのにぎわいを与えることを考慮した空間設計

Ⅲ . 主要な要求水準（案）について ～移転支援

➤ 事業全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理、以下の業務を円滑に遂行できる体制を構築

✓ 移転支援業務（各種説明会開催案内・開催、説明会出席困難者への個別対応等の実施。現地事務所設置による問合対応。関連書類の配付・回収及び移転料等の支払い等の手続／等）

- 入居者の移転及び退去等に伴うごみの処分支援、移転・退去等日の調整や引越し業者の斡旋等、入居者等の負担軽減を行う提案が期待される。

✓ 退去等支援業務（退去等を希望する入居者への対応：関連書類の配付・回収及び移転料等の支払い等の手続／等）

✓ 店舗使用者の移転に関する市への支援（資料作成や情報提供、助言）

入居者移転支援業務の対象者の定義		業務区分	主な業務内容	備考	
(既存住宅の) 入居者	→	移転対象者 (建替住宅に移転)	移転支援業務	移転全般	
	→	退去者 (市営住宅から退去)	退去等支援業務	退去全般	・移転支援業務期間中が対象
	→	住替え者 (他市営住宅に住替え)		相談業務（業者紹介、引越日調整、書類徴収等）	・移転支援業務期間中が対象 ・市が行う業務（住替え先決定等）は業務外

業務名		業務期間
(1)	移転等説明会の実施	移転開始日より5か月前まで
(2)	建替住宅の内覧会の開催	移転開始日より4か月前まで
(3)	希望住戸等の把握	
(4)	住戸等決定抽選会の実施	移転開始日より3か月前まで
(5)	建替住宅入居説明会の開催	移転開始日より2.5か月前まで
(6)	市営住宅入居手続支援	入居説明会から移転開始日まで
	移転料（前払い分）の支払い	
	移転日の調整等	
(7)	移転の立ち合い、確認	移転日当日
	移転料（後払い分）の支払い	移転完了日の翌月末までかつ移転支援業務終了期限まで

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～移転支援

- 事業全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理、以下の業務を円滑に遂行できる体制を構築
 - ✓ 移転の立ち合い、確認及び移転料の支払いの実施。引越に伴う入居者等の負担軽減
 - 移転対象者への移転料の支払いの一部が移転完了後であることに配慮した対応を行うこと（引越し代の後払いが可能な引越し業者の斡旋等）。
 - 高齢者等、引越しに伴い自身での引越し手続が困難な移転対象者に対しては、移転対象者のニーズに合わせて諸手続の支援を行うとともに、梱包サービス等が利用可能な引越し業者の斡旋等が行えるよう配慮すること。
 - ✓ 建替住宅自治会組織の立上げ支援業務（市が実施する準備会の開催等のうち、本業務の業務期間中に行われるものについて、次の補助業務を行う）
 - 準備会の会場設定
 - 準備会参加者の日程調整及び開催案内
 - 準備会の配付資料の作成補助
 - その他必要な補助業務

Ⅲ . 主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

多世代交流施設のコンセプト・基本方針

- 人権を尊重し助け合い・支え合いの輪を広げる場「(仮称)多世代交流拠点施設」
 - 基本計画に基づく、全体整備方針③を基本
 - ✓ 隣保館機能を有し、青少年育成の拠点となる施設
 - ✓ 市民福祉の向上や地域コミュニティの拠点となる施設
 - ✓ 地域の象徴的な施設として長く親しまれるよう、周辺的环境や地域と調和した施設
 - ✓ 子ども・高齢者・障がい者まで誰もが心身の負担が少なく利用しやすい、安全・安心・快適に過ごせる施設
 - ✓ 将来を見据え、持続可能性を有した施設



- 「(仮称)多世代交流拠点施設から始まる『にぎわい・活力』増進プラン」に基づき、時代の変化によって求められるニーズを捉え、今後もその役割を果たしていくために、施設の在り方について「イノベーション(革新)」
 - ✓ 将来的な社会環境変化により、施設に求められるニーズが変化した際にも、可変的に対応できる構造とすること。
 - ✓ 「イノベーション(革新)」を達成するために、現代社会が抱える課題解決や新施設の付加価値としての「インキュベート機能（新事業の創出を支援し、その成長を促進させる機能）」も加えた複合施設として整備

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

(仮称)多世代交流施設の機能

- 人権文化センターと青少年センターを統合し、これまで担ってきた機能を時代のニーズにあわせて発展させ、新たな施設として整備
 - 両施設において果たしてきた役割について、事業内容や発信方法について時代のニーズに適した見直しを図りながら、その役割を担う施設としてイノベーションする。

- 多世代間のコミュニティの拠点となり、地域課題の解決に向けた社会資源を生み出し、まちの「にぎわい・活力」の創出の起点となる施設とする。
 - 多世代交流や分野の異なる地域団体の交流を促進し、それぞれの目的に応じてネットワークを構築し、地域課題の解決に向けた新たな社会資源を創出し、人を呼び込み「にぎわい」を生む施設からそこで集まる各々が「にぎわい・活力」を創出。

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

□ 多世代交流施設の主要な要件

■ 規模・階数・構造

- 多世代交流施設の延床面積：原則2,800㎡（ただし、必要な機能に対して不十分と認められる場合は3,000㎡以内）
- 階数は2階建て以下
- 鉄骨造又は鉄筋コンクリート造を基本。将来的な社会環境変化により、施設に求められるニーズが変化した際にも、可変的に対応できる構造
- 災害時の指定避難所として十分な耐震性確保、非常用発電機、太陽光発電による災害・停電時対応が可能な設備
- 環境に配慮したZEB Orientedに準じた基準に対応

■ 付帯施設

自由ひろば（約1000㎡）、70台以上の駐車場確保、無料Wi-Fi設置 / 等

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

★とみまち広場との一体性、新たな「まちの顔」となる建物外観デザイン

- 多世代交流施設への来館者及び近隣を訪れる人たちが、まちの交流軸・とみまち広場を行き交い、自然な交流が生まれることで、施設及びまち全体のにぎわい・活力が創出されるよう工夫
- 府道30号に面した建物外観デザインは、新たな「まちの顔」でありつつ、周辺景観にも配慮・調和したものとなるように工夫
 - ✓ 多世代交流施設用地の府道30号接道部分（敷地の間口）は50m以上を確保
- 一般車両の出入り口の位置は可能な限り交差点から離すこと。府道30号に面して一般車両の出入り口を設けることは不可（とみまち広場の通学路としての安全性の観点から）
 - ✓ 搬入車両及び緊急車両等は、施設配置に応じて、車両アクセスに配慮した提案とすること。
- 屋外に設置する自由ひろばの配置については、屋内施設との相互交流性、一体性、親和性並びにとみまち広場からの近接性、機能的な連続性を意識した構造、動線にも配慮した配置及び計画

Ⅲ . 主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

多世代交流施設の主要な諸室構成

□ 1階配置を必須とする機能要件

- 1階部分はフリーアドレス型を基本としたオープンな設え + 人権資料室配置
 - ✓ つながるbase・ミーティングbaseからの誘導動線配慮。展示工事は別途発注予定のため、多様な展示機能・設備の提案を受け入れられるよう必要な柔軟性、耐力・耐久性に配慮
- 利用者同士の交流を促進するため、フロア全体の見通しが良くなるように壁や柱の位置、数量を工夫

（仮称）創発の場
約1,000㎡程度

（仮称）つながるbase

- 多世代交流施設のインキュベート機能につながる事業を行うフードコート型リースペースとし、人権図書を含む図書の配架など利用目的に応じて柔軟な活動を展開

✓ 開かれた交流空間。エントランス近接・自由ひろばに面する。簡易な喫茶提供機能

（仮称）ひらめき誘発base

- N P Oの活動拠点など特定の目的をもって事業実施を行う場

✓ レイアウト変更が容易な電源など配線設備・照明への配慮。可動式什器によるエリア区分

（仮称）ミーティングbase

- 可動式パーティションを用いて、大人数での会議も対応できる多目的なオープンスペースとする。占用利用を行わないときは、（仮称）つながるbaseと同様の用途に開放

✓ 防音に配慮した設え。大会議室として利用時：定員300名確保（矩形）

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

多世代交流施設の主要な諸室構成

□ 2階の機能要件

- オープンな利用、交流創発を想定する1階を補完する(静的なイメージ)機能を中心に構成
- 一定数の貸室を設置し、屋外デッキに隣接する貸室について屋外デッキとの一体的な利用も可能となる等の可変性に配慮
 - ✓ 貸室（定員45～80名程度の、多様な規模の貸室利用が同時に3室以上確保可能）
 - ✓ 相談室（相談しやすい静かな場所への配置等）
 - ✓ 自習室および学習支援の場（定員45名程度、小学生以上の読書・学習の場）
 - ✓ 人権資料収蔵庫（人権資料の書庫・収蔵庫等）
 - ✓ 執務室・共用部その他

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

多世代交流施設の主要な諸室構成

□ 外構等の機能

- とみまち広場との一体性や、交流創発を想定する1階諸機能との連動性に配慮した機能配置
 - ✓ 自由ひろば（とみまち広場等と隣接し、屋内外一体的な利用に配慮。人工芝部分と真砂土部分を設け多用途に使う工夫）
 - ✓ 屋外テラス（直接アクセスできる屋外階段を設置）
 - ✓ 来客用駐車場（70台以上。思いやり駐車区画は建物直近に設置。ただし、市営住宅も含めた事業全体の施設計画も考慮し、多世代交流拠点施設周辺に最低35台以上整備し、一体整備できない残りの台数については、近隣の王子第一団地跡地内に整備可）
 - ✓ 来客用駐輪場（多世代交流施設用地内に60台以上）
 - ✓ その他（植栽、案内看板等）

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～多世代交流施設

開館準備支援業務に関する要求水準

- 多世代交流施設のうち、人権資料室内の展示設計・整備業務及び多世代交流施設の維持管理業務・運営業務については、本市が別途事業者選定を実施し委託等を行う予定
 - ☞より魅力的な展示計画を設定するため

- 事業者にて、多世代交流施設の円滑なオープンに向けた各種調整業務を実施
 - ✓ 人権資料室内の展示設計・整備業務の実施事業者との施設設計協議段階での調整（展示企画・設計上の可能な範囲での建物側の設計調整等）
 - ✓ 維持管理業務・運営業務の実施事業者への引継ぎ・調整（多世代交流施設の維持管理に関する建物・設備仕様・取扱い説明等）

Ⅲ．主要な要求水準（案）について ～ 市営住宅・店舗 多世代交流施設

入居者や地域のみんなが集まり憩う「とみまち広場」

- 建替住宅用地及び多世代交流施設用地を合わせた開発区域の3%以上を確保
- まとまった規模・幅を有した軸線状のとみまち広場として、バランスよく配置



- 住宅と施設の一体的な土地利用（前掲）
- まちのみんなが集まる広場
 - まちの交流軸の中央、建替住宅と多世代交流施設が交わる結節エリアを自然と人だまりができる広場空間となるよう計画。
 - 定期的な地域イベント・行事等の利用により、富秋中学校区ならではの特徴的で代表的な広場となるよう計画
- 出会いの生まれるまちの交流軸
 - まちの人達の往来を生み、ふれあいや助け合いの機会を生み出すようなまちの交流軸を計画すること。
 - とみまち広場が子どもたちの安全で快適な通学路として機能するよう計画（前掲）
- まちの交流軸を彩る魅力的な屋外空間
 - とみまち広場内において子どもの遊び場や高齢者等の憩いの空間など特徴のある大小様々な空間を設け、様々な風景がちりばめられた魅力的な屋外空間が形成されることに配慮
 - ✓ とみまち広場以外の広場整備不可（魅力を集約）