

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）  
（多世代交流拠点施設整備業務編）

令和5年8月25日

和 泉 市



# 目次

第 1 総則	1
1 本要求水準書の位置づけ	1
2 要求水準書の変更	1
第 2 事業実施に当たっての基本的事項	2
1 本事業の目的	2
2 本事業の基本方針等	2
3 本事業の基本的な枠組み	5
4 事業者に係る基本事項	6
5 遵守すべき法令等	7
6 市への提出書類	12
7 セルフモニタリングの実施	12
8 要求水準の変更	12
9 事業期間終了時の引継ぎ等	13
10 著作・特許権等の使用	13
11 その他	13
第 3 施設の機能及び性能に関する要求水準	14
1 敷地・計画条件	14
2 多世代交流施設が備えるべき基本的性能	15
3 整備用地内における施設配置・動線計画に関する条件	18
4 多世代交流施設内の諸室構成及び規模、配置・動線等	19
5 サイン計画	20
6 設備計画	21
7 仕上計画	27
8 什器備品計画	28
9 求める機能に係る重点項目	28
第 4 多世代交流拠点施設整備業務に関する要求水準	30
1 総括管理業務	30
2 設計業務	33
3 建設業務	36

4 工事監理業務.....	43
5 開館準備支援業務 .....	45
<b>第5 その他関連業務に関する要求水準.....</b>	<b>48</b>
1 総則.....	48
2 業務の要求水準 .....	48

#### 添付書類

別紙1 施設設計要領

別紙2 市への提出書類

別紙3 什器備品リスト

参考資料1 (仮称) 多世代交流拠点施設基本計画

参考資料2 (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(詳細版)

参考資料3 (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(概要版)

## 【用語の定義】

本要求水準書では、次のように用語を定義する。

(か行)

解体撤去対象区域：解体撤去工事を行う市営住宅及び旭公園の立地する個々の区域及びその区域の総称を解体撤去対象区域という。

既存施設：解体撤去の対象とする、既存住宅等、既存店舗等及び旭公園を総称している。

(さ行)

市営住宅・店舗整備業務：建替住宅等及び建替店舗等の整備及び既存施設の解体撤去に関する業務をいう。

事業者：本市と事業契約を締結し本事業を実施する民間事業者をいう。

事業用地：整備用地と解体撤去対象区域を総称している。

整備施設：本事業において整備する建替住宅等、建替店舗等、多世代交流施設を総称している。

整備用地：建替住宅用地、建替店舗用地及び多世代交流施設用地を総称している。

(た行)

多世代交流施設：(仮称)多世代交流拠点施設の略称で、本体施設及び付帯施設(自由広場含む)の総称をいう。

多世代交流施設用地：多世代交流施設を整備する用地をいう。

建替住宅：集約建替え後の市営住宅を総称している。

建替住宅等：集約建替え後の市営住宅及び付帯施設を総称している。

建替店舗：集約建替え後の市営店舗・作業所を総称している。

建替店舗等：集約建替え後の市営店舗・作業所及び付帯施設を総称している。

建替住宅・店舗：集約建替え後の建替住宅及び建替店舗を総称している。

建替住宅・店舗等：集約建替え後の市営住宅、市営店舗・作業所及び付帯施設を総称している。

建替住宅用地：建替住宅等を整備する用地をいう。

建替店舗用地：建替店舗等を整備する用地をいう。

D B 方式：Design Build 方式の略。本事業により施設整備を実施する事業者が設計・施工一括方式により公共施設を整備する方式をいう。

店舗使用者：集約建替えの対象とする既存の市営店舗・作業所の使用者をいう。

(な行)

入居者：既存住宅に入居している者をいう。

入居者等：入居者及び店舗使用者をいう。

入居者等移転支援業務：入居者の建替住宅等への移転及び店舗使用者の移転に関する業務をいう。

(は行)

本市：和泉市をいう。

## 第 1 総則

### 1 本要求水準書の位置づけ

「和泉市富秋中学校区等まちづくり構想」(令和2年3月策定)及び(仮称)多世代交流拠点施設基本計画(令和4年3月策定)及び(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(令和5年6月策定)を踏まえ、次に示す施設の整備を行う。

- ・550戸の市営住宅及び付帯施設(以下「建替住宅等」という。)
- ・74区画を上限として市営店舗・作業所及び付帯施設(以下「建替店舗等」という。)
- ・延床面積:原則2,800㎡以下(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)+自由広場:約1,000㎡の(仮称)多世代交流拠点施設(以下「多世代交流施設」という。)

「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(多世代交流施設整備業務編)」(以下「要求水準書」という。)は、和泉市(以下「本市」という。)が設計・施工一括方式(以下「DB方式」という。)により実施する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(以下「本事業」という。)のうち、多世代交流施設用地における多世代交流施設の整備に関する業務(以下「多世代交流施設整備業務」という。)について、事業者に対して本市が要求する性能の水準を示すものである。

なお、本事業のうち、建替住宅用地、建替店舗用地及び解体撤去対象区域における市営住宅・店舗の整備に関する業務については「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(市営住宅・店舗整備業務編)」(以下「要求水準書(市営住宅・店舗整備業務編)」という。)、入居者等移転支援業務に係る要求水準については「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(入居者等移転支援業務編)」(以下「要求水準書(入居者等移転支援業務編)」という。)にそれぞれ示しており、用語の定義を含め、相互に関連するものである。

### 2 要求水準書の変更

本市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、事業契約書の規定に従い所定の手続を行うものとする。

## 第2 事業実施に当たっての基本的事項

### 1 本事業の目的

人権文化センターと青少年センターの2つの公共施設の持つ機能を統合し、これまで両施設が担ってきた人権啓発や青少年健全育成等という役割や位置づけ、培ってきた文化、取組等を継承するとともに、新たな交流拠点として整備することを目的とする。

<b>人権文化センター</b>	人権文化豊かな社会を築くことを目的として、市民の福祉の向上並びに生涯学習及び地域交流の促進を図る開かれたコミュニティの場として、総合生活相談や人権啓発、にじのとしょかん及び人権資料室の運営、伝承文化公演会、貸館等の事業を行っている。
<b>青少年センター</b>	基本的人権尊重の精神に基づき、青少年の教養を高め、その健全な育成に資する施設として位置づけられており、概ね30歳までを対象とした多種多様な講習講座の開催をはじめ、子どもの居場所づくりに取り組んでいる。

### 2 本事業の基本方針等

「市営住宅・（仮称）多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針」及び「多世代交流施設の整備方針」並びに「多世代交流施設の機能」は以下のとおりである。

#### (1) 市営住宅・（仮称）多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針

本事業目的及び、以下に示す「市営住宅・（仮称）多世代交流拠点施設整備エリアの基本方針」に位置付けられた多世代交流施設が担うべき施設整備の実現を目指して、官民連携して、本事業を推進する。

**集いと育ちとつながりをつくる  
誰もが安心を感じられる 温かなまちづくり**

- ① 安全・安心に暮らし続けられる「市営住宅」**
  - ・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
  - ・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
  - ・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
  - ・将来を見据え、持続可能性を有した住宅
- ② 入居者や地域みんなが集まり憩う「とみまち広場」**
  - ・小中一貫校への安全な通学動線となり、人が行き交う・駆け回る・くつろぐ・交流する広場
  - ・地域のイベントや自治会活動など、用途に応じて柔軟に利用可能な広場
  - ・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
- ③ 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」**
  - ・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
  - ・周辺の環境や地域と調和した施設
  - ・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



### 住宅と施設の一体的な土地利用



- ・市営住宅の集会所、市営住宅敷地内の広場（とみまち広場）、(仮称)多世代交流拠点施設は、用途に応じて相互利用できる配置とし、**境界に捉われない一体的な土地利用とする**
- ・市営住宅入居者以外に、通学途中の学生や施設を利用する多世代の人が敷地内を行き交うことで、**住民同士の自然な交流や見守り、助け合い・支え合いを可能とし、共生する暮らし、温かなまちづくりを推進する**

### まちのみんなが集まる 広場



- ・「まちの交流軸」の中央、市営住宅と(仮称)多世代交流拠点施設が交わる結節エリアは、**自然と人だまりのできる「広場」とする**
- ・(仮称)多世代交流拠点施設のイベントや地域の催しなど、定期的にこのまちの人が一同に会し、**このまちならではの特微的な景色をつくる、富秋中学校区の代表的な広場を創り出す**

### 出合いの生まれる まちの交流軸



- ・市営住宅敷地内を南北に貫き、施設一体型義務教育学校へと続く動線の軸を確保することで、**地域の顔をつくり、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**
- ・軸に対して、市営住宅の集会所や(仮称)多世代交流拠点施設などが開くような配置とし、**誰もが自然と集まり、にぎわいを生むような「まちの交流軸」をつくる**

### まちの交流軸を彩る 魅力的屋外空間



- ・「まちの交流軸」沿いや「(仮称)多世代交流拠点施設」周りに多様な特徴を持つ大小さまざまな空間を設け、**さまざまな風景が散りばめられた魅力的な屋外空間を形成する**
- ・(仮称)多世代交流拠点施設は、施設内だけでなく上記の屋外空間も目的に応じて活用し、**敷地一体に活動が展開し、活気にあふれる空間とする**

★施設や空間は、利用者や地域住民が、“自発的に使いこなせる場”へ。 → 自然な交流を生み、訪れる目的をつくる活動などは、地域が行政と協力してつくる  
★市は市営住宅における「すこやかリビング」®を継承するとともに、一定のルールのもと、施設・空間の利用協力（許可など）、活動の支援など、地域に寄り添った支援を実施する

※「すこやかリビング」は、市営住宅に設けられた誰でも利用できるコミュニケーションづくりの拠点。現在は和泉第一団地の集会所等を「すこやかリビング」としている。

## (2) 多世代交流施設の整備方針

基本的人権尊重の精神に基づき、人権文化豊かな社会を築くことを目的として、市民の福祉の向上並びに生涯学習及び地域交流の促進を図る開かれたコミュニティの場となる、多世代交流施設を整備する。

### ①隣保館機能を有し、青少年育成の拠点となる施設

人権啓発や伝承文化保存継承、青少年育成、各種相談、子ども・子育て支援の取組などを通じて、多世代の交流や地域団体間の交流の場を創出するとともに、見守りや助け合いの活動を行うことができる施設を整備する。

### ②市民福祉の向上や地域コミュニティの拠点となる施設

今住んでいる人・新たにこのまちに住む人、日常的に利用する人・初めて利用する人、課題を抱える人など、全ての人の居場所となる施設をめざし、気軽に利用でき、居心地が良く、多様な交流が生まれる施設を整備する。

### ③周辺的环境や地域と調和した施設

富秋中学校区等の新たなまちづくりの拠点として、隣接する市営住宅や周辺の施設、施設一体型義務教育学校等との空間のつながり及び調和を意識した施設を整備する。

### ④安全・安心・快適に過ごせる施設

誰もが安全・安心・快適に過ごせる性能（防災性能（耐震・耐火、災害時の避難所機能等）、安全な避難動線、断熱性能等の確保等）を確保した施設を整備する。

### ⑤将来を見据え、持続可能性・可変性を有した施設

将来にわたり持続可能性のある施設となることをめざし、環境負荷の低減やライフサイクルコスト低減、将来の社会環境変化に伴い多世代交流施設に求められるニーズが変化した場合にも対応可能な可変性を考慮した施設を整備する。

## (3) 多世代交流施設の機能

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、下記の方針に基づき「イノベーション(革新)」を図る。そして、その「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たな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する。

### ①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する。

これまで両施設において果たしてきた役割について、その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。

②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」を創出できる施設とする。

### 3 本事業の基本的な枠組み

#### (1) 多世代交流施設の概要

本事業において、事業者は、多世代交流施設用地内に多世代交流施設及び自由ひろば、駐車場等の付帯施設を整備する。

#### (2) 業務範囲

事業者は、本書に示す要求水準書事項に沿って、下記の業務を行う。

- ① 多世代交流施設の整備に係る統括管理業務（以下、「統括管理業務」という。）
- ② 多世代交流施設の設計業務（基本設計・実施設計等）（以下、「設計業務」という。）
- ③ 多世代交流施設の建設業務（以下、「建設業務」という。）
- ④ 多世代交流施設の工事監理業務（以下、「工事監理業務」という。）
- ⑤ 多世代交流施設の開館準備支援業務（維持管理業務・運営業務実施事業者への引継ぎ・調整等）（以下、「開館準備支援業務」という。）
- ⑥ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務（以下、「その他関連業務」という。）

なお、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であるため、本業務範囲に含まない。

本事業者は、上記「⑤多世代交流施設の開館準備支援業務」の範囲において、人権資料室内の展示設計・整備業務の実施事業者及び維持管理業務・運営業務の実施事業者（以下「関連事業実施事業者」という。）と密に連携し、人権資料室展示内容の充実と円滑な整備の実施、及び維持管理業務・運営業務に係る開館準備業務が円滑に実施可能となるよう配慮すること。

#### (3) 事業期間

本事業の事業期間は以下のとおりとする。

事業契約締結日                      令和6年12月頃

設計業務期間	令和10年度中
建設業務期間	令和11年度～令和12年度
引渡し期限	令和12年12月中
供用開始日期限	令和13年1月中

本市が別途実施する関連事業実施事業者の選定に係るスケジュール予定は下記のとおりである。

**【人権資料室展示設計・整備業務】**

人権資料室展示等基本計画の策定	令和9年度中
展示設計・整備事業者の募集・選定	令和10～12年度中
展示設計期限	令和11年度中
展示の整備・導入期限	令和12年度中

**【多世代交流施設維持管理・運營業務：指定管理者の選定】**

維持管理・運営基本計画の策定	令和9年度中
指定管理者募集・選定	令和10～12年度中
指定管理者の開館準備期限	令和12年度中

#### 4 事業者に係る基本事項

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業主体として、要求水準を満たすとともに自らが提案した事業計画に基づき、適切かつ確実に事業を遂行するものとする。

そのため、自らの経営について適切に管理し、事業の安定性を維持するとともに、各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理するものとする。

## 5 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等は次に示すとおりである。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取得しなければならない。また、関係法令が改正されている場合は、最新の内容を遵守すること。

### (1) 法律・政令

- (ア) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (イ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (ロ) 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）
- (エ) 興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）
- (オ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (カ) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- (キ) 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- (ク) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- (ケ) 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
  
- (コ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (ク) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (シ) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- (ス) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- (セ) 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- (ソ) 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。以下「建設リサイクル法」という。）
- (タ) 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）
- (チ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (ツ) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (テ) 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）
- (ト) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- (ト) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- (ニ) 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）
- (ヌ) 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）
- (ネ) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）
- (ノ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (ハ) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）

- (ヒ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (フ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (ヘ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (ホ) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (マ) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (ミ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (ム) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- (メ) 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。以下「廃棄物処理法」という。）
- (モ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- (ヤ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (ユ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (ヨ) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- (ラ) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (リ) 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）
- (ル) 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- (レ) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- (ロ) 航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
- (ヲ) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (ヲ) 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律（昭和 55 年法律第 87 号）
- (シ) 高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）
- (ア) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- (イ) 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- (ウ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）
- (エ) 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- (オ) 地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）
- (カ) 各種の建築関係資格法及び労働関係法

## (2) 条例

- ・ 和泉市建築基準法施行条例
- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ・ 和泉市火災予防条例

- ・ 和泉市環境基本条例
- ・ 大阪府環境配慮に関する指導要綱
- ・ 和泉市都市公園条例
- ・ 和泉市生活環境の保全等に関する条例
- ・ 和泉市良好な住環境を守り育てる住宅まちづくり基本条例
- ・ 大阪府建築物の敷地等における緑化を促進する制度
- ・ 和泉市廃棄物の減量推進及び適正処理に関する条例
- ・ 和泉市駐車場条例
- ・ 和泉市水道事業給水条例
- ・ 和泉市下水道条例

### (3) 各種基準・指針等

- ・ 建築設計基準及び同解説（建築大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課監修）
- ・ 昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター編集）
- ・ 環境配慮型官庁施設計画指針
- ・ 公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準
- ・ 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン建築工事設計図書作成基準
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準
- ・ 建築設備・耐震設計・施工指針
- ・ 駐車場設計・施工指針 同解説
- ・ 公共建築工事標準仕様書 建築工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事安全施工技術指針
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築、電気設備、機械設備工事編）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書
- ・ 平成26年度工事事務防止「重点的安全対策」
- ・ 建築工事における建設副産物管理マニュアル
- ・ 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き
- ・ 官庁施設における帰宅困難者対応マニュアル作成の留意事項
- ・ 日本建築学会諸基準
- ・ 建築保全業務共通仕様書
- ・ 建築物の構造関係技術基準解説書
- ・ 建築設備計画基準及び同要領
- ・ 昇降機技術基準の解説
- ・ 雨水排水・排水再利用設備計画基準
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱
- ・ 建設リサイクル推進計画

#### （４）積算基準

多世代交流拠点施設整備業務の積算書の作成に当たっては、以下の基準を参考とすること。全て入札時点での最新版を適用すること。なお、解釈に関して基準間で相反する等疑義が生じた場合は、別途本市と協議のうえ、適否について決定すること。

- ・ 公共建築工事積算基準及び同解説
- ・ 公共建築工事標準歩掛
- ・ 公共建築工事共通費積算基準
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 公共建築工事見積標準書式
- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築設備数量積算基準

#### （５）その他

上記(1)から(4)までに關する全ての關連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の本市条例及び關係法令についても遵守すること。

なお、遵守すべき法令等と要求水準書の記載内容に齟齬等がある場合は、法令等を遵守する。ただし、要求水準書の記載内容が法令等を上回る場合は、要求水準書の記載内容を優先するものとし、事業者は、自らの責任において、その齟齬等の有無や内容を精査した上で、本事業を実施しなければならないものとする。

## 6 市への提出書類

事業者は、本事業を実施するにあたり、市に求められる書類・図書等を、様式を含めて作成のうえ、市に提出し承認を得ること。

提出資料は、「別紙2 市への提出書類」を参照すること。

## 7 セルフモニタリングの実施

### (1) 基本的考え方

事業者は実施する全ての業務について、サービス水準の維持・改善に必要なセルフモニタリングを実施し、その結果に基づき必要に応じ業務プロセスを見直すことにより、サービスの質の向上を図るよう努めること。

### (2) セルフモニタリング実施方法

- ① 要求水準書に規定する内容及び市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの方法等を提案する。また、市が実施するモニタリングについて提案することも可とする。なお、セルフモニタリングの内容については、市と事業者との間で協議の上で設定する。
- ② 要求水準の各項目に対応して、サービスが要求水準に合致しているかを確認する基準を作成する。また、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるように設定する。
- ③ 基準ごとにセルフモニタリングを行う頻度及び方法を設定する。

### (3) サービス提供状況の報告

事業者は、事業期間中において、セルフモニタリング結果について、報告書を市に提出し報告する。報告書には、以下の内容を記載する。

- ① 市と合意し、実施したセルフモニタリングの状況
- ② セルフモニタリングを行った結果、発見した事項
- ③ 要求水準の未達が発生した場合の当該事象の内容、発生期間及び対応状況
- ④ 要求水準の未達により影響を受けた機能
- ⑤ 要求水準の未達が発生した場合の今後の業務プロセスの改善方策

## 8 要求水準の変更

### (1) 要求水準の変更事由

市は、事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。

- ① 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ② 地震、風水害、感染症の流行その他の災害等の発生や事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
- ③ 市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ④ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

## (2) 要求水準の変更手続

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づき事業者へ支払う対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

## 9 事業期間終了時の引継ぎ等

建物竣工時においては、60年間の耐用を想定した長期修繕計画を策定し、市に提出すること。

## 10 著作・特許権等の使用

### (1) 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市が和泉市情報公開条例に基づき応募内容を公表する場合、その他市が必要と認めるときには、市は事業者と協議の上、提案書の全部または一部を無償で使用できるものとする。

### (2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法及び維持管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担する。

## 11 その他

### (1) 打合せ記録の作成

事業者は、市及びその他関係機関と協議を行ったときは、その内容について、その都度書面（打合せ記録簿）に記録し、市と相互に確認する。なお、記録作成の対象とする協議については、原則として予算の執行を伴うものとするが、詳細は、市と事業者の協議により定めるものとする。

### (2) 個人情報の保護

本事業に従事する者は、業務上知り得た個人情報を目的外に使用し、又は第三者へ漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは事業契約解除後又はその職を退いた後も同様とする。

前記の個人情報については、事業者へ適用される関係法令及び事業者の内部規定等に従い、適正な管理を行い、漏洩、滅失、き損等がないよう必要な措置を講ずること。

### (3) 守秘義務の遵守

本事業に従事する者は、業務上知り得た秘密を第三者へ漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは事業契約解除後又はその職を退いた後も同様とする。

前記の秘密に関する情報については、内部規定を定めて適正な管理を行い、必要な措置を講ずること。

### 第3 施設の機能及び性能に関する要求水準

#### 1 敷地・計画条件

##### (1) 多世代交流施設用地の概要

多世代交流施設は、整備用地のうち現在の和泉第一団地の敷地内に整備することとする。多世代交流施設用地の位置は、多世代が集い交流する複合拠点を整備するという本事業目的に沿うこと、並びに府道大阪和泉泉南線（以下「府道30号」という。）及び市道王子町18号線に面した位置で敷地の間口を50m以上（府道30号接道部分）確保することを条件とする。

多世代交流施設用地の概要は下記のとおりである。なお、詳細については、「要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）別添資料1 整備用地現況図」「要求水準書（市営住宅・店舗整備業務編）別添資料2 整備用地求積図」を参照すること。

所在地 (和泉第一団地)	和泉市幸一丁目87番地
敷地面積 (和泉第一団地)	約15,659㎡（※図上計測値であり参考）
容積率/建蔽率	200%/60%
用途地域	第一種住居地域
法令規制	道路斜線規制：勾配1.25/1、適用範囲20m 隣地斜線規制：立上り20m、勾配1.25/1 日影規制：5h、3h(4m)（対象建築物：10m超）
地区計画等	なし
想定床面積	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）
建物用途	複合施設
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>多世代交流施設用地の設定にあたり、既存の旅館業法許可施設の敷地境界から多世代交流施設用地敷地境界まで、概ね100m以上離隔距離を確保すること。（旭公園南側に隣接する民有地に旅館業法許可施設が複数位置しており、旅館業法第3条第3項に基づく制約発生防止に配慮が必要）</li> <li>府道30号に面する部分を幅員11mに拡幅が必要</li> <li>敷地内埋設管（污水管、ガス管等）について、整備用地内での整備施設の整備に当たって、周辺地域及び整備用地内での住民生活に支障が生じることがないように、適切な対策を講じること。</li> </ul>
土地の所有	和泉市

##### (2) 周辺インフラ整備状況

周辺インフラ（上下水道、電気、ガス、通信など）の状況については、下記関係機関・部署にて閲覧参照すること。

- ア 道路現況図……………都市デザイン部都市整備室において閲覧可
- イ 上水道整備状況図……………上下水道部庁舎受付において閲覧可
- ウ 下水道整備状況図……………上下水道部庁舎受付において閲覧可
- エ ガス管整備状況図……………大阪ガス(株)において閲覧可
- オ 電話 (NTT) 整備状況図……………西日本電信電話(株)において閲覧可
- カ 電気 (関西電力) 整備状況図……………関西電力(株)において閲覧可

### (3) 地盤状況等

本敷地周辺の地盤等の状況については、「要求水準書 (市営住宅・店舗整備業務編) 別添資料5 周辺ボーリングデータ」を参考にすること。

### (4) 土地利用履歴

本事業の実施にあたり土壌汚染状況調査の必要性はないと推測しているが、本事業の実施に当たっては、事業者の負担と責任において、法令に基づく手続を行うこと。

なお、事業者の負担と責任により調査 (建設残土搬出用の土壌調査を含む) を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一対策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的範囲で本市が負担する。

### (5) 埋蔵文化財包蔵地の状況

多世代交流施設用地は全て周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外だが、本事業の実施に当たっては、関係法令に基づき、本市教育委員会生涯学習部文化遺産活用課へ確認、調整すること。

なお、埋蔵文化財発掘調査 (本掘) が必要となった場合は、それにより事業者に生じた追加費用及び損害については、合理的な範囲で本市が負担する。

## 2 多世代交流施設が備えるべき基本的性能

### (1) 景観及びデザイン計画

- ① 関連する条例等に定める内容に従うだけでなく、より高質な計画となるよう努め、地域の象徴的な施設として永く親しまれるよう、シンボリックかつ周辺環境に調和した外観デザインとすること。

### (2) 環境配慮計画

- ① エネルギー消費性能計算プログラムに基づく、基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率 (BEI) は、「官庁施設の環境保全基準」において、0.6 以下と規定されているが、本施設においては 0.7 未満となるようにすること。
- ② CASBEIにおける B+ランク以上の評価を取得すること。
- ③ 地球温暖化等への対応として、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの導入に努めること。

### (3) 安全・防災・防犯計画

- ① 多世代交流施設又は周辺地域において、火災等の災害が発生した際には、容易かつ安全に避難することができる計画とし、特に障がい者、子ども、高齢者、外国人など自力で避難することや臨機に対応をとることが困難な利用者（要配慮者）には十分に配慮すること。
- ② 燃えにくく有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防災・防火設備を設置すること。
- ③ 多世代交流施設内の設備及び什器備品について、災害発生時を想定して安全性を確保すること。
- ④ 避難誘導のためのサインを適切に設置すること。
- ⑤ 非常放送設備を設置すること。
- ⑥ 大規模災害時のライフライン（水・電力・ガス等）の確保に配慮した設備計画とすること。
- ⑦ LP ガス方式(自立運転)エアコンにより発電した電力で施設内の避難想定場所部分の電灯・コンセントが利用できる計画とすること。（避難想定場所については『別紙 1\_諸室構成及び規模』を参照）
- ⑧ 階段等については、転落防止に配慮した計画とすること。
- ⑨ 建具等のガラスについては、自然災害や不慮の事故等によるガラス破損時の飛散・落下による危険防止に配慮すること。なお、人体衝突に対する安全性を確保すべき箇所については、「ガラスを用いた開口部の安全設計指針（建設省住宅局通達）」によること。
- ⑩ 建物内外について災害時の避難動線を確保し、利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。なお、緊急車両等が待機できるスペースを、来場者動線の支障にならずにアクセスできる場所に設けること。
- ⑪ 地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性を確保した施設とすること。
- ⑫ 施設機能に支障を来すことのないよう浸水対策を講じること。特に、電気室等は、浸水・冠水について十分に配慮を行うこと。
- ⑬ 市が保有する防災備蓄倉庫（幅 603 cm×奥行き 239.5 cm×高さ 236 cm）を移設可能なスペースを自由ひろばに面する場所に設置場所を確保すること。（設置については施設整備の完了後、本市において設置）当該スペースへは備蓄倉庫内物資の入れ替え等がスムーズに行えるよう、車両の寄り付き動線にも配慮すること。なお、防災備蓄倉庫の配置が、自由ひろばの「つながる base」「ひらめき誘発 base」との一体的活用等の物理的妨げとなることや、景観上望ましくない配置となることが無いよう十分に配慮すること。
- ⑭ 施設の防犯については、不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難の観点等から安全管理に配慮した施設とすること。
- ⑮ 「大阪府：防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン」に基づき、防犯カメラを設置すること。防犯カメラの設置場所については、本事業の事業者決定後、市や関係機関との詳細な協議の上、計画すること。（基本的には屋外監視を目的とすることを想定）

- ⑯ 人の触れる部分の間仕切壁については、事故防止に配慮するとともに、破損防止のため、衝撃に対する十分な強度を有する工法・材料を採用すること。

#### (4) 耐震性能

- ① 「建築基準法」による他、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」等に基づき、自重、積載荷重、その他の荷重及び地震荷重、風荷重に対して、構造耐力上十分に安全な計画とすること。
- ② 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づく以下の耐震性能を満足すること。
  - (ア) 重要度係数： $i=1.25$
  - (イ) 構造体の耐震性：Ⅱ類
  - (ウ) 建築非構造部材の耐震性：B類
  - (エ) 建築設備の耐震性：乙類
- ③ 大規模空間の天井の崩落対策については、平成25年8月5日付、天井脱落に係る一連の技術基準告示（国土交通省平成25年告示第771号他）に基づき適切な対応をとること。また、大規模空間の照明器具等高所に設置される物についても落下防止策を講じること。
- ④ 構造計画上、複雑な形状となる場合は、適切にエキスパンションジョイントを設け、明解なモデル化により構造解析を行うこと。
- ⑤ 免震構造を採用する場合は、免震層より上部の構造体については、在来型の構造計画による場合と同等以上の耐震性能（耐震安全性）を確保することを検証することにより、重要度係数による割り増しを適用しないことができるものとする。

#### (5) 福祉計画

- ① 子どもから高齢者、障がい者まで、誰もが心身の負担が少なく、利用しやすい施設とすること。また、視認性及び誘導性の高いサイン表示など、誰もがわかりやすく利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した施設とすること。
- ② 「大阪府福祉のまちづくり条例」の整備基準を遵守し、誘導基準に適合する計画とすること。
- ③ 施設計画全体を通じて、福祉関係法令を遵守すること。誰もが自力で円滑に目的地（荷捌きスペースは除く）まで到達でき、また、すべての利用者にとって安全、安心かつ快適に利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に十分に配慮すること。
- ④ 「障害者差別解消法」に基づく合理的配慮の視点に十分に配慮すること。
- ⑤ 「大阪府福祉のまちづくり条例」に従うとともに、外国人に配慮した多言語表示など、誰にも見やすく分かりやすいサイン計画とすること。
- ⑥ 諸室内も車いすで円滑に移動できるよう計画すること。

#### (6) 基礎構造

- ① 建物の階数については2階建以下とする。
- ② 基礎構造は良質な地盤に支持させることとし、不同沈下等により建築物に

有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法を選定すること。

- ③ 鉄骨造又は鉄筋コンクリート造、あるいは同等の耐久性及び強度を有する構造とすること。
- ④ 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。

#### (7) 耐久性能

- ① 60年間の耐用を想定すること。
- ② 本書に記載のない事項は、「日本建築学会諸基準」を参考にすること。なお、適用基準に示す性能等を満たすことを条件に、適用基準以外の仕様・方法等を選定することを認めるものとする。
- ③ 振動を伴う機器・器具・什器備品に関しては、振動障害を検討し、構造体と絶縁する等必要に応じて十分な対策を講じること。

### 3 整備用地内における施設配置・動線計画に関する条件

#### (1) 基本的事項

多世代交流施設の機能の実現に資する整備用地内における施設配置計画・動線計画を提案すること。提案する際には特に下記の点に留意すること。

- ① 建替住宅の集会所、建替住宅用地内の（仮称）とみまち広場（以下「とみまち広場」という。）、まちの交流軸に対して開かれた施設配置とし、一体的な土地利用が可能となるよう工夫すること。
- ② 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すること。
- ③ 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すること。加えて、多世代交流施設用地の府道30号接道部分（敷地の間口）50m以上を確保すること。
- ④ 多世代交流施設用地の近傍に位置する旅館業法上の許可施設から約100m以上離隔距離を確保すること。
- ⑤ 建替住宅入居者の生活環境への影響（プライバシーへの配慮、騒音・振動・粉塵・臭気等）に配慮すること。
- ⑥ 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、親和性に配慮した配置及び計画とすること。

#### (2) 歩行者動線、車両動線

- ① 歩行者動線として、徒歩や自転車での来館者が、できるかぎり敷地の多方向からアクセスできる計画とすること。またバリアフリーに配慮するとともに、車両との交錯を避け、安全・安心な歩行者動線を確保すること。特に駐車場から多世代交流施設への来館者アクセスしやすさには十分に留意すること。
- ② 避難動線は可能な限り分散可能な計画とすること。
- ③ 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する。

- ④ 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。
- ⑤ 具体的な出入り口位置及び進入・退出方向等は、本事業の事業者決定後、市や関係機関との詳細な協議により決定すること。

#### 4 多世代交流施設内の諸室構成及び規模、配置・動線等

##### (1) 基本的事項

多世代交流施設は、延床面積：原則 2,800 m<sup>2</sup>（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 m<sup>2</sup>以内）、階数は 2 階以下とする。

多世代交流施設の機能の実現に資する多世代交流施設等の諸室構成及び規模の詳細は「別紙 1 諸室構成及び規模」を参照すること。

多世代交流施設に求められる多様な機能をバランスよく配置し、市民に親しまれる明るく開放的な施設として整備すること。なお、要求水準を満たすことを前提に、市が認める範囲内で面積の増減や配分の変更、効率的な諸室活用、什器備品の追加変更を伴う事業者提案を認める（※市が認める範囲内の考え方は「別紙 1 諸室構成及び規模」を参照）。

多世代交流施設の以下の諸室の名称及び用途は、(仮称)多世代交流拠点施設から始まる『にぎわい・活力』増進プランに基づくものとする。

##### ① (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フリースペースとし、利用目的に応じて柔軟に活動を展開。

##### ② (仮称) ひらめき誘発 base

NPOの活動拠点など特定の目的をもって事業実施を行う場。

(※フードコートで例えると「(仮称)つながる base」は自由に使える飲食テーブルのスペースとし、「(仮称)ひらめき誘発 base」はフードコート内の様々な飲食店舗のイメージ)

##### ③ (仮称) ミーティング base

可動式パーテーションを用いて、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。

##### (2) 諸室配置・動線計画

多世代交流施設の機能の実現に資する諸室配置・動線計画を提案すること。提案する際には様々な課題解決に向けたインキュベート機能を持つ施設として整備すること、インキュベート機能に関する詳細は「(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(詳細版)」を参照すること。

- ① まちの玄関、まちの交流軸、とみまち広場や、多世代交流施設内の各諸室から比較的アクセスしやすい場所に、(仮称) つながる base、ミーティ

ング base、自由ひろば、屋外テラス等を極力まとまった配置とし、オープンに一体的な利用が可能となるよう配慮すること。ただし、各諸室機能を個別独立的に使用する場合の防音にも配慮すること。

- ② 1階部分は外部からも中の様子が見えるよう工夫を施し、施設内においては活動・交流を活性化させる工夫を図ること。
- ③ 2階部分は静かに集中・安心でき、プライバシーに配慮された空間とし、貸室部分は多様な形態の利用目的に対応するため、可変性を持たした空間造りの工夫をすること。
- ④ 多世代交流施設内全体の機能連携、多世代交流施設管理者目線から館内全体への目の届きやすさに配慮すること。

### (3) 駐車場・駐輪場

- ① 施設駐車場については、70台以上整備するものとする。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することとする。なお、施設利用者の利便性の観点から、思いやり駐車区画は建物直近に設置することを優先した計画であることとする。
- ② 駐車場については有料駐車場として、必要な関連設備の整備は本事業とは別途で発注を予定している。有料駐車場運営関連業者と調整のうえ業務を実施すること。
- ③ 駐輪場は60台以上確保すること。駐輪場は可能な限り、多世代交流施設用地内に確保すること。

## 5 サイン計画

### (1) 基本的事項

- ① 館内外のサインは、統一感ある明快で優れたデザインとする。
- ② 施設内の設備やサービスをわかりやすく伝達するサイン計画及びデザインを行う。
- ③ サインは、誰もが行きたい場所にスムーズに行くことができ、知りたいことがすぐ分かるように配置し、色や絵を効果的に使用すること。ただし、むやみに増やさないこと。
- ④ 障がい者や子ども、高齢者、外国人などすべての人が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。また「ジェンダーレス」や「障害者差別解消法」に基づく合理的配慮の視点に十分配慮すること。
- ⑤ 施設の1階にデジタルサイネージを設置し、催事案内等の多様な表示に対応すること。
- ⑥ 表示には、耐久性、耐候性のある素材や仕様のものを使用すること。

- ⑦ ポスター掲示板を適切な位置に設置すること。
- ⑧ 必要であれば、サインスタンドを適宜用いること。
- ⑨ I S O規格やJ I S規格の標準案内用図記号等を積極的に活用すること。
- ⑩ デザインの決定にあっては、事業者から提案を行い、市の承認を得ること。

## (2) 内部サイン

- ① 適切な数のサインを設置し、誰もが行きたい場所にわかりやすく行けるようにすること。

## (3) 外部サイン

- ① 利用者に分かりやすい誘導サインとともに展示案内掲示板等を設置すること。
- ② 展示案内掲示板等の形状、大きさ、箇所については、事業者から提案を行い、市の承認を得ること。
- ③ 外壁の一部にバナー（懸垂幕）を設置できるようにすること。

## 6 設備計画

### (1) 電気設備

#### ア 基本的事項

- ① 施設の適合性、保守管理の容易性、災害時の対応等を総合的に判断し、機器選定を行うとともに、安定した電力供給システムを構築すること。
- ② 環境への配慮と省エネルギー性を考慮したシステムとすること。
- ③ 災害時、設備更新時の電氣的なバックアップについて考慮すること。
- ④ 受変電設備・自家発電設備及び静止型電源設備等主要機器は、屋内設置とし、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。また、トイレ・湯沸し室等の水を使用する室の下階には原則として配置しないこと。なお、外部に設備機器を設ける部分は、雨や強風等により機能が損なわれないよう、十分配慮すること。
- ⑤ 高所に配置した器具は容易に保守管理できるようにすること。

#### イ 受変電設備

- ① 受電方式は業務電力とすること。
- ② 受変電設備は閉鎖型キュービクル様式とする。
- ③ 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- ④ 省エネルギーを考慮した機器を選定すること。
- ⑤ 電源設備は、通信・情報・音響等に高調波等の影響を及ぼさないこと。
- ⑥ 経済的な電気契約のため深夜電力の利用などを検討すること。
- ⑦ 保守性や将来の負荷の拡張性を考慮すること。

- ⑧ 受変電設備の更新による停電期間が最小となるように計画すること。

#### ウ 発電設備

- ① 建築設備設計基準に基づき、施設内の保安用重要負荷（保安上、業務上、建物管理上必要な負荷、防災用設備に必要な負荷、発電機運転に必要な負荷）への停電時の非常用電源として設置すること。
- ② 多世代交流施設は、災害時に避難所としての利用を想定していることから、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、避難想定場所部分において、72 時間の運転が可能な容量とすること。
- ③ 騒音、振動、排気ガス、燃料、冷却水、ランニングコストなどについて検討し、必要な対策を講じること。

#### エ 無停電電源設備

- ① 中央監視設備、情報通信設備及び機械警備設備等の主要機器に対する瞬時停電対策用として設置すること。

#### オ 幹線設備

- ① 利用形態に合わせ、幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。また、各系統別に消費電力量を把握できるようにすること。
- ② 将来の幹線増設が行いやすいよう、増設スペースを見込むこと。
- ③ ケーブルラック、配管仕様については、施工場所の耐候性を考慮して選定すること。

#### カ 動力設備

- ① 動力盤配置計画は、保守性や将来の拡張性も考慮すること。

#### キ コンセント設備

- ① コンセント設備は用途に適した形式・容量を確保し、それぞれ適切な位置に配置すること。
- ② 自由ひろばでの飲食・物販等のイベント等での使用を想定したコンセント設備を外構に配置すること。

#### ク 太陽光発電設備

- ① 多世代交流施設の屋上等に 10kW 以上の太陽光発電設備を設置すること。災害や停電などの非常時には太陽光発電による電力を多世代交流施設で利用できるようにすること。

#### ケ 照明設備

- ① 照明器具は、用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。
- ② 省エネルギー・高効率・高寿命タイプ（LED 照明等）を利用するとともに、維持管理の容易なものとする。

- ③ 器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとする。特に高所に設置するものについては、落下防止等の安全対策や点検用歩廊、電動昇降装置等により保守が行いやすい計画とすること。
- ④ 点滅区分を適正にして、こまめな消灯又は調光ができること。
- ⑤ トイレ、非常階段などの人通りが少ない場所等については、人感センサー等を有効に利用することにより消費電力の低減に努めること。
- ⑥ 照度センサー等により、昼間の消費電力を低減する工夫を行うこと。
- ⑦ 防犯、安全等を考慮して、外灯を配置すること。配置位置は配光曲線を作成し決定すること。なお、常夜灯、の点滅方式は、外光・人感による自動点滅及び時間点滅が可能な方式とし、系統別に制御し、電力量の削減に配慮すること。
- ⑧ 屋外照明については、LED 灯を基本とすること。また、灯具は周辺敷地に迷惑を与えない形状のものを選定すること。光害に配慮し、可能な範囲で色温度の低い落ち着いたものがある照明を工夫すること。
- ⑨ その他、必要に応じて保安照明を設置すること。

## コ 雷保護設備

- ① 必要に応じ、JIS 規格、建築基準法に基づき雷保護設備を設置すること。

## (2) 情報通信設備

### ア 共通事項

- ① 情報通信設備は、使用目的・機能・性能を満足した設備とすること。
- ② 将来の増設に対応したMD F、構内通信管路及び、ケーブルラック等を敷設すること。

### イ 構内電話交換設備

- ① ダイヤルイン方式とし、必要に応じた回線数とすること。
- ② 建物内で使用する内線電話は、その機能のみの配管配線等を行い、電話機を設置すること。
- ③ 市が別途移設する災害時専用電話を設置することが可能となるよう、執務室の受付付近（執務室外でかつ視認性の良い場所）に、災害時専用電話を設置するスペース・配管・配線等を確保すること。

### ウ 放送設備

- ① 放送設備（非常放送、一般兼用）を設置し、一括管理できる設備とするこ

と。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。

#### エ LAN及び公衆無線LAN

- ① 施設での利用形態に合わせ LAN を設置すること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。
- ② 本市で無料 Wi-Fi サービスを別途委託予定としており、電源と空配管等の確保をすること

#### オ 防災無線

- ① 施設維持管理者の配置場所に、本市の防災無線設置場所を確保すること。  
なお、防災無線を受信するアンテナは、要求水準書（市営住宅・店舗整備編）に従い市営住宅屋上に設置されるため、多世代交流施設内で受信可能となるよう必要な通信引き込みを行うこと。詳細設計時に市と協議を行うこと。

#### カ 情報表示設備

- ① 電気時計設備は、親時計（時刻自動修正機能付）を施設維持管理者の配置場所に設置し、施設内要所に子時計を設置すること。なお、電気時計設備は、親時計・子時計に替えて、電波時計とすることも可能とする。
- ② 催事や利用状況等の情報を一体的に提供可能なデジタルサイネージを設置すること。
- ③ 館内の本市事業や地域行事等のポスター、チラシ等の掲示を行うための掲示版及び、パンフレットラックを設置すること。

#### キ 映像・音響設備

- ① 映像・音響設備は、『別紙 1\_諸室構成及び規模』を踏まえ、使用目的・機能・性能を満足したシステムとすること。

#### ク テレビ共同受信設備

- ① 各種テレビ・ラジオアンテナの設置については、事業者の提案による。

### (3) 防災・防犯設備

#### ア 共通事項

- ① 関係法令及び関係機関の指導に従い、各種防災・防犯設備を設置すること。
- ② 各種防災・防犯設備の設置に当たっては、施設と一体となった設置・収容が可能な形式（埋め込み式消火器ボックス等）を採用することにより、施設利用動線・ゾーニング等に支障とならないよう工夫を行うこと。

#### イ 防災設備

- ① 関係法令及び所轄消防機関の指導に従い、各種防災設備を設置すること。
- ② 施設維持管理者の配置場所に防災監視装置を設置し、施設内の防災情報を

統括するシステムを構築すること。

- ③ 防火・排煙制御設備は、自動火災報知設備の総合操作盤と統合したシステムとすること。

#### ウ 消防設備

- ① 関係法令等に基づき、適宜設置すること。

#### エ 誘導支援設備

- ① 将来の設備更新時においても安価で変更可能な設備とすること。
- ② エレベーター・多目的トイレ等に非常呼出ボタンを設け、異常があった場合、表示窓の点灯と警報音等により施設維持管理者の配置場所に知らせる設備を設置すること。

#### オ 機械警備設備

- ① 非常通報装置、連絡用インターホン、防犯カメラ、防犯センサー、電気錠入退室管理システム等の装置を設置し、施設内の防犯管理設備を計画すること。
- ② 施設維持管理者の配置場所に主防犯監視装置を設置すること。また、施設内の防犯監視情報を統括するシステムを構築すること。
- ③ 施設内外に設置する防犯カメラは、録画機能（容量 20 日以上）を有するものとし、施設内及び建物外の四周が死角なく見渡せるように設置し、施設維持管理者の配置場所で映像を見ることができ（総合盤内に設置等）ようにすること。設置場所については、事前に市と協議すること。
- ④ 防犯・入退室管理設備として、防犯設備は市が別途委託契約を行う予定の機械警備が設置可能なように配管等のケーブルルートの確保、及び電源供給を行うこと。

### (4) 空調換気排煙設備

#### ア 共通事項

- ① オゾン層破壊防止、地球温暖化防止等地球環境に配慮し、省エネルギー化を目指すこと。
- ② 安全性、将来性を考慮し、各諸室の用途・使い勝手・使用時間帯に適した空調システムを選定すること。
- ③ 熱源機器配置の集約化や自動制御設備等を導入し、維持管理及び運転管理が容易なシステムとすること。
- ④ 主要な機器類（空調、換気、排煙、自動制御など）は室内設置とし、将来の機器更新などに対応可能な余裕のある設備スペースとすること。
- ⑤ 外部に設備機器を設ける部分は、雨や強風等により機能が損なわれないよう、十分配慮すること。

- ⑥ 会議スペースにおいて要求される静寂性を確保すること。
- ⑦ 設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性、耐震性があり、長寿命、維持管理、省資源、省エネルギーに配慮したものとすること。
- ⑧ 機器更新時を考慮した配置計画とすること。
- ⑨ 地震時などの緊急時への対応及び二次災害防止に配慮した計画とすること。
- ⑩ 諸室環境に応じた適切な計画を行い結露防止や防カビ対策を行うこと。

#### イ 熱源機器設備

- ① 空調用冷熱源・温熱源及び給湯用熱源のシステムは事業者の提案による。
- ② 燃料の種別に関しては事業者の提案による。

#### ウ 空調設備

- ① 気温、気候等の屋内外条件の変化や、利用人数、使用形態の変化等に対応し、快適な室内環境を確保できる空調システムを採用する。方式は事業者の提案による。
- ② 温度管理は各室で行い、執務室においても当該エリアを管理ができるものとする。

#### エ 換気設備

- ① 施設内での利用用途、目的に応じた換気システムとすること。また、シックハウス対策に配慮した換気計画とすること。
- ② トイレの排気は、専用の独立した換気設備とすること。その他臭気や空気汚染のおそれのあるエリアは、個別換気とすること。

#### オ 排煙設備

- ① 建築基準法に従い、排煙設備を設置すること。
- ② 環境に応じた適切な排煙方式を選定すること。
- ③ 排煙口が高所に設置される場合は、操作性に留意して計画すること。

### (5) 給排水衛生設備

#### ア 共通事項

- ① 利用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さに優れた機器及び器具とすること。
- ② 環境に応じた適切な計画を行い、結露防止や防カビ対策を行うとともに上水と雑用水についてはクロスコネクション防止を行うこと。
- ③ 給排水などの配管改修時に施設運営の影響が少ない計画とすること。
- ④ 地震時などの緊急時への対応及び二次災害防止に配慮した計画とすること。
- ⑤ 外部に設備機器を設ける部分は、雨や強風等により機能が損なわれないよ

う、十分配慮すること。

#### イ 給水設備

- ① 必要箇所に必要水量、水圧が定常的に確保できるシステムとすること。
- ② オープンスペース内に簡易な喫茶提供機能を設けることができるよう、給水設備を設けること。
- ③ 給水方式は衛生的かつ経済性に優れ、災害時における避難所機能としての役割も想定される多世代交流施設の性質を考慮した計画とすること。
- ④ 貯水槽には、感震器連動の緊急遮断弁及び給水栓を設けること。

#### ウ 排水通気設備

- ① 施設内で発生する各種の排水を速やかに公共下水道に排出できるものとする。
- ② 排水配管は、排水トラップの破封及び逆流等が生じないよう、適切に通気設備を設けること。
- ③ 停電時や災害時を含め常に衛生的環境を維持できるものとする。

#### エ 給湯・調理設備

- ① 必要箇所に給湯設備を設置する。設備の種類については事業者の提案による。
- ② 給湯室における給湯設備及び調理設備は、電気又はガスによるものとする。

#### オ 衛生器具設備

- ① 衛生的で、障がい者や高齢者等にも使いやすく快適性の高い器具を採用すること。
- ② 省エネルギー・省資源にも積極的に配慮した器具を採用すること。
- ③ 環境に応じた適切な計画を行い結露防止や防カビ対策、クロスコネクション防止を行うこと。
- ④ トイレの要求水準については、「別紙 1 諸室構成及び規模」を参照すること。

#### (6) 昇降機設備

- ① 利用者用昇降機は、大阪府福祉のまちづくり条例に適合するように整備すること。必要台数及び配置については、利用者が混雑なく各機能諸室へ移動可能となるよう、諸室配置や、管理動線、大型什器等の搬出入動線についても十分考慮したうえで計画すること。

### 7 仕上計画

### (1) 外装

- ① 外装主材及び表面仕上げは耐久性やメンテナンス性（清掃管理も含む）に優れたものとする。
- ② 外部に晒される部分は、雨や強風等による劣化への耐久性に考慮すること。
- ③ 屋根材は、遮音性のある材質とし、騒音対策に配慮すること。

### (2) 内装

- ① 内装仕上げ材は、用途及び使用頻度、各材料の特性を把握した上で、防汚性やメンテナンス等にも配慮して最適なものを選ぶように努めること。
- ② 「和泉市木材利用基本方針」（平成24年8月策定）に基づき、本市が実施する公共土木工事や公共施設の工作物等においては、木材の特性が発揮される箇所に積極的に木材利用を進めていることを踏まえ、建設コストのほか維持管理及び解体・廃棄等のコストを含めたライフサイクルコスト、法令の制限や機能性等の制約等を勘案の上、木材の利用による効果が期待される部分を中心に、和泉市内産木材「いずもく」の利用に努めること。
- ③ 床は、滑りにくく耐久性に優れた素材を使用すること。

## 8 什器備品計画

本事業において、市が別途調達を行う備品等については、「別紙3 什器備品リスト」を参照し、什器備品発注に際して備品の規格等を参考とできるように、リストに基づく什器備品設置レイアウトを提案すること。（※別紙掲載の内容は令和5年度時点の想定であり、実際の調達・設置備品は変更される可能性がある）。また、事業者は市が別途実施する什器備品の調達及び設置等に関して、必要な範囲の調整・受入協力を実施すること。

## 9 求める機能に係る重点項目

施設整備に関して、(仮称)多世代交流拠点施設から始まる『にぎわい・活力』増進プランに定めた事業を効果的かつ適格に、また、今後施設に求められるニーズが社会環境の変化により変わっていくことも踏まえ、可変的に対応できるような施設計画を求める。また、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とし、地域課題解決に向けた新たな事業主体の創出に関わる事業を実施するため、自然と人が集まって交流する場が生まれるよう、次の機能が重点項目として求められる。

- ① 共有性、オープン性、相互交流性を高める工夫
- ② オープンな設えにおいて各事業主体が効率的に活動できる設備的工夫
- ③ 可動式間仕切り等により、フレキシブルな空間活用が可能となる工夫
- ④ まちの交流軸・とみまち広場との親和性が高くなるような、交流しやすい、入りやすいエントランスの工夫
- ⑤ 1階と2階との連絡の工夫



## 第4 多世代交流拠点施設整備業務に関する要求水準

### 1 統括管理業務

#### (1) 基本的事項

##### ア 業務の概要

本業務は、質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくため、事業者が実施する個別業務について、事業の全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築することを目的として実施するものである。

##### イ 統括管理責任者の設置

- ① 統括管理業務を確実かつ円滑に実施するため、「設計、建設、開館準備期間」において、業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を1名配置すること。
- ② 統括管理責任者は、原則として構成企業から選出することとし、選出に当たっては事前に市の承諾を得ること。
- ③ 統括管理責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。
  - (ア) 本事業にかかる個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
  - (イ) 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席し、事業の状況等を説明できる者
  - (ウ) 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者
- ④ 統括管理責任者の変更は可能な限り避け、業務期間における統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。やむを得ず変更する場合には、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する市の承諾を得ること。

##### ウ 統括管理業務計画書

統括管理責任者は、業務実施に当たり、本書及び事業提案書をもとに、市と協議の上、統括管理業務計画書を作成し、市に提出し、確認を受けること。

統括管理業務計画書の記載概要は以下のとおりとするが、詳細（提出時期、記載項目等）については、市と事業者で協議の上決定する。

なお、記載内容を変更した場合は業務計画書の訂正を行うこと。

- ① 業務実施体制
- ② 統括管理責任者及び各業務責任者、業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等
- ③ 業務内容及び実施方法

- ④ 業務報告の内容及び時期
- ⑤ 苦情等への対応
- ⑥ 非常時・災害時の対応及び体制
- ⑦ 個別業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等

## エ 統括管理業務報告書

統括管理業務報告書及びこれに付随する資料を作成し、各年度の業務終了後4月末日までに市に提出すること。なお、報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。

関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続を行い、その副本を保管すること。

## (2) 業務の要求水準

### ア 統括マネジメント業務

#### ① 業務内容

市と各構成企業及び協力企業を調整するとともに、個別業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督すること。

#### ② 要求水準

統括管理責任者は、統括管理業務計画書及び統括管理業務報告書のほかに、個別業務の業務責任者が作成する各業務計画書及び業務報告書を確認し、市に提出すること。

### イ 事業評価業務

#### ① 業務内容

個別業務についてセルフモニタリングを行うとともに、自己評価を行い、その結果を市に報告すること。

#### ② 要求水準

- (ア) 事業契約の締結後に、個別業務に係るセルフモニタリングの内容・方法等について市の確認を受け、統括管理業務計画書の基本計画に記載すること。
- (イ) 個別業務が要求水準及び提案事項のうち採用された事項(以下、総称して「業務水準」という。)を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入すること。業務水準の確認に当たっては、本事業の提案書類として作成する要求水準確認チェックリストを基に、個別業務ごとの要求性能確認計画書及び要求性能確認報告書を作成、モニタリングすること。
- (ウ) 個別業務ごとの自己評価の結果について、統括管理業務報告書に取りまとめること。ただし、適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼすおそれのあることが判明した場合は、速やかに市に報告すること。
- (エ) 各業務計画書及び業務報告書に加え、下表の提出書類を、設計業務責任者、建設業務責任者及び工事監理業務責任者が市と協議の上作成し、それぞれの提出時期までに市に提出し、要求水準等の達成状況について確認を受けるこ

と。

提出書類	提出時期
要求性能確認計画書※	設計着手前 建設工事着手前 その他業務の進捗に応じた適切な時期
要求性能確認報告書※	基本設計完了時 実施設計完了時 竣工時 その他業務の進捗に応じた適切な時期

※施設に係る要求水準等の個々の内容を確認するための計画書及び報告書

- (オ) 業務水準の確認に当たっては、基本的に下記の対応により設計及び施工の各業務を実施するとともに管理を行うこと。
- ・ 設計時における設計図及び計算書等の書類の確認
  - ・ 各部位の施工前における施工計画及び品質管理計画の確認
  - ・ 各部位の施工終了時における計画に基づいた施工品質の確認
- (カ) 業務の進捗に合わせて要求性能確認計画書の内容を変更する場合は、市と事前に協議し、確認された内容を速やかに提出すること。
- (キ) 要求性能確認計画書に基づき各業務を管理し、要求水準等を満たしていることを確認すること。

## 2 設計業務

### (1) 基本的事項

#### ア 業務の概要

本要求水準に示す工事に関わる設計業務、事前調査及び各種関係機関との調整、検査等対応業務を行うものである。

#### イ 業務区分

設計業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 事前調査業務
- ② 各種関係機関との調整業務
- ③ 設計及び関連業務

#### ウ 実施体制

次に規定する設計業務責任者及び設計業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に設計業務計画書に記載の上、市に報告すること。

##### ① 設計業務責任者の設置

(ア) 設計業務全体を総合的に把握し調整を行う設計業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に設計業務計画書に記載の上、書面にて市に報告すること（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）。

(イ) 設計業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

- ・設計業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
- ・現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(ウ) 前項（ア）及び（イ）の要件については、設計業務責任者を変更した場合も同様とする。

##### ② 設計業務担当者の設置

設計業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

#### エ 設計業務計画書

設計業務の実施に先立ち、多世代交流施設の設計に関する設計業務計画書及びこれに付随する書類を設計業務着手前に市に届け出て、市の確認を得ること（設計業務責任者が作成したものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること）。

特に、多世代交流施設の設計から施工・引渡し・所有権移転及び必要な許認可の

取得、開館準備支援業務を含む工程を示した工程表を含めること。

#### オ 設計業務報告書

関係主体との協議内容等の記録その他必要な事項について、設計業務報告書として取りまとめ、設計業務終了までに市に提出すること（設計業務責任者が作成したものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること）。

報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。

関係法令上の必要な報告書等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

#### カ 留意事項

##### ① 市との調整

市と事業者との間で多世代交流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・建設部会」を開催する。「設計・建設部会」は、市と協議の上で、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。

##### ② 市による任意の確認

市は事業者に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、確認することができる。

##### ③ 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。

##### ④ 設計変更について

多世代交流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。

### (2) 業務の要求水準

#### ア 事前調査業務

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、市の確認を受けること。

##### ① 電波等障害状況

テレビ電波障害については、受信レベル・受信画像等の報告書を作成し、速やかに市に提出すること。

##### ② その他調査

敷地について測量を行い、「敷地高低測量図」「敷地測量図」「真北測量図」を作成し、速やかに市に提出すること。設計・建設に当たって必要な調査（地盤調査等）を実施すること。

#### イ 各種関係機関との調整業務

市と協議しながら、周辺施設及び交通管理者等との調整を行うこと。必要に応じて、周辺住民との調整及び説明会等を実施すること。

## ウ 設計及び関連業務

市及び関係団体等と協議をしながら設計業務を進めること。

### ① 基本設計

基本設計は、本書及び提案等に基づいて主要な技術的検討を行い、建築物の空間構成や敷地構成を具体化した内容とする。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が十分に行われたものであること。

### ② 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であり、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。

### ③ 設計図書・透視図等の作成

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。

### ④ 基本設計図書

ア 基本設計図書を基本設計完了時に市に提出し、確認を受けること。

イ 基本設計時に、市に提出し、確認を得る必要がある図面等については、「別紙2 市への提出書類」を参照のこと。

### ⑤ 実施設計図書

ア 実施設計図書を実施設計完了時に市に提出し、確認を受けること。

イ 実施設計時に、市に提出し、確認を得る必要がある図面等については、「別紙2 市への提出書類」を参照のこと。

### ⑥ 許認可関連

ア 設計内容について、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。

イ 建築確認申請、警察協議等、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を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

### 3 建設業務

#### (1) 基本的事項

##### ア 業務の概要

設計図書に基づく多世代交流施設の建設工事及び、運営に必要な什器備品の設置を行うものである。

##### イ 業務区分

建設業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 建設業務及びその関連業務
- ② 什器備品設置業務

##### ウ 実施体制

次に規定する建設業務責任者及び建設業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に工事監理者が確認したものを建設業務計画書に記載の上、市に報告すること。

###### ① 建設業務責任者の設置

(ア) 建設業務全体を総合的に把握し調整を行う建設業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に工事監理者が確認したものを建設業務計画書に記載の上、書面にて市に報告すること。

(イ) 建設業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

- ・建設業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
- ・現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(ウ) 前項(ア)及び(イ)の要件については、建設業務責任者を変更した場合も同様とする。

###### ② 建設業務担当者の設置

建設業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

##### エ 建設業務計画書

建設業務の実施に先立ち、多世代交流施設の建設に関する建設業務計画書（施工計画書を含めるものとする）及びこれに付随する次の書類を建設業務着手前に工事監理者が確認したものを市に届け出て、市の確認を得ること（建設業務責任者が作成したものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること）。

- ① 施工計画書
- ② 工事実施体制
- ③ 工事着手届出書（詳細工程表を添付）
- ④ 現場代理人等選定通知書（経歴書を添付）

なお、工事着手届出書には、多世代交流施設の施工（什器備品及び設備備品設置を含む）・引渡し・所有権移転及び必要な許認可の取得、開館準備支援業務を含む工程を示した詳細工程表を含めること。

## オ 建設業務報告書

工事に係る記録その他必要な事項について、建設業務報告書として取りまとめ、建設業務終了までに工事監理者が確認したものを市に提出すること（建設業務責任者が作成したものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること）。

報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。

また、関係法令上必要な報告書等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続を行い、その副本を保管すること。

## （２）業務の要求水準

### ア 建設業務及びその関連業務

#### ① 基本的な考え方

ア 事業契約書に定める期間内に多世代交流施設の建設工事を実施すること。

イ 事業契約書に定められた多世代交流施設の調査、建設及び什器備品設置等の履行のために必要となる業務は、事業者の責任において実施すること。

ウ 周辺住民及び周辺施設（以下「周辺住民等」という。）に対する建設工事関係の事前説明については、事業者が実施すること。市は、これに協力するものとする。

#### ② 工事計画策定に当たり留意すべき項目

ア 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照し適切な工事計画を策定すること。

イ 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が周辺住民等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。

ウ 工事内容について、周辺住民等へ周知徹底し、理解を得るよう努めること。

エ 多世代交流施設及び周辺住民等への対応について、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。

オ 工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動対策）を行うこと。

カ 周辺施設の運営に影響の少ない仮設、施工計画とし、建設の状況に伴い、適宜対応すること。

キ 施工計画の作成に当たっては、周辺地域の行事予定にも十分配慮すること。

ク 作業期間は、日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わないこと。

ケ 作業時間は、概ね午前8時から午後6時（準備及び後片付けを含む）までを基本とするが、詳細は協議の上、決定すること。

③ 建設に関する各種申請

ア 設計時から実施される各種申請に関し、建設段階で必要な申請対応を図ること。

イ 建設段階から必要となる申請がある場合は、適切に申請を実施すること。

④ 建設工事着手前業務

ア 事前調査等

（ア）建設工事着手に先立ち、建築準備調査等及び周辺住民等との調整を十分にを行い、工事の円滑な進行と周辺住民等の理解及び安全を確保すること。

（イ）周辺住民等への説明を実施すること。

（ウ）建物及びその工事によって周辺住民等に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。

イ 工事監理業務に当たる者による承諾等

（ア）建設工事着手前に建設業務に当たる者が作成した次の書類について、工事監理業務に当たる者が承諾等を行った旨を速やかに市に報告し、市はその内容を確認する。

- ・ 承諾願（総合仮設計画書）
- ・ 承諾届（施工計画書）
- ・ 承諾届（主要資機材一覧表）
- ・ 報告書（下請業者一覧表）
- ・ その他工事施工に必要な届出等

⑤ 建設期間中業務

ア 建設工事

（ア）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い、施設の建設工事を実施すること。工事現場に工事記録を常に整備すること。

（イ）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。

（ウ）施工体制台帳については市がいつでも閲覧できるように現場事務所に備え置くこと。なお公共工事に準じ、施工体制台帳へは、各下請け工事業業者との契約書の写し（契約金額及びその内訳を含む）を添付すること。竣工時に市へその写しを提出すること。

- (エ) 市は、事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、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ものとする。
- (オ) 工事中における周辺住民等への安全対策については万全を期すこと。
- (カ) 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、仮囲いを行うなど十分な対応を行うこと。
- (キ) 事業者の責めによる原因により、周辺環境に万が一悪影響を与えた場合は、事業者の責任において苦情処理等処理すること。
- (ク) 工事中発生した建設発生土については、法令等に定められたとおり適切に処理すること。
- (ケ) 工事中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。
- (コ) 工事由り発生する廃材等について、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。
- (サ) 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。
- (シ) 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、工程に支障を来さないように処理を行うこと。
- (ス) 工事由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すること。特に隣接地の消防署北分署敷地内にある協力井戸について水枯れ等の被害が発生する可能性がある場合には、事前相談を行う等、適切に対応を行うこと。
- (セ) 用地境界について確認し、引照点を取り、復元すること。
- (ソ) 工事期間中は火災や地震等の災害に対する事前対応を実施し、万が一に火災等により災害が発生した場合には、適切に対応し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用等の負担に関しては、事業契約書にて詳細を示すものとする。

## イ その他

- (ア) 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。

(イ) 建設期間中に建設業務に当たる者が作成した次の書類について、当該事項に応じて工事監理業務に当たる者が承諾等を行った旨を速やかに市に報告し、市はその内容を確認する。

- ・ 承諾願（機器承諾願）
- ・ 承諾願（残土処分計画書）
- ・ 承諾願（産業廃棄物処分計画書）
- ・ 承諾願（主要工事施工計画書）
- ・ 承諾願（生コン配合計画書）
- ・ 報告書（各種試験結果報告書）
- ・ 報告書（各種出荷証明）

#### ⑥ 竣工後業務

竣工検査及び竣工確認は、次の規定に即して実施し、多世代交流施設を市へ引き渡しを行う前段において完了させること。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。

##### ア シックハウス対策の検査

(ア) 次の「イ 事業者による竣工検査」に際して、多世代交流施設における化学物質の濃度測定は、大阪府HP掲載の「府有建築物の室内空气中化学物質の濃度測定要領」に準じて行い、その結果を市に報告すること。測定対象室は次のとおりとする。

(イ) 全ての居室（建築基準法第2条に該当する居室）。なお、各室の測定箇所数は、室の面積に応じて設定すること。

(ウ) 費用負担については、「測定」「分析」「再測定」全て事業者の負担とする。

##### イ 事業者による竣工検査

(ア) 事業者の責任及び費用において、多世代交流施設の竣工検査及び機器・器具・備品の試運転検査等を実施すること。

(イ) 竣工検査及び機器・器具・備品の試運転検査等の実施については、それらの実施日の14日前に、市に「竣工検査実施計画書」として書面で通知すること。

(ウ) 市は、事業者が実施する竣工検査及び機器・器具・備品の試運転に立会うことができるものとする。

(エ) 機器・器具・備品の試運転の結果を、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市に「機器・器具・備品の試運転結果報告書」として提出すること。

(オ) 自ら実施した竣工検査が完了後に、速やかに工事完了届とともに、次の書類を市へ提出すること。

- ・ 竣工検査調書
- ・ 揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度測定結果報告書

#### ウ 市の竣工確認等

(ア) 市は、前述「イ 事業者による竣工検査」、機器・器具・備品の試運転検査の終了後、多世代交流施設について、次の方法により行われる竣工確認を実施する。

(イ) 市は事業者の立会いの下で、竣工確認を実施する。

(ウ) 機器・器具及び備品の取扱に関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

#### エ 竣工確認後の是正等

(ア) 市は、前述「ウ 市の竣工確認等」の結果、是正、補修等が必要な場合、期限を定めた上で事業者へ書面をもって指示する。

(イ) 前項（ア）の書面の指示を受けた場合において、市が定める期日までに是正等を完了させること。

(ウ) 多世代交流施設の竣工確認において是正等の指示を受けた場合は、当該是正工事等の内容を竣工図書に反映させること。

#### オ 竣工図書の提出

(ア) 市による竣工確認後に、速やかに竣工図書を市に提出すること。なお、提出すべき竣工図書については、「別紙 2 市への提出書類」を参照のこと。

(イ) 竣工写真の使用について次の事項を保証し、市による竣工写真の使用が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを市に対して保証すること。かかる竣工写真の使用が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害賠償の責を負い、または必要な措置を講じなければならないときは、事業者が、その賠償を負担し、必要な措置を講ずるものとする。

- ・ 竣工写真は、市が行う事務並びに市が認めた公的機関の広報等に、無償で使用することができる。
- ・ この場合、著作権名を表示しないことができる。
- ・ あらかじめ市の承諾を受けた場合を除き、竣工写真が公表されないようにし、かつ、竣工写真が市の承諾しない第三者に閲覧、複写又は譲渡されないようにすること。

カ 確定測量及び公有財産台帳登録関係書類等の作成支援

- (ア) 竣工後の多世代交流施設用地に関する確定測量を行うこと。
- (イ) 確定測量の実施時期について市と協議の上決定し、適切に確定測量を行うこと。
- (ウ) 確定測量をもとに測量図を作成するなど、市が行う公有財産台帳等への登録に必要な関係書類の作成支援を行うこと。
- (エ) 国や大阪府、市等が実施する本事業への照会に関する回答資料の作成支援を行うこと。

例) 木質化に係る実績(事業費、実施面積、木材使用量等)

(3) 什器備品設置等の調整業務

事業者は市が別途実施する什器備品の調達及び設置等に関して、必要な範囲の調整・受入協力を実施すること。市が別途調達を想定している什器備品の想定は「別紙3 什器備品リスト」を参考とすること(※別紙掲載の内容は令和5年度時点の想定であり、実際の調達・設置備品は変更される可能性がある)。

ア 市が実施する什器備品調達時に必要となる施設設計段階での情報整理、什器備品などの配置検討・調整

イ 市が竣工確認までに実施する、什器備品の設置及び動作確認が円滑に実施可能となるよう、現場管理・受入対応調整

## 4 工事監理業務

### (1) 基本的事項

#### ア 業務の概要

設計図書に基づく本事業施設の建設工事に関する工事監理業務を行うものである。工事監理業務を行う主体は、建設工事を行う主体と異なる者とする。

#### イ 実施体制

次に規定する工事監理業務責任者及び工事監理業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に工事監理業務計画書に記載の上、市に報告すること。

##### ① 工事監理業務責任者の設置

(ア) 工事監理業務全体を総合的に把握し調整を行う工事監理業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に工事監理業務計画書に記載の上、市に報告すること。

(イ) 工事監理業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

- ・工事監理業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
- ・現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(ウ) 前項 (ア) 及び (イ) の要件については、工事監理業務責任者を変更した場合も同様とする。

##### ② 工事監理業務担当者の設置

工事監理業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者として。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者として。

#### ウ 工事監理業務計画書

工事監理業務の実施に先立ち、多世代交流施設の工事監理に関する工事監理業務計画書及びこれに付随する書類を市と協議の上作成し、工事監理業務開始前までに市に届け出て、市の確認を得ること（工事監理業務責任者が作成したものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること）。

#### エ 工事監理業務報告書

報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする（工事監理業務責任者が作成したものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること）。

関係法令上の必要な報告書等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

##### ① 月間工事監理業務報告書

工事監理に係る記録その他必要な事項について、月ごとに月間工事監理業務報告

書として取りまとめ、翌月 10 日までに市に提出すること。また、市の要請があったときには随時報告を行うこと。

② 年度工事監理業務報告書

工事監理に係る記録その他必要な事項について、年度工事監理業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後 1 か月以内に市に提出すること。

**(2) 業務の要求水準**

工事監理業務は常駐監理（1 人以上）とし、その内容は、原則として「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が、工事監理業務計画書等において市との協議により、特に取り決めた工事監理内容については、その業務に含めるものとする建設業務の進捗に合わせ、必要な書類を提出させ、審査を行い、承諾するとともに、必要に応じて指導、指示、是正勧告を行うこと。

## 5 開館準備支援業務

### (1) 基本的事項

#### ア 業務の概要

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である。

事業者は、人権資料室内の展示設計・整備業務の実施事業者及び維持管理業務・運営業務の実施事業者と密に連携し、人権資料室展示内容の充実と円滑な整備の実施、及び維持管理業務・運営業務に係る開館準備業務が円滑に実施可能となるよう各種調整、開館準備支援を行う。

#### イ 業務区分

開館準備業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 人権資料室内の展示設計調整等業務
- ② 人権資料室内の展示整備調整等業務
- ③ 維持管理業務・運営業務実施事業者への引継ぎ・調整等業務
- ④ その他資料作成等

#### ウ 実施体制

次に規定する開館準備支援業務責任者及び開館準備支援業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に開館準備支援業務計画書に記載の上、市に報告すること。

##### ① 開館準備業務責任者の設置

(ア) 開館準備支援業務全体を総合的に把握し調整を行う開館準備支援業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に開館準備支援業務計画書に記載の上、書面にて市に報告すること。

(イ) 開館準備業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。設計業務及び建設業務内容と関係性の深い業務であるため、同業務責任者との兼務を可とする。

- ・開館準備支援業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
- ・現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(ウ) 前項 (ア) 及び (イ) の要件については、開館準備支援業務責任者を変更した場合も同様とする。

##### ② 開館準備支援業務担当者の設置

開館準備業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

#### エ 開館準備支援業務計画書

開館準備支援業務の実施に先立ち、本書及び事業提案書をもとに、市と協議の上、開館準備支援業務計画書を作成すること（開館準備支援業務責任者が作成した

ものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること。なお、設計業務及び建設業務計画書において開館準備支援業務内容を統合して提出することも可とする)

なお、記載内容を変更した場合は開館準備支援業務計画書の変更を行うこと。

#### オ 開館準備支援業務報告書

開館準備支援業務に関する開館準備業務報告書及びこれに付随する資料を作成すること（開館準備業務責任者が作成したものを統括管理責任者が確認し、市へ提出すること。なお、設計業務及び建設業務報告書において開館準備支援業務内容を統合して提出することも可とする）。報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。

### (2) 業務の要求水準

#### ア 人権資料室内の展示設計調整等業務

事業者は、設計業務期間中に、市が別途発注する人権資料室内の展示設計を実施する関連事業者と連絡調整を行い、人権資料室に関する設計業務の範疇において、人権資料室内の展示設計が円滑に進むように配慮すること。

人権資料室内の展示設計に関する調整の結果として、人権資料室に関する設計業務内容の変更が生じる可能性がある場合には、速やかに市に報告の上、設計変更協議を実施する。設計変更協議の結果、市の判断により人権資料室に関する設計変更が必要と判断された場合には、設計変更を実施する。

#### イ 人権資料室内の展示整備調整等業務

事業者は、建設業務期間中に、市が別途発注する人権資料室内の展示整備を実施する関連事業者と連絡調整を行い、建設業務の範疇において、人権資料室内の整備業務が円滑に進むように、市及び関連事業者と十分な調整を図ったうえ、工程調整を行う等の配慮を行うこと。

#### ウ 維持管理業務・運營業務実施事業者への引継ぎ・調整等業務

事業者は、供用後の多世代交流施設の施設運用方法及び維持管理方法について本市と協議し、維持管理に必要な資料を作成するとともに、維持管理業務・運營業務実施事業者への引継ぎ・調整等を行うこと。

(維持管理に必要な資料(例))

- ・長期修繕計画書
- ・エネルギー使用量予測書
- ・積載荷重一覧表
- ・固定資産管理用資料
- ・総合維持管理業務仕様書

※書式については、国土交通省「建築物等の利用に関する説明書作成の手引き」を参照し、書面にわかりやすくまとめること。

- ・その他市が必要と認める維持管理に必要な資料

## エ その他資料作成等

事業者は、市が議会や市民等に向けて本事業の内容に関する説明・広報を行う場合、市の要請に応じて説明用資料を作成するとともに、説明に協力するものとする。

(説明・広報に必要な資料)

- ・透視図
- ・その他市が必要と認める説明・広報に必要な資料

## 第5 その他関連業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の概要

多世代交流施設の統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開館準備支援業務を実施する上で、必要な関連業務を実施すること。

#### (2) 業務区分

その他関連業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続
- ② 契約不適合責任（瑕疵担保責任）
- ③ 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務
- ④ 会計実地検査の支援業務
- ⑤ 竣工後のセレモニーの開催支援業務

#### (3) 実施体制等

その他関連業務を実施する実施体制は、統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開館準備支援業務の実施体制に応じて適切に実施すること。

その他関連業務を実施するための業務計画書及び業務報告書を独立して作成することは不要とするが、統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、開館準備支援業務との関連を踏まえて、必要に応じて、各業務計画書及び業務報告書に含めて作成すること。

### 2 業務の要求水準

#### (1) 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続

建築確認申請のほか本事業の実施にあたり、設計及び施工の各となる許認可等を事業者の責任において実施するとともに、そのための関係機関等との協議及び関係機関等への申請等の手続を遅滞なく行うこと。また事業者は、前述の各種申請等に必要な費用を負担すること。

#### (2) 契約不適合責任（瑕疵担保責任）

事業者は、多世代交流施設の引渡し後、2年（植栽は1年）経過した時点で、市の立会いのもとで、多世代交流施設の検査を実施すること。

検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任及び費用負担により当該瑕疵を補修すること。

#### (3) 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援業務

市が実施する交付金及び補助金等申請関係書類等の作成に関し、交付・補助対象額及び交付・補助額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）に係る各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等の図書類等）の作成など、市の支援を行うこと。

**(4) 会計実地検査の支援業務**

本事業は国の会計実地検査の対象となることから、市が受検するにあたり資料作成や会計検査院への説明の補助等を行うこと。

**(5) 竣工後のセレモニーの開催支援業務**

本市は、多世代交流施設の工事が完了した際に、市民や本市関係者等を対象としたセレモニーを、多世代交流施設及びとみまち広場において開催する予定である。  
(開催時期は事業者提案を踏まえて本市との協議により決定するが、令和13年1月頃の開催を目途とする。)

事業者は、セレモニー及び関連行事(テープカットやくすだま割り等を含む。)を企画し、事業者の負担により実施すること。

具体的な内容は事業者の提案とするが、事前に企画案を本市に提出し、本市の承認を得た上で実施すること。招待者の選定については、本市と協議すること。

本市が行う多世代交流施設のオープニングセレモニーや内覧会などのために本市から協力を要請された場合には、誠実にこれに対応すること。