

三郷中央地区交流施設整備等事業に関する要求水準書

## 目 次

第1章 総則 .....	1
1 要求水準書の位置づけ.....	1
2 要求水準書における条件の取扱い.....	1
3 適用基準等 .....	2
第2章 計画条件に関する事項.....	5
第1節 事業内容に関する事項.....	5
1 事業名称 .....	5
2 整備対象施設の名称及び種類.....	5
3 本施設の設置者.....	5
4 事業目的 .....	6
5 事業の概要 .....	6
6 事業の内容 .....	6
7 事業方式及び権利関係.....	7
8 事業期間 .....	8
9 事業費等の支払.....	8
10 本事業の実施に関する協定等.....	9
11 事業期間終了に伴う措置.....	9
第2節 事業用地に関する事項.....	10
1 敷地条件 .....	10
2 周辺環境等 .....	10
第3章 要求水準に関する事項.....	11
第1節 経営管理に関する事項.....	11
1 公益施設用地の借受者としての管理に関する事項.....	11
2 本施設又は民間宿泊施設の建築主及び所有者としての管理に関する事項.....	12
3 本施設の賃貸に関する事項.....	13
4 報告事項 .....	13
第2節 施設性能に関する事項.....	15
1 構成及び規模に関する事項.....	15
2 配置及び動線に関する事項.....	17
3 施設に関する事項.....	18
4 構造に関する事項.....	22

5	設備に関する事項.....	22
6	屋外施設等に関する事項.....	27
7	報告事項 .....	27
第3節	業務成果に関する事項.....	29
第1	施設整備業務.....	29
1	設計業務 .....	29
2	建設業務 .....	31
3	工事監理業務.....	32
4	解体撤去業務.....	33
第2	施設管理業務.....	33
1	建築物保守管理業務.....	34
2	建築設備保守管理業務.....	35
3	屋外施設等保守管理業務.....	36
4	清掃業務 .....	38
5	警備業務 .....	39
第4節	民間施設整備等事業に関する事項.....	40
第1	施設運營業務.....	40
	添付資料一覧 .....	42

## 第1章 総則

### 1 要求水準書の位置づけ

三郷中央地区交流施設整備等事業（以下「本事業」という。）は、三郷中央地区公益施設用地（以下「公益施設用地」という。）において、三郷市（以下「本市」という。）が民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、三郷中央駅周辺の利便性の向上とにぎわい創出を図る交流機能を整備することを目的として（仮称）三郷中央地区交流施設（以下「本施設」という。）及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営を実施するものである。

また、本事業は、公益施設用地の貸付を受け、本施設の整備及び管理を行うとともに本施設を本市に賃貸する事業（以下「公共施設整備等事業」という。）と、民間宿泊施設の整備、管理及び運営を実施する事業（以下「民間施設整備等事業」という。）から構成されているものとする。

三郷中央地区交流施設整備等事業に関する要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、本事業の実施にあたり前提としなければならない条件（以下「計画条件」という。）と、本事業を実施することにより達成しなければならない本事業に関する経営管理の状況、本施設又は民間宿泊施設に関する性能、本事業に関する業務成果（サービス）の水準（以下、これらを総称して「要求水準」という。）を定め、本事業の適正かつ確実な実施が図られていることを管理するための基準となるものである。

このため、本事業の実施に関する契約（以下「事業契約」という。）を締結し、公共施設整備等事業において本施設を所有する民間事業者（以下「事業者」という。）と民間施設整備等事業において民間宿泊施設を所有する民間事業者（以下「付帯事業者」といい、事業者と付帯事業者を総称して「事業者等」という。）は、事業契約の定めるところに従い、本事業の実施に関する計画及び技術提案を記載した提案書（以下「計画提案書」という。）に基づいて本事業を適正かつ確実に実施し、要求水準以上の本事業に関する経営管理、本施設又は民間宿泊施設に関する施設性能及び本事業に関する業務成果の実現を図らなければならないものとする。

なお、要求水準書において使用する用語の定義は、要求水準書において特段の定めがある場合を除いて事業契約に定めるところによるものとする。

### 2 要求水準書における条件の取扱い

- ① 計画条件として示す内容は、計画提案書を策定するための前提となる条件として示すものであり、本事業の事業期間中に計画条件の変更が生じた場合は、必要に応じて本市と事業者等との協議により計画条件を変更することができるものとする。
- ② 要求水準として示す内容において、仕様その他により具体的に特定の方法を示している場合は、事業者等からの提案に基づいて本市が要求水準として示す内容と同等と認める方法を採用することができるものとする。

- ③ 要求水準として示す内容において、参考として示す内容は要求水準を達成するための施設の仕様や業務の実施方法の一例を参考として示すものであり、実際の施設の仕様や業務の実施方法は、当該参考にかかわらず計画提案書及び事業者等からの提案に基づいて事業者等が要求水準を満たすような方法により実施することができるものとする。
- ④ 要求水準として示す内容において、計画提案書による旨が示されている事項については、本事業に関して本市が実施した総合評価一般競争入札における落札者が提出した計画提案書の内容に基づいて実施することができるものとする。

### 3 適用基準等

本事業の実施に関して遵守すべき法令等、適用すべき要綱・基準等は、次のとおりとする。

#### (1) 遵守すべき法令等

本事業の実施に関して遵守すべき法令等は、次に掲げる法令及び条例並びにこれらに関連する施行令・規則等（本事業の事業期間内の各時点においては当該時点における最新の規定を適用する。）の全てを含むものとし、本事業の実施に係るその他の法令等についても遵守する。

- (1) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- (2) 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）
- (3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (4) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (5) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (6) 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- (7) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (8) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- (9) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- (10) 航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
- (11) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- (12) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- (13) 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- (14) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- (15) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- (16) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- (17) 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- (18) 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- (19) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）

- (20) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (21) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- (22) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- (23) 旅館業法（昭和 22 年法律第 138 号）
- (24) 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- (25) 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- (26) 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- (27) 高齢者、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）
- (28) 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）
- (29) 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）
- (30) 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）
- (31) 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）
- (32) 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）
- (33) 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）
- (34) 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）
- (35) 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）
- (36) 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- (37) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- (38) 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- (39) 三郷市文化財保護条例（平成 13 年三郷市条例第 30 号）
- (40) 三郷市環境基本条例（平成 13 年三郷市条例第 8 号）
- (41) 三郷市景観条例（平成 22 年三郷市条例第 16 号）
- (42) 三郷市みどりの条例（昭和 63 年三郷市条例第 9 号）
- (43) 三郷市公害防止条例（昭和 50 年三郷市条例第 24 号）
- (44) 三郷市廃棄物の処理及び再利用並びに資源物の持ち去り防止に関する条例（平成 21 年三郷市条例第 9 号）
- (45) 三郷市築計画区域内における建築物等の制限に関する条例（平成 12 年三郷市条例第 45 号）
- (46) 三郷市開発事業等の手続等に関する条例（平成 21 年三郷市条例第 34 号）
- (47) 三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則（平成 22 年三郷市規則第 33 号）
- (48) 三郷市下水道条例（昭和 57 年三郷市条例第 20 号）
- (49) 三郷市水道事業給水条例（平成 9 年三郷市条例第 27 号）
- (50) その他本事業の実施に関連する法令等

## (2) 適用すべき要綱・基準等

本事業の実施に関して適用すべき要綱・基準等は、次に掲げる要綱・基準等（本事業の事業期間内の各時点においては当該時点における最新の内容を適用する。）とする。

ただし、これらの要綱・基準等において性能又は仕様等を規定している項目にあっては、これらを標準仕様として適用するものとし、手続等を規定している項目にあっては、これらを参考仕様として準用するものとし、本市がこれらと同等の効果があると認める場合においては、事業者等の提案によることができるものとする。

- (1) 官庁施設の基本的性能基準（平成 25 年国営整第 197 号国営設第 134 号）
- (2) 官庁施設の環境保全性基準（平成 26 年国営環第 3 号）
- (3) 官庁施設の総合耐震耐津波計画基準（平成 25 年 3 月改定）
- (4) 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（平成 18 年国営整第 157 号国営設第 163 号）
- (5) 官庁施設の防犯に関する基準（平成 21 年国営設第 27 号）
- (6) 建築設計基準（平成 26 年国営整第 245 号）
- (7) 建築構造設計基準（平成 25 年国営整第 38 号）
- (8) 建築設備計画基準（平成 25 年版）
- (9) 建築設備設計基準（平成 25 年版）
- (10) 排水再利用・雨水利用システム計画基準（平成 16 年国営設第 32-2 号）
- (11) 構内舗装・排水設計基準（平成 13 年国営設第 25 号）
- (12) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（平成 19 年国営整第 129 号国営設第 120 号）
- (13) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（平成 19 年国営整第 129 号国営設第 120 号）
- (14) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（平成 19 年国営整第 129 号国営設第 120 号）
- (15) 建築物解体工事共通仕様書（平成 24 年度版）
- (16) 建築工事監理指針
- (17) 電気設備工事監理指針
- (18) 機械設備工事監理指針
- (19) その他関連する建築学会等の基準・指針等
- (20) 厚生労働省医薬食品局化学物質安全対策室がシックハウス対策に関して公表している揮発性有機化合物に関する室内濃度指針値
- (21) 三郷市都市景観計画（平成 25 年 3 月三郷市）
- (22) 三郷中央地区地区計画
- (23) その他本事業の実施に関連する要綱・基準等

## 第2章 計画条件に関する事項

### 第1節 事業内容に関する事項

三郷中央地区は、「第4次三郷市総合計画」（平成22年3月三郷市）及び「三郷市都市計画マスタープラン」（平成22年3月三郷市）において、商業、業務、サービス機能、行政サービス等の機能導入を図り、まちのシンボルとなる都市拠点づくりを目指す地区として位置付けられている。

また、三郷中央地区内に位置する公益施設用地においては、市民交流の場として三郷中央駅周辺のにぎわい創出に資するような利活用を図ることを目指している。

このため、本市は、公益施設用地において市民交流の場となるような交流機能となる本施設及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営を実施する本事業を企画し、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した官民連携事業の事業手法により実施する。

#### 1 事業名称

三郷中央地区交流施設整備等事業

#### 2 整備対象施設の名称及び種類

##### (1) (仮称) 三郷中央地区交流施設

(仮称) 三郷中央地区交流施設（以下「本施設」という。）は、公益施設用地において交流機能を担う次の①から④に掲げる機能又はサービス等を提供するものとし、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条第1項に定める公の施設として定めることを予定している。

- ① コンベンション機能（会議室等）
- ② 市民サービス機能（パスポートセンター、図書受渡し・検索コーナー、放送大学三郷校視聴学習室、市民活動サポート機能、男女共同参画機能、シティプロモーションコーナー、証明書自動交付機等）
- ③ におどり公園連携機能（飲食売店等の利便機能等）
- ④ 駐車場・駐輪場

##### (2) 民間宿泊施設

民間宿泊施設は、公益施設用地において本施設と共に交流機能を担う宿泊サービスを提供する施設であり、民間事業者が提供する宿泊サービス等に必要となる宿泊施設及び駐車場等とする。

#### 3 本施設の設置者

三郷市長（地方自治法第149条第7号）



#### 4 事業目的

本事業は、まちのシンボルとなる拠点づくりが進められている三郷中央地区内に位置する公益施設用地を活用し、三郷中央駅周辺の利便性の向上とにぎわいの創出を図る交流機能を整備することを目的とし、当該交流機能を担う本施設及び民間宿泊施設の整備、管理及び運営について官民連携事業の事業手法により効率的かつ効果的に実施する。

#### 5 事業の概要

本事業は、地方自治法第 238 条の 5 第 1 項の定めるところにより、本事業の目的を効果的に達成することに資する本施設を所有する事業者と民間宿泊施設を所有する付帯事業者が公益施設用地を貸し付けることとし、事業者は本施設を整備した後に本施設を本市に賃貸して本施設の施設管理を行い、付帯事業者は民間宿泊施設の整備、管理及び運営を行うものとする。

なお、本施設の運営については、本市が本事業とは別に地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に定める指定管理者の活用を図ることを想定しており、本事業を実施する民間事業者が当該指定管理者候補の選定手続に応募することも差し支えないものとする。

#### 6 事業の内容

本事業において事業者等及び事業者等と共に本事業を実施する民間事業者が実施するのは次の①から④までに掲げる事項とする。

##### ① 経営管理

本事業の適正かつ確実な遂行を図るために次のアからオまでに掲げる事項を行うものとする。

- ア 公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の借受者としての管理
- イ 公共施設整備等事業における本施設の建築主及び所有者としての管理
- ウ 公共施設整備等事業における本施設の賃貸に係る管理
- エ 民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の借受者としての管理
- オ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の建築主及び所有者としての管理

##### ② 施設整備

公益施設用地の有効活用を図り、公共施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する本施設に必要な施設性能を確保するために次のアからエまでに掲げる事項を行い、民間施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する民間宿泊施設に必要な施設性能を確保するために次のオ及びカに掲げる事項を行うものとする。

- ア 公共施設整備等事業における本施設の設計業務（設計及び必要となる調査、手続等）
- イ 公共施設整備等事業における本施設の建設業務（工事及び必要となる調査、手続等）

- ウ 公共施設整備等事業における本施設の工事監理業務（工事の監理）
- エ 公共施設整備等事業における本施設の解体撤去業務
- オ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の整備に関して必要な全ての業務
- カ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の解体撤去に関して必要な全ての業務

### ③ 施設管理

公共施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する本施設の施設性能を管理するために次のアからオまでに掲げる事項を行い、民間施設整備等事業の適正かつ確実な遂行に資する民間宿泊施設の施設性能を管理するために次のカに掲げる事項を行うものとする。

- ア 公共施設整備等事業における本施設の建築物保守管理業務（建築物の修繕業務を含む。）
- イ 公共施設整備等事業における本施設の建築設備保守管理業務（建築設備の修繕業務を含む。）
- ウ 公共施設整備等事業における本施設の屋外施設等保守管理業務（屋外施設等の修繕業務、植栽管理、駐輪場及び駐車場管理等を含む。）
- エ 公共施設整備等事業における本施設の清掃業務
- オ 公共施設整備等事業における本施設の警備業務
- カ 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の施設管理に関して必要な全ての業務

### ④ 施設運営

本施設と共に公益施設用地における交流機能の向上を図るために次のアに掲げる事項を行うものとする。

- ア 民間施設整備等事業における民間宿泊施設の運営に必要な全ての業務（開業準備業務を含む。）

## 7 事業方式及び権利関係

本事業を構成する公共施設整備等事業及び民間施設整備等事業のそれぞれの事業方式及び土地建物の権利関係等は次のとおりとし、事業者及び付帯事業者は計画提案書に定める持分割合に応じて公益施設用地の定期借地権を準共有する。

### ① 公共施設整備等事業の事業方式

本施設の整備、所有、管理及び本市への賃貸を実施する公共施設整備等事業については、事業者が事業契約の本契約を本市との間で締結してから、本施設を解体撤去して公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を本市に更地返還するまでの期間において、公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の定期借地権による貸付を受けるものとする。

公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の貸し付けを受けた事業者は、自らの責任と費用負担により本施設の整備、所有、管理及び賃貸を行う、

BOM (Build-Own-Maintenance) 方式により公共施設整備等事業を実施し、事業期間の終了時までには本施設を解体撤去して公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を本市に更地返還するものとする。

## ② 民間施設整備等事業の事業方式

民間宿泊施設の整備、所有、管理及び運営を実施する民間施設整備等事業については、付帯事業者が事業契約の本契約を本市との間で締結してから、民間宿泊施設を解体撤去して民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を本市に更地返還するまでの期間において、民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の定期借地権による貸し付けを受けるものとする。

民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の貸し付けを受けた付帯事業者は、自らの責任と費用負担により民間施設整備等事業を実施し、事業期間の終了時までには民間宿泊施設を解体撤去して民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を本市に更地返還する独立採算型の事業として実施するものとする。

## 8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の本契約を締結した日から平成 62 年（2050 年）3 月 31 日（約 33 年間）までとし、公益施設用地の貸付期間は、事業者等が事業契約の定めるところにより公有地貸付契約を締結した日から平成 62 年（2050 年）3 月 31 日までとする。

また、事業者は平成 31 年（2019 年）7 月 31 日（予定）までに本施設の施設整備を完了し、平成 31 年（2019 年）8 月 1 日以前から本市に対して本施設の賃貸を開始する。

## 9 事業費等の支払

本事業における本市と事業者等との間における費用の支払等については次のとおりとし、詳細については事業契約の定めるところによるものとする。

### ① 事業者から本市への支払

事業者は、公益施設用地の貸付期間にわたり事業契約及び公有地貸付契約の定めるところにより本市に事業者の定期借地権の準共有持分割合に相当する公益施設用地の貸付料を支払うものとする。

公益施設用地の貸付開始時点における公益施設用地の貸付料は 300 円／㎡／月とする。

### ② 付帯事業者から本市への支払

付帯事業者は、公益施設用地の貸付期間にわたり事業契約及び公有地貸付契約の定めるところにより本市に付帯事業者の定期借地権の準共有持分割合に相当する公益施設用地の貸付料を支払うものとする。

### ③ 本市から事業者への支払

本市は、本施設の賃借を開始する日以降において、本施設の整備等の実施の対価（以下「事業費」という。）として次のアからウまでに掲げる費用を事業契約の定めるところにより事業者を支払うものとする。

#### ア 本施設賃料

本施設賃料は、本施設に関する施設整備業務の実施の対価である設計費、工事費、工事監理費及び解体撤去費などの他、これらの費用を本施設の賃借期間にわたり分割して支払うための割賦手数料から構成されるものとし、本市は本施設の賃借を開始する日から終了する日までの30年間の本施設賃料を事業契約の定めるところにより事業者分割して支払うものとする。

#### イ 本施設管理費

本施設管理費は、本施設を対象とした賃借期間にわたる施設管理業務の実施の対価である維持保全費、清掃費、警備費などから構成されるものとし、本施設の賃借を開始する日から終了する日までの30年間を対象とした施設管理業務の実施の対価を事業契約に定めるところにより事業者を支払うものとする。

#### ウ 消費税等

消費税等は、本施設賃料（割賦手数料を除く。）及び本施設管理費の支払に伴う消費税及び地方消費税であり、事業契約に定めるところにより、各々の支払の都度、事業者を支払うものとする。

## 10 本事業の実施に関する協定等

本市は、公益施設用地の貸し付けを受けて本施設の建築主及び所有者となる事業者及び民間宿泊施設の建築主及び所有者となる付帯事業者の双方を相手方として、事業契約を締結することにより本事業を実施する。

ただし、三郷市議会において事業契約の本契約の締結についての議決が得られるまでは、本市と事業者等との間で締結した事業契約を仮契約とし、三郷市議会の議決が得られた場合に本契約を締結するものとする。

## 11 事業期間終了に伴う措置

事業者等は、事業契約に定める事業期間の終了日までに本施設及び民間宿泊施設を解体撤去し、公益施設用地を更地にして本市に返還するものとする。

## 第2節 事業用地に関する事項

### 1 敷地条件

公益施設用地の敷地条件は表1のとおりである。

表1. 公益施設用地の敷地条件

項目	内容
所在地	埼玉県三郷市中央一丁目14番2
敷地面積	2,581.38 m <sup>2</sup> (換地明細書による)
用途地域等	商業地域、防火地域、三郷中央地区地区計画、三郷市景観計画重点地区
法定建ぺい率	80%
法定容積率	300%
その他	三郷市開発事業等の手続等に関する条例及び三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則に定める開発事業の技術基準、三郷市地区計画区域内における建築物等の制限に関する条例に定める制限を遵守すること。

公益施設用地の敷地図として三郷中央一体型特定土地区画整理事業換地図を添付資料1に示す。

### 2 周辺環境等

公益施設用地周辺の道路、上下水道、都市ガス、通信、電力等の状況は表2のとおりである。

表2. 公益施設用地の周辺環境等

項目	内容
道路	道路台帳を添付資料2に示す。
上下水道	上下水道管網図を添付資料3に示す。
都市ガス	ガス導管図を添付資料4に示す。
通信	事業者において通信業者に確認のこと。
電力	事業者において電気業者に確認のこと。
その他	三郷市観光協会が主催する「m i s a t o s t y l e」などのイベントが実施されるにおどり公園等に隣接している。

### 第3章 要求水準に関する事項

本事業の実施において達成しなければならない本事業に関する経営管理の状態、本施設又は民間宿泊施設の性能、本事業に関する業務の成果、民間施設整備等事業の実施内容は次のとおりとする。

#### 第1節 経営管理に関する事項

事業者等は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、事業契約及び要求水準書の定めるところに従い、要求水準を満たすとともに計画提案書に基づいて本事業を安定的かつ継続的に実施できるように経営管理すること。

事業者等は、次の公益施設用地の借受者としての管理に関する事項、本施設又は民間宿泊施設の建築主及び所有者としての管理に関する事項、本施設の賃貸に係る管理に関する事項の全てを満たすように対応し、報告事項に示す内容を本市に報告すること。

##### 1 公益施設用地の借受者としての管理に関する事項

事業者等は、事業期間にわたり、自らの責任において次のアからシまでに示す状態を満たすこと。

- ア 事業者は、公共施設整備等事業を実施するために必要な範囲に相当する公益施設用地を借り受けること。
- イ 事業者は、公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の有効活用にあたり、公有財産である公益施設用地の供用の目的を効果的に達成することに努めること。
- ウ 事業者は、公益施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を公有財産である土地として適切に管理すること。
- エ 事業者は、本事業が終了するまでに本施設を適正かつ確実に解体撤去して公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を本市に更地返還すること。
- オ 事業者は、本施設に関する解体撤去の業務成果が要求水準を満たすように解体撤去業務を管理すること。
- カ 事業者は、公共施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を借り受けて適正に管理し、確実に更地返還するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。
- キ 付帯事業者は、民間施設整備等事業を実施するために必要な範囲に相当する公益施設用地を借り受けること。
- ク 付帯事業者は、民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地の有効活用にあたり、公有財産である公益施設用地の供用の目的を効果的に達成することに努めること。

- ケ 付帯事業者は、民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を公有財産である土地として適切に管理すること。
- コ 付帯事業者は、民間施設整備等事業が終了するまでに民間宿泊施設を適正かつ確実に解体撤去して民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を本市に更地返還すること。
- サ 付帯事業者は、民間宿泊施設の適正な解体撤去の業務成果の水準を定め、当該水準を満たすように民間宿泊施設の解体撤去業務を管理すること。
- シ 付帯事業者は、民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を借り受けて適正に管理し、確実に更地返還するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。

## 2 本施設又は民間宿泊施設の建築主及び所有者としての管理に関する事項

事業者等は、事業期間にわたり、自らの責任において次のアからソまでに示す状態を満たすこと。

- ア 事業者は、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて本施設を適正かつ確実に整備すること。
- イ 事業者は、本施設の施設性能が要求水準を満たすように施設整備業務を管理すること。
- ウ 事業者は、本施設の施設整備の業務成果が要求水準を満たすように施設整備業務を管理すること。
- エ 事業者は、本施設を適正かつ確実に整備するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。
- オ 事業者は、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて本施設の施設管理業務を適正かつ確実に実施すること。
- カ 事業者は、本施設の施設管理業務の業務成果が要求水準を満たすように施設管理業務を管理すること。
- キ 事業者は、本施設の施設管理業務を適正かつ確実に実施するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。
- ク 付帯事業者は、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて民間宿泊施設を適正かつ確実に整備すること。
- ケ 付帯事業者は、民間宿泊施設の適正な施設性能の水準を定め、当該施設性能の水準を確保するように民間宿泊施設の施設整備業務を管理すること。
- コ 付帯事業者は、民間宿泊施設を適正かつ確実に整備するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。
- サ 付帯事業者は、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて民間宿泊施設の施設管理業務を適正かつ確実に実施すること。

- シ 付帯事業者は、民間宿泊施設における適正な施設管理業務の成果の水準を定め、当該施設管理業務の成果の水準を確保するように民間宿泊施設の施設管理業務を管理すること。
- ス 付帯事業者は、民間宿泊施設の施設管理業務を適正かつ確実に実施するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。
- セ 付帯事業者は、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて民間宿泊施設を自ら又は宿泊サービスを提供する者に賃貸若しくは運営委託することにより適正かつ確実に管理すること。
- ソ 付帯事業者は、民間宿泊施設の適正かつ確実な運営を実施するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。

### 3 本施設の賃貸に関する事項

事業者は、事業期間にわたり、自らの責任において次のアからイまでに示す状態を満たすこと。

- ア 事業者は、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて本施設を適正かつ確実に本市に賃貸すること。
- イ 事業者は、本施設を適正かつ確実に賃貸するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。

### 4 報告事項

#### ① 実施体制図

事業者は、本事業に関する実施体制図（計画提案書に示した実施体制図に企業名及び当該企業の役割等を記載したもの）を事業契約の本契約の締結日から7日以内に本市に提出することとし、当該実施体制図に変更があった場合には、その都度、変更した日から7日以内に変更後の実施体制図を本市に提出すること。

#### ② 事業者が締結する契約等

事業者は、本市以外の者を相手方として既に締結している、又は締結予定の本事業の実施に関連する契約又は覚書等の一覧（計画提案書に示した本事業の実施に関連する契約又は覚書等の一覧に企業名を示したもの）を事業契約の本契約の締結日から7日以内に本市に提出することとし、当該一覧の内容に変更があった場合には、その都度、変更した日から7日以内に変更後の一覧を本市に提出すること。

また、事業者は、本市以外の者を相手方として締結した本事業の実施に関連する契約又は覚書等について、事業契約の本契約の締結日までに既に締結している場合は、事業契約の本契約の締結日から7日以内に、事業契約の本契約の締結日以降において



締結する場合は、当該契約又は覚書等の締結日から7日以内にそれぞれ当該契約書又は覚書等の写しを本市に提出すること。

**③ 本事業の資金収支**

事業者は、事業契約の本契約の締結後以降、各年の4月1日から9月30日までと、10月1日から翌年の3月31日までの半期を計算対象期間とした本事業に関する資金収支実績(計画提案書に示した資金収支計画書に基づく資金収支実績を記載したもの)を各計算対象期間の末日(9月30日又は3月31日)から7日以内に本市に提出すること。

**④ 事業者等の財務に関する計算書類等**

事業者等は、自らの定時株主総会の会日から7日以内に、次に掲げる計算書類等を本市に提出すること。

ア 会社法第435条第2項に定める計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書のそれぞれの写し

イ 上記アに係る監査報告書の写し

## 第2節 施設性能に関する事項

事業者等は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、事業契約の定めるところに従い、要求水準を満たすとともに計画提案書に基づいて本施設が備えるべき施設性能を確保することとし、民間宿泊施設が備えるべき施設性能については、計画提案書に基づいて付帯事業者において定めること。

また、事業者は、次の構成及び規模に関する事項、配置及び動線に関する事項、施設に関する事項、構造に関する事項、設備に関する事項、屋外施設等に関する事項の全てを満たすように対応し、報告事項に示す内容を本市に報告すること。

### 1 構成及び規模に関する事項

ア 本施設の構成及び規模は表3のとおりとするが具体的な面積は計画提案書によるものとし、公益施設用地全体の有効活用を図ることができるように民間宿泊施設の整備を可能とする本施設の規模を設定し、本事業に必要な敷地範囲を設定すること。また、本施設の諸室等の機能の概要等について添付資料5に示す。

表3. 本施設の構成及び規模

区分	エリア	諸室等	広さ	備考等
におどり公園連携機能	共用エリア	広間スペース等	計画提案書による	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地上1階部分に配置することとし、におどり公園との連携が図られるような通路又は待合空間を兼ねた広間空間を設けること。</li> <li>・広間空間は、におどり公園と連携した本施設の玄関広間（エントランスホール）の機能も果たすこととし、館内案内等を表示すること。</li> <li>・広間空間は、市民活動成果等の展示スペースとしても活用できるような空間とすること。</li> <li>・男女共同参画のチラシスタンドや電子看板（デジタルサイネージ）等を設けること。</li> <li>・本施設の休館時に本施設の外部から本施設の内部へ書籍を返却できるブックポストを設けること。</li> <li>・広間空間に隣接して施設利用者の利便機能となるトイレ及び授乳室を設けることとし、飲食売店を設置できるようなスペースを設けること。</li> <li>・倉庫、清掃用具置き場、給湯スペース、ゴミ等の一時集積所、機械室等の施設管理に必要なスペースを適宜設けること。</li> </ul>

区分	エリア	諸室等	広さ	備考等
市民サービス機能	専用エリア	市民活動スペース	約 50 m <sup>2</sup> 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービス機能専用エリア内のオープンなスペースにおいて、机と椅子を配置して打合せ等が行えるようなスペースを設けること。</li> </ul>
		印刷作業室	約 20 m <sup>2</sup> 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービス機能専用エリア内において間仕切り等で区切られた独立した室として設けること。</li> </ul>
		パスポートセンター事務スペース	約 60 m <sup>2</sup> 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービス機能専用エリア内のオープンなスペースに面した事務スペース及び利用者の待合スペースを設けること。</li> <li>事務スペース部分に勤務する職員数は7名で、利用者数は平均して約 30 名/日であり、多いときは約 70 名/日程度である。</li> <li>事務スペースに隣接して証明書自動交付機の設置スペース（約 5 m<sup>2</sup>程度）を設けること。</li> </ul>
		図書受渡し・検索コーナー	約 30 m <sup>2</sup> 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービス機能専用エリア内のオープンなスペースにおいて、貸出が予約された本を収納した本棚又はロッカーと自動貸出機、返却する本を受け入れる返却ポストと自動返却機が設置できるようなスペースを設けること。</li> </ul>
		放送大学三郷校視聴学習スペース	約 50 m <sup>2</sup> 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>DVDを視聴するための個人ブース 15 台を設置できるようなスペースを設けること。</li> <li>施設利用者が自由に出し入れできる印刷教材・DVD収納棚を設置するためのスペースを設けること。</li> </ul>
	共用エリア	広間スペース等	計画提案書による	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民サービス機能専用エリアに隣接した通路又は待合空間を兼ねた広間空間を設けること。</li> <li>広間空間に隣接して施設利用者の利便機能となる授乳室、トイレ、給湯室等を設けること。</li> <li>広間空間に隣接して職員ロッカー室を設けること。</li> <li>倉庫、清掃用具置き場、ゴミ等の一時集積所、機械室等の施設管理に必要なスペースを適宜設けること。</li> </ul>

区分	エリア	諸室等	広さ	備考等
コンベンション機能	専用エリア	会議室	約 300 m <sup>2</sup> 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体で講演会形式で約 150 名を収容できる広さとし、4 分割して個々の独立した会議室（20～30 名収容を 2 室及び 40～50 名収容を 2 室）としても利用が可能な会議室とすること。</li> </ul>
	共用エリア	広間スペース等	計画提案書による	<ul style="list-style-type: none"> <li>会議室に隣接する通路等を兼ねた広間（ロビー又はホワイエ）空間を設けること。</li> <li>広間空間に隣接して、施設利用者の利便機能となるトイレ、給湯室等を設けること。</li> <li>倉庫、清掃用具置き場、ゴミ等の一時集積所、機械室等の施設管理に必要なスペースを適宜設けること。</li> </ul>
本施設延床面積合計			計画提案書による	

イ 敷地周辺の住環境に対して日照障害を発生させないとともに、騒音や振動、臭気、砂塵及び雨水流出、降雪による影響などを最小限に抑制するように本施設の規模を設定すること。

ウ 近隣への新たな電波受信障害を発生させないように本施設の規模を設定することが望ましいが、電波受信障害が発生する場合は適切な調査及び検討を行い、その対策を実施すること。

## 2 配置及び動線に関する事項

ア 隣接するにおどり公園と機能的かつ効果的な関係となるように本施設及び民間宿泊施設を公益施設用地内に配置すること。

イ 本施設、民間宿泊施設、駐車場、駐輪場、緑地等が相互に機能的かつ効果的な関係となるように本施設及び民間宿泊施設を公益施設用地内に配置すること。

ウ 敷地周辺の住環境に対して日照障害を発生させないとともに、騒音や振動、臭気、砂塵及び雨水流出、降雪による影響などを最小限に抑制するように本施設及び民間宿泊施設を公益施設用地内に配置すること。

エ 近隣への新たな電波受信障害を発生させないように本施設及び民間宿泊施設を公益施設用地内に配置することが望ましいが、電波受信障害が発生する場合は適切な調査及び検討を行い、その対策を実施すること。

オ 自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）が図りやすいように本施設及び民間宿泊施設を公益施設用地内に配置すること。

カ 公益施設用地内への出入口の位置や数については計画提案書によるものとし、歩行者、自転車、車両（施設利用者、業務に従事する者等）のそれぞれが安全かつ円滑に出入りできるように出入口を設けること。

キ 公益施設用地内の歩行者動線、自転車動線、車両動線（施設利用者、業務に従事する者等）について明確なゾーニングを行い、動線の分離を原則とすること。

### 3 施設に関する事項

#### (1) 社会性に関する性能

##### ① 地域性

ア 公益施設用地は、まちのシンボルとなる拠点づくりが進められている三郷中央地区内に位置し、イベント会場としても利用されているにおどり公園に隣接していることをふまえ、三郷中央駅周辺のにぎわい創出に資するように本施設並びに民間宿泊施設及び公益施設用地内をデザインすること。

##### ② 景観性

ア 公益施設用地は、三郷市景観計画に定める重点地区内に位置することから、三郷市景観計画運用指針（平成 23 年 3 月三郷市）に定める景観形成基準をふまえた景観形成が図られるように本施設並びに民間宿泊施設及び公益施設用地内をデザインすること。

#### (2) 環境保全性に関する性能

##### ① 環境負荷低減性及び周辺環境保全性

ア 省エネルギー化を図り、快適な室内空間を実現するために、特に断熱性の向上について検討し、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に基づいた性能を有すること。

イ 地球温暖化防止の観点から、環境負荷の少ない設備等を導入するとともに、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採用すること。

ウ 建物外周部の床面、壁面、屋根面等は、十分な断熱性能を確保すること。

エ その他、自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）や節水器具の採用、リサイクル資材の活用、廃棄物発生抑制等に配慮した施設とすること。

#### (3) 安全性に関する性能

##### ① 防火性能

ア 火災時等において適切に火災の拡大を防止し、利用者の生命・身体の安全及び公共財産の保護・保全、施設機能の維持を可能にする防災性能を確保すること。

##### ② 防水害性能・防水性能

ア 施設への雨水・地下水等の侵入を防ぐ仕様とするとともに、雨水等が滞留しない排水性能（屋根などにおける適正な勾配の設定、排水管等の適正な排水能力の確保等）を有すること。

また、外部からの雨水等の侵入があった場合、速やかに外部に排出若しくは施設機能に影響しない部位への水の誘導を行い、適切な処理ができること。

### ③ 耐風性能

ア 施設全体について建築基準法に定める耐風性能を有するとともに、建築基準法に定めのない2次構造部材や工作物、設備等においても、適切な耐風強度を設定し、竜巻などの激しい突風による破損や飛散等を防止し、利用者の生命・身体の安全及び公共財産の保護・保全、施設機能の維持を可能にする耐風性能を確保すること。

また、耐風性能を越える事態を想定し、破損・飛散による2次被害を防止する仕様（材料の選定等での配慮等）とすること。

### ④ 耐雪・耐凍結性能

ア 施設全体について、利用者の生命・身体の安全及び公共財産の保護・保全、施設機能の維持を可能にする耐積雪性能を確保すること。

イ 屋外の通路等において、積雪や路面凍結等に対して、歩行者、自転車及び自動車の通行に当たっての安全の確保を図るものとする。

また、融雪、凍結防止対策を施し、除雪が容易な仕様・計画の導入、除雪した雪の集積場所等の確保により、利用者の安全と利便に配慮すること。

ウ 歩行者、自転車又は自動車、隣地、損傷のおそれのある工作物等に、氷雪が落下しないように屋根形状等について十分な対策を講じること。

エ 外部の建具等に雪が堆積しにくい形状とする等の配慮をすること。

オ 建築設備機器に関して、設置環境に応じた寒冷地対策を講じるものとする。

### ⑤ 避雷性能

ア 建築基準法に定める避雷設備を設け、引下げ導線については、躯体鉄筋、鉄骨等を活用することによって雷電流の分散化を図り、導入設備に応じて、過電圧防止策、等電位化を進め、重要な機器については、サージ防護デバイス等によって保護を行うこと。

### ⑥ 積載性能

ア 建築基準法に定める用途別の荷重条件を満たすとともに、構造体に使用上の支障となる損傷や変更等が生じない積載性能を確保すること。

### ⑦ 災害時等における機能維持性能

ア 自然災害又は何等かの偶発的な事故等により、上下水、電気、通信、ゴミ収集などが途絶した場合等においても、一定の期間、一定の機能維持ができること。自立型の発電システム（太陽光又は風力発電等）を用いた最小限の機能維持、充電装置

を用いた一定時間の機能維持、臨時の代替的廃棄物収集保管場所の確保等の様々な方法を組み合わせた費用対効果の高い対応については計画提案書によるものとする。

イ 上下水等の途絶後、簡易な方法で復旧が可能なシステム、設備等の導入を図ること。

#### ⑧ 防犯・警備性能

ア 公益施設用地全体に計画内容に応じて、複数のセキュリティレベルとセキュリティライン（ゾーン）、セキュリティレベル実施時間帯を設定した、セキュリティ計画を行うこと。

また、セキュリティレベルは段階的に設定し、それぞれのレベルに応じたセキュリティ設備（フェンスやバリカー等による出入制限、鍵・入退出セキュリティカード等による制限、監視カメラ、キーシステム、機械警備システム等）の導入を行うこと。

イ 夜間における地域の防犯性にも配慮し、敷地の周囲に接する歩道又は道路に対して死角や暗がりを生じさせないように配慮すること。

ウ 建屋の建具廻り等については、ガラスや建具の破壊による侵入を防止する仕様（網入りガラス、フィルム貼り、ピッキング抑制効果の高い鍵の採用、建具廻りの対応による解錠抑制等）とすること。

また、センサーによる機械警備システムの導入を行うこと。

エ 管理運営の容易さや快適性にも配慮し、開放性のある空間とし、ガラス等による間仕切り壁とするなど、建物内部においても死角を生じさせないように配慮すること。

### （４）機能性に関する性能

#### ① 機能の独立性

ア 本施設と民間宿泊施設のそれぞれについて単独で利用できるように利用範囲を区分して独立性を確保すること。

#### ② 館内の移動性

ア 用途、目的、利用状況等に応じた移動空間及び搬送設備が確保されており、人の移動、物の搬送等が円滑かつ安全に行えること。

イ 災害時等における利用者の避難、救援動線の確保等に関する建築基準法及び消防法の規定に加え、初来館者であっても分かり易い避難・救援動線とし、特に高齢者に配慮した動線とすること。

ウ 施設全体の管理及び運営が容易な動線計画にするとともに、必要諸室の配置やバランスについては計画提案書によるものとする。

#### ③ 建築や設備の操作性

ア 建物に係る可動部又は操作部の安全性の確保が図られていること。

イ 建物内部の可動間仕切壁は、収納が容易（収納時は壁面に納める等、目立たぬよう工夫）で、たわみやゆるみ等の変形が生じにくく、かつ、防音性に優れたものとする。

#### ④ ユニバーサルデザイン

ア 子どもたちや高齢者、障がいのある方等のすべての利用者にとって、建物が不自由なく安心して利用できることはもとより、安全かつ快適に利用できるように、床の段差解消のほか、内装材、家具デザイン等においてもユニバーサルデザインの積極的導入を図ること。

イ 障がいのある方用の動線は、可能な限り、一般動線と同じになるよう計画すること。ただし、視覚障がいのある方や車いす利用者等の動線と一般動線の交錯がないことを前提とすること。

ウ 建物内部、建物外部及び屋外施設には、視認性の高いサイン計画を行うこと。

また、サイン類は、ユニバーサルデザインの観点から、視認性が高く、認知が容易なものとする。点字ブロック、音声案内等の導入を図るなど、障がいのある方の利便向上に努めること。

#### ⑤ 室内環境性

ア 学校環境衛生基準や建築物の衛生的環境の確保に関する法律に加えて、空間、意匠の視覚的快適性、規定に定める単なる照度分布だけでなく照明の色温度への配慮等、空調における輻射熱の活用等、定性的な環境性能も重視すること。

イ 本施設については全面禁煙とすること。

ウ 建築建材等から発生する揮発性有機化合物（VOC）は厚生労働省医薬食品局化学物質安全対策室がシックハウス対策に関して公表している室内濃度指針値以下とし、室内空気質の総揮発性有機化合物（TVOC）暫定目標値以下とすること。

また、将来において、上記に定める化学物質以外にも環境リスクとなる化学物質が顕在化した場合に空調設備へ除去装置の追加等が可能であるなど設備計画上の柔軟性を考慮すること。

### (5) 経済性に関する性能

#### ① 耐用性

ア 建築部材や設備等の所与の耐用性能を損なうことのない計画（設置環境にあった部材又は設備の選定等）とするとともに、耐用年数の異なる部材又は設備の組み合わせにより必要のない補修や更新の発生の防止等、耐用性についての総合的な視点による施設計画とすること。

また、補修、更新、オーバーホール等を容易に行うことができる仕様の選定、スペースの確保を行うこと。



イ 内部機能の変更や追加に伴う施設の改修等に容易に対応できるように、階高、床面積、床荷重、仕上げ等の可変性や冗長性の考え方や程度については計画提案書によるものとする。

ウ 建物仕上げ材の経年劣化等による浮きや剥落等による部材の落下防止の対策を講じること。

## ② 保全性

ア 施設の長寿命化を図るための適切な維持管理が容易に行えるように適切な作業スペース等が確保されていること。

また、作業者の保全対象となる部位への容易なアプローチができる計画とするとともに、高所作業を不要にするなどの配慮をすること。

イ 建物内外の仕上げは、維持管理についても配慮し、清掃や管理が容易な建物となるようにすること。

ウ 補修点検等に、健全な部位の撤去や高所作業車を必要とするなど、経費を要する部材や設備の選定、施設計画を行わないこと。

## 4 構造に関する事項

### (1) 安全性に関する性能

#### ① 耐震性能

ア 施設の主要構造の種別は計画提案書によるものとする。

イ 構造体安全性の分類は官庁施設の総合耐震計画基準のⅡ類とすること。

ウ 非構造部材耐震安全性能の分類は官庁施設の総合耐震計画基準のA類とすること。

エ 設備の耐震対策は、官庁施設の総合耐震計画基準の耐震クラスの乙類とすること。

オ 地震時の2次部材（主要構造部以外の天井仕上げや照明設備、サイン等）の落下又は転倒を防ぐための対策を講じること。

### (2) 経済性に関する性能

#### ① 耐用性

ア 本施設の施設性能における耐用性に整合し、費用対効果の高い構造方式又は構造体を採用すること。

イ 将来的な改修や改造を容易に行うことのできる構造方式又は構造体を採用すること。

## 5 設備に関する事項

### (1) 電気設備

#### ① 一般事項

ア 公共建築工事標準仕様書に依拠すること。

## ② 受変電・電源設備

ア 本施設の施設性能に整合した受変電・電源設備の選定を行うこととし、受電方式及び受電容量は計画提案書によるものとする。

イ 受変電設備、自家用発電設備及び静止型電源設備等の主要機器は、自然条件を考慮し、維持管理のしやすさに配慮すること。

ただし、自家用発電設備及び静止型電源設備の導入は計画提案書によるものとする。

ウ 分電盤は、原則として共用部にEPSを設けて設置すること。また、将来用の予備回路を設けること。

エ 動力用制御盤は、原則として機械室等の屋内に設置すること。

オ 設備更新時の作業スペースや将来電源設備増設用のスペースを確保すること。

## ③ 電灯設備

ア 本施設の諸室の用途に適した照明を装備すること。

イ 非常照明、誘導灯は、関連法令等に基づき設置すること。

ウ 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。

また、人感センサーや昼光センサーによる制御、初期照度補正制御等の各種省エネルギー制御を活用し、照明用電力の削減に努めること。

エ 各室の照明は、パスポートセンター事務スペースにおいて管理・制御できるようにすること。

オ 屋外施設を含み、外灯は自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。

また、保安のために防犯灯を設置すること。

## ④ 静止形電源設備

ア 静止形電源設備の設置は計画提案書によるものとする。

イ 非常照明、受変電設備の制御用電源として直流電源装置を設けること。

ウ コンピュータ等の停電時保障用に無停電電源装置を設けること。

## ⑤ 自家用発電設備

ア 自家用発電設備の設置は計画提案書によるものとする。

イ 関連法令等に基づく予備電源装置として設けるとともに、施設内の重要負荷への停電時送電用として設置すること。

ウ 対象負荷は、関連法令等を満たすとともに、昇降機、給排水ポンプ類、無停電電源設備、パスポートセンター事務スペース等の運用上必要な室の照明とコンセント等の設備に送電可能とすること。

エ 運転時間は計画提案書によるものとする。

ただし、関連法令等を満たすとともに、本施設の施設性能に合致した運転可能時間とすること。

## ⑥ 避雷設備

ア 建築基準法及びJ I S \_A\_4201 に基づき適切な保護レベルを設定し設置すること。

⑦ 電話設備

ア 本施設の共用エリアを除く専用エリアに配管配線等を行うとともに電話機を設置すること。

イ 電話交換機を設置すること。

ウ ダイヤルイン方式とすること。

ただし、本施設内各室間で使用する内線電話は、その機能のみ配管配線等を行い、電話機を取り付けること。

エ 端子盤をE P S内に設置すること。複数の電話を設置するパスポートセンターに関しては、室内に端子盤を設置すること。端子盤は、盤内にセパレータを設け、他の通信設備と共用することができること。

オ 複数局線を受け入れるパスポートセンター事務スペースは多機能電話機とすること。

カ 本施設において利用者のための公衆電話を設置すること。

⑧ 情報設備

ア 本施設の共用エリアを除く専用エリアに有線L A Nを導入し、O A床配線等にするなど、将来の更新性に配慮すること。また、幹線配線敷設用にケーブルラックを敷設すること。

イ O A床配線等以外の諸室の接続用モジュージャックは、各室の面積当たり 15～20 m<sup>2</sup>に1口を基本として必要箇所に設けること。

⑨ 電気時計設備

ア 親時計をパスポートセンター事務スペースに設置し、本施設内要所及び屋外に子時計を設置すること。

⑩ 放送設備

ア 消防法に定める非常放送設備を設置すること。

イ 非常放送設備機能以外にタイマー、B G Mとチャイム設備及びオートアナウンス設備を備えること。

ウ パスポートセンター事務スペースから本施設内外への放送を可能とし、本施設内外全てのそれぞれの系統に放送できる設備とすること。

⑪ 緊急時通報設備

ア 多目的トイレ、昇降機等に緊急時通報設備（緊急通報ボタン）を設け、異常があった場合、当該室が面する廊下では警報ランプの点滅点灯、パスポートセンター事務スペースでは、モニター等の表示窓の点滅点灯と警告音等により発報して知らせること。

⑫ テレビ共同受信設備

ア 地上デジタル・BS・CS・CATV・FM・AMの各種テレビ・ラジオアンテナを設置し、本施設の共用エリアを除く専用エリアへ送信するアンテナ端子を設置すること。

⑬ 機械警備設備

ア 防犯・安全管理のため、建物の主出入口、外部等に適宜監視カメラを設置すること。

イ 監視カメラはパスポートセンター事務スペースにてモニター監視及び録画を行うこととし、録画時間は24時間、その保存期間は1週間とすること。

ウ 本施設の夜間・休館時の警備システムは、機械警備を基本とすること。

エ 機械警備の警備区分は、本施設の諸室の多様なパターンでの利用が可能となるように本施設の利用形態に配慮して設定すること。

⑭ 火災報知設備

ア 関連法令等に基づき設置し、パスポートセンター事務スペースに受信機を設置すること。

⑮ 映像・音響設備

ア 必要に応じて映像・音響設備を設置した諸室を設けること。

ただし、映像・音響設備の革新性に柔軟に追従できるとともに誰もが容易に操作できる仕様とし、持ち運びが可能で設置が容易な備品等により対応することでも差し支えないものとする。

⑯ 引込み方法

ア 電力、電話の引込み方法は、計画提案書によるものとする。

(2) 空調（換気・排煙）設備

① 一般事項

ア 公共建築工事標準仕様書に依拠すること。

② 熱源機器設備

ア 夏季の冷房熱源、冬季の暖房熱源のシステムは、光熱水費の削減に努め最大限の省エネルギー化を図るものとし、具体的には計画提案書によるものとする。

③ 空調方式

ア 各室の用途に応じて、それぞれ良好な室内環境となるような空調方式を採用するものとし、具体的には計画提案書によるものとする。

イ 省エネルギー化を図るため、個別利用や開館時間外使用など、部屋の目的や使用時間にあわせて柔軟な空調運転ができるように配慮すること。

ウ フロンガスを使用するシステムを採用する場合には、オゾン層破壊係数0のものとする。

④ 換気設備

ア 臭気、熱気、カビの発生、シックハウス等の防止に配慮して換気設備を設け、空気環境の測定基準に即した防塵対策を行うこと。

イ 中間期等においては、自然換気を積極的に採用し、省エネルギー化を図ること。

#### ⑤ 排煙設備

ア 建築基準法の規定によることに加え、火災報知設備との連動や、効率的な排煙を可能とするなど、安全を重視すること。

また、自然換気と関連させての排煙なども含め、費用対効果にも配慮すること。

#### ⑥ 自動制御設備

ア パスポートセンター事務スペースにおいて各室の空調機・換気設備の監視、制御、操作を可能とすること。

### (3) 給排水衛生設備

#### ① 一般事項

ア 公共建築工事標準仕様書に依拠すること。

#### ② 給水設備

ア 水道本管からの引込み方法等は、計画提案書によるものとする。

イ 給水方式は、受水槽及びポンプ圧送方式又は水道直結方式など、計画提案書によるものとする。

#### ③ 排水設備

ア 汚水排水・雑排水は、適切に下水道本管に接続すること。接続方法等は計画提案書によるものとする。

イ 雨水排水は、対象敷地が含まれる流域の雨水幹線に適切に接続すること。接続方法や流出条件等は計画提案書によるものとする。

ウ 飲食売店等における厨房を設けるスペースにおいては、グリーストラップ等の除外施設を設けること。

#### ④ 衛生器具設備

ア トイレは子どもの利用にも配慮すること。

イ 多目的トイレはオストメイト対応とすること。

ウ 原則として洋式便器とし、洗浄機能付きトイレとすること。

エ 清掃等が容易であるなどの維持管理に配慮するとともに、節水型とするなど経済性にも配慮して選定すること。

#### ⑤ 冷水給湯設備

ア 必要な箇所には電気又はガス熱源で給湯すること。

#### ⑥ ガス設備

ア 必要に応じてガス設備を設けること。

#### ⑦ 消防設備

- ア 消防法等の関連法令に基づき、適切な消火設備を設置すること。
- イ 消火器を適宜設置すること。

#### (4) 昇降機設備

- ア 施設利用者の動線が複数階にまたがる場合は昇降機を設置すること。
- イ 施設利用者用の昇降機は、車いすやストレッチャー対応とすること。
- ウ パスポートセンターに運転監視盤・昇降機用インターホンを設置すること。

### 6 屋外施設等に関する事項

#### ① 駐車場

- ア 本施設の駐車場として 20 台分の駐車場を設けるとともに、三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則の別表第 1 に定める自動車駐車場及び自転車駐車場の算定基準に従い、本施設及び民間宿泊施設において必要な台数を駐車できる駐車場を設けること。

#### ② 駐輪場

- ア 本施設の駐輪場として 40 台分の駐輪場を設けるとともに、三郷市開発事業等の手続等に関する条例施行規則の別表第 1 に定める自動車駐車場及び自転車駐車場の算定基準に従い、本施設及び民間宿泊施設において必要な台数を駐輪できる駐輪場を設けること。

#### ③ 外灯

- ア 夜間利用の安全確保のため外灯を設置し、防犯灯の機能にも配慮すること。
- イ 外灯は、景観に調和した照明意匠・照度・色温度・配置とし、魅力ある夜間景観の創出に配慮すること。日中の非点灯時においては、外部空間等の演出要素となるような灯具全体の意匠上の配慮を行うこと。
- ウ 必要に応じてライトアップ等の演出照明を設置すること。

### 7 報告事項

- ア 事業者は、本施設の性能が計画提案書に基づいて要求水準を満たすものであることを確認するための計画書（以下「施設性能確認計画書」という。）を作成して本市に提出すること。施設性能確認計画書は、個別の確認項目ごとに要求水準の確認の方法（性能を証明する書類、施工現場での測定等）と確認時期（設計図書作成時点、施工実施時点等）、確認者（設計企業、建設企業、工事監理企業）その他必要な事項を記載すること。なお、施設性能確認計画書は、設計業務及び建設業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、基本設計終了時、施工着手時、その他業務の進捗に応じた必要な時期において適宜見直しを行うものとする。

イ 事業者は、施設性能確認計画書に示された個別の確認項目が適正に実施されているかどうかを確認し、その結果を施設性能確認報告書としてとりまとめて本施設の供用開始日に本市に提出すること。

ウ 本施設における仕上げに関する使用材料は、本施設の供用開始日前に学校環境衛生基準に定める測定方法等を用いて確認した結果を報告すること。

### 第3節 業務成果に関する事項

事業者等は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて施設整備業務、施設管理業務及び施設運営業務を実施し、その業務成果として本施設又は民間宿泊施設の初期性能の確保、本施設又は民間宿泊施設の供用開始後における施設の性能の維持を図ること。ただし、民間宿泊施設を対象とした施設整備業務、施設管理業務及び施設運営業務が達成すべき業務成果については、計画提案書に基づいて付帯事業者において定めること。

事業者等は、次の施設整備業務、施設管理業務及び施設運営業務に関する事項の全てを満たすように対応し、報告事項を本市に報告すること。

また、事業者等は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、施設整備業務、施設管理業務及び施設運営業務（開業準備業務を含む。）を総合的に管理し、各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

#### 第1 施設整備業務

事業者は、施設整備業務の成果として、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて初期性能を確保した本施設を完成し、事業契約に定める供用開始日に本市に対して本施設の賃借を開始すること。

事業者は、次の設計業務、建設業務、工事監理業務及び解体撤去業務に関する事項の全てを満たすように対応し、報告事項に示す内容を本市に報告すること。

また、事業者は、設計企業、建設企業及び工事監理企業が的確に業務を実施するように業務管理を行うものとし、施設管理業務及び施設運営業務との調整も含めて各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

#### 1 設計業務

##### ① 業務内容

ア 設計業務は、施設性能に関する要求水準を満たし、計画提案書の内容に基づいた本施設を施工するために必要な設計図書及び内訳書を作成する業務並びにその設計の意図を建設業務の実施者に伝達する業務とする。

イ 設計業務の実施に際して必要と判断した場合は、調査業務として、測量及び地質調査等を適宜実施すること。

ウ 設計業務は、関連法令に基づき実施するものとし、建築確認申請等の関係官署への手続きは、その手数料の負担（施設整備費に含まれる。）を含めて事業者が行うこと。

エ 本施設に関する貸方基準及び管理規約の作成に協力すること。



## ② 報告事項

ア 事業者は、設計業務の着手前に、計画提案書に基づいた設計業務の実施体制、業務工程（基本設計の工程、実施設計の工程及び建築確認申請提出時期等、設計業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）を示した設計業務計画書を作成し、本市に提出すること。

イ 事業者は、基本設計の着手前に、施設性能に関する個別の確認項目ごとに要求水準の確認の方法（設計図書における確認、性能を証明する書類、施工現場での測定等）と確認時期（設計図書作成時点、施工実施時点等）、確認者（設計企業、建設企業、工事監理企業等）を示した施設性能確認計画書を作成し、本市に提出すること。

なお、施設性能確認計画書は、施設整備業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、基本設計終了時、施工着手時、その他業務の進捗に応じた必要な時期において適宜見直しを行うものとする。

ウ 事業者は、設計業務の終了時に、次の成果物を本市に提出すること。

- (ア) 施設性能確認計画書
- (イ) 施設性能確認報告書（設計業務における確認結果をまとめた報告書）
- (ロ) 設計工程表及び施工工程表
- (ハ) 建築（意匠）基本設計図書
- (ニ) 建築（構造）基本設計図書
- (ホ) 電気設備基本設計図書
- (ヘ) 機械設備基本設計図書
- (ト) 官庁等打合せ記録
- (チ) 工事費概算書
- (リ) 建築（意匠）実施設計図書
- (ル) 建築（構造）実施設計図書
- (レ) 電気設備実施設計図書
- (ロ) 機械設備実施設計図書
- (セ) 面積表
- (ヨ) 設計内容説明資料
- (ク) 透視図及び鳥瞰図
- (ケ) 各種申請書類（建築確認申請等の写し）
- (コ) 建築確認済証の原本
- (サ) リサイクル計画書
- (シ) 特別の法令上の手続等の図書（控）
- (ス) 特別の資料（許認可申請に係る手続、防災評定に係る手続、構造評定に係る手続、材料・工法・性能の認定に係る手続等（該当するもの））

- (ニ) 関係者への説明の資料（近隣住民・各関係者など第三者への説明資料、その他特別の計画説明資料等（該当するもの））
- (ク) その他の図書（控）（特殊構造の採用に伴う専門機関の認定及び評定等（該当するもの））
- (ケ) 工事の数量等が把握できる資料（工事費内訳書）
- (コ) 上記に関する電子データ一式

## 2 建設業務

### ① 業務内容

- ア 建設業務は、設計図書に基づき本施設を施工する業務の他、施工に関する品質確保のために必要な業務とする。
- イ 建設業務の実施に際しては、近隣対応（周辺家屋影響調査等）及び電波受信障害調査等を必要に応じて実施するとともに、その対策を行うものとする。
- ウ 工事中は近隣その他からの苦情が発生しないように配慮するとともに、万一発生した苦情等は、工事工程に支障をきたさないように対応すること。
- エ 工事現場内の事故・災害等の発生防止に配慮するとともに、近隣への事故・災害等が及ばないように万全の対策を行うこと。
- オ 工事車両の通行は、予め周辺道路の状況等を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行の速度、誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について、十分な配慮を行うこと。
- カ 騒音・振動や悪臭・粉じん及び地盤沈下等、周辺地域に及ぼす悪影響の防止について十分な対策を行うものとし、万一発生した悪影響等は、事業者の責任において対応すること。
- キ 敷地に隣接する物件、道路、公共施設等に損傷を与えないように配慮し、工事中万一発生した損傷等は、事業者の責任において必要となる補修及び補償等の対応を図ること。
- ク 各種の関連法令等及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書等及び施工計画に従って工事を実施するものとし、工事実施に必要な手続きは、その手数料の負担（施設整備費に含める。）を含めて事業者が行うこと。
- ケ 工事から発生した廃棄物などは、関連法令等に定められた方法により、適法かつ適切に搬出処分（処理）すること。
- コ 工事により発生する廃材などは、積極的に再利用を図ること。
- サ 事業者又は事業者が建設企業をして本施設の引き渡し前には市民等を対象とした内覧会を行うこと。

シ 本施設に親しみや愛着を持てるようにするために市民が施設整備事業に直接又は間接的に参加できるようなイベント（工事見学会のほか、市民が当該施設に愛着を持つことができるようなイベント等）を企画して実施すること。

## ② 報告事項

ア 事業者は、工事着手前に、計画提案書に基づいた建設業務の実施体制、業務工程（施設整備（既存施設解体撤去を含む。）に係る概略工程の他、近隣対応、関係法令等に定める許認可の取得時期等、建設業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）を示した建設業務計画書を作成し、本市に提出すること。

イ 事業者は、本施設の工事着手前に、本施設の工事における建築、動力設備、通信設備、給排水衛生設備、空気調和設備、昇降機設備等の区分ごとに、出来高予定曲線を記入した実施工程表を作成して本市に提出する。

ウ 事業者は、工事着手月の前月末までに実施工程表の区分ごとの翌月の月間工程表を作成し、本市に提出するとともに、以後、毎月末までに翌月の月間工程表を本市に提出すること。

エ 事業者は、工事着手月の前月末までに実施工程表の区分ごとの翌月の建設工事による出来高を算出したものを示した進捗状況報告書を作成し、本市に提出することとし、以後、毎月末までに翌月の進捗状況報告書を本市に提出すること。

オ 事業者は、工事着手前に、工事着手前までの見直しを反映した施設性能確認計画書を本市に提出すること。なお、施設性能確認計画書は、施設整備業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、業務の進捗に応じた必要な時期において適宜見直しを行うものとする。

カ 事業者は、建設業務の終了時に、次の成果物を本市に提出すること。

(ア) 施設性能確認計画書

(イ) 施設性能確認報告書（施設整備業務による確認結果をまとめた報告書）

(ウ) 実施工程表

(エ) 完成図書一式（施工図、完成図、品質管理に関する資料、安全管理に関する資料、工事記録写真、打合せ記録等）

(オ) 完成写真

(カ) 本施設の施設利用マニュアル

(キ) 上記に関する電子データ一式

## 3 工事監理業務

### ① 業務内容

ア 工事監理業務は、建築士法（昭和25年法律第202号）に規定する工事監理業務の他、設計図書どおりに本施設が施工されるようにするために必要な業務及び施工に関する品質確保のために必要な業務とする。

## ② 報告事項

ア 事業者は、建設業務の着手前に、計画提案書に基づいた工事監理業務の実施体制、業務工程（設計図書に示された性能を確保するために必要な検査の時期等、工事監理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）を示した工事監理業務計画書を作成し、本市に提出すること。

イ 事業者は、建設業務の実施期間にわたり、工事監理業務報告書を本市に毎月提出すること。

ウ 事業者は、工事監理業務の終了時に、次の成果物を本市に提出すること。

(ア) 工事監理業務計画書

(イ) 工事監理業務報告書（工事監理業務の実施結果に関する報告書）

(ウ) 完了検査済証の原本

(エ) 上記に関する電子データ一式

## 4 解体撤去業務

### ① 業務内容

ア 解体撤去業務は、本事業の事業期間の終了日までに本事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を更地返還するために必要な本施設の解体撤去工事を行う。

### ② 報告事項

ア 事業者は、解体撤去業務の着手前に、計画提案書に基づいた解体撤去業務の実施体制、業務工程（解体撤去業務の工程の他、近隣対応、関係法令等に定める許認可の取得時期等、解体撤去業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）を示した解体撤去業務計画書を作成し、本市に提出すること。

イ 事業者は、解体撤去業務の終了時に、次の成果物を本市に提出すること。

(ア) 解体撤去業務計画書

(イ) 解体撤去業務報告書

(ウ) 解体撤去工事資料一式(安全管理に関する資料、建設副産物処理に関する資料、工事記録写真、打合せ記録等)

(エ) 上記に関する電子データ一式

## 第2 施設管理業務

事業者は、施設管理業務の成果として、本施設の供用開始日から供用終了日までの期間にわたり、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいた本施設の初期性能の劣化が最小限となるように維持するとともに必要に応じて修繕を行うことにより本施設の施設性能を保全すること。

事業者は、次の建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、屋外施設等保守管理業務、清掃業務及び警備業務に関する事項の全てを満たすように対応し、報告事項に示す内容を本市に報告すること。

また、事業者は、施設管理企業が的確に業務を実施するように業務管理を行うものとし、施設整備業務及び施設運営業務との調整も含めて各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

## 1 建築物保守管理業務

### ① 業務内容

ア 建築物が有する所定の性能を維持するための予防保全を行うものとし、本施設の利用者及び本施設の基本的な機能に影響を及ぼさないものにあつては事後保全を行うものとする。

イ 建築物の劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。

ウ 建築物の性能の維持に関して省資源及び省エネルギーを図るとともに、本施設のLCC（ライフサイクルコスト）削減を図ること。

エ 建築物の性能の維持に関して環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止を図ること。

オ 計画提案書に基づいて本施設の供用開始日から30年間の長期修繕計画を作成し、これに基づいて建築物の修繕・更新（補充）を実施すること。

カ 関連法令等の定めによる法定点検を行い、必要に応じて関係官署に報告すること。

キ 剥落や漏水を防ぐため、建物の外部を定期的に点検するものとし、塗装の剥離、錆の発生がないように定期的に点検を行うものとする。

ク 床、内壁、天井及び扉等の亀裂、ひび割れ、錆及びペンキの剥げ落ち等は、定期的に点検すること。

ケ 可動部（サッシ、扉等）の機能を確保するために定期的に点検すること。

コ 建築物の機能を維持するために、必要に応じて建築物の修繕・更新（補充）を行うこと。

サ 害虫等生息検査を定期的に行い、必要により駆除消毒作業を行うこと。

### ② 報告事項

ア 事業者は、建築物保守管理業務の着手前に、計画提案書に基づいた当該業務の実施体制、施設の供用開始日から供用終了日までの業務工程（建築物保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）及び本施設の長期修繕計画等を示した建築物保守管理業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。

イ 事業者は、建築物保守管理業務の着手前に、建築物保守管理業務総合計画書に基づいた建築物保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

また、最初の建築物保守管理業務年間計画書は、建築物保守管理業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象とした建築物保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

ウ 事業者は、建築物保守管理業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象として、建築物保守管理業務の実施内容とともに点検、修繕、更新（補充）、故障、事故等の内容を示した建築物保守管理業務年間報告書を作成し、本市に提出すること。

エ 事業者は、次の成果物を、本市に提出すること。

(ア) 建築物保守管理業務総合計画書

(イ) 建築物保守管理業務年間計画書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）

(ウ) 建築物保守管理業務年間報告書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）

## 2 建築設備保守管理業務

### ① 業務内容

ア 建築設備が有する所定の性能を維持するための予防保全を行うものとし、本施設の利用者及び本施設の基本的な機能に影響を及ぼさないものにあつては事後保全を行うこと。

イ 建築設備の故障、劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。

ウ 建築設備の性能の維持に関して省資源及び省エネルギーを図るとともに、本施設のLCC（ライフサイクルコスト）削減を図ること。

エ 建築設備の性能の維持に関して環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止を図ること。

オ 計画提案書に基づいて本施設の供用開始日から30年間の長期修繕計画を作成し、これに基づいて建築設備の修繕・更新（補充）を実施することとし、修繕・更新（補充）に伴って必要となる施設管理用図面の変更を行うこと。

カ 本施設内の諸室の用途、気候の変化及び施設利用者の快適さ等を考慮に入れて、各種建築設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。

キ 関連法令等の定めによる法定点検を行い、必要に応じて関係官署に報告すること。

ク 各種建築設備について、常に正常な機能を維持できるように定期的に点検すること。

ケ 各種建築設備の機能を維持するため、必要に応じ各種建築設備の修繕・更新（補充）を行うこと。

また、照明器具の管球類やフィルター等の各種建築設備の消耗品の交換を行うこと。

- コ 昇降機設備の保守業務は、昇降機設備の仕様書により点検及び調整を実施すること。
- サ 昇降機設備の事故、故障が発生した場合には、速やかに必要となる措置を講ずるとともに、本市に報告を行うこと。
- シ 昇降機設備の保守及び緊急時対応において保全上必要と認められる場合は、修理又は取替えを行うこと。
- ス 昇降機の保守、緊急時対応、保全に付随する業務を実施することとし、昇降機には遠隔監視装置（汎用性のあるシステムが望ましい。）を設置し、常時監視するものとし、閉じ込め検出時にかご内乗客からのインターホン呼出に応答すること。

## ② 報告事項

- ア 事業者は、建築設備保守管理業務の着手前に、計画提案書に基づいた当該業務の実施体制、施設の供用開始日から供用終了日までの業務工程（建築設備保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、設備系統ごとの適切な設備点検計画、建築設備の長期修繕計画等を示した建築設備保守管理業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。
- イ 事業者は、建築設備保守管理業務の着手前に、建築設備保守管理業務総合計画書に基づいた建築設備保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。  
また、最初の建築設備保守管理業務年間計画書は、建築設備保守管理業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象とした建築設備保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
- ウ 事業者は、建築設備保守管理業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象として建築設備保守管理業務の実施内容とともに点検、修繕、更新（補充）、故障、事故等の内容を示した建築設備保守管理業務年間報告書を作成し、本市に提出すること。
- エ 事業者は、次の成果物を、本市に提出すること。
  - (ア) 建築設備保守管理業務総合計画書
  - (イ) 建築設備保守管理業務年間計画書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）
  - (ウ) 建築設備保守管理業務年間報告書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）

## 3 屋外施設等保守管理業務

### ① 業務内容

- ア 屋外施設等が有する所定の性能を維持するための予防保全を行うものとし、本施設の利用者及び本施設の基本的な機能に影響を及ぼさないものにあつては事後保全を行うこと。

- イ 屋外施設等の劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。
- ウ 屋外施設等の性能の維持に関して省資源及び省エネルギーを図るとともに、本施設のLCC（ライフサイクルコスト）削減を図ること。
- エ 屋外施設等の性能の維持に関して環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止を図ること。
- オ 計画提案書に基づいて本施設の供用開始日から30年間の長期修繕計画を作成し、これに基づいて屋外施設等の修繕・更新（補充）を実施することとし、修繕・更新（補充）に伴って必要となる施設管理用図面の変更を行うこと。
- カ 関連法令等の定めによる法定点検を行い、必要に応じて関係官署に報告すること。
- キ 屋外施設等の機能を維持し、美観上の適切な状態を保つように定期的に点検すること。
- ク 植栽等に関して、樹木等の植物の種類と状況に応じて適切な方法により施肥及び病虫害の防除等を行い、樹木等の植物を良好な状態に保つこと。
- ケ 樹木が風で折れたり倒れたりすることのないように、樹木の種類と状況に応じて剪定、刈り込み等を行うとともに、屋外施設等の美観を維持し、樹木が見苦しくならないように適時作業を行うものとし、同様に雑草等の除草も行うこと。
- コ 屋外施設等の機能を維持するために、必要に応じて屋外施設等の修繕・更新（補充）、外灯用の管球類等の消耗品の交換を行うこと。
- サ 本施設の利用に支障がないように、敷地内への出入口、駐車場、駐輪場、本施設への出入口及び敷地内の主要な通路等の除雪及び排雪を行うこと。また、建築物、建築設備及び屋外施設等の性能を維持するために必要な場合は、雪下しを行うこと。

## ② 報告事項

- ア 事業者は、屋外施設等保守管理業務の着手前に、計画提案書に基づいた当該業務の実施体制、施設の供用開始日から供用終了日までの業務工程（屋外施設等保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、屋外施設等の長期修繕計画等を示した屋外施設等保守管理業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。
- イ 事業者は、屋外施設等保守管理業務の着手前に、屋外施設等保守管理業務総合計画書に基づいた屋外施設等保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。  
また、最初の屋外施設等保守管理業務年間計画書は、屋外施設等保守管理業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象とした屋外施設等保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
- ウ 事業者は、屋外施設等保守管理業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象として屋外施設等保守管理業務の実施内容とともに点検、修繕、更新（補充）、故障、事



故等の内容を示した屋外施設等保守管理業務年間報告書を作成し、本市に提出すること。

エ 事業者は次の成果物を本市に提出すること。

(ア) 屋外施設等保守管理業務総合計画書

(イ) 屋外施設等保守管理業務年間計画書（４月１日から翌年３月３１日までの各年度）

(ウ) 屋外施設等保守管理業務年間報告書（４月１日から翌年３月３１日までの各年度）

#### 4 清掃業務

##### ① 業務内容

ア 建物内外の仕上げ面及び什器備品等について、当該部分の状態に応じた適切な頻度及び方法で清掃するなど、日常清掃、定期清掃、特別清掃等により、本施設の利用者が快適に利用できるような美観と衛生を保つ計画を立てて清掃を行うこと。

イ 本施設におけるシート貼床、フローリング床等のワックス掛け（必要に応じ剥離剤使用）を適宜行うこと。

ウ 本施設の全ての外周ガラス（内外両面）の清掃を行うこと。

エ 敷地内及び本施設内で発生したごみを収集し、一般廃棄物及び産業廃棄物を廃棄物処理業者に廃棄を委託できるような形で集約して管理すること。

##### ② 報告事項

ア 事業者は、清掃業務の着手前に、計画提案書に基づいた当該業務の実施体制、施設の供用開始から事業期間終了日までの業務工程（清掃業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）等を示した清掃業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。

イ 事業者は、清掃業務の着手前に、清掃業務総合計画書に基づいた清掃業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

また、最初の清掃業務年間計画書は、清掃業務に着手してから最初に到来する３月３１日までの期間を対象とし、以後、毎年４月１日から翌年の３月３１日までの年度を対象とした清掃業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

ウ 事業者は、清掃業務に着手してから最初に到来する３月３１日までの期間を対象とし、以後、毎年４月１日から翌年の３月３１日までの年度を対象とした清掃業務の実施内容を示した清掃業務年間報告書を作成し、本市に提出すること。

エ 事業者は、事業期間の終了時に次の成果物を、本市に提出すること。

(ア) 清掃業務総合計画書

(イ) 清掃業務年間計画書（４月１日から翌年３月３１日までの各年度）

(ウ) 清掃業務年間報告書（４月１日から翌年３月３１日までの各年度）

## 5 警備業務

### ① 業務内容

- ア 警備業務は、365日24時間対応（防災諸設備及び各種警報機器等のセンター監視を含む。）とすること。
- イ 防災設備及び各種警報機器等の管理を行い、日頃から警報の不発信等の未然防止を図ること。
- ウ 火災等の緊急時には、適切な初期対応をとるとともに、関係諸機関への通報・連絡等を行うこと。
- エ 関係者不在時の施設警備（緊急時に30分以内で現場に到着できる体制の整備を含む。）を行うこと。

### ② 報告事項

- ア 事業者は、警備業務の着手前に、計画提案書に基づいた当該業務の実施体制、供用開始から事業期間終了日までの業務工程（警備業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、緊急時の対応等を含む実施内容等を示した警備業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。
- イ 事業者は、警備業務の着手前に、警備業務総合計画書に基づいた警備業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。  
また、最初の警備業務年間計画書は、警備業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象とした警備業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
- ウ 事業者は、警備業務に着手してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象とした警備業務年間報告書を作成し、本市に提出すること。
- エ 事業者は、事業期間の終了時に次の成果物を、本市に提出すること。
  - (ア) 警備業務総合計画書
  - (イ) 警備業務年間計画書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）
  - (ウ) 警備業務年間報告書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）

## 第4節 民間施設整備等事業に関する事項

付帯事業者は、民間施設整備等事業を適正かつ確実に遂行するために、事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案書の内容に基づいて、本事業の事業期間にわたり、自らの責任と費用負担により民間宿泊施設の整備、所有、管理及び運営を実施し、事業期間の終了時までには民間宿泊施設を解体撤去して民間施設整備等事業に必要な範囲に相当する公益施設用地を本市に更地返還する独立採算型の事業として実施すること。

また、付帯事業者は、民間施設整備等事業を適正かつ確実に遂行するために、民間宿泊施設に関する施設整備業務、施設管理業務、施設運営業務を総合的に管理し、各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うとともに、民間施設整備等事業に関するリスクが公共施設整備等事業に及ばないようにすること。

### 第1 施設運營業務

付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、施設運營業務の成果として民間宿泊施設の供用開始日から供用終了日までの期間にわたり、事業契約及び計画提案書の内容に基づいて宿泊サービスを提供し、次の業務内容の全てを満たすように対応するとともに報告事項に示す内容を本市に報告すること。

#### ① 業務内容

ア 付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、民間宿泊施設において三郷中央地区における交流機能を担う宿泊サービスを提供すること。

イ 付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、本施設における交流機能を担う公共サービスを提供する機能との連携を図り、市民交流の活性化や三郷中央駅周辺のにぎわい創出に資するような相乗効果を発揮するように努めること。

ウ 付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、民間宿泊施設の開業前までに宿泊サービスを提供するために必要な一切の許認可の取得又は届出の提出を行うこと。

エ 付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、民間宿泊施設の開業前までに宿泊サービスを提供するために必要な人員等の体制を整え、什器備品、消耗品、設備等を設けるなど開業前に必要な一切の準備を行うこと。

オ 付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、民間宿泊施設の開業前までに宿泊サービスの予約を受け付けるなど開業前に必要な一切の営業を行うこと。

カ 付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、宿泊サービスの内容及び価格を定め、民間宿泊施設の利用者に対して適切な宿泊サービスを提供すること。

キ 付帯事業者は、自ら又は施設運営企業をして、宿泊サービスを提供するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。

## ② 報告事項

ア 付帯事業者は、施設運營業務の着手前に、計画提案書に基づいた施設運營業務の実施体制、施設運營業務に着手してから完了するまでの事業工程（施設運營業務の実施状況及び営業状況の管理に必要な事項を記載した工程）、施設運營業務による宿泊サービスの内容等を示した施設運營業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。

イ 付帯事業者は、施設運營業務における宿泊サービスの営業開始前に、施設運營業務総合計画書に基づいた宿泊サービスに係る年間営業計画を示した宿泊サービス年間営業計画書を作成し、本市に報告すること。

また、最初の宿泊サービス年間営業計画書は、宿泊サービスの営業を開始してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象とした宿泊サービス年間営業計画書を作成し、それぞれの対象年度の始期の2ヶ月前までに本市に提出すること。

ウ 付帯事業者は、施設運營業務における宿泊サービスの営業開始後に、宿泊サービスの営業実績等を示した宿泊サービス年間営業報告書を作成し、本市に報告すること。

また、最初の宿泊サービス年間営業報告書は、宿泊サービスの営業を開始してから最初に到来する3月31日までの期間を対象とし、以後、毎年4月1日から翌年の3月31日までの年度を対象とした宿泊サービス年間営業報告書を作成し、それぞれの対象年度の終期から2ヶ月以内に本市に提出すること

なお、施設運營業務における宿泊サービス年間営業報告書に示す営業実績に係るデータ等については、必要に応じて随時本市へ情報提供できるようにすること。

エ 付帯事業者は次の成果物を本市に提出すること。

(ア) 施設運營業務総合計画書

(イ) 宿泊サービス年間営業計画書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）

(ウ) 宿泊サービス年間営業報告書（4月1日から翌年3月31日までの各年度）

## 添付資料一覧

- 添付資料 1 公益施設用地換地図
- 添付資料 2 公益施設用地周辺道路台帳
- 添付資料 3 公益施設用地周辺上下水道管網図
- 添付資料 4 公益施設用地周辺ガス導管図
- 添付資料 5 本施設の諸室等の機能の概要等
- 添付資料 6 参考 公益施設用地近傍地盤情報