

**大府駅東商業施設等整備運営事業
要求水準書**

2021年4月

大府市

目次

I 総則	4
1 要求水準書の位置づけ	4
2 遵守すべき関連法令等	4
3 事業用地の条件	5
(1)地盤状況	5
(2)インフラ整備状況	5
(3)その他	5
4 事業期間終了時の要求水準	6
II 設計・建設業務に関する要求水準	6
1 設計・建設に係る事前調査業務	6
2 設計業務	6
(1)一般事項	6
(2)設計完了時提出図書	6
3 建設業務	7
(1)一般事項	7
(2)現況施設の取り扱い	7
(3)工事監理	8
4 各種申請手続き等業務	8
III 施設計画に関する要求水準	8
1 共通事項	8
(1)建築計画	8
(2)構造計画	8
(3)設備計画	8
2 施設区分による整備条件等	9
(1)本事業施設の整備条件	9
(2)既存大府駅東駐車場に関する条件	9
IV 運営・維持管理に関する要求水準	9
1 共通事項	9
2 運営業務	10
(1)一般運営業務	10
①業務内容	10

②要求水準.....	10
(2)安全管理業務.....	10
①業務内容.....	10
②要求水準.....	10
(3)緊急時対応等.....	10
3 維持管理業務.....	10
(1)建物の保守管理業務.....	10
(2)設備の保守管理業務.....	11
(3)清掃業務.....	11
(4)外構・植栽の維持管理業務.....	12
(5)廃棄物処理業務.....	12
(6)修繕業務.....	12

I 総則

1 要求水準書の位置づけ

「大府駅東商業施設等整備運営事業 要求水準書」は、市が実施する「大府駅東商業施設等整備運営事業」（以下「本事業」という。）の事業者の募集にあたり交付する「大府駅東商業施設等整備運営事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）と一体のものとして位置づけるものであり、本事業の商業施設及び地域貢献施設（以下「本事業施設」という。）の設計、建設、運営及び維持管理について、市が事業者に要求する水準を示し、本事業の公募に対する事業者提案に具体的な指針を示すものである。

2 遵守すべき関連法令等

事業者は、本事業の実施にあたり、以下に示す関連法令等のほか、事業内容に応じて関連法令及びその関連施行令、施行細則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとする。

関連法令	条例等
<ul style="list-style-type: none">・ 地方自治法・ 都市計画法・ 建築基準法・ 景観法・ 道路法・ 道路交通法・ 駐車場法・ 屋外広告物法・ 建設業法・ 電波法・ 水道法・ 下水道法・ 電気事業法・ ガス事業法・ 高圧ガス保安法・ 消防法・ 騒音規制法・ 振動規制法・ 大気汚染防止法・ 石綿障害予防規則・ フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律・ ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法・ 水質汚濁防止法	<ul style="list-style-type: none">・ 愛知県人にやさしい街づくりの推進に関する条例・ 愛知県建築基準条例・ 愛知県屋外広告物条例・ 愛知県建設副産物リサイクルガイドライン実施要綱・ 県民の生活環境の保全等に関する条例・ 愛知県環境基本条例・ 愛知県建築物環境配慮制度(CASBEE あいち)・ 大府市火災予防条例・ 大府市環境基本条例・ 「健康都市おおぶ」みんなで美しいまちをつくる条例・ 大府市環境基本計画・ 大府市環境マネジメントマニュアル・ 大府市廃棄物の処理及び清掃に関する条例・ 大府市都市景観基本計画・ 大府市人にやさしい街づくり基本計画・ 大府市ユニバーサルデザイン基本方針・ 大府市個人情報保護条例・ 大府市財産管理規則

<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律 ・資源の有効な利用の促進に関する法律 ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 ・国等による環境物品等の調達の促進等に関する法律 ・地球温暖化対策の推進に関する法律 ・土壌汚染対策法 ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 ・食品衛生法 ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ・警備業法 ・労働安全衛生法 	
--	--

3 事業用地の条件

(1)地盤状況

地盤状況は「資料2 ポーリング柱状図」を参照し、本事業施設の設計、建設においてこのほかに調査が必要な場合は、事業者の負担にて調査を実施すること。

(2)インフラ整備状況

ア 事業用地前面道路のインフラ整備状況（地下埋設物）は次のとおりとなっている。概略位置は「資料3-インフラ概略図」を参照することとするが、詳細は事業者が関係機関に確認すること。

上水道	水道本管 DCIP φ 75
下水道	下水管（汚水） ヒューム管 φ 250
電力（中部電力）	地下埋設物なし
ガス（東邦ガス）	ガス管 φ 150
通信（NTT、中部電力）	地下埋設物なし

イ 上下水道、電気、ガス・電話等の引込み・接続は事業者の提案によるものとする。

(3)その他

事業用地は埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

4 事業期間終了時の要求水準

本事業施設について、事業者は事業期間が終了するまでに原状回復を行うこと。

本事業における原状回復とは、原則として、本事業で事業者が整備したすべての建築物、工作物、舗装、地下埋設物等を解体・撤去し、事業用地を更地として整地するまでをいう。

Ⅱ 設計・建設業務に関する要求水準

1 設計・建設に係る事前調査業務

事業者は、設計・建設業務にあたって必要な各種調査（敷地測量等）を行うこと。

2 設計業務

(1)一般事項

- ア 事業者は市と事業実施協定締結後、速やかに本事業施設の設計に着手すること。
- イ 関連法令等を遵守し、業務に必要な調査及び関係機関との協議を十分行うこと。
- ウ 事業者は、設計業務の進捗状況及び内容について、随時市に報告し、確認を受けること。

(2)設計完了時提出図書

①基本設計

事業者は基本設計完了後実施設計を行う前に、以下の設計図書及び施工計画書を市に提出し確認を受けること。

ア 建築計画

○計画説明書（概ね次の内容を含めて記載すること。）

- ・敷地概要、建築概要、面積表、法規チェックリスト
- ・配置計画、平面計画、断面計画、立面計画
- ・動線計画、サイン計画
- ・外観計画及び外装仕様、内観計画及び内装仕様
- ・色彩計画
- ・防災計画
- ・外構・植栽計画

イ 構造計画

○計画説明書（以下の内容を含めて記載すること。）

- ・基本構造計画

ウ 電気設備・機械設備計画

○計画説明書（以下の内容を含めて記載すること。）

- ・系統図、仕様概要

エ 上記ア～ウに係る基本設計図、各種計算書

オ 施工計画

- ・工事工程表

②実施設計

事業者は実施設計完了後速やかに、以下の設計図書及び施工計画書を市に提出し確認を受けること。

ア 共通

工事概要、特記仕様書、図面リスト、外観及び内観パース

イ 建築設計図書

配置図、面積表及び求積図、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、階段詳細図、平面詳細図、展開図、天井伏図、屋根伏図、建具表、サイン計画、雨水排水計算書その他必要な図面・技術資料等

ウ 構造設計図書

構造計算書、基礎伏図、床伏図、軸組図、断面リスト、その他必要な図面・技術資料等

エ 設備設計図書

設備計算書、配置図、系統図、平面図、姿図または参考図、機器表、その他必要な図面・技術資料等

オ 施工計画書

仮設計画、工事事務所の設置位置、資材置き場、工事工程表、残土処理その他必要な図面・技術資料等

3 建設業務

(1)一般事項

ア 関連法令等を遵守し、業務に必要な調査及び関係機関との協議を十分行うとともに、設計図書及び施工計画に従って工事を行うこと。

イ 工事着手前に施工計画書等を市に提出し、承諾を受けること。提出書類の詳細は市との協議によるものとする。

ウ 事前調査及び工事着手に先立ち近隣住民に対して説明・調整を行うとともに、関係機関と調整を図り、円滑に工事を進行すること。調整方法は市と協議の上決定すること。

エ 工事中、歩行者及び一般車両の通行に支障がないよう、警備員を必要箇所に配置すること。

オ 工事に伴う騒音・振動・悪臭・粉塵等に関して、近隣への影響を十分に配慮し、適切に対策すること。万一苦情等が発生した場合には、事業者が窓口を設置して対応し、工程に支障の出ないよう努めること。

カ 事業用地では土壤汚染の原因施設等の立地履歴は確認されていないが、汚染が発見されたときは、処理方法等について市と協議の上、事業者が適切に処理すること。処理費用は市と協議の上、市が負担するものとする。

キ 市は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて施工状況の確認ができるものとする。

(2)現況施設の取り扱い

現況の自動車駐車場の一部及び自転車駐車場の撤去等の取り扱いについては、提案された事業内容を鑑み、双方の協議の上で決定するものとする。

(3)工事監理

- ア 工事監理者は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士とし、業務に支障をきたすことのないよう技術的な知識を十分に有する者とする。
- イ 事業者は、工事着手前に工事管理者を専任で1名以上選定し、市へ報告すること。
- ウ 工事監理者は、適時、工事の進捗状況等を市に報告するほか、市が求める場合に適時報告・説明を行うこと。

4 各種申請手続き等業務

- ア 事業者は、自己の責任において、上下水道、電気、ガス、通信等に関する協議及び各種許認可等の取得、確認申請、工事に必要な許認可・届出等、設計・建設業務にあたって必要な各種申請等の諸手続き一切を行うものとする。
- イ 事業者は、資料の作成、申請手続き等は遅滞なく行い、それぞれの許認可を取得するものとする。

Ⅲ 施設計画に関する要求水準

1 共通事項

(1)建築計画

- ア 施設の外観は、事業用地周辺の景観に調和した色彩やデザインとすること。
- イ 外装材は、長期的に美観を保つことのできるよう、耐候性やメンテナンス性に優れたものとする。
- ウ 前面道路については、歩行空間を確保し、歩行者の安全確保に配慮すること。

(2)構造計画

- ア 関係法令等を遵守し、安全性、耐久性、経済性を考慮した合理的な構造を採用すること。
- イ 地震等に対する保有耐力を十分に見込み、大地震後も構造体の大きな補修を行うことなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図るものとする。

(3)設備計画

- ア 耐久性、経済性、更新性及びメンテナンス性に配慮した計画とすること。
- イ 関連法令等を遵守し、必要な消防設備を設置すること。
- ウ 安全性及び防犯性に配慮した照明計画とすること。

2 施設区分による整備条件等

(1) 本事業施設の整備条件

施設区分	整備条件
商業施設	<p>・ 駅利用者の利便性、大府駅周辺の活性化を考慮した施設機能とし、具体的な業種及び規模等は事業者の提案による。ただし、営業業種を次の業から選考しないものとする。</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 政治的又は宗教的用途(2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途(3) 青少年に有害な影響を与える興業、物販、サービスの用途(4) 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）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途(5) 公序良俗に反する用途(6) 居住の用に供する用途(7) 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業
地域貢献施設	<p>・ 「健康都市おおぶ」にふさわしい施設機能とし、市長が認めるものとする。想定する事業内容及び規模等は事業者の提案による。</p>

(2) 既存大府駅東駐車場に関する条件

- ① 車両動線及び自転車動線並びに歩行者動線の交錯が少なく、安全かつ効率的な利用・管理が可能な計画とすること。
- ② 駐車場としての機能性、利便性、安全性が確保された計画とすること。
- ③ 車両動線は、事故・渋滞の回避に配慮したわかりやすいものとし、サイン等の案内看板、ガードパイプ、コーナーミラー等を適切に配置すること。
- ④ 車路幅員は安全かつ円滑に通行、駐車できるものとする。
- ⑤ 車室は駐車しやすいものとなるよう配慮すること。
- ⑥ 近隣施設及び J R 線に対して自動車のヘッドライトが直接入射しないよう配慮すること。

IV 運営・維持管理に関する要求水準

1 共通事項

運営・維持管理業務の実施にあたっては、事業期間を通じて以下の事項を考慮した運営・維持管理業務計画書を作成し、実施する。

- 1) 維持管理は、予防保全を基本とする。
- 2) 施設環境を良好に保ち、施設利用者の健康被害を防止する。
- 3) 建物（付帯設備を含む）が有する性能を保つ。
- 4) 劣化等による危険・障害の未然防止に努める。
- 5) 省資源、省エネルギーに努める。
- 6) ライフサイクルコストの削減に努める。
- 7) 建物等の財産価値の確保を図る。
- 8) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努める。

- 9) 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努める。
- 10) 施設利用者にとって安全かつ利便性の高い施設運営に努める。
- 11) 施設利用車両の安全な整理に努める。
- 12) 身障者その他の者に配慮した施設運営に努める。

2 運營業務

(1)一般運營業務

①業務内容

- ア 本事業施設の運營業務全般を実施する。
- イ 共通事項に規定する業務計画書に加え毎事業年度の開始前に、下記の項目を含む業務年間計画書を作成すること。
 - ・人員配置、保守点検等による施設の閉業日

②要求水準

- ア 商業施設の営業時間は事業者の提案によるものとする。
- イ 商業施設の営業日は事業者の提案によるものとする。

(2)安全管理業務

①業務内容

本事業施設内における安全管理業務を実施する。

②要求水準

- ア 地震や火災時等の緊急時、非常時の対応が速やかに行える体制を構築すること。
- イ 上記アの場合を含め、問題等が発生した場合に利用者が施設管理者（事業者）に連絡する方法を確保し、速やかに問題が解決できる対処方法を構築すること。

(3)緊急時対応等

- ア 事業者は、緊急時及び非常時並びに本事業に関する苦情が発生した場合に迅速に対応できるよう、運営責任者を中心に連絡体制及び対応マニュアル等を設定し、本事業施設の開業前に市に報告すること。
- イ 緊急時及び非常時並びに本事業に関する苦情が発生した場合、事業者は必要に応じて市と協議のうえ、運営責任者又は代理の者が迅速に対応すること。

3 維持管理業務

(1)建物の保守管理業務

①業務内容

- ア 本事業施設の建物を対象に保守管理業務を実施する。
- イ 共通事項に規定する業務計画書に加え毎事業年度の開始前に、下記の項目を含む業務年間計画書を作成する。
 - ・日常巡視点検業務、定期保守点検業務
- ウ 日常巡視点検・定期保守点検を行い、異常が認められた場合は迅速に調査を行った上で、

必要な場合は至急修繕を行うこと。修繕結果は必要に応じ、速やかに市に報告する。

エ 業務の実施結果を記録する。

②要求水準

設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つとともに、以下に示す状態を保つこと。

- ・屋上、外壁からの漏水がないこと。
- ・ルーフドレン、樋等が詰まっていないこと。
- ・金属部分が錆び、腐食が生じていないこと。
- ・仕上げ材の浮き、剥落、ひび割れ、チョーキング、エフロレッセンスの流出、破れ等がないこと。
- ・地下ピット（整備する場合）の防水性を維持されていること。
- ・ボード類のたわみ、割れ、外れがないこと。
- ・塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングがないこと。
- ・ガラスが破損、ひび割れしていないこと。
- ・建具の可動部がスムーズに動くこと。
- ・建具の変形、損傷がないこと。
- ・建具の開閉・施錠装置が正常に作動すること。
- ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動すること。
- ・車両及び歩行者の通行に支障・危険を及ぼしていないこと。

(2)設備の保守管理業務

①業務内容

ア 本事業施設の設備を対象に業務を実施する。

イ 共通事項に規定する業務計画書に加え毎事業年度の開始前に、下記の項目を含む業務年間計画書を作成する。

- ・日常巡視点検業務、定期保守点検業務

ウ 日常巡視点検・定期保守点検を行い、異常が認められた場合は迅速に調査を行った上で、必要な場合は至急修繕を行う。修繕結果は必要に応じ、速やかに市に報告する。

エ 業務の実施結果を記録する。

②要求水準

設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。

(3)清掃業務

①業務内容

ア 本事業施設の建物、設備、外構を対象に清掃業務を実施する。

イ 共通事項に規定する業務計画書に加え毎事業年度の開始前に、下記の項目を含む業務年間計画書を作成する。

- ・日常清掃業務、定期清掃業務

②要求水準

本事業施設の機能を維持し、見た目に心地よく衛生的で、利用者の快適性を確保するよう、個別箇所毎に日常清掃及び定期清掃を組み合わせ、業務を実施すること。

(4)外構・植栽の維持管理業務

①業務内容

- ア 事業用地内の外構全般及び植栽全般（整備する場合）を対象に維持管理業務を実施する。
- イ 共通事項に規定する業務計画書に加え毎事業年度の開始前に、業務年間計画書を作成する。
- ウ 異常が認められた場合は迅速に調査を行った上で、必要な場合は至急修繕を行う。修繕結果は必要に応じ、速やかに市に報告する。
- エ 業務の実施結果を記録する。

②要求水準

- ア 植栽は良好な状態に保ち、かん水を行い、害虫や病気から防御すること。繁茂しすぎないように適宜剪定、刈込み、除草等を行うこと。風等により倒木しないように管理を行うとともに、万一枝等が散乱した場合の適切な処理を行うこと。
- イ 植栽に対する薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、あらかじめ、施設管理担当者と協議すること。
- ウ 外構の各施設、設備は本来の機能を発揮できる状態に保つこと。

(5)廃棄物処理業務

①業務内容

本事業施設及び事業用地から発生するすべての廃棄物を対象に廃棄物処理業務を実施する。

②要求水準

- ア 廃棄物の処理は、地方公共団体の許可を受けた専門の業者により実施されるものとする。
- イ 本事業施設内及び事業用地の通路等の環境を、常に清潔に保つよう努めること。
- ウ 廃棄物の再生利用が可能なものについては、積極的に取り組むこと。

(6)修繕業務

①業務内容

本事業施設を対象に修繕業務を実施する。

②要求水準

長期修繕計画を作成し、予防保全を計画的に実施すること。