

**令和 7 年度  
裾野駅西口地区賑わい拠点整備事業  
市有地活用公募型プロポーザル**

**要求水準書**

令和 7 年 9 月

裾            野            市

# 目 次

|   |                                      |    |
|---|--------------------------------------|----|
| 1 | 要求水準書の位置付け .....                     | 1  |
| 2 | 土地利用提案の条件 .....                      | 1  |
|   | （1）提案する土地の条件 .....                   | 1  |
|   | （2）提案内容 .....                        | 2  |
|   | （3）施設内容 .....                        | 2  |
|   | （4）施設と定期借地権の設定 .....                 | 3  |
|   | （5）提案にあたっての要件 .....                  | 3  |
|   | （6）敷地周辺インフラ整備状況 .....                | 3  |
|   | （7）地下埋設物 .....                       | 4  |
| 3 | 提案に関する条件 .....                       | 4  |
|   | （1）提案施設計画全般、土地利用に関する条件 .....         | 4  |
|   | （2）その他に関する条件 .....                   | 5  |
|   | （3）着工条件 .....                        | 5  |
|   | （4）設計・建設等に関する条件 .....                | 5  |
| 4 | 施設設計・建設要件 .....                      | 5  |
|   | （1）施設全体の整備方針 .....                   | 5  |
|   | （2）施設全体の管理・運営方針 .....                | 8  |
|   | （3）駐車場・駐輪場対策 .....                   | 9  |
|   | （4）環境への配慮 .....                      | 9  |
|   | （5）防災・安全・ユニバーサルデザイン計画 .....          | 9  |
| 5 | 設計・建設業務に関する要求水準 .....                | 9  |
|   | （1）設計業務 .....                        | 9  |
|   | （2）申請業務等 .....                       | 11 |
|   | （3）監理業務 .....                        | 11 |
|   | （4）建設業務 .....                        | 11 |
|   | （5）本事業に必要と想定される根拠法令等 .....           | 11 |
| 6 | 維持管理業務要求水準（公共機能が提案施設への導入を図る場合） ..... | 13 |
|   | （1）基本的な考え方 .....                     | 13 |
|   | （2）維持管理業務概要 .....                    | 13 |

## 1 要求水準書の位置付け

この「裾野駅西口地区賑わい拠点整備事業市有地活用公募型プロポーザル 要求水準書」（以下、「本書」という。）は、裾野市（以下「市」という。）が所有する土地の有効活用について、民間の活力を期待して実施する「裾野駅西口地区賑わい拠点整備事業」（以下、「本事業」という。）の事業者の募集にあたり交付する「裾野駅西口地区賑わい拠点整備事業市有地活用公募型プロポーザル実施要領」（以下、「実施要領」という。）と一体のものとして位置付けるものであり、本事業の施設設計、建設、維持管理、運営業務について、市が事業者に要求する性能・水準を示し、本事業の公募に参加する提案に具体的な指針を示すものである。

また、本書及び実施要領に記載のない民間施設に対する性能・水準については、応募者の提案によるものとする。

## 2 土地利用提案の条件

### （１）提案する土地の条件

条件は以下のとおりである。

表－１

| 項 目     | 条 件                                                                                  |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設場所    | 裾野駅西土地区画整理事業地内（Ａ区画 ５街区北）                                                             |
| 敷地面積    | 約 1,691 ㎡                                                                            |
| 都市計画法関連 | ①近隣商業地域<br>②準防火<br>③建ぺい率 80% ※角地緩和、耐火・準耐火緩和該当見込み<br>④容積率 300%<br>⑤地区計画 裾野駅西地区計画（Ｃ地区） |
| 主たる道路   | 敷地東側：平松新道線 幅員：両側歩道 5.5m 車道 10m<br>敷地南側：特 4M-5 歩行者専用道路 幅員：4m                          |
| 特記事項    | 敷地東側：平松新道線は令和８年度に電線共同溝を整備予定<br>電線共同溝通線までの間は架空線からの電力供給が必要                             |

表－２

| 項 目     | 条 件                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設場所    | 裾野駅西土地区画整理事業地内（Ｂ区画 ５街区南）                                                           |
| 敷地面積    | 約 1,632 ㎡                                                                          |
| 都市計画法関連 | ①商業地域<br>②準防火<br>③建ぺい率 80% ※角地緩和、耐火・準耐火緩和該当見込み<br>④容積率 400%<br>⑤地区計画 裾野駅西地区計画（Ｄ地区） |

|       |                                                                                                |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 主たる道路 | 敷地東側：裾野停車場線 幅員：両側歩道 4.5m 車道 10m<br>敷地東側：平松新道線 幅員：両側歩道 5.5m 車道 10m<br>敷地北側：特 4M-5 歩行者専用道路 幅員：4m |
| 特記事項  | 敷地東側：平松新道線は令和 8 年度に電線共同溝を整備予定<br>敷地南側：裾野停車場線は令和 9 年度以降に電線共同溝を整備予定<br>電線共同溝通線までの間は架空線からの電力供給が必要 |
| 建設場所  | 裾野駅西土地地区画整理事業地内（B 区画 5 街区南）                                                                    |

表－ 3

| 項 目     | 条 件                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 建設場所    | 裾野駅西土地地区画整理事業地内（C 区画 12 街区）                                                         |
| 敷地面積    | 約 814 m <sup>2</sup> （トイレ敷地、4・5 画地除）                                                |
| 都市計画法関連 | ①商業地域<br>②準防火<br>③建ぺい率 80% ※角地緩和、耐火・準耐火緩和該当見込み<br>④容積率 400%<br>⑤地区計画 裾野駅西地区計画（D 地区） |
| 主たる道路   | 敷地西側：8M-6 幅員：車道 8m<br>※南から北への一方通行道路<br>敷地南側：裾野駅前広場歩道部に隣接（現況はバイク置き場）                 |
| 特記事項 1  | 4、5 画地は河川区域（地下にボックスカルバート敷設）                                                         |
| 特記事項 2  | 1 画地にバイク置き場（無料）あり                                                                   |
| 特記事項 3  | 3 画地に既存の公衆トイレあり                                                                     |

## （２）提案内容

提案については、賑わいの創出を図る施設として、別添資料 1「裾野西口地区整備方針」及び別添資料 2「令和 4 年度裾野市市民意識調査報告書」を参考として、事業者提案によるものとし、裾野駅西口周辺の賑わいのための集客方法や裾野駅西口駅周辺における人の滞留などに配慮した土地利用と施設整備の提案とする。

## （３）施設内容

民間の自由な発想とノウハウを生かした土地活用提案を基本とするが、実施要領の事業趣旨に沿った提案施設を整備することを条件とし、具体整備内容は本書に規定する。

提案施設、民間駐車場は、実施要領の事業趣旨に沿って市有地の有効活用を実現するために、応募者の独自の判断で設計、建設及び運営するものである。公共機能は、市民の交流のためのスペースや子育て支援機能（自学支援施設等）とする。提案施設の屋内に公共機能の提案があった場合、提案施設の設計業務の完了後、その設計図書に基づき、本市は、公共機能に係る内装等の設計及び

工事を、入札方式により別途発注し、費用を負担する。

バイク置場及び市営駐車場は、土地利用の提案のみとし、構想図等に取り入れた提案内容とする。

表－４

| 施設区分        | 施 設 内 容                                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 提案施設        | 具体的な用途等は事業者の提案とするが、駅周辺としての立地を活かした「賑わい創出」、「まちの魅力向上」、「地域の特色を活かしたまちづくり」を図る施設とする。 |
| 民間駐車場施設（※１） | 専ら提案施設利用者の駐車場を提案する。                                                           |
| 市営駐車場施設（※１） | 必要に応じ市営駐車場の提案を受け付ける。（※２）                                                      |
| 公共機能施設      | 公共機能を提案する。                                                                    |
| その他         | 提案施設及び周辺に配慮した外構（照明、植栽等）を整備する。                                                 |

※１ 駐車場は平面・立体を問わない。※２ 施設提案の有無により審査基準の配点の増減は行わない。

#### （４）施設と定期借地権の設定

表－５

| 施設区分    | 定期借地権の設定                                                    |
|---------|-------------------------------------------------------------|
| 提案施設    | 設定する。                                                       |
| 民間駐車場施設 | 設定する。（２輪車を含む民間駐車場）                                          |
| 市営駐車場施設 | 設定しない。（２輪車を含む市営駐車場）                                         |
| 公共機能施設  | 事業者が定期借地権を設定する施設屋内に設置する場合は、床を市が借り受けるため、施設部分に定期建物賃貸借契約を設定する。 |
|         | 事業者施設の屋外に提案する場合は設定しない。                                      |

※市営駐車場には、公共機能のうち福祉・教育等の事業所環境に影響があると予想される施設は付帯させないこと。

#### （５）提案にあたっての要件

提案にあたっては、様式第７号の１から様式第７号の６及び様式第８号の内容について審査基準の対象とする。※様式は実施要領 11 頁 表－８参照

#### （６）敷地周辺インフラ整備状況

提案施設周辺のインフラ整備状況は次のとおり。なお、配置等については、土地区画整理事業中であるため、各管理者に確認を行うこと。また、下記基本条件における規制内容についても必要に応じ各管理者に確認を行うこと。

表－６

| インフラ | 整 備 状 況                                      |
|------|----------------------------------------------|
| 上水道  | 管路引込可能<br>詳細は裾野市建設部駅周辺整備課及び水道部上下水道工務課と調整のこと。 |

|                         |                                                           |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 下水道（雑排水／汚水）             | 管路引込可能<br>詳細は裾野市建設部駅周辺整備課及び水道部上下水道工務課と調整のこと。              |
| 都市ガス                    | 管路引込可能<br>詳細は静岡ガス株式会社と調整のこと。                              |
| 電気<br>（電線共同溝予定施設）       | 管路引込可能<br>東京電力パワーグリッド株式会社の供給エリア。詳細は東京電力パワーグリッド株式会社と調整のこと。 |
| 電話<br>（電線共同溝予定施設）       | 管路引込可能<br>詳細は NTT 西日本電信電話株式会社と調整のこと。                      |
| ケーブルテレビ<br>（電線共同溝予定施設）  | 管路引込可能<br>詳細は東海ケーブルテレビと調整のこと。                             |
| データ通信回線等<br>（電線共同溝予定施設） | 管路引込可能<br>詳細は NTT 西日本電信電話株式会社と調整のこと。                      |

※電線共同溝設置予定路線のケーブルは、電線共同溝より分岐し画地への引込管となる予定

## （７）地下埋設物

想定外の埋設物等が発見された場合には、市と事業者にてその処分及び対策に要する費用の分担について誠意をもって協議し対応するものとする。

# 3 提案に関する条件

## （１）提案施設計画全般、土地利用に関する条件

提案施設計画全般の事業提案にあたっては、次の条件を遵守すること。

- ① 都市計画法・地区計画条例に則した土地利用、施設計画とすること。
- ② 「地域共生社会」の実現を目指した地域社会の計画に配慮すること。
- ③ 地域の住民はもとより、周辺地域からも人が集い賑わう施設の導入を目指すこと。
- ④ 福祉・健康、ショッピング、飲食、文化・学習等の都市サービスを提供し、裾野駅周辺のまちイメージ向上に寄与する施設を導入すること。その際、既存の地域事業者との共生にも配慮すること。
- ⑤ 市の玄関口にふさわしい、また裾野駅周辺のまちにふさわしい良質な都市景観を創出すること。
- ⑥ ユニバーサルデザイン、省エネルギー等の公共性に配慮した計画とすること。
- ⑦ 公序良俗に反するものは認めない。
- ⑧ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 5 に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第 13 項に規定する接客業務受託営業の用に供する機能・用途は認めない。
- ⑨ 葬儀場は認めない。
- ⑩ 「裾野駅西地区計画」に適合しない建築物。ただし、公共性の高い用途については別途協議を可能とする。（※裾野市地区計画建築審議会の同意が必要 例：立体駐車場）
- ⑪ 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 5 号に

規定する指定暴力団等の活動の用に供するものは認めない。

- ⑫ 大気汚染・水質汚濁、土壌汚染、悪臭・騒音・粉塵・振動等環境を損なうおそれのあるものは認めない。
- ⑬ 工事中における安全には十分に配慮した計画とする。
- ⑭ 賃貸物件及び建築物の利活用については、契約した内容で使用しなければならない。ただし、市が認めた場合はこの限りではない。事業期間において、賃貸する事業者を変更する場合は、当初の提案主旨の継続性に鑑み、市と事前に協議すること。
- ⑮ 事業者は市の承諾を得ない限り、第三者に当該賃貸借契約に基づく地位及び権利を譲渡し、転貸してはならず、担保の目的に供してはならない。
- ⑯ 事業者が建築物を建築し、その全部または一部を第三者に賃貸借するときは、事前に市と協議の上、市の承認を得なければならない。また、当該第三者に対し、「当該建物が定期借地権を設定した土地の上に建築されているものであり、定期借地権は定期借地権設定契約の満了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了すること」を書面で約定すること。
- ⑰ 公共機能施設がある場合、利用者の利便性に十分配慮した計画とすること。

## （２）その他に関する条件

民間駐車場等の施設提案にあたっては、次の条件を遵守すること。

- ① 提案施設の計画に対し必要な駐車・駐輪施設を設置すること。
- ② 事業者は、駐車・駐輪場利用者から利用料を徴収することができ、利用料は事業者の収入とする。
- ③ 事業者は、事業期間中、民間駐車・駐輪場に係る経費（施設整備及び維持管理・運営費）については負担する。

## （３）着工条件

基本協定締結し土地賃貸借契約（仮契約、予約契約等）後、若しくは定期借地権設定契約の締結後、速やかに提案に基づく提案施設の建築物等の建設に着手すること。

## （４）設計・建設等に関する条件

設計、建設、管理運営等に関する条件は、「４ 施設設計・建設要件」に記載されている条件を遵守すること。

# 4 施設設計・建設要件

## （１）施設全体の整備方針

### 1) 公共機能が提案施設の屋内にある場合の考え方

提案施設が機能的に整備することを前提としている。

- ① 各区画の提案施設等が機能連携など円滑に図れること。
- ② 効率的な施設管理が行えること。

- ③ 合理的な建設費のコストダウンが実現できること。
  - ④ 借地期間終了後の円滑な処理ができること。
- 以上を前提に、合理的な計画提案を行うものとする。

## 2) 意匠計画の考え方

提案区画において、景観形成計画に準拠した計画とする。

### ① 外観デザイン・全体配置

- a. 本施設は、まちの賑わい拠点となることが期待されていることから、実施要領の事業趣旨に則り、裾野駅西口の立地条件を活かした施設配置を行うとともに、裾野駅周辺にふさわしい施設デザインがなされることを期待する。
- b. 配置計画にあたっては、積極的な緑化など、人や環境に配慮した計画とする。

### ② 建築計画

- a. 来訪者にとっても目的とする場所が容易に認識でき、わかりやすい配置、空間構成となるよう配慮する。
- b. 配置計画にあたっては、施設と駐車場・駐輪場、外構施設が機能的かつ効率的に配置されるよう配慮する。
- c. 駐車場・駐輪場から施設への安全な動線を確保する。
- d. 色彩計画は、使用目的及び周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。
- e. 環境への負荷を軽減する自然エネルギー（自然採光、自然換気等）の活用や省エネルギー化、エコマテリアルの使用等に努める。工事では廃棄物発生抑制等にも配慮する。
- f. すべての利用者が、安心安全かつ快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに十分な配慮をはらう。
- g. 裾野市の「顔」として相応しい景観を創出した施設全体計画の提案が期待される。

## 3) 構造計画の考え方

構造設計では、地震・風雨などの自然外力に対して、必要な耐力・靱性を持たせた構造体とし、利用者の安全性及び使用性の確保を行い、長期間の使用に耐え経済性・施工性に配慮する。

## 4) 設備計画の考え方

### ① 一般事項

- a. 法令・条例に基づいた計画とする。
- b. 維持管理として更新性・メンテナンス性に配慮した計画とする。
- c. 維持経費としてライフサイクルコストやランニングコストに配慮した計画とする。
- d. 良好な室内環境（温度、湿度、照度等）に配慮しつつ省エネルギーに配慮した計画とする。
- e. 照度については、特別な指定が無い限り「建築設備設計基準・同要領（国土交通省大臣官房長官繕部監修）」（最新版）によるものとする。
- f. 共用部分と専用部分の明確な区分として水道・電気・ガス料金については、各使用量が明確になるように設備を整える
- g. 用途に応じたユニバーサルデザインや使いやすい設備の仕様に配慮する。



## ② 電気設備

- a. 電灯設備・各室に設ける照明器具、コンセント等は、各用途に適した形式、容量を確保し、それぞれ適した位置に設ける。
  - ・コンセントは安全上考慮が必要な部分については、カバー・カギ付とする。
  - ・一般照明器具については、容易に交換ができるように配慮するとともに、入手が難しい電球及び器具は極力使用しないものとする。
  - ・高所にある器具に関しては、容易に保守管理ができるよう配慮する。
  - ・非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は関連法令に基づき設置する。
- b. 動力設備
  - ・各空調機、ポンプ類の動力機器の制御盤の操作・配管配線・幹線配線等を行う。
  - ・動力制御盤は原則として機械室に設置する。
- c. 受変電設備
  - ・受電方式は高圧受電方式とする。
- d. 非常用電源設備
  - ・建築基準法、消防法及び他関連法規に基づいた非常用電源装置を設ける。
- e. 避雷設備
  - ・建築基準法に基づき設置する。
- f. 放送設備
  - ・放送設備は業務放送と非常用放送で兼用とし、消防法に定める設備を設置する。
  - ・設備管理室より全館及び各室への放送が可能な設備とする。
  - ・非常放送設備以外に、コンパクトディスク・チューナー（AM・FM）とチャイム設備を備える。また、オートアナウンスができる設備を備える。
- g. テレビ共同受信設備
  - ・地上波・BS・CS・FM・AMの各種テレビ、ラジオのアンテナ装置又はCATVによる受信設備を設ける。また、各種受信設備はデジタル化に対応したものとする。
- h. 火災報知設備・防火防排煙設備
  - ・関係法令に基づき設置し、設備管理室に主受信機を設置する。
- i. テレビ電波障害対策
  - ・事前事後のテレビ電波障害調査を行い、報告書を提出する。また、本施設建設に伴うテレビ電波障害が発生した場合は、本工事にテレビ電波障害対策を行う。
- j. 警報設備
  - ・トイレ内警報設備として押しボタンを設け、異常があった場合（押しボタンが押された場合）に表示窓の点灯と音等により知らせる設備を設け、設備管理室に表示盤を設置する。
- k. 警備設備
  - ・警備に必要な設備を設置する。
  - ・全館、監視が必要な場所に監視カメラを設置し、設備管理室で映像による監視、映像の記録ができるようにする。

③ 空調換気設備

a. 空調設備

- ・空調設備については、諸室の用途・目的に応じた空調システムを採用し、適切な室内環境を確保する。

b. 換気設備

- ・換気設備については、諸室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス症候群に配慮した適切な室内環境を確保する。
- ・換気設備を設け、空気環境の測定基準に則した対策を行う。

c. 排煙設備

- ・建築基準法に基づき設置する。

d. 自動制御設備

- ・設備管理室において建築設備全体の監視機能、表示機能、操作機能、制御機能の操作が可能とする。

④ 給排水衛生設備

a. 給水設備

- ・各所必要個所に必要量、水圧が定常的に確保できるシステムとする。

b. 排水設備

- ・敷地内排水方式は雨水・汚水（生活排水含む）の分流式とする。

c. 給湯設備

- ・各箇所の給湯量、利用頻度等を勘案し、使い勝手に応じた効率のよい方式を採用する。
- ・各機器は、維持管理の容易さに優れた機器及び器具を選定する。

d. 衛生設備

- ・衛生的で使いやすく、快適性の高い器具を選定する。
- ・省エネルギー・省資源に配慮した器具を選定する。

⑤ 消火設備等

- ・消防法、建築基準法及び所轄消防署の指導等に従って、各設備を設置する。

## 5) 外構計画の考え方

- ① 外構計画にあたっては、裾野駅前の町並みを意識し、提案施設と一体となった賑わい創出ができる空間づくりを進める。
- ② 道路境界の各出入口には段差を設けず、車いす利用者等も容易に敷地に入れるように配慮する。
- ③ 本施設全体のサイン計画では、掲示板、看板等を利用者が判りやすい場所に景観を妨げないように設ける。

## (2) 施設全体の管理・運営方針

- ① 施設の建物・維持管理は事業者が包括的に実施することを原則とする。

### (3) 駐車場・駐輪場対策

- ① 提案する施設計画に対応した必要な駐車場及び駐輪場を確保する。
- ② 駐車場の出入口設置にあたっては、周辺道路の交通規制に配慮し、周辺道路への支障をきたさないよう安全対策に十分配慮した計画とする。

### (4) 環境への配慮

- ① 省エネルギーに配慮した計画とする。
- ② 資源の節約とリサイクルを進める。
- ③ 環境への負荷を低減しながら、持続可能で調和のとれた建築を実現する。
- ④ 公共空地等の屋外空間の緑化を積極的に推進する。

### (5) 防災・安全・ユニバーサルデザイン計画

- ① 地震、火災、水害等の災害に対し、非常用設備として安全な施設計画とする。
- ② ユニバーサルデザインの理念に則り、誰もが使いやすい施設となるよう計画する。

## 5 設計・建設業務に関する要求水準

### (1) 設計業務

#### 1) 基本設計

事業者は、市との基本協定及び基本契約締結後において実施設計を行う前に、以下の項目における基本設計を市に提出し確認を受ける。

- ① 建築計画
  - ・ 計画概要書
  - ・ 建物概要、用途別面積表、法規チェック
  - ・ 建物配置計画
  - ・ 施設レイアウト・動線計画
  - ・ 各階平面計画、立面図、断面図
  - ・ 外観計画（色彩計画を含む。）及び外装仕様
  - ・ 内観デザイン計画及び内装仕様
- ② 構造計画
  - ・ 構造計画概要書
  - ・ 基本構造計画
- ③ 防災計画概要図
  - ・ 避難経路図
- ④ 電気設備計画
  - ・ 設備計画概要書
  - ・ 仕様概要
- ⑤ 機械設備計画
  - ・ 設備計画概要書

- ・仕様概要
- ⑥ 駐車場・駐輪場計画図
  - ・台数、配置、出入口、歩行者動線、安全措置の記載
- ⑦ 外構・緑化計画
  - ・外構整備計画書
  - ・舗装・植栽計画
- ⑧ 施工計画
  - ・計画概要書
  - ・全体工程表（実施設計・各協議及び申請期間を含む。）
- ⑨ その他
  - ・打合せ議事録
  - ・官庁協議議事録
  - ・その他技術資料

## 2) 実施設計

実施設計にあたっては以下の点について留意する。

- ① 基本事項
  - ・関係各機関と十分打合せを行うこと。
  - ・画地確定図の確認を行うこと。
  - ・実施設計期間中には、市に対して作業中間報告を行い、業務終了後には最終的な報告を行った上、市に確認を受けること。
- ② 設計図書
 

事業者は、実施設計終了後すみやかに、市に実施設計内容と基本設計及び公募提案内容と整合確認を受ける。確認は許認可手続き着手前までとし、以下の図書を提出、説明を行う。

  - ・建築設計図書
 

特記仕様書、図面リスト、案内図、設計概要書、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩形図、階段詳細図、平面詳細図、展開図、天井伏図、建具表、雑詳細図、サイン計画その他必要な図面等
  - ・構造設計図書
 

特記仕様書、図面リスト、基礎伏図、構造図、構造詳細図、構造計算書その他必要な図面等
  - ・電気設備設計図書
 

特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、各階電灯・動力設備図、弱電設備図、消防設備図、照明器具・コンセントリスト、各種計算書その他必要な図面等
  - ・機械設備設計図書
 

特記仕様書、図面リスト、給水・給湯系統図、排水・通気系統図、各階衛生配管図、空調設備概要図、換気設備系統図、ダクト配管図、各種計算書その他必要な図面等

・消防・防災設備図書

火災報知設備系統図、スプリンクラー・屋内消火栓、誘導灯・非常照明計画図、防排煙計画図、各種計算書その他必要な図面等

・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等

・その他

打合せ議事録

## (2) 申請業務等

- ① 確認申請及び必要な許可申請などと、それに伴う各関係諸官庁との協議、お知らせ看板の設置や近隣説明等を行う。

## (3) 監理業務

- ① 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する。
- ② 工事監理者は、自らの責任により実施設計図書を管理する。
- ③ 工事監理者は、設計図書に基づいた施工の確認、中間検査・完了検査への対応、工事工程の記録などを行う。
- ④ 工事監理者は、市があらかじめ定めた時期において工事の進捗状況等を報告するほか、市から要請があった場合には適時報告、説明を行う。

## (4) 建設業務

- ① 関連法令等を遵守する。
- ② 事業者は設計図書及び施工計画書に従って施設の建設を行う。
- ③ 工程表により無理のない工事工程により実施する。
- ④ 近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分配慮する。
- ⑤ 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保する。
- ⑥ 品質管理記録を行い、常に工事現場に保管する。完工確認終了後竣工図等とともに整理し、市に提出する。
- ⑦ 建設期間中に事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知する。なお、市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- ⑧ 市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつ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。
- ⑨ 市が検査、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力する。

## (5) 本事業に必要と想定される根拠法令等

設計、建設及び工事監理業務の実施にあたっては、下記に記載の関連する法律、政令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、本書に記載無きその他の関連法令・基準等について

ても適用の可否等を含め、事業者の責において検証確認する。

① 法令・施行令等

- ・ 土地区画整理法
- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 駐車場法
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 都市緑地法
- ・ 建築物省エネ法
- ・ 消防法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ・ 電気事業法、電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ・ 騒音規制法、振動規制法、大気汚染防止法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー法)
- ・ 廃棄物の処理および清掃に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)
- ・ 国等による環境物品の調達の推進等に関する法律(グリーン購入法)
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 地方自治法
- ・ その他関係法規

② 条例等

- ・ 静岡県建築基準条例（同施行規則）
- ・ 静岡県福祉のまちづくり条例（同施行規則）
- ・ 裾野市景観条例
- ・ 裾野市下水道条例
- ・ 裾野市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ・ 裾野市における廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- ・ 裾野市土地利用事業に関する指導要綱
- ・ その他関連条例

③ 適用基準等

業務の実施にあたっては、基本的に下記の最新版の基準書類等を参考とすること。

- ・ 公共建築工事標準仕様書(建築工事編)(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) (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) (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建設工事監理指針(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)

- ・ 建築工事安全施工技術指針・同解説(国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修)
- ・ 建設工事公衆災害防災対策要綱(建築工事編) (国土交通省大臣官房)
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱 (国土交通省大臣官房)
- ・ 建築設備設計基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針(独立行政法人建築研究所監修)
- ・ 駐車場設計・施工指針 同解説(社団法人日本道路協会)
- ・ 昇降機耐震設計・施工指針(一般財団法人日本建築設備・昇降機センター)
- ・ 裾野市土木工事共通仕様書
- ・ その他関連適用基準

## 6 維持管理業務要求水準（公共機能が提案施設への導入を図る場合）

### （１）基本的な考え方

施設等の維持管理業務は、ローコストで効率的な維持管理を実現するため、公募により選定された事業者が一元的に行うことを基本とする。

事業者は維持管理業務実施にあたり、市との協議の上で、毎年実施計画書を作成し適切な管理を行うものとする。

### （２）維持管理業務概要

#### 1) 維持管理計画関連業務

- ① 施設管理規約の作成・提出
- ② 共益費の設定
- ③ 点検・検査の計画立案
- ④ 維持管理計画書の作成・提出（年間予算）
- ⑤ 業務報告書の作成・提出・保管（年間実績）
- ⑥ 長期修繕計画書の作成

#### 2) 維持管理業務内容

- ① 建物・駐車場等施設ごとの保守管理業務
- ② 設備ごとの保守管理業務
- ③ 日常点検、定期点検、法定点検業務
- ④ 修繕・更新業務
- ⑤ 清掃業務
- ⑥ 警備業務
- ⑦ 植栽・外構保守管理業務
- ⑧ その他（緊急対応）

#### 3) 業務計画

維持管理業務の実施にあたっては、実施体制、実施工程、作業項目、作業内容等必要な項目を記載した年間の実施計画書を、市と協議の上、作成し実行する。

実施計画書作成にあたっては、関連する法令、基準、規則及び県・市条例について遵守し、適切な維持管理を行う。

#### 4) 業務報告

維持管理は、業務報告書として、業務ごとに年度末に作成し、市に報告し確認を得る。

また、利用者の安全性を損ない、又はそのおそれのある事象が発生した場合には、随時市に報告し、対策を講じる。

#### 5) 緊急時の対応

本業務の期間中における緊急時、非常時及び本業務に関する苦情等を迅速に対応できるように業務責任者を中心に連絡体制、対策手順書等を作成し、本業務の開始前に市に報告する。

緊急時、非常時において業務担当者及び本業務に係わる者は業務計画外であっても出勤し対応する。