岩波駅周辺整備事業（賑わい施設整備）
賑わいづくりへの共創チャレンジ・ガイド
（岩波駅周辺整備事業　要求水準書）
（案）

令和８年３月１１日

裾　野　市

目 次

1　総則 1
(1)　本書の位置付け 1
(2)　事業の目的 1
(3)　用語の定義 1
(4)　本事業の性能規定について 2
(5)　事業の範囲 3
(6)　事業期間 4
(7)　事業方式 4
(8)　遵守すべき法令等 5
(9)　個人情報の保護及び情報公開 5
(10) 秘密の保持 5
(11) 保険 5
(12) モニタリング 5
(13) 要求水準書の変更 5
(14) 事業期間終了時の要求水準 6
2　施設の機能及び性能に係る要求水準 7
(1)　基本要件 7
(2)　施設設計の要求水準 9
3　設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る要求水準 12
(1)　総則 12
(2)　設計業務の要求水準 13
(3)　建設業務の要求水準 13
(4)　工事監理業務の要求水準 14
4　維持管理業務に係る要求水準 15
(1)　総則 15
(2)　維持管理業務の要求水準 15
5　運営業務に係る要求水準 18
(1)　総則 18
(2)　施設運営の基本要件 19
(3)　運営管理業務の要求水準 19

○資料一覧

番　号	資料名称
資料－１	事業用地平面図
資料－２	インフラ整備図（上下水道、NTT）
資料－３	地質調査結果
資料－４	基本設計図書・実施設計図書・完成図書一覧

○配布資料一覧

番　号	資料名称
配布資料－１	事業用地平面図の電子データ

※設計及び建設に際して不足となるものについては、事業者にて調査を行うこと。

１　総則

(1) 本書の位置付け

岩波駅周辺整備事業（賑わい施設整備）　賑わいづくりへの共創チャレンジ・ガイド（以下「本書」という。）は、裾野市（以下「市」という。）が、岩波駅周辺整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募するに当たり、本事業において市が想定する施設整備水準及びサービス水準（以下「要求水準」という。）を示し、事業者からの提案に具体的な指針を与えるものである。

事業者は、要求水準を満たすよう提案を行い、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守するとともに、更なる創意工夫を発揮し、事業者・市・地域住民・地域企業等の関係主体が共創することで、賑わいある駅前空間を形成することを期待する。

(2) 事業の目的

市では、トヨタ・ウーブン・シティの建設をはじめとする大きな状況変化を踏まえ、「裾野市北部地域まちづくり基本構想」を策定し、裾野市北部地域における交通結節点や交流拠点の整備を進めている。具体的な整備の動きとしては、令和３年度に「岩波駅周辺地区まちづくり基本計画」を、令和４年度には「岩波駅周辺まちづくりの道しるべーまちづくりデザインノートー」（以下「デザインノート」という。）を作成し、既に御宿第一横断歩道橋が完成し、駅前広場や市道1264号線などの工事にも着手したところである。

将来、トヨタ・ウーブン・シティで行われるさまざまな実証実験が市街地へと展開する際には、岩波駅周辺は、そのような未来技術がどのように社会に受け入れられ、人々の生活の一部となっていくかを検討する重要な場となる。

一方で富士山の眺望や、富士山の裾野における田園や用水路、黄瀬川の溶岩といった原風景が岩波で暮らす人々の日常風景の中にあることから、社会状況が変化する中であってもこれらの地域資源や風景を将来にわたって受け継いでいくことが重要である。

これらのことから、地域の資源や風景を大切にしながら、未来技術を受け入れ、これらが融合した岩波らしい「みんなの駅前空間」を創出していくことを目的として実施する。

(3) 用語の定義

用 語	定 義
本事業	「岩波駅周辺整備事業」のこと。
事業用地	資料－１「事業用地平面図」にて示す、賑わい拠点誘導施設及び立体駐車場の敷地のこと。
公園	資料－１「事業用地平面図」にて示す、（仮称）黄瀬川緑地公園のこと。なお、（仮称）黄瀬川緑地公園の設置公告は、令和１０年３月を予定している。
本施設	本事業にて整備する、賑わい拠点誘導施設及び立体駐車場のこと。
DBO	Design Build Operate の略で、民間事業者が対象施設の設計（Design）と建設（Build）及び運営（Operate）を一括して行う方式のこと。
賑わい拠点誘導施設	公園内に整備する施設で、公園利用者の休憩のほか、賑わい創出やモビリティと連携した取組実施に資する施設

デザインノート	裾野市が令和５年３月に公表した『岩波駅周辺まちづくりの道しるべ －まちづくりデザインノート－』及び令和６年３月策定の同技術編のこと。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者が提供する公共サービスの水準を地方公共団体が監視(測定・評価)する行為のこと。
セルフモニタリング	事業者による個別業務に対するモニタリングのこと。
機能	目的又は要求に応じてものが発揮する役割のこと。
性能	目的又は要求に応じてものが発揮する能力のこと。
劣化	物理的、化学的及び生理的要因により、ものの性能が低下すること。
保全	本施設の建築物等の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するようにすること。
点検	本施設の建築物等の建築状態や減耗の程度等をあらかじめ定めた手順により調べること。
保守	本施設の建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業のこと。
補修	部分的に劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えること。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を現状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等及び大規模修繕を除く。
更新	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を、当初（初期の水準）と同程度以上に取り替えるもしくは改めること。
問合せ等	市民、利用者等から寄せられる問合せ、意見、苦情、要望等のこと。

(4) 本事業の性能規定について

① 設計・建設及び工事監理

本書の施設に関する要求水準は、原則として施設全体レベル及び機能空間レベルで市が要求する機能及び性能を規定するものであり、施設全体及び各機能空間の具体的仕様、並びにそれらを構成する個々の部位、部品、機器等の性能及び具体的仕様については、事業者がその要求水準を満たすような提案を行うこと。

② 維持管理及び運営

本書の維持管理及び運営業務に関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種の業務が達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制、作業頻度や方法については、事業者がその要求水準を満たすような提案を行うこと。

(5) 事業の範囲

本事業の対象は、公園内の賑わい拠点誘導施設及び立体駐車場に関する以下の業務とする。公園（事業用地を除く）や駅前広場の設計業務、建設業務、工事監理業務及び維持管理業務については、別途市が行う。

① 設計業務

（ア） 調査業務
（イ） 基本・実施設計業務

② 建設業務

（ア） 建設工事業務
（イ） 施設引渡業務

③ 工事監理業務

④ 維持管理業務

（ア） 建築物保守管理業務
（イ） 建築設備保守管理業務
（ウ） 修繕・更新業務
（エ） 備品等保守管理業務
（オ） 清掃業務
（カ） 警備業務
（キ） 外構保守管理業務

⑤ 運営業務

（ア） 受付業務
（イ） 広報・誘致業務
（ウ） 駐車場管理業務
（エ） その他関連業務
（オ） 自主事業

(6) 事業期間

（表 1-2 事業期間）

設計・建設・開業準備期間	令和 9 年 1 月～令和 10 年 9 月（1年9か月） ※供用開始日を早める提案も可だが、駐車場の着工は令和9年4月以降、賑わい拠点施設の着工は令和9年8月以降とする。
供用開始	令和 10 年 10 月
賑わい拠点誘導施設及び立体駐車場の維持管理・運営期間	令和 10 年 10 月～令和 20 年 9 月（10 年間）

(7) 事業方式

（ア） 本事業は、DBOによる設計・建設・運営維持管理の一括募集にて実施する。

（イ） 賑わい拠点誘導施設のうち、公共機能部分の維持管理・運営に当たって、市は、供用開始までの間に地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づき事業者を本施設の指定管理者として指定する予定である。

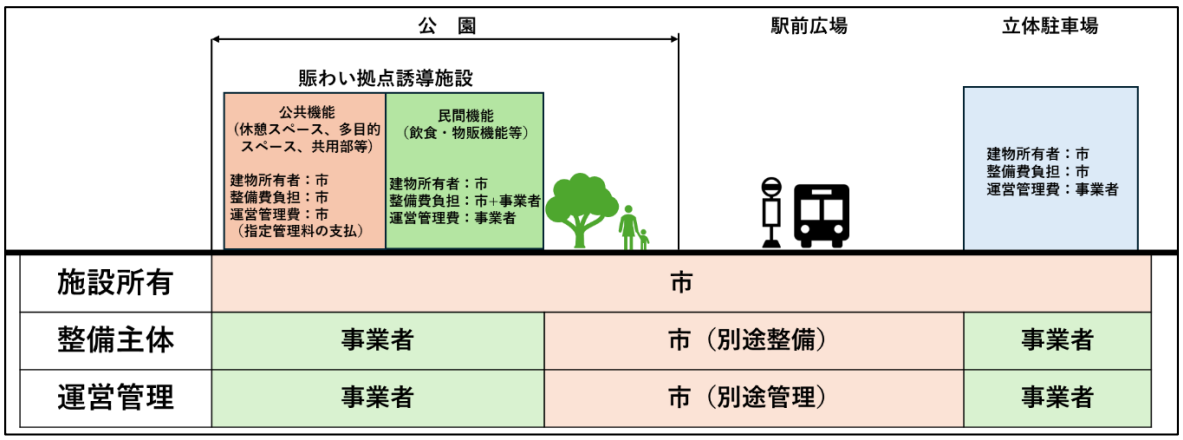

図 事業方式イメージ

(8) 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、必要となる関係法令、条例、適用基準等を遵守し、また、常に最新版を確認し適用すること。

本事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者が自ら行うこと。

(9) 個人情報の保護及び情報公開

事業者は、業務を実施するに当たって知り得た市民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令に準拠して講ずること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規程に則し、必要な措置を講ずること。

(10) 秘密の保持

事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。

(11) 保険

事業者は、事業期間中、次の保険に加入すること。この他に、事業者が必要であると判断した保険の加入については妨げない。

（ア） 建設工事保険
（イ） 第三者賠償責任保険
（ウ） 施設賠償責任保険
（エ） 火災保険
（オ） その他の保険

(12) モニタリング

市は、事業者の設計・建設・工事監理・維持管理・運営の各業務が要求水準書及び提案書通り実施されているかに関してモニタリングを実施する。事業者は、各業務の要求水準等適合状況を事業者自身で確認するセルフモニタリング計画を各業務の開始時までに立案したうえで、市と必要な協議等を行うこと。

(13) 要求水準書の変更

① 要求水準の変更事由

市は、下記の事由により、事業期間中に要求水準を変更する場合がある。

（ア） 法令等の変更により業務が著しく変更されるとき
（イ） 災害・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
（ウ） 市の事由により業務内容の変更が必要なとき
（エ） 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き

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者に通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく事業者に支払う対価が変更となる場合、市と事業者間で協議のうえ、必要な契約変更を行うものとする。

(14) 事業期間終了時の要求水準

事業期間終了時において、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市へ引継げるようにすること。性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

２　施設の機能及び性能に係る要求水準

(1) 基本要件

①　敷地条件等

（ア）　敷地条件等は以下のとおりとする。

施設名称	賑わい拠点誘導施設	立体駐車場
所在地	静岡県裾野市岩波257番1、257番13、258番2	静岡県裾野市岩波215番2、223番、224番1、224番2、225番1、226番の一部、227番の一部、228番1、233番1の一部、233番11の一部
敷地面積	公園面積は約5,500㎡ 賑わい拠点誘導施設用地は約840㎡	約 1,500㎡
用途地域 容積率/建ぺい率	第一種住居地域　200／60 ※静岡県建築基準法施行細則における角地緩和による10%の上乗せを見込む	第一種住居地域　200／60 ※現状は第一種住居地域だが、令和８年度に都市施設として都市計画決定予定
防火指定	なし（法 22 条区域）	なし（法 22 条区域）
日影規制	制限を受ける建築物：高さ 10m超 平均地盤面からの高さ：4m 日影時間：4 時間／2.5 時間	制限を受ける建築物：高さ 10m超 平均地盤面からの高さ：4m 日影時間：4 時間／2.5 時間
道路	南側：市道1-12号線（幅員約 9.5m） 西側：国道246号（幅員　9.0m以上） 東側：市道1265号線（幅員約　3.9～8.4m） 黄瀬川の両岸を結ぶ人道橋（富士見橋北橋）について令和10年4月供用開始予定	西側：市道1823号線（幅員約 3.5～6.5m） ※所在地に係る道路区域の変更を予定
埋蔵文化財	埋蔵文化財の登録はなし	埋蔵文化財の登録はなし

（イ）　インフラ条件

項 目	内 容
上水道	事業用地周辺に配水管あり【資料－２「インフラ整備図」】参照。
下水道	令和10年度までに整備予定【資料－２「インフラ整備図」】参照。
都市ガス	なし
電気	事業用地周辺に電力柱を確認済み 【資料－２「インフラ整備図」】参照。 詳細資料は、各電力会社へ確認、調整を行うこと。
NTT	事業用地周辺に NTT 柱を確認済み 【資料－２「インフラ整備図」】参照。 詳細資料は、NTT へ確認、調整を行うこと。

②　本事業の基本方針

コンセプト：原風景を活かしたみんなの駅前空間 －誰もが居心地よく過ごせる居場所づくり－

方針１：「岩波の自然や原風景」を感じながら、誰もが居心地よく過ごせる駅前空間の整備
➢ 富士山や黄瀬川の眺望を活かした原風景を感じられる開けた空間の創出 ➢ 気軽に自然とふれあえる五感を刺激する心地よい空間の創出 ➢ 交通手段乗り換え時の待合スペース、気軽に休憩できる空間の創出
方針２：子育て施設や生活利便施設、学習施設など、憩いや賑わいの拠点となる空間の整備
➢ 多様な利用者が日常的に集い多目的に利活用できる空間の創出 ➢ 誰もが安心して暮らせる、憩いの場の創出 ➢ 文化的で豊かな生活を支える学習・体験施設の整備
方針３：「岩波の原風景と未来技術」、「市民と来訪者」といった新たな交流を生み出す空間の整備
➢ 岩波らしさや魅力を地域内・外に伝える情報発信施設の整備 ➢ 誰もが主役になれる、自由なチャレンジと創造を支える空間の創

各施設の主な要求水準は、以下のとおりであり、その詳細については後述する。

施 設		内 容
公園	公園（参考）	・岩波の自然や景観、眺望等を活かし、黄瀬川を眺めながら過ごすことができる居場所空間とする。
	賑わい拠点誘導施設	・賑わいを創出し、地域の利便性向上を図る。 ・河川敷の立地、駅前の立地を生かした機能を導入する。
立体駐車場		・月極駐車場等及び公園や賑わい拠点誘導施設の利用者のための時間貸駐車場を設ける。
その他（全体に係る事項など）		・各施設の機能を連携し、エリアマネジメント的に事業を展開する。

(2) 施設設計の要求水準

① 共通事項

原則、デザインノートに準拠するものとする。ただし、性能の向上や維持管理等の合理化に資する提案がある場合は、市と協議のうえ採用する。

（ア） 景観

a 地域の人々に親しまれる施設となるよう意匠に配慮すること。

b 周辺景観や自然環境と調和するよう、外観・色彩に配慮し、計画地にふさわしい景観とすること。

c 裾野市景観条例や裾野市景観計画に準拠すること。

（イ） 環境

a 再生資源を活用した建材や再生利用・再使用可能な建材の採用、解体が容易な材料の採用等、資源循環の促進を図り、廃棄物の減量に寄与すること。

b 建物からの日光の反射による周辺環境への影響に配慮すること。

c 省エネルギーに配慮した建築及び設備とすること。

（ウ） バリアフリー・ユニバーサルデザイン

a ユニバーサルデザインの理念に基づき、年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、全ての利用者が快適・安全に利用できる十分な性能を確保すること。

（エ） 仕上げ

a 各諸室の床・壁・天井は、適切な機能性（耐久性、耐衝撃性等）を有し、かつ経済性、メンテナンス性に配慮したものとすること。

b 構造物や仕上げ部材等の清掃、点検・保守、更新等が効率的に行える施設計画とすること。

（オ） 防災

a 事業用地又は周辺において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設計とし、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。

b 地震災害の発生時は、事業用地を一時避難地として使用できるよう、支援物資の集積場所やボランティアの活動拠点などの防災活動のためのスペースや設備を設けること。

c 敷地内の雨水を速やかに排水できるよう対策を講ずること。

（カ） 防犯

a 緑地、駐車場など各施設の利用目的に応じた防犯・セキュリティ対策を行うこと。

②　賑わい拠点誘導施設の要求水準

１）賑わい拠点誘導施設の概要

賑わい拠点誘導施設は、【資料－１「事業用地平面図」】に示す賑わい拠点誘導施設用地内に整備し、賑わい創出、地域の利便性向上や、各種モビリティと連携した取組実施に資する施設とすること。また、本事業の目的及びコンセプトに合致し、河川敷等の自然や、駅前の立地を生かした施設とすること。

なお、賑わい拠点誘導施設は、都市公園上の教養施設または休養施設としての位置付けを予定している。

２）賑わい拠点誘導施設の機能

（ア）　配置・動線計画

a　賑わい拠点誘導施設は、利用者の利便性に配慮するとともに、駅前広場から公園に至る連続性を考慮した配置とすること。

b　夜間に営業する場合は、照明等を適切に設置し、周辺環境及び施設利用者の安全な通行の双方に配慮すること。

c　賑わい拠点誘導施設に荷捌き等の一時的な停車場を設ける場合は、可能な限り歩行者や公園利用者の利用の妨げにならないようにすること。

（イ）　諸室計画

a　公共機能

下記の諸室を設けること。

諸室名	内容	備考
休憩スペース（原則80㎡以上）	・公園利用者や電車・バス等の利用者が休憩するスペースとし、机・椅子を適宜配置すること。	民間機能の喫食スペースと兼用するなど一体的な活用の提案も妨げないが、「５　運営業務に係る要求水準」で記載した公共機能の営業時間内は一般利用者が自由に利用可能なものとする。
多目的スペース（原則100㎡以上）	・市内に拠点を有する企業等の展示や地域住民のイベント、各種学習会等が開催できる多目的スペースを設ける。 ・展示等に適した照明等を適宜設けること。 ・地域情報の発信機能を設けることが望ましい。	休憩スペースと連続的な利用ができること。
共用部	・公共機能及び民間機能の内容に応じて、トイレや廊下等を適切に設けること。 ・オストメイト対応の多目的トイレを１か所以上設けること。	トイレは民間機能利用者用の共用部と兼用する提案も妨げないが、一般利用者が24時間自由に利用可能なものとする。

b　民間機能

民間機能部分の整備・運営については、本事業で整備のうえ、地方自治法に基づく行政財産の貸付によって行う。

賑わいや地域住民の利便性向上に繋がる空間とし、詳細は事業者の提案とする。なお、市が提案を期待する機能の例を下記の通り示す。

・飲食機能

・物販機能

・生活利便機能（コワーキングスペース等）

・学習機能

③　立体駐車場の要求水準

立体駐車場は、【資料－１「事業用地平面図」】に示す立体駐車場用地内に整備し、下記条件を満たすこと。

項目	条件	備考
収容台数	月極駐車場を必要台数設ける。加えて、事業者の提案により時間貸、定期駐車場を設ける。 車いす使用者用駐車場を公園内に設けない場合は、立体駐車場に１台以上設けること。	参考として、従来、岩波駅周辺整備事業実施前において約100台の月極駐車場が設置されている。収容台数は事業者の提案により市との協議のうえ決定する。
形式	自走式立体駐車場	床形式（フラット式、スキップ式、連続傾床式 等）は、安全性や利便性が担保されることを前提に事業者の提案とする。
延床面積	事業者の提案による	容積率の制限上、最大2,000㎡程度であることに留意すること。
車室	2.5m×5.0m以上	区画線は原則二重線とすること。
有効高さ	2.3m以上	―
重量制限	2.0t以上	―
車路	原則幅5.5m以上	―
エレベーター	事業者の提案による	収容台数を踏まえ適切な機種・規模とすること。
安全設備	・必要に応じてカーブミラーを設置すること。 ・車止めを設置すること。 ・出庫車両の見通しが悪い場合など、配置計画に応じて適宜出庫警報システム（回転灯等）を設置すること。	―
管制設備	・料金収受等の運用方法を踏まえ、適宜ゲート・発券機・精算機等を設置すること。 ・料金収受等の運用方法は事業者の提案を基に市との協議によるものとする。	―
その他	・EV対応駐車場を１台以上設置し、将来的な増設が容易な配管計画とすること。 ・設備更新やメンテナンスの容易性を考慮した計画とすること。	―

３　設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る要求水準

(1) 総則

①　業務の目的

設計業務、建設業務及び工事監理業務は、「２．施設の機能及び性能に係る要求水準」を満たし、本事業の目的に合致した施設として本施設を整備することを目的とする。

②　業務の区分

（ア）　設計業務

a　調査業務

b　基本・実施設計業務

c　その他関連業務

（イ）　建設業務

a　着工準備業務

b　建設工事業務

c　施設引渡業務

（ウ）　工事監理業務

③　業務の期間（予定）

令和 9 年 1 月（契約締結日）～令和 10 年 9 月 30 日までとする。

④　総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）及び現場代理人

（ア）　事業者は、設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに、総括責任者（管理技術者）や業務責任者（主任技術者）を定めること。また、建設業務については、現場代理人も定めること。

（イ）　事業者は、各業務の開始後７日以内に総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）及び現場代理人を定めて業務実施体制表を作成し、市の承認を受けること。総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）又は現場代理人が変更となる場合についても、市の承認を受けること。

（ウ）　工事監理業務総括責任者（管理技術者）は、建設業務総括責任者（管理技術者）、建設業務の業務責任者（主任技術者）又は現場代理人と兼務しないこと。

（エ）　総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）及び現場代理人は、その内容に応じ、必要な知識及び法令により定められている資格、技能を有する者とすること。

⑤　交付金申請補助

市は、都市構造再編集中支援事業補助金等の活用を検討していることから、市が補助金等を活用するに当たって必要な書類の提出など、市の求めに応じて適切に対応すること。

⑥　その他関連業務

（ア）　各種申請及び手続き等

設計、建設及び工事監理業務において供用開始に必要な一切の申請及び手続きを行うこと。

（イ）　広報・ＰＲ等

事業者は、設計・建設期間にわたり、本事業に関する広報・ＰＲを効果的に行い、地域住民や周辺企業及びその関係者など、様々な利用者に愛着を持ってもらえるよう工夫することとし、具体的な内容については提案すること。

(2) 設計業務の要求水準

① 基本的事項

（ア） 事業者は、事業契約締結後、本書、事業契約書及び提案書に基づいて、本施設の設計業務を実施すること。

（イ） 事業者は、設計業務の実施体制、スケジュール等の内容を記載した設計業務計画書を作成し、市の承認を受けること。

② 調査業務

（ア） 事業者は、本施設の設計に伴い必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお、市が実施した近隣における調査結果について【資料－３「地質調査結果」】等に参考として示す。事業者は、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。

（イ） 事業用地は、土壌対策汚染法に基づく「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」並びに文化財保護法に基づく「埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。ただし、事業用地において、地中埋設物や土壌汚染、埋蔵文化財、その他予測できない土地の瑕疵が発見された場合は、速やかに市に報告すること。

（ウ）土地の形質の変更を実施する場合は、届出について事業者側で実施すること。

③ 基本・実施設計業務

（ア） 事業者は、基本設計が完成した段階で「基本設計図書」、実施設計が完成した段階で「実施設計図書」を速やかに市に提出し、市の承認を受けること。【資料－４「基本設計図書・実施設計図書・完成図書一覧」参照】

（イ） 事業者は、セルフモニタリングとして、設計及び建設における要求水準書及び提案書への適合状況を反映させた要求水準確認報告書を、基本設計及び実施設計の各終了時並びに建設工事完了時に市に提出すること。市は、事業者から提出された報告書の内容を確認し、必要に応じて是正等を行う。

（ウ） 市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。

（エ） 事業者は、設計段階において地域住民や地域企業等の意見を聴取し、可能な限り施設内容に反映すること。

（オ） 事業者は、市が設計する公園、中央広場（モビリティハブ）、駅前広場の設計及び施工状況を必要に応じて確認し意見を述べるなど、岩波駅前空間全体のデザインが統一されるよう可能な限り協力すること。

(3) 建設業務の要求水準

① 基本的事項

（ア） 事業者は、関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、本書、事業契約書、提案書、及び実施設計図書に基づいて、本施設の建設工事を実施すること。

（イ） 事業者は、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を記載した建設業務計画書（施工計画書）を作成し、市の承認を受けること。

② 建設工事業務

（ア） 建設工事

ａ 事業者は、工事に当たって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように事業者の責任において実施すること。

b　事業者は、事業用地の出入口で工事車両の交通整理を行い、安全確保を図ること。また、進入道路等の交通規制を行う場合には、交通整理を行う人員を配置すること。

c　事業者は、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こと。

d　事業者は、工事において行う主要な検査、試験及び隠蔽される部分の工事等が実施される場合、事前にその内容及び実施時期を市に通知すること。市は当該検査、試験又は工事等に立会うことができるものとする。

e　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。

f　事業者が行う工程会議に市が立会うことができるようにするとともに、市がいつでも工事現場での施工状況の確認等や視察の対応を行うことができるようにすること。

（イ）　中間検査

a　事業者は、中間払いを受けようとするときは、市による中間検査を受けること。

b　事業者は、市に対して、各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。

（ウ）　完了検査等

a　事業者は、建築工事の完了後、建築基準法等に基づく完了検査を行うこと。完了検査の日程は事前に市に通知すること。また、その他の関係法令等に基づく検査についても同様とする。

b　事業者は、市に対して、完了検査等の結果を検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

（エ）　完成検査

a　市は、事業者による完了検査報告を受けた後、市自らによる完成検査を行う。事業者は、完成検査に立会い、協力をすること。

b　事業者は、完成検査に必要な完成図書を市に提出すること。完成図書の内容については、【資料－４「基本設計図書・実施設計図書・完成図書一覧」】のとおりとする。

c　事業者は、完成検査の結果、要求水準の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、事業者の負担とする。

d　市は、完成検査の終了後、事業者に対して完成確認通知を行う。

③　施設引渡業務

（ア）　事業者は、完成確認通知を受領した後、引渡し予定日までに本施設を市に引き渡すこと。なお、引渡し予定日は、市との協議により決定する。

（イ）　市が行う、本施設の保存登記等に必要な支援を事業者の負担にて行うこと。

(4)　工事監理業務の要求水準

（ア）　事業者は、工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を記載した工事監理業務計画書を作成し、市の承認を受けること。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こと。

（イ）　事業者は、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こと、また、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、説明を行うこと。

4　維持管理業務に係る要求水準

(1) 総則

①　業務の目的

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に本施設を利用できるように性能を維持することを目的とする。

②　業務の区分

a　建築物保守管理業務
b　建築設備保守管理業務
c　修繕・更新業務
d　備品等保守管理業務
e　清掃業務
f　警備業務
g　緑地・広場等保守管理業務

③　業務の期間

令和10年10月１日～令和20年9月30日（10 年間）及び開業準備期間とする。

④　業務計画書

維持管理業務の実施に当たっては、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、作成し実行すること。 実施計画書作成に当たっては、関連する法令、基準、規則及び県・市条例について遵守すること。

⑤　業務報告書

（ア）　事業者は、維持管理業務に関する日報、四半期報告書及び年次報告書を作成し、日報以外については市へ提出すること。なお、運営業務に関する業務報告書と一体で作成することも可とする。

⑥　施設維持管理台帳

（ア）　事業者は、本施設の修繕・更新の履歴を記録するための施設維持管理台帳を作成すること。

⑦　事業期間終了時の対応

（ア）　事業者は、事業期間の終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を受けること。また、検査において不備が認められた場合は、事業期間終了までに修繕等を実施すること。

（イ）　事業者は、事業期間終了までに、市又は次の指定管理者に対して維持管理業務に関して必要な事項を説明するとともに、操作要領、申し送り事項その他の資料を提供する等、事業期間終了後の施設運営に支障が生じることの無いよう、業務の引継ぎに必要な協力を行うこと。

(2) 維持管理業務の要求水準

①　建築物保守管理業務

本施設における建築物の駆体、屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等各部位について、適切に点検、保守、修繕、更新を実施すること。

（ア）　建築物保守管理

a　部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。

b　金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。

c　開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。

d　建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

（イ）　点検及び保守・修繕・更新

a　躯体、内外装、建具等について、常に正常な機能を維持できるよう、定期的に点検を実施すること。法定点検も必要に応じて実施すること。

b　点検により正常に機能しない箇所が明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法により対応すること。

c　日常の点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法(保守、修繕、交換、分解整備、調整等)により迅速に対応すること。

d　保守、修繕、更新を行った内容について施設維持管理台帳に記録し、四半期報告書と併せて市に提出すること。

②　建築設備保守管理業務

本施設における建築物に設置した電気設備、空気調和設備、給排水衛生設備、保安設備等について、適切に運転、監視、点検、保守、修繕及び更新を実施すること。

（ア）　運転・監視

a　諸室の用途及び気候の変化等を勘案し、利用者の快適性を考慮に入れて、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視すること。

b　各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は除去又は適切な対応をとること。

（イ）　点検及び保守・修繕・更新

a　各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。法定点検も必要に応じて実施すること。

b　点検により正常に機能しない箇所が明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法により対応すること。

c　日常の点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法(保守、修繕、交換、分解整備、調整等)により迅速に対応すること。

d　保守、修繕、更新を行った内容について施設維持管理台帳に記録し、四半期報告書と併せて市に提出すること。

③　修繕・更新業務

本施設全体について、事業期間にわたって施設の機能及び性能を維持し、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、業務計画書に基づいて、各保守管理業務と一体的に施設全体の修繕を実施すること。

a　施設の修繕・更新を行った場合、その内容について施設維持管理台帳に記録し、四半期報告書と併せて市に提出するとともに、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。また、修繕・更新に使用した設計図、完成図等の書面についても市に提出するとともに、施設維持管理台帳の電子媒体及び完成図面に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報（CAD データ等）及び図面等を整備すること。

④　備品等保守管理業務

本施設に設置した什器・備品等（事業者所有備品、リースで調達した備品を含む。）について、適切に点検、保守、修繕及び更新を実施し、常に良好な状態を維持すること。

a　点検、保守、軽微な修繕、更新を行い適切に管理すること。

b　消耗品については、在庫を適切に管理し、不足がないようにすること。

c　事業者は、本施設の備品について備品台帳に基づいて管理を行い、紛失等の防止に努めること。

⑤　清掃業務

a　建物内外の仕上げ面、家具・備品及び外構施設等を、適切な頻度・方法で清掃すること。

b　仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃（日又は週を単位に実施）、定期清掃（月を単位に実施）等を適切に組み合わせ、施設の美観と機能性、衛生性を保つこと。

c　発生するゴミ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、事業者にて適切に搬出・処分すること。

⑥　警備業務

本施設において、利用者の安全性も考慮に入れた適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然防止に努めること。機械警備を適切に取り入れ、24時間365日の警備を実施すること。

a　不審者等の侵入など非常時に対する備えを講ずること。

b　不審物の発見、処置に適切に対応すること。

c　火の元及び消火器、火災報知器の点検を適切に行うこと。

d　放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。

⑦　外構保守管理業務

外構の各部の点検、保守、修繕及び更新、並びに植栽の保護、育成及び剪定等を実施すること。

a　美観を保ち、利用者及び通行者の安全を確保するための草刈り、芝刈り、除草、落ち葉掃きなどを適切に行うとともに、ガラスの破片・くぎ等の危険物を除去すること。

b　植物の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。

c　防除作業については、必要最小限にとどめ、利用者、散布者に影響のないように留意すること。

５　運営業務に係る要求水準

(1) 総則

①　業務の目的

運営業務は、賑わい拠点誘導施設が休憩・喫食といった日常利用のほか、展示会・イベント・講演会・会議などさまざまな利用ができる交流拠点として運営されること、および立体駐車場が安定的に供用されることを目的とする。

②　業務の区分

a　基本的事項
b　受付業務
c　広報・誘致業務
d　駐車場管理業務
e　その他関連業務
f　自主事業

③　業務の期間

令和10年10月１日～令和20年9月30日（10 年間）及び開業準備期間とする。

④　業務報告書

（ア）　事業者は、運営業務に関する日報、四半期報告書及び年次報告書を作成し、日報以外については市へ提出すること。なお、維持管理業務に関する業務報告書と一体で作成することも可とする。

報告書には以下の統計・データ集計及び分析結果を含めること。なお、利用者に関する情報を取り扱う際には、「個人情報の保護に関する法律」及び関係法令を遵守すること。

・収入集計及び利用状況（月別、四半期別、年別）
・その他、市の求めに応じた記録やデータ等

(2) 施設運営の基本要件

① 開館時間等

（ア） 賑わい拠点誘導施設及び立体駐車場の供用開始日

令和 10 年 10 月 1 日　ただし、提案により早めることも可とする。

（イ） 賑わい拠点誘導施設の開館時間

開館時間は、午前 9 時 00 分から午後 5 時 00 分までを基本とし、午後 5 時以降の貸館予約がある場合は午後 9 時まで延長することを想定するが、詳細は事業者の提案及び市との協議による。ただし、施設内のトイレは通年利用可とする。

（ウ） 賑わい拠点誘導施設の休館日

年末年始や設備点検日など年5～10日程度を基本とし、事業者の提案及び市との協議による。

（エ） 外構の利用可能日、利用可能時間

通年利用可を基本とし、事業者の提案及び市との協議による。

（オ） 立体駐車場の運営日、運営時間

通年利用可を基本とし、事業者の提案及び市との協議による。

② 利用料金設定の考え方

賑わい拠点誘導施設の多目的スペース、休憩スペース（※）、外構、および立体駐車場は利用料金を設定し、利用者へ貸し出す。

※休憩スペースは、営業時間中は一般利用者が常に休憩できることを基本とするが、必要に応じて多目的スペースとの一体利用も可能とする。

（ア） 利用料金の取扱い

a　本施設の利用料金の基準額は、事業者提案を基に条例で定める。なお、提案時の上限額は公募時に示す。

b　利用料金を運営期間中に変更する場合、市が条例に定める利用料金に乗じる範囲内において、市の承認を得なければならない。

(3) 運営管理業務の要求水準

① 基本的事項

（ア） 事業者は、本業務実施に当たって必要なマニュアルを作成したうえで市に提出し、供用開始の 1 か月前までに市の承認を受けること。

（イ） 事業者は施設が安全・適切に利用されているか定期的に見回り、安全確認や整理整頓等を行うこと。また、危険な行為による事故の防止や他の利用者への迷惑行為の防止のために利用状況を的確に把握し、必要に応じて指導等を行うこと。

（ウ） 事故や災害時は迅速かつ的確に情報を伝達するとともに、緊急時に対応できる体制を確立すること。

② 受付業務

（ア） 利用等の許可

事業者は、本施設の利用の許可を関係条例に基づいて行うこと。

（イ） 予約受付

賑わい拠点誘導施設の予約受付方法及びスケジュール調整方法は、事業者提案により市と協議のうえ決定する。

なお、隣接する公園との一体的な利用許可が円滑になされるよう、公園管理者と貸出時期等の調整を行うこと。

（ウ） 利用料金の収受

事業者は、利用料金の収受を行うこと。また、市の条例規則に基づき、利用の中止や利用の取消し等に伴う利用料金の還付を行うこと。

（エ） 備品等の貸出・管理

利用許可を受けた利用者に備品及び附帯する設備を貸し出すこと。貸出に際し、利用者に対して適切な利用方法を説明すること。

③ 広報・誘致業務

（ア） SNSやWebサイトなどの活用により、積極的な広報・宣伝活動を行うこと。

（イ） 多目的スペースの貸館利用に繋がるよう、周辺企業や住民など想定される貸館利用者への施設ＰＲを行うこと。多目的スペースを用いたイベントの共催、後援等も積極的に行うことが望ましい。

④ 駐車場管理業務

（ア） 事業者は、提案した運用方法により、市と協議のうえで駐車場の管理及び料金収受を行うこと。

（イ） 駐車場が混雑した場合、又は混雑が予想される場合、安全のため駐車場内及び車両出入口付近に車両を誘導する整理員を配置する等、混雑の緩和、安全の確保について対応を行うこと。

（ウ） 障がい者等の車両を優先的に駐車できるよう配慮すること。

⑤ その他関連業務

（ア） オープニングイベントの実施

事業者は、開業準備期間中に、市民や関係者等を対象としたオープニングイベントを企画し、市の承認を得たうえで実施すること。

（イ） 地域住民・地域企業との連携

地域の魅力向上のために地域住民や地域企業等が自主的、主体的にかかわる仕組みを提案し、市と連携のもと取り組むこと。日常的な維持管理やイベントの開催などを地域主体で実施するなど、地域課題を地域で解決する取組について積極的に行うことが望ましい。

⑥ 自主事業に係る条件

（ア） 民間機能部分の運営は、本施設の整備目的に照らして適切に実施するとともに、業務報告書において利用状況を報告すること。

（イ） 事業者は、エリアマネジメントに資する自主事業について、多目的スペースや外構部のほか、必要に応じ駅前広場や公園等を用いて積極的に実施することが望ましい。事業の実施に当たっては市と協議のうえ、貸館利用の妨げにならないよう調整すること。