

(仮称) 神田錦町三丁目施設整備等業務

要求水準書 (案)

令和 5 年 4 月

千代田区

【目次】

第1章	総則	1
1.	本書の位置づけ	1
2.	本業務の概要	1
3.	本施設の概要	2
4.	本施設の導入機能、面積等	4
5.	事業方式、事業期間	5
6.	本業務の事業内容	5
7.	本業務の実施に当たって遵守すべき根拠法令等	6
第2章	敷地・既存施設の概要	9
1.	敷地条件	9
2.	接道条件・建築条件	10
3.	上下水道、電気、電話、ガス等	11
4.	地盤状況	11
5.	土壌汚染状況	11
第3章	本施設の整備に関する条件等	12
1.	基本的条件	12
2.	施設全体に関する条件	14
3.	各機能に関する要求水準	19
4.	構造計画	22
5.	機械設備計画	23
6.	電気設備計画	25
第4章	調査等業務に関する要求水準	27
1.	基本的な事項	27
2.	関連調査	27
3.	手続等	28
第5章	設計業務に関する要求水準	29
1.	基本的事項	29
2.	設計業務に係る要求水準	29
3.	担当者の配置等	31
第6章	工事監理業務に関する要求水準	32
1.	基本的事項	32
2.	工事監理業務に係る要求水準	32
第7章	解体・建設業務に関する要求水準	33
1.	基本的事項	33

2.	解体・撤去業務及び建設業務に関する要求水準	33
第8章	維持管理・運営業務に関する要求水準	38
1.	前提条件	38
2.	作成書類	41
3.	業務体制	42
4.	維持管理・運営業務の概要	43
5.	建築物保守管理業務	45
6.	建築設備保守管理業務	46
7.	外構施設維持管理業務	48
8.	植栽管理業務	49
9.	清掃業務	50
10.	環境衛生管理業務	51
11.	警備業務	52
12.	修繕業務	53
13.	駐車場・駐輪場の管理業務	54
14.	地域交流機能の運営業務	55
第9章	任意事業に関する要求水準	57
	添付資料	58

第1章 総則

1. 本書の位置づけ

この（仮称）神田錦町三丁目施設整備等業務要求水準書（案）（以下、「本書」という。）は、（仮称）神田錦町三丁目整備等業務（以下、「本業務」という。）の実施に当たって、提案を検討する民間事業者を対象に公表するものです。千代田区（以下、「区」という。）が本業務に関する業務を実施する事業者（以下、「整備等事業者」という。）に対し要求するサービス水準を示し、本業務の提案に具体的な指針を示すものです。

2. 本業務の概要

（1）業務名称

（仮称）神田錦町三丁目施設整備等業務

（2）事業の背景・目的

令和2年3月に「（仮称）神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画～障害者・高齢者施設の新たなかたち～」*1を策定しました。

本施設は、地域共生社会の実現のため、障害者や高齢者に対する区民の理解の促進を図り、利用者間、世代間、地域との交流の場となる地域づくりの拠点となることを目指しています。

（3）福祉施設運営予定者の先行選定

本施設の整備手法はDBO方式*2とし、整備等事業者の選定に先立ち、障害者支援施設、高齢者施設の運営を実施する運営予定者（以下「福祉施設運営予定者」という。）を、令和3年度においてそれぞれ選定しました。これは、実際に施設を使用する福祉施設運営予定者の意見を本施設の設計に取り入れ、福祉施設運営予定者、本施設を利用する区民等にとってより利便性の高い施設にするためです。

選定された福祉施設運営予定者は、令和5年1月に区と協定を取り交わしており、福祉施設運営予定者として区が実施する実施計画の策定及び基本・実施設計に協力いただきます。また、整備等事業者選定後においても、福祉施設運営予定者には本施設の設計や運営に関する協議に参加いただきます。

*1：<https://www.city.chiyoda.lg.jp/documents/26507/kihonkekaku.pdf>

*2：DBO方式＝Design Build Operate。公共が資金調達を行い、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に委ねる事業方式。

3. 本施設の概要

(1) 施設の名称

(仮称) 神田錦町三丁目施設

(2) 施設の管理者

千代田区長 樋口 高顕

(3) 対象となる施設の概要

本施設は、次の施設により構成される。

- ・ 障害者支援施設
- ・ 高齢者施設
- ・ 共用施設（地域交流スペース等）
- ・ その他（駐車場、機械室等）

(4) 所在地

千代田区神田錦町三丁目 10 番地

(5) 関連計画等

「(仮称) 神田錦町三丁目福祉施設整備基本計画」の他、以下の計画等を踏まえた事業とします。

図表 1 関連計画等

種別	参照する計画等
区の基本構想	千代田区第4次基本構想（令和5年度～）
障害者・高齢者福祉に関する計画	千代田区地域福祉計画 2022（令和4年度～令和8年度）
	千代田区高齢者福祉計画・第8期千代田区介護保険事業計画（令和3年度～令和5年度）
	千代田区障害福祉プラン 障害者計画（平成30年度～令和5年度） 第6期障害福祉計画（令和3年度～令和5年度） 第2期障害児福祉計画（令和3年度～令和5年度）
地区計画等	神田錦町北部周辺地区地区計画 神田警察通り沿道賑わいガイドライン

(6) 基本理念

共生社会の実現に向け、誰もが自分らしく暮らせる、地域に親しまれる施設とします。

(7) 基本方針

① 安心・安全な施設

- ・ いきいきと安心して暮らし続けられる施設とします。
- ・ 災害時も運営を継続できるよう、災害に強い施設とします。
- ・ 自分らしく暮らし、利用できるよう、プライバシーに配慮した施設とします。

② 地域とつながり、活性化に寄与する施設

文化・交流ゾーンという周辺環境を活かし、さまざまな人々の交流が生まれる拠点となる施設とします。

- ・ まちの活性化につながる施設や機能を導入します。
- ・ 賑わいの街並み形成に寄与する施設とします。

③ 人や環境にやさしい施設

- ・ 誰にでも分かりやすく、使いやすいユニバーサルデザインを導入します。
- ・ 緑のある空間を創出し、うるおいある魅力的な街並みを形成します。
- ・ 地球温暖化対策推進のため、環境負荷の低減を積極的に図ります。

④ 永く有効に活用できる施設

- ・ 社会状況や人口、ニーズの変化にも対応できるよう、施設改修がしやすい施設とします。
- ・ 民間の高度・専門的な知識・技術を活用します。
- ・ 地域との連携・協力を図り、永く親しまれ、活用できる施設とします。

4. 本施設の導入機能、面積等

施設構成の想定は以下のとおりです。

図表 2 本施設の機能等

種別	導入機能		運営者
障害者支援施設	日中サービス支援型共同生活援助		社会福祉法人 平成会
	短期入所		
	福祉施設運営予定者 提案施設	移動支援、就労支援 B 型	
	相談支援事業	障害者よろず相談、障害者就労支援センター	千代田区
高齢者施設	認知症対応型共同生活介護		社会福祉法人 新生寿会
	看護小規模多機能型居宅介護		
	訪問看護ステーション		
共用施設	地域交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 整備等事業者の提案により具体的な機能を決定 災害時に福祉避難所*3として一定程度の面積を転用できることを要件とする 	整備等事業者
	防災備蓄倉庫	災害時に福祉避難所の利用者が 3 日間生活できるよう、備蓄を行う	千代田区
その他	駐車場		整備等事業者
	機械室		
	共用部	EV ホール、廊下、エントランス等	
	その他	上記の他、施設の運営・維持管理に必要な機能を適宜導入	

※3 福祉避難所

障害者・高齢者・妊産婦・乳幼児等のうち、避難所での生活において、一定の配慮を要する方（要配慮者）とその介助人（家族・避難支援者等）が利用できる避難所です。基本的には、要配慮者と介助人の 2 人 1 組での避難を想定しております。

（例）疾患や障害等の特性により、一般の避難所での生活が困難である等

5. 事業方式、事業期間

本業務は、施設の設計から建設（改修、解体を含む）、維持管理・運営までを一括して発注するDBO方式により実施することとします。

本業務の事業期間の想定は、次のとおりです。

項目	期間（想定）
設計・解体・整備期間	令和5年度～令和8年度
維持管理・運営業務期間	令和8年度～10年間

また、障害者支援施設（相談支援事業を除く）及び高齢者施設に関しては、区が福祉施設運営予定者に対して施設の貸付（10年）を行います。

6. 本業務の事業内容

(1) 対象業務

整備等事業者は、次に示す業務を行うこととします。

- ① 調査等業務
- ② 設計業務
- ③ 既存施設の解体業務
- ④ 建設業務（福祉施設運営予定者の専有部分の内装工事を含む）
- ⑤ 建物の維持管理業務（福祉施設運営予定者の専有部分の法定点検は含む、同専有部分の維持管理業務は除く、指定管理とする場合は下記「地域交流機能」と一体で想定）
- ⑥ 地域交流機能の運営業務（災害時の福祉避難所対応含む）

障害者及び高齢者福祉の増進に資することを条件とし、地域交流機能に関する住民アンケート結果も参考に提案してください。運営手法は、提案内容に応じて「指定管理」「業務委託」「貸付」等から区で決定します。本業務に関する事業条件等については、別紙9「地域交流機能に関する考え方」を参照してください。

- ⑦ 任意事業（その他①～⑥以外の事業）

(2) 区が実施する業務

次の業務については、本業務の範囲とはせず、区が実施します。

- ・ 障害者よろず相談事業、障害者就労支援センターの運営
- ・ 防災備蓄物品の配備

福祉避難所の開設・運営※福祉避難所は、整備等事業者と区で協力、連携して開設・運営を行います。

(3) 実施体制

設計・施工を実施する事業者（以下、「設計・施工者」という。）と、維持管理・運営業務を実施する事業者（以下、「維持管理・運営事業者」という。）は、本業務が設計・建設と維持管理・運営が一体であることを理解し、連携して業務を遂行してください。

設計・施工者は、区との協議責任者となる統括管理技術者を配置してください。統括管理技術者は専任とし、設計業務の管理技術者、工事監理業務の管理技術者、建設業務の現場代理人及び監理技術者を統括し、本業務の推進、相互調整を行うこととします。

なお、統括管理技術者は一級建築士または一級建築施工管理技士の資格を有する者とします。

7. 本業務の実施に当たって遵守すべき根拠法令等

本業務の実施に当たっては、業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、基準等を遵守するとともに、各種指針等についても本業務の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすることとします。

また、適用法令及び適用基準は、施設整備、解体撤去、維持管理及び運営等の各業務の開始時に最新のものを採用することとします。

なお、本施設の整備等に関して遵守すべき主な関係法令等は次のとおりです。

① 法令等

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 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）
- ・ 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 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（平成 13 年法律第 64 号）
- ・ 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）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）
- ・ 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- ・ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 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）
- ・ 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- ・ 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
- ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・ 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- ・ 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
- ・ 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）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ・ 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 号）
- ・ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）
- ・ 介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）
- ・ その他関連法令等

②条例等

- ・ 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- ・ 東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）
- ・ 高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例 155 号）
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- ・ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 64 号）
- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）
（第 37 条粒子状物質排出基準の遵守等(ディーゼル車の排出ガス規制:平成 15 年)）
- ・ 社会福祉施設及び病院等に対する防火安全対策（東京消防庁）
- ・ 千代田区建築計画の早期周知に関する条例
- ・ 千代田区中高層建築物に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・ 千代田区公契約条例
- ・ その他関連条例等

第2章 敷地・既存施設の概要

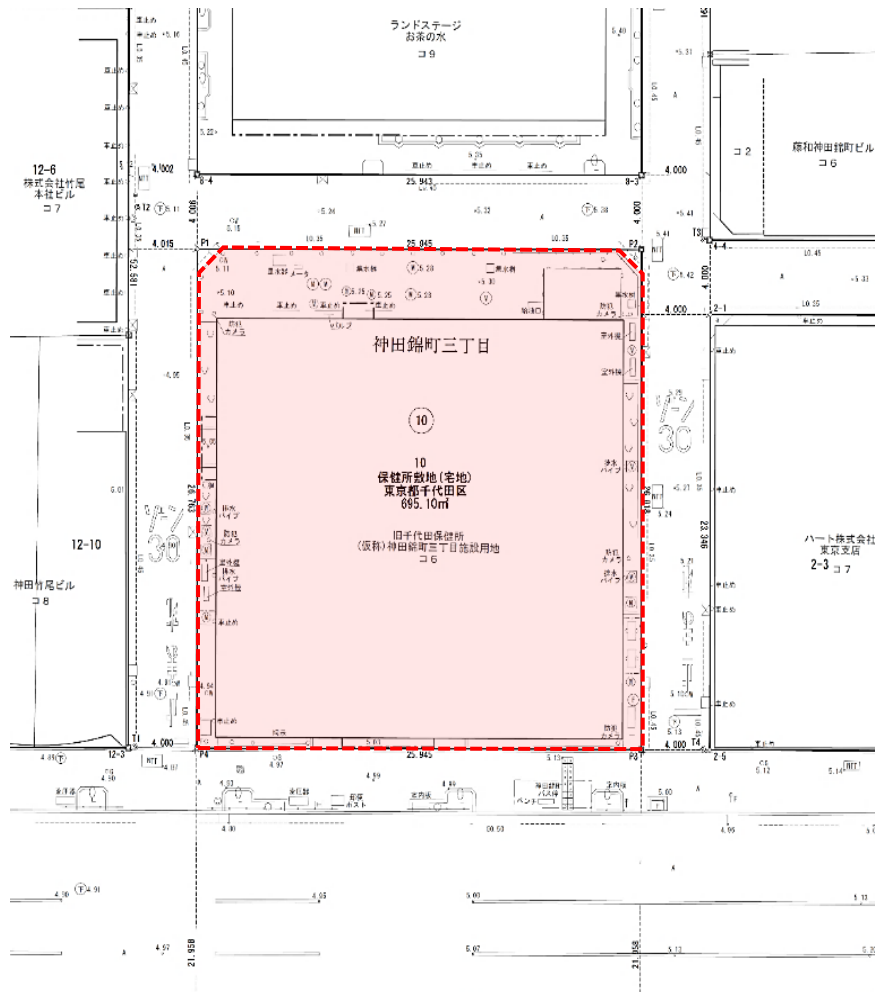
1. 敷地条件

計画敷地の概要は以下のとおりです。

図表3 敷地概要

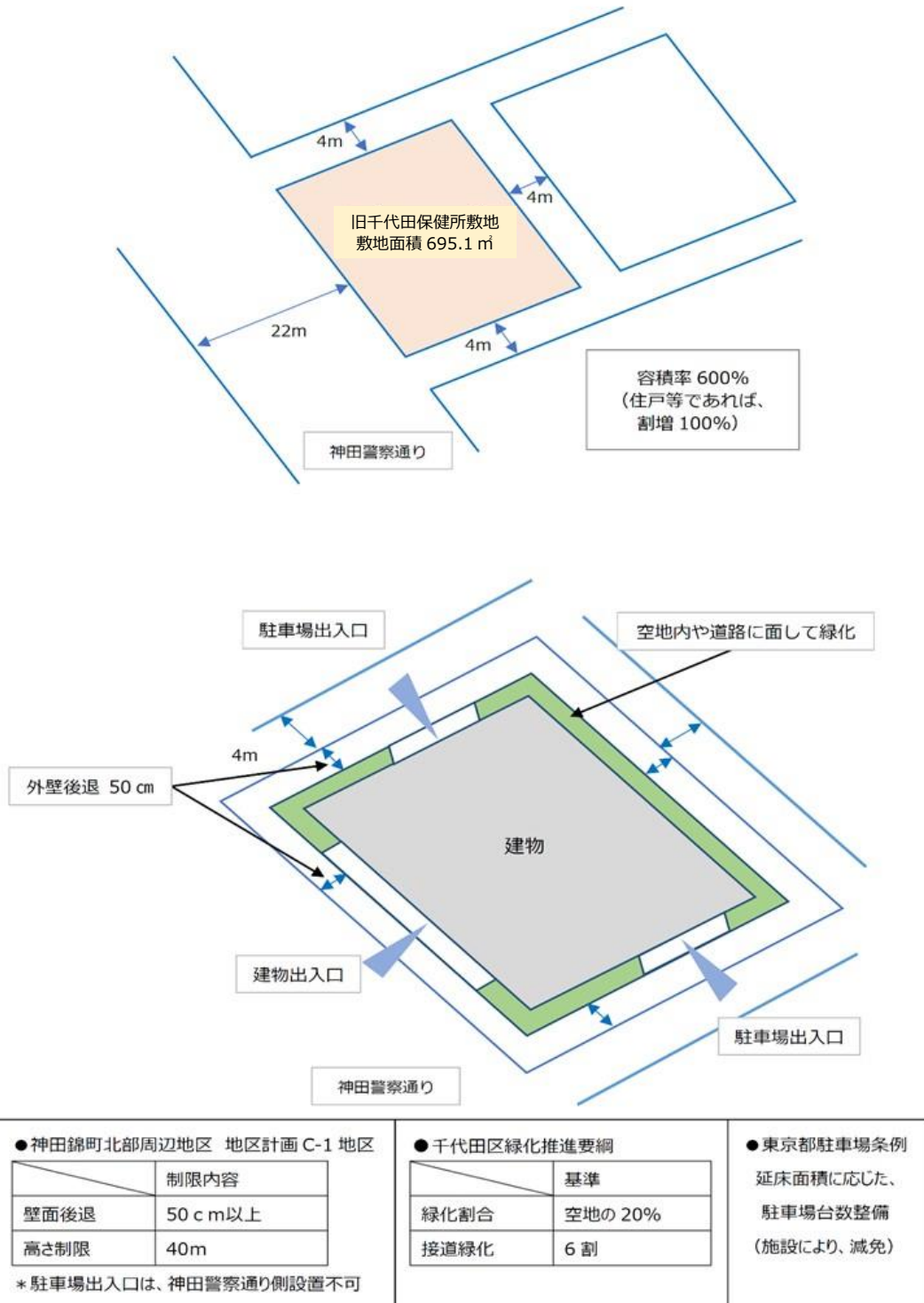
項目	内容
所在地	千代田区神田錦町三丁目 10 番地
敷地面積	695.1 m ²
都市計画地域	千代田区駐車場整備地区、神田錦町北部周辺地区地区計画区域内
用途地域等	商業地域、防火地域
建蔽率／容積率	80％／600％

図表4 敷地図



2. 接道条件・建築条件

図表 5 敷地図



3. 上下水道、電気、電話、ガス等

本業務の実施において必要となる上水道管、下水道管、電柱、電線、ガス管等の敷設、撤去、移設、増径等は、区及び関係機関等と協議の上決定し、適正な事務手続きを経て実施することとします。なお、上記インフラ施設の整備に係る費用（区が実施する手続きの支援を含みます。）は、整備等事業者の負担とします。

4. 地盤状況

本施設の設計及び建設工事において整備等事業者が必要と判断した場合、整備等事業者の責任と費用負担で整備等事業者が地盤調査を行うこととします。地質の状況は「別紙 2-2_土質柱状図」を確認してください。

5. 土壌汚染状況

本業務敷地は、土壌汚染対策法第 14 条に基づく「形質変更時要届出区域」に指定（令和 5 年 1 月 12 日）されています。このため、各種法令やガイドライン等に基づき、適切に対応してください。

土壌汚染状況については、「東京都 形質変更時要届出区域台帳」を参照してください。

<https://www.dojou.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/SoilPollution/Search/>

（指定番号：指-1366 号、整-34-79 千代田区神田錦町三丁目 10 番）

第3章 本施設の整備に関する条件等

1. 基本的条件

(1) 導入機能等

施設整備の内容は「別紙8 諸室規模・構成及び性能」を参照することとします。ただし、より効率的かつ効果的な事業実施の観点からの提案を妨げるものではありません。

(2) 機能配置と面積の想定

本敷地は区の貴重な公有財産であることから、容積上限の600%（4,170.6㎡）を可能な限り効率的に活用してください。ただし、3階～8階の床面積は480㎡程度とすることし、これよりもコンパクトに計画することは可とします。1階～2階の面積の基準は設けないものとします。地下の活用は提案によるものとします。高さは34m程度とし、これより低い計画とすることは可とします。

図表 6 機能配置と面積の想定

種別	導入機能	規模等
障害者支援施設	日中サービス支援型共同生活援助	共同生活援助：男女別 2 ユニット（1 ユニット 10 名）合計 20 名
	短期入所	短期入所：男女別 2 名 合計 4 名 ※24 室程度の個室を 2 フロア（1 フロア 12 室程度）で整備し、需要に応じて 2 つの機能の定員を柔軟に割り振りながら運用する ※将来需要に応じて短期入所：男女別 3 名 合計 6 名分を 3 階に増設する
	福祉施設運営予定者提案施設	移動支援、就労支援 B 型
	相談支援事業	障害者よろず相談、障害者就労支援センター
高齢者施設	認知症対応型共同生活介護	2 ユニット（1 ユニット 9 名）、合計 18 名
	看護小規模多機能型居宅介護	登録 25 名まで、通い 15 名、泊まり 5 名
	訪問看護ステーション	
共用施設	地域交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 整備等事業者の提案により具体的な機能を決定 災害時に福祉避難所として一定程度の面積を転用できることを要件とする（20 組 40 人以上の受入れを想定）
	防災備蓄機能等	<ul style="list-style-type: none"> 災害時に福祉避難所の利用者が 3 日間生活できるよう、備蓄を行う
その他	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 6 台以上(身体障害者用 1 台含む)の駐車スペースとして設ける他、共用施設運営・維持管理に必要な駐車スペースを確保する
	機械室	
	共用部	EV ホール、廊下、エントランス等
	その他	上記の他、施設の運営・維持管理に必要な機能を適宜導入

2. 施設全体に関する条件

(1) 福祉施設としての機能

- ・ 本施設は、障害者支援施設機能と高齢者施設機能、共用施設機能の3つの機能を持つ複合施設として、各施設同士が連携し、相乗効果を発揮できるよう創意工夫すること。
- ・ 障害者支援施設の利用者と高齢者施設の利用者、共用施設の利用者、周辺住民等の交流を促進するような仕組みを導入し、地域に開かれた福祉施設としていくこと。
- ・ 福祉施設運営予定者による、以下の運営方針の実現に資する福祉施設としていくこと。

<p>社会福祉法人平成会 (障害者支援施設)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ノーマライゼーションの推進と人権擁護、自己選択、自己決定の尊重、完全参加と平等、地域福祉のネットワーク作りを基本的な柱とする。 ・ 入所者一人ひとりの24時間365日の生活を守り、「馴染みの空間」「馴染みの関係」で、利用者が「ここにいたい」「ここにいれば安心」と感じられるサービスを提供する。 ・ 地域住民、障害者、高齢者が互いに助け合いながら生活できる交流機会を設け、関係者が喜びや生き甲斐を感じられるように支援する。 ・ 施設全体での運営の効率化とサービスの質の向上、地域交流イベントなど、それぞれの強みを発揮した共同運営プログラムを実施する。 ・ 余暇生活においては高い文化環境を持つ地域性を活かし、利用者の生活の質を確保する。
<p>社会福祉法人新生寿会 (高齢者施設)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ すべての高齢者が最期まで人間としての尊厳を保ち、「当たり前」の生活が送れるように支援する。 ・ 認知症高齢者を「治療する、改善する」という視点ではなく、「ひとりの『人』としてみる。」を大切にした経営、運営を実現する。 ・ 高齢者、障害者という縦割りの考え方をするのではなく、この施設を通して地域で生活するひとり一人がお互いを認め合い、「個」を尊重しあうことができるまちづくりを目指す。 ・ 地域の人が気軽に立ち寄ることができ、利用者との双方向の交流ができる関係性を構築する。 ・ 区民が自分ごととして考えることができる環境を整え、これからの社会を支えていく子どもたちが福祉や人に興味を持ち、好奇心を抱くことができる取り組みをする。

(2) 地域交流機能

- ・ 本業務に関する事業条件等については、「別紙 9 地域交流機能に関する考え方」を参照すること。

(3) 防災機能

- ・ 本施設は、災害時に移動が困難な障害者や高齢者が多数利用する施設であることから、災害時においてもその機能を継続させること。
- ・ 地震発生時等においても、施設の構造体、非構造体及び建築設備に大きな損傷がなく、また、人命の安全確保、機能確保及び二次災害の防止が図られること。
- ・ 電力途絶等も考慮し、非常用発電機を設置するものとし、3 日間の運転が可能な備蓄電力を確保すること。
- ・ 災害時には地域交流機能を福祉避難所に転用するため、当該機能に対応できる計画にすること。
- ・ 火災等の災害時には、容易かつ安全に避難することができる計画とし、特に障害者、高齢者など自力で避難が困難な利用者（要介助者等）には十分に配慮すること。
- ・ 建物内外について災害時の避難動線を確認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。
- ・ 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。
- ・ 洪水ハザードマップなどを踏まえて水害発生時にも施設の機能を維持できる計画とすること。
- ・ 機械室等の災害時に生かすべき機能は、浸水・冠水のおそれのない場所に計画すること。

(4) 緑化・環境配慮

- ・ 「神田錦町北部周辺地区地区計画」等において定められる緑化基準を満たすとともに、最大限緑化を行い、緑あふれた都市づくりに貢献する施設とすること。
- ・ 施設整備、維持管理から廃棄に至るまでのライフサイクルを通じて、省エネルギー・省資源、長寿命化、建設副産物の抑制、エコマテリアルの使用等を積極的に取り入れるなど総合的な対策を講じた環境に配慮した施設整備を行うこと。
- ・ 環境保全対策の先導的技術の導入を積極的に進め、地球温暖化の防止、循環型社会の形成等に貢献すること。
- ・ 「千代田区環境計画書制度」における二酸化炭素削減率 35%を達成すること。
- ・ 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による省エネルギー評価において ZEB Ready の認証を得られる施設性能を目指すこと。
- ・ 風害による周辺住宅などへの影響を最小限とすること。
- ・ 駐車場や施設への排気の影響を考慮すること。
- ・ 周辺地域に対して日光の反射による障害が出ないように配慮すること。

- ・ 屋上や外壁面などには適宜断熱材を施すとともに、開口部には日射遮蔽性能及び断熱性能のある建具等を採用するなど、空調負荷の低減及び結露防止を図ること。
- ・ その他、区の定める計画等の内容を遵守すること。

(5) 動線計画・セキュリティ

- ・ 1～2階は、賑わい創出や区民同士の交流の観点から、不特定多数の人の利用を前提として計画するものとする。また、1～2階の移動用の階段を設置すること。
- ・ エレベーターホールにおいて、障害者支援施設及び高齢者施設への出入口にセキュリティ機能を設置し、福祉施設利用者と一般利用者の動線を区分すること。具体的なセキュリティ機能の設備等は提案による。
- ・ 図表6に示す、「相談支援事業」を除く、地上3階～8階は、原則として福祉施設利用者のみが利用する施設であることを踏まえ、不審者が侵入しづらいように、各階において施設利用者、職員等、許可された者のみに入室を制限することを前提としたセキュリティを確保すること。
- ・ 障害者支援施設と高齢者施設の来訪者の受付機能は、それぞれ3階及び6階で福祉施設運営予定者が設置することから、これに対応するインターフォンを設置すること。
- ・ エレベーターは2基整備すること。ただし、障害者支援施設と高齢者施設において、使用するエレベーターを区別することは想定していない。

(6) ユニバーサルデザイン

- ・ ユニバーサルデザインに配慮し、本施設の主な利用者である障害者、高齢者だけでなく、すべての利用者が使いやすい施設となるよう、通路やエレベーター、トイレ、サイン等を計画すること。

(7) 駐車場、駐輪場計画

- ・ 駐車場は、最低6台以上設ける他、共用施設運営・維持管理に必要な駐車スペースを確保すること。
- ・ 安全性、利便性を考慮した合理的な配置とすること。
- ・ 十分な車寄せスペースを設けること。
- ・ 施設の維持管理・運営において必要になる駐車・荷捌きスペースを設けること。
- ・ 急病人等が発生した際には、スムーズに医療施設に搬送できるよう、十分な工夫を行うこと。
- ・ 救急車や消防車の動線に配慮したレイアウトとすること。
- ・ 駐車及び通路機能に必要な路面表示を行うこと。
- ・ 防犯カメラを必要な箇所に設置すること。
- ・ 自転車駐輪場は、障害者支援施設専用として5台、高齢者施設専用として15台、両施設共用として5台、計25台を下限として確保すること。
- ・ 風で倒れることを防ぐためにサイクルポート等を設置すること。

(8) デザイン

- ・ 千代田区の歴史、文化及び風土に配慮した素材、工法及び構法その他の手法により、地域の街並みと調和した施設とすること。
- ・ 地域の特性を踏まえたデザイン要素としたモチーフを設定し、千代田区の風格ある都市景観の形成に資する施設とすること。

(9) 近隣への配慮

- ・ 計画敷地は、商業地域に位置しているものの、周辺には集合住宅が立地していることから、施設整備にあたっては、十分な配慮を行うこと。
- ・ 施設整備期間中においては、騒音、振動等について、最低限になるように工夫を行うこと。
- ・ 施設の計画においては、周辺住民のプライバシーに配慮するとともに、光害・騒音等が発生しないように工夫するものとし、特に北側の集合住宅については、計画に支障のない範囲で、建物を南側に寄せて配置する等、圧迫感を低減させるように工夫すること。

(10) 平面計画

- ・ 本施設を構成する各施設の運営形態、使用状況及び管理区分を踏まえた明確なゾーニングとすること。
- ・ 各施設に配置する機能等については「別紙 8 諸室規模・構成及び性能」を参照すること。
- ・ 平面計画及び階構成に当たっては、障害者、高齢者が居住、利用する施設であることを踏まえ、施設や諸室の特性を把握し、利用者の利便性、安全性、防災性（避難誘導の容易さなど）、プライバシー確保、遮音性能などを考慮し、各施設を適切に配置すること。
- ・ 閉館時には、外部からの来訪者が立ち入れないようにすること。通用出入口を設け、業務用空間への動線を確保すること。
- ・ 地下を活用することも可とする。

(11) 配置・外構計画等

①施設配置・ボリューム等

- ・ 各諸室の適切な天井の高さを確保した上で、全体の高さを抑え、近隣への圧迫感の低減、ボリューム低減を図ること。
- ・ 周辺地域住民の生活環境及び周辺事業者の事業環境に十分に配慮を行い、プライバシー保護や騒音対策に配慮すること。

②外構・植栽計画

- ・ 周辺環境と調和した施設とすること。
- ・ 緑化については、千代田区緑化推進要綱に基づき行うこと。
- ・ 樹種を配置する場合は、周辺地域へ支障をきたすことのないものとする。

- ・ 構内舗装及び排水の設計に当たっては、構内舗装・排水設計基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）に記載されるものと同様以上とすること。
- ・ 千代田区雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱に基づき、雨水流出抑制について東京都と協議を行うこと。
- ・ 舗装の種類を選定に当たっては、アメニティ、景観等への配慮、排水負担の軽減などを考慮すること。
- ・ 歩行者の安全を考慮し、照明設備を計画すること。
- ・ 周辺環境と調和し、街区として一体となり区民に広く開かれ、区民が快適に利用できる質の高い空間とすること。

（12） 内装・外装計画

①一般事項

- ・ 地震時の剥落、落下による二次災害抑制に配慮した内外装材とすること。
- ・ 清掃や補修、点検等、日常的な維持管理に配慮した計画とすること。
- ・ 内装仕上げ材は、各部門、諸室の用途、利用内容や形態など各部署の特性に配慮した組合せとすること。
- ・ 仕上げ材は、長寿命で耐久性に優れ、かつ、清掃・補修等がしやすいなど維持管理が容易なものを選定すること。
- ・ 施設修繕時及び解体時に環境汚染を引き起こさない内外装材を選定すること。
- ・ 危険な凹凸を避ける、怪我をしない素材を使用するなど、利用者の安全性に配慮すること。
- ・ トイレの床は乾式（ドライ）仕上げとすること。
- ・ 各室の用途・機能に応じて断熱、吸音材を十分検討して採用すること。
- ・ 階下からの視線に配慮すること。
- ・ 快適で明るい施設となるよう、色彩を計画すること。

②揮発性有機化合物対策

- ・ 本工事に使用する化学物質を放散（発散）させる建築材料等の使用に当たっては、揮発性有機化合物の放散（発散）が少ない材料の使用に努めること。

（13） サイン計画

- ・ 全ての利用者に配慮したユニバーサルなサイン計画とすること。
- ・ 分かりやすく、視認性に優れたサインとすること。
- ・ 消防法、建築基準法上における自動火災報知器、発信器、消火栓、避難経路、集合場所、その他非常用設備を示す平面プランを作成して、各々目立つ関連場所に表示すること。
- ・ 上記の取り組みにあたっては、「千代田区公共サインデザインマニュアル」を遵守すること。

(14) 防犯計画

- ・ 避難誘導のためのサインを適切に設置すること。
- ・ 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。
- ・ 施設の出入口、駐車場及び駐輪場に防犯カメラを設置すること。

(15) 維持管理計画

- ・ 建物の長寿命化に配慮し、ライフサイクルコスト低減効果の高い施設とすること。
- ・ 建築物及び設備の更新、修繕の容易性に配慮した施設計画とすること。
- ・ 建物の冷暖房負荷 (W/m²) の低減を図り、電気、ガス、水道等の光熱水費を極力抑えた計画を行うこと。
- ・ 設備更新に関する配慮、維持管理を容易に行うことができるものとすること。

3. 各機能に関する要求水準

(1) 障害者支援施設

- ・ 関連する各種法令を遵守すること。
- ・ 当該施設の補助金基準に合致した施設とすること。
- ・ 以下の導入機能、施設規模等に適した施設とすること。
 - 共同生活援助：男女別 2 ユニット (1 ユニット 10 名) 合計 20 名
 - 短期入所：男女別 2 名 合計 4 名
 - 24 室程度の個室を 2 フロア (1 フロア 12 室程度) で整備し、需要に応じて 2 つの機能の定員を柔軟に割り振りながら運用することができる計画とする
 - 将来需要に応じて短期入所用の居室 (男女別 3 名 合計 6 名) を 3 階に増設できる計画とする
- ・ 詳細は「別紙 8 諸室規模・構成及び性能」を参照のこと。

(2) 高齢者福祉施設

- ・ 関連する各種法令を遵守すること。
- ・ 当該施設の補助金基準に合致した施設とすること。
- ・ 以下の導入機能、施設規模等に適した施設とすること。
 - 認知症対応型共同生活介護 2 ユニット (1 ユニット 9 名)、合計 18 名
 - 看護小規模多機能型居宅介護 登録 25 名まで、通い 15 名、泊まり 5 名
- ・ 詳細は「別紙 8 諸室規模・構成及び性能」を参照のこと。

(3) 共用施設部分

①共用施設部分の基本方針

- ・ 本施設を管理、運営するために必要な機能を効率よく配置すること。

②エントランスホール

- ・ 建物内に外気が流れ込まないように配慮すること。
- ・ 床は滑りにくい材料とすること。

③機械室

- ・ 維持管理面でアクセスが容易な場所に計画すること。
- ・ 漏水のおそれがあるため、電気関連機械室の上部にはトイレ・衛生設備等を設けないこと。
- ・ 十分な広さを確保し、メンテナンスに支障のない構造とすること。
- ・ 将来の改修や更新が容易に行える配置とし、必要に応じて機器の搬出入用の開口を設けること。
- ・ 隣接する居室に、機器の騒音や振動が伝わることをないように、構造等の配慮を行うこと。
- ・ 地下に設置する場合は、浸水等の水害リスク対策を十分に行うこと。

④階段室

- ・ 十分な幅員と適切な蹴上、踏面寸法を確保し、各階段室の階段の蹴上及び踏面寸法は統一すること。
- ・ 引っかかり防止に配慮し、蹴込み板のない階段形状等は避けること。
- ・ 多数の者が利用する階段は、条例等を満たすものとして整備すること。
- ・ 手摺は原則 2 段とし、両側に設けること。
- ・ 床は清掃しやすく、滑りにくい材料で計画すること。

⑤廊下

- ・ 床は清掃しやすく、滑りにくい材料で計画すること。
- ・ 十分な幅員、天井高さを確保すること。

⑥パイプシャフト類

- ・ 容易に更新できる広さ・配置を考慮し、別途工事の配線や機器スペースも確保すること。

⑦ごみ置き場

- ・ 専有主体毎に置き場を区分すること。
- ・ 可燃ごみ、その他の一般廃棄物、産業廃棄物毎の保管場所を設けること。
- ・ 古紙やアルミ缶・スチール缶等、売却する資源物の保管場所を設けること。
- ・ ごみ置き場はリサイクルや分別収集に配慮して計画すること。また、収集、運搬、回収方法や頻

度などを考慮し設置すること。

- 業務関係者以外（周辺住民など）がごみを捨てることができないように工夫をすること。
- ごみ置き場は、犬、猫、カラスなどの小動物により荒らされないよう、適切な対策を行い、清潔に維持されるよう配慮すること。また、生ごみ等の保管については臭気対策を講じること。
- ごみ置場周辺に、照明及び電源を整備すること。

4. 構造計画

(1) 構造

- ・ 本施設は、高齢者、障害者が居住、利用する施設であることから、建築基準法その他関係法令、条例、基準等に準拠し、安全性、環境性、施工性に配慮しつつ、より経済的で機能的な構造計画とすること。
- ・ 構造設計に当たっては、建築基準法による他、自重、積載荷重その他の荷重並びに、風荷重及び地震荷重に対して、構造耐力上十分に安全な計画とすること。
- ・ RC造またはS造とし、居住環境には十分配慮すること。

(2) 耐震性能

- ・ 施設の耐震安全性は甲類とすること。
- ・ 耐震性能の目標値は、東京都財務局構造設計指針における用途係数を1.25とすること。

(3) 基礎構造

- ・ 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定めること。

5. 機械設備計画

(1) 熱源方式

- ・ 熱源方式は整備等事業者の提案によるが、ライフサイクルコストと地球環境負荷低減に配慮した計画とすること。
- ・ 高効率で管理の容易なシステムとし、経済性に優れた方式とすること。

(2) 空調設備

- ・ 空調方式及び空調機の型式は、空調負荷や換気量等を考慮し、適正な室内環境を維持することができるものとする。
- ・ 各フロアの用途に適した設備とすること。
- ・ 各フロアで個別に制御できるものとする。

(3) 換気設備

- ・ 各フロアの用途、換気の目的等に応じて適切な換気方式を選定すること。また、シックハウス対策に配慮した換気計画とすること。
- ・ 省エネルギー性を考慮し、換気設備の設置を検討すること。
- ・ 各フロアにおいて制御すること。
- ・ 自然排煙を原則とするが、必要に応じて機械排煙設備を設けること。

(4) 自動制御設備

- ・ 設備機器類の日常運転や維持管理、異常警報等の監視システムを計画すること。(受変電設備を含む。)
- ・ 各機能、用途に応じたゾーン・室で温度管理ができるシステムとすること。
- ・ 専有区分毎に光熱水の使用量が計量できるようにすること。
- ・ 各部の省エネルギーの確認ができるように配慮すること。

(5) 給排水設備

- ・ 給水方式は衛生的かつ合理的で経済性に優れた計画とすること。
- ・ 給水負荷変動に考慮した計画とすること。
- ・ 受水タンクには、感震器連動の緊急遮断弁及び給水栓を設けること。
- ・ 男子トイレ、女子トイレ及びバリアフリートイレは、障害者支援施設及び高齢者施設、共用施設各々において最低1箇所以上は災害時にも使用できるよう計画すること。
- ・ 排水は公共下水道に排出すること。
- ・ 災害時に使用するトイレは、確実に排水できるように計画すること。

(6) 給湯設備

- ・ 給湯方式は、省エネルギー、ランニングコストなどに配慮した提案とすること。
- ・ 局所給湯方式を基本とし、各個所の給湯量に応じた給湯器を選定すること。
- ・ 給湯室には、飲用に適する給湯設備を設置すること。
- ・ 給湯設備を要する場合の水栓は、混合栓とすること。

(7) 衛生器具設備

- ・ 障害者、高齢者、子どもなど誰もが使いやすい器具を採用すること。
- ・ 衛生的で使いやすい器具を採用すること。
- ・ 手洗いは自動水栓を使用し、小便器は個別自動洗浄小便器を使用するなど、省エネルギー省資源に配慮した器具を採用すること。
- ・ 大便器はすべて洋式とし、温水洗浄便座を設置すること。
- ・ 手洗いは温水供給を可能とすること。
- ・ 共用施設に設置するトイレはバリアフリートイレとし、乳幼児と一緒に入室できる個室を設けること。

(8) ガス設備

- ・ 必要に応じてガス設備を整備すること。
- ・ ガス設備を整備した場合、安全対策としてガス遮断装置やガス漏れ感知器等を設置すること。

(9) 消火設備

- ・ 関連法令及び所管消防署の指導に従い、消火設備を設置すること。

(10) 昇降機設備

- ・ 別紙 8_諸室規模・構成及び性能に基づき、必要なエレベーター設備を設置すること。
- ・ 耐震性能は S14 クラスとすること。
- ・ 昇降機は 2 基とし、そのうち 1 基はストレッチャーが入る広さとすること。

6. 電気設備計画

(1) 照明

- ・ 照明器具は、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うとともに、維持管理の容易なものとする。
- ・ 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、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。
- ・ 調光装置の設置を要する諸室及び必要機能等は、「別紙8 諸室規模・構成及び性能」のとおりとすること。
- ・ 点滅区分を適正にして、こまめな消灯ができること。また、人感センサー制御やゾーニング制御などにより、照明の消費電力の低減を図ること。
- ・ 本施設の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。なお、点滅方式は外光や人感による自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ・ 外灯については光害に配慮すること。
- ・ その他、必要に応じて保安照明を設置すること。

(2) 幹線・動力設備

- ・ 幹線系統を明確化し、メンテナンスや更新の容易な計画とすること。
- ・ 幹線用 EPS は効率の良い配置とすること
- ・ 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。

(3) 受変電設備

- ・ 受電方式は省エネルギーを考慮すること。
- ・ キュービクルの設置に当たっては、浸水、冠水、塩害等を考慮した計画とすること。
- ・ 敷地内の配電方法は、経済性、安全性等を考慮して計画すること。
- ・ 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- ・ 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。
- ・ 経済的な電気契約が締結できるよう配慮すること。

(4) 雷保護設備

- ・ JIS 規格、建築基準法に基づき雷保護設備を設置すること。

(5) 情報通信設備

- ・ LAN を構築するのに必要とされる配管の工事を行うこと。
- ・ 将来の更新に容易に対応できるシステムを採用すること。
- ・ 将来のキャパシティアップを想定した配管計画とすること。

(6) 電話設備

- ・ 各施設で必要箇所への配管配線工事を行い、電話機を設置すること。
- ・ 外線数は、「別紙 8 諸室規模・構成及び性能」において指定した回線数を設置すること。福祉施設運営予定者の専有部分については、配管工事のみを行うこと。
- ・ 1 階において区が災害時特設公衆電話を設置できるよう計画すること。

(7) 放送設備

- ・ 必要箇所への配管配線工事を行い、スピーカ等を設置すること。
- ・ 消防法に定める非常放送設備を設置すること。
- ・ 福祉施設運営予定者の専有部分と連携したシステムとすること。

(8) テレビ受信設備

- ・ 地上デジタル放送及びケーブルテレビの受信設備を設けること。

(9) 防災行政無線

- ・ 防災行政無線（固定系、屋上局）の設備を設けるスペースを確保するとともに、電源が容易に確保できる配管を設けること（当該設備は区において設置する。）。

(10) 電波障害防除施設

- ・ 電波障害除去については、適切な対策を行うこと。

(11) 防災設備

- ・ 消防法、建築基準法、及び所轄消防署の指導に従い、各種防災設備を設置すること。
- ・ 福祉施設運営予定者の専有部分と連携したシステムとすること。

(12) 防犯管理設備

- ・ 非常通報装置、連絡用インターフォン、赤外線センサー等の装置を設置し、施設内の防犯管理設備を計画すること。
- ・ 防犯カメラを必要な箇所（施設の出入口、駐車場及び駐輪場は必須）に設置すること。

第4章 調査等業務に関する要求水準

1. 基本的な事項

設計・施工者は、必要に応じて各種調査、その他必要な手続等を自らの責任において、必要な時期に適切に実施すること。

調査を実施する場合は、調査着手前に調査計画書を作成し、区に提出し、確認を受けること。

また、調査終了時に、調査報告書を区に提出し、確認を受けること。提出時期については、実施する調査内容に応じて区と協議すること。

2. 関連調査

(1) 測量調査

- ・ 事前に区が実施した測量調査の成果は、「別紙 1 -1～1-6」を参照のこと。
- ・ 本業務に必要となる測量調査は、適切な時期に実施すること。

(2) 地質調査

- ・ 事前に区が実施した地質調査の成果は、「別紙 2 -2_土質柱状図」を参照のこと。
- ・ 本業務に必要となる地質調査は、適切な時期に実施すること。

(3) 電波障害調査

- ・ 周辺家屋への電波障害影響調査（地上デジタルの電波障害も含む）を実施し、受信レベル・受像画質等の報告書を作成し、区に提出を行い、適切な対策を実施すること。
- ・ また、事業期間内において確認された、本業務の影響による電波障害に対しても誠実に対応し、適切な対策を行うこと。

(4) 周辺家屋調査

- ・ 工事に伴い家屋等に棄損等を及ぼすおそれがある範囲に対して、周辺家屋調査（事前調査、事後調査）を実施すること。
- ・ 工事に起因する棄損等があった場合、設計・施工者の責めにおいて現状復旧等適切に対応すること。

(5) アスベスト含有材等使用状況調査及び PCB の処分

- ・ 設計・施工者は、「別紙 6 アスベスト調査結果」を参照の上、必要な分析を実施しアスベスト等含有材の使用部位、PCB の含有状況の把握を行うこと。

(6) その他調査

- ・ 設計・施工者は、その他事業の実施に必要な調査等を実施すること。

3. 手続等

(1) 土地の形質変更に係る届出等

- ・ 必要となる場合は、設計・施工者が土壤汚染対策法第 4 条に定めるところにより、区に土地の形質変更に係る届出を行うこと。

(2) 各種申請業務

- ・ 本業務で必要となる関係機関との事前協議や手続き、申請等を適切に行うこと。

第5章 設計業務に関する要求水準

1. 基本的事項

設計・施工者は、設計・施工一括契約書、要求水準書及び公募における提出書類に基づき、基本設計及び実施設計業務を実施します。

設計は、整備等事業者の提案に基づき、区の意図を踏まえた必要な変更を加える等、区と綿密な協議の上進めます。なお、設計に当たっては維持管理、運営に配慮することとします。

区は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び支払額の変更を伴わず、かつ整備等事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができることとします。

設計業務は既存施設の解体撤去（地下を含む）、本施設の施設及びその他外構等関連施設の整備に係る設計を含みます。

なお、既存施設の地上部分の解体設計は区にて実施済であることから、当該資料を提供します（別紙5 既存施設の解体設計図面（旧区千代田保健所解体設計等業務））。様式4を提出した事業者にCD-Rを手交しますので、必要に応じて参照してください。

2. 設計業務に係る要求水準

（1）基本設計

- ・ 設計・施工一括契約締結後、速やかに提案書に基づき基本設計を行い、完了後、別途示す成果品を区に提出し、確認を受けること。

（2）実施設計

- ・ 基本設計完了の確認を受けたのち、速やかに実施設計に着手すること。
- ・ 基本設計に基づいて実施設計を行い、完了後、別途示す成果品を区に提出し、確認を受けること。

（3）許認可申請

- ・ 設計・施工者は、本施設の整備に必要な関係機関等と許認可に関する協議及び申請等の手続きを行うこと。

（4）設計内容等の説明

- ・ 設計・施工者は、区が区民等に向けて設計内容に関する説明を行う場合、区の要請に応じて説明用資料を作成するとともに、必要に応じて説明に協力すること。

(5) 業務内容の報告及びモニタリング

- ・ 設計・施工者は、自らの責任によりセルフモニタリングを実施すること。セルフモニタリングの実施に先立ち、以下の点に留意した「セルフモニタリング計画書」を作成し、区の承認を得ること。
 - ：要求水準の各項目について、具体的な性能基準や仕様等を体系的に整理すること。
 - ：具体的な性能基準及び仕様等が、要求水準等を満たすと考える根拠等について記載すること。
 - ：要求水準等で示す、設計と条件に関連する法令及び基準等から本業務に関わる各項目を体系的に整理すること。
- ・ 区は、以下の視点から、設計業務に関するモニタリングを実施する。
 - ：設計業務のプロセスが適切であるか否かの確認。
 - ：設計の仕様に要求水準が反映されているかの確認。
 - ：基本設計及び実施設計における設計図書が、区の要求水準に適合しているかの確認。
 - ：その他、設計・施工者が、区に提出する書類等の内容が適切であるかの確認。

(6) 書類等の提出

- ・ 設計・施工者は、設計内容について、業務計画書に基づき定期的に区と課題事項等を協議するとともに、進捗状況等を報告し、適宜打合せ議事録を作成して相互に確認すること。
- ・ 業務の実施にあたっては、別途示すリストに従い、適切な時期に提出する書類・図書等の提出に不備、不足がないことを確認すること。また、本要求水準にて定めた性能基準を満足していることを確認したことを示す「提出状況・要求性能確認書」を業務段階毎に作成し、事前に区に提出して承認を得ること。

(7) その他、付随業務

①各種関係機関との調整業務

- ・ 区に対し、現地調査の説明、設計及び運用方法の説明など必要な調整を行うこと。
- ・ 電気事業者、自家用電気工作物保安業者（以下、「保安業者」という。）、ガス事業者等に対して必要な調整を行うこと。

②検査業務

- ・ 設計・施工者は、自ら、または設計業務を受注する企業による自主検査を実施し、検査結果の確認を行うこと。
- ・ 設計・施工者は、上記の自主検査完了後、設計図の完了検査を行い、速やかに検査結果を区に報告すること。
- ・ 設計・施工者は、上記の完了検査を実施後、施工業務に着手する前までに、区の完了確認検査を受けること。その際、完了確認検査を円滑に実施するために、設計概要説明書を作成し、これをもって区に設計概要を説明すること。なお、完了確認検査の指摘事項は建設業務の着手前

までに修正を完了させ、改めて区の完了確認検査を受けること。

3. 担当者の配置等

設計・施工者は、設計業務を遂行するにあたって、管理技術者及び設計担当者を配置し、管理技術者・設計担当者の通知書を作成して区の承諾を得ることとします。

管理技術者と設計担当者を兼ねることは可としますが、設計業務の履行期間中において、管理技術者もしくは設計担当者を受注者が変更する場合もしくは、区が著しく不相当とみなした場合、受注者は、速やかに適正な措置を講じ、区の承諾を得ることとします。

(1) 管理技術者

- ・ 一級建築士の資格を有している者で、建築・電気設備・機械設備の設計趣旨・内容を統括的に反映でき、現場で生じる各種課題や区からの求めに対し、的確な意思決定ができる者であること。

(2) 設計担当者

①建築設計者

- ・ 一級建築士の資格取得後 3 年以上の建築設計実務経験を有する者

②構造設計者

- ・ 構造設計一級建築士または一級建築士の資格取得後 3 年以上の構造設計実務経験を有する者

③電気設備設計者

- ・ 設備設計一級建築士、一級建築士または建築設備士の資格取得後 3 年以上の電気設備設計実務経験を有する者

④機械設備設計者

- ・ 設備設計一級建築士、一級建築士または建築設備士の資格取得後 3 年以上の電気設備設計実務経験を有する者

第6章 工事監理業務に関する要求水準

1. 基本的事項

工事監理業務は、建築士法第2条第8項に定める工事監理を行う業務とし、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します。工事監理業務を行う者（以下、「工事監理者」という。）は、自ら施工状況を実地にて確認しない部位であっても、後から確認できるような記録を行うよう建設業務を行う者を指導することは、工事監理者の責務であり、この責務を踏まえ、工事監理業務にあたることとします。

工事監理業務の内容は、平成31年国土交通省告示第98号に示される業務を基準とします。

2. 工事監理業務に係る要求水準

(1) 工事監理者の通知

- ・ 設計・施工者は、建設工事に着手する前に工事監理者を配置し工事監理者届を作成して、区の確認を受けること。
- ・ 工事監理者は、一級建築士の資格を有する者とする。

(2) 工事監理業務計画書の提出

- ・ 建設工事着手前に、業務工程計画、業務体制、業務方針等について工事監理業務計画書を作成し、区に提出し、確認を受けること。
- ・ 設計図書どおりに施工が行われていることその他工事監理業務を的確に実施するために必要な確認方法及び確認時期、記録方法その他の事項について、施工工程毎に工程別工事監理業務計画書を作成し、区に提出し、確認を受けること。
- ・ 工事監理業務計画書等の作成に当たっては、建設工事に係る各業務内容や役割分担との整合性を確保すること。
- ・ 工事監理業務計画書等については、建設工事の進捗に応じ変更の必要が生じた場合は、区と協議し、確認を受けること。

(3) 工事監理業務報告書の作成

- ・ 工事監理業務報告書を作成し、区に毎月提出し、確認を受けること。
- ・ 工事監理業務報告書は、工事監理記録及び工事記録写真として、工事監理業務計画書に定められた業務を的確に実施したこと、設計図書に基づいて建設工事が施工されていることを確認したこと、それらの施工状況が要求水準に適合していることを確認したことについて、区が確認できる内容とする。

第7章 解体・建設業務に関する要求水準

1. 基本的事項

設計・施工者が実施する業務は次のとおりとします。

- ・ 既存施設の解体・撤去業務
- ・ 建設等工事及び関連業務
 - ：新設施設の建設工事及び関連業務
 - ：その他外構等の整備に関する工事及び関連業務

2. 解体・撤去業務及び建設業務に関する要求水準

(1) 基本的な考え方

- ・ 基本契約、設計・施工一括契約に定める期間内に本施設の工事等を実施すること。
- ・ 近隣住民に対する建設工事関係の事前説明については、設計・施工者が実施するとともに、区はこれに協力する。

(2) 工事に当たり留意すべき事項

- ・ 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照し、適切な建設工事計画を策定すること。
- ・ 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣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。
- ・ 解体・撤去及び建設工事内容を近隣へ周知徹底し、理解を得るように努めること。
- ・ 本施設及び近隣への対応について、設計・施工者は区に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- ・ 解体・撤去及び建設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。
- ・ 地下の掘削工事を行う場合は、地下水位を考慮した掘削工事計画を策定し、地下水の流出及び周辺への影響がないよう留意すること。

(3) 解体・撤去及び建設工事に関する各種申請の適切な対応

- ・ 設計時から実施される各種申請に関し、工事段階で必要な申請対応を図ること。
- ・ 工事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) 着工前業務

①近隣調査・準備検査等

- ・ 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、解体・撤去及び建設工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ・ 近隣への説明を実施すること。
- ・ 建物及びその建設工事によって近隣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。
- ・ 本施設の建設に伴い発生が予想される電波障害について、電波障害防除対策を、本工事で行うこと。
- ・ 建設工事中の電波障害に対処するために中間検査を実施するとともに、本施設完成後は、事後調査を実施した上で、必要な対策を講じること。
- ・ 既存施設の解体に伴うアスベスト対策については、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に処分を行うこと。

②建設工事着工届等の提出

- ・ 建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに区に提出して、承諾を得ること。
 - ： 建設工事実施体制
 - ： 建設工事着工届（工程表を添付）
 - ： 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）

(5) 建設業務実施体制

- ・ 設計・施工者は、建設業務を遂行するにあたって、以下に示す有資格者等を適切に配置し、建設工事実施体制、現場代理人及び監理技術者届を作成して、区の承諾を得ること。現場代理人と監理技術者を兼ねることは可とする。
- ・ なお、施工業務の履行期間中において、現場代理人もしくは監理技術者を設計・施工者が変更する場合もしくは、区が著しく不相当とみなした場合、設計・施工者は、速やかに適正な措置を講じ、区の承諾を得ること。
- ・ 解体工事においては、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）第12条の2に基づき、受注者は元請として特別管理産業廃棄物管理責任者に関する講習会修了証を保有した特別管理産業廃棄物管理責任者を配置すること。

①現場代理人

- ・ 現場で生じる各種課題や区からの求めに対し、的確な意思決定ができること。
- ・ 施工スケジュールの管理、工事作業員の安全管理、区との調整や定期的な報告、企業間の調整等を統括管理すること。

- ・ 監理技術者との兼任を認める。

②監理技術者

- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 26 条第 2 項に規定する、建築一式工事の監理技術者であること。
- ・ 一級建築士または 1 級建築施工管理技士資格を有すること。
- ・ 監理技術者資格者証及び監理技術者講習終了証を有すること。
- ・ 専任であること。ただし、監理技術者補佐を置く場合にはこの限りではない。
- ・ 監理技術者と施工主任担当者（建築）の兼任は認める。ただし、施工主任担当者（建築）を監理技術者補佐とする場合には兼任は認めない。

③施工主任担当者

- ・ 建築、電気設備、機械設備それぞれについて施工主任担当者を配置すること。
- ・ 建築は一級建築士または 1 級建築施工管理技士資格を有すること。
- ・ 電気設備は、1 級電気工事施工管理技士資格を有すること。
- ・ 機械設備は、1 級管工事施工管理技士資格を有すること。

（6）建設工事中業務

①建設工事

- ・ 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書に従って施設の建設工事を実施すること。設計・施工者は建設工事現場に建設工事記録を常に整備すること。
- ・ 設計・施工者は、区からの要請があった場合、施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ・ 区は、設計・施工者が行う工程会議に参加することができる。加えて、区が建設工事現場での施工状況の確認を設計・施工者に対し求めた場合には、設計・施工者はこれに誠実に対応すること。
- ・ 建設工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すこと。
- ・ 建設工事を円滑に推進できるように、必要に応じて建設工事状況の近隣住民への説明等を十分に行うこと。
- ・ 建設工事完成時には施工記録を用意し、区の確認を受けること。
- ・ 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、十分な対応を行うこと。
- ・ 建設工事から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。
- ・ 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、建設工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、設計・施工者の負担において行うこと。
- ・ 周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、設計・施工者の責任において対応すること。

- ・ 建設工事中は周辺等からの苦情が発生しないよう注意するとともに、発生した苦情その他については、設計・施工者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理し、区に報告すること。
- ・ 建設工事によ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、設計・施工者の責において対応を行うこと。
- ・ 建設工事中に事故が発生した場合、速やかに区に報告すること。
- ・ 建設工事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、適切な対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、区の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。

②その他

- ・ 原則として建設工事中に第三者に及ぼした損害については、設計・施工者が責任を負うものとする。

(7) 完工後業務

①完工検査及び完工確認

- ・ 完工検査及び完工確認は、本施設を区へ引き渡しを行う前に完了させること。

②実施方法

- ・ 完工検査及び完工確認は、既存施設の解体に関する工事及び関連業務の各業務、新設施設の建設工事及び関連業務、その他外構等の整備に関する工事及び関連業務の完了時にそれぞれ実施する。

③整備等事業者による完工検査

- ・ 設計・施工者の責任及び費用において、本施設の完工検査及び機器並びに器具の試運転検査等を実施すること。
- ・ 完工検査及び機器並びに器具の試運転検査等の実施については、これらの実施日の 14 日前までに区に書面で通知すること。
- ・ 区は整備等事業者が実施する完工検査及び機器並びに器具の試運転に立会うことができる。
- ・ 区に対して完工検査、機器並びに器具の試運転の結果を必要に応じて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報告すること。
- ・ 設計・施工者が実施した完工検査が完了後に、速やかに建設工事完了届とともに、次の書類を区へ提出すること。

： 完工検査調書（整備等事業者によるもの）

： 揮発性有機化合物の測定結果

④区による完工確認等

- ・ 区は、「③整備等事業者による完工検査」の終了後、本施設について、次の方法により行われる完工確認を実施する。
 - ：区と設計・施工者は、完工確認にあたっては事前に協議を行う。
 - ：区は設計・施工者の立会いの下で、完工確認を実施する。
 - ：設計・施工者は、機器及び器具の取扱に関する区への説明を実施すること。

⑤完工確認後の是正等

- ・ 区は、「④区による完工確認等」の結果、是正、修補等が必要な場合、期限を定めた上で設計・施工者へ書面をもって指示を行う。
- ・ 設計・施工者は、前記による書面の指示を受けた場合において、期日までに是正等を完了させること。期日までに是正等を完了させることが不可能である場合は、区と協議の上で期限を再設定することができる。
- ・ 設計・施工者は、本施設の完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完成図書に反映させること。

⑥完成図書の提出

- ・ 「⑤区による完工確認等」の終了後、速やかに完成図書等を提出すること。

第8章 維持管理・運営業務に関する要求水準

1. 前提条件

(1) 共用施設の開業時間等

- ・ 提案による。提案内容に応じて、平日及び土曜・日曜・祝日の別に提案すること。
- ・ 原則 9 時～22 時の間とするが、これ以外の開業時間を制限するものではない。早朝・深夜に開業を提案する場合は、周辺住民に配慮すること。

(2) 申請及び手続き

- ・ 関係機関と十分協議を行った上で、維持管理業務及び運営業務の実施に当たり必要な申請及び手続きを行うこと。

(3) 開業前準備

- ・ 本業務で維持管理・運営事業者が行うべき維持管理業務及び運営業務について、必要となる人員確保、教育訓練、業務計画策定及び必要な備品、資機材及び消耗品の準備等を実施し、本施設の引渡し後より直ちに円滑に各業務を実施できるように準備措置を施すこと。

(4) 事業期間終了時の要求水準

①基本的な考え方

- ・ 維持管理・運営事業者は、本施設の維持管理業務を適切に行うことにより、事業期間終了時においても、本施設が、下記の水準を満たしていることとする。なお、事業期間中の大規模修繕は想定しない。
 - 本施設が、当初の完成図書において保障されている基本的な性能を満たしている。
 - 本施設の主要構造部等に、大きな破損や汚損等が無く、良好な状況である。
 - 内外の仕上げや設備機器等に、大きな破損や汚損等が無く、良好な状況である。
- ・ 維持管理・運営事業者は、事業期間終了時の 1 年前までに建物劣化調査等を実施の上、建物劣化調査報告書を区に提出し、確認を受けること。建物劣化調査報告書の内容等は、事前に区と協議して定めること。

(5) 緊急時対応

① 緊急時対応マニュアルの整備

- ・ 非常時・緊急時において、本施設の利用者の安全確保を図るとともに、建物や設備等の保全を図る観点から、緊急時対応マニュアルを作成し、被害拡大の防止及び施設機能の復旧に必要な措置を取ること。

② 事故への対応

- ・ 事故が発生した場合は、人命の確保を最優先とし、直ちに必要な措置を施すとともに、速やかに区、医療機関等の関係機関に通報すること。

③ 停電等の緊急対応

- ・ 停電及び施設の異常等への緊急対応については、緊急事態への準備のため必要な措置を施しておくとともに、緊急事態発生時の対応、早期復旧等を適切に実施すること。

④ 災害事前対応

- ・ 施設の火災や、地震等の災害等に対する事前の対応を実施し、万が一に火災、災害等が発生した場合には、適切な対応を実施し、利用者の安全確保に努めるとともに、区の災害対策に必要な支援及び協力を実施すること。
- ・ 災害事前対応は、本施設及び事業敷地に対する対策等とするが、災害の発生、事後対応は隣接地、近隣の状況も踏まえた適切な判断及び対応を実施すること。
- ・ 災害等への対応について、区が作成する防災計画の策定を支援するとともに、本施設における防災対策等の計画を策定し、必要に応じて計画を見直すこと。
- ・ 防災訓練を適宜実施するとともに、災害発生時を想定した対応体制を予め構築しておくこと。
- ・ 火災防止策等や防災上の問題点の早期発見と予防に努めること。
- ・ 地震や風雪水害による災害が発生するおそれがある時は、直ちに初期措置を取ること。
- ・ 消防法及び建築基準法上における自動火災報知器、発信器、消火栓、避難経路、集合場所、その他非常用設備を示す平面プランを作成して、最新の状態に維持し、各々目立つ関連場所に表示すること。
- ・ 常時安全に使用できる緊急時安全避難手段を確保し、避難経路及び避難装置等には明確な表示を施すこと。
- ・ 避難経路からは常時障害物を取り除いておくこと。
- ・ 施設内に避難時の集合場所を明示すること。
- ・ 非常照明及び誘導灯等の防災設備は、常に作動可能であることを確認すること。
- ・ 福祉避難所の運営協力について、対応事項（開錠、地域交流機能の開放等）を区に確認すること。

⑤災害事後対応

- ・ 火災により緊急の事態が発生した時は、現場に急行し応急措置を行うこととともに、直ちに区及び関係機関に連絡・通報すること。
- ・ 災害や大事故等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を取るとともに、区及び関係機関に連絡・通報すること。
- ・ 全焼、半焼等の被害程度に応じ、区と協議の上、事後活動に関し適切な対応を図ること。

(6) その他の全般事項

①消耗品の負担

- ・ 維持管理・運営事業者が維持管理業務及び運営業務のために用意する消耗品の費用は、維持管理・運営事業者の負担とする。消耗品とは、トイレトーパーや水石鹼等の衛生消耗品、設備機器の定期交換部品、フィルター、電池、管球等をいう。

②光熱水費の負担

- ・ 光熱水費は専有部分については専有主体による負担、共用部分は専有面積の按分により、各事業主体による負担とする。任意事業の提案を行った場合には任意事業に係る光熱水費は、維持管理・運営事業者の負担とする。

③関係各課との連携及び調整

- ・ 本施設の関係各課との連携のため、定例会議等への出席や報告等を行うこと。また、関係各課からの要請及び依頼に基づき、本施設での緊急対応、暫定的な応急措置及び事後対応に対して必要な連携並びに協力を行うこと。

2. 作成書類

(1) 維持管理及び運営業務計画書の作成、提出

- ・ 毎年度、維持管理業務及び運営業務を実施するために必要な事項を記載した維持管理及び運営業務計画書を作成し、当該事業年度が開始される前までに区に提出し、区の承認を得ること。
- ・ 維持管理及び運営業務計画書には、維持管理業務及び運営業務の各業務区分に応じ、詳細な業務実施内容を記載するとともに、次の事項等に関する当該年度等の収支計画、業務実施体制、業務分担、業務担当者及び資格、緊急時連絡体制、報告事項等の計画を記載すること。
 - ：維持管理業務及び保全計画に関する事項
 - ：修繕業務に関する事項
 - ：運営業務に関する事項

(2) 維持管理及び運営業務報告書

①月次報告書等の作成、提出

- ・ 各業務に関する日報、月報及び半期報告書を維持管理及び運営業務実施報告書として作成・保管するとともに、区に提出すること。

②年度報告書

- ・ 毎年度、維持管理業務及び運営業務の実施に関する報告書を、維持管理及び運営業務報告書として作成し、当該年度の終了後、速やかに区に提出し、区の承認を得ること。
- ・ 維持管理及び運営業務報告書には次の内容を記載すること。
 - ：維持管理業務に関する事項
 - ：運営業務に関する事項

3. 業務体制

下記(1)から(2)までに示す業務従事者を定め、区へ報告すること。また、業務従事者を変更する場合も同様とする。

なお、各業務従事者の兼務は認めるが、その運営が独立採算となる任意事業については会計が明確に分かれるように配慮すること。

(1) 業務責任者

- ・ 業務責任者を定め、区に報告すること。また、各業務責任者を変更した場合も区に報告すること。

(2) 業務担当者

- ・ 各業務を担当する者は、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、法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

4. 維持管理・運営業務の概要

(1) 業務の目的

本施設の機能を維持し、施設の運営に支障を及ぼさず、利用者が施設を快適に利用できるように、本要求水準書、提案書、基本契約、維持管理・運営一括契約、維持管理及び運営業務計画書等に基づき、建築物、建築設備、植栽、外構施設、什器備品の性能及び状態を常時適切に管理することとします。

また、施設の機能維持及び安全性・快適性の維持のために必要な清掃、修繕、警備等を実施することとします。維持管理・運営業務を遂行するに当たって、本要求水準書及びその他必要な関連法令等に準拠し、適切な維持管理を実施することとします。

(2) 業務の内容

本施設の維持管理・運営に関して維持管理・運営事業者が実施する業務は、次のとおりとします。

- ： 建築物保守管理業務
- ： 建築設備保守管理業務
- ： 外構施設保守管理業務
- ： 植栽管理業務
- ： 清掃業務（福祉施設運営予定者の専有部分における日常清掃を除く）
- ： 環境衛生管理業務
- ： 警備業務
- ： 修繕業務
- ： 駐車場・駐輪場の管理業務
- ： 地域交流機能の運営業務（災害時の福祉避難所対応含む）

(3) 業務期間

業務期間は、本施設の引渡し日の翌日より、事業期間終了までとします。

(4) 業務実施に当たっての考え方

次の事項を基本として、維持管理・運営を実施することとします。

- ・ 施設環境を良好に保ち、利用者が快適に本施設を利用できるようにすること。
- ・ 本施設が有する機能及び性能等を保つこと。
- ・ 劣化による危険、障害の発生を未然に防止すること。
- ・ 環境負荷を抑制し、環境汚染の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努めること。
- ・ ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ・ 耐久設計に基づく構造体の耐久性能を維持すること。
- ・ 故障によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。

- ・ 業務従事者は、従事者であることを容易に識別できるよう留意し、作業に努めること。
- ・ 業務従事者は、業務上知り得た秘密について漏洩しないこと。
- ・ 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。

(5) その他

- ・ 本要求水準書に記載のない事項については、その都度、区と協議の上、必要な措置等を実施すること。

5. 建築物保守管理業務

(1) 業務の内容

本施設の建築物の構造部及び屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等の各部位に関し、施設管理上で必要な点検、保守、修繕を実施することとします。また、本施設の利用者からの改善要望や、故障状況についての情報提供等に対し、現場調査、初期対応及び処置を迅速に行うこととします。

(2) 構造部の保守管理の要求水準

- ・ 建物と周辺地盤との相対的な浮上、沈下の確認等、建物周りの点検を必要に応じて行うこと。
- ・ 屋上、外壁面等のひび割れ、建物傾斜等の点検を必要に応じて行うこと。
- ・ 定期的に行われる外装、内装等の点検により、構造体に影響を及ぼすようなものを発見した場合は、構造体の調査及び診断を実施し、その結果を踏まえ修繕を行い、所定の耐震性、耐火性及び耐風性を確保した状態を維持すること。

(3) 各部位の保守管理の要求水準

- ・ 関係法令の定めるところにより、点検を実施すること。
- ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査、診断及び判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- ・ 結露やカビの発生を防止すること。
- ・ 開閉装置、施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・ 建物内外の通行等を妨げず、施設の運営業務に支障をきたさないようにすること。

6. 建築設備保守管理業務

(1) 業務の内容

本施設の建築設備全般（空調換気設備、給排水衛生設備、電気設備、防災設備、搬送設備、昇降機等）に関し、施設管理上で必要な運転・監視、点検、保守及び修繕を実施することとします。

(2) 要求水準

① 運転・監視

- ・ 安全に留意し、機器装置の能力を最大に発揮できるよう、効率の良い経済的な運転操作を行うこと。
- ・ 建物内の各部屋の空気環境状態を確認し、最適な施設環境の維持に努めること。
- ・ 各機器、装置の電流、電圧、圧力、温度等を適宜確認し、たえず電源負荷状態及び機械装置の稼動状態の監視を行い、運転状態の良否の判定及び改善に寄与するよう努めること。
- ・ 各機能・諸室の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各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。
- ・ 各建築設備の運転中、操作及び使用上の障害となるものの有無を点検し、障害となるものを発見した場合は除去もしくは適切な対応（保守、経常的修繕等）を図ること。
- ・ 運転監視を行う電気責任者は、電気事業法に定める第3種電気主任技術者以上、機械責任者は労働安全衛生法に定める一級ボイラー技士以上の資格免許を有すること。

② 法定点検（福祉施設運営予定者の専有部分を含む）

- ・ 各建築設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。
- ・ 点検により建築設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な対応（保守、修繕等）を図ること。

③ 定期点検（福祉施設運営予定者の専有部分を除く）

- ・ 各建築設備について、常に正常な機能を維持できるよう、建築設備系統毎に定期的に点検・対応を行うこと。
- ・ 点検により建築設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、または何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な対応（保守、修繕等）を図ること。

④ 劣化等への対応

- ・ 劣化等について調査、診断、判定を行い、適切な対応（保守、修繕等）を迅速に図ること。

⑤その他の留意事項

- ・ 昇降機の点検保守は、昇降機の維持及び運行の管理に関する指針（建設省住防発第 17 号）に基づき管理を行うこと。
- ・ 昇降機の点検保守を第三者に委託する場合は、昇降機の故障時においても迅速な対応が可能となるよう配慮すること。

7. 外構施設維持管理業務

(1) 業務の内容

敷地内の外構施設に関し、施設管理上で必要な点検保守、修繕を実施することとします。

(2) 要求水準

- ・ 外構施設を機能上、安全上また美観上、適切な状態に保つこと。
- ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査、診断及び判定を行い、迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- ・ 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・ 外構施設が敷地内の通行等を妨げず、施設の運営業務に支障をきたさないこと。
- ・ 本施設の敷地境界付近での作業方法等については、道路管理者と事前に協議及び調整の上、適切に対応すること。

8. 植栽管理業務

(1) 業務の内容

事業敷地内における建物の周囲の植栽、維持管理・運営事業者の提案による建物内部または建物の屋上等における植栽に関し、必要かつ適切な保護、育成及び処理を実施し、所定の緑化率を維持することとします。

(2) 要求水準

- ・ 植栽の維持管理に当たっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること。
- ・ 植物の種類、形状、生育状況等に応じて、せん定、刈り込み、灌水、除草、施肥、病害虫防除、養生等の適切な方法による維持管理を行い、周辺環境と調和した美観を保持すること。
- ・ 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定し、散布、使用に当たっては、予め区と協議すること。
- ・ 本施設の敷地境界付近での作業方法等については、道路管理者と事前に協議及び調整の上、適切に行うこと。

9. 清掃業務

(1) 業務の内容

良好な環境衛生、美観の維持、快適な空間を保つために、本施設及び事業敷地内の外構部分に関し、施設管理上で必要な清掃業務を実施することとします。

(2) 要求水準

①建物内清掃（福祉施設運営予定者の専有部分を除く）

- ・ 目にみえる埃、土、砂、汚れ等がない状態を維持し、日常清掃、定期清掃及び特別清掃を組み合わせ衛生的な状態を保つこと。
- ・ 施設全般について日常清掃を行い、施設、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。
- ・ 日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、定期清掃を実施すること。
- ・ 日常清掃、定期清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、必要に応じ、特別清掃を実施すること。
- ・ 日常清掃、定期清掃及び特別清掃の他にも、必要に応じて清掃を実施し、本施設の良好な環境衛生、美観の維持に努めること。また、清掃業務は利用者の妨げにならないように実施すること。
- ・ 什器備品に関し、安全点検及び清掃等を適宜行うこと。

②外構清掃

- ・ 出入口付近及び本施設敷地内の空地、植栽等は見た目にも心地よい状態を維持すること。また、敷地内のごみ、落ち葉等が近隣に飛散して迷惑を及ぼさないよう留意すること。
- ・ 排水溝、污水管、マンホール等についても、必要に応じて清掃等を行うこと。

③その他

- ・ 衛生消耗品等や業務に使用する資材等は常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は厳重に保管すること。
- ・ 揮発性有機化合物等を含むおそれのある製品の使用に当たっては、関連法令等を遵守すること。
- ・ 本施設及び事業敷地内において発生した廃棄物を収集し、本施設内に設けられたごみ置場まで運搬し、分別すること。なお、任意事業において発生する廃棄物については、当該事業を実施する事業者が排出事業者として、自らの費用負担により適切に処理すること。

10. 環境衛生管理業務

(1) 業務の内容

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき建築物環境衛生管理技術者を配置し、本施設及び敷地内の外構施設に関し、施設管理上で必要な監視、測定、報告等の環境衛生管理業務を実施することとします。

(2) 要求水準

- ・ 空気環境の管理を適切に実施すること。
- ・ 給水管理として、水質や残留塩素の検査、貯水槽の掃除等を適切に実施すること。
- ・ 排水管理として、排水槽等の清掃を適切に実施すること。
- ・ ごみ処理を適切に実施すること。また、専有部分で排出されたごみの処理費用は、専有主体の負担とすること。
- ・ 害虫防除を適切に実施すること。

1 1. 警備業務

(1) 業務の内容

本施設への不審者の侵入等に関する警戒を行うため、本施設及び事業敷地内に関し、施設管理上で必要な警備業務を実施することとします。

(2) 要求水準

①業務の実施方針

- ・ 警備範囲は、福祉施設運営予定者の専有部分を除く。
- ・ 警備業法、消防法、労働安全衛生法等の関連法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
- ・ 施設の用途、規模、開業時間（地域交流機能の開業時間、原則として9時～22時、別紙9を参照）等を勘案し、適切な警備計画を立て、不審者の進入防止等の未然防止に努めること。
- ・ 警備員は、厳正な服務規律や関係法令に基づき警備を実施すること。
- ・ 不審者等を発見した場合には、直ちに適切な対処を図り、区、警察等の関係機関に迅速に連絡するとともに、適切な事後処理を行うこと。
- ・ 警備員への適切な指導・研修を行う体制を整えること。
- ・ 必要な装具及び装備品を保持すること。

②警備方法

- ・ 開業時間内は有人警備、開業時間外は機械警備を基本とすること。

③警備の内容

- ・ 警備の内容は次を基本とし、詳細の警備内容は維持管理・運営事業者の提案に委ねる。
 - ： 不審者の侵入及び不審な車両の侵入防止
 - ： 本施設内での不適切な飲酒や喫煙等の防止
 - ： 事故、犯罪、災害等発生時及びその他の異常発見時の初期対応
 - ： 施錠箇所の点検、確認
 - ： 非常口灯、外灯等の点灯確認
 - ： 防火扉、消防設備の点検（外観点検）
 - ： 放置物、不審物の発見及び処置、避難動線の常時確保
 - ： 建物、設備等の破損及び不良箇所の発見と連絡

④機械警備

- ・ 下記に掲げるものの他、維持管理・運営事業者が必要と考える機械警備を行うこと。
 - ： 防犯カメラを必要な箇所（施設の出入口、駐車場及び駐輪場は必須）に設置すること。
 - ： 機械警備設備も建物設備の一部として、動線計画、意匠、他設備との連携について十分に考慮すること。

12. 修繕業務

(1) 業務の内容

本施設の引渡しから事業期間終了までの間、本施設が正常に機能するために必要な設備更新、施設修繕等を規模の大小に関わらず実施することとします。ただし、福祉施設運営予定者の内装に関する部分は除きます。

(2) 本施設の引渡しから事業期間終了までの修繕計画書の提出

本施設の引渡しに先立ち、本施設の引渡しから事業期間終了までの修繕計画書を区に提出し、区の承諾を受けることとします。

(3) 修繕業務の実施

以下のとおり、適切に修繕業務を実施することとします。

①当該年度の修繕業務計画書の作成及び提出

維持管理及び運営業務計画書の作成にあわせ、区と協議の上、当該年度の修繕業務計画書を作成し、区へ提出すること。

②修繕の実施

計画された修繕及び施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合には、法令並びに必要な手続き、資格等に基づき、速やかに修繕業務を実施すること。

③修繕に係る確認

本施設の修繕を行った場合、修繕箇所について区に報告を行い、必要に応じて区の立会いによる確認を受けること。

④施設台帳及び完成図面等への反映

本施設の修繕を行った場合、修繕内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕内容を施設台帳等の電子媒体及び完成図面等に反映させ、常に最新の設備等の状態が分かるよう電子情報及び図面等を整備すること。

⑤修繕報告書の作成提出

修繕報告書を作成し、毎年度の最終月の翌月 30 日までに区へ提出すること。

1 3 . 駐 車 場 ・ 駐 輪 場 の 管 理 業 務

(1) 業 務 の 内 容

駐 車 場 及 び 駐 輪 場 に 関 し 、 施 設 の 管 理 運 営 上 で 必 要 な 監 視 警 備 、 点 検 、 保 守 、 修 繕 を 実 施 す る 事 と し ま す 。

(2) 要 求 水 準

① 業 務 の 内 容

- ・ 駐 車 場 及 び 駐 輪 場 に お い て は 次 の 業 務 等 を 行 う 事 と 。
- ： 不 審 者 及 び 不 審 車 両 の 進 入 防 止
- ： 駐 車 場 及 び 駐 輪 場 内 の 案 内
- ： 放 置 物 、 放 置 車 両 、 放 置 自 転 車 、 不 審 物 等 の 発 見 、 処 置 及 び 避 難 動 線 等 の 確 保 （ 警 備 業 務 と の 兼 務 可 ）
- ： 駐 輪 場 内 の 整 理

② 駐 車 場 及 び 駐 輪 場 に 共 通 の 運 用 に 関 す る 事 項

- ・ 入 出 場 す る 自 動 車 及 び 自 転 車 が 、 円 滑 かつ 安 全 に 入 出 場 で き る よ う に 適 切 に 対 応 す る 事 と 。
- ・ 常 に 利 用 者 の 安 全 の 確 保 に 努 め る 事 と 。
- ・ 浸 水 が 予 想 さ れ る 時 の 適 切 な 処 置 及 び 浸 水 時 の 適 切 な 処 置 を 行 う 事 と 。

③ 駐 輪 場 の 運 用 に 関 す る 事 項

- ・ 駐 輪 ラ ッ ク 等 の 日 常 点 検 を 行 う 事 と 。
- ・ 駐 輪 場 は 定 期 的 に 巡 回 し 、 自 転 車 及 び バ イ ク の 駐 車 位 置 の 整 理 を 行 う 事 と 。

④ そ の 他 の 事 項

- ・ 日 常 点 検 で 施 設 の 故 障 等 を 発 見 し た 場 合 は 、 速 や か に 業 務 責 任 者 に 連 絡 し 、 修 復 の た め に 適 切 に 対 応 を し 、 機 能 を 回 復 さ せ る と と も に 、 利 用 に 支 障 を きた さ ない よ う 努 め る 事 と 。
- ・ ト ラ ブ ル の 発 生 状 況 、 内 容 、 対 応 処 置 等 に つ い て 、 速 や か に 区 に 報 告 を 行 い 、 業 務 報 告 書 に 記 録 す る 事 と 。

1 4. 地域交流機能の運営業務

(1) 業務の内容

地域交流機能において、整備等事業者が提案する事業を運営することとします。

また、福祉避難所については、平常時、災害時において整備等事業者は以下の業務を実施することとします。

(2) 要求水準

① 地域交流機能に関する事項

- ・ 第3章2.(2)に記載の内容を踏まえた提案とすること。

② 福祉避難所に関する事項

- ・ 平常時
 - 区との連携協力
 - ：発災時に福祉避難所として有効に機能するよう、平常時から区との連携を密にするよう努めること。
 - 施設の福祉避難所運営マニュアルの作成
 - ：福祉避難所の開設・運営等に関するマニュアルを、区と協議して作成すること。
 - 福祉避難所防災訓練の実施
 - ：福祉避難所が円滑に開設・運営できるよう、区と協力して防災訓練等を実施すること。
- ・ 災害時（発災～福祉避難所開設）
 - 施設の被災状況の確認
 - ：災害発生後、施設の被災状況等を確認し、福祉避難所開設の可否を判断すること。
 - 福祉避難所スペースの確保
 - ：「地域交流スペース」を福祉避難所として使用できるよう、可能な限りスペースの確保等を行うこと。
 - 受入可能者数の算定
 - ：福祉避難所として使用可能なスペースを確認し、受入可能者数を算定すること。
 - 被災状況・受入可能者数の報告
 - ：区から福祉避難所の開設要請を受けた時は、施設の被災状況及び受入可能者数等報告すること。
 - ：福祉避難所開設までの間に状況の変化があった場合は、随時報告をすること。
 - 福祉避難所開設に関する協議・調整
 - ：福祉避難所開設の可否や開設目途の日時等について、区と協議・調整を行うこと。

- 施設に派遣された区職員（ボランティア）に対する施設案内、及び各種調整
 - ：施設に派遣された区職員（ボランティア）に対し、施設の状況や設備等について案内・説明を行うこと。
- 福祉避難所開設準備
 - ：福祉避難所開設のための準備に協力するよう努めること。
- ・ 災害時（福祉避難所運営～統廃合）
 - 福祉避難所の運営に関する協力等
 - ：福祉避難所開設後は、避難所の運営に関し協力するよう努めること。
 - ：施設管理者は福祉避難所運営本部員として、区職員と連携して円滑な避難所運営に努めること。
 - ：施設職員は施設の通常の運営に支障をきたさない範囲で、福祉避難所の運営に関し協力するよう努めること。
 - 福祉避難所の統廃合に関する協議・調整
 - ：施設に開設した福祉避難所について、区と協議・調整を行うこと。
 - ：施設管理者は、施設の被災状況の拡大や施設の本来業務のために、福祉避難所としての運営が困難となった場合は、その旨を申し出るものとする。
 - ：福祉避難所を閉鎖する場合は、必要な原状回復作業に協力するよう努めること。
 - 福祉避難所の開設・運営にかかった費用の積算と請求
 - ：福祉避難所の閉鎖後に、開設・運営にあたって施設が要した費用について、必要書類を用意して区に請求し、必要な処理を行うこと。
- ・ その他
 - 個人情報の保護
 - ：福祉避難所の開設・運営に当たり知り得た要配慮者等の個人情報を他に漏らしてはならない。

第9章 任意事業に関する要求水準

- ・ 整備等事業者は、本施設の機能の遂行に支障のない範囲において、第1章6.(1)⑦に記載の任意事業を提案することができる。
- ・ 任意事業を実施する場合は財産の貸付等とする。貸付期間は本業務の終了までとする。
- ・ 貸付料は整備等事業者の提案等を踏まえて、区との協議の上で決定する。
- ・ 任意事業の実施にあたっては、提案時からの市況の変化等を踏まえて、区との協議により決定する。

添付資料

別紙 1	<p>1_用地平面図 2_現況測量図 200 3_求積図 4_現況測量図 250 5_用地実測原図 6_横断図(高低差測量図)</p>
別紙 2	<p>1_区画分類図 2_土質柱状図</p>
別紙 3	<p>1_既存施設 案内図・配置図・面積表 2_既存施設 平面図 3_既存施設 断面図</p>
別紙 4	<p>地下埋設物調査図</p>
<p>別紙 5 ※既存施設の解体設計図面 (旧区千代田保健所解体 設計等業務) 別紙 5-2～5-11 は、別紙 5-1 を提出した事業者に対し て CD-R を手交する。</p>	<p>1-1_守秘義務対象資料提供申込書 1-2_守秘義務の遵守に関する誓約書 1-3_第二次被開示者への資料開示通知書 2_解体工事図書(建築) 3_解体工事図書(構造) 4_解体工事図書(機械) 5_解体工事図書(電気) 6_内訳(金抜き) 7_工事工程表 8_環境結果報告書(アスベスト・PCB) 9_床スラブ補強検討・計算書 10_リサイクル計画書 11_再生資源利用促進計画書</p>
別紙 6	<p>アスベスト調査結果</p>
別紙 7	<p>道路台帳平面図</p>
別紙 8	<p>諸室規模・構成及び性能</p>
別紙 9	<p>地域交流機能に関する事項</p>