

桑名市消防庁舎等再編整備事業

仕様書

【修正版】

令和4年1月18日

桑名市

## 目次

1	仕様書の位置づけ	1
2	既存施設の課題（本事業で解消すべき課題）	1
	（1）現消防本部・現大山田分署等の課題	1
	（2）現地区市民センター・現大山田まちづくり拠点施設の課題	1
	（3）本事業共通の課題	1
3	本施設整備の基本コンセプト	2
	（1）新消防本部・新大山田分署等の基本コンセプト	2
	（2）新地域コミュニティ施設の基本コンセプト	3
	（3）本施設共通の基本コンセプト	4
4	本事業の概要	5
	（1）本事業の対象となる公共施設の名称	5
	（2）事業方式	5
	（3）本事業の対象範囲（対象業務）	5
	①設計業務	5
	②建設業務	5
	③工事監理業務	5
	④立体駐車場の運營業務	6
	⑤民間収益施設事業	6
	⑥余剰施設活用事業	6
	⑦コミュニティプラザ東側地域活性化事業	6
	（4）事業者の収入等	6
	①施設整備期間	6
	②立体駐車場の運営期間	6
	③その他	6
	（5）事業期間（事業スケジュール）	7
5	用語の定義	8
6	遵守すべき法制度等	10
	（1）法令等	10
	（2）県・市条例	10
	（3）規格等	11
	（4）参考仕様書・参考基準	11
7	施設の機能及び性能等に係る基本要件	12
	（1）整備エリア（本施設の整備用地）	12
	①敷地条件等	12
	②インフラの条件	13
	（2）建物規模	13
	（3）施設構成	13
	（4）本施設及び関係する施設の開館日・開館時間	15
8	施設整備に関する要求水準	16
	（1）建築計画の要求水準	16
	①配置計画	16

②平面・動線計画	18
③断面計画	19
④構造計画	20
⑤景観・周辺環境への配慮	21
⑥環境への配慮	21
⑦ライフサイクルコスト・施設の長寿命化	22
⑧仕上げ計画	22
⑨建築設備の計画	22
⑩安全性への配慮	23
⑪バリアフリー、ユニバーサルデザインへ	23
⑫防災機能	23
⑬健康への配慮	24
⑭その他	24
(2) 各諸室・設備等の要求水準	24
①本施設全体の要求水準	24
②施設別の要求水準	24
(3) 備品等に関する要求水準	28
9 設計業務に関する要求水準	29
(1) 業務の対象	29
(2) 業務期間	29
(3) 本事業特有の配慮事項	29
(4) 設計体制及び責任者の設置	29
(5) 設計業務計画書の提出	29
(6) 設計内容の協議等	29
(7) 進捗状況の管理	29
(8) 設計の変更について	30
(9) 業務の報告及び設計図書等の提出	30
(10) 開発許可及び計画通知等	32
(11) 起債関係書類及び国庫補助金申請関係書類等の作成について	32
10 建設業務に関する要求水準	33
(1) 業務の対象	33
(2) 業務期間	33
(3) 本事業特有の配慮事項	33
(4) 着工前の業務	33
①各種申請業務	33
②近隣調査及び準備調査等	33
③着工時に提出する計画書	34
(5) 建設期間中の業務	34
(6) 建設業務に係る提出書類等	35
11 工事監理業務に関する要求水準	36
(1) 監理業務の内容	36
①現場への技術者の派遣	36

②詳細図の作成.....	36
③材料、仕様、機器類及び色等の検討.....	36
④施工図の検査、承認.....	36
⑤工事の指示.....	36
⑥追加、変更工事の処理.....	36
⑦出来形検査及び市の完成確認等への協力.....	36
⑧その他工事監理に必要な業務.....	36
(2) 工事監理体制の報告等.....	36
(3) 工事監理業務計画書の提出.....	37
(4) 工事監理者の遵守事項.....	37
(5) 書類の整理.....	37
(6) 工事監理業務完了時の提出資料.....	38
1 2 立体駐車場の運營業務に関する要求水準.....	39
(1) 本事業特有の配慮事項.....	39
(2) 利用料金.....	39
(3) 供用日時.....	40
(4) 運営体制.....	40
(5) UR都市機構団地居住者用の運営方法（特記事項）.....	40
(6) 保守管理・経費負担等.....	40
1 3 余剰施設活用事業に関する要求水準.....	41
(1) 余剰施設活用事業の内容.....	41
(2) 余剰施設の概要.....	42
①対象施設Aの対象範囲・敷地条件等.....	42
②対象施設Bの対象範囲・敷地条件等.....	42
1 4 コミュニティプラザ東側地域活性化事業に関する要求水準.....	43
1 5 統括管理・モニタリング・保険等に係る要求水準.....	45
(1) 事業全体の統括管理.....	45
(2) 市によるモニタリング・事業者によるセルフモニタリング.....	45
(3) 保険.....	46
(4) 施設整備に係る瑕疵担保責任.....	46
1 6 その他の要求水準.....	47
■資料一覧.....	48
■閲覧資料一覧.....	48

## 1 仕様書の位置づけ

桑名市消防庁舎等再編整備事業仕様書（以下「仕様書」という。）は桑名市（以下「市」という。）が桑名市消防庁舎等再編整備事業（以下「本事業」という。）の実施に当たり、各業務において達成しなければならない水準を示すものである。

また、仕様書は、市が本事業に求める最低水準を規定するものであり、本事業の公募型プロポーザルに参加を希望する事業者（以下「応募者」という。）は、仕様書に示されている事項を満たす限りにおいて、本事業に対し自由に提案を行うことができる。

## 2 既存施設の課題（本事業で解消すべき課題）

### （1）現消防本部・現大山田分署等の課題

市が策定した「消防庁舎等再編整備構想（令和2年10月）」に記載のとおり、現消防本部については高台移転が重要な課題となっており、あわせて、大規模災害に対応できる消防機能並びに耐震性の強化及び非常時電源確保が必要になっている。また、市民の自主防災の重要性が高まるなか、地域防災力の向上と防火・防災啓蒙機能の強化が求められている。

現大山田分署については老朽化が進んでいるほか、個室の仮眠スペースが確保しにくいことから、プライバシーの確保や感染症対策、女性職員の配置の面で制約がある。また、近年、災害が複雑多様化していることを踏まえて、職員の能力向上に向けた訓練施設としての機能強化が必要となっている。

現消防団詰所については昭和63年に建築された建物であることから老朽化が懸念されており、また、機能強化の観点からも再整備が必要となっている。

### （2）現地区市民センター・現大山田まちづくり拠点施設の課題

現地区市民センター及び現大山田まちづくり拠点施設については、「消防庁舎等再編整備構想」に記載のとおり、老朽化が懸念されている。

また、現地区市民センターについては、待合スペースが狭いなどの課題がある。加えて、高齢者や外国人にとっても利用しやすい施設とすることや、マイナンバーカードの普及など、将来を見据えた行政窓口の整備が必要となっている。

現大山田まちづくり拠点施設については、貸室の利用が多いこともあり、市民がまちづくりや生涯学習の場に参加しやすくしたりするためには機能強化が必要となっている。加えて、災害時は、避難所として利用されることから、多様な使用用途に対応でき、また必要な機能の充実が求められている。

### （3）本事業共通の課題

本事業の整備エリアのある大山田地区は住宅地であることから、周辺の住環境や景観に配慮し、市民サービスの向上につながる地域ニーズに合致した施設の整備が必要となっている。

また、市の公共施設に関しては、「桑名市公共施設等総合管理計画」に基づき、今後の施設の更新費用及び人口減少を踏まえ、機能を低下させない範囲で、総量（延床面積）の削減や多機能化・複合化が求められている。加えて、新たな施設を整備するに際しては、建物・設備の長寿命化や維持管理コストの縮減等に配慮が必要となっている。

### 3 本施設整備の基本コンセプト

「消防庁舎等再編整備構想」に記載されている「消防庁舎等再編整備基本方針」や「消防庁舎等再編の施設整備方針」のほか、各施設に求められる基本的な機能等を踏まえて、本施設整備の基本コンセプトは以下のとおりとする。

#### (1) 新消防本部・新大山田分署等の基本コンセプト

「消防庁舎等再編整備構想」のほか、桑名市が令和元年度に実施した「桑名市消防本部消防力適正配置調査」の結果等を踏まえて、下記の基本コンセプトを掲げる。

##### ①安心・安全な消防拠点機能の整備

大規模災害発生時にも消防活動の拠点としての機能を発揮できるよう、十分な耐震性を確保するとともに、充実した危機管理機能を備えた施設とする。

- ア 大規模災害に際して、安全性・耐久性・自律性に優れた施設とする。
- イ 不測の事態に備え、行政情報の管理機能や通信・電気などのバックアップシステムを構築し、充実した危機管理機能を備える。
- ウ 地震発生時の初動体制を迅速・円滑に実施できるよう、家具の転倒や移動防止に配慮する。
- エ 自家用給油設備や自家用発電設備のほか、災害対応資材などを保管するスペースを備える。
- オ 大雨の際にも機能を維持できるようにする。
- カ 大規模災害の際にも消防部隊の運用拠点や情報収集拠点としての機能を発揮できるようにスペース（駐車場等）を確保するとともに、他団体との情報共有や情報伝達等に係るシステムの配置にも配慮する。
- キ ライフラインの寸断に対応するため、電気や水等を一時的に自家供給可能な施設とする。

##### ②迅速かつ機動的な災害対応力の確保

消防活動の拠点施設として、様々な災害に対応が可能な消防車両・消防資機材を配備し、これらを迅速かつ的確に出動させられるようにする。

- ア 新大山田分署の各室の職員が迅速に出動できる動線を確保する。出動動線は十分な幅員を確保し、来庁者と交錯しないようにする。
- イ 各室の職員及び分署間の意思疎通や連携、交流が円滑にできる施設とする。
- ウ 三重北消防指令センターとの円滑な連携に加え、緊急時には、バックアップとして市災害対策本部としての利用が可能となる施設とする。
- エ 大雨や大雪、強風時にも円滑な出動ができるよう配慮する。

##### ③消防職員の能力向上と働きやすさに配慮した執務環境の確保

交替勤務や夜間出動といった消防業務の特殊性を考慮するとともに、建物内の騒音対策等にも十分配慮した健康的な執務環境を確保し、職員の能力を最大限に発揮できるようにする。また、救急隊員が救急活動において感染症の傷病者に接する可能性があることから、救急隊員はもちろんのこと、他の職員や来庁者等への感染対策を行う。

- ア 職員の体力錬成及び能力向上に配慮した施設とする。
- イ 近年、複雑多様化する災害に対応するため、実践的な訓練が実施できるよう、屋外のほか、屋内においても訓練が実施できるスペースを確保する。
- ウ 車庫内の点検作業等で発生する排気ガスに対する換気等環境対策を行い、職員の健康と安全

を確保する。

エ 男女がともに働きやすく、業務効率にも配慮した施設とする。

オ 職員のプライバシー及び休憩時にはリラックスできるように配慮する。

カ 救急消毒室を設置するほか、職員同士のソーシャルディスタンス確保に配慮する。

#### ④防火・防災啓蒙機能の整備

地域防災力の要となる消防団や自主防災組織、市民等が、効果的な教育訓練を受けられる研修施設の機能を有し、地域の防災を支える人材を育成する。

ア 消防団や地域防災活動の拠点として利用できる会議室や倉庫を整備し、併せて消防団の訓練にも活用できる施設とする。

イ 消防業務が効率的に行えるよう、書庫は十分なスペースを確保し、また、台帳が取り出しやすく配置する。

ウ 市民等が親しみやすく、相談時にプライバシーを確保できるスペースを確保する。

エ 幼児や児童等の見学受入を想定し、また、救急講習等を通じて、市民等が、災害や火災予防について学習することができる施設とする。

オ 日常の訓練や勤務状況が見えることを通じて市民等に安心と信頼を提供できる施設とする。

## (2) 新地域コミュニティ施設の基本コンセプト

### <新地区市民センターの基本コンセプト>

#### ①市民が親しみやすく、立ち寄りやすい施設の整備

市民にとって身近な市の窓口として親しまれ、誰もが気軽に訪れやすい施設とする。地域ニーズを踏まえ、市民サービスの向上を図る。

ア 市民目線にたった市民満足度の高い施設とする。

イ 誰もが使いやすく、初めて訪れる人にもわかりやすい心配りを備えた施設とする。

#### ②時代の変化に対応できる施設の整備

マイナンバーカードの普及などにより、将来的に行政窓口のあり方が大きく変わる可能性があることを踏まえ、将来のニーズにあわせて柔軟に対応できる施設とする。

ア 執務スペースや窓口スペースのレイアウト変更を容易にすることで、将来的に用途変更しやすい施設とする。

イ 有線LAN・無線LANの配置や、液晶案内の設置等で、効率的な行政サービスが実施できる施設とする。

ウ 窓口業務で郵便局と連携がしやすい施設とする。

### <新大山田まちづくり拠点施設の基本コンセプト>

#### ①市民の自主的な活動や生涯学習活動を支援し、市民の交流を促す機能の整備

まちづくり活動や生涯学習活動を行う市民・団体が多様な用途に利用が可能で、また、施設を訪れる人・団体同士の交流を促す施設とする。

ア 市民の自主的なまちづくり活動を支援する施設とする。

イ 来庁者同士が談話できるスペースや、市内で活動する団体の情報発信ができる機能を強化することで、人・団体が交流できる施設とする。

ウ 貸室は、レイアウト変更により多様な用途に利用できるようにする。

## ② 災害時の避難所機能の整備

ア 「指定緊急避難所」及び「指定避難所」としての機能を拡充する。

イ ペットの避難受入や、避難所開設時の感染症対策に配慮する。

## (3) 本施設共通の基本コンセプト

### ①人にやさしい施設の整備

高齢者や障害者、外国人、小さい子ども連れの方をはじめ、全ての人が安心して利用できる施設とする。

ア ユニバーサルデザインの視点に立ち、市民等が使いやすく、全ての人にやさしい施設とする。

イ わかりやすい動線やサイン設置により、目的の場所に迷わずに行けるようにする。

ウ コロナ禍を踏まえて、ソーシャルディスタンスや、換気に配慮した施設とする。

### ②複合施設のメリットを活かした無駄のない施設の整備

「桑名市公共施設等総合管理計画（平成27年6月）」の基本原則に基づき、施設機能を低下させない範囲で、機能の共有化・融合化を図り、無駄のないスリムな施設を整備することで、施設整備費や、将来の維持管理費を縮減する。

ア 創意工夫により、延床面積の削減を図る。

イ 会議室やトイレ、通路・階段などのスペースの共有化を図る。

ウ 電源や給水等の設備やメンテナンススペースの融合化を図る。

エ 共有化を図りつつも、必要となる機能を確保する。

### ③複合施設としての相乗効果の発揮

消防関連施設とコミュニティ施設で構成される複合施設としての相乗効果を発揮しながら、市民等に対して効果的に防災情報を提供することで、市民の防災意識を向上させたり、防災訓練や防災文化を醸成ができる親しみやすい施設とする。

ア 市民が各種防災情報を得たり、体験したりできる「市民PRコーナー（展示コーナー）」を来庁者の目につきやすい場所に設置することで、市民に自主防災の重要性を効果的に伝える。

イ 会議室・貸室等を救急救命講習や講演会の会場として使用しやすくしたり、災害時の待機・仮眠スペースに使用したりすることで、防災機能の向上を図る。

### ④周辺環境と調和し、街づくりに貢献する施設の整備

近隣の住環境への影響を極力緩和し、周辺環境と調和した施設とする。また、行政サービスや商業施設が集積している周辺地域のニーズに合致した施設とする。

ア 近隣の住環境への影響を極力緩和する。

イ 大山田コミュニティプラザや周辺の遊歩道、近隣の商業施設との連携に配慮する。

ウ 立体駐車場では、周辺での有料駐車場のニーズに対応する。

### ⑤経済性と環境に配慮した施設

建物・設備の長寿命化や維持管理の効率化、維持管理コストの縮減などに配慮した施設とする。また、「桑名市ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、省エネルギーや自然エネルギーの活用に配慮した環境にやさしい施設とする。



- ア 施設の設計及び設備・部材・備品等の選定の際には、経済性、維持管理の効率性、耐久性等に配慮し、ライフサイクルコストの低減を図る。
- イ 極力職員自身での掃除等のメンテナンスが可能な施設とする。
- ウ 省エネルギー化や、自然エネルギーの活用により環境負荷の低減を図る（例：LED、人感照明、太陽光、雨水利用設備等）とともに、エネルギー使用量の管理等を通じて省エネを推進する。

## 4 本事業の概要

### (1) 本事業の対象となる公共施設の名称

桑名市消防本部・大山田地区市民センター等複合施設（仮称）

### (2) 事業方式

本体施設（P8「用語集」参照）及び外構等（立体駐車場を除く部分）の整備は、設計施工一括方式（Design-Build、DB方式）で整備する。ただし、立体駐車場の運営業務の事業方式が、「市から事業者への業務委託に基づく事業方式の場合」又は「市から事業者への建物の貸付に基づく事業方式の場合」には、立体駐車場の整備も、設計施工一括方式の対象とする。

また、立体駐車場の事業方式については、事業者の提案をもとに決定する。

### (3) 本事業の対象範囲（対象業務）

本事業において事業者が行う業務範囲は、次のとおりとする。なお、立体駐車場の整備を設計施工一括方式に含む場合には、①～③は、本施設全体を対象とする。

#### ①設計業務

- 1) 事前調査業務（必要に応じた現況測量、地盤調査、土壌調査、地歴調査等）
- 2) 設計業務（基本設計・実施設計）
- 3) 電波障害調査業務
- 4) 本事業に伴う各種申請等の業務（確認申請等）
- 5) 国庫補助金・起債申請図書作成業務
- 6) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### ②建設業務

- 1) 建設業務
- 2) 備品等の調達及び設置業務
- 3) 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- 4) 電波障害対策業務
- 5) 本施設の引き渡しに係る業務
- 6) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### ③工事監理業務

- 1) 工事監理業務
- 2) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### ④立体駐車場の運營業務

- 1) 立体駐車場の運營業務
- 2) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

#### ⑤民間収益施設事業

- 1) 民間収益施設事業（任意）

#### ⑥余剰施設活用事業

- 1) 余剰施設活用事業（任意）

#### ⑦コミュニティプラザ東側地域活性化事業

- 1) コミュニティプラザ東側地域活性化事業（任意）

### (4) 事業者の収入等

#### ①施設整備期間

市は、事業者が実施する施設整備に関する業務に対して、施設整備に係るサービス対価を支払う。

#### ②立体駐車場の運営期間

事業者は、立体駐車場の運營業務において、立体駐車場の利用料金等を自らの収入とすることができる。また、採用する事業方式・事業スキームによっては、市が立体駐車場の運営に係るサービス対価を支払う場合がある。（事業方式・事業スキームは、事業者の提案に基づいて、市と事業者が協議の上で決定する）

その他、立体駐車場において独立採算の収益事業を実施する場合には、当該事業の収入を自らの収入とすることができる。

#### ③その他

事業者が、民間収益施設を整備する場合や、余剰施設活用事業、コミュニティプラザ東側地域活性化事業を実施する場合には、これら事業に係る収入を自らの収入とすることができる。

## (5) 事業期間（事業スケジュール）

本事業の事業期間は、本施設の整備（施設整備期間）に関しては、事業契約の締結日（市議会における議決日）の翌日から本施設の市への引渡し時までとする。立体駐車場の運営期間に関しては、立体駐車場の供用開始時点から起算して採用する事業方式に応じた期間以内（下表の①～③参照）で、市と事業者が協議の上で決定する期間とする。

本施設の供用開始に関しては、「消防庁舎等再編整備構想」策定時には、令和6年度中の供用開始を計画していたが、その後、立体駐車場を整備した後に本体施設を整備する計画となった。しかしながら、市にとって消防本部の移転等は急務であることから、可能な限り早期の施設整備を求める。

基本協定締結	令和4年6月以降（予定）
契約締結	令和4年10月以降（予定） ※施設整備に係る契約：事業契約書の締結 令和5年3月以降（予定） ※立体駐車場の運営業務に係る契約書の締結
施設整備期間	事業契約締結日の翌日～本施設の市への引渡し時まで
立体駐車場の運営期間	①市から事業者への業務委託に基づく事業方式の場合：5年以内 ②市から事業者への建物の貸付に基づく事業方式の場合：10年以内 ③市から事業者への土地の貸付に基づく事業方式の場合：30年以内

※上表は市の想定であり、供用開始までのスケジュールについては、事業者の提案に基づき、市と協議の上で変更することができる。

## 5 用語の定義

本仕様書において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

本事業	桑名市消防庁舎等再編整備事業をいう。
整備エリア	資料1「整備エリア図」にて緑色太線枠に示す本事業に供する土地（事業対象範囲に係る土地）をいう。
本施設	本事業で整備エリア内に整備される施設、設備等全体をいう。新消防本部、新大山田分署、新消防団詰所、新地域コミュニティ施設、新郵便局、立体駐車場、外構（平面駐車場を含む）、 <b>大山田第三広場</b> で構成される。（民間収益施設を含む場合あり）
本体施設	本施設のうち、立体駐車場、外構（平面駐車場を含む）を除く施設、設備等をいう。
本件施設	本施設のうち、外構（平面駐車場を含む）を除く施設、設備等をいう。
新消防本部	本事業で整備する消防本部を配置する施設、設備及び外構をいう。
新大山田分署	本事業で整備する大山田分署を配置する施設、設備及び外構をいう。
新消防団詰所	本事業で整備する桑名市消防団桑名方面団第14分団（以下「第14分団」という）の車庫兼詰所を配置する施設、設備及び外構をいう。
新地域コミュニティ施設	本事業で整備する大山田地区市民センターと大山田まちづくり拠点施設を配置する施設、設備及び外構をいう。
新地区市民センター	新地域コミュニティ施設のうち、大山田地区市民センターとして供用される部分をいう。
新大山田まちづくり拠点施設	新地域コミュニティ施設のうち、大山田まちづくり拠点施設として供用される部分をいう。
新郵便局	本事業で整備する郵便局が入居する施設、設備等をいう。
現消防本部	現消防本部・桑名市消防署建物の2・3階に配置されている桑名市消防本部（現消防本部建物2階に配置されている指揮調査課は除く）をいう。
桑名市消防署	現消防本部・桑名市消防署建物1階に配置されている消防機能をいう。
指揮調査課	現消防本部・桑名市消防署建物2階に配置されている指揮調査課の指揮第1係及び指揮第2係が執務するスペース（消防機能）をいう。
現消防本部・桑名市消防署建物	現消防本部及び桑名市消防署が配置されている既存建物（桑名市江場7番地）をいう。
現大山田分署	桑名市大山田1丁目7-1の施設、設備及び外構をいう。
現消防団詰所	現地域コミュニティ施設の敷地（桑名市大山田1丁目9）内にある第14分団車庫兼詰所の施設、設備、外構をいう。
現地域コミュニティ施設	現地区市民センターと現大山田まちづくり拠点施設が配置されている桑名市大山田1丁目9の既存の建物及び外構（現消防団詰所を除く）をいう。
現地区市民センター	現地域コミュニティ施設のうち、大山田地区市民センターとして供用されている部分をいう。
現大山田まちづくり拠点施設	現地域コミュニティ施設のうち、大山田まちづくり拠点施設として供用されている部分をいう。

現郵便局	桑名市大山田1丁目7-7にある桑名大山田郵便局の施設、設備、外構をいう。
本体施設整備ゾーン	本事業で本体施設を整備する資料1「整備エリア図」で示す区域のことをいう。
立体駐車場整備ゾーン	本事業で立体駐車場を整備する資料1「整備エリア図」で示す区域のことをいう。
防災広場整備ゾーン	本事業で防災広場機能を整備する資料1「整備エリア図」で示す区域のことをいう。
コミュニティプラザ東側地域活性化ゾーン	コミュニティプラザ東側地域活性化事業の対象範囲で、資料1「整備エリア図」にてオレンジ色太線枠で示す区域（現郵便局を含む）のことをいう。（整備エリアの範囲外）
コミュニティプラザ東側地域活性化事業	コミュニティプラザ東側地域活性化ゾーンを活用して、事業者が任意で実施する事業をいう。本仕様書に基づいて事業者が提案する事業で、本事業に係る事業費（市から支払われる対価）をコミュニティプラザ東側地域活性化事業に充当することはできない。
余剰施設	本施設に現消防本部又は現大山田分署の機能が移転した後の現消防本部又は桑名市消防署の土地及び建物をいう。（余剰施設活用事業として専用使用できる範囲）なお、現消防本部・桑名市消防署及び土地に関しては、現消防本部・桑名市消防署に引き続き配置される桑名市消防署及び指揮調査課の機能を低下させない範囲とする。
余剰施設活用事業	余剰施設を活用して、事業者が任意で実施する事業をいう。事業者は、当該事業によって得られる収益を原則として自らの収益とすることができる。本仕様書に基づいて事業者が提案する事業で、事業方式は、定期借地権方式、建物賃貸借方式等で実施する。余剰施設活用事業は、独立採算事業とし、本事業に係る事業費（市から支払われる対価）を充当することはできない。

## 6 遵守すべき法制度等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法令及び条例等、参考とすべき仕様書等は次のとおりである。このほか、本事業を実施するに当たり必要とされるその他の関連法令等（条例を含む。）及び関連要綱・各種基準等についても最新のものを参照し遵守すること。

なお、解釈に関して基準等の中で相反する等の疑義が生じた場合は、別途市と協議の上、適否について決定するものとする。

### (1) 法令等

- ・建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・都市計画法（昭和43年法律第100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）
- ・電波法（昭和25年法律第131号）
- ・消防法（昭和23年法律第186号）
- ・高圧ガス保安法（昭和26年法律第204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）
- ・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）
- ・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）
- ・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）
- ・水道法（昭和32年法律第177号）
- ・下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・水質汚濁防止法（昭和45年法律第138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）
- ・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）
- ・悪臭防止法（昭和46年法律第91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）
- ・道路法（昭和27年法律第180号）
- ・道路交通法（昭和35年法律第105号）
- ・電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・警備業法（昭和47年法律第117号）
- ・地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・民法（明治29年法律第89号）
- ・商法（明治32年法律第48号）
- ・電気通信事業法（昭和59年法律第86号）
- ・有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- ・公衆電気通信法（昭和28年法律第97号）

### (2) 県・市条例

- ・三重県建築基準条例（昭和46年三重県条例第35号）
- ・三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例（平成11年三重県条例第2号）

- ・犯罪のない安全で安心な三重のまちづくり条例（平成16年三重県条例第2号）
- ・三重県自然環境保全条例（平成15年三重県条例第2号）
- ・三重県環境基本条例（平成7年三重県条例第3号）
- ・三重県生活環境の保全に関する条例（平成13年三重県条例第7号）
- ・桑名市火災予防条例（平成16年条例第163号）
- ・桑名市水道事業給水条例（平成16年条例第197号）
- ・桑名市公共下水道条例（平成16年条例第156号）

### （3）規格等

- ・電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）
- ・電子情報技術産業協会規格（J E I T A）
- ・日本電気工業会規格（J E M）
- ・日本産業規格（J I S）
- ・電池工業会規格（S B A）

### （4）参考仕様書・参考基準

- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・防災拠点等となる建築物に関わる機能継続ガイドライン（平成30年5月国土交通省住宅局）
- ・日本建築学会諸規準
- ・建築構造設計基準（令和3年3月30日国営建技第21号）
- ・電気設備工事共通仕様書及び同標準図
- ・建築工事安全施工技術指針
- ・建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ・建設副産物適正処理推進要綱
- ・建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕課監修（最新版））
- ・三重県公共工事共通仕様書

## 7 施設の機能及び性能等に係る基本要件

### (1) 整備エリア（本施設の整備用地）

#### ①敷地条件等

整備エリアは、資料1「整備エリア図」にて緑色太線枠で示す部分である。

項目	内容		
a 所在地	桑名市大山田1丁目9、3-6、11-1、10（※1）、7-4の一部、3-7（※2）、3-8（※2）、3-9（※2）		
b 敷地面積 (大よその面積)	本体施設整備ゾーン	桑名市大山田1丁目9	3,197㎡
		桑名市大山田1丁目11-1	628㎡
		桑名市大山田1丁目10	2,280㎡
		桑名市大山田1丁目3-7	411㎡
桑名市大山田1丁目3-8		44㎡	
c 用途地域	桑名市大山田1丁目3-9	356㎡	
	立体駐車場整備ゾーン	桑名市大山田1丁目7-4の一部	1,900㎡
d 建蔽率	80%		
e 容積率	200%		
f 防火指定	指定なし		
g 道路斜線	1:1.5		
h 隣地斜線	31m+1:2.5		
i 日影規制	建築物の高さ>10m対象 5時間（5m超～10m）、3時間（10m超）、H=4m ※ただし、近隣の第一種低層住宅専用地域に対しては異なる規制		
j その他	道路幅員（a～eは、資料1「整備エリア図」の記載内容と同じ）		
	a	16.0m（路肩含む）	
	b	11.0m（路肩含む）	
	c及びd	5.2m（路肩含む）	
	e	4.0m（路肩含む）	

※1 桑名市大山田1丁目10（土地）は、独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」という。）が所有しており、現状は、UR都市機構の団地居住者用の駐車場となっている。当該土地に関しては、現在、市とUR都市機構の間で、本事業の整備エリアに含めることの可否について協議中であり、決定されたものではない。市としては、今後、本事業の進捗にあわせる形で、取得するべく協議を進めている。また、市の議会承認が必要となる。

※2 桑名市大山田1丁目3-7、3-8及び3-9は、現在、市道となっており、市では、これら用地について協議し、宅地化を計画している。当該土地を本事業の整備エリアに含めることについては、市の議会承認が必要となる。



## ②インフラの条件

項目	内容
a 上水道	上下水道部で閲覧可
b 下水道	上下水道部で閲覧可

## (2) 建物規模

来庁者や本施設で勤務する職員の利便性や施設機能を低下させない範囲で、可能な限り、諸室等の共有化を図り、延べ床面積の削減を図るものとし、全体の建物規模については、提案によるものとする。

## (3) 施設構成

本施設は、新消防本部、新大山田分署、新消防団詰所、新地域コミュニティ施設、新郵便局、立体駐車場及び外構により構成（民間収益施設を含む場合あり）し、諸室・機能は下表のとおり。

施設	区分	諸室・機能
新消防本部	執務スペース	消防長室、事務室、消防団室、会議室、市民相談室、文書庫、倉庫
	生活スペース	食堂、更衣室、職員用トイレ
	災害対応スペース	警防本部室、車両・災害用資機材庫
	その他のスペース	トイレ、エントランスホール、廊下、階段、エレベーター、電気室、機械室、非常用発電設備、無線鉄塔
新大山田分署	執務スペース	署長室、事務室、文書庫、倉庫、救急研修室
	生活スペース	仮眠室（男性用）、女性用スペース、食堂・厨房、トイレ、洗面室、浴室・脱衣室（男性用）、トレーニングルーム
	災害対応スペース	乾燥室、出動準備室、救急消毒室、救急資機材収納室、車両・災害用資機材庫、ボンベ充填室、車庫（緊急車両）
	その他のスペース	自家用給油設備、非常用発電設備、ホース乾燥設備、出動表示板、国旗等掲揚ポール、エントランスホール、廊下、階段、懸垂幕装置、
新消防団詰所	執務スペース	事務室
	生活スペース	トイレ
	災害対応スペース	車庫
新地域コミュニティ施設	新地区市民センター	事務所（給湯室・待合スペース・作業スペース含む）、書庫、ロッカールーム
	新大山田まちづくり拠点施設	時間外・休憩専用窓口、貸室①（複数）、貸室②（日本間・二間）、湯沸し室1（日本間の隣）、湯沸し室2
	その他のスペース	授乳室、マルチコピー機設置スペース、倉庫、印刷室、エントランスホール（談話スペース・市民PRコーナー含む）、トイレ、廊下、階段（必要時）、エレベーター（必要時）、電気室、機械室、非常用発電設備
新郵便局	郵便局	事務所（待合・ロビー含む）
		ATMコーナー

施設	区分	諸室・機能
		A T Mコーナー機械室
		倉庫
		休憩室・給湯室
その他	民間収益施設	*任意
立体駐車場・ 平面駐車場	大山田コミュニティ プラザ西側立体駐車 場	自走式立体駐車場（エレベーター付き） 駐車マス145台分（UR都市機構用83台、他62台）以上
	平面駐車場 （本体施設周辺）	駐車スペース・駐輪場（屋根付）・外構
大山田第三 広場	防災広場	災害時の避難等を考慮した広場 （駐車スペース20台程度・ゲートボール場等）

※必要面積（目安）は、資料5「必要諸室等一覧」参照

※諸室等の機能は、資料6-a「新消防本部の諸室等機能要件一覧」、資料6-b「新大山田分署の諸室等機能要件一覧」、資料6-c「新消防団詰所の諸室等機能要件一覧」、資料6-d「新地域コミュニティ施設の諸室等機能要件一覧」参照

※新郵便局については、市から郵便局へスケルトン渡しによる貸出しを予定しており、表の「諸室・機能」の内容は、郵便局が自ら設計・施工を行う。

※立体駐車場・平面駐車場・大山田第三広場の駐車スペースの必要台数・配置場所は、資料7「駐車場必要台数と配置場所の考え方」を参照

※表の「区分」ごとに、セキュリティゾーニングを構成すること。

(4) 本施設及び関係する施設の開館日・開館時間

本施設及び隣接する大山田コミュニティプラザの開館日及び開館時間は、以下のとおり。

施設		開館日	開館時間
新消防本部		平日（窓口）	8：30～17：15（窓口）
新大山田分署		全日	24時間
新消防団詰所		災害時・訓練時等	災害時・訓練時等
新地域 コミュニ ティ 施設	新地区 市民センター	窓口：平日	8：30～17：15
		マルチコピー機：平日・土曜日	平日：8:30～17:00 土曜日：9:00～16:00
	新大山田 まちづくり 拠点施設	下記を除く日 国民の祝日に関する法律に規定 する休日 12月28日から翌年1月3日まで	9：00～21：30
新郵便局		窓口：平日	窓口：9:00～17:00 (貯金・保険は16:00まで)
		ATMコーナー：全日	ATMコーナー： 平日 9:00～18:00 土曜日 9:00～17:00 日曜日・祝日 9:00～17:00
<立体駐車場に関する施設> 大山田コミュニティプラザ		下記を除く日 月曜日（祝日の場合は開館） 12月29日から翌年1月3日まで	9:00～催物終了まで (最大21時30分)

## 8 施設整備に関する要求水準

### (1) 建築計画の要求水準

#### ①配置計画

##### 1) 本施設全体の要求水準

整備エリアの都市計画区域における用途地域は近隣商業地域に該当するが、周辺は、第一種低層住宅専用地域や、第一種中高層住宅専用地域（整備エリア西側）に該当しており、閑静な住宅地が広がっている。

本施設は、消防本部等の消防関連施設を含めた複合施設であり、また、整備エリア周辺において比較的大規模な施設となることから、周辺の住環境に最大限に配慮する必要がある。

特に、以下の2点が重要と考えている。

#### ア 日影や騒音等での近隣への影響が最小となる配置計画

- ・日影の影響を最小限にし、周辺への圧迫感を軽減させること。（例：住宅に面する側に空地や緑地を設けるなど）
- ・緊急車両の出場時のサイレン音による騒音等の影響を最小限にすること。
- ・緊急車両の出場時の安全性に最大限配慮すること。

#### イ 地域に親しまれる施設づくり

- ・既存の遊歩道・歩道橋や緑地帯との連携を意識したり、地域住民の居場所となるスペースを積極的に設けたりすることで、地域に親しまれる施設とすること。
- ・大山田団地は、遊歩道・歩道橋・緑地帯によって、現地域コミュニティ施設までのアプローチのしやすさを考慮した公共空間が形成されている。周辺の公共空間や整備エリアの地形（高低差を含む）を踏まえて、本施設へのアプローチのしやすさのほか、街の中の動線や、公園・周辺施設・交通インフラとの連携について配慮すること。

そのほか、以下の事項についても配慮すること。

- ・緊急車両は西側道路から出動することとし、緊急車両車庫は本体施設整備ゾーンの西側に配置すること。
- ・「消防活動エリア（建物内外での訓練スペースを含む）」と「来庁者エリア」を明確にすること。緊急車両車庫前の出動スペース、緊急車両出入口、訓練スペースには、来庁者が迷い込むことがないようにすること。
- ・車両動線の分離を図ることで緊急車両の出動を妨げない配置とし、緊急車両の迅速な出動と来庁者の安全性を確保すること。
- ・新大山田分署等の職員と本施設の来庁者との動線の分離を図ること。
- ・緊急車両の動線確保の観点から、周辺道路に来庁者が駐車することの防止を図るとともに、一般車両の出入口についても使いやすく安全な計画とすること。
- ・防災啓発の観点で、来庁舎や歩行者などから日常の消防業務の様子が見えるようにすることを検討すること。
- ・諸室（トイレを含む）の配置は、施設によって開館日及び開館時間が異なることに配慮すること。開館日及び開館時間にあわせて、各施設単位（新消防本部・新大山田分署・新地区市民センター・新大山田まちづくり拠点施設・新郵便局・民間収益施設）で施錠ができるようにすること。

- ・避難所開設の際には、本施設を初めて訪れる市民等が避難のため来庁することや、夜間や大雨時に避難が行われることを踏まえて、市民等が消防施設に誤って迷い込むことのないようにわかりやすい配置計画とすること。
- ・本体施設整備ゾーンと防災広場整備ゾーンは、一体性のある空間とすること。
- ・敷地内（建物外）に、大山田地区の住民が管理している倉庫（既設のもの：グリーンフェスタ用の備品などが保管されている）を配置するスペースを確保すること。
- ・整備エリア及び大山田コミュニティプラザ一体を会場として、大山田地区の住民イベントである「グリーンフェスタ」や「夏祭り」が開催されることに配慮すること。
- ・車いす使用者用駐車区画、三重県おもいやり駐車場を本体施設周辺に確保すること。
- ・各施設を合築にするか、分築にするかは、事業者の提案によるものとする。
- ・事業者は、整備エリア内に、民間収益施設（またはスペース）を提案することができる。（任意）また、民間収益施設を本体施設と合築にするか、分築にするかは、事業者の提案によるものとする。

## 2) 施設別の要求水準

### a 新消防本部

- ・消防業務の特殊性を考慮するとともに、建物内の騒音対策等にも十分配慮した健康的な執務環境を確保し、災害に対応する職員の能力を最大限に発揮できる建物計画とすること。

### b 新大山田分署

- ・緊急車両の出入り口は、整備エリア西側道路に面した場所で、迅速に出動でき、視認性のよい安全な位置に配置すること。
- ・緊急車両車庫前面には車両の点検や洗車等に使用することを想定してスペースを確保すること。また、はしご車が容易に車庫入れできるスペースを確保すること。
- ・消防車両の出動時の騒音を抑制する配置とすること。
- ・建物（内部・外壁等）を訓練活動できるようにすること。
- ・建物周辺に訓練できるスペースを確保すること。また、夜間の訓練・作業等を考慮し、照明設備を設置すること。

### c 新消防団詰所

- ・緊急車両の出入口は、迅速に出動でき、視認性のよい安全な位置に配置すること。
- ・緊急車両車庫前には車両1台分程度のスペース（車両の点検等に使用するスペース）を確保すること。

### d 新地域コミュニティ施設

- ・コミュニティプラザとの動線に配慮し、また、周辺道路や遊歩道との一体感があり、開放的で入りやすいアプローチとすること。
- ・市民が気軽に立ち寄り、利用できる談話スペースや憩いの場などを設けること。
- ・明るさやあたたかみを感じられる採光、内装とすること。

#### <新大山田まちづくり拠点施設>

- ・避難所開設時において避難者の心理的な不安を軽減するように配慮すること。

#### e 新郵便局

- ・新地区市民センターと郵便局が連携をしやすいよう、可能な限り、両者の窓口が近接した位置や、または互いに案内がしやすい位置に配置すること。なお、市では、現在、一部の郵便局で各種証明書等の発行を実施しており、今後は、より幅広い分野での連携を検討している。
- ・新郵便局の開館日・開館時間は、新消防本部、新大山田分署、新地域コミュニティ施設のものとは異なることを考慮して配置場所を検討すること。
- ・ロビーにはATMが配置されることを想定し、新郵便局窓口の営業時間外には、ロビーをシャッターでATMコーナーのみを区画できるように配慮すること。

### ②平面・動線計画

#### 1) 本施設全体の要求水準

- ・各施設、各部門及び各諸室の特性を把握し、機能性を重視した平面計画とすること。
- ・階段、エレベーター及び廊下は利用しやすい位置とすること。
- ・バリアフリーに配慮し、関係する条例を遵守すること。
- ・床下に電源や通信用の配線などを収納するスペースを設けるなど、事務、情報機器等の接続に配慮した計画とすること。
- ・防犯、安全管理のため一括監視できるセキュリティ対策を講じた計画とすること。
- ・共用エリアと職員エリアをセキュリティラインで区画することで、スムーズな出動と来庁者の安全確保を可能とすること。

#### 2) 施設別の要求水準

##### a 新消防本部

- ・施設内各部門の意思疎通や連携に配慮した位置とすること。
- ・諸室の機能連携や、各種動線の最短化に配慮した平面計画とすること。
- ・来庁者が利用するエリアと業務エリアを明確に分離すること。
- ・生活スペース・災害対応スペースには来庁者が入らないように区画すること。
- ・オープンフロア等の見通しを良くし、職員同士が情報共有しやすい平面計画とすること。
- ・事務室は来庁者の行先がわかりやすく、見通しが良い一体空間とすること。

##### b 新大山田分署

- ・緊急時はもとより、消防活動や救急活動及び救急活動後の資機材清掃、消毒、保管等の効率化や衛生面にも配慮したゾーニング、動線計画とすること。
- ・諸室間の機能連携や、各種動線の最短化に配慮した平面計画とすること。特に、出動時を考慮し、可能な限り、各室から車庫までの動線を短くするとともに、床の段差を解消すること。
- ・仮眠室は、特に空調効率と遮音性に配慮し、また、執務スペースと遮断又は分離し、出動に際して動きやすい動線とすること。
- ・施設内各部門の意思疎通や連携に配慮した位置とすること。
- ・消防職員と来庁者の動線を明確に分離し、互いの行動を妨げない計画とすること。また、来庁者が利用するエリアと業務エリアを明確に分離すること。
- ・生活スペース・災害対応スペースには来庁者が入らないように区画すること。
- ・夜間出動等に配慮し屋外照明等を十分確保すること。
- ・自動照明のほか、一斉又は個別に仮眠者を起こすような装置等を設けること。

- ・車庫や仮眠室など、出勤に関する機能は1階に集約し、緊急出勤動線を最短化すること。
- ・救急活動終了後、救急隊員が庁舎内に入る前に救急消毒室を経由することで感染防止に努める動線計画とすること。

### c 新地域コミュニティ施設

- ・各部署の関係や、来庁者の動線に配慮したわかりやすい施設配置とすること。
- ・わかりやすい位置にサインを配置すること。
- ・窓口や各諸室をわかりやすく配置するとともに、来庁者が移動しやすい動線計画とすること。特に、来庁者が新消防本部や新大山田分署の生活スペース・災害対応スペースに迷い込むことがないようにすること。
- ・来庁者用の建物出入口とは別に、バックヤード側に新地域コミュニティ施設職員用の通用口を設置すること。（新地区市民センターと、新大山田まちづくり拠点施設の開館日及び開館時間が異なることを考慮すること）

#### <新地区市民センター>

- ・可能な限り、本体施設周辺の平面駐車場から移動がしやすい1階に配置すること。
- ・カウンターと待合スペースに適切なスペースを確保し、窓口がわかりやすい空間を設けること。
- ・職員が来庁者に気づきやすく、対応しやすいように、執務スペースから待合スペースの見通しが良く、見渡ししやすい構成とすること。
- ・手続きなどの待ち時間に配慮して、音声呼び出しなどの工夫をすること。

### d 新郵便局

- ・新郵便局来客用の建物出入口とは別に、バックヤード側に新郵便局職員用の出入口を設置すること。

## ③断面計画

### 1) 本施設全体の要求水準

- ・各施設、各部門及び諸室の特性を把握し、ライフサイクルコストの低減に考慮した適切な階高及び階層構造とすること。
- ・地下室は設けないこと。
- ・道路からの乗り入れや車庫内外、出入口等の勾配や排水設備は、表面滞水やスリップ対策に考慮した構造とすること。
- ・上下階への移動がスムーズな階段と昇降機を設置すること。

### 2) 施設別の要求水準

#### a 新消防本部

- ・消防長室、事務室、市民相談室、文書庫、倉庫は同一フロアとすること。
- ・必要に応じて、各種重量資機材等の格納のための昇降装置（ホイストクレーン）等を備えること。

#### b 新大山田分署

- ・必要に応じて、各種重量資機材等の格納のための昇降装置（ホイストクレーン）等を備えること。
- ・緊急車両に積載している泡消火薬剤を洗浄する際に敷地外部に洗浄水が流出しないような排水

構造とすること。

- ・救急資機材の洗浄に伴い排水構造に配慮すること。
- ・訓練用のアンカーを設置して、梯子を架梯することによる立体的な訓練に対応した施設構造とすること。

#### ④構造計画

##### 1) 施設全体の要求水準

- ・各種機器の荷重を考慮した構造計画とすること。
- ・ライフサイクルコストの低減を考慮した構造とすること。
- ・施設壁面等を放水訓練が可能な仕様とし、放水による水の圧力や機材の衝突等による耐衝撃性及び排水を考慮した構造とすること。

##### 2) 施設別の要求水準

###### a 新消防本部

- ・耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年度版・国土交通省）」における以下の基準の性能以上を有すること。

耐震安全性 の分類	構造体	I類
	建築非構造部材	A類
	建築設備	甲類

###### b 新大山田分署

- ・耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年度版・国土交通省）」における以下の基準の性能以上を有すること。

耐震安全性 の分類	構造体	I類
	建築非構造部材	A類
	建築設備	甲類

###### c 新消防団詰所

- ・耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年度版・国土交通省）」における以下の基準の性能以上を有すること。

耐震安全性 の分類	構造体	II類
	建築非構造部材	A類
	建築設備	乙類

###### d 新地域コミュニティ施設・新郵便局

- ・大規模災害発生時においても、避難所としての機能を発揮できるよう十分な耐震性を確保すること。
- ・大地震が発生した際に、施設内の人命の安全確保が図れるだけでなく、被災後も建築物及び建築設備の大きな補修を行うことなく使用できる強度を確保するため、耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の以下の基準の性能以上を有すること。



耐震安全性 の分類	構造体	Ⅱ類
	建築非構造部材	A類
	建築設備	乙類

#### e 立体駐車場

- ・耐荷重及び転落防止策の衝撃荷重については、車両総重量2.5 t以下の車両について安全な構造とすること。
- ・耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年度版・国土交通省）」における以下の基準の性能以上を有すること。

耐震安全性 の分類	構造体	Ⅲ類
	建築非構造部材	B類
	建築設備	乙類

#### ⑤景観・周辺環境への配慮

- ・周辺の景観と調和したデザインとすること。
- ・外構についても素材やデザイン等は、周辺景観と調和したものとする。
- ・デザイン面でも周辺への圧迫感の軽減を図ること。
- ・立体駐車場は、本体施設や周辺環境との一体感、景観へ配慮すること。

#### ⑥環境への配慮

- ・環境への配慮の観点から、エネルギー負荷の抑制や、自然エネルギーの有効活用及び建築物の耐用年数の長期化等により、環境負荷の低減を図ること。
- ・「桑名市ゼロカーボンシティ宣言」、「公共施設等への再生可能エネルギー設備導入方針（桑名市）」等を踏まえ、本施設で消費される総エネルギー量を考慮した上で、省エネルギー推進と自然エネルギー活用により、本施設で実質的に消費されるエネルギー量（消費量－再生量）を可能な限り削減できるように検討すること。
- ・以下の事項に配慮した施設整備を行うとともに、その効果が来庁者に分かるよう努めること。

##### ア エネルギー負荷の抑制

- ・施設の断熱や気密性の向上、日射のコントロール、空調及び換気方法の工夫などにより、エネルギー負荷の総合的な削減を図ること。

##### イ エネルギー・資源の有効利用

- ・エネルギーや資源を無駄なく効率的に使うことのできる設備を採用するほか、デマンド監視装置を設置してエネルギー管理が行えるようにするなどの工夫をすること。
- ・太陽光発電等の自然エネルギーの活用等により、二酸化炭素排出削減や環境負荷の低減に寄与すること。
- ・水資源の有効活用及び水道費用の削減等の観点から雨水の有効利用などによって、環境負荷の低減に寄与すること。

#### ウ 適正使用・適正処理

- ・建設副産物や運営段階での廃棄物などの削減と再資源化を図ること。

#### ⑦ライフサイクルコスト・施設の長寿命化

- ・エネルギー消費量の抑制や、安価なエネルギー源の採用などを通じて、施設のランニングコストの縮減に配慮すること。
- ・大規模修繕工事が最小限となるよう、建築・設備の更新や修繕の容易性に配慮した施設計画とすること。また、レイアウト変更に対応できるよう、階高や壁の構造等に配慮し、長期使用に耐え得る十分な性能を確保すること。
- ・容易に窓掃除や施設のメンテナンスを行える構造とすること。
- ・植栽は、メンテナンス費用低減に配慮した計画とすること。

#### ⑧仕上げ計画

- ・建物内外の仕上げは、周辺の建築物や自然環境との調和を積極的に図ること。
- ・施設整備における経済性に配慮すること。
- ・供用開始後の維持管理にも十分配慮し、保全・清掃の容易性に配慮すること。
- ・仕上げ材は、各室・機能の用途及び利用頻度、並びに各部位の特性を把握した上で最適な組合せを選ぶよう努めること。
- ・外構は、大型車両の乗り上げを考慮し、強固な仕上げとすること。

#### ⑨建築設備の計画

- ・設備スペースの大きさは、主要機器の設置スペース、附属機器類の設置スペース、保守管理のスペース、機器の搬入・搬出スペース、将来の改修や設備容量の増強のための予備スペース等に留意し、計画すること。
- ・光熱水費、更新のランニングコストを考慮した熱源を採用すること。なお、ライフサイクルコストや維持修繕、改修の容易さ等を考慮して方式や機器、数量を選定すること。
- ・各種機器（照明・空調等）の管理方法は、本施設の職員の利便性やメンテナンス性、将来の故障時の影響を考慮して計画すること。
- ・設備機器の更新、メンテナンス及び将来の電気機器・電気容量の増加等の可能性を踏まえて、受変電設備、配電盤内に電灯、動力の予備回線を計画すること。
- ・電気設備の配管、配線については耐久性を考慮すること。
- ・配線や機器の設置スペースなどは、更新性や拡張性に配慮すること。
- ・受変電設備は、関係法令、基準等に準拠し、施設計画に応じた雷保護設備を設けること。
- ・イベントや災害時利用を想定して、外構や外壁面等にもコンセント（盗電対策を行うこと）を設置すること。
- ・非常用照明、誘導灯等は、関係法令に基づき設置すること。
- ・外灯は、自動点灯及び時間点灯ができるようにすること。
- ・庁内専用回線（LAN・本体施設の市への引渡し後に市が配線工事を実施）とは別に、インターネット設備（来庁者も使用可とすることを想定）の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。
- ・電話、テレビ放送受信設備（CATVを含む）の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。
- ・施設規模や、また、合築の場合においては複合施設であることを踏まえて、各種機器の集中管理パネルを設置して一括管理ができるようにするなど、市が実施する機器の管理に関して合理的な

方法を提案すること。

- ・施設全体を対象に案内放送ができる放送設備を整備すること。
- ・非常用自家発電設備は無給油で72時間対応とし、災害時に、資料6-a、b、c、d「諸室等機能要件一覧」の「仕様」の欄に停電時に係る記載がある諸室を対象に、電源の確保及び照明設備の点灯が可能な計画とすること。
- ・屋外設備は、騒音等による周辺環境への影響に配慮すること。

#### ⑩安全性への配慮

- ・本事業の実施においては、敷地全体のセキュリティ対策も考慮に入れ、均衡の取れた死角のない防犯性の高い施設計画を行うとともに、施設内においても、来庁者がけがをしないよう、安全性に配慮すること。
- ・外部からの不正侵入の防止に配慮した施設配置、アプローチ計画とすること。
- ・機械警備システムの設置を計画すること。
- ・個人情報保護等の情報セキュリティに配慮すること。

#### ⑪バリアフリー、ユニバーサルデザインへ

- ・「三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例（UD条例）」及び「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）」を遵守すること。
- ・段差のない床、滑りにくい床仕上げ材など、安全に配慮した仕様、材質とすること。
- ・視覚に障害がある方が利用しやすい音響環境に配慮すること。
- ・扉や窓サッシ等の可動部分や、ドアハンドル、水栓金物、スイッチ等は誰もが使いやすい形状や配置とするよう配慮すること。
- ・障害のある方等の利用に配慮した点字案内や、緊急情報の提供に配慮すること。
- ・車椅子対応カウンターを設置や十分な待合スペースを確保すること。
- ・外国語併記の案内表示（英語・中国語・韓国語・ポルトガル語等）を設置すること。
- ・本体施設の来庁者が立ち入る階には、各階1つ以上のバリアフリートイレを設置すること。
- ・車いす使用者用駐車区画（駐車マス・全幅3,500mm）、三重おもいやり駐車場を、「三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例（UD条例）」及び県のガイドラインに基づいて設置すること。
- ・授乳室を設置すること。

#### ⑫防災機能

##### 1) 施設全体の要求水準

- ・地震時に外壁等の剥落や落下による二次災害に配慮した構造、外装とすること。
- ・適切な浸水対策を講じること。

##### 2) 施設別の要求水準

###### a 新消防本部・新大山田分署・新地域コミュニティ施設

- ・災害時のライフライン（水・電気）の途絶に配慮した設備計画とすること。
- ・食料、生活必需品の備蓄倉庫を設置すること。
- ・本件施設には、市が竣工後に防災情報システムを含む通信設備、防災無線を設置するため、そのことに配慮すること。

### ⑬健康への配慮

- ・シックハウス対策に配慮した材料を採用すること。
- ・騒音や振動の発生源となる部分（機械室や駐車場等）を適切に配置すること。
- ・感染症予防に配慮した施設・設備とすること。（例：適切な場所への手洗い場の設置）

### ⑭その他

本事業に係る道路の乗り入れ・切り下げ等に係る費用、道路の雨水排水設備の改修に係る費用、既存インフラ補強（例：緊急車両乗り入れに伴う道路補強等）に係る費用及び各種インフラ（電気・電話・ガス、電話・その他情報通信関連インフラ）の引込に伴い発生する費用（インフラに係る加入金及び引渡しまでの使用料を含む）は事業者の負担とする。

## （２）各諸室・設備等の要求水準

### ①本施設全体の要求水準

- ・各施設別の必要な諸室及び仕様は、資料6-a、b、c、d「諸室等機能要件一覧」参照のこと。
- ・来庁者や本施設で勤務する職員の利便性を損なわない範囲において、可能な限り、会議室などの諸室やメンテナンススペースの共有化を図り、延べ床面積の削減を図ること。（資料5「必要諸室等一覧」を参照のこと）
- ・執務スペースや、生活スペース、災害対応スペース及びその他の各スペースの機能や関連性を考慮しながら、効率的に組み合わせて配置すること。
- ・各諸室は、可能な限り兼用や組み合わせ等により、臨機応変な活用ができるよう、間仕切りや壁の構造及び配置等を工夫すること。また、倉庫、収納棚等は十分なスペースを確保すること。
- ・各室において採光と室温について配慮すること。
- ・遮光が必要な窓にはブラインド、ロールスクリーン又はカーテン等を設置すること。
- ・鳥害対策のため、外壁の凹凸は可能な限りないものとする。
- ・虫対策のため、網戸を設置すること。
- ・施設銘板や案内表示板、室名、部署名等のサインは、来庁者にとって見やすい位置、大きさ、フロントに配慮すること。
- ・各室の照明、電源等は各室の状況により必要数を配置すること。
- ・有線及び無線によるネットワーク構築のための配線計画を立案すること。なお、アクセスポイントは庁内ネットワークを通じて接続する予定である。
- ・廊下及び階段と各室間は適宜扉を設けるなど、建物全体の空調効率に配慮すること。
- ・扉は原則引戸とし、開戸を設置する場合は外開きとすること。
- ・家具固定・移動防止対策に配慮すること。

### ②施設別の要求水準

#### a 新消防本部

- ・机のレイアウトは来客者に背を向けないように配慮すること。
- ・エントランスホール等に、市民等が防災情報を得ることができ、また、体験することができる展示・体験コーナーを設置すること。（設置場所は、新地区市民センターのエントランスホール等でも可）

## b 新大山田分署

- ・ 交替制勤務の職員は24時間体制で勤務することになるため、ストレス軽減のため休憩スペースの充実や仮眠室の個室化により、職員個人のプライバシーを確保すること。また、個人のプライバシーへ配慮しつつも、円滑な出動体制を妨げない計画とすること。
- ・ 24時間体制のため、夜間の管理がしやすい配置とすること。
- ・ 緊急車両車庫前には職員が日常的な訓練を実施できるようなスペースを確保すること。また、建物壁面・ベランダ等の形状や部材等についても訓練を実施することに配慮すること。
- ・ 放送設備により、新大山田分署の全ての諸室で出動指令及び館内放送が聞こえるようにすること。（出動指令が優先となる仕様とすること）
- ・ 館内放送は屋内又は屋外若しくはその両方が選択できる仕様とすること。
- ・ 消火栓（敷地内2か所）を設置すること。
- ・ 耐震性防火水槽（40 t以上）1基を設置すること。
- ・ 出動準備室は、複数の出動隊が指令内容を確認するための情報共有及び作戦用スペースとして使用することに配慮すること。
- ・ 緊急車両車庫内は、出動時に多くの職員が出動動線として使用するため、車両間のスペースは十分確保すること。また、訓練中の出動を想定し、訓練場所から車庫までスムーズに移動できる動線を計画すること。

## c 新消防団詰所

- ・ 消防団が効率的に活動できるように、現消防団詰所と同程度以上の機能を確保すること。

## d 新地域コミュニティ施設

- ・ エントランスホールなどに、住民票発行等の機能を有するマルチコピー機を設置できるスペースを配置すること。新地区市民センターの窓口の時間外であっても、新大山田まちづくり拠点施設の供用時間中は、市民がマルチコピー機を使用できる時間帯があることに留意すること。
- ・ エントランスホールなどに、各種団体の事業の告知やボランティア募集など、まちづくり活動に必要な情報の掲示などができるスペース（掲示コーナー等）を確保すること。
- ・ 来庁者が使用できる公衆無線LANサービスの設備を設置すること。
- ・ 災害時にライフラインが停止することに備えて、非常用自家発電設備を設置すること。
- ・ 防災備品を置く倉庫は、十分なスペースを確保するとともに、災害時に取り出しがしやすい位置に配置すること。

### <新地区市民センター>

- ・ カウンター周辺等は、来庁者動線や視線、遮音性、プライバシー保護に配慮すること。カウンターの種類（ハイカウンター、ローカウンター等）はスムーズな人の流れに配慮して提案すること。
- ・ 記帳台の配置についても配慮すること。

### <新大山田まちづくり拠点施設>

- ・ まちづくり活動や生涯学習活動を行う団体などが、まちづくり活動の拠点として活用しやすい空間とすること。
- ・ 貸室等は、まちづくり活動や生涯学習活動を行う団体等の会議空間としてだけでなく、多目的に使用できる空間として、現大山田まちづくり拠点施設と同程度以上の機能を確保すること。（床面素材はメンテナンス性に配慮すること）
- ・ 貸室は、災害発生時に避難者が長期間滞在する可能性があることに配慮すること。
- ・ 避難所開設時のほか、平時における利便性を考慮して、間仕切り壁などを用いて、複数の部屋を

一体的に利用できるようにするほか、または、1つの部屋を複数のスペースに区切れるように配慮すること。

- ・避難所開設時の感染症対策として、発熱のある避難者を他の避難者から隔離したり、動線を分離したりできるようにすること。

#### e 新郵便局

- ・新郵便局内の諸室配置においては、新郵便局の来店客の利便性や、新郵便局職員の働きやすさ、防犯、環境負荷軽減に配慮すること。
- ・ロビー・窓口事務室には、掲示や吊り下げパネルが設置されることを想定すること。
- ・ロビーには、カウンターの他に、着席できる相談コーナーが設置されることを想定すること。
- ・新郵便局の壁面（外壁）には、郵便局が指定するファザードサインや誘導サイン、入口自動ドアにはコーポレートカラーバンドが設置されることを想定すること。
- ・空調設備は、新郵便局分を独立して使用することができるようにすること。
- ・新郵便局が使用する電力、上下水道等の使用量を新郵便局以外のエリアと別に計量できるようにすること。

#### f 民間収益施設（任意）

- ・民間収益施設（またはスペース）は、独立採算で実施するものとし、市の財政負担軽減に寄与するものとする。
- ・施設の機能を低下させない範囲で提案すること。
- ・テナント等の出店ニーズ、可能性を把握した上で提案すること。また、市に支払う対価（家賃等）や事業方式・事業スキーム・リスク軽減策も含めて提案すること。
- ・提案内容を基に、事業内容の妥当性や、市に支払われる対価の妥当性について市が検証した後、市と事業者間で協議を実施し、市の承諾を得た上で実施できるものであり、必ず実施できるものではない。
- ・次に掲げる施設の提案は禁止とする。

ア 政治的又は宗教的施設

イ 青少年健全育成を妨げると考えられる興業、物販、サービスを提供する施設

ウ 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条第1項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施設

エ 公営競技（競馬、競輪、競艇及びオートレース）に関する施設

オ 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の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施設

カ 公序良俗に反する施設

キ その他市長が相応しくないと認める施設

#### g 立体駐車場

- ・立体駐車場の利用者は、本施設の来庁者や大山田コミュニティプラザの利用者、UR都市機構大山田団地（以下「UR都市機構団地」という。）の居住者、一般市民を想定すること。
- ・立体駐車場には、資料7「駐車場必要台数と配置場所の考え方」に記載のとおり、1）本施設及び大山田コミュニティプラザ用（一般車分）、2）UR都市機構団地居住者用、3）一般用（事業者提案分・有料・時間貸し等）の駐車スペースを確保すること。
- ・駐車マスは、法制限の範囲内で、かつ、トラックの駐車スペース（下記参照）等を確保した上で、

極力多くの台数を確保すること。

- ・大山田コミュニティプラザでイベントが開催される際には、大山田コミュニティプラザ建物の北西部に配置されている搬入口からイベント機材を建物内部に搬入することがある。そのため、立体駐車場整備ゾーンの敷地内にトラック（4t）が駐車できるスペースを確保すること。
- ・3）一般用（事業者提案分）のマス数は、事業者の提案によるものとし、需要を踏まえて提案すること（必ず提案すること）。市では、3）一般用（事業者提案分）の利用者は、近隣商業施設の利用者や、バス（名古屋方面行き的高速バス等）利用者を想定している。
- ・耐荷重及び転落防止策の衝撃荷重については、車両総重量2.5 t以下の車両について安全な構造とすること。
- ・架構形式は提案によるが、面積効率を考慮して選定すること。
- ・駐車マスの寸法は、下表に示す水準以上を確保すること。

項目	寸法
全長	5,000mm
全幅	2,500mm
高さ	2,100mm

- ・駐車場法で定められた技術的基準（出入口・車路幅等）に適合させること。
- ・エレベーターを1基以上設置すること。
- ・障害者等の移動など、バリアフリーに配慮すること。
- ・入出庫口は、周辺の道路状況や交通状況、敷地の形状等を考慮の上、周辺の交通への影響を考慮して、自動車の出入りがしやすくすること。
- ・自動車の衝突等によっても車両が落下せずに、外壁開口部等から利用者が落下しないようにするなど、安全性に配慮すること。
- ・立体駐車場から本体施設、大山田コミュニティプラザ及びUR都市機構団地への動線計画においては、これら施設の来庁者・利用者及び居住者の安全性及び利便性に配慮すること。また、周辺道路の通行者の安全性にも配慮すること。
- ・24時間入出庫可能とし、駐車料金收受や駐車許可等の確認のためのゲート設備等を設置すること。
- ・駐車料金徴収装置は、駐車台数や駐車時間、料金等の実績が把握でき、料金体系の変更や定期券等の設定及び変更が容易にできるものとする。また、本施設、大山田コミュニティプラザ等でのカードリーダー等（本施設及び大山田コミュニティプラザ用としてカードリーダーは4台以上とする）による処理や、配布された駐車券等により駐車料の免除対応が可能な機能を有すること。
- ・カーゲート装置は、立体駐車場は24時間入出庫可能とすることから遠隔で開閉ができるものとし、非常時等に手動で開閉ができるものとする。
- ・入口側ゲートの設置位置は、公道に渋滞が発生しないように配慮すること。
- ・場内管制機器にて、駐車台数を計測し、入口において満空車状態を表示すること。
- ・案内・誘導、満空車情報、フロア案内等、必要なサインを設置すること。
- ・消防設備は、建築基準法、消防法等の関連法規に基づき設置すること。
- ・雨水等が駐車場内に溢れることが無いよう排水溝等を設置すること。
- ・照明は、駐車場法施行令第13条の規定以上とすること。
- ・監視カメラにて、立体駐車場内の駐車場、通路及び階段等の各部を監視できるようにすること。

#### h 平面駐車場等

- ・ 本体施設整備ゾーンには、資料7「駐車場必要台数と配置場所の考え方」を踏まえ、駐車スペース及び駐輪場（屋根付・台数は提案による）を配置すること。
- ・ 駐車スペースは、本体施設の機能を確保した上で、できるだけ多くの台数が効率的に駐車できるようにすること。
- ・ ゲート装置等の設置は必須ではない。（来庁者の駐車場の利用は無料を想定）
- ・ 出入口周辺は、出入りに支障のないよう段差の解消に努めること。
- ・ 外灯照明を駐車スペース等に設けること。

#### i 大山田第三広場

- ・ 周辺住民の憩いの場として使用されている既存の広場の機能を維持させた範囲内で、災害時における広域避難に係る機能及び地元住民への支援機能も含めた「災害時における避難者支援機能を考慮した広場（防災広場）」として使用できるように整備すること。
- ・ 災害時において配置が想定される給水車や災害対応車両用の駐車場（平面駐車場・20台程度）を設けること。平常時は、本体施設の駐車場として使用できるよう整備し、広場のその他の部分とポール・鎖等で区画すること。本体施設との連携に配慮した位置に配置すること。
- ・ 災害時に避難スペースとして活用できるよう、避難者の生活環境に配慮した創意工夫あふれる提案を期待する。（太陽光発電装置、防災ベンチ、防災トイレ等）
- ・ 平常時は、周辺住民の憩いの場として使用できる広場を提案すること。
- ・ 現有するゲートボール場を残置又は同程度のものを再整備すること。
- ・ 隣接する住宅環境に配慮した整備を行うこと。
- ・ 出入口周辺は、出入りに支障のないよう段差の解消に努めること。

#### (3) 備品等に関する要求水準

- ・ 資料10「備品（想定）一覧」を参考に、備品等を提案し、設置すること。なお、資料10は、あくまで市が想定する備品計画であり、事業者は、ランニングコストや快適性、使いやすさ等を考慮した上で、品目・個数等を提案すること。より効果的・効率的な備品等の提案を期待する。なお、現消防本部や、現大山田分署、現地域コミュニティ施設、現消防団詰所から多数の備品を移設する計画である。
- ・ 新郵便局に設置する備品は、本事業の対象外とする。（郵便局が別途設置する）
- ・ 詳細については、契約後に協議を行った上で決定すること。



## 9 設計業務に関する要求水準

### (1) 業務の対象

事業者は、本仕様書、提案内容、契約書類等に基づき、各施設を整備するために必要な基本設計と実施設計を行うこと。また、本事業に伴う各種手続は、事業者の判断により実施すること。

### (2) 業務期間

設計業務の期間は、事業全体のスケジュールに整合させ、事業者が計画すること。また、具体的な業務期間については、提案内容に基づき契約書において定める。

### (3) 本事業特有の配慮事項

- ・基本設計段階には、市が指定する防災システム・指令システム管理業者との打合せに参加し、市の防災システム等設置に係る意向を設計業務に反映させること。現時点で想定している本体施設への移設対象は資料11「無線機器移設一覧」のとおり。
- ・市内ネットワークについては、配線計画を立案し、市のデジタル推進課と協議すること。
- ・新郵便局内の内装工事は郵便局が実施すること等を踏まえて、市と郵便局との打合せに参加すること。
- ・追加での測量・ボーリング調査等の各種調査は、事業者の責任・費用負担において実施すること。
- ・整備エリア全体に対して、3,000㎡以上の造成が必要な場合には、地歴調査が必要になる。
- ・市への提出書類（着手時・中間時・完了時）に関しては、市のホームページ「入札・契約関係様式集（工事・コンサル）」に掲載されている様式（「入札・契約関係様式集（工事・コンサル）」内の「契約締結後必要書類」参照）を使用すること。

### (4) 設計体制及び責任者の設置

事業者は、設計業務の責任者を配置し、設計体制と合わせて設計業務着手前に市に報告すること。

責任者は管理技術者として、一級建築士の資格を有し、実務経験が豊富である者（消防本部又は消防施設の実設計の実績を有する者）を選定すること。

担当主任技術者は、意匠（一級建築士）、構造（構造設計一級建築士）、電気設備（設備設計一級建築士又は建築設備士）、機械設備（設備設計一級建築士又は建築設備士）の分野毎に配置すること。なお、管理技術者は担当技術者を兼ねることができない。また、管理技術者及び意匠担当技術者は設計企業が直接雇用する者とする。

### (5) 設計業務計画書の提出

事業者は、設計業務着手前に詳細工程表を含む設計業務計画書を作成し、市に提出して承認を得ること。

### (6) 設計内容の協議等

市は事業者に対して設計の検討内容について、いつでも確認することができる。事業者は設計に当たり、市と協議を行うこと。

### (7) 進捗状況の管理

設計業務の進捗管理は、事業者の責任において実施すること。

## (8) 設計の変更について

設計の変更に関する事項は、事業契約書にて定める。

## (9) 業務の報告及び設計図書等の提出

事業者は、設計業務計画書に基づき定期的に市に対して設計業務の進捗状況の説明及び報告を行うとともに、基本設計及び実施設計の終了時に、設計図書等を市に提出して承認を得ること。

提出する設計図書等の提出書類は次のア及びイとし、その他必要に応じて事業契約書で定める。なお、設計図書に関する著作権は市に帰属するものとする。

### ア 基本設計に係る主な提出書類等

提出書類等
建築（総合）
建築（総合）基本設計図書
・設計説明書（意匠計画概要書含む）
・仕様概要書
・仕上げ概要表
・面積表及び求積図
・敷地案内図
・配置図
・平面図（各階）
・断面図
・立面図
工事費概算書
仮設計画図
仮設計画概算書
建築（構造）
建築（構造）基本設計図書
工事費概算書
設備計画（機械・電気・その他の別）
設備基本設計図書
工事費概算書
その他
概略工事工程表
リサイクル計画書
資料
各種技術資料
各調査報告書
各記録書（諸官庁協議書、打合せ議事録等）

※立体駐車場の整備を設計施工一括方式に含む場合には、立体駐車場に係る書類を含む。

※規格、縮尺、部数、提出方法は、市と事業者が協議して決定する。

※上記のほか、三重県共通仕様書等に準じた書類及び各契約書の条項に記載されている書類（市と事業者が協議して決定する）

イ 実施設計に係る主な提出書類等

提出書類等
建築（総合）
建築（総合）設計図
・設計説明書
・建築物概要書
・仕様書
・仕上表
・面積表及び求積図
・敷地案内図
・配置図
・平面図（各階）
・断面図
・立面図（各面）
・矩計図
・展開図
・天井伏図（各階）
・平面詳細図
・部分詳細図（断面含む）
・建具表
・外構図
・総合仮設計画図
建築確認申請図書
建築（構造）
建築（構造）設計図
構造計算書
建築確認申請図書
設備計画（各設備分）
設備設計図
設備設計計算書
カタログ写し等
建築確認申請図書
数量調書等（建築分・機械分・電気分・その他設備分）
工事積算数量算出書
工事積算数量調書
見積書及び見積比較表
工事設計仕様書（内訳書）
その他
備品リスト
概略工事工程表
許可等申請、各種届出等
各記録書（諸官庁協議書、打合せ議事録等）

※立体駐車場の整備を設計施工一括方式に含む場合には、立体駐車場に係る書類を含む。

※規格、縮尺、部数、提出方法は、市と事業者が協議して決定する。

※上記のほか、三重県共通仕様書等に準じた書類及び各契約書の条項に記載されている書類（市と事業者が協議して決定する）

#### (10) 開発許可及び計画通知等

都市計画法に基づく開発許可申請及び建築基準法に基づく計画通知等（都市計画法適合証明書の手続きを含む）を行う際は、申請前に市の確認を受け、確認済証取得時には、市にその旨の報告を行うこと。また、申請前に、「三重県開発許可制度」及びその他の条例等に基づく手続を行うこと。なお、開発許可手続きの要否は、立体駐車場等の構築物の形状等を踏まえて、市が決定する。

立体駐車場に関して、駐車場法に定められた届出を行うこと。

#### (11) 起債関係書類及び国庫補助金申請関係書類等の作成について

本事業は、複数の起債の活用を行う予定である。各起債対象部分とその他を明確に区分する必要があることから、起債を申請するに当たり必要となる資料（市が示す基準に基づく工事費内訳明細書、図面、共有スペースの按分等）を作成し、市に提出すること。

国庫補助金申請関係書類、国庫補助金の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）及びこれらに係る各種資料（図面）等の作成など、市が国庫補助金申請を行うための書類を作成すること。

## 10 建設業務に関する要求水準

### (1) 業務の対象

事業者は、本仕様書、提案内容、契約書、設計図書等に基づき、準備調査等や、施設の建設、既存施設の解体及び外構工事等一切の工事を行うこと。

### (2) 業務期間

具体的な業務期間は、提案内容に基づき事業契約書において定める。

### (3) 本事業特有の配慮事項

- ・施設整備の工程においては下記の事項に配慮すること。
  - ア 整備エリアのうち、「桑名市大山田1丁目10」は、現在、UR都市機構団地居住者向けの有料駐車場として使用されていることから、立体駐車場の整備を先行させ、当該用地の工事に関しては、立体駐車場の供用が開始した後に実施すること。
  - イ 工程表立案にあたっては、大山田地区市民センターの仮設窓口（大山田コミュニティプラザ内に配置予定）の開設期間を計画すること。なお、仮設窓口の開設期間は短い方が好ましい。
  - ウ 工事期間中に市民が大山田まちづくり拠点施設の貸室を利用できなくなる場合は、可能な限り、利用できない期間の短縮に努めること。
- ・市民センターの仮設窓口及び現消防団詰所の仮設（車両置き場を含む）は、市で確保するため、考慮する必要はない。
- ・各施設の移転に向けては、必要な助言や支援を行うこと。
- ・整備エリア内にある既存構築物（現地域コミュニティ施設、現消防団詰所）の解体撤去工事を事業スケジュールにあわせて実施すること。アスベスト含有物については、**市において調査を実施する予定である。**
- ・郵便局の内装工事及び備品設置（金庫・ATMを含む）は、本体施設の市への引渡し以降に郵便局が自ら実施する。また、①防災システムの設置、②指令システム等の設置、③情報通信回線（庁内専用回線に限る）に係る工事は、本体施設の市への引渡し以降に市が自ら実施する。
- ・市への提出書類（着手時・中間時・完了時）に関しては、市のホームページ「入札・契約関係様式集（工事・コンサル）」に掲載されている様式（「入札・契約関係様式集（工事・コンサル）」内の「契約締結後必要書類」参照）を使用すること。

### (4) 着工前の業務

#### ①各種申請業務

- ・事業者は、建設工事に必要となる各種許認可、届出等の手続を事業スケジュールに支障がないように実施すること。市が必要とする場合は、各種許認可等の写しを市に提出すること。

#### ②近隣調査及び準備調査等

- ・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、工事の円滑な施工と近隣の理解を得て、安全を確保すること。また、工事に関して近隣への説明会等を実施し、工事内容についての了解を得るよう努めること。
- ・着工後においては、工事の時間帯や実施曜日等について近隣住民に配慮すること。
- ・本事業の工事が近隣の生活環境に与える騒音、振動、悪臭、粉じん、地盤沈下、水枯れ、及び電

- 波障害等の諸影響についてあらかじめ検討、調査し、合理的に要求される範囲の対策を施すこと。
- ・近隣対策の実施については、市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。

### ③着工時に提出する計画書

- ・事業者は、工事の着手の前に、建設業務計画書（総合施工計画書、工事全体工程表等）を作成し、市に提出して承認を得ること。

### （５）建設期間中の業務

- ・事業者は、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工事を実施すること。また、事業者は、工事現場に施工記録を常に整備すること。
- ・事業者は、次に掲げる者を定めて工事現場に配置し、市に報告すること。
  - ア 現場代理人
  - イ 専任の監理技術者
- ・現場代理人は、工事現場に常駐し、その運営及び取締りを行うこと。
- ・監理技術者は本事業に専任で配置とし、施工計画書の作成、工程管理、品質管理その他技術上の管理及び当該工事に従事する者の技術上の指導監督を行うこと。また、監理技術者は、建設業法第27条の18第1項に規定する監理技術者資格者証の交付を受けている者で、監理技術者講習修了証の交付を受けている者とする。
- ・事業者は、施工状況を市に毎月報告するほか、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ・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、いつでも工事現場の施工状況の確認を行うことができるものとし、事業者はこれに協力すること。
- ・工事を円滑に推進できるよう、必要な工事状況の説明及び調整を十分に行うこと。
- ・施工記録を用意して、市の完成確認に備えること。
- ・市が別途発注する第三者（防災システム・指令システム管理業者・庁内ネットワーク構築業者等）の行う設計、施工及び物品の搬入作業が事業者の業務に密接に関連する場合には、必要に応じて調整・協力を行うこと。
- ・騒音、振動、悪臭、粉じん、地盤沈下、水枯れ及び電波障害等の諸影響について、十分な対策を施すこと。万一発生した場合は、事業者の責任において適切に対応し、処理すること。
- ・工事により発生した廃棄物等は、法令等の定めに基づき適切に処理、処分すること。発生した廃棄物等のうち、その再生が可能なものは、積極的に再利用を図ること。
- ・隣接する物件や、道路、施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損を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。
- ・工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、事業者の責任において、工程に支障をきたさないよう適切に対応し、処理すること。
- ・工事現場内の事故災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう万全の対策を施すこと。
- ・工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と協議し、運行速度、交通誘導員の配置、案内看板の設置、車両のタイヤの洗浄、道路の清掃等、十分な配慮を行うこと。
- ・事業者は、市に業務完成届を提出し、市の履行確認を受けた後に、市に施設の引渡しをすること。
- ・市から工事の完成確認通知を受領した後、引渡し予定日までに、施設を市に引き渡すこと。また、施設の引渡し時に、事業者は市に対して設備等の操作説明等を行うこと。

## (6) 建設業務に係る提出書類等

### ア 工事開始前の提出書類等

- ・工事開始前の主な提出書類は、以下の通り。

提出書類等
建設業務計画書（総合施工計画書、工事全体工程表等）
その他の関係書類一式（市のホームページ「入札・契約関係様式集（工事・コンサル）」内の「契約締結後必要書類」参照）

※立体駐車場の整備を設計施工一括方式に含む場合には、立体駐車場に係る書類を含む。

※規格、縮尺、部数、提出方法は、市と事業者が協議して決定する。

※上記のほか、三重県共通仕様書等に準じた書類及び各契約書の条項に記載されている書類（市と事業者が協議して決定する）

### イ 工事完成時の主な提出書類（工事完成図書）

- ・工事完成時の主な提出書類等は、以下のとおり。

提出書類等
工事完了届
工事記録写真
完成図
・ 建築工事分
・ 各設備分
・ 土木工事分
・ 什器・備品配置
備品リスト
備品カタログ
完成検査調書（事業者が実施したもの）
完成写真
その他の工事関係書類一式

※立体駐車場の整備を設計施工一括方式に含む場合には、立体駐車場に係る書類を含む。

※規格、縮尺、部数、提出方法は、市と事業者が協議して決定する。

※工事開始前の提出書類及び工事期間中の提出書類は、市と事業者が協議して決定する。

※上記のほか、三重県共通仕様書等に準じた書類及び各契約書の条項に記載されている書類（市と事業者が協議して決定する）

## 1 1 工事監理業務に関する要求水準

### (1) 監理業務の内容

#### ①現場への技術者の派遣

- ・ 工程会議、各種打合せ、各工事の現場確認、中間検査、製品検査及び完成検査を実施すること。

#### ②詳細図の作成

- ・ 設計意図の補足図面等の作成を行うこと。

#### ③材料、仕様、機器類及び色等の検討

- ・ 材料、仕様、機器類及び色等の検討を行うこと。

#### ④施工図の検査、承認

- ・ 施工図、工作図、原寸図の検査及び照査を行うこと。
- ・ 施工要領書、施工計画書の検討及び照査を行うこと。

#### ⑤工事の指示

- ・ 工事の調整を行うこと。
- ・ 工程の検討及び指導を行うこと。
- ・ 工事の確認、監督及び検査並びに指導を行うこと。

#### ⑥追加、変更工事の処理

- ・ 設計変更、追加工事への助言及び資料、図書の作成を行うこと。

#### ⑦出来形検査及び市の完成確認等への協力

- ・ 出来形検査及び市の完成確認等へ協力すること。

#### ⑧その他工事監理に必要な業務

- ・ 建築基準法等の関係法令に基づく手続等を行うこと。

### (2) 工事監理体制の報告等

- ・ 事業者は、工事監理者を配置し、工事監理体制と合わせて監理業務着手前に市に報告すること。
- ・ 工事監理者は、一級建築士の資格を有し、実務経験が豊富である者（延床面積3,000㎡以上の建物に係る工事監理業務の実績）を選定すること。また、意匠、構造、電気設備、機械設備の分野別に各担当者を配置すること。
- ・ 市への提出書類（着手時・中間時・完了時）に関しては、市のホームページ「入札・契約関係様式集（工事・コンサル）」に掲載されている様式（「入札・契約関係様式集（工事・コンサル）」内の「契約締結後必要書類」参照）を使用すること。



### (3) 工事監理業務計画書の提出

- ・事業者は、工事監理業務着手前に工事監理業務計画書を作成し、市に提出して承認を得ること。

### (4) 工事監理者の遵守事項

- ・工事監理者は、工事監理業務に当たって設計図書及び建築基準法等関係法規の熟知並びに工事場所内外の状況、工程、工事内容等を十分に把握の上、工事が完全に施工されるよう厳正かつ誠意を持って監理業務を行うこと。
- ・工事監理者は、施工計画等について十分に検討を行うこと。
- ・工事監理者は、工事監理状況を工事監理日誌に記載し、市に報告すること。
- ・工事監理者は、技術者の月毎の監理日数を市に報告すること。
- ・工事監理者は、事業者から提出される施工図、材料及び仕上げの見本を検討し、設計図書に合致することを確認すること。
- ・工事監理者は、工事の進捗状況を常に把握し、毎月末のその進捗状況を市に速やかに報告すること。なお、必要に応じて市から要請があった場合には、随時報告すること。
- ・工事監理者は、完成検査等に際しては、事前に出来形を確認し、各図書等の資料を整備しておくこと。
- ・工事監理者は、工事の施工内容が設計図書に合致しないと認められる場合は、速やかにその工事の是正等の適正な指示をすること。
- ・工事監理者は、事業者からの提出書類の内容を審査し、各種工事において承諾、立会を行うこと。
- ・工事監理者は、工事の施工等について指示又は承認した事項及び設計図書等に示された事項が適正に処理されていることを確認すること。

### (5) 書類の整理

工事監理者は、次に掲げる書類等を現場に備え付け、これを整理しておくこと。

書類等
・設計図書
・共通仕様書
・工事費内訳書
・施工計画書
・工程表
・気象表
・打合せ簿（施工記録）
・出来形調書
・各検査に関する書類（材料検査簿、各試験結果表等）
・工事写真
・工事監理日誌
・下請負人届及び資材一覧表
・その他必要な書類

※立体駐車場の整備を設計施工一括方式に含む場合には、立体駐車場に係る書類を含む。

(6) 工事監理業務完了時の提出資料

- ・工事監理業務完了時の提出資料等は、次のとおり。

提出書類等
業務計画書（業務方針）
業務工程表
管理技術者・主任技術者届
業務実施報告書
月間業務実施表（工事の進捗状況に伴い、実施状況を記録したもの）
工事監理日誌
その他市が指示する書類（市からの指示内容に係る書類）
市との打合せ議事録等

※立体駐車場の整備を設計施工一括方式に含む場合には、立体駐車場に係る書類を含む。

※規格、縮尺、部数、提出方法は、市と事業者が協議して決定する。

※上記のほか、三重県共通仕様書等に準じた書類及び各契約書の条項に記載されている書類（市と事業者が協議して決定する）

## 1 2 立体駐車場の運營業務に関する要求水準

※立体駐車場の運営に関して、本仕様書で定める条件を基に、効率的・効果的で、市の財政負担軽減につながる事業方式（公設民営、民設民営などを含む）や、事業スキーム（駐車場利用料金などの資金の流れ、市への収益還元など）、市と事業者のリスク分担方法、業務実施方法などを提案すること。事業者の提案内容を踏まえて、市と事業者で協議の上で決定する。

※下記のカードリーダーや定期券による対応は、あくまで市の想定であり、そのほかの合理的な提案を妨げるものではない。

※下記のうち、UR都市機構団地居住者用に係る事項は決定しているものではないが、本プロポーザルにおける条件として想定すること。

### (1) 本事業特有の配慮事項

- ・運營業務の開始2ヶ月前までに運營業務計画書を提出し、また、毎年度開始2ヶ月前に、運營業務年間計画書を市に提出し、市に承認を得た上で実施すること。
- ・立体駐車場の利用のうち、1) 本施設及び大山田コミュニティプラザ用（一般車分）の利用者は、必要に応じて無料で使用する（各施設に窓口設置するカードリーダーで免除処理を行う想定）。
- ・2) UR都市機構団地居住者用は住民が定期券で利用する。2) UR都市機構団地居住者用分の市と事業者の事業スキームや、リスク分担方法（需要リスク（収入の増減リスク）の負担者など）、業務実施方法は、事業者の提案内容を踏まえて、市と事業者で協議の上で決定する。
- ・3) 一般用（事業者提案分）は、事業者の提案内容に基づいて決定する駐車場の利用料金にて、市民等（近隣商店等の負担も含む）に有料で貸し出しをすることができる。なお、1) UR都市機構団地居住者用を除く全ての駐車マス有料とし、かつ、カードリーダー等で免除処理を受けた利用者などは無料とする運用も可とする。
- ・3) 一般用（事業者提案分）の駐車マス数は、事業者が提案によって設置する数（マス数）に加えて、1) 本施設及び大山田コミュニティプラザ用の利用状況に合わせて一時的に増加させる場合がある。加えて、2) UR都市機構団地居住者用の空き駐車マスについても利用状況を踏まえて、市と協議の上で、3) 一般用（事業者提案分）として供用することも可とする。（ただし、その場合には、UR都市機構が必要とする際（月単位）には、すみやかに2) UR都市機構団地居住者用に戻すこと）によって、これらの駐車マスを3) 一般用（事業者提案分）に変更することを考慮すること。
- ・3) 一般用（事業者提案分）は、整備エリアにおけるニーズに対応したもので、幅広い市民等が利用可能なものとする。
- ・3) 一般用（事業者提案分）のうち、事業者が提案によって設置する数（マス数）分については、当該分の需要リスク（収入の増減リスク）は事業者が負うものとする。
- ・3) 一般用（事業者提案分）のほかにも、自動販売機の設置など、施設の収益性向上を通じて市の財政負担軽減に寄与する事業の実施を期待する。なお、これら事業は事業者の独立採算事業とし、事業に係る収入は事業者の収入とすることができる。

### (2) 利用料金

- ・3) UR都市機構団地居住者用の利用料金及び敷金は、以下の金額を想定すること。

項目	金額（消費税込み）
料金（月あたり）	4,730円／1台あたり
敷金	料金（月あたり）の2ヶ月分相当

- ・ 3) 一般用（事業者提案分）の利用料金の設定及び改定に当たっては、市と協議が必要であり、市の承認を得る必要がある。
- ・ 月別の総利用者数、利用料金額、利用状況等を整理した報告書を市に提出すること。

### （3）供用日時

- ・ 立体駐車場の供用日は毎日（年365日）とし、24時間とすること。

### （4）運営体制

- ・ 無人での対応も可能とする。ただし、故障時の対応や、チケットの補充、現金の回収を適切に行える体制を整備すること。
- ・ 異常発生時には、迅速に出動等を実施して、適切な対策を講じること。
- ・ 不法駐車・事故や、その他立体駐車場利用者等からの問合せ、要望、苦情等への対応については24時間体制の窓口を設置し、利用者（契約者含む）へ周知すること。
- ・ 立体駐車場が避難所として使用される際には、市の指示に従って立体駐車場を市に引き渡すなど、適切な対応をすること。

### （5）UR都市機構団地居住者用の運営方法（特記事項）

- ・ 2) UR都市機構団地居住者用は、1～2階でまとまったエリアを確保すること。
- ・ 事業者は、UR都市機構団地居住者から立体駐車場の利用申込みがあった際には、予め、作成した規約に基づき、定期券を発行すること。申込受付及び定期券の発行は、郵送又は対面（UR都市機構団地の近隣施設等）を基本とすること。
- ・ 利用料金の收受方法は金融機関の口座引き落とし（口座振替）を基本とすること。
- ・ UR都市機構団地居住者との契約は、1住戸につき、1台分を限度とすること（1住戸の契約につき2台分の契約は認めないことを規約及び立体駐車場の利用に係る契約書に定めること）。
- ・ 駐車マスに付番して、契約マスを固定して管理を実施すること。
- ・ 市から指示があった際には、市に契約者の情報を提供すること（情報を提供することを規約及び立体駐車場の利用に係る契約書に定めること）。
- ・ 規約及び立体駐車場の利用に係る契約書の作成及び改定にあたっては、市及びUR都市機構と協議を行い、両者の承諾を得ること。また、市の指示により、改定を指示する場合がある。
- ・ 駐車場契約者がUR都市機構団地から退去した場合には、駐車場契約の解約を求めること。

### （6）保守管理・経費負担等

- ・ 立体駐車場運営システムや機械警備等に係る通信費、駐車券、レシート、記録紙等の消耗品費は事業者が負担すること。
- ・ 新しい紙幣（日本銀行券）及び硬貨の発行が発行された際には、駐車料金徴収装置を新紙幣及び新硬貨に対応できるように更新すること。
- ・ 賠償責任保険等の必要は保険に加入し、保険証券等の写しを市に提出すること。

### 1 3 余剰施設活用事業に関する要求水準

#### (1) 余剰施設活用事業の内容

- ・事業者は、本事業の実施により生じる余剰地及び現消防本部建物の余剰スペースを対象に、余剰施設活用事業を実施することができる。（任意）
- ・余剰施設活用事業は、事業者等の独立採算事業とし、本事業において市から支払われる対価を充当することはできない。なお、既存施設の解体費や、既存施設の改修費、光熱水費を含む一切の費用は事業者等の負担とする。一方で、余剰施設活用事業で得られる収益は、原則として事業者等が自らの収益とすることができる。余剰施設活用事業に係る契約は、本事業とは別に実施するものとする。
- ・余剰施設活用事業は、提案内容を基に、事業内容の妥当性や、市に支払われる対価の妥当性、市の財政負担等について市が検証した後、市と事業者間で協議を実施し、市の承諾を得た上で実施できるものであり、必ず実施できるものではない。なお、市では、今後、当該余剰施設活用事業に関するアイデア募集や民間事業者の意向把握を、本プロポーザル以外でも実施する場合がある。
- ・提案にあたっては、市では、「コラボ・ラボ桑名（公民連携ワンストップ対話窓口）」を開設して、公民連携によるまちづくりを推進していることを考慮すること。
- ・余剰施設活用事業において採用可能な事業手法は、下記のとおり。ただし、他に、スクラップアンドビルドや公共施設の総量削減の観点でより効率的・効果的な方法があれば提案することも可能である。

区分	対象	事業方式	備考
対象施設 A	現消防本部の建物（※）・駐車場（一部） ※現消防本部・桑名市消防署建物2・3階の消防本部が配置されているスペース（現消防本部建物2階に配置されている指揮調査課分のスペースは除く）	・建物及び土地の賃貸借方式	・一部スペースのみの活用も提案可能 ・桑名市消防署及び指揮調査課は、当該建物に残置されるため、これらの機能に支障を与えない事業内容
対象施設 B	現大山田分署の建物・土地	①～③のいずれか（想定） ①購入方式（土地・建物） ②賃貸借方式（土地、又は土地及び建物） ③定期借地権方式	・対象施設 B 全体を活用する事業内容のみ提案可

- ・「建物又は土地の賃貸借方式」又は「定期借地権方式」を採用する場合には、当該事業を実施している期間中は、年度ごとの事業収支実績を市に提出するものとする。
- ・まちづくりや地域活性化に寄与する提案を期待する。
- ・次に掲げる施設の提案は禁止とする。
  - ア 政治的又は宗教的施設
  - イ 青少年健全育成を妨げると考えられる興業、物販、サービスを提供する施設
  - ウ 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条第1項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施設
  - エ 公営競技(競馬、競輪、競艇及びオートレース)に関する施設
  - オ 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の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施設

- カ 公序良俗に反する施設
- キ その他市長が相応しくないと認める施設

## (2) 余剰施設の概要

### ①対象施設Aの対象範囲・敷地条件等

余剰施設Aは、資料12「余剰施設活用事業対象範囲」にて緑色太線枠（対象施設A）で示す部分であり、現消防本部の所在地にある土地及び建物のうち、余剰施設活用事業を実施するために専用使用できる建物・土地の一部スペースのこと。

項目	内容
a 所在地	桑名市大字江場7の一部 7,896.53m <sup>2</sup> （敷地全体）
b 敷地面積	桑名市大字江場7 7,896.53m <sup>2</sup> の一部（事業者の提案による）
c 用途地域	第二種中高層住居専用地域
d 建蔽率	60%
e 容積率	200%
f 防火指定	指定なし
g 道路斜線	1 : 1.25
h 隣地斜線	20m+1 : 1.25
i 日影規制	建築物の高さ>10m対象 4時間（5m超～10m）、2.5時間（10m超）、H=4m

### ②対象施設Bの対象範囲・敷地条件等

余剰施設Bは、資料12「余剰施設活用事業対象範囲」にて緑色太線枠（対象施設B）で示す部分であり、現大山田分署の所在地の土地及び建物のこと。

項目	内容
a 所在地	桑名市大山田1丁目7-1（部分的な活用は不可とする）
b 敷地面積	1,811m <sup>2</sup>
c 用途地域	近隣商業地域
d 建蔽率	80%
e 容積率	200%
f 防火指定	指定なし
g 道路斜線	1 : 1.5
h 隣地斜線	31m+1 : 2.5
i 日影規制	建築物の高さ>10m対象 5時間（5m超～10m）、3時間（10m超）、H=4m

## 1.4 コミュニティプラザ東側地域活性化事業に関する要求水準

- ・事業者は、コミュニティプラザ東側地域活性化ゾーン（現郵便局を含む。以下、同じ。）を対象に、コミュニティプラザ東側地域活性化事業を実施することができる。（任意）
- ・コミュニティプラザ東側地域活性化ゾーンは、資料1「整備エリア図」にてオレンジ色太線枠で示す部分である。

項目	内容
a 所在地	桑名市大山田1丁目7-4の一部、7-7（※）、7-9、3-5
b 敷地面積 (大よその面積)	桑名市大山田1丁目7-4の一部 4,000㎡
	桑名市大山田1丁目7-7（※） 270㎡
	桑名市大山田1丁目7-9 565㎡
	桑名市大山田1丁目3-5 67㎡
c 用途地域	近隣商業地域
d 建蔽率	80%
e 容積率	200%
f 防火指定	指定なし
g 道路斜線	1:1.5
h 隣地斜線	31m+1:2.5
i 日影規制	建築物の高さ>10m対象 5時間（5m超～10m）、3時間（10m超）、H=4m

※ 桑名市大山田1丁目7-7（土地・建物）は、UR都市機構が所有している。当該土地・建物に関しては、現在、市とUR都市機構の間で、コミュニティプラザ東側地域活性化事業の対象に含めることの可否について協議中であり、決定されたものではない。市としては、今後、本事業の進捗にあわせる形で、取得するべく協議を進めている。また、市の議会承認が必要となる。

- ・コミュニティプラザ東側地域活性化事業は、現駐車台数を維持した上で実施することができる。
- ・本施設若しくはコミュニティプラザの活性化又は周辺地域のまちづくりに貢献する事業や、市の財政負担軽減に寄与する事業の実施を期待する。（例：民間収益事業、市民の憩いの場となるスペースの設置、コミュニティプラザの機能向上につながる外構の改修。施設整備を伴わない事業（賃借・仮設の店舗や設備による事業等）も可）
- ・コミュニティプラザ東側地域活性化事業に係る事業費は、本事業の事業費に含めることはできない。コミュニティプラザ東側地域活性化事業に係る契約締結は、本事業とは別に実施するものとする。事業方式・事業スキームも含めて提案すること。
- ・コミュニティプラザ東側地域活性化事業を実施の可否については、提案内容を基に、事業内容の妥当性や、市に支払われる対価の妥当性、市の財政負担等について市が検証した後、市と事業者間で協議を実施し、市の承諾を得た上で実施できるものであるため、必ず実施できるものではない。
- ・提案にあたっては、市では、「コラボ・ラボ桑名（公民連携ワンストップ対話窓口）」を開設して、公民連携によるまちづくりを推進していることを考慮すること。
- ・次に掲げる施設の提案は禁止とする。
  - ア 政治的又は宗教的施設
  - イ 青少年健全育成を妨げると考えられる興業、物販、サービスを提供する施設

- ウ 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条第1項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施設
- エ 公営競技(競馬、競輪、競艇及びオートレース)に関する施設
- オ 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の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施設
- カ 公序良俗に反する施設
- キ その他市長が相応しくないと認める施設



## 15 統括管理・モニタリング・保険等に係る要求水準

### (1) 事業全体の統括管理

- ・事業者は、本事業における全ての業務を一元的に統括管理し、市との連絡・調整及び各業務責任者間の調整等を行う統括管理責任者を1名配置すること。なお、統括管理責任者は、他の業務責任者を兼ねることができる。
- ・統括管理責任者は、各業務の計画書、各業務の報告書、セルフモニタリング実施計画書、セルフモニタリング結果報告書を市に提出すること。
- ・市からの連絡窓口を明確化した上で、問題発生時においては迅速かつ適切な対応を行うこと。

### (2) 市によるモニタリング・事業者によるセルフモニタリング

- ・市は、事業者が行う各業務の内容が仕様書等の内容及び提案内容を達成しているか確認する。
- ・具体的なモニタリング項目及び内容については、事業者が提出する各業務計画書を基に市と事業者が協議の上、モニタリング実施計画書を策定し、内容を確定する。市は、モニタリング実施計画書に基づき、モニタリングを実施する。
- ・事業者は、本事業の内容を自らが確認及び管理するセルフモニタリングを実施するものとし、仕様書及び提案内容に基づき、確認項目、時期及び確認方法等を示したセルフモニタリング実施計画書に基づき、セルフモニタリングを実施し、結果を市に提出する。
- ・建設業務完了時の完成検査は、下記のとおりとする。

#### <建設業務完了の完成検査>

##### ア 事業者による完成検査

- ・事業者は、自らの責任及び費用において、完成検査及び設備等の試運転を実施すること。
- ・完成検査及び設備等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに市に書面で通知すること。
- ・市は、事業者が実施する完成検査及び設備等の試運転に立ち会うことができる。
- ・事業者は、市に対して完成検査及び設備等の試運転の結果を検査済証や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。

##### イ 市の完成確認

- ・市は、事業者による前項の完成検査及び設備等の試運転の終了後、施設等について、事業者の立会いの下で、市が承認した設計図書との照合により実施する。

##### ウ 完成図書の提出

- ・事業者は、市による完成確認の通知に必要な図書を市に提出すること。

##### エ 完成確認後の手続

- ・事業者は、市による完成確認後、建築基準法第18条第18項に規定する検査済証、引継書を遅滞なく市に提出すること。

### (3) 保険

- ・事業者は、自らの負担により、次の保険に加入すること。

分 区		内 容
施設整備期間中	建設 工事保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中の施設等に事故が生じた場合、事故直前の状況に復旧する費用を補償するものとする。</li> <li>・ 対 象 : 本事業の工事に関するすべての建設資産</li> <li>・ 補償額 : 本件施設等の再調達金額</li> <li>・ 被保険者 : 建設企業（下請企業を含む。）及び市とすること。</li> </ul>
	第三者賠償 責任保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事中に第三者の身体・財産に損害を与えた場合、その損害に対する補償をするものとする。</li> <li>・ 対 象 : 本事業の建設期間中の法律上の賠償責任</li> <li>・ 補償限度額 : (対人) 1名あたり1億円、1事故あたり10億円 (対物) 1事故あたり1億円以上</li> <li>・ 保険期間 : 工事着工日から引渡日まで</li> <li>・ 免責金額 : 1事故あたり10千円</li> <li>・ 被保険者 : 建設企業（下請企業を含む。）及び市とし、交差責任担保特約を付けること。</li> </ul>
立体駐車場の運営期間中	第三者賠償 責任保険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運營業務に伴い第三者に与えた損害について法律上の賠償責任を負担することにより被る損害を担保（維持管理業務を実施する場合は、維持管理業務も含む）</li> <li>・ 補償限度額 : (対人) 1名あたり1億円、1事故あたり10億円 (対物) 1事故あたり1億円以上</li> <li>・ 保険期間 : 運営期間及び開業準備に係る期間</li> <li>・ 免責金額 : 0円</li> <li>・ 被保険者 : 運営企業</li> </ul>
その他の保険		・ 事業者は、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること。

### (4) 施設整備に係る瑕疵担保責任

- ・ 建物の瑕疵担保期間は2年間とする。ただし、当該かしが事業者の故意又は重大な過失により生じた場合には、本市が請求を行うことができる期間は10年間とする。また、建設設備の機器の瑕疵担保期間は2年間とする。各種防水に関する保証は10年間とする。

## 16 その他の要求水準

本事業の実施にあたっては、以下の各種計画等を踏まえるとともに、創意工夫による独自の取組に努めること。

また、市の社会・経済の貢献について、特に、市内事業者の活用・育成や市内調達等に努め、市内産材（竹資源など）の活用にも努めること。

- ・SDGs（持続可能な開発目標）
- ・桑名市総合計画（後期基本計画）
- ・桑名市公共施設等総合管理計画
- ・桑名市公共施設等総合管理計画第1次アクションプラン
- ・桑名市公共施設個別計画ガイドライン
- ・桑名市国土強靱化地域計画
- ・桑名市地域防災計画
- ・桑名市業務継続計画
- ・桑名市行政改革大綱
- ・桑名市都市計画マスタープラン
- ・桑名市地域創造プロジェクト（案）
- ・桑名市デジタルファースト宣言
- ・桑名市ゼロカーボンシティ宣言
- ・公共施設等への再生可能エネルギー設備導入方針（桑名市）
- ・Society5.0に向けた国等の取り組み
- ・DX（デジタルトランスフォーメーション）に向けた国等の取り組み
- ・消防力の整備指針（平成12年1月20日消防庁告示第1号）第23条
  - 第1項・・・消防庁舎の耐震化
  - 第2項・・・非常用電源設備等の設置

## ■資料一覧

資料1	整備エリア図
資料2	整備エリア平面図
資料3	整備エリア地番・面積
資料4	地質調査結果
資料5	必要諸室等一覧
資料6-a	新消防本部の諸室等機能要件一覧
資料6-b	新大山田分署の諸室等機能要件一覧
資料6-c	新消防団詰所の諸室等機能要件一覧
資料6-d	新地域コミュニティ施設の諸室等機能要件一覧
資料7	駐車場必要台数と配置場所の考え方
資料8	本施設に配置予定の職員数
資料9	本施設に配置する車両一覧
資料10	備品（想定）一覧
資料11	無線機器移設一覧
資料12	余剰施設活用事業対象範囲
資料13	桑名市消防本部消防力適正配置調査報告書（概要版）

## ■閲覧資料一覧

応募者が閲覧可能な資料は以下のとおり。閲覧方法・期間等は、募集要項に定める。

・現地域コミュニティ施設建物	図面一式
・大山田コミュニティプラザ建物	図面一式
・現消防本部建物	図面一式
・現大山田分署建物	図面一式