

国分寺市旧庁舎用地利活用事業 要求水準書

令和 7 年 4 月 1 日

国 分 寺 市

【事務局】

国分寺市 政策部 公共施設マネジメント課

担 当：公共施設マネジメント担当

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市泉町二丁目 2 番 18 号

電 話：042-325-0114

F A X：042-325-1380

E-mail：ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

目次

1 総則	1
(1) 本要求水準書の位置付け	1
(2) 本事業の目的	1
(3) 本事業における期待する効果及びコンセプト	2
(4) 本事業の敷地の概要	4
(5) 上位計画等	5
(6) 事業内容	6
(7) 事業期間	7
(8) 対象業務	7
(9) 遵守すべき法令等	8
(10) 事業実施に係る留意事項	13
(11) 要求水準の変更	13
(12) 事業期間終了時の措置	14
2 事業全体に関する要求水準	15
(1) 基本・共通事項	15
(2) 共通業務に関する要求水準	23
3 複合公共施設整備事業に関する要求水準	25
(1) 基本・共通事項	25
(2) 複合公共施設の要求水準	25
(3) 複合公共施設整備業務に関する要求水準	65
4 民間活用事業に関する要求水準	75
(1) 基本・共通事項	75
(2) 民間施設の整備に関する条件・留意事項等	76
(3) 民間施設の運営等に関する条件・留意事項等	77
(4) 民間活用事業の終了に関する事項	79

【別紙資料一覧】

- 別紙資料－ 1 : 敷地現況図・地積測量図
- 別紙資料－ 2 : 地盤調査資料
- 別紙資料－ 3 : 敷地周辺インフラ現況図
- 別紙資料－ 4 : 解体工事完了後の状況
- 別紙資料－ 5 : 第 2 回ワークショップ等の意見を踏まえた機能の配置イメージ (案)
- 別紙資料－ 6 : 造作家具等一覧
- 別紙資料－ 7 : 災害時・有事の施設の使い方

1 総則

(1) 本要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）は、国分寺市（以下「市」という。）が「国分寺市旧庁舎用地利活用事業」（以下「本事業」という。）の実施に向けて、公募型プロポーザル方式により、本事業を実施する事業者の募集・選定等を行うに当たり、市が事業者を求める施設機能・性能及び業務の水準を規定するものであり、「国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザル実施要領」（以下「実施要領」という。）と一体をなすものである。

事業者は、本事業完了まで本書に規定する要求水準に基づいて業務を実施するものとし、遵守すべき内容としては、本書に「～とすること」又は「～とする」と記載された内容のほか、本書添付資料の条件設定値等を遵守するものとする。「～程度」と記載されている内容については、同レベルの性能を実現するもの、又は同レベルのグレードの仕様とすること。

また、「検討する」と記載されている内容については、実施設計時に、事業者が提案の上、市と採否を協議し決定する内容を示している。

(2) 本事業の目的

市は、令和7年1月に庁舎を泉町へ移転し、庁舎の移転に伴い跡地となった旧庁舎用地は貴重な一定規模の市有地であるため、公共施設の再配置への有効活用や恋ヶ窪駅周辺のまちづくりに資する活用を図ることが肝要であることから、旧庁舎用地の活用に当たり、令和3年3月に『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』（以下「基本方針」という。）、令和5年3月に『国分寺市現庁舎用地利活用基本計画』（以下「基本計画」という。）を定めたところである。

本事業は、基本計画に基づき、公共施設の再配置による複合公共施設整備と事業者による民間施設整備を実施することにより、旧庁舎用地の機能性・利便性を高め新たな交流や人流を生むとともに、「地域振興拠点」として市民生活の質を高め、地域の魅力向上を図ることを目的とする。

※『国分寺市都市計画マスタープラン』において、旧庁舎用地を含めた恋ヶ窪駅周辺のエリアは「地域振興拠点」と位置付けられており、地域の身近な交流の拠点として、日常生活の利便性の向上を図るとともに、周辺の地域資源を活かすことでさらなる発展を遂げる場所とされている。

(3) 本事業における期待する効果及びコンセプト

① 本事業における期待する効果

本事業では、旧庁舎用地の利活用により、基本方針で定められた以下の効果を生み出し、恋ヶ窪駅周辺の地域活力が維持・向上することを期待する。

【効果1】市民の交流拠点の創出

旧庁舎用地に複合化・多機能化した公共施設を再配置することで、多世代の市民が集い、交流や活動を行うことができる拠点を創出する。

【効果2】人の流れ維持・向上

公共施設の再配置や民間活力の活用などによって、新たな機能を導入することで、市庁舎を中心に生まれていた人の流れを維持・向上する。

【効果3】「地域振興拠点」としての機能強化の機会創出

旧庁舎用地を利活用することで、地域振興拠点として求められている日常生活の利便性を確保する施設を誘導し、機能を強化する。

② 本事業のコンセプト

基本方針を踏まえ、基本計画では、本事業において整備する新たな拠点は、恋ヶ窪駅周辺の地域活力の維持・向上のため、『恋する。ひとに、まちに、恋ヶ窪に。』をコンセプトとして定めている。このコンセプトを基に旧庁舎用地の利活用にあたっては、「地域振興拠点」に位置する核の施設として、世代、人種を超えた多種多様な人々が集いにぎわい交流を生み出すこと、皆にやさしい愛着が持てること、学びの場、日常を潤す楽しみの場として機能すること、地域の暮らしに欠かせない施設として地域住民の生活の質を向上することを求める。また、日常利用だけでなく、災害にも強い施設を目指し、防災機能も担うことや、未来の恋ヶ窪のためSDGsの達成に貢献することを期待する。



図：コンセプト図（基本計画より）

表：コンセプト策定における市民意見の反映結果（基本計画より）

機能性	ここで「やってみたくなる」、ここを「利用してみたくなる」ような、魅力的な機能を備えた場所とします。	KO	GA KU	BO
交流 人流	「みんなの居場所」「多様な個性の人が交わることができる場」となり、多様な交流が生まれるにぎわいの場とします。	I	GA KU	BO
利便性	「使いやすい」、「色々な事にチャレンジできる」、「ふらっと」利用できる、利便性の高い場所とします。	KO	I	BO
安全 安心	「子どもから高齢者まで」、「障害のあるなしに関わらず」、「マイノリティにも優しい」、「災害時に強い」等、日常時／非常時両面で市民の安全・安心を守る場所とします。	KO	I	
先進性	SDGs、その他新しい取り組みに市民が触れる機会を提供出来る、環境に配慮し、新しい文化を育む場所とします。		GA KU	

上記のコンセプトに基づき、特に民間活用事業については、以下のような施策推進につながる取組について、民間事業者の創意工夫の発揮を求める。

- ① 地域の暮らしを支える特徴のある商業施設などの導入機能の提案
- ② 誰もが利用できる、第三の場所（サードプレイス）となるような空間の提案
- ③ SDGsの達成に貢献する、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインや環境負荷低減、感染症対策や災害時対応
- ④ 恋ヶ窪駅周辺への愛着が高まるような、イベントの実施などについて、民間事業者の創意工夫をもって複合公共施設と連携しながら実施する提案

(4) 本事業の敷地の概要

本事業の敷地（以下「本敷地」という。）の概要は以下のとおりである。

表：敷地の概要

所在地	東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
用地面積	10,898.13 m ²
区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域 近隣商業地域（南側道路から20mまで）
高度地区	第2種高度地区
防火地域等	準防火地域
地区計画	なし
建ぺい率	・第2種住居地域 60% ・近隣商業地域 80%
容積率	・第2種住居地域 200% ・近隣商業地域 200%
日影規制	第2種住居地域、近隣商業地域 測定面 4m 4-2.5h ※旧庁舎用地周辺の日影規制は以下のとおり 北東側：第2種中高層住居専用地域 測定面 4m 3-2h 北西側～南西側：第1種住居地域 測定面 4m 4-2.5h
接道条件	市道北58号線：幅員2.91～5m 市道北59号線：幅員12.69～13.21m 市道北61号線：幅員4m（高低差最大約1.8m） 都道222号：幅員9.09～9.15m ※市道北60号線については建築基準法第42条非該当道路であるが、民間活用事業における敷地と接道し出入ができるようにすること（認定幅員1.818m）。

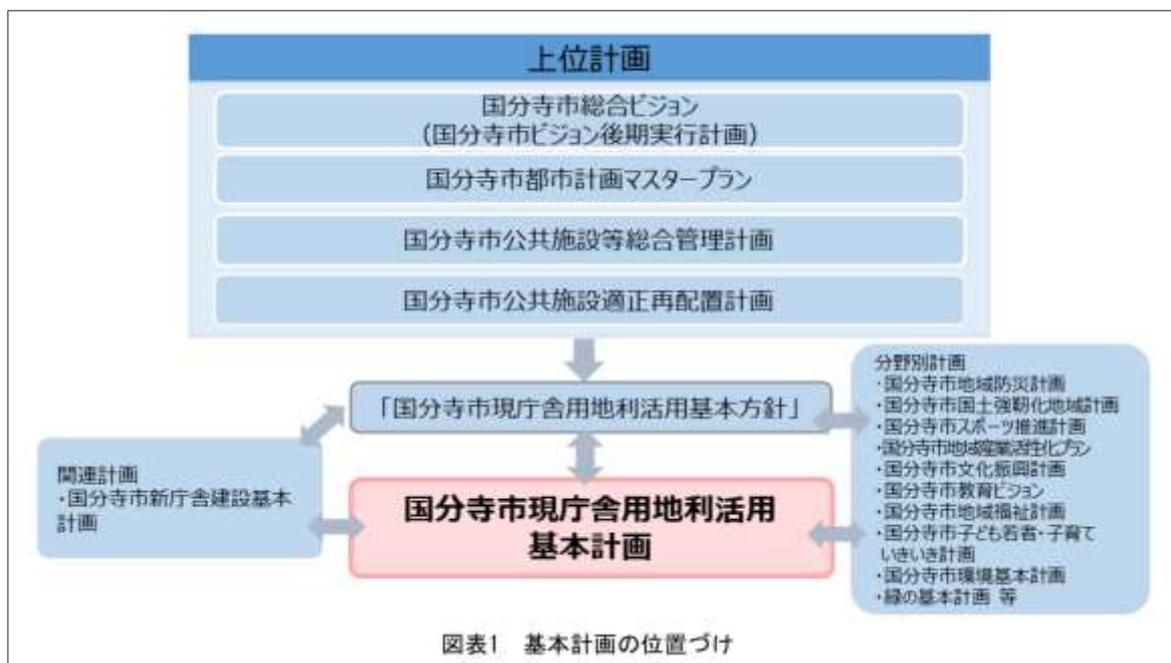


図：敷地概要図

(5) 上位計画等

(2) 本事業の目的に記したとおり、本事業は基本方針及び基本計画に基づいて実施されるものであり、事業者は、事業の提案及び実施に当たっては、基本方針及び基本計画を適切に踏まえるとともに、それらの上位計画並びに関連する計画、分野別計画等を適切に参照することとする。

上位計画等との関係に基づく「基本計画の位置付け」を基本計画から引用・再掲する。



ただし基本方針や基本計画の記載内容と、本書及び実施要領等の記載内容に相違がある場合は、本書及び実施要領等がその後の検討・調整等を反映したものであるため、原則として本書及び実施要領等を優先するものとする。

また、令和7年3月に『第2次国分寺市総合ビジョン』を策定しており、その主旨・内容について、本事業に適切に反映することとする。

その他の基本計画や関連計画等において、本事業に影響する改訂や追補等が行われた場合にも、原則として同様の扱いとする。

(6) 事業内容

本事業は、以下に示す2つの事業を一体的に実施するものであり、各事業の適切な実施はもとより、両事業の効果的な連携や相乗効果の創出を通じて、(2) 本事業の目的及び(3) 本事業における期待する効果及びコンセプトに示す内容を、官民連携事業によって実現することを目指すものである。

① 複合公共施設整備事業

本敷地の利活用に当たり、公共施設再配置の推進の観点を踏まえ、周辺に位置する「福祉センター・生きがいセンターとくら」、「恋ヶ窪公民館」、「恋ヶ窪図書館」、並びに「市民本多武道館」を移転・集約し、さらに、国立大学法人東京学芸大学から借用している弓道場機能を導入するとともに、「市民サービスコーナー」の設置を含めた複合化・多機能化を図ることで、市民の交流及び活動並びに地域活性化の拠点となる複合公共施設を、設計施工一括発注方式（DB（Design-Build）方式）により整備するものである。

② 民間活用事業

本敷地から複合公共施設整備事業における敷地（以下「公共敷地」という。）を除いた余剰部分について、にぎわいの創出、利便性の向上を目的として、敷地の立地条件及び国分寺都市計画道路3・2・8号線に接道する予定を踏まえたポテンシャルを活かした事業者提案を求め、民間活用事業における敷地（以下「民間敷地」という。）に事業用定期借地権を設定した上で、事業者が民間施設の整備及び運営を実施するものである。

(7) 事業期間

① 複合公共施設整備事業

複合公共施設整備事業の事業期間は、基本協定締結日から、令和10年12月末までとする予定であり、設計期間は約1年、建設期間は約2年を予定している。事業者の提案により事業期間を短縮することも可能とする。なお、交付金活用上、令和10年度中の供用開始が求められるため、留意すること。

② 民間活用事業

民間活用事業の事業期間は、基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約の契約期間満了日までとする。

なお、事業用定期借地権設定契約の契約期間は、契約締結日から30年以上50年未満（事業者の希望により民間敷地の無償貸付けを行う場合は、無償化貸付けの開始日から30年以上50年未満）で、事業者が提案する期間とする。

事業者は、事業用定期借地権設定契約の契約満了日までに民間敷地を更地にし、市に返還することを原則とし、本件借地権の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）はないものとする。なお、事業期間終了後の民間敷地の取扱いは、事業用定期借地権設定契約の契約期間満了日の前日から起算して3年前より市と事業者において協議を行い決定することができる。

(8) 対象業務

① 共通業務

事業者は、本事業の実施に当たり、全体に共通する業務として以下の業務を行う。各業務に関する要求水準は「2 事業全体に関する要求水準」に規定する。

- ・本事業全体に係る統括管理業務（統括代理人の業務：2（2）②参照）
- ・本敷地全体に係る調査業務及び諸手続き等

② 複合公共施設整備事業

事業者は、複合公共施設整備事業の実施に当たり、以下の業務を行う。各業務に関する要求水準は「3 複合公共施設整備事業に関する要求水準」に規定する。

- ・複合公共施設整備に係る統括管理業務
- ・複合公共施設整備に係る市その他関係者への説明及び調整等の業務
- ・設計業務（必要な各種調査業務及び許認可・申請業務を含む）
- ・建設業務（必要な各種調査業務及び届出・手続業務を含む）

- ・工事監理業務

③ 民間活用事業

事業者は、民間活用事業の実施に当たり、以下の業務を自らの責任において行う。民間活用事業に関する要求水準（条件・留意事項等）は「4 民間活用事業に関する要求水準」に規定する。

- ・事業用定期借地権設定契約の締結に関する業務
- ・民間活用事業の実施に係る市その他関係者への説明及び調整等の業務
- ・民間活用事業の実施に必要な許認可・届出手続等の業務
- ・民間施設の設置に係る設計・建設・工事監理業務
- ・民間活用事業の運營業務
- ・民間敷地及び施設の維持管理業務
- ・民間活用事業の終了に係る業務

(9) 遵守すべき法令等

以下に掲げるものそれぞれの下位に位置付けられる法令等についても遵守すること。

① 主な法令等

- ・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）
- ・大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- ・道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- ・道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）
- ・道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- ・移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令（平成 18 年国土交通省令第 116 号）
- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 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）
- ・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）

- エネルギーの使用の合理化に関する法律及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 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）
- 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 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）
- 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）
- 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）
- 事務所衛生基準規則（昭和 47 年労働省令第 43 号）
- 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 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）
- 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成 19 年法律第 56 号）
- 国等による環境物品等の調達等の推進に関する法律（平成 12 年法律第 100 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）
- 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）
- 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）
- 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- 道路運送法（昭和 26 年法律第 183 号）
- 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- 航空法（昭和 27 年法律第 231 号）

- ・災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
- ・労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律（昭和 60 年法律第 88 号）個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）※公民館関連
- ・スポーツ基本法（平成 23 年法律第 78 号）※競技場・弓道場関連
- ・図書館法（昭和 25 年法律第 118 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）
- ・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 122 号）※図書館関連
- ・その他本事業に関連する法令

② 主な関係条例等

- ・東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- ・東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 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）
- ・火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）
- ・高齢者、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 第 155 号）
- ・東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）
- ・東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
- ・東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号）
- ・東京都建築物環境配慮指針（平成 21 年東京都告示第 1336 号）
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）
- ・国分寺市環境基本条例（平成 16 年国分寺市条例第 21 号）
- ・国分寺市公害防止条例（昭和 46 年国分寺市条例第 22 号）
- ・国分寺市下水道条例（昭和 47 年国分寺市条例第 40 号）
- ・国分寺市まちづくり条例（平成 16 年国分寺市条例第 18 号）
- ・国分寺市湧水及び地下水の保全に関する条例（平成 24 年国分寺市条例第 16 号）

- 国分寺市建築基準法施行細則（平成 20 年国分寺市規則第 6 号）
- 国分寺市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則（平成 20 年国分寺市規則第 11 号）
- 国分寺市市道における移動等円滑化の基準に関する条例（平成 25 年国分寺市条例第 17 号）
- 国分寺市都市の低炭素化の促進に関する法律施行細則（平成 24 年国分寺市規則第 97 号）
- 国分寺市建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行細則（平成 28 年国分寺市規則第 57 号）
- 国分寺市立福祉センター条例（昭和 50 年国分寺市条例第 23 号）
- 国分寺市生きがいセンター設置条例（平成 18 年国分寺市条例第 18 号）
- 国分寺市立公民館設置及び管理に関する条例（平成 12 年国分寺市条例第 6 号）
- 国分寺市立図書館条例（平成 13 年国分寺市条例第 45 号）
- 国分寺市体育施設条例（昭和 46 年国分寺市条例第 15 号）
- 国分寺市出張所設置条例（平成 29 年国分寺市条例第 33 号）
- 国分寺市ポイ捨ての防止及び路上喫煙の規制に関する条例（平成 18 年国分寺市条例第 41 号）
- 国分寺市自転車等の放置防止に関する条例（昭和 60 年国分寺市条例第 4 号）
- 国分寺市廃棄物の処理及び減量並びに再利用に関する条例（平成 5 年国分寺市条例第 1 号）
- 国分寺市個人情報保護に関する法律の運用に関する条例（令和 5 年国分寺市条例第 1 号）
- 国分寺市情報公開条例（平成 11 年国分寺市条例第 33 号）
- 第 2 次国分寺市総合ビジョン（令和 7 年 3 月）
- 国分寺市都市計画マスタープラン（平成 28 年 2 月）
- 国分寺市緑の基本計画 2011（平成 23 年 3 月）
- 国分寺市緑の基本計画実施計画（令和 7 年度～12 年度）
- 第三次国分寺市環境基本計画（令和 7 年 3 月）
- 国分寺市ゼロカーボン行動計画（令和 6 年 3 月）
- 国分寺市すべての人を大切にするまち宣言（令和 3 年 12 月）
- 国分寺市バリアフリー基本構想（令和 4 年 3 月）
- その他本事業に関する条例・規則等

③ 主な適用基準等

本事業を実施するに当たり必要とされる以下の各種基準等について最新のものを参照し、遵守すること。

- 官庁施設の基本的性能基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事監理指針（上下巻：国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- 東京都建築工事標準仕様書（東京都）
- 東京都電気設備工事標準仕様書（東京都）
- 東京都機械設備工事標準仕様書（東京都）
- 東京都土木工事標準仕様書（東京都）
- その他関連基準・要綱・指針等

(10) 事業実施に係る留意事項

① 個人情報の取扱い

事業者が本事業を行うに当たり、個人情報を取扱う場合は、個人情報の保護に関する法律等法令を遵守し、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及び毀損の防止その他の個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じること。

② 文書の管理・保存

資料は、全て正確かつ迅速に取扱い、常にその経過を明らかにし、事務能率の向上に役立つように処理するよう努めること。

また、文書は、個人情報の保護に留意して適切に管理すること。

③ 守秘義務

事業者は、本事業を行うに当たり、本事業に関して知り得た秘密及び市の行政事務等で一般的に公開されていない事項を外部に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。事業期間終了後も同様とする。

④ 環境への配慮

事業者は、本事業を行うに当たり、環境関連の各種法令及び国分寺市環境基本条例並びに同環境配慮指針に準拠し、環境への配慮、環境影響の低減に十分に配慮すること。

物品調達の際は、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）」に基づき、できる限り環境物品等を利用するよう努めること。また、廃棄に当たっては、市の分別基準に従い、ごみの減量化、資源化に努めること。

⑤ 地元経済への配慮

事業者は、本事業の実施に当たり、実施要領に基づき、市内事業者の育成、地域経済の持続的な成長を牽引し、更には地域と共に発展を目指し、事業を実施すること。

(11) 要求水準の変更

① 要求水準の変更事由

市は、事業者との契約締結前あるいは事業期間中に、以下の事由により要求水準を変更する場合がある。

- ・法令等の変更により業務内容が著しく変更される時。
- ・地震、風水害、感染症の流行その他の災害等（以下「災害等」という。）の発生や事故等により、特別な業務内容が継続的に必要な時又は業務内容が著しく変更される時。
- ・市の事由により業務内容の変更が必要な時。
- ・その他業務内容の変更が特に必要と認められる時。

② 要求水準の変更手続

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者と協議を行う。要求水準の変更に伴い、複合公共施設の設計施工一括工事請負契約に基づき事業者を支払う事業費を含め、契約内容の変更が必要となる場合、契約変更を行うものとする。

(12) 事業期間終了時の措置

① 複合公共施設整備事業

複合公共施設整備事業は、設計施工一括発注方式（DB (Design-Build) 方式）により施設整備を行うものであり、工事の完了後、市による完了検査を経て、施設を引渡すことで事業終了となる。ただし、契約不適合に係る検査、市が行う交付金申請手続及び会計検査に係る書類作成・検査立合い等の協力、ZEB Ready の認証取得に係る書類作成・申請等、並びにその他施設の引渡し後においてオープニングセレモニーや施設運営のための設備等の調整等の業務については適切に対応するものとする。

② 民間活用事業

事業者は、事業用定期借地権設定契約の契約満了日までに民間敷地を更地にし、市に返還することを原則とし、本件借地権の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）はないものとする。なお、事業期間終了後の民間敷地の取扱いは、事業用定期借地権設定契約の契約期間満了日の前日から起算して3年前より市と事業者において協議を行い決定することができる。

2 事業全体に関する要求水準

(1) 基本・共通事項

① 基本的な考え方

「1 総則」に記載したとおり、本事業は基本方針・基本計画・「国分寺市現庁舎用地利活用事業における民間事業者を求める市の考え方について（令和6年12月18日市長決裁）」に基づいて実施するものである。本事業の基本的な考え方のポイントとして、特に基本計画の以下の点について十分に理解して取り組むこと。

- ・P.12 図表6 「恋ヶ窪駅周辺の機能連携の考え方」
- ・P.17 「4.2 現庁舎用地利活用のコンセプト」
- ・P.18 「4.3 コンセプトに基づく民間活用事業の誘導」
- ・P.19 「5 複合公共施設の施設計画」

※複合公共施設の整備に関する要求水準については、「3 複合公共施設整備事業に関する要求水準」に具体的に定めるものとするが、必要に応じて基本計画等を参照すること。

- ・P.32 「6.3 両事業の連携に関する考え方」
- ・P.44 「10.2 恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性（令和3年3月）」

② 整備対象施設

複合公共施設整備事業及び民間活用事業において、整備すべき施設は以下のとおりである。

ア 複合公共施設整備事業

- ・複合公共施設
- ・車椅子利用者用駐車場
- ・荷さばき駐車場
- ・駐輪場
- ・オープンスペース
- ・外構工事

※複合公共施設利用者用駐車場は民間活用事業において整備するものとする。

イ 民間活用事業

- 民間施設（事業提案に基づく民間事業施設）
- 駐車場

民間施設の用途・規模等から関連法令に基づき必要とされる台数に加え、複合公共施設利用者用として、東京都駐車場条例に基づき、附置義務台数を算出し、複合公共施設整備事業において整備する車椅子利用者用駐車場及び荷さばき駐車場を除く必要台数を確保すること。

※複合公共施設が民間施設に先行して供用開始する場合について、複合公共施設の駐車場を民間活用事業の敷地内に確保すること（仮設駐車場可）。

【参考】基本設計では駐車場附置義務台数について16台を算出している。

このうち複合公共施設において、車椅子利用者用駐車場2台、荷さばき駐車場1台を計画している。

- 駐輪場
- ぶんバスの停留所及びバス通行路

国分寺市地域バス「ぶんバス」の停留所及びバス通行路を、事業者自らの責任と費用において設置するものとする。設置に当たっては、国分寺市建設環境部交通対策課、国土交通省などの関係諸官庁及びバス運行事業者と協議の上、決定すること。通行路に関しては協議の結果、適正と認められる限りにおいて、バス専用とせずに、本敷地の通行路を兼ねることができる。なお、バス停標識の作製、設置及び維持管理は、バス運行事業者が行うものとする。

令和7年1月時点でのバス運行ルートは「日吉町ルート」、バス停名称は「恋ヶ窪駅西」であり、本バス停においてバスが転回するとともに時間調整を行えるようにすること。車両形式はHX9JLBE（日野ポンチョロングボデー 2ドアタイプ）である。

- 喫煙所

民間活用事業において設置する。恋ヶ窪駅周辺は路上喫煙禁止区域となっていることから、地域の喫煙ポイントとして解放し、維持管理・運営すること。

【喫煙所の仕様概要】

設置場所：民間敷地内における建物内の一角、又は別棟とし、民間施設として設置すること。また、民間事業用と兼用してもよい。

利用時間：民間施設の営業時間と合わせることを原則に、市建設環境部
環境対策課と協議の上、決定するものとする。

以下と同等以上の喫煙所とする。

延床面積：8.81 m² (3.9m×2.26m) (7人程度の収容が可能)

設 備：空気清浄機 (参考・プラズマ脱臭機 NP20-S4.0)、エアコン
設置

- ・その他 (事業者提案に基づく付帯施設、外構等)

③ 敷地条件

- ・本敷地の概要は1 (4)に示すほか、敷地現況図及び地積測量図を別紙資料ー1として示す。
- ・本敷地に接する市道北58号線及び市道北61号線については、国分寺市まちづくり条例に基づき道路拡幅を行う必要があるため、セットバックした部分の道路整備を事業者において実施すること。
- ・本事業に伴い市道北59号線の再整備を行うため、事業者は自らの提案に基づき、本事業において整備する複合公共施設及び民間施設の連続性や両施設への効果的な導入、歩車分離等の安全性の確保、バリアフリーへの配慮、並びに本敷地内のオープンスペースや周辺市街地との連携等の観点を踏まえ、市道北59号線と複合公共施設の一体整備について提案すること。なお、整備に係る費用については、別途市が負担し、本事業の事業者が整備を行うものとする。
- ・地盤条件について、既往の調査資料を別紙資料ー2に示す。ただし、本事業を実施する上で追加調査が必要な場合は、事業者が自らの責任において実施すること。
- ・本敷地周辺のインフラ整備状況を、別紙資料ー3に示す。複合公共施設及び民間施設のインフラ接続、引込みは、複合公共施設と民間施設が独立して成立するように個別に行うものとし、事業者は本事業の実施に当たり、インフラ事業者と適切に協議・調整を行い、設計・建設業務に反映すること。
- ・土壌汚染の可能性については、あらかじめ市において地歴調査を実施し、庁舎建設前は農地であり、特定有害物質の使用は確認されず、本敷地全域が「土壌汚染のおそれのない土地」であることを確認している。
- ・本敷地内に残存する既存施設や基礎杭、旧本庁舎地下躯体、樹木等は、令和7年1月から令和9年2月(予定)を工期として、市が解体工事を行い更地とする予定である。解体工事完了後の状況は別紙資料ー4のとおりを想定し

ている。なお、解体工事の現場作業に関しては、令和8年11月末に完了予定である。

- ・地中障害物等が判明した場合の対応は、実施要領 別紙 リスク分担表のとおりとする。

④ 土地利用方針及び全体配置計画の考え方

- ・複合公共施設は、恋ヶ窪駅からのアクセス性、民間施設の国分寺都市計画道路3・2・8号線からのアクセス性、各施設の敷地の整形性を踏まえ、都道222号線に面する本敷地の南東側に配置することとする。また、民間敷地との効果的な連携及び民間施設との連続性の観点を踏まえ、公共敷地北側の複合公共施設と民間施設をつなぐ位置にオープンスペースを整備するものとする。
- ・民間敷地は、本敷地から公共敷地を除いた北西側の範囲を対象として、複合公共施設整備事業における複合公共施設及びオープンスペース等、公共施設の整備に要する適切な面積（3,200㎡を下限とし、150㎡まで拡大を認めるものとする。）を確保した上で、事業提案に基づく民間施設のほか、2（1）②イに記した各施設を整備するものとする。

⑤ 動線計画

- ・公共敷地及び民間敷地は、それぞれに南東側の都道222号線及び北西側の国分寺都市計画道路3・2・8号線からのアクセスを確保するとともに、駐車場の利用のしやすさやぶんバスの円滑な運行に加え、両施設の相互利用、連携運用にも配慮した敷地内動線計画を行うこと。
- ・都道222号線の商店等の地域や国分寺都市計画道路国3・2・8号線と旧庁舎用地との人の動線に配慮し、複合公共施設と民間活用事業で整備される施設との人の往来をスムーズにすることで、まちの回遊性の向上につなげていくこと。
- ・近隣居住者及び通勤・通学等での通行者による徒歩・自転車等での通行の便に鑑み、市道北58号線、市道北59号線及び市道北60号線（建築基準法第42条非該当道路）について、各道路から本敷地内を通過して他の道路へも通り抜けられる動線を確保すること。
- ・開通後の都市計画道路国3・2・8号線を利用する徒歩の帰宅困難者の支援も視野に入れること。
- ・市道北58号線及び市道北61号線は、住宅地域に面していることから、これまでの住環境を踏まえ、十分配慮した計画とすること。

- ・本敷地内及び本敷地周辺（周囲）の動線計画においては、歩車分離やバリアフリーにも十分に配慮した歩行者動線、車両動線の計画を行うこと。
- ・複合公共施設及び民間施設の双方について、一般利用者動線と物品の搬出入等の管理動線の錯綜を避けるとともに、非常用車両の寄付き等にも適切に配慮すること。

⑥ 外部空間の計画

- ・公共敷地及び民間敷地においては、本敷地の効果的な利活用の観点に基づく一体的な事業であることに鑑み、良好な地域環境の創出並びに両敷地の効果的な運用の観点を含め、統一感のある外部空間の計画・整備を行うこと。
- ・公共敷地の北側にまとまったオープンスペースが設けられることを踏まえ、相互の効果的な連携や民間活用事業におけるイベント等の実施の観点を含め、一体的なにぎわいの創出に配慮した外部空間の計画・整備を行うこと。
- ・国分寺市まちづくり条例の適用に当たっても、公共敷地と民間敷地を一体的なものとして捉えて整備を行うこと。

⑦ 景観配慮及び施設の外観デザインに関する事項

- ・『国分寺市景観まちづくり指針』及び別冊の『景観まちづくりヒント集』に示される方針に沿って国分寺らしいデザインに配慮し、地域振興拠点の顔として市民に永く親しまれ、恋ヶ窪駅周辺にふさわしい街並みの形成につながるような、周辺環境に調和した魅力的なデザインとすること。
- ・市民ワークショップで挙げた施設の内外装等に関する意見である「木や花などの自然」、「人や街などとのつながり」、「和や伝統 親しみ」及び「変化・挑戦」のイメージも踏まえながら、内外装、オープンスペースや外構などの敷地を含めて旧庁舎利活用事業全体で提案すること。
- ・周辺住環境保全の観点から、近隣の圧迫感軽減に配慮した計画とし、以下に掲げる点に特に注意すること。
 - ・複合公共施設の建物の高さは、原則として旧庁舎の第3庁舎を目安とした高さGL+15mを超えないこととする。ただし、建築基準法上における絶対高さの算定から除くことのできるもの（設備機器、階段室、設備目隠しパネル等）については、上述の建物の高さ（GL+15m）の算定には含めず計画するものとする。
 - ・複合公共施設及び民間施設ともに、市道北58号線からの壁面を、少なくとも旧庁舎の壁面位置（市道北58号線の道路中心からの離隔約5,880mm）まで後退とする。

- ・外装等は、自然環境を考慮し、エコロジーを踏まえた機能を確保すること。
- ・外装等は、維持管理のしやすさや更新性等、長寿命化に配慮した無駄のないものとする。
- ・外装面及び太陽光発電パネル等については、光の反射による周辺への影響を抑制する計画とすること。
- ・本敷地内の緑化計画をはじめ、環境との共生に配慮したデザインとすること。
- ・複合公共施設及び民間施設は、一体的な事業であることに鑑み、良好な地域環境及び地域景観の創出等に配慮し、双方の施設の形態・意匠・材料・色彩等において、統一感のある施設計画、デザインとすること。
- ・本敷地内の樹木（下表【樹木リスト】参照）及び『第三次環境基本計画』に基づき多摩地域や姉妹都市・友好都市等の木材を造作家具（備付）、造作材、サイン等に積極的に活用することを提案し、加工（製材を含む。）・運搬・施工を行うこと。また、木材の活用については、市民とつくる公共施設の機運の醸成に資する市民ワークショップ等を提案し、行うこと。

※本敷地内の樹木については、令和7年以内に解体工事において旧庁舎等解体工事請負事業者（以下「解体事業者」という。）が伐採し、原木を乾燥・保管を行う。解体事業者は、提案内容に合わせて一次製材（大まかな寸法までの加工）を行い、解体工事の完了（令和9年2月予定）まで乾燥・保管した上で、事業者に引渡しを行う。引渡し後の二次製材と乾燥・保管等は、事業者により行うこと。引渡時期・場所についての詳細は協議により決定する。ただし、サクラの木については、内部腐食のおそれがあるため、比較的小さい製材となる可能性がある。

【樹木リスト】

種類	長さ (mm)	材径 (mm)	本数 (本)
イチョウ	2,200	550	1
ケヤキ	2,000	850	1
ヒマラヤスギ	3,000	500	1
ヒマラヤスギ	3,000	550	1
ヒマラヤスギ	2,800	750	1
ケヤキ	2,500	300	1
ケヤキ	2,000	400	1
サクラ	2,000	300	3

⑧ 自然環境及び生物多様性に関する事項

『国分寺市第三次環境基本計画』に基づき外構計画を作成することとし、エコロジカル・ネットワークの形成など、生物多様性へ配慮した緑化等を推進すること。

⑨ 日影、日照、騒音、その他

- ・複合公共施設と民間施設は、それぞれの敷地において関係法令を遵守するのみならず、日影その他の複合的な影響にも可能な限り配慮し、隣接する住宅地や周辺地域への環境影響の抑制に努めること。
- ・双方の施設整備においては、近隣説明等においても相互に連携し、一体的な事業として地域の理解を得られるよう努めること。

⑩ 敷地の分割に関する事項

事業者は上記①から⑨の観点を踏まえ、最適な公共敷地と民間敷地の境界を提案し、市と協議の上、自らの責任と費用において、土地の分筆に係る測量及び敷地測量図等の作成を行い、市が行う嘱託登記の手續に必要な資料を作成すること。

⑪ バリアフリーに関する事項

以下の内容は複合公共施設を念頭に置いた記述となっているが、官民連携事業の観点から、民間施設においても、合理性が認められる限りにおいて準拠すること。

- ・障害者を含めた避難計画（避難シミュレーション）を行うこと。
- ・基本設計において、バリアフリーに関する意見・課題を障害者団体及び識見者から聴取している。実施設計について、その意見・課題を考慮・反映させること。また、意見・課題の反映状況について、設計時、施工時、竣工時において段階的に障害者団体及び識見者に確認を行うこと。なお、識見者に対する確認や意見聴取に係る謝礼などの費用については、事業者の負担とする。

【障害者団体からの意見を実施設計時に反映させる項目】

- ・トイレの仕様（機能分散、介添え、扉（車椅子使用者自動扉のスイッチ位置、扉の勝手））
- ・階段の仕様（蹴上、踏面等）
- ・カームダウンスペースの仕様
- ・誘導ブロックの位置や仕様

- ・ サインの仕様（アクセシビリティ（全体把握、移動時、目的地など）、国際化（言語）、ユニバーサルデザイン、安全性配慮（避難など））
- ・ 音声ガイドを設置すること
- ・ 授乳室、シャワー室、更衣室の仕様（車椅子使用者対応）

⑫ 全ての人が施設を円滑に利用できるようにすることに関する事項

「国分寺市すべての人を大切にするまち宣言」に基づき、全ての人が施設を円滑に利用できるようにするための方策を提案すること。とりわけ災害等有事における利用・滞在も想定されることに鑑み、そのような状況で特に配慮・支援を要する者にとっても使いやすく、また異なる特性への配慮・支援が互いに互いを妨げないような提案とすること。

⑬ 企画提案書、工事等の市民説明

本事業については、基本方針、基本計画、基本設計の各段階で多くの市民参加を経て事業を進行している。また、本事業に対する市民の期待が高く、施設整備の内容に深い関心と関わり合いを持っている。このような状況にあることから、事業者は、企画提案書、実施設計・工事に係る適切な説明資料を準備の上、市民への説明会を実施し、理解を深めること。なお、企画提案書の説明会は、令和8年2月27日（金）及び28日（土）の実施を想定している。

また、市が周辺住民との調整及び説明会等を行う場合は協力すること。なお、説明会の際はオンライン形式での参加を積極的に受け入れること。

⑭ 仮設工事

- ・ 情報公開センターを整備期間中設けること（詳細は後述⑯を参照。）。
- ・ 仮囲いのイメージアップについて、長期に渡る工事現場のイメージアップを図るとともに、地域環境に資する空間構成とし、イラストの活用などまちなぎわいにも資する提案を行うこと。
- ・ ぶんバスの運行については、複合公共施設及び民間施設の整備期間中においても、国分寺市建設環境部交通対策課、国土交通省などの関係諸官庁及びバス運行事業者と協議の上、行えるようにすること。当該バスについては、令和7年1月時点でのバス運行ルートは「日吉町ルート」、バス停名称は「恋ヶ窪駅西」であり、本バス停においてバスが転回するとともに時間調整を行えるようにすること。なお、バス停標識は、バス運行事業者が準備し、バス通行路の整備費用は事業者が負担するものとする。また、市道北59号線の整備時は、市と事業者で別途対応を協議するものとする。

- ・既存施設等の解体後の本敷地は、仮囲い（1.8mメッシュフェンス）及び市民通行路の照明が設置されているため、現状のまま使用するか、撤去・処分すること。なお、撤去・処分費は事業者負担とする。詳細については別紙資料－4を参照すること。

⑮ ライフサイクルコスト低減

以下の考え方を踏まえ、ライフサイクルコスト低減に努めること。

- ・長寿命、高耐久の部材を使用することで、修繕や更新にかかるコストの抑制を図ること。
- ・汎用性やメンテナンス性の高い材料・設備機器を選定し、維持管理のしやすい建物にすること。
- ・将来的な用途変更にも対応できるよう、間仕切り壁の仕様や設備配置等に配慮し、改修を行いやすい計画にすること。

⑯ 情報発信

- ・情報公開センター（13㎡程度以上）を整備期間中設けること。情報公開センターは旧庁舎地活用事業全体の施設・工事の概要を紹介するものである。設置場所は事業者が提案し、市と協議すること。また、当該センターには照明、空調設備を完備すること。備品としてピクチャーレール、机（資料展示用）を設ける。平日午前8時30分から午後5時を開錠予定とする。
- ・市職員への現場勉強会、他自治体等の視察、市民等の見学など施設内容・工事内容に係る説明について、自ら企画提案し、実施すること。
- ・事業に関する専用のホームページを作成すること。設置・運用は事業者が行うこと。施設・工事の概要や工事進捗について紹介するものとし、著作権は市に帰属することとする。
- ・事業に関する紹介動画を作成すること。また、VRやARなどのデジタル技術を活用した紹介・広報の方法も積極的に提案すること。

(2) 共通業務に関する要求水準

複合公共施設整備事業と民間活用事業は独立した事業であるが、事業者は基本協定に基づき、両事業の一体性を踏まえた事業遂行に配慮するものとし、以下に定めるところにより、適切な体制を構築して共通業務を実施するものとする。

各種書類提出、資料の授受及び打合せ等の連絡手段については、デジタル技術を活用すること原則とする。

① 統括代理人の選任

事業者は、実施要領に定めるところにより統括代理人を選任し、事業着手に先立ち市に届け出ること。

② 本事業全体に係る統括管理業務

- ・統括代理人は旧庁舎用地利活用事業全体の調整や統括管理に係る業務を適切に実施すること。
- ・統括代理人は、両事業を包括する事業計画書及び事業全体工程表を作成し、市の確認及び承諾を得た後に業務を実施すること。なお、市は本事業において旧庁舎用地利活用事業コンストラクション・マネジメント業務を別途委託する予定であり、市及び同業務の受託事業者（以下「CM事業者」という。）が上記事業計画書等を確認等することを想定している。
- ・設計、工事に係る確認、承認、承諾等に係るCM事業者と市の区分けについては、CM事業者決定後に確定するものとする。
- ・統括代理人は、旧庁舎用地利活用事業全体の調整や統括管理に係る業務の実施状況を随時市に報告し、両事業間における課題事項等に対しては、適切に市との情報共有を図り、市と連携して調整業務を実施すること。
- ・統括代理人は、事業全体に係る近隣説明等について、自らの指揮の下に、事業者全体として適切に実施し、地域の理解が得られるよう統括管理すること。

③ 本敷地全体に係る調査業務及び諸手続等

- ・事業者は、両事業の設計業務等を進める上で、本敷地全体について必要な各種調査業務（測量、インフラ関係、まちづくり条例に関連する事項等）を、統括代理人の指揮の下に適切に実施すること。
- ・両事業を合わせた交通協議等について、統括代理人の指揮の下に、交通管理者（警察）及び道路管理者等、関係機関と適切に協議・調整を行うこと。
- ・複合公共施設利用者用駐車場を民間活用事業において整備・運用することについて、駐車場関係法令に係る事前協議、条件整理、対応等を適切に実施すること。
- ・上記各項に基づき、各種調査を実施した場合には、調査結果を市に提出し、確認を受けること。また、関係機関との協議等を行った場合には、協議記録等を同様に提出すること。

3 複合公共施設整備事業に関する要求水準

(1) 基本・共通事項

① 基本事項

事業者は、企画提案書に基づき実施設計業務を行い、複合公共施設の建設工事を実施し、完成後、市に引き渡すものとする。なお、実施設計業務を行うに当たり、市は、必要と認める場合、提案内容の一部修正を求めることができる。

複合公共施設整備事業の要求水準は、以下に規定する内容によるほか、「1 総則」及び「2 事業全体に関する要求水準」に規定する内容を遵守するものとする。

② 基本設計の参考貸与

市が実施した基本設計図書については、本プロポーザルによる優先交渉権者の決定後に、必要に応じて優先交渉権者に対して参考貸与する。

(2) 複合公共施設の要求水準

別紙資料－5「第2回ワークショップ等の意見を踏まえた機能の配置イメージ(案)」に基づき、以下のとおり、複合公共施設の要求水準を示す。なお、要求水準に示す範囲において、機能の配置など積極的な設計内容の提案を求めるものとする。

① 基本事項

ア 建物の概要

市が想定している複合公共施設の概要は以下のとおりである。

- ・階数：地下1階・地上3階
- ・延床面積：5,700 m²を基本とする。ただし±100 m²まで増減を認めるものとする（ピロティ、駐車場を除く。建築基準法上の延べ面積を示すものではない。）。
- ・耐震安全性の分類：構造体Ⅱ類以上、建築非構造部材A類、建築設備甲類

イ 複合公共施設の構造種別

複合公共施設の構造種別は上記の耐震安全性を満たした上で、事業者提案によるものとする。

ウ 施設規模

3 (2) ③整備諸室等に関する要求水準の各諸室の要求規模と機能を確保すること。

② 施設の機能及び性能等

階層構成における機能及び性能については、別紙資料－5の市民意見を反映するとともに、以下に示す内容を満たすよう事業者が独自の創意工夫に基づき提案を行うこと。

階層等	求める機能及び性能	
地下階	フリースペース等の交流促進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・人と人が集え、交流できる空間とすること。 ・グループによるコミュニケーション等の複数利用や個人学習などの個人利用も可能なスペースとすること。 ・ホール機能を有する大部屋のイベント時のホワイエ機能としても使用できること。
	防音・防振性能	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室の音や振動が共用部や他の階に伝わらない構造とすること。
	収容能力	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫、バックヤードなどに加え、音や振動を伴う諸室を収容可能な面積とすること。 ・収容する備品（椅子・机等）の容量を十分に確保すること。
1階	アクセシビリティ・開放性	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外から自然と入りやすく、オープンスペースへの通り抜けができる広いフリースペースを設け、明るく開放感があって居心地の良い空間とすること。 ・立ち寄りやすいエントランスデザインを採用すること。 ・上下階の空間的につながりにより、他の利用者の活動が緩やかに感じられること。 ・風の吹込みを抑制する計画とすること。
	フリースペース等の交流促進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・人と人が集い、交流できる空間とすること。

		<ul style="list-style-type: none"> ・屋内外の境界を感じさせないような視覚的、空間的なつながりや広がり及び入りやすさに配慮した計画とすること。 ・グループによるコミュニケーション等の複数利用や個人学習などの個人利用も可能なスペースとすること。
	図書館の機能区分	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館内において、「静」と「動」のゾーニングを明確にすること。 ・「静」エリアは、静かに本・資料を選んだり読んだりすることを主眼とした落ち着いた空間づくりとすること。 ・「動」エリアは、利用者がある程度おしゃべりなどができ、和気あいあいと楽しめる空間づくりとすること。
2階	フリースペース等の交流促進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・展示会等のイベントからごく小規模な交流までも可能な、自由度の高いスペースを提供すること。 ・グループによるコミュニケーション等の複数利用や個人学習などの個人利用も可能とすること。
	可変性の高い多目的室	<ul style="list-style-type: none"> ・可動式間仕切りを採用し、用途に応じてスペースを柔軟に変更可能とすること。 ・固定設備（給排水等）を設置する際は壁際に配置するなど、特定の用途に縛られないしつらえとすること。
3階 屋上	フリースペース等の交流促進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・人と人が集え、交流できる空間とすること。 ・グループによるコミュニケーション等の複数利用や個人学習などの個人利用も可能とすること。
	弓道場の多機能性	<ul style="list-style-type: none"> ・公式試合の対応が可能な規格を満たすこと。 ・矢道は、屋上広場と一体的な利用もできること。

	環境性能	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電システム（例：ペロブスカイト太陽電池等）の導入により、施設全体のエネルギー効率を向上させること。 ・屋上緑化を実施し、ヒートアイランド現象の抑制や景観向上を図ること。
	屋上利用促進機能	<ul style="list-style-type: none"> ・来訪者が自然に集う空間とすること。 ・夏場の強い日差しに対する日除けを設けることにより利用しやすい空間とすること。 ・屋上広場では、イベントの実施や休憩など多彩な使い方ができるようにすること。なお、令和7年5月に、市はオープンハウス等にて屋上広場の使い方のイメージについてアンケートを行う予定である。
オープン スペース (外部)	多用途活用性	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室⑫～⑭（公民館機能）は、オープンスペースと連携した利用も想定していることから、フロアの配置・動線等に配慮して計画すること。 ・キッチンカーやファーマーズマーケット、展示会など多様なイベントに対応可能なインフラ（電源・給排水等）を整備すること。 ・防災活動や避難時における物資集積所としても活用が可能な計画とすること。 ・天候に左右されず利用できるよう屋根（フラクタル屋根等を含む。）を設置すること。 ・24時間 365日利用可能を想定しているが、維持管理が適正に実施可能な計画とすること。

③ 整備諸室等に関する要求水準

ア 交流促進機能の概要

- ・複合公共施設には、使い方の制約が少なく自由に使える場所として、利用者の交流を促進する機能を導入することが求められている。各機能の配置、階層、規模等は以下に示す。
- ・これらの機能に関しては、それぞれが所定の役割を果たしながら、屋内・半屋外・屋外に配置され、また、吹抜け空間を組み合わせるなどして、施設全体の一体性や周辺地域との連続性をもたらすとともに、他の利用者の活動を緩やかに感じられるよう、相互の連携に配慮すること。
- ・半屋外空間やオープンスペースを活かし、利用者がふらっと立ち寄りたくなるよう、施設の入りやすさに配慮すること。

導入機能	階層	規模	備考
フリースペース	各階	合計約 900 m ²	・地下階には、防音スペースを5室設ける。
屋上広場	3 F	適宜	・空間の有効活用の観点から、2 Fにおいて、1 Fの屋上を活用する提案も妨げない。
ピロティ	1 F	適宜	
オープンスペース	1 F (屋外)	300 m ² 以上	・面積を拡大する場合の上限は150 m ² までとする。

イ 交流促進機能の整備内容・仕様等

1) フリースペース (配置階：各階)

規模等	【想定】基本設計では合計約 900 m ² 各階に必ず計画すること。また、同一階のフロア内において、分割して配置ことも妨げない。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・「みんなの居場所」、「多様な個性の人が交わることができる場所」として、「ふらっと」利用できる、「使いやすい」場所とする。 ・「くつろげる」「また利用したい」場所とする。 ・フロア間の立体的な空間の広がり、連続性を考慮し、他の活動が緩やかに感じられるとともに、自然光を取り入れた明るい空間として計画とすること。 ・バイオフィリックデザイン（緑を多用した室内環境）を導入し、緑の癒し、居心地のよさ、集中力向上、リラクゼーションなどの効果をもたらすよう計画とすること。 ・エントランスから入り、フリースペースを通り抜けてオープンスペース及び民間施設にもアクセスできる計画とすること。 ・フリースペースとピロティは連続した計画とすること。

- ・環境・学習という施設コンセプトから学習スペースの配置をすること。
- ・ピクチャーレールやマグネットパネル、展示用照明などの設置により、利用者等の作品展示や広報等のスペースとしても活用できる計画とすること。
- ・災害時等、有事においても利用できる場所とすること。
- ・フロアごとの仕様（想定）の概要を以下に示す。

《地下階》

- ・競技場及び多目的室等の利用者の憩いや交流、その他防音スペースの活動や多目的な利用を想定する。
- ・以下に防音スペースの規模、目的、仕様等について記す。

- ・地下階には、防音スペースを5室設ける。
なお、5人程度の音楽練習（バンド）や録音作業ができるスペースを2室、個人の楽器練習ができるスペースを3室とすることを想定している。
- ・内装仕上げには吸音性材料を適切に使用し、上記活動を踏まえた防音・防振仕様とすること（遮音等級D-65）。
- ・防振に配慮し、浮き床とすること。
- ・出入口扉等の建具は諸室の遮音等級に応じた防音仕様とすること。
- ・フリースペースからも内部の様子が分かるように窓を設け、ブラインドボックスを設置する。

《1階》

- ・エントランスからフリースペースを介してオープンスペースに通り抜けができるものとする。市民サービスコーナー・事務室（カウンター）へアクセスでき、施設全体のロビー機能、イベント等の多目的な利用が可能な空間とすること。
- ・ピロティに面して設け、一体的な利用ができること。
- ・図書館の開架貸出室への動線に配慮し、使いやすい位置に計画し、図書館蔵書を含めた読書や休憩等にも利用できるテーブル席やソファ席を設置するスペースを設けること。
- ・ピクチャーレールやマグネットパネル、展示用照明などを設置することで、利用者等の作品展示や広報等のスペースとしても計画する。
- ・図書館に直接アプローチもできるように計画する。
- ・フリースペースや半屋外空間は、使いやすく、明るく開放感のある雰囲気を生み出すよう工夫し、入ってみたいくなり、かつ居心地のよい空間づくりに寄与すること。

《2階》

- ・可能な限り多彩な利用方法に対応できるよう計画すること。イベントの実施から、多目的室利用者等の憩い・交流、個々のグループ同士の話し合い、更には、学習等の個別の利用に至るまで、多様な用途を可能とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ピクチャーレールやマグネットパネル・可動間仕切り（打合せ間仕切り兼用可）、展示用照明などを設置することで、利用者等の作品展示や広報等のスペースとしても計画すること。 ・電位治療器6台分のスペースと電源を配置すること。 ・吹抜けを設け、施設全体の一体性をもたせること。 <p>《3階》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り多彩な利用方法に対応できるよう計画すること。屋上広場と連携したイベント等の実施から、弓道場及び屋上広場の利用者等の憩い・交流、更には、学習等の個別の利用に至るまで、多様な用途を可能とすること。 ・吹抜けを設け、施設全体の一体性をもたせること。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・椅子・テーブル・パーテーション等については、イベントの実施から、利用者の憩い・交流、個々のグループ同士の話し合い、更には、学習等の個別の利用に至るまで、多様な用途を可能とするしつらえとすること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・各階はバイオフィリア効果をもたらすものとして、施設全体の総合的な視点に配慮した緑化計画とすること。なお、ライフサイクルコストを踏まえた維持管理や植物育成に要する適切な設備を設けること。 ・フリースペース全体のしつらえとして、展示やイベント等を行うための照明、電源について設けること。また、学習等の個別の利用を目的とした場所についてはカウンターテーブル等を造付け、照明やコンセント・USB電源を個々で利用できるように配置すること。 ・各階のフリースペースに冷水器を1台ずつ設置すること（冷水器は車椅子でも直接飲水でき、マイボトルにも給水できること。）。 ・フリースペースの照明は、機能や各階の諸室に合わせた演色性・照度を計画すること。 ・1階エントランスに面したフリースペースにマルチサイン／デジタルサイネージ設備を設置すること（液晶式・壁掛型、画面サイズ60インチ程度、輝度700cd/m²）。 ・地下階、1階、2階にコピー機を設置できるように電源を設け、利用者が使いやすい位置に配置できるように計画すること。

2) 屋上広場（配置階：3階屋上）

規模等	適宜
利用用途	・屋外での憩いやイベント等の用途に利用する。
基本仕様・要件	・憩いや交流、イベント等の目的に沿った快適性に配慮したものとする こと。

	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年5月に国分寺市が実施するオープンハウスで、屋上広場の使い方のイメージに関するアンケートを行う。設問は以下のとおりであり、実施設計時に、オープンハウスの結果を反映したしつらえとすること。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>屋上広場の使い方として、最もイメージに近いものを1つ選んでください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①平らなつくりで、多彩な用途に使うことができる ②築山がつくられていて、子どもの外遊びなどに向いている ③座れるような段差があり、小規模な催しに向いている </div> <ul style="list-style-type: none"> ・フラクタル日除けを設置すること。 ・屋上緑化を設けること。 ・倉庫（清掃用具等の保管）を設けること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理用の給排水設備を設けること。 ・屋外照明を適切に設置すること。 ・防水型のコンセント設備を適宜設置すること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペースとの連携に配慮すること。 ・弓道場の矢道と一体的に利用できること。

3) ピロティ（配置階：1階）

規模等	適宜
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・都道222号線と市道北59号線の交差点に面するピロティについては、自然と入りやすい空間とし、明るいフリースペースにつながるものとする。また、一時的な利用形態として、フリースペースと連続したイベントの実施なども可能とする計画とすること。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的には通行自由で、施設へ入りやすい雰囲気を生み出す、まちに開かれた空間として計画すること。 ・ピロティはフリースペースとともに図書館の図書のブラウジングに利用する想定もあることから、容易に不適正な持出しができないように空間とすること。 ・倉庫（清掃用具等の保管）を設けること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・防水型のコンセント設備を適宜設置すること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・フリースペースと連続した利用や、イベント活用等に配慮すること。 ・外部と内部を機能的につなげ、内部へ入りやすくするための導入機能となるよう配慮すること。

4) オープンスペース（配置階：1階（屋外））

規模等	300㎡を下限とし、150㎡まで拡大を認めるものとする（イベント等が実施できるスペースの有効面積）。
-----	----------------------------------------------------

利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の憩いや交流、イベント開催等に対応することほか、災害時の拠点としての機能に対応するよう、一団のまとまった外部空間として計画すること。 ・キッチンカー等の車両に対応した外構整備（グレーチングやインターロッキングなどについて重歩行・車両用仕様とする。）とすること。 ・天候に左右されず利用できる工夫を講じること。 ・24時間、誰でも立ち寄れるように入出りの制約に留意すること。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・公共敷地北側に設けること。 ・民間施設との連続性に十分配慮し、柔軟な利用が可能な配置・形状とすること。 ・倉庫（イベント用備品や清掃用具等の保管）を設けること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理用の給排水設備を設けること。 ・防水型のコンセント設備を適宜設置すること。 ・恋ヶ窪公民館で行っているプール事業（30名定員とし、ビニールプールを市で準備して実施する。）を実施できるようにすること。 ・下記④ア1）に規定する防災設備一式を設置すること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・複合公共施設における各機能や諸室と緩やかな連続性があり、それぞれの場所での活動が感じられる空間構成となるよう計画すること。

ウ 整備諸室の概要

- ・複合公共施設に整備すべき諸室を以下に示す。
- ・以下に示す諸室の規模は基本計画による面積等であり、これらに基づき計画を行うこと。ただし、変更内容が機能や使用方法等に支障がないことを事業者が検証し、市の承諾を得た場合はこの限りではない。
- ・以下の諸室の面積については、多目的室（多目的室②～④についてはスクール形式90席が基準となる）については、1人当たり3㎡を目安として計画すること。また、和室については1人当たり2㎡を目安として計画すること。
- ・公民館については、社会教育法による設置の主旨に鑑み、同一階の諸室を一体的に配置するなど利用に配慮すること。

1) 福祉センター・生きがいセンターとくら

導入機能		階層	定員・規模	【旧施設における名称】 主な設備機能
多目的室①		B 1 F	36人	【視聴覚室】 ・防音設備、防振仕様等
大部屋	多目的室②	〃	シアター260席	【第1・2会議室及び大広間】 ・可動式間仕切り ・防音設備、防振仕様等 (リオンホールと同等機能)
	多目的室③	〃	スクール90～135席（半面）	
	多目的室④	〃	40～75席	

導入機能		階層	定員・規模	【旧施設における名称】 主な設備機能
大部屋	多目的室⑤	2 F	42 人	【第 3・4 会議室】 ・可動式間仕切り
	多目的室⑥	〃	14 人	
多目的室⑦		〃	14 人	【談話室 1・2】 ・可動式間仕切り
多目的室⑧		〃	10 人	【多目的室 1】
多目的室⑨		〃	10 人	【多目的室 2】
多目的室⑩		〃	25 人	【料理実習室】 ・調理台、給排水設備等 (調理実習機能)
和室①		〃	10 人	【和室】 ・畳、給排水設備

2) 恋ヶ窪公民館

導入機能		階層	定員・規模	【旧施設における名称】 主な設備機能
多目的室⑪		B 1 F	36 人	【会議室】 ・防音・防振仕様等
大部屋	多目的室⑫	2 F	各 24 人	【講座室 1・2】 ・可動式間仕切り
	多目的室⑬	〃		
多目的室⑭		〃	20 人	【和室 1】
和室②		〃	10 人	【和室 2】
保育室		1 F	【想定】 約 50 m ²	・給排水設備等 (幼児用トイレ、給湯設備)

3) 恋ヶ窪図書館

導入機能	階層	定員・規模	備考
閉架書庫室	1 F	合計 収蔵冊数 約 147,600 冊 【想定】 約 600 m ²	・おはなし室(想定約 50 m ²)を含む
開架貸出室	〃		
図書作業室	〃	【想定】 約 30 m ²	・ブックポストの返却口を設ける ブックポストは備品として市が設置する (W750×D900×1,550 程度)

4) 市民本多武道館・弓道場

導入機能	階層	定員・規模	備考【旧施設における名称】
競技場	B 1 F	約 800 m ² ※矢道を除く	・武道場【競技場】
弓道場	3 F		※現状は大学施設を借用 ・5人立ち
更衣室（男女別）	B 1 F	【想定】 男女各 30 人 対応（ロッカー 一数）	・シャワールーム各 2 室を含む
道具入れ	B 1 F	【想定】 約 30 m ²	・マット、畳、卓球台を収納する

5) 市民サービスコーナー・事務室

導入機能	階層	規模	備考
市民サービスコーナー・事務室	1 F	【想定】 約 170 m ²	

6) 共用部

導入機能	階層	規模	備考
共用部	〃	約 1,500 m ²	・倉庫計約 300 m ² 、個別ロッカー（地下階、2階）を設ける。 ・トレーニングスペース

7) 外部空間

- ・屋上広場やオープンスペースといった屋外空間が完全に分断しないよう配慮し、一体的な空間構成とし、交流を促進するような計画を提案すること。
- ・オープンスペースと多目的室の動線を確保し、屋内と屋外の活動のつながりを確保すること。
- ・交差点に面するピロティについては、自然と入りやすい空間とし、フリースペースにつながるものとする。
- ・駐車場の上部に屋根を設置又はピロティに設け、台数は、車椅子利用者用駐車場 2 台、荷さばき駐車場 1 台とする。
- ・ゴミ置き場を建築物（別棟又は一体）として設けること。
- ・駐輪場は 120 台分を設け、別途シェアサイクルのステーション 7 台分のスペース（電源を設ける）を確保すること。

エ 諸室ごとの整備内容・仕様等

諸室ごとの要求水準、必要条件等は以下のとおりとする。なお、(2) ③ ウ 整備諸室の概要に示す1人当たりの面積を目安とすること。ただし、機能や使用方法等に支障がないことを事業者が検証し、市の承諾を得た場合はこの限りではない。

天井高さは、特記なき場合には原則2.8m以上を確保すること。機能・意匠やライフサイクルコスト等に鑑みた提案をすること。1階については開放性の高い空間を求めることから、フリースペース、図書館、廊下について可能な限り高い天井高さの提案をすること。

1) 競技場（配置階：地下階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> 弓道場と合わせて約 800 m² 【想定】基本設計では地下階競技場として約 660 m²
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> 柔道、剣道、なぎなた等の武道の競技及び稽古、卓球、ダンス、その他イベント、並びにレクリエーション等に使用する。 施設全体を2次避難所として使用する際に、市民の主たる利用スペースとして計画し、避難者に配慮した計画とする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> 柔道及び剣道の公式戦が実施できること。 10m角の競技エリアが2面配置でき、それぞれの周囲に1.5m以上の緩衝スペースを確保できること。 その周囲に本部席、競技役員席、選手控え席、及び40人程度の観客できるスペースを配置できること。 可動式間仕切り（高遮音タイプD-50）により2分割でき、分割時にも上記のスペース要件を満たせること。 競技に必要な天井高5.0m以上を確保するものとし、「特定天井」には該当しないが、地震時等の落下防止に十分に配慮した軽量天井等として計画すること。 床仕様は競技特性に配慮した弾性床下地の上にスポーツ用フローリング張りとし、その上にスポーツ用畳敷として柔道等の競技場として設営できること。 周囲の壁・柱は衝突時の安全性（けが防止）に配慮した仕様とし、柱等の出隅にはコーナーガード等を適切に設置すること。 室内は上足利用とし、出入口近傍に下足箱を設けること。 壁面に鏡を設置すること（ダンスの利用ができること）。鏡は割れ・飛散防止及び維持管理の容易性等に配慮したステンレス製等とすること。（使用時以外は戸で隠すことができること） フリースペースに面した壁に窓を設け、フリースペースから競技場が見学可能とすること。 共用部との間の扉等はT-2程度以上の防音仕様とすること。 バトン（電動昇降式）バトン棒5m程度2か所を設けること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・畳設置用の枠（脱着可能なもの）及び畳 140 枚を備品として市が準備する。なお、畳の保管については、道具入れを想定する。畳 1 枚の大きさ 1,820 mm×910 mm を想定する。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・天井設置の照明器具等は竹刀の摺上げ・跳上げ等に対して破損しないよう、ガード付とすること。 ・大人数の稽古等の発熱・発汗及び臭気の防止に配慮した空調換気設備を設けること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・6) 道具入れと隣接し、5) 更衣室と近接すること。

2) 多目的室①（配置階：地下階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・定員は 36 人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・A V 設備の使用を主体とする視聴覚室の機能をベースとして多目的に利用できるものとする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・A V 設備の使用に対応した防音・防振仕様とする（遮音等級D-55）。 ・防振に配慮し、浮き床とすること。 ・出入口扉等の建具は諸室の遮音等級に応じた防音仕様とすること。 ・内装仕上げは吸音性材料を適切に使用し、A V 設備の使用に対応した諸室の音響特性の確保に十分に配慮すること。 ・プロジェクター（天井付）及び 120 型電動スクリーン（2660mm×1500mm 程度）を設置すること。 ・壁面に鏡を設置すること（ダンスの利用ができること）。鏡は割れ・飛散防止及び維持管理の容易性等に配慮したステンレス製等とすること（使用時以外は戸で隠すことができること）。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・音響設備①、映像設備①を設置する。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫との動線に配慮すること。倉庫に隣接する場合は扉を設けること。

3) 多目的室②・③・④（配置階：地下階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・一体利用の場合においてシアター形式で 260 席、スクール形式で 90～135 席（半面で 40～75 席）の配置が可能な計画ができること。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・cocobunji プラザのリオンホール同等の機能・仕様とし、大会議室の機能をベースとして、A V 設備の使用、可動間式仕切りによる分割対応を含めて多目的に利用できるものとする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の条件により音響性能を確認すること。 1) 室内での発生音圧レベルを算出し、隣室・外部への影響を検討する。また、室外部の発生音圧レベルを 55dBA 程度とし、多目的室内への影響を検討する。 2) 壁（間仕切りを含む）・窓・扉からの透過音をそれぞれ計算し、受音側で合算する。 3) 受音側の吸音率を考慮し、受音側の音圧レベルを求める。

	<p>4) 受音側の音圧レベルNC曲線を比較し、評価する。</p> <p>5) 室内発生騒音およびホール内設備機器騒音以外の音源、道路騒音等は考慮しない。</p> <p>6) 室内の音圧レベルは、受音側での設備機器騒音を考慮する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防振天井を設けること。また、防振天井支持防振ゴムの検討を行うこと。 ・設備については、消音計算を行うこと。 ・可動間式仕切り（高遮音タイプ）により、概ね3等分の分割が可能なものとする。避難用の扉を必要により設ける。 ・AV設備の使用に対応した防音・防振仕様とする（遮音等級D-55）。 ・防振に配慮し、浮き床とすること。 ・天井高は4.5m以上を確保すること。 ・内装仕上げは吸音性材料を適切に使用し、AV設備の使用に対応した諸室の音響特性の確保に十分に配慮すること。 ・プロジェクター（天井付）及び200型電動スクリーン（4420mm×2490mm程度）を設置すること。なお、分割使用時は別途移動式のプロジェクター及びスクリーンで対応する。 ・バトン（電動昇降式）バトン棒5m程度1か所を設けること。 ・各諸室の壁面には鏡を設けること（ダンスの利用ができること）。鏡は割れ・飛散防止及び維持管理の容易性等に配慮したステンレス製等とすること。（使用時以外は戸で隠すことができること）
設備仕様・要件	・音響設備②・③、映像設備②を設置する。
他室との関係	・倉庫と隣接させ、直接出入りできる扉を設けること。

4) 多目的室⑩（配置階：地下階）

規模等	・定員は36人とする。
利用用途	・会議、イベント等、多目的に使用する（AV設備の使用を含む。）。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・AV設備の使用を想定した防音・防振仕様とする（遮音等級D-55）。 ・防振に配慮し、浮き床とすること。 ・出入口扉等の建具は諸室の遮音等級に応じた防音仕様とすること。 ・内装仕上げは吸音性材料を適切に使用し、AV設備の使用に対応した諸室の音響特性の確保に十分に配慮すること。 ・プロジェクター（天井付）及び120型電動スクリーン（2660mm×1500mm程度）を設置する。
設備仕様・要件	・音響設備①、映像設備①を設置する。
他室との関係	・倉庫との動線に配慮すること。倉庫に隣接する場合は扉を設けること。

5) 更衣室①・②（配置階：地下階）

規模等	・男女別に計画し、それぞれ30人分の更衣に対応する規模を計画し、男女各2室のシャワーブースを設ける。
-----	----------------------------------------------------

利用用途	・ 競技場、その他諸室利用者の更衣及びシャワー利用に用いる。
基本仕様・要件	・ 男女各 30 人分のロッカー ・ 男女各 2 室のシャワーブース ・ 洗面台（男女各 2 台以上）及び化粧鏡及び全身鏡 ・ 天井高は 2.5m 以上を確保すること。
設備仕様・要件	・ 給排水設備、給湯設備（シャワー、洗面台）
他室との関係	・ 競技場に近接するとともに、その他諸室の利用者にも分かりやすく、利用しやすい位置に計画する。

6) 道具入れ（配置階：地下階）

規模等	・ 倉庫と合わせて 300 m ² 【想定】基本設計では道具入れとして約 30 m ²
利用用途	・ 競技場及びその他諸室で使用する備品類の収納に用いる。
基本仕様・要件	・ 140 枚の畳、マット、卓球台が保管できるようにする。 ・ 天井高は 3.0m 以上を確保すること。
設備仕様・要件	・ 備品類の収納に配慮し、臭気やカビの防止に配慮した換気設備を計画すること。
他室との関係	・ 1) 競技場に隣接し、直接出入りできるほか、共用部からも出入りできるようにすること。

7) 開架貸出室「動」・「静」（配置階：1 階）

規模等	・ 閉架書庫、おはなし室を含めて約 600 m ² 【想定】基本設計では開架貸出室約 480 m ²
利用用途	・ 図書館の開架閲覧・貸出の用途に使用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 明るく開放的で誰もが利用しやすい空間とする。また、照明の計画にあたっては照明の演色性や間接照明により機能に合わせたものとして計画すること。 ・ 開架書架については、わかりやすさ、使いやすさ及び手に取りやすさ等に配慮したプランの提案を求める。なお、開架率は 40% 以上を想定している。ただし、基本的に一般書の書棚の高さは車椅子利用者が介助なく手にとれる 4 段までを原則として計画すること（ただし壁面に配置する書棚を除く。）。また、児童用コーナーの書棚は児童の手の届くようにし 3 段までを原則として計画すること。なお、基本設計においては、壁面に配置する書棚は 10 段として計画したので、参考とすること。 ・ 児童書架を中心とする「動」エリアと一般書・専門書等を主体する「静」エリアの区分を計画する。 ・ 「動」エリアには児童書架、児童閲覧スペース、一般書架の一部、新聞架・雑誌架及びそれらの閲覧スペースのほか、パソコンコーナー（6 席）を計画する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・「静」エリアには一般書架のほか、地域資料の開架蔵書スペースを計画する。 ・書架エリアにおいて、図書を選ぶ際に一時座れる椅子が配置できるように計画すること。 ・書架間隔は、車椅子と人のすれ違いに配慮した間隔とし、書架を向いて図書を探している人の後方を車椅子が通れる寸法を基準として、1.35m以上を確保する。 ・設置する書架については別紙資料-6を参照すること。 ・図書館エリアの開館時間外における防犯上必要な措置を講じること。 ・天井高は3.5m以上を確保すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・パソコンコーナーには有線LAN接続を用意する。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・「動」エリアは、12)の事務室機能の内の図書館事務室と直結し、図書館事務室に設けるカウンターで貸出その他サービスを行うほか、カウンターからは「動」エリアを通して「静」エリアの様子が確認できるように計画すること。 ・原則的に「動」エリアを経由しておはなし室に入室する計画とする（提案も可とする。）。 ・フリースペースと近接すること。

8) 閉架書庫（配置階：1階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・開架貸出室、おはなし室を含めて約 600 m² 【想定】基本設計では閉架書庫約 150 m²
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館の閉架書庫の用途に供する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・提案に基づく開架率と天井高さにあわせた集密書架（上部照明あり）電動移動棚を設置すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・図書資料の保管に対して適切な空調換気設備を設けること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・開架率の提案に基づき、適切に閉架図書数を決定し、図書を収蔵するしつらえとする。 ・12)の内の図書館事務室及び10) 図書作業室に隣接し、相互に直接の行き来が容易な計画とする。開架貸出室からの利用者の直接入室は想定しないものとする。

9) おはなし室（配置階：1階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・開架貸出室、閉架書庫を含めて約 600 m² 【想定】基本設計では約 50 m²
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども（幼児・小児）への読み聞かせや紙芝居、その他のおはなしサービス等に使用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・乳幼児が安心・安全に利用できるしつらえとすること。 ・乳幼児が落ち着くしつらえとすること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・床への着座利用に配慮し、クッション性の床仕上げ等に配慮すること。 ・おはなし室の周囲に低書架を配置する。 ・ドアを設ける場合は手ばさみ防止とすること。 ・壁、家具・什器等の角について、安全性に配慮した計画とすること。 ・天井高は3.5m以上を確保すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・床暖房パネルを設置する。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・開架貸出室「動」エリアに隣接し、「動」エリアを経由して入退室するよう計画する。

10) 図書作業室（配置階：1階）

規模等	【想定】基本設計では約30㎡
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・図書の受入れ時や整理時の作業に利用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・作業机、図書等の分類棚、受入れ時や作業中の図書等の一時置き場等が計画できるものとする。 ・開館時間外に外部から返却ができ、内部から職員が返却本の取り出しができるブックポストを設けること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館事務室、閉架書庫及び荷さばき駐車場に近接した位置に計画する。

11) 保育室（配置階：1階）

規模等	【想定】基本設計では約50㎡
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館保育室事業実施時の乳幼児連れの市民が施設を利用する際の子どもの一時預かり、また未就学児の子と親と一緒に過ごす等に対応する諸室とする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・外光を取入れ、明るいしつらえとすること。 ・乳幼児が安心・安全な利用できるしつらえとすること。 ・乳幼児が落ち着く空間として計画すること。 ・床への着座や寝ころびに配慮し、クッション性の床仕上げ等に配慮すること。 ・扉には手挟み防止の対策をすること。 ・壁、書棚等の角について、安全性に配慮した計画とすること。 ・押入れ（2段）を設けること。 ・室内は上足利用とし、出入口近傍に下足箱を設けること。 ・天井高は3.0m以上を確保すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・床暖房パネルを設置する。 ・子ども用手洗い流し台（3口）及び給湯スペース（大人用流し台）を設け、給湯設備を設ける。

他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接して幼児用トイレを配置し、保育室から直接の出入りが可能な計画とする(保育室専用のトイレとし、廊下から出入りできないものとする)。 ・外部に面して自然採光を確保するとともに、安全・防犯管理に配慮した位置の提案を求める。
--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12) 市民サービスコーナー・事務室 (配置階：1階)

規模等	【想定】基本設計では約 170 m ²
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・複合される各施設の事務室機能を集約するほか、市役所窓口サービスの一部を提供する市民サービスコーナーを設ける。 ・受付において貸館案内などの窓口を設ける
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・職員配置は最大で、福祉センター・生きがいセンターとくらの事務機能として6席、恋ヶ窪公民館の事務機能として4席、市民サービス用の事務機能として4席、図書館事務室として4席の事務机が想定されるため、対応する規模を確保すること。 ・窓口の運用は今後、市において検討し、実施設計において協議していくものとするが、利用者受付等を行う対面窓口カウンター(車椅子利用者対応分を含む。)を適宜計画すること。 ・開架貸出室「動」エリアに面して対面窓口カウンター(車椅子利用者対応分を含む。)を適宜計画すること。 ・市民サービス用の事務機能は、共用部から見えないようローパーテーションを配置するスペースを設けること。 ・事務室は管理用シャッターで閉鎖管理ができるようにすること。 ・図書館カウンター、閉架書庫、事務室及び図書作業室のスムーズな動線が確保されていること。必要な動線には台車が通る十分な開口部が計画されていること。 ・施設区分ごとの事務機能に対応した壁面収納キャビネット(書類棚 H2150 以上、扉付き)等を設置するスペースを設けること。 ・記載台を設置するスペースを設けること(記載台は立って3人+車椅子1人に対応するものとする。) ・OAフロアを敷設すること(配線取出し対応含む。)
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・OAフロア下の配線対応(電灯コンセント系及び情報通信系)を適切に計画すること。 ・情報通信設備は、一般用のインターネット回線のほか、行政情報システム、図書館情報システム等の接続が可能なものとする。 ・照明、インターホン、電話、内線、放送設備、警備システム、トイレ通報、空調、消防設備等の管理を行うための機器を設置すること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・主エントランスの近傍、ロビー機能を兼ねるフリースペースに面して配置し、来館した利用者に分かりやすく、必要な対応やサービスが効果的に行えるように計画する。

13) 多目的室⑤・⑥（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室⑤ 定員は42人とする。 ・多目的室⑥ 定員は14人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・会議、イベント等、多目的に使用する（AV設備の使用を含む）。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口扉等の建具・壁・天井等は、AV設備の使用等に配慮した防音仕様（D-50）とすること。 ・内装仕上げは吸音性材料を適切に使用し、AV設備の使用に対応した諸室の音響特性の確保に十分に配慮すること。 ・両室の間は可動間仕切り（遮音タイプD-50レベル、扉付き）とし、開放して一体的に利用できるものとする。 ・プロジェクター（天井付）及び120型電動スクリーン（2660mm×1500mm程度）を多目的室⑤に設置すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室⑤に音響設備①、映像設備①を設置する。

14) 多目的室⑦（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・定員は14人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント等、多目的に使用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・可動式間仕切り（遮音タイプD-50レベル、扉付き）を設置し、2室に区分することができるようにすること。

15) 多目的室⑧（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・定員は10人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的小規模な会議、会合、講座等に多目的に使用する。

16) 多目的室⑨（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・定員は10人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・比較的小規模な会議、会合、講座等に多目的に使用する。

17) 多目的室⑩（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・定員は25人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・調理実習室の機能をベースとしながら多目的化をはかるものとする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・調理実習のための調理台5台（講師用1台、利用者用4台）を設けること。 ・壁際に水回りやコンロを設置し、多目的を前提とした諸室とすること。 ・床は、OAフロアとする。

設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・給排水設備、ガス設備（調理実習室機能）、講師用調理台（アイランド型：シンク・ガスコンロ・オープン組込（コンベクション））1台、利用者用調理台（壁付：シンク・ガスコンロ・オープン組込（コンベクション））4台を設けること。 ・調理機器の電力量を考慮し、十分な数のコンセントを設けること。 ・OAフロアとして計画すること。
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

18) 多目的室⑫・⑬（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的室⑫ 定員は24人とする。 ・多目的室⑬ 定員は24人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・AV設備の使用を含む会議、イベント等、多目的に使用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口扉等の建具・壁・天井等は、AV設備の使用等に配慮した防音仕様（D-50）とすること。 ・内装仕上げは吸音性材料を適切に使用し、AV設備の使用に対応した諸室の音響特性の確保に十分に配慮すること。 ・両室の間は可動間式仕切り（遮音タイプD-50、扉付き）とし、開放して一体的に利用できるものとする。 ・天井高は2.8m以上を確保すること。 ・プロジェクター（天井付）及び120型電動スクリーン（2660mm×1500mm程度）を多目的室⑫、多目的室⑬に設置すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・音響設備①、映像設備①を設置する。

19) 多目的室⑭（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・定員は20人とする。
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・AV設備の使用を含む会議、イベント等、多目的に使用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口扉等の建具・壁・天井等は、AV設備の使用等に配慮した防音仕様（D-50）とすること。 ・内装仕上げは吸音性材料を適切に使用し、AV設備の使用に対応した諸室の音響特性の確保に十分に配慮すること。 ・天井高は2.8m以上を確保すること。 ・プロジェクター（天井付）及び120型電動スクリーン（2660mm×1500mm程度）を設置する。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・音響設備①、映像設備①を設置する。

20) 和室①・②（配置階：2階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・和室① 定員は10人とする。 ・和室② 定員は10人とする。
-----	--------------------------------------------------------------------------------------------

利用用途	<ul style="list-style-type: none"> 福祉センター・生きがいセンターとくらの和室機能及び恋ヶ窪公民館の和室機能をそれぞれ踏襲するとともに、2室を一体的に配置することで、より多目的な利用が可能なものとする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> 畳敷とする。茶道の茶席に対応した炉を設けること。 2室の間は引き戸とし、開放して一体的に利用することも可能な計画とすること。 天井高は2.4m以上を確保すること。 【別途以下のものを設ける】 2室の前面に玄関スペースを計画し、上り框、下足箱を設けること。 2室から利用可能な水屋を設けること。 2室から利用可能な物入れ（和室倉庫）を設けること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> 給排水設備（水屋）
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> 和室に面した外部空間について、各空間の連続性も考慮した上で計画すること。 付近に施設全体の供用の給湯室を設ける。

21) 弓道場（配置階：3階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> 競技場を含めて約 800 m² 【想定】基本設計では約 180 m²（射場・的場）、矢道（外部）約 400 m²
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> 弓道の競技及び稽古に利用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> 5人立ちとする。 射場は足袋又は靴下等での利用を基本とし、入口部分に踏込み及び下足箱を設ける。 射場から日射がまぶしくないように配慮すること。 夜間利用も行うため、必要な照明設備を設けること。 矢道部分は弓道場としての利用時間以外については、屋上広場との一体的な利用・開放を想定し、射場及び的場との間に射場及び的場と矢道を分ける戸等を設けること。なお戸等は、可動性、耐久性、意匠性に配慮したものとする。 見学エリア（屋上広場）を設置すること。 上記のほか、弓道場としての計画は（公財）全日本弓道連盟『弓道競技規則』及び『弓道競技運営要領（運営マニュアル）』ならびに（公財）日本スポーツ施設協会『屋外スポーツ施設の建設指針』に準拠したものとする。 弓道場の外部へ射られた矢が飛び出さないしつらえとすること。 倉庫（清掃用具等の保管）を射場付近及び的場付近に設けること。 的場付近に安土の乾燥防止の水まき・使用した的を洗うための給水設備（水受け・排水含む。）を設けること。 射場の天井高は4.0m以上を確保すること。

オ 共用部の整備内容・仕様等

共用部として計画する諸室、スペース等の要求水準、必要条件等は以下のとおりとする。

1) 倉庫（配置階：各階）

規模等	倉庫約 300 m ²
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諸室の配置・機能等を考慮して各階に適切に配置し、必要な備品・清掃用具等が収納できる計画とする。 ・ 【想定】以下に示す。 《地下階》合計約 180 m²（うち、道具入れ約 30 m²）：主に地下階に配置される多目的室等で使用する什器・備品及び物品類を収納する。 《1階》合計約 20 m²：清掃用具や什器、イベントで使用する展示パネル・備品等を収納する。 《2階》合計約 80 m²：清掃用具や主に2階に配置される多目的室・和室で使用する什器・備品及び物品類を収納する。 《3階》合計約 20 m²：清掃用具や主に3階に配置される弓道場等で使用する備品及び物品類を収納する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各階ごとに、設置される諸室の用途・機能を勘案し、折り畳み机やスタッキングチェア、その他の什器・備品、物品等が適切に収納できるよう計画する。 ・ 天井高は2.5m以上を確保すること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多目的室②～④に隣接し直接出入りができる 100 m²以上の倉庫を設けること。

2) 防災倉庫（配置階：1階）

規模等	・ 約 20 m ²
利用用途	・ 防災・災害対策用の備品や備蓄品の収納に使用する。
基本仕様・要件	・ 施設の防災計画に対応した備蓄品が収納できるしつらえとすること。
他室との関係	・ 1階外部のオープンスペースとの連携に配慮した位置に配置し、屋内及びオープンスペース側からも利用可能なように計画する。

3) バリアフリースイイレ（配置階：各階）

規模等	・ 適宜
利用用途	・ 身障者及びその他利用者がだれでも利用できるトイレとする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリー法の建築設計標準等に準拠したスペース及び設備・装備（オストメイト用設備、多機能ベッドを含む）を計画すること。 ・ 施設全体で複数箇所設置されることに対して、左右勝手等のバリエーションを設ける等、障がいの多様性への対応を考慮すること。 ・ 親子トイレとして設ける（地下階、1階、2階）。

	<ul style="list-style-type: none"> ・床は、特に汚れにくいものとする。 ・天井高は2.5m以上を確保すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・非常用の呼び出し装置を設けること。点灯表示を行うと共に、受信先は1階執務室及び3階維持管理受託者控室に設ける。 ・自動混合水栓を設ける。 ・鏡は上半身及び全身を設置すること。 ・衛生器具等については4) トイレに準ずる。 ・防災・安全上の対策としてA Iを活用したカメラ、見守りセンサー等の提案を期待する。

4) トイレ (配置階：各階)

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・適宜
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者用・職員用兼用で各階に男女別で計画する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生器具の設置数等については、施設及び周囲の諸室の利用条件、利用者数等を考慮し、衛生学会基準その他の設計標準等を参照して適切な数を設置すること。 ・男女共通で、各トイレに大きめの個室ブースを計画し、ベビーチェアを設置すること。 ・高齢者等の利用に配慮し、便器、ブース、洗面台等の一部には手すりを設置すること。 ・床は、特に汚れにくいものとする。 ・天井高は2.5m以上を確保すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の男女比や行事によるその変動等に配慮し、余裕を見込んで適切な器具数を計画すること。 ・手洗い及び男性用小便器は自動洗浄式とすること。 ・手洗いは自動混合水栓とする。 ・個室の便座は洋式とし、暖房・洗浄便座とすること。 ・個室内に擬音装置を設置すること。 ・各ブースに非常用の呼び出し装置を設けること。点灯表示を行うと共に、受信先は1階執務室及び3階維持管理受託者控室に設ける。 ・男女共にパウダーコーナーを設置すること（鏡は上半身及び全身）。 ・フィッティングボード、ベビーチェアについて機能分散を考慮すること。 ・トイレの防犯対策を行うこと。特に3階トイレに対しては十分な防犯対策を行うこと。 ※具体的なトイレの防犯対策として、個別のブースの高さの配慮、室内外の壁にすりガラスを設けることや男女の入口を可能な限り離し、人目がある場所に入口を設けること。3階のトイレに対しては男・女・バリアフリートイレの入口に鍵を設置して管理できるようにすること。なお、防災・安全上の対策としてA Iを活用したカメラ、見守りセンサー等の提案を期待する。

5) 授乳室（配置階：地下階・1階・2階）

規模等	・適宜
利用用途	・乳児連れの市民の授乳等の用途に利用する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・地下階・1階・2階にそれぞれ2室を1組として設置する。 ・授乳用のソファ、カーテンレール、ベビーベッド、ベビーチェア、おむつ用ごみ箱（密閉性があり衛生管理が可能なもの）等を設けること。 ・女性のための授乳スペースと男性も入れる調乳や授乳スペースを区別すること。 ・床は、特に汚れにくいものとする。 ・天井高は2.5m以上を確保すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台及び給湯設備（参考品番：調乳用温水器 CH22-3：シンク一体型）を設けること。 ・各室に非常用の呼出し（装置点灯表示含む）を設けること。

6) 休憩室（配置階：3階）

規模等	・適宜
利用用途	・事務室に近接し、職員の休憩の用途に用いる。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・12人分の休憩机・椅子を配置するスペースを確保すること。 ・天井高は2.7m以上を確保すること。
設備仕様・要件	・吊戸棚、流し台、貯湯式給湯器を設置すること。
他室との関係	・フリースペース、トイレを常時監視できる位置に配置し、監視のための窓を設ける。

7) 職員ロッカー室（配置階：3階）

規模等	・適宜
利用用途	・職員用のロッカーを置く諸室とする。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・12人分×2（男女）のロッカーを配置するスペースを確保する。 ・天井高は2.5m以上を確保すること。

8) 維持管理受託者控室（配置階：3階）

規模等	・適宜
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理受託者の控室とする。 ・2人分の椅子、テーブルが置けるスペースを確保すること。 ・天井高は2.5m以上を確保すること。
基本仕様・要件	・フリースペース、トイレを常時監視できる位置に配置し、監視のための窓を設ける。

9) その他共用部（配置階：各階）

規模等	・適宜（利用者用個別ロッカーを含む）
利用用途	・通行部分（廊下・階段・風除室・エレベーター等）、印刷スペース（2階：約5㎡）、ベビーカー置場（1階：保育室の近傍を想定）、利用者用個別ロッカー（備品）、給湯室、トレーニングスペース、設備機械室及びシャフトスペース等
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・交通部分は各諸室・スペースの分かりやすさ、利用しやすさ、避難の円滑さ・安全性（軽量天井等の天井）等に配慮して適切に計画すること。 ・交通部分は各階のフリースペースとも効果的に連携し、施設内の活動や交流が活性化するように計画すること。 ・利用者用個別ロッカーは個別利用で有償として貸出をする。ロッカーを共用部またはフリースペースに面して配置するスペース（奥行き515mm程度、総延長30m程度と想定する。）を確保すること。利用者用個別ロッカーは貸室がある地下階及び2階に設置する。 ・トレーニングスペースは、競技場に近接し、競技場等の利用者が準備運動などで身体を動かせる空間とする（約10㎡）。
他室との関係	・オープンスペース側からの各フロアのつながりを考慮して、階段の配置を計画すること。

10) 駐車場（配置階：1階）

規模等	・適宜
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・必要台数の車椅子利用者用駐車場及び荷さばき駐車場を設ける。 ※利用者用の駐車場は民間活用事業において整備・運営する。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・車椅子利用者用駐車場2台及び荷さばき駐車場1台、計3台を計画すること。 ・基本的に建屋内に計画することが望ましいが、止むを得ず外部に計画する場合は、雨天時の利用等に配慮して、庇等を適切に計画すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理用の給排水設備を設けること。 ・駐車スペース（3台分）に対する充電設備を設置すること。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・荷さばき駐車場は図書作業室と事務室に近接した位置に計画すること。 ・原則、市道北58号線からのアプローチとする。

11) 駐輪場等（配置階：1階）

規模等	<ul style="list-style-type: none"> ・自転車 120 台以上（※シェアサイクルのステーション7台は別途スペースを確保）
利用用途	<ul style="list-style-type: none"> ・必要な駐輪場（自転車駐車場）を設ける。
基本仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・国分寺市まちづくり条例に準拠すること。 ・駐輪場（自転車駐車場）は、相互の適正利用及び安全性の確保に十分に配慮した配置等とすること（駅近くの立地であることから、違法駐輪の防止に配慮すること）。 ・シェアサイクルのステーション（7台分）のスペースを確保すること。 ・シェアサイクル用の電源を設置すること。
設備仕様・要件	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場においてサイクルラックを採用する場合においても、高齢者の利用やチャイルドシート装着自転車の収容に配慮し、できる限り平面駐輪場の確保に配慮すること。 ・サイクルラックの場合は、垂直2段式ラック、オートリターンタイプ、ガススプリング式の設置を見込んでいる。
他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・市道北 58 号線からアプローチするものとする。

カ 諸室の内装仕上げに関する整備水準

- ・地震時等の落下防止に十分に配慮した軽量天井等を求める室（別紙資料一 7に示す災害時・有事に使用を想定する諸室）と廊下などの共用部については、2 kg/m²以下の軽量天井又は地震に強い天井（耐震天井）として提案を求める。ただし、意匠性や吸音性能等にも十分留意すること。
- ・床の仕様について、可変性、機能性及び維持管理性に鑑みて、諸室等での活動に適したものを提案すること。
- ・外部に面する諸室及び共用部に窓が設けられる場合には、ブラインドボックスを設置すること。また、窓の開閉部分には網戸を設置すること。

キ 諸室に計画する各種設備の整備内容・仕様等

諸室に計画する各種設備の要求水準、必要条件等は以下のとおりとする。

1) 各諸室に設置する電気設備 (一覧)

	諸室	放送	テレビ端子	情報通信設備 (LAN配線)	コンセント	いたずら防止 付コンセント	電話設備	内線	インターホン	緊急呼び出し ブザー	AED	備考
諸室部分	競技場	○	○	○	○			○				
	多目的室①	○	○	○	○			○				
	多目的室②～④	○	○	○	○			○				
	多目的室⑪	○	○	○	○			○				
	更衣室①・②	○		○	○			○				
	道具入れ	○			○			○				
	開架貸出室「動」・ 「静」	○	○	○	○			○				
	閉架書庫	○		○	○			○				
	おはなし室	○	○	○	○	○		○				
	図書作業室	○	○	○	○		○	○				
	保育室	○	○	○	○	○	○	○				
	市民サービスコーナ ー・事務室	○	○	○	○			○	○			緊急呼び出しブ ザー通報
	多目的室⑤・⑥	○	○	○	○			○				
	多目的室⑦	○	○	○	○			○				
	多目的室⑧	○	○	○	○			○				
	多目的室⑨	○	○	○	○			○				
	多目的室⑩	○	○	○	○			○				
	多目的室⑫・⑬	○	○	○	○			○				
	多目的室⑭	○	○	○	○			○				
和室①・②	○	○	○	○	○		○					
弓道場	○			○			○					
共用部分	フリースペース	○	○	○	○	○		○			各階1 か所	LANの設置箇 所はデジタルサ イネージ付近
	フリースペース (防 音スペース)	○	○	○	○			○				
	倉庫	○			○							
	防災倉庫	○			○							

諸室	放送	テレビ端子	情報通信設備 (LAN配線)	コンセント	いたずら防止 付コンセント	電話設備	内線	インターホン	緊急呼び出し ブザー	AED	備考
バリアフリートイレ	○			○					○		
トイレ	○			○					○		
授乳室	○			○	○				○		
休憩室	○	○		○			○				
職員ロッカー室	○			○							
維持管理受託者控室	○	○	○	○		○	○				
その他共用部	○			○	○						
屋上広場	○			○	○						
ピロティ	○			○	○						
駐車場	○			○							

※施設内の無線LAN (Wi-Fi) 環境の整備については、3 (2) ④ ウ 2) 電気設備による。

2) 各諸室に設置する機械設備（一覧）

	諸室	冷暖房	床暖房	交換気扇 (全熱)	脱臭設備	給水	給湯	ガス設備	備考
諸室部分	競技場	○		○	○				
	多目的室①	○		○					
	多目的室②～④	○		○					
	多目的室⑪	○		○					
	更衣室①・②	○		○	○		○		
	道具入れ			○	○				
	開架貸出室「動」・「静」	○		○					
	閉架書庫	○		○					
	おはなし室	○	○	○					
	図書作業室	○		○					
	保育室	○	○	○		○	○		
	市民サービスコーナー・事務室	○		○					
	多目的室⑤・⑥	○		○					
	多目的室⑦	○		○					
	多目的室⑧	○		○					
	多目的室⑨	○		○					
	多目的室⑩					○	○	○	※給水・給湯・ガス設備設置
	多目的室⑫・⑬	○		○					
	多目的室⑭	○		○					
	和室①・②	○		○		○			
共用部分	フリースペース	○		○		○			各階に冷水器を設置する
	フリースペース（防音スペース）	○		○					
	倉庫			○					
	防災倉庫			○					
	バリアフリースペース			○	○	○	○		
	トイレ			○	○	○	○		
	授乳室	○		○	○	○	○		
	休憩室	○		○		○	○		
職員ロッカー室	○		○						

	諸室	冷暖房	床暖房	交換気扇(全熱機)	脱臭設備	給水	給湯	ガス設備	備考
	維持管理受託者控室	○		○		○	○		
	その他共用部	○		○					
	屋上広場					○			
	ピロティ					○			

3) AV設備（映像・音響設備）

複合公共施設整備事業において整備するAV設備（映像・音響設備）仕様は以下による。

設置場所：多目的室①・⑤・⑪・⑫・⑬・⑭	
音響設備①	<ul style="list-style-type: none"> デジタルワイヤレスマイク4本（ハンド型×2、タイピン型×2）の同時使用が可能とする。 入力パネル（マイク入力×1）の拡声が可能とする。 BD/DVDの音声を拡声できるものとする。 メインスピーカー2台、サブスピーカー4台を設置する。 デジタルステレオミキサーの自動音場補正機能、自動クリップ機能を使用できること。
映像設備①	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクター（10000lm、WUXGA:1920×1200）からスクリーンに映像を投影可能なこと。 BD/DVD、入力パネル（HDMI×1、D-sub15ピン×1）からの映像を投射できること。
設置場所：多目的室②・③・④（1室で利用の場合）	
音響設備②	<ul style="list-style-type: none"> デジタルワイヤレスマイク6本（ハンド型×3、タイピン型×3）の同時使用が可能とする。 BD/DVDの音声を拡声できるものとする。 メインスピーカー2台、サブスピーカー4台を設置する。 デジタルステレオミキサーの自動音場補正機能、自動クリップ機能を使用できること。
映像設備②	<ul style="list-style-type: none"> プロジェクター（10000lm、WUXGA:1920×1200）からスクリーンに映像を投影可能なこと。 BD/DVD、入力パネル（HDMI×1、D-sub15ピン×1）からの映像を投射できること。 アンプやワイヤレスなどを組み込んだアンプ型ラックを設置し、設定により部屋の運用を切り替えることができること。
設置場所：多目的室②・③・④（個別で利用の場合）	
音響設備③	<ul style="list-style-type: none"> 移動式AVワゴンを3台設置したときに、それぞれ操作できるものとする。 分割使用時のプロジェクター及びスクリーンは、別途移動式で対応する。

4) 図書館システムに係る配管

複合公共施設整備事業において、別途工事としてBDSシステム等の図書館システムを発注する。建物外部に本を持ち出し防止するBDSの位置と仕様について提案すること。また、BDSと本の貸し出しシステムの各機器の設置に対応する下地等の対応、電源供給及び通信回線対応の配管を本事業において整備すること。

ク リサイクルボックスの収納の提案

以下に示す市が設置するリサイクルボックスの収納を、1階に、美観並びに維持管理（風雨・不法投棄対策等）及び搬出入のしやすさ等に配慮して、提案すること。

- ・金物入れ 600×600×800、陶磁器入れ 400×600×350、小型家電入れ 400×560×970、使い捨てコンタクトレンズ空ケース入れ 400×400×1100
(単位 mm)

ケ 造作家具等に関する要求水準

複合公共施設整備事業において整備する造作家具等に関する要求水準は別紙資料－6に示す。

コ 外部空間整備に関する要求水準

複合公共施設整備事業における外部空間の整備は以下によること。

- ・国分寺市まちづくり条例の規定に準拠した公開空地及び緑地を設けるほか、複合公共施設・民間施設双方の利用者の安全で円滑なアプローチ及び両施設の効果的な連携に基づくにぎわいの創出に資する快適な外部空間を適切に整備すること。
- ・国分寺市まちづくり条例を踏まえ道路幅員の拡幅や市役所通り沿いに公開空地を設けるなど歩行空間の充実を図る。
- ・外部空間の仕上げ等は、防滑性や耐久性、維持管理の容易性に配慮したものとし、バリアフリー法関連の規定・基準に準拠し、視覚障害者誘導ブロックを施設入口まで敷設すること。
- ・緑地その他本敷地内の植栽については、国分寺市の生態系に適した樹種・植栽種の選定や維持管理の容易性に配慮すること。
- ・オープンスペース側の風除室の屋外側の脇に介助犬のための足洗い場を設けること。

- ・ゴミ置場は建築物として設け、扉を設置し、鍵を設けること。本敷地外からゴミの搬出をしやすい位置に設けること。
- ・恋ヶ窪駅から複合公共施設及び民間施設、複合公共施設から民間施設の移動に際して、外部空間においても移動の円滑化に配慮するとともに、移動ルートのバリアフリー（視覚障害者誘導ブロックの適切な配置など）にも配慮すること。

サ サイン計画に関する要求水準

- ・複合公共施設のサイン計画は、誰もが分かりやすい表示と見やすい位置・高さ等に配慮し、表示位置・色彩・文字サイズ等の標準化を図ったものとする。また、諸室名等の変更に対応しやすいサインとすること。
- ・障害者や子ども、高齢者、外国人等、全ての人に配慮したユニバーサルデザインに基づくサイン計画とすること。
- ・案内表示にはピクトグラムを用いるほか、重要な案内は多言語表記（日本語、英語、中国語（簡体字及び繁体字））に加え、やさしい日本語を用いる等の配慮をすること。多言語表記に当たっては、誤訳のないよう、ネイティブチェックを行うこと。
- ・外部においては、現在地及び出入口位置等が容易に分かるよう、適切な外部サイン計画を行うこと。サインやその支持体等のデザインは、施設の外観デザインや周辺の街なみ等に配慮したものとする。
- ・施設内部のサインは、多様な用途が複合化された施設特性に配慮し、各施設の利用者が必要な情報を容易に得られるよう、「ウェイファインディング」の考え方に基づく、きめ細やかなサイン計画とすること。
- ・イベント等の情報を効果的に伝達できるよう、デジタルサイネージ/マルチサイン等を適切に計画すること。
- ・主たる利用者出入口周辺の外壁などに施設名称看板を設置すること。
- ・施設名称の文字（バックライトや書体作成などの提案をすること）を設けること。また、敷地内に幅1m・高さ2.5m程度のステンレス製の施設看板を1か所設けること。
- ・広報用の幕を設置できる設備を2本分設置すること。

④ 複合公共施設の性能等に関する要求水準

複合公共施設の性能等に係る要求水準は以下のとおりとする。

ア 複合公共施設整備において特に掲げる要求水準

複合公共施設整備事業において特に掲げる性能目標は以下のとおりである。

1) 防災性能

- ・複合公共施設は、地域防災の拠点としての位置付けが想定されていることから、防災性能について、以下に示す性能以上を確保するものとする。
- ・『官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省）』を参考として、構造体においてはⅡ類以上の耐震安全性を確保するものとする。また、建築非構造部材においてはA類、建築設備においては甲類の耐震安全性を確保するものとする。
- ・耐震性能のみならず、ゲリラ豪雨等に対する対浸水性能、耐風性能等についても適切な性能を備える計画とすること。
- ・災害時に地域防災の拠点としての機能を確保するため、防災負荷・保安負荷に加え、諸室の一定程度の機能維持に対応する非常用発電設備を設置するものとし、168時間の運転を可能とする燃料の備蓄を行うものとする。
- ・複合公共施設内に防災備蓄倉庫を設け、災害時に必要な物品の備蓄が可能な計画とすること。
- ・本敷地内のオープンスペースには、マンホールトイレ4基、かまどベンチ（3連タイプ）1基、防火貯水槽(100 m³)、「むかしの井戸」（※下段枠内参照、掘削して井戸を構築すること）、東屋、応急給水栓用ベンチ、ソーラー照明4台（122.6lm/W、蓄電池5日間点灯、耐風速60m/sec、型番 XYSL41UB41Z、基礎工事含む、同等以上）、災害設備の周知看板（H1950×W2160×D90、印刷費・レイアウト費、基礎工事含む。）、電源（非常用及びイベントを行うため十分な数を設置する。）等を整備するものとする。

「むかしの井戸」について

「むかしの井戸」は、市民が自由に使える災害用の給水施設として、国分寺市が公園等に設置を進めている手押し式ポンプ井戸で、令和6年時点で25か所に設置されている。設置の目的としては、災害時の給水拠点機能のほか、平常時のふれあいと憩いの場や自然環境を考えるきっかけとしての機能が期待されている。詳細は下記より国分寺市のWEBサイトを参照のこと。

<https://www.city.kokubunji.tokyo.jp/kurashi/bousai/machizukuri/1028272/1002489.html>

2) 環境性能

- ・令和7年3月に策定された『第三次国分寺市環境基本計画』に準拠した計画とすること。
- ・「2050年カーボンニュートラル」に向けた国レベルの各種施策とともに、「ゼロカーボンシティ」を宣言し、独自の行動計画を策定している国分寺市自らの取組を踏まえ、複合公共施設はZEB Readyに適合する建築物とすること。
- ・環境負荷低減に配慮した建築計画及び省エネルギー性能の高い設備計画による一次エネルギー消費の大幅な抑制とともに、太陽光発電等の再生可能エネルギーの効果的な利用を図るものとする。
- ・低炭素化の方策の1つとして、『国分寺市公共施設における木材利用推進方針』に基づき、複合公共施設の整備において木材の積極的な利用を検討することとする。木材活用に当たっては、産地認証等に基づく適正な材料の選定・使用に配慮し、多摩産材の活用や敷地内樹木の伐採後の活用等についても積極的に検討すること。
- ・事業者は、複合公共施設の整備に当たり、ZEB Readyの認証取得に必要な業務を適切に実施すること。

イ 建築計画に関する要求水準

- ・複合公共施設の諸室の要求水準を満たす仕様とすること。特に、市民が利用する空間においては、市民に親しまれる施設として、利便性・快適性・意匠性に優れた仕様とすること。
- ・使用する材料はシックハウス対策に配慮したものとし、F☆☆☆☆製品を採用すること。また、工事完了段階において、厚生労働省が定める室内空気中化学物質の室内濃度指針の基準値以下であることを指針に定める方法等により確認すること。

- ・仕上げは、メンテナンス性を考慮しできるだけ汚れにくいものとする
こと。
- ・内外装の仕上げや納まりは、高齢者や子ども、障害者等を含む利用者の安
全性に配慮し、危険な凹凸や段差を避け、怪我をしない材料等とするこ
と。
- ・内外装の仕上げや建築非構造部材、建築設備等は、地震時の剥落、脱落等
による二次災害の防止に配慮したものとすること。
- ・色彩計画は、街なみに配慮するとともに、各諸室の利用目的や利用者層に
適した色調とすること。
- ・外部仕上げは、耐久性、メンテナンス性、美観に配慮した計画とするこ
と。
- ・外壁、屋根等に用いる材料については、断熱性能、耐久、耐候、耐衝撃性
の面で優れたものとすること。
- ・外部建具については、暴風雨においても雨水が浸入しないように必要な水
密性、気密性を確保したものとすること。
- ・多目的室全般及び防音スペースについて、扉や壁に窓を設けるなど、内部
の様子が分かるようにした上で、内部から隠すこともできるしつらえとす
ること。

ウ 設備計画に関する要求水準

1) 設備計画全般

- ・更新性・メンテナンス性に配慮した計画とすること。
- ・BEMSを設置し、設備機器の適正な運転管理及び建物で消費するエネ
ルギーの管理ができるシステムとすること。
- ・1階事務室内において集中管理方式として、良好な室内環境（温度、湿
度、照度等）を維持、コントロールできるようにすること。
- ・主要機器は、原則として屋内設置とすること。
- ・照度については特別な指定がない限り『建築設備設計基準（国土交通省
大臣官房官庁営繕部設備・環境課）』（最新版）によるものとす
ること。
- ・原則として、トイレ・給湯室等の水を使用する部屋の下階には、図書
館、電気室等を配置しないこと。
- ・雨水排水の処理ルートは、建築物の内部及び下部を通過しないこと。
- ・水道・電気・ガス料金については、管理区分ごとの使用料が明確になる
よう子メーター等を設置すること。

2) 電気設備

- 電灯設備は、各諸室、共用部等に設ける照明器具、コンセント等の設置及び配線工事及び幹線配線工事を行うこと。また、各諸室の利用形態・空間に応じた適切な照明計画とするとともに、自然採光も有効活用しながら計画すること。
- 各諸室、共用部等に設ける照明器具、コンセント等の電灯設備は、各諸室の用途に適した形式、容量を確保し、それぞれ適した位置に配置すること。
- 安全上考慮が必要な部分のコンセントは、カバー・鍵付とすること。
- フリースペース等の個別利用を目的とした場所についてはコンセント・USB電源・照明を個々で利用できるように配置すること。
- 一般照明器具は、省エネルギー型や容易に交換できる製品を採用し、入手が難しい電球及び器具は極力使用しないこと。
- 高所にある器具に関しては、容易に保守管理ができるよう配慮すること。
- 防犯対策及び施設のイメージを向上させるための照明を建物外部にも設置することについて提案すること。
- 外構施設（建築物の外壁部も含む）には、維持管理上必要な電源を適切に確保すること。
- 非常照明・誘導灯（バッテリー内蔵型）は、関連法令に基づき設置すること。
- 管理区分ごとに照明の一括管理ができるようにすること。また、1階の事務室において、一括管理を行えること。
- 各諸室において照明の管理ができるようにすること。
- 機能に応じた灯具の演色性に配慮すること。
- トイレ等、人が不在となることが多い場所の照明は、人感センサー等により省エネ対策を図ること。
- 動力設備は、各空調機、ポンプ類等の動力制御盤の製作・配管配線・幹線配線等を行うこととし、動力制御盤は、原則として機械室に設置すること。
- 受変電設備は、受電方式を高圧受電方式とし、電気負荷容量を各諸室のOA機器や調理器具の同時利用でも支障のないよう設定すること。
- 省エネルギーへの配慮、停電時等の利用を目的に、複合公共施設の屋上等に、太陽光発電設備（10kW以上）及び蓄電池（10kW以上）を設置すること。なお建物は、これらの設備が載せられる耐荷重を確保した設計

とし、蓄電池等は、設置する場所の環境や状況等を踏まえた必要な対策を講じ、適切な場所に設置すること。また、太陽光発電設備に係る各種機器メンテナンスの容易性を確保すること。

- 電気自動車の充電設備 3 台分を設置し、災害時等における給電設備（V 2 X 設備課金システム含む）の機能を備えたものとする。
- 自家発電設備は、災害時における施設の防災負荷及び保安負荷に加え、別紙資料一 7 に示す諸室等の負荷対応を見込んで 7 日間稼働させるための自家発電装置（ディーゼル発電装置、屋外長時間型、低騒音型）（地下燃料タンク 12,000 L、S F 二重殻、燃料小出槽 950 L 油庫式、給油口ボックス）を適切な場所に設置すること。また、太陽光発電設備、蓄電池設備及び給電設備（V 2 X 設備）においては、非常用電源として災害時にも活用できるよう設置すること。なお、これらの設備に係る電気供給先については、市と協議するものとする。
- 避雷設備は、建築基準法に基づき設置すること。また、樹木の高さや配置によりオープンスペースその他の外部空間の利用者に配慮した適切な避雷対策を行うこと。
- G 回路について、避難検証に基づき設定すること。
- 災害時の必要用照度、必要電源について、別紙資料一 7 「災害時・有事の施設の使い方」のとおり確保すること。
- 電話設備は、各諸室に内線電話機の取付け及び配線等を行うこと。また、外線電話機は、市民サービスコーナー・事務室などの職員が常駐する諸室に設置し、外線及び内線は公共施設内の各諸室相互に送受信できるものとし、ダイヤルイン方式とすること。
- 情報通信設備は、LAN 等の通信設備が利用できるように、配管配線を行うこと。また、LAN 等の導入方式は、個人情報の情報漏えい防止等に配慮して決定すること。なお、情報通信設備は、高度情報通信を可能とする通信ネットワークとして整備すること。また、ONU（光回線終端装置）の設置場所は、市と協議して決定すること。
- 市民・来館者が利用する諸室、スペース並びに市民サービスコーナー・事務室に無線 LAN 環境を整備し、事務室では無線 LAN にて本庁舎で使用している内部事務系端末及び基幹系端末の利用ができるものとするほか、利用者が全館で Wi-Fi を利用できるものとする。多目的室については災害時に災害対策本部として使用する可能性があることから、有線 LAN を併用できるものとする。

- ・放送設備は、業務放送と非常用放送で兼用とし、消防法に定める設備を設置すること。
- ・テレビ共同受信設備は、地上デジタル放送、UHFテレビ放送、BS及びCS衛星放送に対応した受信設備を設けること。また、設置に当たり受信確認を行うこと。
- ・携帯電話の不感知対策については、携帯電話会社と協議の上、事業者が実施すること。
- ・火災報知設備・防火防排煙設備は、関係法規に基づき設置し、事務室に主受信機及び表示盤等を設けること。
- ・市職員の出退勤管理システム、機械警備設備及び諸室の入退室管理設備については市が別途工事として整備するため、配管等の必要な準備工事を行うこと。
- ・ITV設備を、管理及び防犯対策上適切な配置となるよう考慮し、共用部及び屋外の必要な箇所に設置すること。確認モニターの設置場所は、1階事務室又は3階維持管理受託者控室を想定しており、実施設計において市と協議の上決定する。

- ・誘導支援設備を以下に基づき設置すること。

インターホン設備（訪問者用）	通用口となる風除室にテレビカメラ付インターホンを設置し、事務室と通話可能とする。事務室にテレビモニター（カラー）付親機を設置し、出入口の遠隔開錠が可能なものとする。
トイレ呼出設備（緊急連絡用）	各トイレブース・手洗い場、授乳室に押しボタン（引きひも付）を、通路面に廊下灯（ブザー付）を設置し、トイレ呼出表示装置は1階事務室及び3階維持管理受託者控室に設置する。
視覚障害者誘導装置設備	主出入りに声標識ガイド装置を設置し、視覚障害者や高齢者などを館内受付（事務室）等へ誘導する。
バリアフリートイレ用音声案内装置設備	視覚障害者の安全かつ円滑な誘導支援を目的として設置する。 天井面設置ユニットのセンサーによりトイレ内の状況を音声で案内し、退出時には出口の情報を音声案内する。 着座時には便座横壁面設置ユニットのセンサー（手かざし）により、水栓・ペーパーホルダー・手洗い・呼び出しボタンの位置を音声で案内する。

- ・配電線路・通信線路設備は、電力・電話回線の引込み及び外構施設に供する配管配線設置を行うこと。
- ・コンセント設備は、コンセント1箇所につき2口を基本とし、各諸室の什器・備品の使用を想定した数のコンセントを設けること。また、共用部には適切な維持管理ができるよう適宜コンセントを設けること。

- エレベーター設備は、2台を想定しているが、以下を勘案して、交通計算上及びメンテナンス時の対応等において問題がない場合は事業者提案により変更を可能とする。事業者は、各施設・諸室の定員等を考慮し、交通計算に基づき、必要な仕様（定員・速度等）を計画すること。また、バリアフリー対応や非常時の対応（ストレッチャー搬送）、物品・資機材の搬入出（大型備品、弓、災害時の物品など）及びメンテナンス時の対応も考慮すること。事務室に運転監視盤及びエレベーター用インターホンを設置し、最新法令に基づき必要な性能を備えること。また、地震時管制運転機能及び火災時管制運転機能、その他障害者への対応が可能な機能を備えること。
- トイレ等には防災・安全上の対策としてA Iを活用したカメラ、見守りセンサー等の提案を期待する。また、異常が生じた時のために、その事実を外部に知らせるための緊急通報設備を設け、迅速な対応が取れるように必要な諸室に表示盤等を設けること。

3) 空調設備

- 空調設備の想定を参考として以下に示す。事業者はこれを参考とするほか、以下に示す条件を踏まえた最適な空調設備を、自らの責任において計画し、整備すること（電気で想定しているが、ガスの提案も可能とする。）。
- ZEB Ready の認証を前提として機器の選定を行うこと。
- 熱源方式：空冷ヒートポンプビル用マルチエアコン方式・冷暖切替型・高COPタイプ（EHP）
- 空調方式：各諸室にEHPを設置することで個別空調を行い、良好な室内空気環境を確保するとともに、全熱交換器の採用により外気負荷の低減を見込むものとする。
- 災害時対応：災害時も空調設備を可動させるため、災害時対応諸室のEHPは非常用電源対応とする。対象諸室は以下のとおりとし、必要稼働率は50%とする。
 - 《地下階》 競技場・多目的室・フリースペース
 - 《2階》 多目的室・フリースペース
- 空調設備は、各諸室の用途・目的に応じた空調システムを採用し、適切な室内環境を確保し、フロンガスを使用するシステムは採用しないこと。また、各諸室において操作できるものとし、管理区分ごと一括管理ができるようにすること。

- ・換気設備は、各諸室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウスに配慮した適切な室内環境を確保し、空気環境の測定基準に則した対策を行うこと。また、各諸室にて操作できるものとし、管理区分ごとに一括管理ができるようにすること。
- ・排煙設備は、建築基準法及び消防法に基づき設置すること。
- ・自動制御設備は、市民サービスコーナー・事務室において各諸室の空調機、換気設備の操作ができるものとする。ただし、維持管理業務において合理的かつ効率的な場合は、倉庫、道具入れ等の小規模諸室の操作は、各諸室で行うことも可とする。

4) 給排水衛生設備

- ・給水設備は、受水槽及び圧送式の設備を設けた給水設備を設置すること。
- ・排水設備は、敷地内排水方式は雨水・汚水分流式とし、建屋内排水方式は汚水と雑排水を別系統とする分流式とすること。また、本敷地内に国分寺市雨水浸透施設技術基準等に即して適切に、雨水浸透施設などを設置すること。
- ・給湯設備は、児童・高齢者の利用を考慮し、安全に配慮した給湯設備とすること。また、維持管理のみに利用する水栓以外は、原則として給湯給水設備とし、シングルレバー水栓とすること。
- ・衛生設備は、清掃等維持管理を十分考慮し機器を選定すること。また、バリアフリートイレについてはオストメイト対応とし、トイレの衛生対策、特に臭気対策には十分に配慮した計画とすること。
- ・消火設備は、消防法、火災予防条例、建築基準法及び所轄消防署の指導等に従って、各種設備を設置すること。また、各諸室の用途に応じ適切な設備とすることとし、消火器を適宜設置すること。

(3) 複合公共施設整備業務に関する要求水準

①基本事項

ア 業務体制等

事業者は、業務着手に先立ち、2 (2) ①に定める統括代理人の下に、設計管理技術者、現場代理人、監理業務管理技術者を選任するほか、設計（意匠・構造・電気設備・機械設備・工事費積算等）・建設・工事監理の各業務において必要となる技術者ほか人員を適切に配置して業務体制を構築し、業務体制表を市に提出して市の確認を受けた後に業務に着手すること。

イ 業務の統括管理

- ・統括代理人は、本事業の複合公共施設整備事業に係る設計業務、建設業務及び民間活用事業に係る民間施設整備の相互調整・統括を行うものとする。
- ・上記を踏まえ、複合公共施設の設計・建設期間及び民間施設整備の期間を通じて、設計業務及び建設業務並びに工事監理業務が適切な連携の下に実施されるよう、統括管理を確実に実施すること。
- ・要求水準の確実な実現に向けて、事業者は適切なセルフモニタリングを自らの責任において実施するものとし、要求水準確認計画書（設計業務）から同報告書（設計業務）、要求水準確認計画書（建設業務）、同報告書（建設業務）が一連の業務遂行管理ツールとして効果的に運用されるよう努めること。

ウ 提出書類等

事業者は、事業の各段階に応じて、以下に示す書類等を市へ提出すること。設計、工事に係る確認、承認、承諾等に係るCM事業者と市の区分けについては、CM事業者決定後に確定するものとする。

1) 設計業務着手時

- ・設計業務着手届
- ・設計業務計画書
- ・設計業務体制表
- ・設計業務工程表
- ・要求水準確認計画書（設計業務）

2) 設計業務完了時

- ・設計業務完了届
- ・3 (3) ② ウに定める設計図書一式
- ・要求水準確認報告書（設計業務）

3) 建設業務着手時

- ・総合施工計画書
- ・工事工程表
- ・工事実施体制
- ・施工体制台帳

- ・工事着手届
- ・現場代理人、監理技術者、主任技術者等の通知書（経歴書を添付）
- ・仮設計画書
- ・工事記録写真撮影計画書
- ・主要資機材一覧表
- ・下請業者一覧表
- ・その他必要となる書類
- ・要求水準確認計画書（建設業務）

4) 建設業務完了時

- ・工事完成届
- ・各種検査記録（是正記録を含む）
- ・各種設備等試運転調整記録
- ・竣工図及び竣工図書
- ・工事監理報告書
- ・要求水準確認報告書（建設業務）

エ 市への報告

事業者は、複合公共施設整備事業の実施に当たり、各業務責任者から統括代理人を通じて、定期的に各業務の実施状況等を市に報告すること。また、定期報告以外に速やかに情報共有が必要な事項については、随時市に報告すること。

オ 市による確認

市は、事業者に対して、複合公共施設整備事業の実施について、いつでも実施状況の報告を求め、あるいは実地に確認ができるものとし、事業者は市の求めに応じて確認に協力すること。

② 設計業務に関する要求水準

事業者は、複合公共施設の整備に当たり、以下に定めるところにより、適切に設計業務を行う。

ア 基本事項

- ・事業者は、基本設計及び自らの技術提案に基づき、複合公共施設の実施設計を行うこと。

- ・準拠すべき法令、基準、本要求水準を満たす設計とすること。
- ・設計業務の詳細及び範囲等については、市の担当者と連携を図り、十分に打合せ等を行い、業務を達成するよう努めること。
- ・関係機関と十分協議した上で、適切な業務期間の設定を行うこと。
- ・設計業務の着手に先立ち、詳細工程表を含む設計業務計画書（実施設計、各種調査及び申請等に関する業務含む。）を市に提出し確認を受けること。
- ・複合公共施設は、国土交通省の社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画事業）及び文部科学省の学校施設環境改善交付金の交付を受ける予定であり、事業者は、対象内外事業の区分や工事費算出等の資料を作成し、市が行う申請手続及び会計検査の支援を行うこと。

イ 各種調査等

- ・事業者は、設計業務に必要となる現況測量、地質調査、周辺インフラ調査、その他必要な調査等を、自らの責任において適切に行うこと。
- ・調査を実施した場合は、調査報告書の写しを市に提出すること。

ウ 設計図書

設計業務において作成する設計図書は以下を基本とし、その他必要となる設計図書を、事業者の責任において作成すること。

1) 共通

- ・設計説明書（概要書）、要求水準確認報告書（設計業務）

2) 建築

- ・特記仕様書、図面リスト、案内図、面積表、仕上表（外部・内部）、配置図、平面図、立面図、断面図、矩計図、階段詳細図、平面詳細図、断面詳細図、各部詳細図、展開図、天井伏図、建具表、外構図、サイン計画図、その他必要な図面等

3) 構造

- ・特記仕様書、図面リスト、各種構造図、構造計算書、その他必要な図面等

4) 電気設備

- ・特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、動力設備図、弱電設備図、消防設備図、機器表、各種計算書、その他必要な図面等

5) 機械設備

- ・特記仕様書、図面リスト、空調換気設備図、給排水衛生設備図、消防設備図、機器表、各種計算書、その他必要な図面等

6) 工事費積算関連図書

- ・工事費積算内訳書（※RIBC 2により作成すること）

7) 各種許認可・申請関連図書

- ・法規チェックリスト、建築確認申請及び確認申請に先行して必要となる各種許可申請等の申請書類等

8) その他の設計図書等

- ・環境配慮チェックシート
- ・省エネ・再エネ東京仕様導入表
- ・リサイクル計画書
- ・再生資源利用計画書の作成－建設資材搬入工事用
- ・再生資源利用促進計画書の作成－建設副産物搬出工事用
- ・『東京都環境物品等調達方針（公共工事）』（最新版を適用のこと）に基づく以下のチェックリストを作成（リサイクル計画書に添付）し、あらかじめ監督員に説明を行い、確認を受けた上で提出しなければならない。

また、『環境物品等（特別品目）使用予定チェックリスト』（財務局最新年度版）の分類において、「原則として使用する品目」については、これを使用した設計を原則とする。

- ・環境物品等（特別品目）使用予定チェックリスト（財務局最新年度版）
- ・環境物品等（特定調達品目）使用予定チェックリスト（財務局最新年度版）
- ・環境物品等（調達推進品目）使用予定チェックリスト（財務局最新年度版）
- ・都立建築物ユニバーサルデザイン導入整備書【実施設計】

- ・都立建築物ユニバーサルデザイン導入ガイドラインチェックリスト
- ・景観配慮整備書
- ・完成予想図（パース）：外観5面以上・内観各フロア6面以上

9) その他

- ・設計業務に係る打合せ記録及び関係図書・資料
- ・公共建築設計者情報システムの登録書

エ 家具・什器・備品に係る実施設計における選定等業務

1) 家具・什器・備品に係る選定業務

- ・家具・什器・備品は、諸室の仕様、事業実施内容に合わせて提案すること。
- ・提案に当たっては、関係所管課へのヒアリングを行い、各課特有の家具・什器・備品を加えること。
- ・市と発注スケジュールを協議の上、適切な時期までに本業務を完了すること。

2) 家具・什器・備品に係るレイアウト設計業務

- ・必要な家具・什器・備品を加えた実施レイアウト図を作成すること。
- ・市と発注スケジュールを協議の上、適切な時期までに本業務を完了すること。

3) 受託者選定支援業務

新規購入家具・什器・備品については、家具・什器・備品リスト及び仕様書（案）を作成し、複数者から見積もりを徴取し、市の予算計上に必要な資料を整えること。

③ 建設業務に関する要求水準

事業者は、複合公共施設の整備に当たり、以下に定めるところにより、適切に建設業務を行う。

ア 基本事項

- ・関連法令等を遵守すること。
- ・近隣及び工事関係者の安全確保と騒音、振動、臭気等の環境確保に十分配慮すること。

- ・近隣住民との調整や各関係機関との調整を十分行い、工事の円滑な進行や常駐警備員を配置するなど安全を確保すること。
- ・工事や工程の工夫等により、工期の遵守と短縮を図るとともに、近隣住民への周知を徹底して作業時間に関する了解を得ること。
- ・複合公共施設の建設は、令和10年12月までに各種法令に基づく検査、市監督員、市検査員検査を済ませ、市に報告を行うこと。

イ 建設業務

1) 着工前業務

- ・事業者は設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を行うこと。
- ・着工に先立ち、詳細工程表を含む施工計画書を作成するほか、3(3)①ウ3)に規定する書類を添付の上、市に報告し、確認を受けること。
- ・工事の記録簿の作成を行い、常に工事現場に整備すること。事業者自らが実施する竣工検査の後、竣工図等と共に整理し、市に提出すること。
- ・各種届出、申請、許認可等の書類の写し等を市に提出すること。
- ・周辺環境や交通、通行者の安全対策を十分に講じること。
- ・工事着手に先立ち、近隣説明等を適切に実施し、地域の理解の上に建設工事を遂行すること。近隣説明等の実施後は、説明内容や近隣から出された意見・要望等を報告書にまとめ、市に提出すること。
- ・事業者は、複合公共施設建設の着実な履行に向け、適宜、建設工事保険等に加入すること。
- ・事業者は、市に対し、工事請負代金の前払金を請求するときは、設計施工一括工事請負契約に基づき必要な資料を提出すること。
- ・家屋調査については、「工事に伴う環境調査標準仕様書及び環境調査要領」最新版（東京都建設局）に基づき行うこと。

調査時期は、工事前調査及び工事後調査の2期に分けて実施すること。調査区域は、標準として工事区域に沿って民地側に30m入った区域とすること。ただし、掘削底面が15mを超える場合、掘削底面から角度45°の範囲において調査を行うこと。

また、杭打機の使用等により更に影響の出ることが予想される場合は、対象とする調査区域の範囲を検討すること。

2) 建設期間中業務

- 工事の作業時間に関しては、原則として午前8時30分から午後5時30分（準備作業を除く。）までとし、土・日・祝日・年末年始は工事を実施しないこと。
- 児童の登校に鑑みて、スクールゾーンの時間帯に当たる午前7時30分から午前8時30分において、原則としてダンプカーや重機に関しては、都道222号線の通行及び搬出入等で本事業敷地内への進入を行わないこと。
- 上記以外の時間帯においても、通行人への安全配慮を徹底すること。
- 各種法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書等に従う適切な建設工事を実施すること。
- 事業者は、工事監理者を通じ、定期的に施工管理状況の報告を行うこと。報告は、毎月の月報にとりまとめること。
- 建設工事期間中に近隣住民等から苦情を受け、又は何らかの損害を与えた場合は速やかに市に報告し、市の指示の下に適切な対応を行うこと。
- 事業者は、市に対し、年度出来高に基づく工事請負代金の中間前払金を請求するときは、設計施工一括工事請負契約に基づき必要な資料を提出すること。
- 建設期間中及び建設業務完了後に事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知すること。なお、市は当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- 市は、建設期間中に行われる工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施行状況の確認を行うことができる。
- 市が検査、会議、現場等に立会う場合、事業者は協力すること。
- 建設期間中は以下の書類を市に提出し、確認を受けること。
 - 総合図及び施工図（事前に作成予定の総合図・施工図リストを市に提出し、市が求めるものを、工事監理者を通じて提出すること。）
 - 工種別施工計画書・同要領書、工場製作品についての製作要領書等（同上）
 - 主要な仕上材、機器・器具のサンプル及びカラースキーム等・機材等承諾願
 - 残土処分計画書、報告書
 - 産業廃棄物処分計画書、報告書（マニフェストを含む。）
 - 生コンクリート配合計画書
 - 各種試験成績書

- ・各種出荷証明書
- ・その他必要となる書類

3) 工事完成段階の業務

- ・事業者は、複合公共施設の建設工事完了後速やかに、事業者自らの責任及び費用において、建築基準法その他関係法令に基づく各種検査、及び要求水準等に示された内容が満たされていることを確認する竣工検査を実施し、その内容を市に書面にて通知すること。
- ・事業者は、複合公共施設の開設に必要な試運転等を実施すること。
- ・事業者は、竣工検査の結果を、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、市に報告すること。
- ・事業者は、竣工検査の実施及び市への報告後、竣工図書と合わせて市による竣工確認検査を受けること。
- ・市は事業者から竣工確認検査（監督員検査、検査員検査）の申入れを受けた後、竣工確認検査（監督員検査、検査員検査）を実施し、検査合格を確認した後、事業者より複合公共施設の鍵の引渡しを受け、事業者に建設業務完了の確認を通知する。
- ・竣工図書は原則以下とし、詳細については市と協議の上、整理すること。
 - ・竣工図（工事完成図一式、図面データを含む。）
 - ・工事記録写真
 - ・工事完成写真
 - ・要求水準等確認報告書（建設業務）
 - ・各種検査試験成績書
 - ・各種保証証書
 - ・保全に関する説明書
 - ・完成検査報告書
 - ・VOC室内濃度測定報告書
 - ・工事完了届
 - ・完成図書引渡届

④ 工事監理業務に関する要求水準

事業者は、複合公共施設の整備に当たり、以下に定めるところにより、適切に工事監理業務を行う。

- ・工事監理者は、自らの責任により実施設計図書を監理すること。

- 工事監理者は、要求水準及び提案内容の設計意図を十分把握し監理すること。
- 工事監理者は、建設工事着手前に工事監理概要書（各種打合せ・検査日程等、管理体制、工事監理業務着手届を明記した工程表を含む。）を市に提出し、承認を得ること。
- 工事監理者が行う業務内容は、『民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書』に示される業務とする。
- 工事監理者は、市があらかじめ定めた時期において、工事の進捗状況等を報告するほか、市から要請があった場合には適時報告、説明等を行うこと。
- 工事監理者は建築基準法第7条による建築物に関する完了検査の申請とこれに伴う作業等を行うこと。
- 事業者は、複合公共施設の竣工確認検査の2週間前までに、工事監理報告書及び要求水準確認表を市に提出すること。
- 要求水準確認表は、設計業務において作成した要求水準確認表に基づき、基本設計着手時から実施設計、施工段階の経緯が分かるよう、同様の書式で作成すること。

4 民間活用事業に関する要求水準

(1) 基本・共通事項

事業者は、実施要領において民間活用事業について規定する事項及び「2 事業全体に関する要求水準」のほか、以下に定める要求水準に基づき、民間活用事業を実施するものとする。

① 民間活用事業の業務計画

事業者は、民間活用事業に着手するに当たり、実施要領に規定する各業務について、業務の実施方針及び実施方法等をまとめた業務計画書を市に提出し、市の確認を受けた後に業務を実施すること。

② 本プロポーザルにおける事業者提案の位置付け

事業者は、本プロポーザルにおける自らの提案内容を実現するよう、民間施設の整備及び運営の具体化検討を行うこと。ただし、事業実施上、止むを得ない事情により提案内容を変更する場合は、あらかじめ市と適切に協議を行い、了解を得るものとする。

③ 民間活用事業の導入機能・用途に関する事項

民間活用事業において導入を期待する機能、導入を認めない機能は、実施要領を参照すること。

提案書提出時点において、テナント等について関心表明にとどまり、入居確定に至っていないものについては、入居確定後に速やかに市に報告すること。

④ 市との連携に関する事項

民間活用事業は、事業者の主体性及び自らの責任に基づいて実施するものとするが、必要な事項・市が求める事項について、事業者は、市と適切な連携を図るものとし、合同会議の開催や情報共有、報告、説明等を随時行うよう努めること。

⑤ 民間活用事業の事業工程に関する事項

民間活用事業の事業工程の検討に当たっては、複合公共施設整備事業との効果的な連携に配慮し、民間施設の供用開始時期は、原則として複合公共施設の供用開始時期と合わせるよう配慮すること。ただし、民間施設を複合公共施設

に先行して供用開始することについて事業者から提案があり、市の了解を得た場合はこの限りではない。

複合公共施設と民間施設の効果的な連携に基づく供用開始時期の検討を踏まえ、市との連携の下、一体的な事業としてオープニングセレモニー等の開催を予定している。なお、開催時期や具体的な内容及び費用負担等については、市と事業者による協議の上、決定する。企画等を検討・提案し、適切に実現するよう努めること。

(2) 民間施設の整備に関する条件・留意事項等

① 基本事項

- ・民間施設の整備（設計・建設）は任意事項として、事業者が自らの責任において実施するものとするが、統括代理人の指揮・管理の下に適切な業務体制を構築し、関係法令等を遵守して、確実に業務を実施すること。
- ・統括代理人は、複合公共施設と民間施設の整備において、双方で連担すべき事項や協議・調整を要する事項等を明確にした上で、民間施設の設計・建設にあたる者にも十分に周知徹底するとともに、適切に市と連携、情報共有、協議・調整が行われるよう、確実な業務管理を実施すること。
- ・事業者は、民間施設の設計・建設・工事監理の業務にあたる者（事業者）を決定後、各業務の責任者、協議・調整の窓口担当者等の体制を、統括代理人を通じて市に通知し、市の確認を受けた後に各業務を実施すること。

② 民間施設の設計に関する事項

- ・民間施設の設計業務着手に当たっては、設計業務体制、設計業務工程表、各種許認可・申請に関する事項等を書面にまとめて市に提出すること。
- ・設計業務期間を通じて、複合公共施設との設計上の連携や各種調整のための継続的な協議に対応するとともに、基本設計段階の適切な時期（事業の遅滞がないように）に、複合公共施設との連携・調整についての総括確認・レビューの機会を設けること。
- ・施設の外観等デザインについては、2（1）⑦に規定する事項を遵守するとともに、看板・サイン等についても、公共用地の利活用事業であることを鑑み、品位を保ったものとする。
- ・駐車場の計画・設計に当たっては、双方の施設利用者の適切な駐車場利用に対する利便性や安全性の確保の方策等を検討・提案し、市の確認を受けること。

- ・設計業務の完了時には、設計説明書（コンセプト、事業概要等）、基本図面（設計概要、内部・外部仕上表、配置図、平面図、立面図、断面図、構造設計概要、主要設備概要等）、完成予想図（外観2面・内観1面程度）、建築確認ほか主要な許認可取得書類の写し等を市に提出すること。

③ 民間施設の建設に関する事項

- ・民間施設の建設工事においては、複合公共施設と同時期の建設工事となることを鑑み、双方の工事計画の調整や安全管理方針の連携等を通じて、資機材の搬出入や工事車両の通行等における安全確保、騒音・振動・臭気・塵埃等の周辺環境への影響の低減に十分に配慮すること。
- ・民間施設の工事着手に当たっては、工事施工体制及び工事工程表、仮設計画、安全管理計画等、必要な資料を添えて、工事着手届を市に提出すること。
- ・工事期間中においても、工事内容や進捗状況等に関する情報を市に共有するよう努めるとともに、市が求める場合は、総合定例会議等への市の出席・陪席や工事状況の立入り確認等に可能な限り協力すること。
- ・必要に応じて、あるいは市の求めに応じて、工事实施に関する関係諸官庁への届出書類の写し等を市に提出すること。
- ・工事発生材や廃棄物の適正処分・適正廃棄等については、複合公共施設整備事業に準じた対応をとること。

(3) 民間施設の運営等に関する条件・留意事項等

① 基本事項

- ・事業者は、民間活用事業の運営等を通じて、1 (2)及び(3)に示された「本事業の目的」及び「本事業における期待する効果及びコンセプト」の実現の一翼を担うものとして、民間施設の運営期間を通じて適切かつ健全な事業運営を維持するとともに、さらなる向上に努めること。
- ・民間活用事業の運営及び安全管理・防災管理等に関する体制や責任者、連絡窓口担当者等を明確にするとともに、必要に応じて、あるいは市の求めに応じて、定期的に、あるいは随時、民間活用事業の運営等に係る状況や方針等を市に報告すること。
- ・事故や災害等の発生時には速やかに市及び関係機関に連絡・報告を行うとともに、市との協議あるいは市・関係機関の指示の下に、適切な対応を行うこと。

② 民間施設の運営等に関する事項

ア 民間施設の運営に関する事項

- ・事業者は、自らの提案に基づき整備した民間施設について、自らの責任において適切に運営を行うこと。運営に当たっては、「本事業の目的」及び「本事業に期待する効果及びコンセプト」の観点を踏まえるとともに、公共用地の利活用事業としての品位の維持に努めること。
- ・運営期間におけるテナントの入替えや事業内容の変更等については、本事業の条件・要求水準の範囲において適切に対応するものとし、変更内容等について市と事業者による協議を行い、市に承認を得ること。

イ 駐車場の運営に関する事項

- ・事業者は、民間活用事業において整備した駐車場について、自らの責任及び費用に基づき、適切に運営及び維持管理を行うこと。
- ・駐車場の運営においては、場内事故防止等の安全対策を徹底すること。
- ・駐車場全般について、違法駐車や不正利用の防止等に必要な措置を講じること。
- ・民間活用事業で整備する駐車場（複合公共施設利用者用駐車場を含む。）は、原則として有料駐車場にて検討を行うこととし、複合公共施設利用者の利用料の減免等は、事業者と協議の上、決定する。

ウ にぎわい創出に寄与するイベント等の実施に関する事項

- ・にぎわい創出に寄与する取組の継続的な実施や、地域の魅力発信を積極的に行うこと。更にはエリアマネジメントに関する提案も期待する。
- ・にぎわい創出やまちづくりには、一定の期間がかかるものと想定されるところであり、その初期には民間活力を大いに活用することが有効と考えられるため、民間活用事業にあつては、自身が単独でできる、にぎわい創出やまちづくりに寄与する取組を、自身の責任及び負担範囲を明確にした上で、提案すること。なお、まちづくりの取組が一定程度定着し、自走できるようになった段階で、市・近隣関係者がそれぞれの役割やあるべき姿について事業者と協議していくことを想定する。
- ・にぎわい創出を目的とするイベント等の実施において、オープンスペースや複合公共施設の諸室・フリースペースを使用する場合の使用料は、事業者と協議の上、決定する。

エ 災害時の協力に関する事項

事業者は、実施要領に基づき、災害時の協力や防災機能の整備等に関する提案を行い、市の承諾を得て実施すること。詳細については実施要領を参照することとし、適切に市と協議を行うこと。

オ 民間施設の維持管理等に関する事項

- ・事業者は、事業期間を通じて、民間施設及び民間敷地内の清掃や衛生管理業務を適切に実施し、民間敷地内の良好な環境の維持に努めること。また、民間活用事業で発生した廃棄物等が複合公共施設に持ち込まれない方策を講じること。
- ・事業者は、事業期間を通じて、民間施設の建築・設備等について適切な保守管理を行い、施設の健全な状態を維持するとともに、騒音、振動、臭気等の近隣影響の防止に努めること。
- ・公共敷地との境界周辺の清掃や維持管理については、複合公共施設の維持管理者と適切に協議・調整を行い、双方が連携して対応するよう努めること。

(4) 民間活用事業の終了に関する事項

民間活用事業の終了については実施要領によるものとし、市と事業者の協議により民間活用事業を終了する場合は、実施要領の規定及び以下に定めるところにより、民間敷地を更地にして市に返還することを原則とする。

- ・事業者は、自らの責任において民間施設及びその関連施設・工作物等の解体撤去（地下を含む）を行い、民間敷地を更地にすること。
- ・解体工事の実施に当たっては、関係法令等を遵守し、各種届出・手続等を遺漏なく行うほか、近隣への工事説明等を適切に行った上で実施すること。
- ・解体工事の実施に当たっては、工事車両の通行等における安全確保はもとより、周囲への騒音・振動・塵埃等の環境影響の低減に十分に配慮すること。
- ・関係法令等に基づき、解体発生材や廃棄物等の適正処分・適正廃棄に努めること。
- ・上記各項を含め、解体撤去工事の計画書を市に提出し、確認を得て実施すること。
- ・解体工事の完了後は、市に完了報告を行い、更地の状況について市の確認を受けるとともに、事業用定期借地権の終了・抹消に関する手続までを、事業者の責任において適切に実施すること。