

博愛ビル建替活用・施設整備事業に係る  
業務要求水準書

平成 29 年 7 月 3 日  
堺まちづくり株式会社

## <目次>

<b>第1 総則</b> .....	1
1. 「業務要求水準書」(以下「本書」という。)の位置付け	
2. 業務分担	
3. 本事業の目的	
4. 事業スケジュール	
5. 本事業で整備する施設の概要	
<b>第2 本事業の提案に関する業務要求水準</b> .....	4
1. 主な施設要件	
2. 意匠計画等の考え方	
3. 土地利用、施設計画全般に関する条件	
4. 本施設内の民間施設及び公益用途施設双方の利用者が共用する施設(以下「共用施設等」という。)に関する条件	
5. 開発タイプの考え方	
6. 構造計画の考え方	
7. 設備計画の考え方	
8. 外構計画の考え方	
<b>第3 設計・建設業務内容</b> .....	8
1. 基本設計業務	
2. 実施設計業務	
3. 解体・建設業務	
4. 申請業務等	
5. 監理業務	
<b>第4 維持管理業務について</b> .....	11

## 第1 総則

### 1. 「業務要求水準書」(以下「本書」という。)の位置付け

- (1) 本書は堺まちづくり株式会社(以下「会社」という。)が、博愛ビル建替活用・施設整備事業(以下「本事業」という。)を遂行する民間事業者(以下「事業者」という。)を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、本事業の公募に参加を希望する者を対象に公表・交付するものです。
- (2) 本書は本事業に関わる設計、工事監理、解体・建設工事、維持管理及び運営業務に関して会社が要求する最低水準を示すものであり、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等の活用により、本書の内容を上回る水準を確保できる場合は、事業者からの提案を制限するものではありません。

### 2. 業務分担

会社と事業者の業務分担は、以下の通りとします。

事業者は、本事業に関し、下記の業務を行います。

- ◎ 事業敷地の借受
- ◎ 既存の博愛ビルの解体
- ◎ 公募において提案した内容に基づいて本事業の敷地内に事業者が保有・運営する施設(以下「本施設」という)の設計(各種申請手続き及び関連業務含む)・建設・工事監理
- ◎ 公募において提案した内容に基づく施設の保有・運営・維持管理
- ◎ 事業用定期借地権設定契約期間満了時に対象地を更地で会社に返還

会社は、本事業につき、下記の業務のみを行います。

- ◎ 事業敷地の事業者への貸付
  - ・事業者への引渡し時の土地の状況:現況有姿
  - ・賃貸条件:事業用定期借地権設定契約とし、期間は30年以上で、事業者の提案に基づき、会社と協議の上、決定します。
- ◎ 事業者が建設する施設の1階に整備しなければならない公益用途施設(「博愛ビル建替活用・施設整備の事業者募集に係る募集要項」に記載の「本公益用途施設」)の借受(無償)及び運営

### 3. 本事業の目的

- (1) 堺市中心市街地活性化基本計画に基づき、既存の博愛ビルを建て替え、堺東駅前の賑わい創出に資する施設として整備し、運営することを目的とします。
- (2) 対象地は堺東駅前に立地し、対象地の周辺には、市役所等の行政施設、商店等が存する利便性及び繁華性が高い地域であるため、周辺との相乗効果を高める施設整備を目的とします。
- (3) 対象地近隣の商業施設等の中心市街地への地域貢献、堺市内への経済波及効果、中心市街地の交流人口の増加、堺市の玄関口としての景観形成への寄与が見込まれるランドマークとしてふさわしい施設整備を目的とします。

### 4. 事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュール(予定)は、次のとおりです。

項目	予定時期
優先交渉権者の決定	平成 29 年 9 月中旬(予定)
基本協定の締結	平成 29 年 9 月下旬(予定)
事業契約の締結 (事業契約締結後に優先交渉権者は事業者となります)	平成 29 年 11 月(予定)
事業用定期借地権設定契約の締結 (既存建築物の解体工事の開始)	平成 29 年度中
本施設の建設工事の着手	平成 30 年度中
本施設の竣工予定日	平成 31 年度中
本施設の開館予定日 (建物長期無償使用契約の締結)	平成 31 年度中
事業契約・事業用定期借地権設定契約・ 建物長期無償使用契約の終了	平成●年度以降で、事業者の提案に基づき、 会社と協議の上決定

- ※ 優先交渉権者として決定した旨の通知を受領した日から 1 週間以内に、会社と優先交渉権者との間で基本協定が締結されない場合は、選定された優先交渉権者はその地位を失い、次順位交渉権者が優先交渉権者となります。
- ※2 既存施設の解体工事を平成 29 年度中に着手し、平成 30 年春から本施設の建設工事を開始し、平成 31 年度中に開業することを想定しております。

## 5. 本事業で整備する施設の概要

本施設の概要は、以下の通りです。なお、1 階の公益用途施設の借受部分については、会社と事業者が建物長期無償使用契約を締結するものとします。

- 1 階 : 公益用途施設、事業者の提案に基づく民間施設(1 階における民間施設の整備の提案は必須ではありませんが、事業者選定の審査には反映されます。また、公益用途施設の整備が盛り込まれていない提案書による公募参加は失格となります)  
会社は、1 階の施設については、人が滞留し、そこでの時間を消費してもらう、堺東の玄関口として賑わいのある施設計画を事業者からの提案に期待しています。
- 2 階以上 : 事業者の提案に基づく民間施設

## 第2 本事業の提案に関する業務要求水準

### 1. 主な施設要件

本施設に求められる主な要件は下記、表1-1の通りです。これらを前提に、公募参加者において自由な発想で合理的な計画提案を行うものとします。

表1-1 主な施設要件

施設・部位		要件
本施設	外観意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 堺市の玄関口にふさわしい、また堺市のまちにふさわしい良質な都市景観を創出する外観とすること。</li> <li>● 1階もしくは2階までの外観は、夜間の賑わい演出に配慮し、内部の光が外に漏れる工夫をすること。</li> <li>● 前面道路に面する部分は、開口部を多く設けるなど、開放性のある外観とすること。</li> </ul>
	民間施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本施設の周辺を往来し、近隣商業施設等や官公署等を利用する人にとって、オープンで潤いのある空間とすること。</li> <li>● 公益用途施設や近隣商店街・周辺住民との関係構築に配慮した計画とすること。</li> <li>● 国内外からの来街者にとって、交流の機会や滞留の場を提供し、賑わい創出に資する施設とすること。</li> <li>● 臭気の強い商品を扱う店舗（飲食店含む）、金銭の貸付、有価証券の売買の取次や引受等を行うものなど、公益用途施設の雰囲気とそぐわない用途は避けること。</li> </ul>
	1階部分 公益用途施設※	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 観光資源（歴史的・文化的資源、景観資源、産業資源等）や催事等に関わる情報発信機能、及び、来街者に対面形式で情報・サービスを提供できる機能を有すること。</li> <li>● 専有面積は50～100㎡を確保すること。</li> <li>● 当施設で想定される機能は、地域住民や来街者への情報提供や交流スペース提供程度とし、便所、湯沸施設を設けること。</li> <li>● 施設入り口への経路は、民間施設を経由する動線計画とすること。</li> <li>● 内装の仕様は、事務室程度を想定したものとする（床：タイルカーペットもしくは長尺シート、壁：ボード貼り+クロスもしくは塗装、天井：岩綿吸音板等）。</li> <li>● 照明器具、コンセント、空調設備を事務所程度の用途に適した形式、数量、容量を確保して、配置すること。また、防災設備は法基準に基づき設置すること。</li> <li>● 電話、LAN用の空配管を備えること。</li> <li>● 将来対応用として、給排水用の空配管を備えること。</li> <li>● 当施設の運営は会社が行うことを基本とする。</li> <li>● 当施設のアリ設備、光熱費の負担などに関しては、原則として会社負担とする。</li> </ul>

	2階以上	民間施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 堺東駅前の賑わい創出に資する施設とすること。</li> <li>● まちなかの回遊性を高めることで中心市街地の交流人口を増加させ、活性化に資する施設とすること。</li> <li>● 対象地近隣の商業施設等の中心市街地への地域貢献、堺市内への経済波及効果、中心市街地の交流人口の増加、堺市の玄関口としての景観形成への寄与が見込まれるランドマークとしてふさわしい施設とすること。</li> <li>● 来街者の休息や一時的な滞在が可能な機能を有するなど、市街地回遊の拠点となる機能を有すること。</li> </ul>
--	------	------	--

※「暮らし・にぎわい再生事業(国土交通省)」で定義している「社会福祉施設、地域交流施設、教育文化施設、医療施設その他地域住民等の共同の福祉又は利便のために必要な施設で、多数のものが出入りし利用することが想定される施設」に準拠するもの。

## 2. 意匠計画等の考え方

- ① 本施設は、まちなかの賑わい創出に寄与することが期待されていることから、募集要項の事業趣旨に則り、駅前の立地条件を活かした施設配置を行うとともに、自然素材に準じた外装材を取入れる等、堺市景観計画に則った風格と賑わいがあり堺東駅前にふさわしい施設デザインを配慮すること。
- ② 配置計画にあたっては、積極的な緑化など、人や環境にやさしい計画とする。
- ③ 堺市の玄関口にふさわしい、また堺市のまちなかにふさわしい良質な都市景観を創出すること。
- ④ すべての利用者が、安全・安心に利用できるよう、不審者の監視や死角をつくらないなど、配置・平面計画に配慮すること。
- ⑤ 色彩計画は、周辺の街並みとの調和に配慮すること。
- ⑥ 自然エネルギー(自然採光、自然換気等)の活用や省エネルギー化、エコマテリアルの使用等に努めるとともに、工事においては廃棄物発生抑制等にも配慮すること。
- ⑦ すべての利用者が、快適に利用できるよう、バリアフリー・ユニバーサルデザインを配慮すること。
- ⑧ 駐車・ごみ集積等スペースは、関連条例や基準等に基づき適切に確保すること。
- ⑨ 建物サインおよびテナント看板等の掲示が予想されるが、建物や周辺景観との調和に配慮した、統一のとれた全体のサイン計画を配慮する。また、賑わいの演出として照明やライトアップによる演出も検討すること。

## 3. 土地利用、施設計画全般に関する条件

土地利用、施設計画全般の事業提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

- ① 都市計画に則した土地利用、施設計画とし、関係法令基準等を遵守すること。
- ② 観光、文化、娯楽、ショッピング、飲食、健康・福祉等の都市サービスを提供し、堺市のまちなかのイメージ向上に寄与する施設を導入すること。その際、既存の地域産業との共生に配慮すること。

- ③ バリアフリー、ユニバーサルデザイン、省エネルギー等の公共性に配慮した計画とすること。
- ④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類するものは認めない。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第5号に規定する指定暴力団等の活動の用に使用するものは認めない。
- ⑥ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等近隣環境を損なうおそれのあるものは認めない。
- ⑦ 公序良俗に反するものは認めない。
- ⑧ 工事中の安全確保に十分配慮した計画とすること。
- ⑨ 貸渡し物件及び建築物の利活用については、契約した内容を遵守して使用しなければならない。ただし、会社が書面により認めた場合はこの限りではない。事業期間において、賃貸する事業者を変更する場合は、当初の提案主旨の継続性に鑑み、会社と事前に協議のうえ書面による会社の承認を得ること。
- ⑩ 事業者は、借地権の全部または一部を第三者に譲渡し、転貸し、質入れ若しくは担保に供し、または名義貸し等を行うことはできない。但し、会社の書面による承認を得たときは、この限りではない。
- ⑪ 事業者が建築物を建設し、その全部または一部を第三者に賃貸借するときは、事前に会社と協議の上で、会社の書面による承認を得なければならない。また、当該第三者に対し「当該建築物が事業用定期借地権を設定した土地のうえに建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了すること」を書面で約定すること。

#### 4. 本施設内の民間施設及び公益用途施設双方の利用者が共用する施設(以下「共用施設等」という。)に関する条件

共用施設等の提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

- ① 施設計画に対し、条例等に準拠した適正な駐車施設を設置すること。
- ② 事業者は、駐車場利用者から利用料を徴収することができ、利用料は事業者の収入とする。
- ③ エントランスやEV等は各施設の運営時間や休館日の相違による動線の確保に配慮した計画とすること。

#### 5. 開発タイプの考え方

本施設の配置形式については、次の考え方に基づくものとします。

- ① 機能連携が円滑に図れること。
- ② 効率的な施設管理が行えること。
- ③ 合理的な建設費のコストダウンが実現できること。
- ④ 借地期間終了後の円滑な処理ができること。



## 6. 構造計画の考え方

構造計画は、耐震性、安全性、耐久性、施工性、経済性を総合的に判断して適切な計画とすること。

## 7. 設備計画の考え方

更新性・メンテナンス性に配慮し、ライフサイクルコストに留意した設備計画とし、ランニングコストの軽減に配慮すること。

## 8. 外構計画の考え方

- ① 外構計画にあたっては、堺東駅前にふさわしく、建物と一体となった賑わいを創出できる空間づくりに配慮すること。
- ② 敷地内の各出入口には段差を設けず、車椅子利用者等が容易に建物内に入れるように配慮すること。

## 第3 設計・建設業務内容

### 1. 基本設計業務

項目における基本設計を会社に提出し、公募提案内容との整合確認を受けなければなりません。

#### ① 建築計画

- ・ 計画概要書
- ・ 建物概要・面積表・法規チェック
- ・ 建物配置計画
- ・ 施設レイアウト・動線計画
- ・ 設備機器レイアウト計画
- ・ 工事区分図
- ・ 平面計画・断面計画・立面計画
- ・ 色彩計画
- ・ 内観・外観デザイン計画
- ・ 内装仕様・外装仕様(使用材料)
- ・ 環境技術計画

#### ② 構造計画

- ・ 計画概要書
- ・ 基本構造計画

#### ③ 電気設備計画

- ・ 設備計画概要書
- ・ 仕様概要

#### ④ 機械設備計画

- ・ 設備計画概要書
- ・ 仕様概要

#### ⑤ 外構計画

- ・ 外構整備計画書
- ・ 舗装・植栽計画

#### ⑥ 施工計画

- ・ 計画概要
- ・ 概算工事工程表(着工までの実施設計、各協議、申請期間及び実施設計)
- ・ 残土処分

#### ⑦ その他

- ・ 打ち合わせ議事録
- ・ その他必要な図書、計画書等

#### ⑧ 関係各機関との事前協議

- ・ 建築確認申請及び関係条例
- ・ その他必要な事前協議

## 2. 実施設計業務

実施設計にあたっては、以下の点を遵守していただく必要があります。

### ① 基本事項

- ・ 関係各機関と十分打合せを行うこと。
- ・ 敷地測量図の確認を行うこと。
- ・ 実施設計期間中には、会社に対して定期的に作業中間報告を行い、業務終了後には最終的な報告を行った上、会社に確認をうけること。

### ② 提出書類

事業者は、実施設計終了後すみやかに、会社へ実施設計内容と公募提案内容及び基本設計内容との整合確認をうけること。整合確認は許認可手続き着手前までとし、以下の設計図書を提出し、説明を行うこと。

- ・ 建築設計図書  
特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、階段詳細図、平面詳細図、展開図、伏図、建具表、雑詳細図、サイン計画、その他必要な図面等。
- ・ 構造設計図書  
特記仕様書、図面リスト、構造図、構造計算書、その他必要な図面等。
- ・ 電気設備設計  
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、各種計算書、その他必要な図面等。
- ・ 機械設備設計  
特記仕様書、図面リスト、給排水衛生設備図、消防設備図、空調設備図、換気設備図、昇降機図面、衛生機器リスト、各種計算書、その他必要な図面等。
- ・ 外構設計
- ・ 施工計画書  
仮設計画、工事事務所の設置位置、資材置き場、工事工程表、残土処理、その他必要な図書等。
- ・ その他  
打ち合わせ議事録。

## 3. 解体・建設業務

解体・建設業務にあたっては、以下の点について留意いただく必要があります。

- ・ 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環境確保に十分配慮すること。
- ・ 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。

- ・ 無理のない工事工程を立てるとともに、適時近隣に周知して作業時間に関する理解を得ること。
- ・ 事業者は設計図書及び施工計画書に従って施設の建設を行うこと。
- ・ 着工に先立ち、実施工程表及び施工計画書を作成して会社に報告し、確認を受けること。
- ・ 工事の記録を行い、常に工事現場に整備し、完工確認終了後竣工図等とともに整理し、会社に提出すること。
- ・ 建設期間中に事業者が行う検査又は試験について、事前に会社の実施日等を通知すること。なお、会社は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- ・ 会社は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・ 会社が検査、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力すること。

#### 4. 申請業務等

申請業務にあたっては、確認申請及び必要な許可申請などと、それに伴う各関係諸官庁との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行っていただく必要があります。

#### 5. 監理業務

監理業務に関しては、以下の点について留意いただく必要があります。

- ・ 工事監理者は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士とする。
- ・ 工事監理者は、自らの責任により実施設計図書を管理すること。
- ・ 工事監理者は、会社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、会社から要請があった場合には適時報告、説明等を行うこと。

## 第4 維持管理業務について

本施設および事業敷地(以下「本施設等」という。)については、以下の考え方に基づき事業者が維持管理するものとします。なお、本書及び募集要項に記載のない維持管理業務水準等については、事業者の提案によるものとします。

- (1) 本施設等の維持管理業務は、公募により選定された事業者が自己責任において、一元的に行うことを基本とします。
- (2) 事業者は、関係法令基準及び社会通念に則るとともに、借受した事業敷地の毀損・価値低下、及び、公募・選定実行者である会社への苦情、名誉毀損等につながるようなことが無いように十分配慮した内容の維持管理計画を作成し、業務を実行するものとします。
- (3) 事業者は、維持管理業務実施に当たり、毎年、維持管理計画書を作成し、会社に提出するものとします。
- (4) 本事業の期間中、緊急時、非常時及び本業務に関する苦情に迅速に対応できるように業務責任者を中心に連絡体制、対策マニュアル等を設定し、本業務の開始前に会社に報告するものとします。
- (5) 緊急時、非常時及び本業務に関する苦情に対し会社の職員、担当者等から要請を受けたときは、業務責任者及び業務担当者及び本業務に係わる者は業務計画外であっても出勤し対応するものとします。
- (6) 事業敷地に土壤汚染を生ぜしめた場合には、事業者の責任において汚染物質を完全に除去しなければならないものとします。また、借地期間満了時の本施設の解体の際には、地中基礎等も全て撤去した上で、会社に事業敷地を完全な更地の状態で返還しなければならないものとします。

以上