

大通・幸町地区整備事業

事業化に関する業務要求水準

令和2年5月

津別町

目 次

I. 総則		
1. 本要求水準書の位置付け	.....	1
II. 施設設計要件		
1. 基本条件	.....	3
2. 適用法令等	.....	3
3. 通用基準等	.....	3
4. 敷地周辺インフラ整備状況	.....	4
III. 施設設計要求水準		
1. 施設概要	.....	5
2. 開発の考え方	.....	7
3. 施設全体の整備方針	.....	7
4. その他施設の整備要件	.....	14
5. 施設全体の管理・運営方針（設備、管理区分）	.....	17
IV. 設計、建設に関する業務		
1. 設計業務	.....	18
2. 監理業務	.....	20
3. 建設業務	.....	20

I. 総則

1. 本要求水準書の位置付け

本「大通・幸町地区整備事業 事業化に関する業務要求水準」(以下「本書」という。)は津別町(以下「町」という。)が、大通・幸町地区整備事業(以下「本事業」という。)の施設整備業務を遂行する施行者を募集及び選定するに当たり、公募に参加しようとする者を対象に交付する「募集要項」と一体のものとして位置付けるものであり、本事業の施設設計・事業計画業務について、町が選定事業者に要求する施設設計性能を示し、本事業の公募に参加する提案に具体的な指針を示すものである。

また、本書の記載事項の適用範囲については、コミュニティ施設部分のほか、商業施設、その他の施設部分を含んだ本施設全体が含まれるものとするが、本書及び募集要項に記載のない「商業施設」及び「その他施設」に対する規定については公募参加者の提案によるものとする。

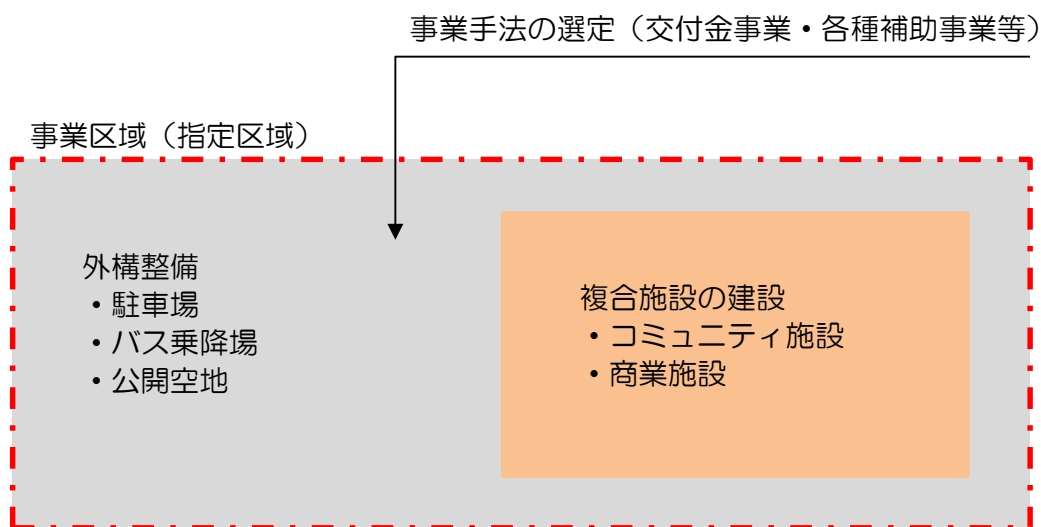


表 業務内容

主要分類	主な業務項目	業務分担	
		施行者	津別町
調査設計業務	事業計画作成	作成・申請	確認・申達
	地質調査	作成	確認
	基本・実施設計	作成	確認
	設計管理	作業	確認
土地整備業務	用地補償	補償支払	確認
	建物除却	解体工事発注	入札立会
	建物補償(通損含)	補償支払	確認
	アスベスト除却	調査・除却	確認
工事業務	建築工事	工事発注	検査
	外構工事	工事発注	検査
事務・事業運営	補助申請	申請	確認・申達
	業務・工事発注	設計書・入札	立会
	会計処理	事業会計	監査
	完了検査	申請	確認・申達
施設管理業務	竣工後施設管理運営(売却・賃貸)	売却・賃貸	買取・賃貸

表 土地・建物の所有区分

区分	分類	施設名	室名	最終所有者	
				施行者	津別町
建築物	コミュニティ施設	文教施設	図書館	—	○
		交通拠点施設	バスターミナル	—	○
			ハイヤー乗場 多目的空間	—	○
		物販・情報発信施設	アンテナショップ	—	○
	共有部	通路・階段・EVなど	—	○	
	商業施設	商業施設	スーパーマーケット	○	—
商業施設		物販店	○	—	
土地	商業施設敷地			—	○
	コミュニティ施設用地			—	○

II. 施設設計要件

1. 基本条件

名 称：大通・幸町地区整備事業

所 在 地：津別町字大通・字幸町の一部

公簿地目：宅地

面 積：5,796.50 m²（暫定区域、公衆用道路含まず）

■法令に基づく制限等

項 目		内 容
都市計画区分	区域外	都市計画法による開発行為の手引き （北海道建設部まちづくり局都市計画課）
都市再開発法		市街地総合再生計画地区（予定）
建築基準法	防火地域	法 22 条区域
	建ぺい率・容積率	白地
	日影規制	高さが 10mを超えた場合、2.5m、4時間

2. 適用法令等

設計、建設及び工事監理業務の実施に当たっては、建築基準法、都市再開発法、消防法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び北海道福祉のまちづくり条例、エネルギーの使用の合理化に関する法律、景観法など関連する法令及び施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守すること。

3. 通用基準等

- ・公共建築工事標準仕様書最新版（建築工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書最新版（電気設備工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書最新版（機械設備工事編）
- ・建築設計基準及び同解説
- ・各工事整理指針最新版
- ・官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ・建築構造設計基準及び同解説
- ・建築設備設計基準・同要領
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- ・昇降機耐震設計・施行指針（（財）日本建築センター編集）
- ・北海道建設部土木工事共通仕様書最新版

4. 敷地周辺インフラ整備状況

- a. 上水道 ……あり
- b. 下水道（汚水）……あり
- c. 下水道（雨水）……あり
- d. 都市ガス ……なし
- e. 電気 ……架空線あり
- f. 電話 ……架空線あり

※整備にあたって、上水道、下水道は津別町の担当課、電気、電話は各々の事業者と事前協議を行うこと。

Ⅲ. 施設設計要求水準

1. 施設概要

(1) 施設内容

公共施設は表に示す内容と構成を想定しているが、提案による創意工夫を期待する。諸室の配置や広さについても、表のとおり想定しているが、提案による創意工夫を期待する。民間施設とその他施設は、「3. 施設全体の整備方針」と「4. その他施設の整備要件」による他は、提案による。

表 公共施設・施設内容

分類	施設名	室名	床面積	特記事項	
建築物	コミュニティ施設	文教施設	図書館	900 m ² 程度	視聴覚室、トイレ・給湯などを含む。
		交通拠点施設	バスターミナル ハイヤー乗場 多目的空間	400 m ² 程度	バス待合い、発券機 ハイヤー会社 イス・テーブル、広場、トイレ
		物販・情報発信施設	アンテナショップ	200 m ² 程度	地場産品物販、エントランス(休憩・情報)、トイレ
		共有部	階段・EV	100 m ² 程度	バリアフリー、ユニバーサルデザインとする。共有部には施設を管理・警備する施設管理室を含みます。
	小計		1,600 m ² 程度		
	商業施設	商業施設	スーパーマーケット	400 m ² 程度	バックヤードを含む。
		商業施設	物販店	1,200 m ² 程度	バックヤードを含む。
		小計		1,600 m ² 程度	
	合計		3,200 m ² 程度		
	外構	バス乗降場		500 m ² 程度	車路・バースを含む(乗降車2台)
駐車場			2,360 m ² 程度	車路・駐車場・緑地を含む。 普通車 80 台以上	
公開空地		屋外フリースペース	200 m ² 程度	広場・歩行者通路を含む	
搬入スペース		商業施設用 搬入スペース	300 m ² 程度	搬入車両 11 t 車両	
小計			3,360 m ² 程度		

※床面積については、目安として下さい。各室の組み合わせ方により面積の変更は可能とします。

図 事業区域位置図

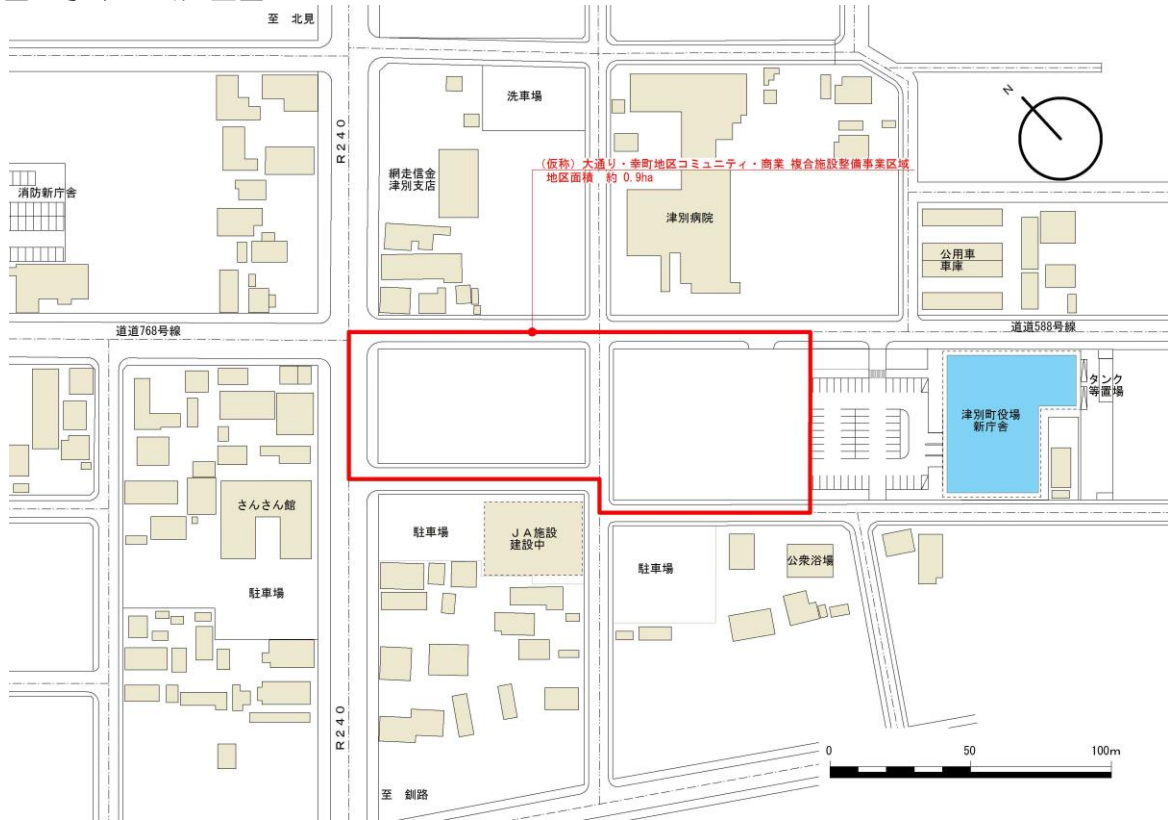
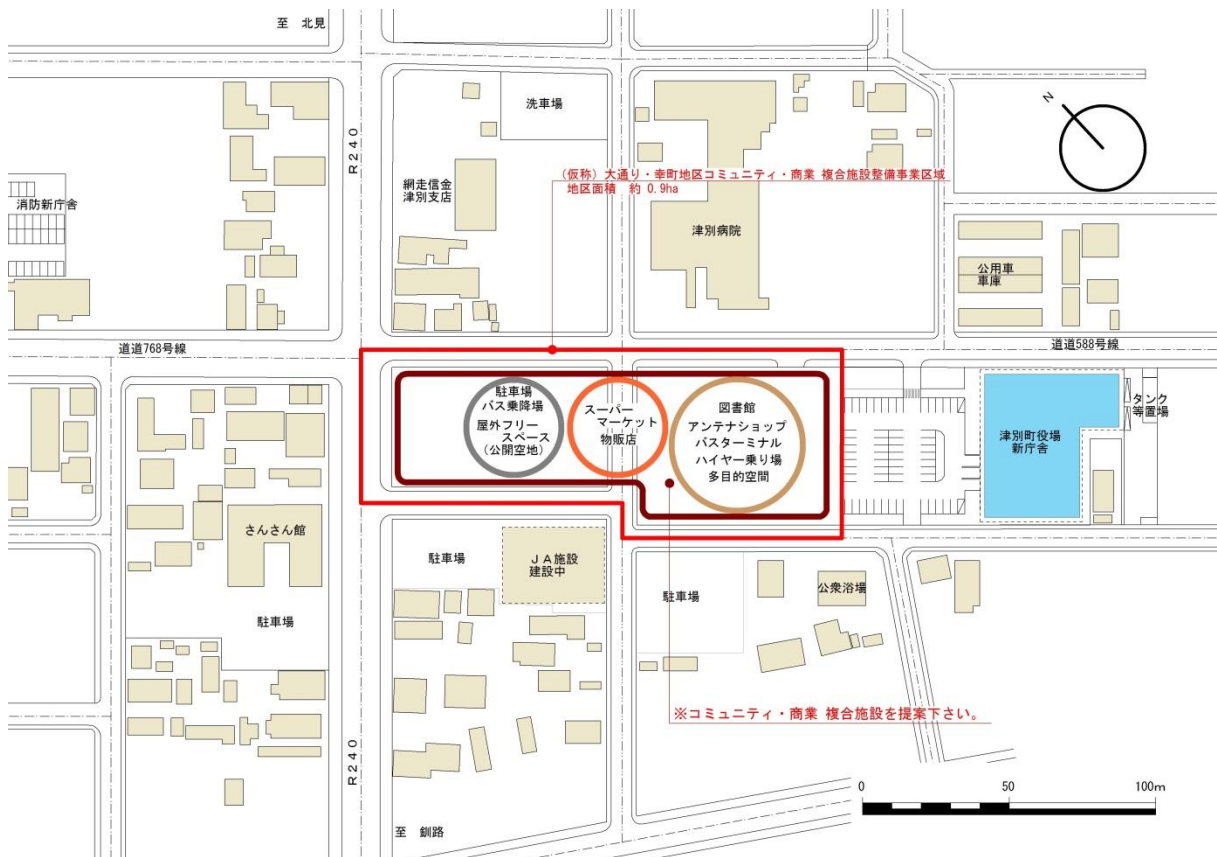


図 ゾーニング図 (イメージ)



(2) 施設の開館時間

①コミュニティ施設部分の開館予定時間

開館時間 8：45～18：00 を想定

休館日：12月29日～1月3日（年末年始）

②商業施設の開館予定時間

平日（月～金曜日）10：00～20：00 を想定

休日（土・日曜日）9：00～20：00 を想定

休館日：12月29日～1月3日（年末年始）

2. 開発の考え方

コミュニティ施設と商業施設及びその他の共用施設等はコミュニティ商業複合施設（以下「本施設」という。）として一体的に整備することを前提としているが、各施設の配置形式については、次のとおりである。

- ①機能連携が円滑に図れること、
- ②効率的施設管理が行えること、
- ③合理的建設コストダウンが実現できること、
- ④賃貸期間終了後の円滑な処理ができることを前提に、自由な発想で合理的な計画提案を行うものとする。

3. 施設全体の整備方針

(1) 意匠計画の考え方

①外観デザイン・全体配置計画

- a. 本施設は町のにぎわいの拠点となる事が期待されていることから、「木のまち津別」の顔づくりを意識した国道・道道に面したコミュニティ施設と商業施設の複合建物として、まちなか地区の立地条件を活かした施設配置を行い、町民から親しまれるデザインがなされることを期待する。
- b. 本施設は先行して整備が進められている役場庁舎と連携して、町民サービスの利便性の向上と周辺商業地域へのにぎわいの波及効果が生まれることを期待する。
- c. 外装は施設全体に渡り統一感のあるものとし、主要な外装部分については供用期間において経年変化、劣化、退色等が少なく、極度の汚染がないものを期待する。
- d. 設備機器等は外部から直接見えないように工夫した計画とすること。目隠し壁等を設ける場合は外壁の仕上げと同等の仕様とすること。
- e. 配置計画に当たっては、動線のわかりやすさを配慮する他、積極的な緑化、風の道など、人と環境に優しい計画に配慮すること。不審者の監視や死角を作らないなど、安心感、安全性に配慮すること。

- f. 駐車場への出入口設置に当たっては、周辺道路状況に配慮し、渋滞等により周辺道路への支障をきたさぬように安全対策にも充分配慮した計画とすること。利用者歩行動線と車両動線の横断歩道以外交錯が無いこと。
- g. 付置義務駐車場のうち（身障者駐車場・搬入車輛用駐車場）については、適宜配置を行う。
- h. バスターミナルと連動するバスバースについては、本線からの出入り口及び乗降場において道路構造令の規定及び道路交通法に即した形状とすること。
- i. 既存木の活用など（景観関係）

②建築計画

- a. 本施設のコミュニティ施設部分は、公共施設同等の設計要求水準により施設を設置する。
- b. コミュニティ施設部分は、他部分と明確なゾーニングにより区分し、初めて訪れる人にとっても目的とする場所が容易に認識でき、わかりやすい諸室配置、空間構成となるよう配慮する。
- c. 配置計画にあたっては、コミュニティ施設と商業施設とが機能的かつ効率的に配置され、複合施設としてのメリットが充分活かされるよう配慮する。コミュニティ施設内の図書館部については、津別町図書館建設基本構想の基本条件を取り入れるものとする。
- d. その他共用施設等は、駐車場・駐輪場、外構施設と共同使用を前提とする建物の共用部分から構成される。
- e. コミュニティ施設の図書館の閉館時にも、共用エントランス閉鎖時でも利用者が本等を返還できるようブックポストを設ける。
- f. 駐車場・駐輪場から公共施設への円滑な動線を確保する。
- g. 色彩計画は、周辺の街並みとの調和に配慮したものとする。
- h. 熱環境など「省エネに配慮した設計（庇、断熱、通風）とする。

③建築仕様

- a. ユニバーサルデザインの理念に則り、誰もが使いやすい施設となるようにすること。
- b. エントランスホール、エレベーターホール、階段等は、利用者数に応じて十分なスペースを確保すること。エントランスホール、エレベーターホール、階段にはサインを設けること。
- c. 各々の開館・閉館に合わせての管理が行えるような計画とすること。また、フロア毎の管理が行えるようにし、利用者の利便性に配慮したアクセスを確保すること。
- d. エレベーターは建物規模、用途、利用人数等に応じた、適切な機種、構造、速度、台数、制御方式、運転操作方式とすること。開館時間内に、民間施設の荷物搬出入のために、乗用エレベーターを利用することがないこと。各々のフロアは不停止とする他、フロア毎に不停止管理が可能な計画とすること。

- e. コミュニティ施設各階の適切な位置に男子トイレ、女子トイレ、授乳室を設けること。各トイレは幼児でも使いやすいトイレとすること。コミュニティ施設の各階に多機能トイレを設置すること。そのうちの1箇所をオストメイト対応とすること。
- f. コミュニティ施設各階の適切な位置に、給湯室を設置すること。
- g. 使用する材料（建築資材等）は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に配慮したものとする。
- h. 塗装及び接着剤（建築資材等）は、ホルマリン不検出のものとする。
- i. 熱源については、津別町森林バイオマス熱電利用構想など取り入れ、省エネルギーに配慮した計画とする。

④コミュニティ施設部分

- a. コミュニティ施設部分の什器・備品は原則として、町が工事及び調達するものとする。本体工事との調整が必要な事項については、町と施行者との協議により、調整を行うものとする。
- b. 室内の音環境について、許容騒音値はNC・40を基本とする。内装工事で許容騒音値以下が達成可能な躯体、外装、設備の計画とすること。尚、図書館（音）については防音仕様とすること。
- c. 建築基準法として必要な採光と換気を行うこと。
- d. 床仕上高は50mm、床仕上から張天井までの高さは2,800mmを標準とする。ホールを除く各居室の天井高さは3,000mm程度とする。
- e. 省エネルギーに配慮した計画とすること。

(2) 構造計画の考え方

構造設計では、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」による耐震安全性の構造体の分類を、『人名及び物品の安全性確保が特に必要な施設』で『多数の者が利用する施設』としてⅡ類とする。ただし、分棟とした場合はコミュニティ施設の係る施設のみⅡ類とする。

また、断層に着目した中高層建築物の耐震対策に準拠して、現在の地域係数0.9を、その数値に1.25を乗じたもの（ $z=1.0$ ）とすること。

(3) 設備計画の考え方

①一般事項（商業施設部分を除く）

- a. 更新性・メンテナンス性に配慮した計画とすること。
- b. 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。
- c. 良好な温湿度環境を確保すること。
- d. コミュニティ施設部分については、特別な指定が無い限り一般的な温度（夏期：乾球温度26℃、冬季：乾球温度22℃）及び一般的な湿度（夏期：相対湿度50%、

冬季：相対湿度 40%) を確保する。

- e. 照度については、特別な指定が無い限り「建築設備設計基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」（最新版）によるものとする。
- f. 各諸室における揮発性有機化合物の室内濃度は、下記表に示す 6 化合物を対象とし同表に示す室内濃度以下であることとする。また、検体採取方法及び測定方法については、厚生労働省が定める「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について」に準拠して行うものとする。

表：厚生労働省室内濃度指針値（抜粋）

揮発性有機化合物		室内濃度
1	ホルムアルデヒド	0.08ppm
2	p-ジクロロベンゼン	0.04ppm
3	トルエン	0.07ppm
4	キシレン	0.20ppm
5	エチルベンゼン	0.88ppm
6	スチレン	0.55ppm

- g. 原則としてトイレ・給湯器使用室等、水を使用する部屋の下階には電機室・発電機室等を設置しない。
- h. 雨水利用に配慮する。
- i. 水道・電気料金については、コミュニティ施設部分専有部の各使用量が明確になるように計画すること。
- j. 壁面に設置する各種設備機器（消火器ボックス含む）は、法令等により規定があるものを除き、壁面に埋め込み突出させないこと。
- k. 縦樋を含む縦配管類は基本的に壁面内に隠蔽とするが、容易に点検及び清掃ができるものとする。
- l. 各種設備機器（目的上どうしても隠蔽することができない機器を除く）及びその横引き配管は天井内に隠蔽すること。点検口を適所に設けること。
- m. 天井面に取り付ける各種設備機器は、法令等に規定があるものを除き、天井面から突出させないこと。
- n. 天井面に現れる各種設備機器の配置は、柱のSPAN割りからのモジュールを設定して行うこと。
- o. 室内の音環境について、許容騒音値は NC-40（事務所、多目的イベントスペースなど 2~2.5m の間、電話での会話可能）を基本とする。内装工事で許容騒音値以下が達成可能な躯体、外装、設備の計画とすること。
- p. 分割可能な部屋は分割利用時でも個別に空調・換気の発停や設定が可能なシステムとすること。

- q. コミュニティ施設部分の設備機器等は、コミュニティ管理事務局が一括管理をできるようにすること。

②電気設備（商業施設部分を除く）

a. 電灯・動力設備

- 複合施設内所定位置までの幹線工事と区分開閉器（ブレーカー）及び計量メーターの設置を行うこと。
- 電源供給容量は各室の用途に適したものとし、将来的な負荷の増設も考慮した十分な容量を確保すること。
- 各室、共用部分に設ける照明器具、コンセント等は、各用途に適した形式、容量を確保しそれぞれ適した位置に設ける。
- コンセントは安全上考慮が必要な部分については、カバー・カギ付とする。
- 一般照明器具については、容易に交換ができるよう配慮するとともに、入手が難しい電球及び器具は極力使用しないものとする。
- 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。
- 照明器具は極力LEDとすること。
- 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。
- 各施設部分の照明の管理が単独でもできるようにする。
- 動力制御盤は原則として機械室に設置する。

b. 変受電設備

- 受電方式は高圧受電方式とする。

c. 非常用電源設備

- 建築基準法、消防法及び他関連法規に基づいた非常用電源装置を設ける。

d. 避普設備

- 建築基準法に基づき設置する。

e. 放送設備

- 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。
- 設備管理室より全館及び全室への放送が可能な設備とする。
- UHFのテレビの視聴が可能なように、アンテナ設備を設け、公共施設内所定位置までの配管配線を行うこと。また各種受信設備はデジタル化に対応したものとする。

f. 電話・情報通信引込対応

- コミュニティ施設内の必要な諸室に電話端末を設置し、内線電話も利用できるように配線を行う。
- コミュニティ施設内においては町指定ネットワークの等の通信設備が利用できるように配管配線を行う。
- エントランスホールにおいて公衆電話の設置をできるようにすること。

g. 警備設備

- 警備に必要な設備を設置すること。

- ・公共施設への入退出管理が行えるようにすること。
- h. 防災設備（自動火災報知設備・非常照明設備・誘導灯設備・非常放送設備等）
 - ・公共施設・施設内容に基づく間仕切りを考慮し、関係法規に基づき設置すること。
- i. テレビ電波障害対策
 - ・事前事後のテレビの電波障害調査を行い、報告書を提出する。また、本施設建設に伴うテレビ電波障害が発生した場合は、本工事にテレビ電波障害対策を行う。
- j. 警報設備
 - ・トイレ内警報設備として押しボタンを設け、異常があった場合（押しボタンが押された場合）に表示窓の点灯と音等により知らせる設備を設け、管理事務局に表示盤を設置する。

③空気調和換気設備（商業施設部分を除く）

- a. 空気調和設備
 - ・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すること。
 - ・空調ゾーニングは、方位別、部位別、重用途別などの要因を把握し、適切に行うこと。
 - ・各施設は単独で管理できるものとし、各室において冷暖房設備や空調設備の発停や設定ができるようにすること。また管理事務局においても一括管理ができるようにする。
 - ・熱負荷計算は「建築設備設計基準」（最新版）により検証すること。また、コミュニティ施設の施設内容とその他施設の整備要件に基づき、適宜、室内発熱や照明負荷などを見込むこと。
 - ・書庫、更衣室などを除く諸室は、意匠性に配慮し天井隠蔽型の室内機とすること。
- b. 換気設備
 - ・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すること。
 - ・換気設備を設け、空気環境の測定基準に則した対策を行う。
 - ・各室で発生した臭気や物質が周辺地域及び他室へ影響を及ぼさないように計画すること。
 - ・公共施設は単独で管理できるものとし、各室において換気設備の発停ができるようにすること。また、設備管理室においても一括管理できるようにすること。
- c. 排煙設備
 - ・コミュニティ施設・施設内容に基づく間仕切りを考慮し、建築基準法に基づき計画すること。
- d. 中央監視・自動制御設備
 - ・コミュニティ施設部分に係る設備全体の監視機能、表示機能、操作機能、制御機能の操作が可能な端末を設置すること。

④給排水衛生設備（商業施設部分を除く）

a. 給水設備

- ・各所必要箇所に必要水量、水圧が定常的に確保できる計画とすること。
- ・施設内所定位置まで給水配管の敷設を行うこと。（私設メーター、バルブまで）
- ・他施設への漏水の影響が無いよう考慮すること。

b. 排水設備

- ・各種排水を衛生的に公共下水道まで導く設備とすること。
- ・建屋内排水方式は、汚水・雑排水分流方式とすること。
- ・敷地内排水は雨水・汚水分留式とすること。
- ・他施設への漏水の影響が無いよう考慮すること。

c. 給湯設備

- ・各所必要箇所に必要水量、水圧が定常的に確保できる計画とすること。
- ・コミュニティ施設部分の給湯設備は、使用湯量を考慮し設置すること。
- ・児童の利用を考慮し、安全に配慮した計画とすること。
- ・清掃等維持管理を十分に考慮して設定すること。
- ・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。
- ・他施設への漏水の影響が無いよう考慮すること。

d. 衛生器具設備

- ・安全で衛生的な器具を設置すること。
- ・便所内の衛生器具数は利用者が遅滞なく利用できる計画とすること。

⑤防災設備

- a. 消防法、建築基準法、所轄消防署の指導など関係法規に従って、各施設・施設内容に基づく間仕切りを考慮し、各種設備を計画すること。
- b. 各施設・施設内容に基づく間仕切りを考慮し、消火器を適宜設置すること。

4. その他施設の整備要件

(1) 共用部の整備要件

施設区分	共用部の整備要件
トイレ（コミュニティ施設床に適用する）	<ul style="list-style-type: none"> ・『多機能トイレ』には緊急通報装置を設置すること。 ・『多機能トイレ』内にはベビーチェア、ベビーベッドを設置すること。 ・オストメイト対応『多機能トイレ』内には収納式多目的シート（介護ベッド）を設置すること。 ・男女トイレの便房の1つにはベビーチェアを設置すること。 ・各男女トイレにはベビーベッドを設置すること。 ・適所にSK（掃除用道具洗い）を設置すること。 ・各トイレ内の手洗器は温水対応とすること。 ・各トイレ内の便器設置数は、利用用途を考慮し適切な数を設置すること。 ・床、壁の仕様は清掃しやすく、滑りにくいものとする。 ・男女トイレの出入口はドアレスとし、廊下から中が見通せないようにすること。 ・各トイレの照明及び換気設備は人感センサーによる自動点灯及び消灯が可能な方式とすること。
給湯室（コミュニティ施設床に適用する）	<ul style="list-style-type: none"> ・流し台（天板フラット 1,800×650 程度）を設置すること。 ・給湯はシングルレバー混合栓による。配管を露出させない。給湯温度は、安全性に考慮すること。
エレベーターホール廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・避難動線に配慮した安全でわかりやすい仕様とすること。 ・多人数の使用に配慮した幅員を確保するものとする。ベビーカーや車椅子が離合、方向転換できる広さを確保すること。
階段	<ul style="list-style-type: none"> ・避難動線に配慮した安全でわかりやすい仕様とすること。 ・多人数の使用に配慮した幅員を確保するものとする。
PS・EPS	<ul style="list-style-type: none"> ・電気、給排水等の設備幹線用スペースを確保すること。 ・運転管理、保守点検が円滑に行え、建物躯体、他設備に影響することなく改修、更新ができるように配慮すること。
一般用エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> ・施設配置及び動線を考慮し、施設内の判りやすく適切な位置に乗用エレベーターを設置すること。 ・設備管理室に運転監視盤・エレベーター用インターホンを設置すること。 ・障がい者・高齢者対応とすること。 ・エレベーターのサイズは、利用ピーク時の待ち時間等を考慮し適切な大きさを選定すること。

設備管理（管理事務局）	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体の防災設備の監視・警備・防犯管理を行う。 施設全体の設備機器の監視・制御を行う。 防災設備の監視に必要な機器を設置すること。 警備・防犯業務に必要な機器を設置すること。 各種設備機器の監視・制御に必要な機器を設置すること。 施設の警備・管理するための室を設け、設備機器を収納すること。
機械室	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の規模・機能に応じ、必要な設備機械等のスペースを確保する。 公共施設と民間施設で分離できるものは別に設けてもよい。 保守点検が円滑に行えるように設置すること。
案内・サイン	<p>【コミュニティ施設案内・サイン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 案内・サインを適宜設置すること。 案内・サインは見やすく、判りやすいものとする。 案内・サインは安全性に配慮した素材、形状とすると共に、設置位置についても歩行者等の安全に配慮すること。 案内・サインは室内環境に調和したデザインとすること。 <p>【商業施設案内・サイン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 提案により適宜設置すること。 公共施設案内・サインと調和したデザインとすること。

（２） 駐車場・バスバース・駐輪場の整備要件

施設区分	整備要件
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> 提案する施設計画に基づく駐車台数と駐車マスを確保すること。 車椅子利用者用及び荷さばき用の駐車マスについては、商業施設利用者も適宜利用を行う。 駐車場から施設エントランスホールへの動線は利便性と安全性とバリアフリーを重視し、ユニバーサルデザインの整備を行うこと。 駐車場の出入口設置にあたっては、周辺道路の交通規制に配慮し、渋滞等により周辺道路への支障をきたさぬよう安全対策に十分配慮した計画とすること。 電気自動車スペース（1台分）及び充電用電源（200V）を確保すること。
バスバース	<ul style="list-style-type: none"> 提案する施設計画に基づくバス車輛動線と乗降場マスを2台分を確保すること。 バス車輛動線は一方通行として、一般車輛とも交差及び混在させないこと。

バスバース	<ul style="list-style-type: none"> バス車輛動線の形状は、道路構造令の規定及び道路交通法に即した形状とすること。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> 提案する施設計画に基づく駐輪台数を確保すること。 駐輪場からエントランスホールへの動線は利便性と安全性とバリアフリーを重視し、ユニバーサルデザインの整備を行うこと。 事業敷地内及び周辺道路等への不法駐輪、交通障害が起きないように配慮した計画とすること。

(3) 外構施設の整備要件

施設区分	外構施設の整備要件
全般	<ul style="list-style-type: none"> 外構計画にあたっては、「木の町津別」の顔づくりを意識し、建物と一体となったにぎわいを創出できる空間づくりに配慮すること。
公開空地	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内通路とは別に、イベントなどができる広場を配置すること。
敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の通路部分は雨天時においても滑りにくい仕様とし、各出入口も含めて段差が無く、車椅子利用者が容易に通行可能なものとする。 敷地内通路において水溜りなどができないように適切な排水処理を施すこと。 舗装仕様については、周辺商業施設との調和を図るため、連続性を考慮した仕様、設えとすること。 建物・敷地の周囲に自転車が放置されにくい構造とすること。
案内・サイン	<p>【コミュニティ施設案内・サイン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 案内・サインを適宜設置すること。 案内・サインは見やすく、判りやすいものとする。 案内・サインは安全性に配慮した素材、形状とすると共に、設置位置についても歩行者等の安全に配慮すること。 案内・サインは周辺環境に調和したデザインとすること。 <p>【民間施設案内・サイン】</p> <ul style="list-style-type: none"> 提案により適宜設置すること。 公共施設案内・サインと調和したデザインとすること。
外灯	<ul style="list-style-type: none"> 計画地内において、利用者が通行する部分に適宜外灯を設置すること。 夜間の通行に支障をきたさぬよう適切な照度を確保すること。 外灯はセンサー及びタイマーによる自動点灯及び消灯が可能な方式とすること。
車輛進入路	<p>車輛動線と歩行者動線は明確に分離させるものとし、十分な安全対策を施すこと。</p>

5. 施設全体の管理・運営方針（設備、管理区分）

- 複合施設全体の建物・維持管理は事業完了後の所有区分者毎に実施することを原則とし、コミュニティ施設部分、その他共用施設等の部分も一体的に取り扱うものとする。
- 商業施設部分の考え方は、事業者の提案によるものとする。

IV. 設計、建設に関する業務

1. 設計業務

(1) 基本設計

事業者は町との契約後実施設計を行う前に、以下の項目における基本設計を町に提出し確認を受けること。

①建築計画

- a. 計画概要書
- b. 建物概要・面積表・法規チェック
- c. 建物配置計画
- d. 施設レイアウト・動線計画
- e. 平面計画・断面計画・立面計画
- f. 色彩計画
- g. 内観・外観デザイン計画（パース含む）
- h. 内装仕様・外装仕様（使用材料）

②構造計画

- a. 計画概要書
- b. 基本構造計画

③電気設備計画

- a. 設備計画概要書
- b. 仕様概要

④機械設備計画

- a. 設備計画概要書
- b. 仕様概要

⑤外構計画

- a. 外構整備計画書
- b. 舗装・植栽計画

⑥施工計画

- a. 計画概要
- b. 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）
- c. 残土処分

⑦その他

- a. 打合せ議事録
- b. 官庁協議議事録
- c. 必要と思われる図書、計画書等

⑧関係各機関との事前協議

- a. 確認申請及び関係条例
- b. その他必要と思われる事前協議

⑨現地測量

- a. 敷地の高さ、敷地測量図等の確認を行うこと。
- b. 地質調査等により、地質を確認し適切な基礎構造物とすること。

(2) 実施設計

①基本事項

業務実施にあたっては以下の点について留意すること。

- a. 関係各機関と十分打ち合わせを行うこと。
- b. 公共建築工事標準仕様書国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（最新版）等を遵守すること。
- c. 敷地測量図の確認を行うこと。
- d. 電波障害について調査すること。
- e. 業務実施期間中、町に対して作業の報告（中間報告）を行い、業務終了後最終的な報告を行い、町に確認を受けること。

②設計図書

a. 建築設計図書

符記仕様書、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、天井伏図、建具表、標準詳細図、詳細図、サイン計画、昇降機図面、その他必要と思われる図面等

b. 構造設計図書

特記仕様書、図面リスト、構造図、構造計算書、その他必要と思われる図面等

c. 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、電灯設備図、動力設備図、弱電設備図、消防設備図、各種計算書、その他必要と思われる図面等

d. 機械設備設計

特記仕様書、図面リスト、給排水衛生設備図、消火設備図、空調設備図、換気設備図、自動制御設備図、各種計算書、その他必要と思われる図面等

e. 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、その他必要と思われる図書等

f. その他

打合せ議事録

(3) 申請業務等

a. 確認申請の提出

確認申請の提出と、それにもなう各関係諸官庁との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。

b. その他必要となる申請関係

建設工事に伴う各種申請図書の作成及び提出及び、申請図書作成に伴う各関係諸官庁との協議、調整等を行うこと。

2. 監理業務

(1) 基本事項

a. 工事監理者は建築基準法及び建築士法に規定する建築士とすること。

(2) 業務

a. 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。

b. 工事監理者は、町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、町から要請があった場合には適時報告、説明等を行うこと。

c. 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。

3. 建設業務

(1) 基本事項

a. 関連法令等を遵守すること。

b. 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。

c. 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。

d. 無理のない工事工程をたてると共に、適時近隣に周知して作業時間に関する了解を得ること。

(2) 業務

a. 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。

b. 着工に先立ち、実施工程表及び施工計画書を作成して町に報告し、確認を受けること。

c. 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。町による完工確認終了後、竣工図等と共に整理し、町に提出すること。

d. 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、事前に町に実施日等を通知すること。なお町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。

e. 町は、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共に、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。

f. 町が検査、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力すること。

- g. 事業者は本施設の建設業務完了後速やかに、事業者自らの責任及び費用において完了検査を実施し、要求水準書に示された内容が満たされている事を確認すること。また、完了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報告すること。

図 近隣地質調査図

(調査位置図及びボーリング柱状図添付)