

平内町役場庁舎整備事業に係る要求水準書

本要求水準書は、平内町役場庁舎整備事業(以下「本事業」という。)に関して、「平内町役場庁舎整備事業実施方針」で示したものの他、町が事業者を求める水準(以下「要求水準」という。)を示すものである。事業者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができる。また、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。

I 整備概要

1. 関係法令・参照基準等

(1) 関係法令

本事業を実施するにあたっては、関連する法令・条例等を遵守すること。

(2) 参照基準

- ・公共建築工事標準仕様書(建築工事編)
- ・建築工事標準詳細図
- ・公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)
- ・公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)
- ・公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)
- ・公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)
- ・建築工事監理指針
- ・電気設備工事監理指針
- ・機械設備工事監理指針
- ・官庁施設の総合耐震計画基準
- ・その他関係適用基準等

2. 敷地について

- (1) 事業計画地の住所地番: 青森県東津軽郡平内町大字沼館字家岸 25-1
- (2) 敷地面積: 37,150.03 m²の一部(敷地範囲は事業者の提案による。)
- (3) 区域区分: 非線引都市計画区域
- (4) 用途地域: 第一種住居地域(一部)、第二種住居地域(一部)
- (5) 建ぺい率: 60%
- (6) 容積率: 200%
- (7) 道路

別紙1のとおり、町有地内に東西道路及び南北道路を新設、沼館線は歩道設置、第二緑町線は拡幅する予定。

(8) 造成

敷地は、東西道路と同程度の計画高さまで町が実施する。その他の整地及び外構工事は事業者の負担とする。敷地内雨水排水は、新設する東西道路の側溝に直接放流できるため、雨水流出抑制対策は計画しなくてよい。

本敷地の詳細については、「別紙1土地利用計画図」による。

3. 周辺インフラ整備状況

インフラ整備に関しては、下記のとおりとする。(必要によって、応募者各自で現地を確認すること。)

(1) 上水道

水道本管を東西道路側溝から南側へ約2メートルの敷地内に設置し、消防法の規定により敷地内に水道本管及び地上式消火栓3基を設置する。水道本管取出し位置は事業者の提案によるが、東西道路側の本管からとする。取出しに要する工事費は事業範囲に含む。なお加入負担金は事業範囲に含まない。

(2) 下水道

東西道路の南側歩道に本管を設置し、公共汚水柵(0号マンホール)を東西道路と南北道路の交差点付近の南側歩道の外側に設置するので本庁舎の汚水・雑排水排水管は、これに接続する計画とすること。

(3) ガス

都市ガスは整備されていないため、LPガス対応とする。

(4) 電気

敷地外部の電線から引き込むこと。

(5) 通信

敷地外部から引き込むこと。

4. 地盤状況

地盤状況の詳細については、「別紙2地盤状況」を参考とし、必要な地盤調査については事業者が実施すること。

5. 土壌汚染、埋蔵文化財等

敷地は埋蔵文化財包蔵地範囲外である。土壌汚染については、事業者の責任及び負担において確認するものとする。

本敷地に土壌汚染及び埋蔵文化財等が発見された場合、町が取るべき措置や本事業の継続を含めて事業者と協議する。

Ⅱ 設計条件

1. 基本的な考え方

施設整備の計画については、工期の短縮と事業費の縮減を図り、以下の内容を反映させて提案すること。

(1) 配置計画

- ・来庁者の利便性及び安全性の確保を前提としつつ、現庁舎が抱える問題点等が改善されるような全体の適切な配置、諸室配置計画及び動線計画とすること。
- ・周辺環境に配慮しながら、全体の適切な配置や諸室配置を適切に図ること。
- ・厳寒・豪雪地域であることから、建物の配置、構造や設備等について十分な配慮をすること。

(2) 意匠計画

- ・施設の外観については、周辺景観と調和した形態・色彩・構成とすること。
- ・平内町産、青森県産の木材を活用すること。

(3) 諸室の環境

- ・施設全体にバリアフリーを含むユニバーサルデザインの考えを十分取り入れ、ピクトグラム等使用し、利用者が利用しやすい施設とすること。
- ・幅広い年齢層が利用する施設であることから、施設の安全性に十分配慮すること。
- ・執務室については、フリーアクセスフロア、ユニバーサルレイアウトとし、来庁者が利用するゾーンと、職員が利用する執務のゾーンを区分するなどセキュリティに配慮すること。
- ・長寿命化を意識した建物・設備とし、点検、保守などが容易に行うことができ、維持管理費用の縮減に配慮した計画とすること。
- ・執務室で使用する机、椅子については、感染症対策で導入したものを引き続き使用する計画である。仕様等【別紙3-1 什器仕様、別紙3-2 席図現況】確認し、必要な面積を確保すること。

(4) 防犯・防災計画

- ・耐震安全性の基準については、国土交通省による「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準じ、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせること。
- ・施設の出入口、各室の出入口等、防犯カメラ等のセキュリティ計画には十分な配慮を行うこと。
- ・72時間程度の無給油運転ができる自家発電設備を備えること。

(5) 環境配慮計画

- ・環境資源に配慮した材料の選定、建設副産物の発生制御、再資源化等に配慮し、環境への負荷低減、省エネルギー対策、自然エネルギーの利用を考慮した施設計画とすること。
- ・建築環境総合性能評価システム(CASBEE)による建築物の環境効率(BEE値)は1.5

以上とする。

・建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成 28 年経済産業省・国土交通省令1号)に基づく設計一次エネルギー消費量の値は、基準一次エネルギー消費量の値に0.6を乗じて得た値以下とする。

2. 施設の構成及び規模

2階建て若しくは平屋建てとし、延床面積は3,600㎡程度(±10%以内の増減は認める。)を想定している。諸室については、町民へのサービス向上を考慮したグルーピングを行い、配置することとし、機能を確保しながらスペースの共用化等有効活用し、コンパクト化を図ること。(諸室については、「5. 諸室計画」を確認すること。なお、諸室に配置予定の備品【別紙4】、倉庫に収納予定の物品等【別紙5】参照のこと。)

3. 構造種別

施設の構造については、提案者の提案による。

4. 駐車場

以下の駐車場、駐輪場を敷地内又は庁舎周辺に必要台数以上配置すること。

種類	必要台数	備考
来庁者用駐車場	51	うち車いす使用者駐車場2台分以上
議員用駐車場	12	公用車用や来庁者用と兼用できることとし、庁舎に隣接して確保すること。
公用車用駐車場	34	うち町長車1台、副町長車1台、バス3台の車庫を設置する。その他公用車についても雪の影響等考慮し、適切に対策すること。
駐輪場	20	
職員用駐車場	150	
計	267	

5. 諸室計画

下表の諸室については提案者によって配置を行う。

施設名	内容：()内数字は想定される職員等の数
執務室(会計)	会計課(5) 動線に配慮した配置とすること。 現金を取り扱うため、セキュリティに十分配慮すること。
執務室(窓口)	町民課(14)、福祉介護課(19)、健康増進課(21)、税務課(13) 窓口は町民が利用しやすい位置に集約し、利便性に配慮すること。
執務室(事業課)	地域整備課(17)、農政課(14)、水産商工観光課(9) 事業者等と打ち合わせできるスペースを設けること。
執務室(総務企画)	総務課(20)、企画政策課(7)
執務室(教育委員会)	学校教育課(9)、生涯学習課(12)
町長室	通路から出入りするのではなく、総務課を経由して出入りするよう配置すること
副町長室	通路から出入りするのではなく、総務課か企画政策課を経由して出入りするよう配置すること
議場等	議場(議長、議員(12)、執行部(24)、議会事務局(2)、議場としてのみ使用する。議場、傍聴席とも車いすに対応できるよう十分な間隔をとること。) 委員会室(議員(6)、執行部(24)、委員会ごとに参加人数が変わるため柔軟に対応できるようにすること。) 議長室(議場議長席に後方から入場できるよう配置等に配慮すること。) 議員控室(議員の席の他、小会議ができるようなスペースを確保すること。) 議会図書室、男女更衣室、議会事務局(3)、議会専用給湯室
教育長室	教育委員会を経由して出入りするよう配置すること

防災対策室	災害時の防災拠点となる防災対策本部として利用できるようにすること。 防災対策室に隣接して(若しくは一部を利用して)、防災無線システム関連機器が設置できるスペース及び防災無線放送室を確保すること。
会議室	30名程度利用可能なスペースを1以上確保すること。 20名程度利用可能なスペースを2以上確保すること。 10名程度利用可能なスペースを2以上確保すること。 10から20名程度利用可能なスペースのうち1つは、期日前投票や確定申告で利用できるよう、町民の利用しやすい位置に配置すること(土日祝日にも利用することから、セキュリティに十分配慮すること。)。また、期日前投票に使用する諸室に隣接して選挙管理委員会室(委員長、委員3、事務局2)を設けること。 議会の委員会室や防災対策室等と兼用するなど使いやすいうように共用化することは可。
相談室	窓口対応課を配置するフロアを中心に4以上確保し、遮音性を持たせるなど、プライバシーに配慮すること。 うち1以上は子どもと一緒に相談を受けられるようにすること。 個別に対応することから、セキュリティに十分配慮すること。
トイレ	利用者が使用しやすいよう十分な広さを確保すること。また、多目的トイレを1以上確保すること。
エントランス、廊下	身体障害者(車いす利用者等)等が円滑に利用できるよう、寸法その他について十分配慮すること。
エレベーター	13人乗り以上とする。
階段	手すりを設けること。
電算室	サーバー等が設置できる十分なスペースを確保すること。
印刷室	1以上確保すること。
書庫(永久保存)	耐火性能を有する書庫を庁舎内に1以上配置すること。
書庫(有期保存)	有期保存用の書庫を庁舎内に適宜配置すること。

倉庫	<p>コピー用紙や筆記用具等物品を収納できるスペースを2以上確保すること。</p> <p>そのうち福祉介護課地域包括資材関係、健康増進課健診等資機材を収納できるスペースを1階に1つ確保すること。</p> <p>上記とは別に清掃用品を収納できるスペースを確保すること。</p>
町民ホール	<p>展示スペース等町民の憩いのスペースを確保すること。また、小学校低学年までが遊べるようなスペースを設けること。</p>
更衣室	<p>180名(男110, 女70)の職員が使用できるよう、適宜配置すること。</p> <p>シャワー室を男女1以上ずつ確保すること。</p>
給湯室	<p>各フロアに適宜配置すること。</p>
休憩室	<p>職員用に男女1以上ずつ確保すること。</p> <p>その他、清掃員が休憩できるスペースを1確保すること。</p>
守衛・宿直室	<p>休日等の来庁者への対応を考慮し、適宜確保すること。</p>
バス待合スペース(庁舎外)	<p>玄関付近に6人程度がバス待合できるスペースを設けること。庁舎から離れた位置に設置する場合は通路に屋根を設けるなど、雨や雪の対策をすること。冷暖房設備を設置し、庁舎とは別系統の制御とすること。</p>
車庫(庁舎外)	<p>中型バス1、マイクロバス2、町長車1、副町長車1、タイヤ置き場、作業スペース、事務室、トイレ、倉庫のスペースを確保すること。</p>
倉庫(庁舎外)	<p>現場作業用資材を保管できるスペースを確保すること。</p>
売店	<p>現在の売店のような形式で、2人に対応できるスペースを確保すること。</p>
その他	<p>その他機械室等必要となる諸室について、事業者の提案による。</p>

6. 設備計画

(1) 共通事項

- ・耐久性、更新性、メンテナンス性を考慮したものとする。
- ・電子機器類の設置場所及び執務室の計画にあたっては、フリーアクセスフロアとすること。
- ・風水害、落雷、断水、停電、大火、地震等の災害を考慮すること。

(2) 電気設備

- ・電灯・コンセントは各諸室に適宜設置すること。(1人1台以上パソコンを使用するほか、その他機器については「別紙4」による。)
- ・非常照明、誘導灯、消防設備等は関連法規に基づき設置すること。
- ・外灯は防犯対策を考慮し、建物周囲及び駐車場に設置する。
- ・動力設備は各空調機、動力機器の制御盤の製作、配管配線等を行う。
- ・電話設備は、電話交換手を置く交換中継台方式とする。(電話交換手は総務課付近に配置すること。)
- ・情報ネットワークの再構築及び防災無線のアンテナ設備移転は町で行う。それらに伴う機器設置スペースの確保、管路敷設、配管工事、配線工事を本事業の対象とする。配管については、電話や館内放送設備、防災無線関係等の配線を通すことから、適切に行うこと。(【別紙6】防災行政用無線資料、【別紙7】平内町役場新庁舎ネットワーク構成に係る要求水準書参照)
- ・地上デジタル放送、BS、CSの各種テレビアンテナを設置すること。
- ・館内放送設備を設置すること。
- ・議場及び委員会室に株式会社レスターコミュニケーションズの議会システムを導入することとし、映像、音響設備等必要に応じて設置すること。

(3) 機械設備

- ・空調設備は、居住域空調方式(床吹出空調等)とし、施設の構成、運用、故障時の影響を十分考慮し計画すること。
- ・換気設備を設け、適切に新鮮な空気の導入、除塵、臭気低減を行うこと。
- ・自動制御・監視設備を設置するものとし、設置される居室において運転・停止、温度調整が可能な方式とすること。
- ・衛生器具設備は居室の使用状況、内装仕様の程度で適宜選択する。
- ・給排水設備については、敷地や周辺の状況を考慮の上、提案すること。
- ・ガス設備を設置する場合、地震時の安全性を考慮すること。
- ・消火設備等は消防法等に基づき設置すること。

7. 外構計画

(1) 共通事項

- ・施設の利用用途や敷地の形状を考慮した外構計画とする。
- ・本庁舎建物周囲は落雪、堆雪に配慮すること。

(2) バス、タクシー等の乗り入れに十分配慮した計画とすること。

(3) プロパンガスを設置する場合は、ボンベ交換時に容易に車が寄り付けよう場所に設置すること。

(4) 防火水槽、消火栓

(5) 門扉、フェンス、掲示板、旗掲揚台

(6) ごみ置き場は、収集車が容易に寄り付けよう計画すること。

(7) 植栽、舗装(区画線、側溝)等については、周辺環境との調和を踏まえて、適宜計画すること。

(8) 本庁舎の玄関付近にアプローチを目的とし、外灯照明を設置すること。

(9) その他サイン等は応募者の提案による。

8. 維持管理計画

(1) 維持管理の内容

- 建物、建築設備、その他施設の機能、性能及び安全性を適切な状態に維持管理する、最も経済的な計画とすること。

(2) 業務区分

施設の供用開始後に必要な維持管理業務について提案すること。そのうち法定点検に係るものを事業者が行う。

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・植栽・外構施設保守管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・什器備品等保守管理業務
- ・修繕業務等

(3) 分担の区分

法令に基づく業務については、事業者が行うこととし、それ以外の業務については、町が行う。

9. 旧庁舎解体計画

(1)から(8)までの施設の除却及び(9)の移設を計画すること。

(1)旧役場庁舎(鉄筋コンクリート造3階建て、2,089 m²、杭 300φ14m)

(2)旧消防庁舎(鉄筋コンクリート造 2 階建て、548 m²、杭 300φ14m)

(3)役場分室(木造 2 階建て、132 m²)

(4)車庫(鉄筋コンクリート造 2 階建て、482 m²)

(5)消防車庫(木造 1 階建て、3 m²)

(6)消防署倉庫1(軽量鉄骨造 1 階建て、21 m²)

(7)消防署倉庫2(軽量鉄骨造 1 階建て、21 m²)

(8)物置(軽量鉄骨造 1 階建て、14 m²)

(9)記念碑等の移設

飛散性アスベストに関しては、これまでの調査等により無と報告を受けている。非飛散性アスベストは含有している可能性はあるため、適正に処理すること。

Ⅲ 要求水準書の変更

(1) 要求水準の変更事由

町は、事業期間中に、次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とき。
- ・地震、風水害、新型インフルエンザ等の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、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
- ・町の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更手続き

町は、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、事業契約に基づき事業者に支払う費用を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

IVリスク分担表

町と事業者のリスク分担は、下記の内容を想定する。詳しくは、町と優先交渉権者が協議の上、事業契約において定める。

(○…リスクを負担する者。△…一定の割合でリスクを分担する者。)

1. 共通(基本協定締結日～事業期間満了日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
事業手続き	提案募集要項、付属書類等の誤り、募集手続きの不備等に起因するリスク	○	
契約不締結	町の帰責事由により、事業者と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	○	
	事業者の帰責事由により、町と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合		○
	町、事業者のいずれの責めでもない事由により、契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	△	△
不可抗力	暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び争乱、暴動、その他の自然的又は人為的な現象に伴う施設等の損害および維持管理業務の変更、中止	△	△
法令の変更	本事業に係る法令の変更、新設	○	
	上記以外で、一般的に適用される法令の変更、新設		○
税制変更	本事業に係る法令の変更、新設	○	
	消費税率の変更	○	
	上記以外の一般的な税制変更		○
許認可	町の事由による許認可の遅延等に関するもの	○	
	上記以外の事由による許認可の遅延等に関するもの		○
住民反対	施設の設置等に対する住民の反対運動等	○	
	事業者の提案に基づく施設の建設及び維持管理に対する地域住民の要望、訴訟に起因する費用の増加等		○
第三者賠償	事業者の帰責事由によるもの		○
	上記以外の事由によるもの	○	

資金調達	施設整備に必要な資金調達に係るもの		○
事業の延期、 中止、契約解 除	事業者の債務不履行によるもの		○
	町の債務不履行によるもの	○	
	町、事業者いずれの責めでもない事由によるもの	△	△
債務不履行	町の支払不履行(支払の遅延・不能)	○	
	事業者の債務不履行に起因し、本事業の実施が 困難となった場合		○

2. 設計段階(契約締結日～施設建設着工日の前日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
測量・調査	町が実施した測量、調査に関するもの	○	
	事業者が実施した測量、調査に関するもの		○
設計品質不適 合	町が提示した設計に関する条件の内容に不備が あった場合	○	
	事業者が実施した設計に不備があった場合		○
設計変更	町の事由による設計変更	○	
	事業者の帰責事由による設計変更		○
設計遅延	町の事由による設計の遅延	○	
	事業者の帰責事由による設計の遅延		○
用地	土壌汚染、埋蔵物等による設計変更又は事業者 の費用増加等、予見不可能な地質・地盤の状況に よる工期や工法の変更	○	

3. 施工段階(施設着工日～施設引渡日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
事業手続き	建設現場における労働災害、建設設備の盗難、損 傷等		○
着工遅延	町の指示、事由による着工遅延	○	
	事業者の帰責事由による着工遅延		○
完工遅延	町の指示、事由による完工遅延	○	
	事業者の帰責事由による完工遅延		○

建設費増大	町の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
	物価高等いずれの責めでもない事由によるもの	△	△
建設品質不適合	完工検査等の結果、施設が募集要項等に規定される性能を満たさない場合		○

4. 事業期間(施設引渡日～事業期間満了日)

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		町	事業者
施設の瑕疵	引き渡しから2年以内(ただし、構造耐力上必要な部分及び雨水の侵入を防止する部分については10年以内)に施設の瑕疵が発見された場合		○
	上記期間外に施設の瑕疵が発見された場合	○	
施設用途の変更	事業期間中の施設用途の変更に関するもの	○	
施設の損傷	事業者の帰責事由(施設の瑕疵、維持管理業務に起因する事故、火災等)による損傷		○
	町の帰責事由又は施設の劣化による損傷	○	
	不可抗力による施設損傷(火災保険対象)	△	△
	不可抗力による施設損傷(火災保険対象外)	○	
施設の修繕、更新	施設の修繕及び更新に関するもの	○	