

新川崎・創造のもり
産学交流・研究開発施設整備事業

業務要求水準書

平成 27 年 6 月 10 日

川 崎 市

《目次》

■本書の位置付け.....	1
第1章 設計、建設に関する業務要求水準	2
1. 業務分担.....	3
1.1. 市と事業者の業務分担	3
2. 施設設計要件.....	5
2.1. 事業敷地の基本条件	5
2.2. 適用法令等	6
2.3. 適用基準等	7
2.4. 要求水準の変更	7
2.5. 事業敷地周辺インフラ整備状況.....	8
2.6. 周辺地盤データ.....	8
2.7. 地中埋設物.....	8
2.8. 埋蔵文化財関連	8
2.9. 土地利用履歴.....	8
2.10. 事業者への事業敷地引渡時の土地の状況	8
3. 施設設計要求水準	9
3.1. 施設概要	9
3.2. 施設全体の整備方針	11
3.3. 入居者のBCP(事業継続計画)に資する提案.....	20
3.4. 諸室の整備要件	21
3.5. 工事区分	21
4. 設計、建設に関する業務.....	22
4.1. 設計業務	22
4.2. 監理業務	24
4.3. 建設業務	24
第2章 維持管理・運営に関する業務要求水準.....	26
1. 維持管理・運営業務の概要.....	27
1.1. 業務概要	27
1.2. 市と事業者の業務分担	29
2. 維持管理・運営業務要求水準.....	31

2.1. 基本業務	31
2.2. 建築物保守管理業務.....	33
2.3. 建築設備保守管理業務.....	33
2.4. 駐車場・駐輪場保守管理業務.....	34
2.5. 機器・備品等の保守点検業務.....	35
2.6. 修繕・更新業務.....	35
2.7. 清掃業務.....	35
2.8. 廃棄物管理業務.....	36
2.9. 警備業務.....	37
2.10. 植栽・外構保守管理業務	37
2.11. 施設全体の調整・交流促進業務.....	38
2.12. その他管理運営業務	38

■本書の位置付け

本「新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業 業務要求水準書」(以下「本書」という。)は、川崎市(以下「市」という。)が新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設整備事業(以下「本事業」という。関連する本施設の設計・建設から、事業期間中の運営までの全てを含めた事業全体のことを総称するものとして、本書において以下同じ。)の施設整備業務を遂行する民間事業者(以下「事業者」という。)の募集、選定にあたり、入札に参加しようとする者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものとして提示するものです。

本書は、本事業の新川崎・創造のもり産学交流・研究開発施設(以下「本施設」という。)の設計建設業務及び「その他施設」(後記表 1-3-1 に定める「その他施設」をいう。)の維持管理・運營業務について、市が事業者に要求する水準を示し、本事業の入札に参加する提案に対して具体的な指針を示すものであり、事業者は本書の内容を十分に確認、理解したうえで提案を行うこととします。

また、入札説明書Ⅱ.2.事業の目的に示すとおり、本事業の目的は「連携・交流の結節点」かつ「オープンイノベーションの拠点」を形成することであるため、この目的を実現するための業務を行うこととします。

本書に示す業務要求水準は、特段の定めがない限り、第1章の設計、建設に関する業務要求水準は「民間施設」(後記表 1-3-1 に定める「民間施設」をいう。),「公共施設」(後記表 1-3-1 に定める「公共施設」をいう。)及び「その他施設」を含む本施設のすべてに適用され、また、第2章の維持管理・運営に関する業務要求水準は「その他施設」について適用されます。

なお、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(以下「提案事項」という。)を制限するものではありません。

第1章 設計、建設に関する業務要求水準

1. 業務分担

1.1. 市と事業者の業務分担

本施設の設計、建設に関する業務(以下「設計建設業務」という。)における市と事業者の業務分担を下記に示します。

表 1-1-1 市と事業者の業務分担

大分類	中分類	小分類	業務内容	備考	業務分担		
					公共施設		民間施設
					市	事業者	事業者
設計建設業務							
設計建設業務	a. 本施設の基本設計及び実施設計業務	1. 事前調査業務	敷地測量調査	各種申請に必要な測量調査を行う		●	※1
			ボーリング調査	施設設計に必要な土質試験を含む		●	
			振動測定	現地の振動測定		●	
		2. 設計業務	基本設計業務	施設整備、外構整備に係る基本設計		●	
			実施設計業務	施設整備、外構整備に係る実施設計		●	
			その他業務	その他関連する業務		●	
		3. 周辺家屋等影響調査・対策業務	周辺家屋等影響調査・対策業務	調査の実施及び対策の検討・実施		●	
	4. 電波障害等調査・対策業務		電波障害等調査・対策業務	調査の実施及び対策の検討・実施		●	
	b. 本施設の建設業務	1. 用地確保業務	用地の取得		●		
		2. 建設業務	建設工事	本施設整備に係る建物建設工事		●	
		3. 外構整備工事		本施設整備に係る外構整備工事		●	
		4. その他業務		電気、ガス、上下水道、電話回線の引き込み工事、建物完成時の床振動測定等		●	
	c. 本施設の工事監理業務	1. 工事監理業務	工事監理業務			●	
d. 建築確認申請等の手続き業務及び関連業務	1. 各種申請等の業務	建築確認申請業務等	確認申請の他必要となる届出、許可申請等の実施		●		
		土壌汚染対策法関係届出業務	土壌汚染対策法に関連する届出書の作成、手続きを行う		●		
	2. 完成検査業務	完成検査業務	本施設の建設業務完了時に事業者自らの責任において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		●		
	3. 建築物等への保険付保業務	建築物本体への保険付保(火災保険)			●		
e. 機器・備品設置業務	1. 機器・備品の購入及び設置業務		施設整備中に設置することが必要な機器・備品の購入、設置、調整を行う		●		
		その他業務	その他関連する業務		●		
注意事項 ・民間事業者が行うべき公共施設の業務分担の範囲には、「公共施設」と「民間施設」の共用となる範囲(「その他施設」)を含むものとします。							

※1:「民間施設」の業務分担について

「民間施設」の設計、建設に必要となる各種業務(表 1-1-1 のうち民間施設について列記している全ての業務を含むものとして、以下「民間施設設計建設業務」という。)については、事業者の責任において適切に行うものとします。また、民間施設設計建設業務に起因して発生する業務については全て事業者の分担とします。

2. 施設設計要件

2.1. 事業敷地の基本条件

敷地所在	: 川崎市幸区新川崎 308 番7、308 番8の一部、 308 番 10 の一部
敷地面積	: 9,206.98 m ²
土地所有者	: 川崎市
隣地境界	: 西側 さいわいふるさと公園との隣地境界 北側 NANOBIICとの隣地境界
敷地隣接道路	: 一般市道 小倉 212(敷地東側・南側) 主要幅員 13.0m
都市計画区域	: 市街化区域
都市計画制限 地域地区等	: 新川崎地区地区計画 準工業地域、第3種高度地区、準防火地域 建ぺい率 60% 容積率 200%
日影規制	: 5時間、3時間、測定面4m

※上記基本条件における規制内容については、必要に応じ事業者にて各管理者に確認を行ってください。

2.2. 適用法令等

設計建設業務の実施にあたっては、関連する法令及び施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守してください。

a. 法令・施行令等

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・消防法
- ・景観法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(バリアフリー新法)
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・水道法
- ・下水道法
- ・水質汚濁防止法
- ・電気事業法
- ・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・悪臭防止法
- ・大気汚染防止法
- ・土壌汚染対策法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律(省エネルギー法)
- ・高圧ガス保安法
- ・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)
- ・計量法
- ・その他関連法令等

b. 条例等

- ・川崎市建築基準条例
- ・川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例
- ・川崎市福祉のまちづくり条例
- ・川崎市火災予防条例
- ・川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例
- ・川崎市環境影響評価に関する条例
- ・川崎市環境基本条例
- ・川崎市地球温暖化対策推進条例
- ・川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例
- ・川崎市都市景観条例
- ・川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例
- ・川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例
- ・川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- ・川崎市自転車等駐輪場の附置等に関する条例
- ・川崎市建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則
- ・川崎市水道条例
- ・川崎市下水道条例
- ・その他関連条例等

2.3. 適用基準等

設計建設業務の実施にあたっては、以下の各種基準等について最新版を参照してください。

- ・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(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)
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・建築構造設計基準及び同解説
- ・建築設備設計基準及び同要領
- ・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・施工指針((財)日本建築センター編集)
- ・内線規程
- ・川崎市まちづくり局 公共建築工事特則仕様書(建築工事編)
- ・川崎市まちづくり局 公共建築工事特則仕様書(電気設備工事編)
- ・川崎市まちづくり局 公共建築工事特則仕様書(機械設備工事編)
- ・川崎市土木工事共通仕様書
- ・川崎市土木工事施工管理基準
- ・川崎市建築物環境配慮制度(CASBEE川崎)
- ・川崎市宅地開発指針
- ・川崎市緑化指針
- ・川崎市宅地造成に関する工事の技術指針
- ・川崎市雨水流出抑制施設技術指針
- ・その他関連基準等

※公共建築工事標準仕様書、川崎市まちづくり局公共建築工事特則仕様書等に規定する監督員等は市担当者に読み替えるものとします。

※事業者は、関係各機関への協議・確認を具体的かつ十分に行い、設計業務着手後において提案内容の著しい変更が生じないよう留意してください。

2.4. 要求水準の変更

市は、設計建設業務に際し、次の事由により業務要求水準を変更する場合があります。

- ・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。
- ・市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。

2.5. 事業敷地周辺インフラ整備状況

- a. 上水道……………100A
- b. 下水道(雨水・汚水)……敷地東側 取付管内径 300mm
敷地南側 取付管内径 250mm
- c. 都市ガス……………低圧 200A
- d. 電気……………高圧地中幹線

※上記事項や入札説明書の別添資料以外の詳しい整備状況等については、必要に応じ事業者にて各管理者に確認を行ってください。

2.6. 周辺地盤データ

入札説明書の別添資料(11)を参照してください。

2.7. 地中埋設物

施設計画に影響を与える地中埋設物はありません。

2.8. 埋蔵文化財関連

当該事業対象区域は、埋蔵文化財包蔵調査区域外です。

2.9. 土地利用履歴

当該事業対象区域は、大正時代までは民家が点在する農用地であり、昭和初期から昭和 59 年まで操車場の一画として利用されていました。平成7年から9年にかけて段階的に市が土地を取得した後、平成 14 年頃に造成が完了し、現在は建設資材の置場として利用されています。また、土壤汚染地歴調査(入札説明書の別添資料(12))によれば、事業敷地の土壤汚染の可能性は「低い」と評価されています。

2.10. 事業者への事業敷地引渡時の土地の状況

事業敷地内建設資材置場の鋼板塀を撤去するほかは、事業敷地は現状のままで引渡しとなります。また、本施設の建設に関する現場事務所や作業員施設、資材置場等の仮設建物は事業敷地内に確保することも可能です。

3. 施設設計要求水準

3.1. 施設概要

(1) 施設の導入機能

建設施設及び導入機能の概要は下記、表 1-3-1 のとおりです。

表 1-3-1 施設内容

建設施設		導入機能概要	
公共施設	研究・オフィススペース (3,600 m ² 以上)	・中小企業・ベンチャー企業の様々なニーズに合わせたインキュベーション機能としての研究・オフィススペース	
	共用部	交流スペース (35 m ² /フロア以上)	・研究・オフィススペースに付帯し、研究者同士の交流やリフレッシュのためのスペース ・給湯室を含んだスペース ・各フロアに配置
		その他共用部	・廊下等(公共施設導入機能に付帯するもの)
	多目的会議スペース (670 m ² 以上)	・可動間仕切壁により、多様な利用形態に柔軟に対応可能な多目的会議スペース(450 m ² 以上) ・ホワイエ(150 m ² 程度)、控室(20 m ² 程度)、倉庫(50 m ² 以上)を併設	
飲食・物販スペース (200 m ² 程度)	・施設利用者のための食堂・カフェスペース(100 席以上) ・施設利用者の利便性向上のための物販スペース ・客席、厨房及び付帯施設により構成		
民間施設	研究・オフィススペース (7,200 m ² 以上)	・大企業や大学研究機関を対象とし、フロア貸しを想定した大空間単位の研究・オフィススペース	
	共用部	・廊下等(民間施設導入機能に付帯するもの)	
その他施設	共用施設	・エントランス、喫煙室、管理室、管理諸室(管理用トイレ、更衣室、給湯室、メール室、清掃員控室、管理用倉庫等)、廃棄物保管庫、設備室、各階トイレ、各階ごみ集積所、各階管理用倉庫、階段、エレベーター、エレベーターホール等	
	外構施設	・駐車場、駐輪場、自動二輪車置場、構内道路、歩行者通路、緑地、雨水排水設備等	

()内の面積は、廊下、PS・DS・EPSを除く諸室専有面積の合計です。また、「程度」とは±10%の面積範囲とします。

- ※1 公共施設と民間施設の所有権が保全され、それぞれ別途に登録できるようにしてください。
- ※2 研究・オフィススペースに付帯するトイレ、階段、廊下、エレベーター等が明確に公共施設と民間施設に区分できる場合は、その他施設の共用施設ではなく、公共施設共用部、民間施設共用部として面積計上してください。

3.2. 施設全体の整備方針

本施設の設計建設業務の提案にあたっては、以下の内容への十分な工夫、配慮を図ってください。

- ・「新川崎・創造のもり第3期第2段階事業 産学交流・研究開発施設整備基本計画」での「基本的考え方」と「基本方針」の内容をプランに反映させること。
- ・本施設及び諸室の計画、建築材料・設備機器等の選定の際は、経済性、効率性、耐久性等に配慮し、初期費用から運用及び維持管理費用までのLCC(ライフサイクルコスト)の低減を最大限に図ること。
- ・環境性能と経済性とのバランスを図りつつ、ライフサイクル全体での環境負荷低減に配慮した施設づくりを行うこと。

3.2.1 建築計画の考え方

(1) 建築計画

a. 配置計画

- ・安全性と利便性に配慮した車両動線や歩行者動線、駐車・駐輪場、緑化面積等を効率的に確保した建物配置計画とします。
- ・歩行者動線や施設出入口は、創造のもり内の既存施設や周辺施設、新川崎駅方面等からのアプローチにも配慮してください。また、NANOBICと往来するための歩行者通路を計画してください。
- ・都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を伴わない建物配置計画に努めてください。

b. 平面・動線計画

- ・各施設(本書において「各施設」とは「本施設」全体を構成する「公共施設」「民間施設」「その他施設」それぞれを意味する。)内の諸室機能に充分配慮し、使い勝手の良い室形状となるように努めてください。また、諸室間の連携・連続性を踏まえた上で、効率的な諸室配置構成、動線となるように計画してください。
- ・施設内においては、事業敷地南側及び北側の2方向からの施設利用者アプローチに対し、相互に往来できる明快な動線計画に配慮してください。
- ・施設利用者がアクセスしやすい階や位置に、多目的会議スペースや飲食スペース、物販スペースを配置してください。
- ・施設利用者がアクセスしやすい1階に、関係法令、ガイドライン、指針等に基づく適切な規模、設備を有する喫煙室を計画してください。
- ・管理用倉庫、設備室、廃棄物保管庫等、各施設に共通し、かつ共同利用やスペースの集中化によって効率化の望める諸室は、積極的な一体利用を推進するものとします。
- ・管理室や管理諸室、設備室等の管理部門は、できるだけ集約配置し、施設利用者の動線と交錯しないようにしてください。
- ・エレベーター、階段、トイレ、設備シャフト等はできるだけ集約配置し、明快な動線計画に努めてください。
- ・研究・オフィススペースへの機器等の運搬をスムーズに行うため、エレベーターに近接し、構内道路やヤード(荷捌用駐車スペース)にも面した位置に搬出入口を適宜計画してください。

c. エントランス

- ・ エントランスは、施設利用者が最初にアプローチし、施設のイメージを象徴する重要な要素であることから、空間づくりや意匠については提案事項とします。
- ・ ホワイエや飲食スペース(客席部分)、物販スペースとの積極的な一体利用を推進するものとします。そのため、ホワイエや飲食スペース(客席部分)、物販スペースの空間づくりや意匠、内装材等についても提案事項とします。
- ・ 適切な幅員を確保するとともに、自然採光や開放性にも配慮してください。
- ・ 内装グレードについては、床仕上げは大判タイル、壁仕上げは化粧塩ビシート、天井仕上げはアルミパネル程度以上を確保するものとします。
- ・ 創造のもり内の既存施設や他施設の研究者等との交流や、来訪者との面談・商談等に利用できるミーティングスペースと、入居者の研究成果や製品の展示・PR等が行える情報発信スペースを計画してください。また、これらスペースの空間づくりについては、機器・備品選定を含めて提案事項とします。

d. 交流スペース

- ・ 交流スペースは、研究者の知的生産性向上や気分転換等の視点から様々なあり方が考えられるため、空間づくりや意匠、内装材等については提案事項とします。
- ・ 公共施設研究・オフィススペースと民間施設研究・オフィススペースの両方から利用しやすい位置に配置するとともに、異なる階の研究者どうしの交流を促進するための縦動線にも配慮してください。
- ・ エントランスとの共用は可能とします。ただし、交流スペース必要面積は確保するものとします。

e. 廃棄物保管庫

- ・ 「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」に基づき必要なスペースを確保してください。
- ・ 構内道路やヤード(荷捌用駐車スペース)に面して計画してください。
- ・ 入居者による一般廃棄物や再利用廃棄物の直接持込みも想定し、ゴミコンテナが必要台数配置できるよう配慮してください。
- ・ 地流し及び水栓を設置してください。

f. 連担建築物設計制度による施設整備

- ・ 創造のもり内の既存施設との一体的整備や連携強化、経済的合理性、各種形態規制等の効率化の観点から、KBICやNANOBICを含めた連担建築物設計制度の採用による施設整備を制限するものではありません。
- ・ 連担建築物設計制度の採用による施設整備にあたっては、緩和内容を明確にした上で関係各機関と十分に協議を行い、実現性のある内容としてください。

(2) セキュリティ計画

高度な研究が行われることを考慮し、安全性の確保、機密の保持を確実に行うため、非接触型ICカード及び複数の規格に対応するマルチカードリーダーによるセキュリティシステムを計画してください。また、複数の施設・機能が複合するため、明確なゾーニングやセキュリティ範囲区分に配慮した諸室配置、空間構成に努めてください。

a. 事業敷地境界におけるセキュリティ(0次セキュリティ)

- ・ 事業敷地境界線においては、フェンス等で、不審者等の侵入防止対策を行ってください。ただし、道路に面する部分は、地区計画の規定に基づくものとします。

b. 1次セキュリティ

- ・ 事業敷地内及び建物の外壁面(主出入口、通用口、搬出入用出入口、窓、屋外階段等)には、不審者等の侵入防止対策を行うため、監視カメラ、空間センサー、マグネットセンサー等を適宜設置してください。
- ・ 通用口には、カードリーダーを設置してください。また、エントランスや通用口付近に管理室を配置し、受付カウンターによる入退館者のチェックが行えるようにしてください。
- ・ 多目的会議スペースや飲食スペース、物販スペースは、開館時間内においては施設利用者が自由に利用できるよう計画し、未利用時、退室時、休館日については、施錠等により入退出管理を行えるよう配慮してください。また、施設利用者が自由に利用できるエントランスやホワイエ等に適宜監視カメラを設置してください。
- ・ 閉館時や休館日の来訪者対応として、通用口に集合玄関機、研究・オフィススペースの区画ごとにモニタ付親機を設置し、遠隔開錠できるシステムを構築してください。

c. 2次セキュリティ

- ・ 研究・オフィススペースフロアは、2次セキュリティのエリアとし、階段、エレベーターホール、トイレ等の共用部(公共施設その他共用部)との境界にセキュリティドアとカードリーダーを設置し、入退出管理及び侵入防止対策を行なってください。また、来訪者対応として、セキュリティドアに集合玄関機を設置し、研究・オフィススペース各区画からモニタ付親機により、セキュリティドアを遠隔開錠できるように計画してください。
- ・ 公共施設から民間施設への入室を制限できるよう、両施設の境界には、セキュリティドアとカードリーダーを設置してください。
- ・ 交流スペースは、2次セキュリティ内に計画してください。ただし、エントランスとの共用の場合は1次セキュリティ内でも可とします。

d. 3次セキュリティ

- ・ 研究・オフィススペース各区画の出入口扉には、カードリーダーと子機(インターホン)を設置してください。

(3) 環境計画

a. 環境

創造のもりの中核に位置づけられる本施設では、地球温暖化防止対策の推進や資源の有効活用、ヒートアイランド現象の緩和、ライフサイクルCO₂等の観点から、経済性を踏まえつつ、積極的に環境配慮技術を導入してください。また、その取組や成果が施設利用者に分かり、かつ周辺からも見えるような工夫に努めてください。

- ・ 外皮性能への配慮により、日射遮蔽や熱負荷抑制に努めてください。
- ・ 自然換気システムの導入等により、空調負荷低減に努めてください。
- ・ 窓のある全ての部屋にはブラインドやロールスクリーンを設置してください。
- ・ LED照明、センサーによる照明制御、全熱交換器、節水型衛生器具等、省エネや高効率に配慮した設備機器やシステムの導入に努めてください。

b. 景観

- ・ 「新川崎都市景観形成地区 景観形成基準」や「公共空間景観形成ガイドライン」等に基づき、創造のもりに調和した潤いと暖かみのある景観形成に努めてください。

い。

- ・ 施設の「顔」づくりや意匠性については、鉄道の車窓からの視点に十分に配慮して計画してください。
- ・ 建物のセットバックや分節化により圧迫感を低減する等、ヒューマンスケールのデザインに配慮してください。
- ・ 華美なデザインを避け、創造のもり内の既存施設との調和に配慮した研究拠点としてふさわしい外壁等の仕様、色彩とします。
- ・ 研究施設としての機能を重視しつつ、屋上やバルコニーに設置する設備機器、及び換気口や立ち上がりダクト、屋外階段等への意匠性配慮を行うものとします。
- ・ 創造のもりエリア内の緑の連続性に配慮し、緑豊かな街路を演出する植栽計画を行うものとします。

(4) その他

a. ユニバーサルデザイン

- ・ 研究・オフィススペースや管理諸室を除く諸室は、誰もが不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画としてください。
- ・ 車いす利用者用駐車スペースには庇を設置し、雨に濡れずに施設出入口にアプローチできるように配慮してください。

b. ビジュアルサイン計画

- ・ ユニバーサルデザインに配慮したビジュアルサインを、事業敷地内や本施設内に適切に設置してください。また、ピクトグラムや英語を併記し、誰もがわかりやすいサイン計画としてください。
- ・ 施設利用者を車両動線や歩行者動線にスムーズに導くことができるよう、事業敷地内の適切な位置に誘導サインを設置してください。
- ・ 外壁面上部には、視認性の良い位置に施設名サインを掲出してください。(創造のもり既存施設を参考とし、1文字あたり1m×1m内外で10文字程度、内照式とします。)
- ・ 事業敷地内や外壁に設置するビジュアルサインは、「新川崎都市景観形成地区」景観形成基準等に基づき計画してください。
- ・ 入居者案内や多目的会議スペースでのイベント案内等、都度表示内容が変わるものについては、デジタルサイネージシステム(壁埋込型、ディスプレイサイズ50インチを4台)を計画してください。

3.2.2 構造計画の考え方

(1) 耐震安全性の分類

本施設の耐震安全性の目標は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づく以下の分類を充足するものとします。

構造体の耐震性	: II 類
建築非構造部材の耐震性	: A 類
建築設備の耐震性	: 甲類

(2) 構造種別

構造種別は、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ものを選択することとします。

(3) 床荷重

施設内に設置する機器には重量の重い機器が含まれるため、各諸室内に配置する機器等を考慮して適切な床荷重を設定してください。

(4) 床振動

- ・ 鉄道が近接している点、精緻な研究・実験が行われる点等に鑑み、床振動に留意した計画としてください。
- ・ 基本設計段階において現地での振動測定(JIS C1510 及び JIS Z8735 に基づく振動測定)を実施し、設計内容に反映させてください。また完成時にも、研究・オフィススペースにおける振動測定を実施し、必要に応じて入居希望者にその結果を提示するものとします。
- ・ 原則として、固有振動基準曲線のVC-Aを超えない性能を目標としますが、現地での振動測定結果を踏まえて市と協議を行い、基本設計段階においてクライテリアを設定します。

3.2.3 設備計画の考え方

(1) 一般事項

- a. 更新性・メンテナンス性・拡張性に配慮した計画とします。また、省エネルギーを考慮し、照明器具の点灯パターンを工夫してください。
- 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とします。
- c. 事業敷地は鉄道に近接していることから、地中埋設する配管や設備については、必要に応じて迷走電流対策を行ってください。
- d. 良好な室内環境(温度、湿度、照度等)を確保することとします。公共施設については、特別な指定がない限り一般的な温度(夏期:乾球温度 26℃、冬期:乾球温度 22℃)及び一般的な湿度(夏期:相対湿度 50%、冬期:相対湿度 40%)を確保することとします。また、その場合の屋外条件は、夏期:乾球温度 33.2℃、相対湿度 60.9%、冬期:乾球温度 2.1℃、相対湿度 33.6%とします。
- e. 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・同要領(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)」(最新版)によるものとしてください。また、居室は空間照度や演色性を工夫し、照明器具の点灯パターンを工夫してください。
- f. 原則としてトイレ・給湯器使用室等の水を使用する部屋の下階には、電気室・発電機室等を配置しないものとしてください。
- g. 電気料金については、本施設の施設単位(公共施設、民間施設、その他施設)、諸室単位(研究・オフィススペース区画ごと、多目的会議スペース、飲食スペース、物販スペース、公共施設共用部(交流スペース含む。)、民間施設共用部)で使用量が明確になるよう計量メーターを設置してください。また、各計量メーターは遠隔検針可能な仕様とし、管理室に設置して遠隔計量を行えるようにしてください。

- h. ガス・水道料金については、本施設の施設単位(公共施設、民間施設、その他施設)、諸室単位(飲食スペース、物販スペース、厨房)で使用量が明確になるよう計量メーターを設置し、研究・オフィススペースについては、入居者工事により区画単位で計量メーターを設置できるよう一次側対応を行うものとします。また、遠隔検針可能な仕様とし、管理室に設置して遠隔計量を行なえるようにしてください。
- i. 屋上設備機器置場や設備バルコニーの計画に際しては、設備機器の寸法や形状、配管・配線ルートに留意し、適切な面積や形状を確保してください。また、入居企業による屋上設備機器置場や設備バルコニーの利用に配慮し、電源等の確保や計量対応に努めてください。

(2) 電気設備

- a. 電灯・コンセント設備
 - ・ 照明器具、コンセント等は、諸室の用途に適した形式、数量、容量を確保し、それぞれ適した位置に配置することとします。
 - ・ 高効率型器具、省エネルギー型器具(LED照明等)、調光型器具等を採用します。また、タイマーや人感センサー、昼光連動制御を用いて効率的な照明の制御、照度の確保を行うこととします。
 - ・ 一般照明器具については、ローリングタワーや仮設足場を用いなくても容易に電球交換、故障対応、保守管理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ようにしてください。
 - ・ 非常照明・誘導灯(バッテリー内蔵型)は、関連法令等に基づき設置してください。
 - ・ 照明制御は諸室での個別管理並びに管理室での一括管理を行うこととします。
 - ・ 可動間仕切壁により空間が変化する室は、その変化に対応して照明制御を行えるようにしてください。
- b. 動力設備
 - ・ 各空調機、ポンプ類等の動力機器の制御盤の製作・配管配線・幹線配線等を行うこととします。ポンプ類の警報は遠隔監視できるようにしてください。また、中央監視システムを導入し、電力、ガス、給排水等のライフラインを一括監視できるようにしてください。
- c. 受変電設備
 - ・ 受電方式は、高圧受電方式とします。
- d. 非常用電源設備
 - ・ 建築基準法、消防法及びその他関連法令等に基づいた容量を確保してください。
 - ・ BCP(事業継続計画)対応として、上記の容量に加えて、研究機器等で必要となる非常用電源の容量を見込むものとします。
 - ・ 燃料は非常時に容易に確保できるものとしてください。
- e. 避雷設備
 - ・ 避雷設備を設けることとします。
- f. 電話設備
 - ・ ダイヤルイン方式及び必要に応じて中継台方式を組み合わせ、必要に応じた回線数を計画の上、PBXを実装してください。

- ・ 公共施設及び共用施設の必要諸室には電話機を実装し、内線及び外線が利用できるよう計画してください。
 - ・ 引込回線は、メタル回線及び光回線を確保してください。
- g. 情報通信設備
- ・ 研究・オフィススペース及び必要諸室には、光回線を引き込むための配管、並びに取出口等を計画してください。
 - ・ 公共施設(交流スペース、多目的会議スペース(倉庫除く。)、飲食スペース、物販スペース)や共用施設(エントランス、喫煙室)には、高速無線LAN環境を構築してください。
 - ・ 本施設とNANOBICをつなぐ情報通信配線ルートとして、地中埋設配管とハンドホールを設置してください。NANOBIC内の既設EPS床下配管ピットから本施設との隣地境界までの地中埋設配管延長は約 50 メートルを見込むとともに、本施設内への引き込みルートを適切に構築してください。
- h. 放送設備
- ・ 放送設備は、消防法に定める設備を設置してください。
 - ・ 業務放送と非常用放送は兼用とします。
 - ・ 多目的会議スペースには個別放送設備を設置し、電源カッターリレーを設置してください。また、間仕切りを使用する場合には、各コンパートメントでスピーカーの音量を調節できるようにしてください。
 - ・ 本施設の管理室より全館及び各施設への放送が可能な設備とすることとします。
 - ・ 業務放送は、非常放送設備機能以外に、チューナー(AM・FM)、CD、SDレコーダーユニット(MP3方式等で録音・再生可能)と、チャイム設備を備えることとします。また、オートアナウンスができる設備を備えることとします。
- i. テレビ共同受信設備
- ・ UHF、110° CS、BS、FM、AMの各種テレビ、ラジオアンテナの設置、又はケーブルテレビ利用による館内共聴設備を計画してください。
- j. 火災報知設備・警報装置等
- ・ 関係法令等に基づき計画し、管理室に主受信機を設置してください。
- k. テレビ電波障害対策
- ・ 事前事後のテレビ電波障害調査を行い、報告書の提出を行ってください。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、本工事に伴ってテレビ電波障害対策を行うこととします。
- l. 配電線路・通信線路設備
- ・ 電力・電話・情報配線の引き込み、屋内及び外構に供する配管配線設置を行うこととします。
- m. 警備設備
- ・ 3.2.1(2)セキュリティ計画を踏まえ、利便性も考慮した確実性の高いセキュリティシステムを整備してください。
 - ・ 監視カメラシステムについては、適切に監視できるよう、カメラの画角や解像度、

映像レコーダーの録画時間等に配慮してください。

- ・ 建物周辺を監視するカメラを設置してください。
- ・ 1階エレベーターロビー及びエレベーターカゴには監視カメラを設置してください。
- ・ 管理室には、カードリーダーと空間センサーを設置してください。
- ・ 公共施設については、研究・オフィススペース面積 10 m²につき 1 枚で算定した枚数のICカードを本工事に含むほか、管理用のICカードも適宜見込んでください。

(3) 空調換気設備

a. 熱源設備

- ・ 経済性を踏まえつつ、CO₂削減や省エネルギー等、環境に配慮した熱源システムとすることとします。
- ・ 給電容量やインフラ引込み条件、インシヤルコストやランニングコストを総合的に検討した上で、電気・都市ガスのベストミックスのシステムを構築してください。

b. 空調設備

- ・ 空調設備は諸室の空調条件や運転時間に配慮したものとし、空調方式は全館空調や個別空調などインシヤルコスト・ランニングコスト等を総合的に検討した上で決定してください。
- ・ 可動間仕切壁により空間が変化する室は、その変化に対応できる空調設備及び制御としてください。
- ・ 研究・オフィススペースは、入居者ごとに利用状況が異なるため、空調設備の更新・原状復旧に際しては、隣接入居者に影響を及ぼさないよう、空調系統の細分化、更新性(更新等の容易さ)、更新計画(更新等に際しての課題と解決方法)及び経済性に配慮した計画としてください。
- ・ 配管のクロストーク防止や防音対策、ペリメーターゾーンの空調効率等に十分に配慮してください。

c. 換気設備

- ・ 関係法令等に基づき設置してください。
- ・ 空調を有する諸室の換気設備は、空調負荷抑制に配慮してください。
- ・ 諸室の用途に応じ、第一種、第二種、第三種換気を使い分けてください。
- ・ 臭気の発生する室の換気量及び気流の動線を十分に考慮してください。

d. 排煙設備

- ・ 建築基準法に基づき設置してください。

e. 自動制御設備

- ・ 管理室において、建築設備全体の監視、表示、操作、制御が可能なシステムとしてください。

(4) 給排水衛生設備

a. 給水設備

- ・ 受水槽にも非常用水栓を計画してください。

b. 排水設備

- ・ 事業敷地内からの一般の汚水、雑排水は、事業敷地内の最終樹へ接続させることとします。
- c. 給湯設備
- ・ 局所給湯方式とします。
- d. 衛生設備
- ・ 節水コマや自動水洗などの節水型衛生器具等を設置して水資源の保護、ランニングコストの低減を図ることとします。
 - ・ 清掃等維持管理を十分考慮して選定することとします。
 - ・ 公共施設には、研究・オフィススペースのフロアを含めて各階1ヶ所以上多機能トイレを設置することとします。また多機能トイレの位置は、民間施設からも利用しやすい位置に計画してください。
- (5) 消火設備等
- ・ 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、各種設備を設置してください。
- (6) エレベーター設備
- ・ 公共施設、民間施設とも 15 人乗り規模以上の乗用エレベーター、20 人乗り以上の人荷用エレベーターとし、交通計算上適正な台数を設置してください。共用施設としてエレベーターを計画する場合においても同様とします。
 - ・ 公共施設及び共用施設の乗用エレベーターは、バリアフリー仕様としてください。またバリアフリー仕様の乗用エレベーターは、民間施設からも利用できるように配慮してください。
 - ・ 本施設の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とします。
- (7) その他
- ・ AED(自動体外式除細動器)を1台以上設置してください。

3.2.4 外構計画の考え方

- a. 構内道路計画
- ・ 施設出入口へのアプローチ、防災、本施設の維持管理、研究・オフィススペース入居に伴う工事や移転作業、廃棄物収集等を考慮し、建物外周には相互通行可能な構内道路を配置することとします。
 - ・ 構内道路は、大型バスの一時滞留やトラック等が通行可能な幅員、回転を考慮して計画してください。
 - ・ 構内道路及び建物外周部に面して、大型機器の搬出入や機器設置、メンテナンスを行うためのヤード(荷捌用駐車スペース)を計画してください。また、それらは公共施設研究・オフィススペースと民間施設研究・オフィススペースの両方から適切に利用でき、施設利用者動線と交錯しないように配慮してください。
 - ・ 車寄せは、適切な位置に2ヶ所程度計画してください。
- b. 舗装計画
- ・ 経済性及びメンテナンスの容易性を考慮し、アスファルト舗装を基本とし、保水性

舗装、透水性舗装、遮熱性舗装の導入についても検討することとします。

- c. 事業敷地内雨水排水計画
 - ・ 事業敷地の現況傾斜を利用しながら、建物及び周囲に降った雨水を効率的に排水する計画としてください。
 - ・ 「川崎市雨水流出抑制施設技術指針」に基づき、雨水流出抑制のための貯留槽を設け、貯留槽へ接続するための雨水排水施設を機能的・経済的に配置することとします。
- d. 駐車場・駐輪場計画
 - ・ 「川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」、「川崎市自転車等駐車場の附置等に関する条例」、「川崎市福祉のまちづくり条例」等に従って整備してください。
 - ・ 駐車場には、カーゲートや入口表示灯、出庫表示灯等の入出庫管理設備と、月極、時間貸しの両方に対応する課金設備を設置してください。
 - ・ 機械式駐車設備を導入する場合は、イニシャルコスト、ランニングコストの低減に配慮してください。また、時間貸し利用者が入庫操作前に利用可能なパレットを特定できるよう、まねき灯やビジュアルサインを計画してください。
 - ・ 電気自動車用充電設備を1基以上設置してください。
 - ・ 駐輪場は、50台程度確保してください。ただし、条例等による附置義務台数が前述の台数以上必要となる場合には、附置義務台数を充足するものとします。
 - ・ 駐輪場には、月極、時間貸しの両方に対応する課金設備を設置してください。
 - ・ 自動二輪車置場は、10台程度確保してください。ただし、条例等による附置義務台数が前述の台数以上必要となる場合には、附置義務台数を充足するものとします。
 - ・ 自動二輪車置場には、月極、時間貸しの両方に対応する課金設備を設置してください。
 - ・ 駐輪場、自動二輪車置場は屋根付とします。
- e. 緑化計画
 - ・ 「新川崎地区地区計画」、「川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」等に基づく緑化面積を充足する緑化計画としてください。
 - ・ メンテナンス性、経済性を踏まえ、良好な環境づくりに資する適切な樹木を選定することとします。
- f. 歩行者通路計画
 - ・ 事業敷地内では歩車分離を原則とし、歩行者の安全に配慮した計画とします。
 - ・ 歩行者の安全性や防犯性等を十分に配慮した計画とします。

3.3. 入居者のBCP(事業継続計画)に資する提案

本書記載の要求水準に拘らず、耐震安全性の向上やバックアップ電源の確保、停電時におけるトイレ利用の確保、防災備蓄等、入居者のBCP(事業継続計画)に資する設備や取組みについては提案事項とします。

3.4. 諸室の整備要件

各施設における諸室の整備要件については、入札説明書の別添資料(2)を参照してください。

3.5. 工事区分

3.5.1 インフラ整備に伴う工事区分

(1) 基本的な考え方

計画内容により各種負担金が発生します。各種負担金は関係各機関と協議・調整の上、本工事に含むものとします。

《負担金例》

- ・低圧ガス管延伸に関する負担金
- ・本線予備電源線2回線受電方式採用に伴う負担金
- ・水道利用加入金

3.5.2 機器・備品の設置に伴う工事区分

(1) 対象となる機器・備品

入札説明書の別添資料(2)に記載の「機器・備品」を本工事に含めるものとします。

また、エントランス、ホワイエ、飲食スペース(客席部分)、交流スペースの機器・備品については、建築物と一体となった意匠性や機能性との関連性が高いことから、その仕様についても提案事項とします。

4. 設計、建設に関する業務

4.1. 設計業務

(1) 基本設計

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してください。

- a. 業務実施期間中、市に対して作業の報告(中間報告)を行うとともに、業務終了後、以下の項目における「基本設計図書」及び「概算見積書」を作成し、市に提出及び最終報告を行い、確認を受けることとします。
- b. 基本設計業務実施期間中に、市が行う、要求水準や提案書記載項目に対する設計内容の確認、設計工程進捗確認、コスト増減に関する確認等のモニタリング作業に協力することとします。その際、市が求める資料の作成や報告・説明を遅滞なく実施するようにしてください。

②基本設計図書

- a. 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
- b. 構造計画
 - ・計画概要書
 - ・基本構造計画
- c. 電気設備計画
 - ・設備計画概要書
 - ・仕様概要
- d. 機械設備計画
 - ・設備計画概要書
 - ・仕様概要
- e. 外構計画
 - ・外構整備計画書
 - ・舗装・植栽計画

- f. 施工計画
 - ・計画概要
 - ・概算工事工程表(着工までの基本及び実施設計期間、各協議期間、入札期間、予定工期)
 - ・残土処分
- g. その他
 - ・打ち合わせ議事録
 - ・その他必要な図書、計画書等

③概算見積書(科目以上のレベルで記載)

- ④関係各機関との事前協議
 - a. 建築確認申請及び関係条例
 - b. CASBEE川崎
 - c. その他必要な事前協議

(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してください。

- a. 関係各機関と十分打ち合わせを行うこととします。
- b. 川崎市まちづくり局の各種公共建築工事特則仕様書(最新版)等を遵守してください。
- c. 公共建築工事標準仕様書(最新版)等を遵守することとします。
- d. 事業敷地測量図の確認を行うこととします。
- e. 敷地現況測量調査、ボーリング調査を行い、実施設計に必要なデータを確認することとします。なお、市でも別途ボーリング調査を行う予定です。
- f. 電波障害について調査することとします。
- g. 業務実施期間中、市に対して作業の報告(中間報告)を行い、業務終了後、以下の項目における「実施設計図書」及び「明細見積書」を作成し、市に提出及び最終的な報告を行い、確認を受けることとします。
- h. 実施設計業務実施期間中に、市が行う、要求水準や提案書記載項目に対する設計内容の確認、設計工程進捗確認、コスト増減に関する確認等のモニタリング作業に協力することとします。その際、市が求める資料の作成や報告・説明を遅滞なく実施するようにしてください。

②実施設計図書

- a. 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
- 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、その他必要な図面等
- 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、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

- 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
- e. 外構設計
- f. 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
- g. その他
打ち合わせ議事録

③明細見積書(細目以上のレベルで記載)

(3) 申請業務等

- a. 建築確認申請書の作成・提出
確認申請図書の作成と提出、それに伴う関係各機関との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこととします。
- b. 土壌汚染対策法による届出書の作成・提出
- c. 電力引き込みに伴う東京電力株式会社、ガス引き込みに伴う東京ガス株式会社との協議の実施
- d. 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並びに申請図書作成に伴う関係各機関との協議、調整等を行うこととします。

4.2. 監理業務

(1) 基本事項

- a. 工事監理は建築士法等に規定するものとします。
- b. 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します。
- c. 第三者による監理とし、施工と監理の独立性を保持してください。

(2) 業 務

- a. 工事監理者は、自らの責任により「実施設計図書」に基づき工事監理をしてください。
- b. 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、説明等を行うこととします。
- c. 監理業務実施期間中に、市が行う品質の確認、工事工程進捗確認等のモニタリング作業に協力することとします。その際、市が求める資料の作成や報告・説明を遅滞無く実施するようにしてください。

4.3. 建設業務

(1) 基本事項

- a. 関連法令を遵守するとともに、関連する指針や仕様書等を参照し、適切な工事計画を策定してください。
- b. 着工に先立ち、建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行い、工事の円滑な進捗と近隣等への理解及び安全を確保してください。
- c. 着工に先立ち、工事用車両経路に近接する周辺施設や、工事用車両経路が通

学・通園経路となっている小学校・保育園等に対し、工事内容等の周知を行ってください。また、その範囲は、事業敷地から概ね半径 1km の範囲を目安とします。

- d. 近隣住民等から要請があれば、社会通念上相当な範囲において、説明等の一次対応を適切に行ってください。また、その場合は、市に事前説明及び事後報告を行ってください。
- e. 近隣住民等の申出に対して市が行う説明等に協力、同席するようにしてください。
- f. 低振動・低騒音の工法を選択してください。なお、騒音計、振動計を工事範囲内に3か所以上設けて常時掲示を行い、近隣住民等への環境配慮の意識を保つようにしてください。
- g. 創造のみり既存施設では、精緻な実験・研究が行われているため、工事に起因する騒音や振動の発生状況、作業内容や工程、作業時間等について、事前に既存施設の管理者や入居者へ周知し、必要に応じて協議や調整、適切な対応を行った上で作業を進めてください。また、既存施設の求めに応じ、適宜工事進捗報告を実施してください。
- h. さいわいふるさと公園については、工事期間中であっても近隣住民等が安全に利用できるよう、関係各機関と協議・調整の上、対応を行ってください。
- i. 効率的で無理のない工事工程とすることに配慮してください。

(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実施してください。
- b. 着工に先立ち、「実施工程表」及び「施工計画書」を市に報告し、確認を受けることとします。
- 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とします。市による完工確認終了後、竣工図等と整理し、市に提出することとします。提出する図書類には電子データ(PDFデータ、CADデータ(DXF形式及びJWW形式)、構造計算データ、現場管理写真の画像データ、その他文章作成の際に使用したデータ)を含むものとします。
- d. 建設期間中に事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知することとします。なお、市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとします。
- e. 市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができ、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こととします。
- f. 市が確認、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力することとします。
- g. 建設業務実施期間中に、市が行う施工状況の確認、工事工程進捗確認、設計変更内容に関する確認、コスト増減に関する確認等のモニタリング作業に協力することとします。その際、市が求める資料の作成や報告・説明を遅滞なく実施するようにしてください。
- h. 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成検査を実施し、業務要求水準書に示された内容が満たされている事を確認してください。また、完成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とします。

第2章 維持管理・運営に関する業務要求水準

1. 維持管理・運営業務の概要

1.1. 業務概要

(1) 維持管理・運営業務の目的及び趣旨

事業者は、本事業の開始から終了までの期間において、入札説明書及び本書第1章「設計、建設に関する業務要求水準」に基づき、市が必要とする施設機能を十分に発揮するとともに、施設利用者等にとって快適で安全な状態を維持し、常時適切な状態で利用できるよう、維持管理・運営を行うものとしします。

(2) 維持管理・運営業務の実施と費用負担

維持管理・運営業務(第2章1. 1(3)に示す維持管理・運営業務のことを意味し、本第2章において以下「維持管理・運営業務」という。)の費用については、「公共施設」と「民間施設」の延床面積比に応じて市と事業者が按分して負担しますが、維持管理・運営業務の実施にあたっては、組合等を組成する等の方法により、市と事業者との協議の上で事業者が実施するものとしします。

(3) 維持管理・運営業務の範囲

維持管理・運営業務の範囲は、特に指定のない限り、本書第1章 3. 3.1(1)に定める「その他施設」に係る次の業務に区分します。

1. 基本業務
2. 建築物保守管理業務
3. 建築設備保守管理業務
4. 駐車場・駐輪場保守管理業務
5. 機器・備品等の保守点検業務
6. 修繕・更新業務
7. 清掃業務
8. 廃棄物管理業務
9. 警備業務
10. 植栽・外構保守管理業務
11. 施設全体の調整・交流促進業務
12. その他管理運営業務

なお、「民間施設」の維持管理・運営に関する業務については事業者が事業者の責任において適切に行うものとし、「公共施設」の維持管理・運営に関する業務については、市が指定管理者制度を導入(予定)し、市の責任において行うものとしします。

(4) 用語の定義

本章における用語は以下のように定義します。

a. 点検

建築物等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べることをいい、機能に異常又は劣化がある場合必要に応じ対応措置を判断すること。

b. 保守

建築物等の必要とする性能又は機能を維持する目的で行う消耗部品の交換又は

材料の取り替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等軽微な作業のこと。

c. 修繕

劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状(初期の水準)又は実用上支障のない状態まで回復させること。ただし保守範囲に含まれる軽微な作業は除きます。

d. 更新

建築設備において劣化した部位部材や機器などを新しい物に取り替えること。

e. 大規模修繕

建築物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕のこと。

f. 運転・監視

建築設備機器を稼働させ、その状況を監視すること及び制御すること。

1.2. 市と事業者の業務分担

維持管理・運営業務における市と事業者の業務分担を下記に示します。

表 2-1-1 市と事業者の業務分担

大分類	中分類	業務内容	業務分担			
			その他 施設		民間 施設	公共 施設
			市	事業者		
維持管理・運営に関する業務						
1.基本業務	1.基本業務	・業務体制の構築		●	※1	※2
		・組合等の組成と規約の策定		●		
		・長期修繕計画書の作成		●		
		・業務計画書の作成・報告		●		
		・業務報告書の作成・報告		●		
		・報告書等の整理・保管・管理		●		
		・緊急時等の対応		●		
		・事業期間終了後における施設等の状態の確保		●		
		・完成記念式典の開催	●	●		
	2.建築物保守管理業務	・建築物の点検・保守業務		●		
	3.建築設備保守管理業務	・建築設備全般の運転・監視業務		●		
		・建築設備全般の点検・保守業務		●		
・建築設備全般の法令点検・保守業務			●			
4 駐車場・駐輪場保守管理業務	・運営業務		●			
	・安全性、利便性、快適性の保持業務		●			
	・設置機器の維持管理業務		●			
	・修繕・更新依頼連絡対応業務		●			
5 機器・備品等の保守点検業務	・点検・保守業務		●			
	・法定点検・保守業務		●			
	・修繕・更新依頼連絡対応		●			
6 修繕・更新業務	・初期性能の確保		●			
7 清掃業務	・日常清掃		●			
	・定期清掃		●			
8 廃棄物管理業務	・廃棄物管理業務		●			
9 警備業務	・警備業務		●			
10 植栽・外構保守管理業務	・植栽管理		●			
	・外構管理		●			
	・外構清掃		●			
11 施設全体の調整・交流促進業務	・本施設の関係者間の調整業務		●			
	・交流を促進するイベント等の開催業務	●	●			
12 その他管理運営業務	・その他運営管理業務		●			

- ※1 民間施設の業務分担について
「民間施設」の維持管理・運営に関する業務については、事業者の責任において適切に行うものとします。

- ※2 公共施設の業務分担について
「公共施設」の維持管理・運営に関する業務については、市が指定管理者制度を導入し、市の責任において行います。

2. 維持管理・運営業務要求水準

2.1. 基本業務

①業務体制の構築

維持管理・運営業務を実施するにあたり、以下の事項に準拠し、実施体制を明確にして市に報告することとします。

- a. 維持管理・運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を常駐させてください。
- b. 維持管理・運営業務の遂行に最適と思われる業務主任を業務区分毎に選任し、常駐させてください。
- c. 法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任してください。
- d. 業務主任が複数の業務区分を兼務することは可能とします。
- e. 事業者の責任で行う民間施設の維持管理・運営に関する業務を行う者が維持管理・運営業務を兼務することは可能とします。ただし、維持管理・運営業務を遂行するにあたり、十分な実施体制とするとともに、維持管理・運営業務の各業務に要する費用負担を明確に区分することを条件とします。

②組合等の組成と規約の策定

本施設が供用開始と同時に円滑に機能するよう、組合等の組織を市と連携して組成するとともに、維持管理・運営に関する施設管理規約を作成し、本施設の供用開始前までに市の承認を得ることとします。

また、公共施設の維持管理・運営に関する業務には市が指定管理者制度を導入する予定であることに鑑み、民間施設の維持管理・運営に関する業務に係る規約の作成にあたっては、市との協議を踏まえた内容にすることとします。

③長期修繕計画書の作成

- a. 民間施設とその他施設を対象とします。
- b. 実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲仕様と工法、概算修繕費用等を記載した「長期修繕計画書」(竣工後、本事業終了まで)を作成し、本施設の供用開始前に市に報告することとします。
- c. 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築物のライフサイクルコスト〈最新版〉」(編集・発行／(財)建築保全センター、発行／(財)経済調査会)の該当する部分の項目を参考に民間事業者の独自の提案により適切な長期修繕計画書を作成することとします。

④業務計画

維持管理・運営業務の実施に先立ち、業務の区分毎に実施体制、実施工程、作業項目、作業内容等必要な項目を記載した「年間業務計画書」を作成してください。業務計画書は実施する年度の1か月前までに市に提出し、確認を得ることとします。業務計画書の作成にあたっては、関連する全ての法令・基準・規則等を遵守するとともに、以下の項目に配慮してください。なお、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「建築保全業務共通仕様書〈最新版〉」を参考に該当する項目、内容を設定することとします。

- a. 維持管理は、予防保全を基本としてください。
- b. 施設環境を良好に保ち、施設利用者の健康被害を防止するとともに、快適性を維持してください。
- c. 建築物(建築設備、機器・備品を含む)が有する性能を保ってください。
- d. 劣化等による危険・障害の未然防止に努めてください。
- e. 省資源、省エネルギーに努めてください。
- f. ライフサイクルコストの削減に努めてください。
- g. 建物等の財産価値の存続を図ってください。
- h. 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めてください。
- i. 故障等による施設の円滑な利用の中断に係る対応を定め、回復に努めてください。
- j. 防火防災に努めてください。

⑤業務報告

維持管理・運営業務に係る実施状況や維持管理等の記録を業務毎に毎月作成し、定期的に市に報告するとともに、毎年度末に報告書(以下「業務報告書」という。)としてまとめ、速やかに市の確認を得ることとします。

また、維持管理・運営業務に関する苦情については、苦情を受けた当日中に、利用者の安全性を損なう、若しくはそのおそれのある等の重大な事象が発生した場合には、速やかに市に報告し、確認を得ることとします。

⑥報告書等の整理・保管・管理

維持管理・運営業務における業務計画書や業務報告書、維持管理等の記録などをわかり易く整理し、市の要請に応じて速やかに提示することができるよう事業期間を通じて保管・管理してください。なお、上記維持管理等の記録には各種設備の点検記録・補修記録・事故記録・営繕工事完成図書・写真を含むものとし、修繕・更新において設計図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映させておくこととします。

⑦緊急時等の対応

維持管理・運営業務の期間中、緊急時・非常時及び維持管理・運営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、維持管理・運営業務の開始前に市へ報告することとします。緊急時・非常時及び維持管理・運営業務に関する苦情に対し、市から要請を受けたときには、業務責任者及び業務主任並びに維持管理・運営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。

⑧事業期間終了後における民間施設及びその他施設の状態

民間施設及びその他施設について本事業の開始時の要求水準を満たした状態で事業を終了することとします。事業者は事前に調査を行い、事業開始時の要求水準を満たした状態に回復させ、市の現地立会いによる検査、確認の上、市に引き渡すものとします。

なお、経年劣化を考慮する必要があると思われるものについては、事前調査前に市と協議し判断基準を定めるものとします。

⑨完成記念式典の開催

本施設の供用開始前後1か月を目安に、完成記念式典を開催することとします。式典は参加者 200 名規模を想定し、費用負担は他の業務と同様に「公共施設」と「民間施設」の延床面積比に応じた按分を原則としつつ、市及び事業者が招待する関係者の人数等を踏まえ、協議するものとします。

2.2. 建築物保守管理業務

(1) 業務内容

建築物の機能と環境を維持し、利用者が常に安全で快適に利用できるよう、建築物の点検及び保守を実施してください。

(2) 要求水準

① 点検及び保守

a. 内壁、外壁

- ・ 仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がないようにすることとします。
- ・ 漏水・カビ等が発生しないようにすることとします。

b. 床

- ・ 仕上げ材の浮き・剥れ・ひび割れ・腐食・極端な磨耗等がないようにすることとします。
- ・ その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないようにすることとします。

c. 屋根

- ・ 漏水のないようにすることとします。
- ・ ルーフドレン及び樋が正常に機能するようにすることとします。

d. 天井

- ・ 漏水のないようにすることとします。
- ・ 仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がないようにすることとします。

e. 建具(扉・窓・窓枠・可動間仕切り等)

- ・ がたつき・緩み等が無く、可動部がスムーズに動くようにすることとします。
- ・ 所定の水密性・気密性・遮断性が保たれるようにすることとします。
- ・ 各部にひび割れ・破損・変形・仕上げの変退色・劣化・錆付き・腐食・結露やカビの発生・部品の脱落等が無いようにすることとします。
- ・ 開閉・施錠装置が正常に作動するようにすることとします。

f. 階段

- ・ 通行に支障及び危険をおよぼすことのないようにすることとします。
- ・ 仕上げ材や手摺り等に破損・変形・緩み等がないようにすることとします。

2.3. 建築設備保守管理業務

(1) 業務内容

施設機能と環境を維持し、利用者が安全かつ快適に施設を利用できるよう、電気設備・空調換気設備・給排水衛生設備・消化設備等・エレベーター設備等の建築設備について、適切な保全計画のもとに運転・監視、点検・保守を実施してください。

(2) 要求水準

① 運転・監視

- ・ 施設の諸室用途及び利用者の快適さ等を考慮し、各施設を適切な操作によって効率良く運転・監視することとします。

- ・ 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定することとします。
- ・ 各設備の運転中、点検及び操作使用上の障害になるものの有無を点検し、発見した場合は除去、若しくは市との協議等を行い、適切な対応をとることとします。

② 点検・保守

- ・ 各設備について、常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに現場を定期的に巡回して点検・対応を行うこととします。
- ・ 各設備について、常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに定期的に点検・対応を行うこととします。
- ・ 点検により設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切に保守を行うこととします。

③ 法定点検・保守

- ・ 各設備の関係法令の定めにより、点検を実施してください。
- ・ 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合には、適切に保守を行うこととします。

2.4. 駐車場・駐輪場保守管理業務

(1) 業務内容

- ・ 駐車場・駐輪場計画に基づき設置された駐車場、駐輪場等の運営を市と協議の上、決定するとともに、事業敷地内の車路、設置機器等において利用者が安全かつ快適に利用できるように点検・保守を実施してください。

(2) 要求水準

① 駐車場・駐輪場等の運営

- ・ 本施設の利用者の利便性や必要性に応じた適切な運営を行うために、月極、時間貸しの併用での運営を行うこととします。
- ・ 駐車場の利用時間は 24 時間とします。
- ・ 料金徴収は事業者の責任で行い、「公共施設」と「民間施設」の延床面積比に応じて市と事業者が按分して精算することとします。

② 安全性、利便性、快適性の保持

- ・ 本施設の円滑な利用に支障をきたさないよう適切な管理を行うこととします。
- ・ 常に安全に利用できるよう適切な管理を行うこととします。

③ 設置機器の維持管理

- ・ 設置機器の故障等に迅速に対応できる体制を整え、故障等が発生した場合には迅速に対応することとします。

④ 修繕・更新依頼連絡対応

- ・ 設置機器等が正常に機能しなくなった場合で、設置機器等の消耗品以外の部品交換等が発生した場合、市とその対応について確認を行ったうえで、修繕・更新業者への修繕・更新依頼連絡対応を事業者が行うこととします。

2.5. 機器・備品等の保守点検業務

(1) 業務内容

その他施設に本体工事として設置する機器・備品等については、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、適切な保全計画のもと、点検・保守を実施してください。

(2) 要求水準

① 点検・保守

- ・常に正常な機能を維持できるように定期的に点検・対応を行うこととします。
- ・点検により機器・備品等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切に保守を行うこととします。

② 法定点検・保守

- ・関係法令の定めにより必要となる機器・備品等について点検を実施してください。
- ・点検により機器・備品等が正常に機能しないことが明らかになった場合には、適切に保守を行うこととします。

③ 修繕・更新依頼連絡対応

- ・日常の使用で、機器・備品等が正常に機能しなくなった場合で、機器・備品等の消耗品以外の部品交換等が発生した場合、市とその対応について確認を行ったうえで、修繕・更新業者への修繕・更新依頼連絡対応を事業者が行うこととします。

2.6. 修繕・更新業務

(1) 業務内容

事業期間中の建築物の基本性能を保持するために定期的な建築物の修繕及び建築設備の修繕・更新を実施してください。なお、業務期間中に発生する建築物の大規模修繕についても含むものとします。

(2) 要求水準

① 初期性能の確保

- ・初期性能を保つように修繕・更新を行うこととします。

② 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合

- ・建設大臣官房官庁営繕部監修「建築物修繕措置判定手法(最新版)」(編集／(財)建築保全センター、発行／(財)経済調査会)を参考に判断するとともに、施設利用者への影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した「実施計画書」を作成し、市と協議を行い、実施の有無を確認します。

2.7. 清掃業務

(1) 業務内容

その他施設を良好な環境・衛生状態に維持し、本施設の利用者にとって快適な空間を保つために必要な清掃を実施してください。また、廃棄物等の処理については「川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例」等に基づき適切に行うものとします。

(2) 要求水準

① 日常清掃

- a. 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設
 - ・ 仕上げに応じた適切な方法により、埃・ごみ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つこととします。清掃業務はできる限り運営業務の妨げにならないように実施することとします。
- b. 廃棄物収集・分別・運搬・処理・管理
 - ・ 廃棄物の収集・分別・運搬・処理・管理を行い、始業前にはその他施設のごみ箱内に廃棄物がない状態にすることとします。
 - ・ 事業者は各階の共用施設にごみ箱を設置してください。ただし、1階の共用施設についてはビン・カン等の分別ができるようにごみ箱を設置することとします。
- c. 生ごみ処理
 - ・ 給湯室等より出る生ごみの処理をすることとします。
- d. トイレ
 - ・ 衛生陶器類は適切な方法で清潔な状態に保つこととします。
 - ・ 衛生消耗品（トイレトーパー等）は常に補充された状態にすることとします。
 - ・ 洗面台・間仕切り等付帯設備の汚れ・破損のない状態に保つこととします。
- e. 消耗品
 - ・ 清掃用具、洗剤等の資機材やトイレトーパー等の衛生消耗品を購入・補充してください。備品・消耗品（ごみ箱・トイレトーパー等）を購入する際には、グリーン購入を行ってください。

② 定期清掃

- a. 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設
 - ・ 仕上げに応じた適切な方法により、埃・ごみ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つこととします。
- b. 害虫駆除
 - ・ ネズミ・ゴキブリ等の駆除を行うこととします。殺鼠剤の使用にあたっては、予め市と協議することとします。
- c. 樹の清掃
 - ・ 雨水樹・汚水樹・屋上防水ドレン等の清掃を行うこととします。

2.8. 廃棄物管理業務

(1) 業務内容

その他施設の事業系廃棄物及び産業系廃棄物の処理については、事業者が行ってください。「民間施設」及び「公共施設」については原則として利用者が行うものとなりますが、事業者が取次や代行を行うものとします。

2.9. 警備業務

(1) 業務内容

本施設における市及び事業者の財産を保全するとともに、高度な研究施設としての安全性の確保機密の保持等に十分考慮し、利用者が安全かつ快適に施設できるよう、警備業法を遵守しつつ適切な防犯・防災警備を実施してください。

(2) 要求水準

- ① セキュリティ計画に基づく各セキュリティエリアでの入出管理、警備を行うこととします。
- ② 本施設内への不法侵入を未然に防止することとします。
- ③ 警備に必要な設備を設け24時間警備業務を行うこととします。
- ④ 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとることとします。
- ⑤ 防火・防災・防犯に配慮した適切な警備を行うこととします。
- ⑥ 不法投棄(ポイ捨てを含む)、不法占拠を予防・防止するための適切な警備を行うこととします。
- ⑦ 駐車場・駐輪場内の事故防止に努め、適切な警備を行うこととします。
- ⑧ 不法駐車・不法駐輪を予防・防止するための適切な警備を行うこととします。
- ⑨ 市が実施する施設案内時に帯同し、見学する諸室の鍵開け、見学後の見学者の退室確認補助、施錠を行うこととします。

2.10. 植栽・外構保守管理業務

(1) 業務内容

事業敷地内における植栽や舗装等について、本施設の利用者及び周辺住民等を含む歩行者に対し、安全で快適に通行できる状態を維持するように点検・保守及び修繕を実施し、清掃を実施してください。

(2) 要求水準

- ① 植栽管理
 - ・植栽を良好な状態に維持することとします。
 - ・強風等により倒木しないように管理を行うこととします。
 - ・薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、関連法令を遵守したうえで、薬剤の飛散防止に努めるとともに、環境等に悪影響を及ぼさないように十分配慮して行うこととします。
- ② 外構管理
 - ・舗装、外灯照明、案内板等初期の機能を維持することとします。
 - ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行うこととします。
 - ・修繕や更新を行う場合、歩行者の安全性の確保に十分配慮することとします。
- ③ 外構清掃
 - ・事業敷地内のごみや植栽の落ち葉等が近隣施設に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃、水撒き等を行うこととします。
 - ・事業敷地内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにすることとし

ます。

2.11. 施設全体の調整・交流促進業務

(1) 業務内容

「民間施設」・「公共施設」・「その他施設」は密接不可分の一体的施設であることから、施設全体を適切かつスムーズに管理・運営するため、関係者の調整業務を行うこととします。

また、入札説明書Ⅱ.2.事業の目的に示すとおり、本事業は施設内・創造のもり地区内・他の地区との交流・連携の拠点であり、「オープンイノベーション」の実現を目指す拠点であることから、市との協働のもと、交流促進業務を行うこととします。

(2) 要求水準

- ・市と共同で組成する組合等の中で定期的な関係者の連絡会を開催し、業務内容等の情報共有を図るとともに、協働のもと関係者との調整を行うこととします。
- ・施設内の交流促進にあたっては、事業者と市が協働し、施設利用者向けのイベント等を開催することとします。なお、その際、市は公共施設である交流スペースの提供等の協力を行います。
- ・創造のもり地区内及び市外を含めた地区外との交流促進についても、市と協働してイベント等の開催を行うこととします。

2.12. その他管理運営業務

(1) 業務内容

本施設の利用者、近隣者等が安全で快適に利用できるように、その他必要な運営業務を実施してください。

(2) 要求水準

- ・施設利用者に対する窓口業務を行うにあたり、予め市と協議のうえ館内細則を作成し、市の承認を得るものとします。また、当該細則に基づいた運営管理業務をするとともに、利用者への説明と日常指導を行うこととします。施設利用者の入居、退去の管理、確認を行うものとします。
- ・各室の警戒区域の管理とともに鍵、セキュリティーカード、メールボックス等の管理を行うものとします。
- ・近隣者等からの各種連絡受付窓口業務を行うものとします。
- ・共用施設、外構施設の管球の交換を適宜行うものとします。
- ・光熱水費の請求を行うにあたり、各室の計量メーターの検針を行い、適切に関係各者に報告するものとします。
- ・防火管理者業務全般の補助及び消防署の立入検査等の立会いを行うものとします。
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に該当する場合は、当該規定に基づいた点検、測定、検査等を行うものとします。

【担当窓口】

川崎市経済労働局次世代産業推進室イノベーション推進担当
〒210-0007 川崎市川崎区駅前本町 11-2 川崎フロンティアビル 10 階
電話：044-200-2407
FAX：044-200-3920
E-mail：28sozo@city.kawasaki.jp