

---

川崎市総合自治会館跡地等活用事業  
要求水準書

---

川崎市 まちづくり局 拠点整備推進室

# 目 次

<b>I</b>	<b>要求水準書の概要</b> .....	<b>1</b>
1	要求水準書の目的.....	1
2	事業予定地の概要.....	1
<b>II</b>	<b>事業提案に関する事項</b> .....	<b>2</b>
1	建築計画等に関する事項.....	2
2	広場等に関する事項.....	3
3	ソフト事業に関する事項.....	4
4	事業全体に関する事項.....	4
5	運営・管理体制に関する事項.....	5
6	地域経済活性化に関する事項.....	6
<b>III</b>	<b>その他の事項</b> .....	<b>7</b>
1	設計及び施工に関する事項.....	7

# 1 要求水準書の概要

## 1 要求水準書の目的

総合自治会館跡地等活用事業において、事業者が提案するにあたって必要な要求水準等を定めることにより、総合自治会館跡地等の活用に係る土地利用方針（以下「土地利用方針」という。）に沿った活用の実現を図ることを目的とします。

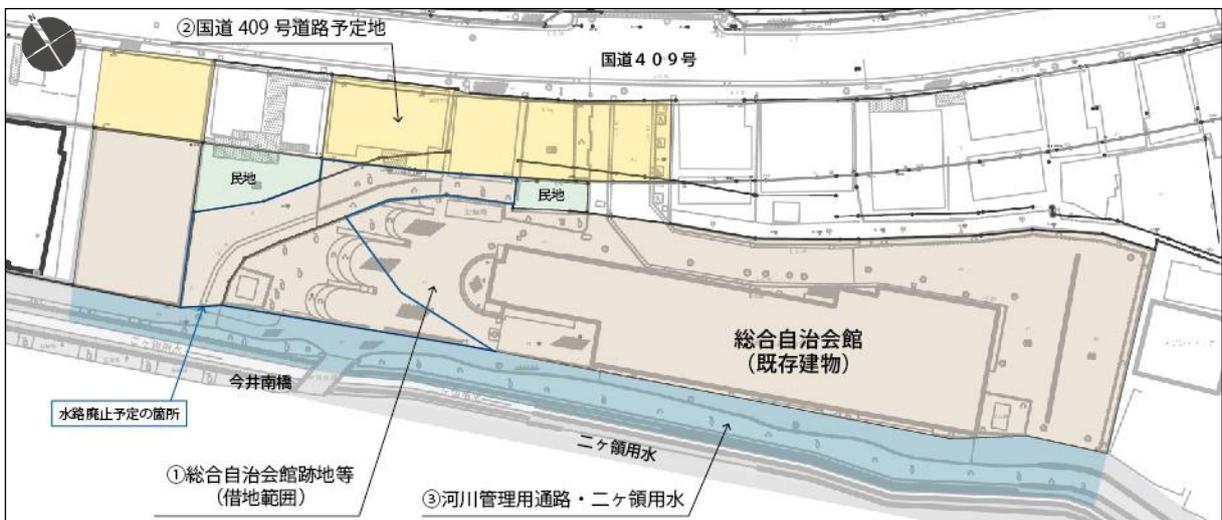
## 2 事業予定地の概要

事業予定地の概要については、募集要項1～5ページを参照してください。

### <位置図>



### <事業予定地現況図>



## II 事業提案に関する事項

### 1 建築計画等に関する事項

#### (1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。

規模	<p>①建築物の規模は次に定める範囲とする。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 建物高さは、3階建以下かつ最大高さ12.915m未満とすること。</li><li>● 建築面積は、817.83㎡以下とすること。</li></ul> <p>②建築物の一部について、次の条件を全て満たす場合は、①の建築面積に含めずに提案できるものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 広場と一体となった半屋外*の階数1以下の屋根付き施設又は施設の部分</li><li>● 地域の課題解決や賑わいの創出・魅力向上を図り、災害時に一時的な避難などに活用できる施設又は施設の部分で、地域住民等も利用できるもの</li><li>● 休憩所、運動場これらに類するもの</li></ul> <p>③上記①②の合計は、都市計画法及び建築基準法に定める建築面積の上限を超えないものとする。</p> <p>*半屋外とは、施設のピロティ、東屋、屋根付き屋外運動施設など、室のうち概ね外周の過半以上が壁を有さず、外部と空間的に一体であるもの</p> <p>※②のうち、時間・利用者の別を問わず常時利用できる部分については、広場等の面積に重複して計上できるものとする</p>
用途	<p>・事業の目的に照らし、次に掲げる用途は不可とする。</p> <p><input type="checkbox"/>住宅（共同住宅、寄宿舍、下宿、シェアハウス等を含む）</p> <p><input type="checkbox"/>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</p> <p><input type="checkbox"/>公序良俗に反するもの</p>
その他	<p>・誰もが集い活動することができる機能や多世代交流、多様なつながり、居場所づくりに資する機能が導入されているものとする。</p>

#### (2) 既存建築物の取り扱い

##### ①パターンAの場合

建築物の新設にあたり、既存建築物（地上部）の解体・撤去を事業実施の条件とします。提案にあたっては、既存建築物の解体計画や解体・撤去費の内訳を示すこととします。

解体に係る費用は、事業者が負担するものとします。

なお、地中の杭の撤去は不要とし、地中梁までの解体とします。建築物の新設にあたって既存建築物の杭の撤去が必要になる場合は、地盤の安全性を確認した上で、事業者の負担により撤去することができます。

## ②パターン B の場合

既存建築物を活用し、事業者からの事業提案内容によって改修、増築・減築を可とします。提案にあたっては、既存建築物の改修計画や改修費の内訳を示すこととします。

改修に係る費用及び建築確認申請等の手続きは、事業者の負担とします。

## 2 広場等に関する事項

### (1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。

- ・ 日常時に公共的に活用でき、災害時に防災上有効なオープンスペースとして活用できる広場空間を、現状の広場面積である約 450 m<sup>2</sup>以上確保すること。
- ・ 災害時に広場等を防災上有効なオープンスペースとして利用できるよう、事業地内のわかりやすい位置に、以下の内容を示した看板等を設置すること。提案にあたっては、配置図等に位置を示すこと。
  - ・事業目的、広場の概要
  - ・管理・運営者、問合せ先（※問合せ先は事業者を想定）
  - ・日常時・災害時の利用ルール、注意事項
- ・ 広場等への工作物等の整備にあたっては、周辺の景観や住環境に配慮するとともに、賑わいの創出や魅力の向上を図り、地域住民等が活用できるものとする。
- ・ 広場を活用する際に必要となる屋外電源設備、水道設備等は必要に応じて計画すること。

### (2) 既存工作物の取り扱い

事業予定地内の既存工作物の取り扱いは、原則として事業終了時までには事業者の負担で撤去することとします。ただし、旧総合自治会館開館の石碑については、以下のとおり、残置することとします。

表 主な既存工作物一覧

番号	内容	所管	取り扱い
1	旧総合自治会館 開館の石碑	市民文化局 コミュニティ推進部 市民活動推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会館の敷地内に残置すること。(敷地内での移設は可)</li> <li>・契約時までには、所管課と協議すること。</li> <li>・事業提案にあたり現位置が支障となる場合は、移設希望位置を明示すること。</li> <li>・移設に係る費用負担は市と協議すること。</li> </ul>
2	フェンス・塀	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業終了時までには撤去すること。</li> <li>・費用負担は事業者とする。</li> </ul>
3	外灯	—	
4	駐輪場	—	

番号	内容	所管	取り扱い
5	樹木	—	・ 事業終了時まで撤去すること。 ・ 費用負担は事業者とする。
6	ゴミストッカー	—	

※資料【既存工作物一覧】が必要な場合は、事務局にお問合せください。

### 3 ソフト事業に関する事項

#### (1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。

- ・ 地域住民の交流、活動、活性化を促すイベント等のソフト事業を年間1回以上行うこと。
- ・ イベント時の防災性、防犯性、安全性に十分に配慮すること。

### 4 事業全体に関する事項

#### (1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。

- ・ 今井南橋から国道 409 号に抜ける動線として 2.8m 以上の幅員を確保し、安全で円滑な通行環境とすること。
- ・ 車椅子、ベビーカー等の通行や、夜間の視認性、安全性に配慮した通行環境とすること。
- ・ 駐車場・駐輪場等を設ける場合は、以下のとおりとする。なお、提案に当たっては駐車場計画の考え方（施設利用者数、駐車場必要台数・面積の想定など）を記載すること。
  - テナントの荷捌き、搬入や事業の管理運営上、必要な駐車場は周囲の交通環境に大きな影響を及ぼさないよう適切に設ける
  - 施設利用者のための駐車場は、施設利用者数に応じて必要な台数を確保し、災害時は防災上有効な活用を図ることができるようにする
  - 原則、施設利用を目的とした駐車場とする

#### (2) テナント等の取り扱い

事業の一環として、本件建物の一部等をテナントに貸借し収益を得ることは、可とします。

事業期間内のテナントの変更は、原則として事業者の判断に基づき可としますが、事前に市に新テナントの業種、想定スケジュール（テナント変更に伴う内装工事、開業予定日等）等を報告し、承諾を得るものとします。

## 5 運営・管理体制に関する事項

### (1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。

- ・施設や広場等の劣化等による施設利用者、通行人等への事故等を防ぐよう適切に維持管理を行う体制を確保すること。
- ・民間活用（川崎版 PPP）推進方針に定めるモニタリング\*を行い、公共サービスの水準を定量的に評価し、各年度終了時に市へ報告する体制を確保すること。

### (2) 事業内容等の市への報告

- ・本事業は、公有財産を貸し付け、民間事業者によるサービスを提供するという事業の特性に鑑み、より良い事業の実現に向けた公共サービスの水準を測定・評価するため、「民間活用（川崎版 PPP）推進方針」に定めるモニタリング\*等の対象事業とします。

※モニタリング；選定事業者による公共サービスの履行に関し、約定に従い適正かつ確実なサービスの提供の確保がなされているかどうかを確認する重要な手段であり、選定事業の対象とする公共施設等の管理者の責任において、選定事業者により提供される公共サービスの水準を監視（測定・評価）すること。

「モニタリングに関するガイドライン」（平成15年6月／内閣府民間資金等活用事業推進委員会）

- ・事業者は、事業期間中及び事業完了後、各年度終了時において、以下に定める事項を定量的に評価し、市に報告することとします。また、災害が起きた場合等、市が報告を求めた場合に協力を努めるものとします。

#### <報告事項>

- ・周辺地域の賑わい創出につながっているか
- ・二ヶ領用水に接する立地を活かした、緑豊かな居心地のよい空間を提供しているか
- ・多世代交流、多様なつながり、居場所づくりを提供しているか
- ・災害時に備えた体制が整っているか、災害時の対応は十分に行われていたか

### (3) その他

運営、維持管理等を直接委託する相手先として調整がとれている事業者がある場合は、様式8(7)に記載してください。

## 6 地域経済活性化に関する事項

### (1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・民間活用（川崎版 PPP）推進方針に定める地域経済活性化に向けた基本方針を踏まえ、市内事業者への優先発注等の取組を行う。</li></ul> |
|---|

### (2) その他

運営、維持管理等を直接委託する相手先として調整がとれている事業者がある場合は、様式 8（8）に記載してください。

### III その他の事項

#### 1 設計及び施工に関する事項

##### (1) 基本設計

事業者は市との基本協定締結後、提案書及び本要求水準書の内容に沿って基本設計を行い、以下の項目を基本として市の確認を受けることとします。なお、市が必要と認めた場合、基本設計の内容の一部を変更することについて、事業者と協議することができるものとします。また、基本設計にあたっては、周辺環境等に十分配慮してください。

建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画概要書</li> <li>・建物概要・面積表</li> <li>・建築物配置計画</li> <li>・動線計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平面・断面・立面計画</li> <li>・色彩計画</li> <li>・内観・外観デザイン計画（パース等含む）</li> <li>・内装仕様・外装仕様（使用材料）</li> </ul>
構造計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画概要書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本構造計画</li> </ul>
電気設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備計画概要書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕様概要</li> </ul>
機械設備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備計画概要書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仕様概要</li> </ul>
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外構設備計画書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・舗装・植栽計画</li> </ul>
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画概要書</li> <li>・残土処分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概算工事工程表</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他必要な図書、計画書等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・打合せ議事録</li> <li>・その他必要な事前協議記録</li> </ul>

##### (2) 実施設計

事業者は、基本設計に沿って実施設計を行い、以下の項目を基本として市の確認を受けることとします。なお、市が必要と認めた場合、実施設計の内容の一部を変更することについて、事業者と協議することができるものとします。

実施設計にあたっては、関係各機関と十分打合せを行い、周辺の家屋等への影響、周辺環境等に十分配慮してください。

建築設計図書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特記仕様書</li> <li>・図面リスト</li> <li>・案内図・配置図</li> <li>・面積表</li> <li>・仕上表</li> <li>・平面図</li> <li>・立面図</li> <li>・断面図</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・矩形図</li> <li>・階段詳細図</li> <li>・平面詳細図</li> <li>・展開図</li> <li>・伏せ図</li> <li>・建具表</li> <li>・サイン計画</li> </ul>
構造設計計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特記仕様書</li> <li>・図面リスト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構造図</li> <li>・構造計算書</li> </ul>
電気設備設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特記仕様書</li> <li>・図面リスト</li> <li>・受変電設備図</li> <li>・幹線系統図</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・動力設備図</li> <li>・弱電設備図</li> <li>・消防設備図</li> <li>・各種計算書</li> </ul>

機械設備設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特記仕様書</li> <li>・ 図面リスト</li> <li>・ 旧排水衛生設備図</li> <li>・ 消防設備図</li> <li>・ 空調設備図</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 換気設備図</li> <li>・ 昇降機図面</li> <li>・ 衛生機器リスト</li> <li>・ 各種計算書</li> </ul>
施行計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仮設計画</li> <li>・ 工事事務所・資材置場等計画図</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事工程書</li> <li>・ 残土処理</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認申請及び関係条例</li> <li>・ 打合せ議事録</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他必要な事前協議記録</li> <li>・ その他必要な図書、計画書等</li> </ul>

### (3) 申請業務等

事業者は、本事業に伴って必要となる各種申請を行い、必要な調査、図書等の作成を行うこととします。また、協議、手続き、調整、近隣説明等の全ての業務を行うこととします。

### (4) 工事監理

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、以下の点に留意してください。

- ・ 工事監理者は、自らの責任により実施計画図書を管理すること。
- ・ 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。
- ・ 事業者は、必要な各種申請、検査等の申請に伴う作業等を行うこと。

### (5) 建設業務及び既存建築物の解体

建築物の新設及び既存建築物の解体にあたっては、以下の点に留意してください。

- ・ 関係法令等を遵守すること。
- ・ 市及び関係機関と必要な調整を行った上で着手すること。
- ・ 近隣住民及び工事関係者の安全を確保し、騒音、振動、臭気、光害、電波障害、粉じん等の発生及び交通渋滞その他の環境保全に十分配慮すること。
- ・ 近隣住民との調整や関係機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行のため、安全監視員等を配置するなど安全を確保すること。
- ・ 工事や工程等の工夫により、工期の順守と短縮を図るとともに、適時近隣に作業時間等の周知を図ること。
- ・ 本施設の建設にあたり、適切な保険を付保すること。