
川崎駅西口大宮町地区
地区施設整備活用事業
要求水準書

目 次

I	要求水準書の概要	1
1	要求水準書の目的.....	1
2	事業対象地の概要.....	1
II	事業提案に関する事項	2
1	地区施設整備に関する事項.....	2
	(1)要求水準.....	2
2	回遊性の向上に寄与する事項.....	4
	(1)要求水準.....	4
	(2)その他.....	4
3	ソフト事業に関する事項.....	5
	(1)要求水準.....	5
4	事業全体に関する事項.....	5
	(1)要求水準.....	5
	(2)テナント等の取り扱い.....	6
5	運営・管理体制に関する事項.....	6
	(1)要求水準.....	6
	(2)事業内容等の市への報告.....	6
	(3)その他.....	7
6	災害時の協力に関する事項.....	7
	(1)要求水準.....	7
7	地域経済活性化に関する事項.....	7
	(1)要求水準.....	7
	(2)その他.....	7
III	その他の事項	8
1	設計及び施工に関する事項.....	8
	(1)基本設計.....	8
	(2)実施設計.....	8
	(3)申請業務等.....	9
	(4)工事の監理.....	9
	(5)建設業務.....	10

I 要求水準書の概要

1 要求水準書の目的

川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用事業において、事業者が提案するにあたって必要な要求水準を定めるとともに事業者提案事項として評価点を明確にすることにより、募集要項6ページにある「川崎駅西口大宮町地区 地区施設整備活用に関する基本的な考え方」に沿った活用の実現を図ることを目的とします。

2 事業対象地の概要

事業対象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。

Ⅱ 事業提案に関する事項

1 地区施設整備に関する事項

(1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、採点に進むことなく、その時点で失格となります。

<p>緑地機能の確保</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 周辺の歩行者、施設利用者、鉄道利用者等(以下、「周辺利用者等」とする。)が潤いのある都市の緑の空間として視認できるような緑を備えること。 □ 敷地内には不特定の人が立ち入れるパブリック性の高い通路や滞留空間(以下、「パブリック空間」とする。)を設けるとともに、施設来訪者が身近に緑を感じることができるよう緑を備えること。 □ 緑化面積*を敷地面積の 25%以上確保すること。 □ 緑化面積にパブリック空間等を加えた、緑を配した領域面積*を敷地面積の 50%以上確保すること。 <p>※ここでいう緑化面積とは、川崎市緑化指針に基づき算出される緑の面積を基本とするが、周辺利用者等が緑を感じることが出来る屋上緑化面積、壁面緑化面積に関しては、川崎市緑化指針の算定対象外となる部分も含め基本的に全ての緑の面積を算定対象とするものとする。また、壁面緑化面積については、竣工時点で、緑化に必要な植栽及び設備が確認できていれば、緑の生育を想定した計画緑化面積にて算定することも可能とする。</p> <p>※ここでいう緑を配した領域面積とは、緑化面積に加えて、通路、広場等のパブリック空間(ただし、緑に囲まれるなど緑と一体とみなせる空間のみを対象とする)を含む領域の面積の合計を指す。通路、広場内にあるベンチ等のファニチャー部分も含むものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> □ 緑地として必要な機能を確保しつつ、周囲の環境を害することがないと認められる場合は、立体的な緑地の整備も可能とする。ただし、建築物を建築する場合は、屋上緑化等、周辺的环境に配慮し、以下に示す用途・規模の基準に適合したものとすること。
<p>建築物の規模</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 建物高さは、17m以下とすること。 □ 建築面積は、敷地面積の 80%以下とすること。 □ 容積率は 150%以下とすること。
<p>建築物の用途</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 川崎駅西口大宮町地区地区計画の地区整備計画で定める建築物等の用途の制限(A-2街区)と同様の制限を適用するものとする。 □ 事業の目的に照らし、次に掲げる用途は固く禁止する。 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・公序良俗に反するもの

賑わい・交流拠点機能の確保（施設・空間整備に関すること）	<p>□ 賑わい・交流拠点の創出に資する魅力ある空間を導入すること。</p>
その他	<p>上記各条件のほか、下記の内容についても遵守すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・川崎駅西口大宮町地区地区計画の地区整備計画に定める事項を遵守すること。なお、再開発等促進区を定める地区計画であることから、事業実施にあたっては事業計画等について記載した企画届出書の提出が必要となります。※企画届出書が備えるべき標準的内容については事務局にお問い合わせください。 ・川崎駅西口大宮町景観計画特定地区に定める事項を遵守すること。なお、当該地区内において建築物の建築等を行う場合は届出が必要となります。 http://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-1-3-1-16-4-0-0-0-0.html ・建築物を建築する場合は、川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例に基づく緑化協議を行う必要があります。 http://www.city.kawasaki.jp/jigyou/category/76-6-12-0-0-0-0-0-0.html

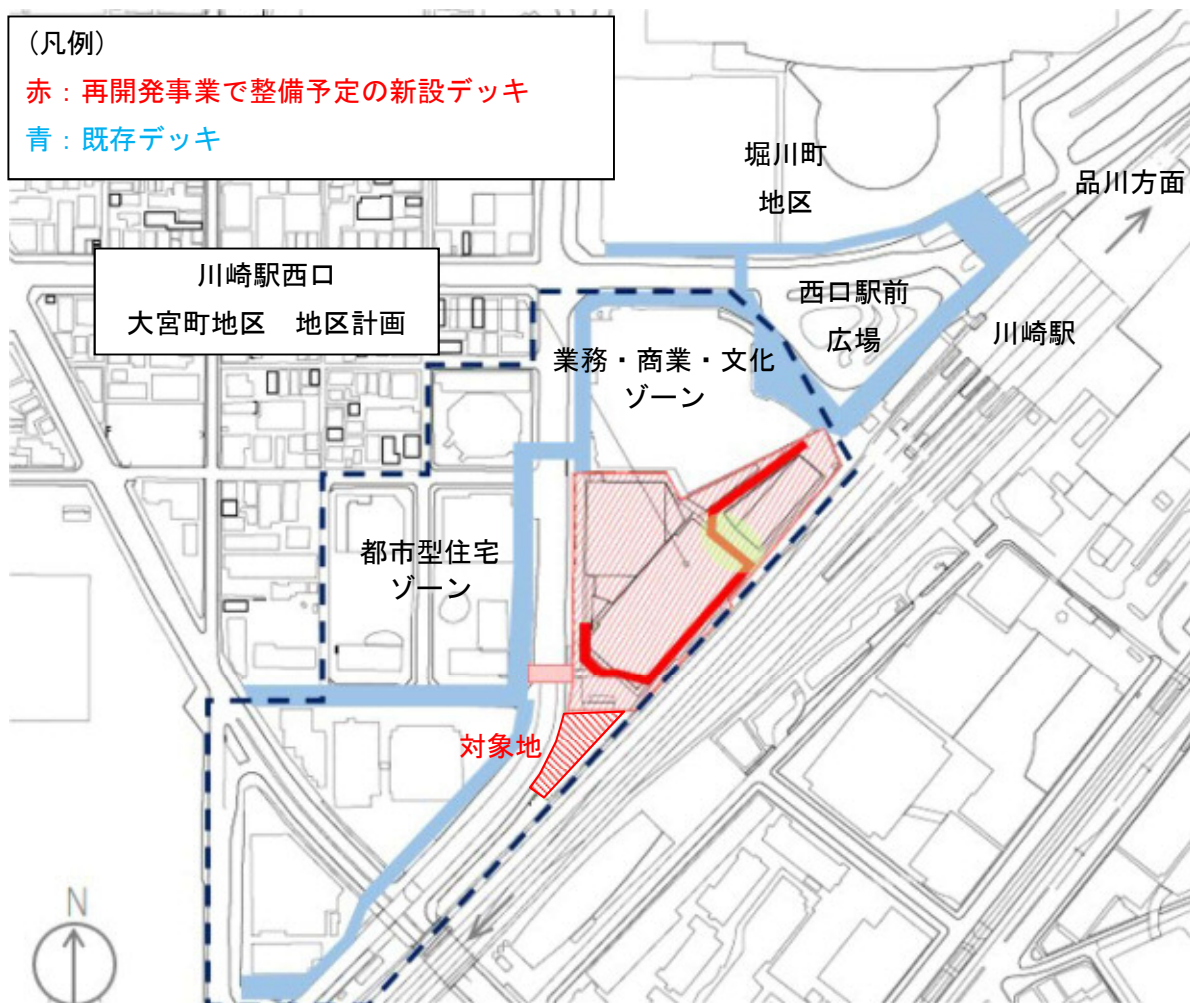
2 回遊性の向上に寄与する事項

(1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、採点に進むことなく、その時点で失格となります。

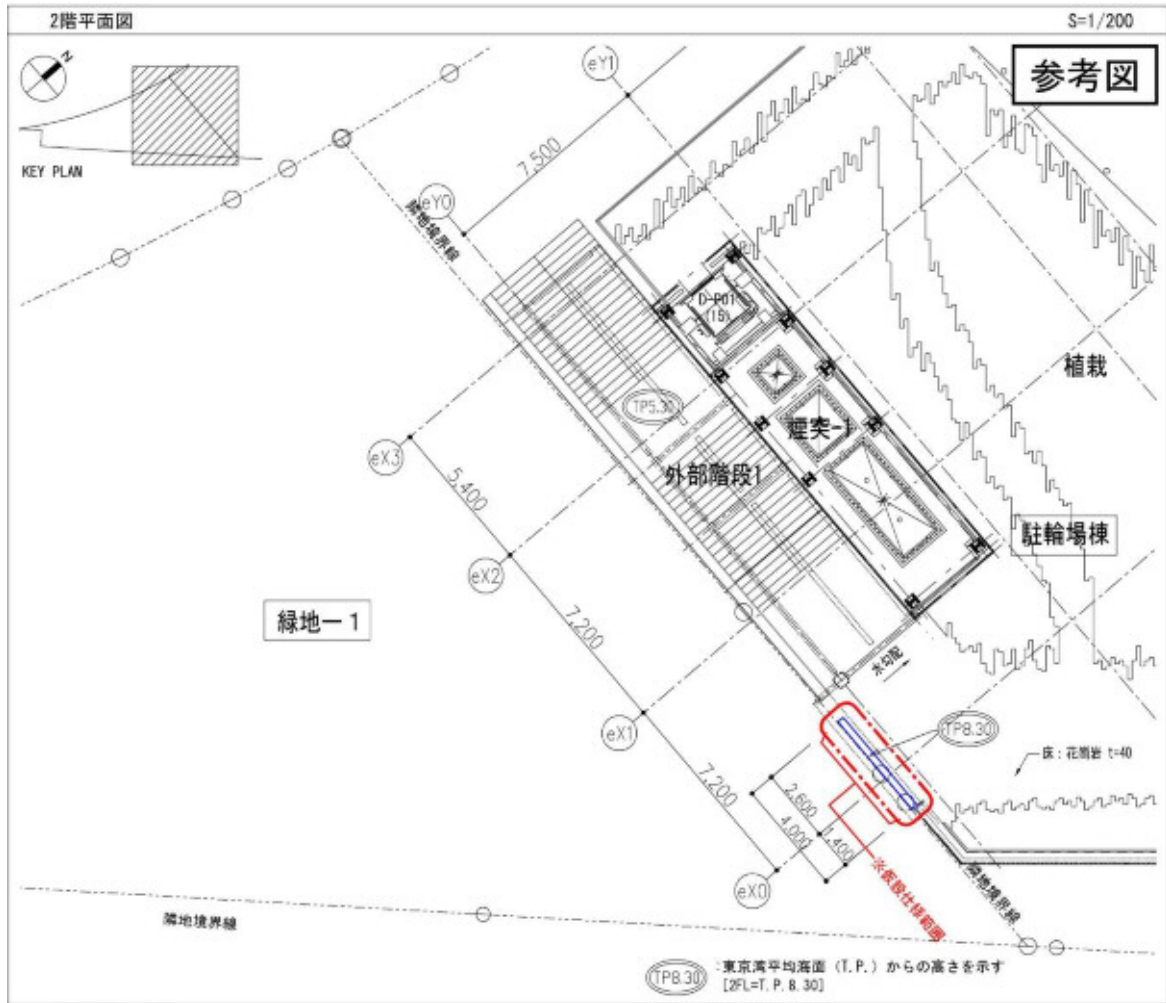
- 事業対象地全体の動線において快適な歩行者通行環境を確保するものとする。
- 歩行者通行環境確保にあたり、周辺街区のペDESTリアンデッキ、歩行者空間と接続するなど、事業対象地へのアクセス性向上や地区内の回遊性の向上に努めるものとする。

[参考 周辺歩行者動線（デッキ）の状況]



(2) その他

隣地である大宮町 A-2 街区側の人工地盤と仮設仕様範囲（有効幅員 4.0m）内において、接続することが可能となっています。ただし、接続にあたっては、大宮町 A-2 街区所有者と協議が必要となります。接続を検討される場合は、事務局にお問い合わせください。



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。なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、採点に進むことなく、その時点で失格となります。

- 市民や来街者の交流、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。なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、採点に進むことなく、その時点で失格となります。

- 誰もが安心して利用できるようユニバーサルデザインに十分配慮すること。
- 施設整備、運営、管理において省資源、省エネルギー化、ライフサイクルコストの低減などの環境に十分配慮とすること。

(2) テナント等の取り扱い

事業の一環として、本件施設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。なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、採点に進むことなく、その時点で失格となります。

- 緑の育成に努め、これを適切に維持管理すること。
- 地区施設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。
- 周辺環境に配慮し、事業対象地内にごみがないよう清掃を心がけること。
- 騒音対策、ごみ処分など周辺環境に対する十分な配慮と、清掃、後片付け等適正な管理に努めること。
- 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。

- ・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>

- ・緑豊かな居心地のよい空間を提供しているか
- ・周辺地域の賑わい創出につながっているか
- ・新たな集客・交流の増加につながっているか
- ・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るか

(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7(7)に記載してください。

6 災害時の協力に関する事項

(1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、採点に進むことなく、その時点で失格となります。

- 災害発生時に帰宅困難者の一時待機場所の提供等、災害時に地域への貢献を図るものとする。
- 敷地内に周辺住民のための防災備蓄倉庫を設置するためのスペース*を確保するものとする（周辺住民の円滑な使用に配慮すること）。

※ 防災備蓄倉庫は事業者自ら設置することを推奨し、面積概ね10m²以内、高さ基礎を含め2.8m以下の平屋造りで周辺住民の円滑な使用に配慮した規模を想定する。なお、建築物を建築する場合、建屋内に防災備蓄スペースを確保しても構わない。

7 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。なお、明らかに要求水準を満たしていないと判断される場合は、採点に進むことなく、その時点で失格となります。

- 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。

(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7(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。

緑地整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画概要書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地利用計画図 ・ 植栽計画図※¹ ・ 緑地・緑化求積図 ・ 給排水等設備平面図 ・ 主要断面図 ・ イメージ図 (着色平面図、鳥瞰図、透視図等)
建築計画※ ²	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画概要書 ・ 建物概要・面積表 ・ 建築物配置計画 ・ 動線計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平面・断面・立面計画 ・ 色彩計画 ・ 内観・外観デザイン計画（パース等含む） ・ 内装仕様・外装仕様（使用材料）
構造計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画概要書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本構造計画
電気設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備計画概要書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕様概要
機械設備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備計画概要書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕様概要
外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外構設備計画書 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舗装計画
施工計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画概要書 ・ 残土処分 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概算工事工程表
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 確認申請及び関係条例 ・ その他必要な図書、計画書等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 打合せ議事録 ・ その他必要な事前協議記録

※1 屋上緑化、壁面緑化等についてはその構造についても確認を行います。

※2 立体的な緑地整備に伴い建築物を建築する場合

(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。

施設設計図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特記仕様書 ・ 図面リスト ・ 案内図・配置図 ・ 各種計算書 ・ 仕上表 ・ 平面図 ・ 立面図 ・ 縦断面図 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施設計平面図 ・ 割付平面図 ・ 造成平面図 ・ 施設平面図 ・ 植栽平面図 ・ 給排水設備平面図 ・ 撤去平面図 ・ 仮設計画図 ・ 造成断面図、排水縦断面図 ・ 各種施設の詳細設計図
建築設計図書※	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 矩形図 ・ 階段詳細図 ・ 平面詳細図 ・ 展開図 ・ 伏せ図 ・ 建具表 ・ サイン計画
構造設計計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特記仕様書 ・ 図面リスト 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造図 ・ 構造計算書
電気設備設計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特記仕様書 ・ 図面リスト ・ 受変電設備図 ・ 幹線系統図 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 動力設備図 ・ 弱電設備図 ・ 消防設備図 ・ 各種計算書
機械設備設計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 換気設備図 ・ 昇降機図面 ・ 衛生機器リスト ・ 各種計算書
施工計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仮設計画 ・ 工事事務所・資材置場等計画図 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事工程書 ・ 残土処理
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他必要な図書、計画書等 ・ 打合せ議事録 	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他必要な事前協議記録

(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) 工事の監理

工事に際しては、設計図書の照合・確認を行う監理者を選任して行うものとします。監理者は、以下の点に留意してください。

- ・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。
- ・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

施設の新設にあたっては、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。