

第二次新庁舎整備事業特別委員会 参考資料

令和6年5月22日

新庁舎整備事業 要求水準書の構成について

資 料

- | | | |
|---|-------------------------|-----|
| 1 | 要求水準書の構成について | 1～6 |
| 2 | 要求水準書（案）作成に向けたゾーニングについて | 7 |

議会事務局

1 要求水準書の構成について

1. 要求水準書について

要求水準書とは

要求水準書は、設計施工を一括発注で行うデザインビルド方式（DB方式）といった民間活力を活用した事業手法を導入する際、事業の目的や求める成果等の意図を明確に民間事業者に伝達し、併せて民間の創意工夫を最大限に引き出すために必要な文書であり、契約書類の一部を構成するものです。

要求水準書の策定・公表の考え方

今回策定する要求水準書は、大磯町新庁舎整備事業の目的や求める成果を明確にし、それらを実現するための要求項目を示すことを目的とします。そして、各要求水準については、基本的な考え方のみを示し、本事業の目標を達成する具体的な方法・手段等を事業者の発想に委ねることで、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ及び技術力等を最大限に生かすこととします。

要求水準書の構成

(1) 総則	要求水準書の位置付け、用語の定義、本事業の目的、基本理念・基本方針、遵守すべき法制度等
(2) 本事業の概要	本事業の対象となる施設、事業方式、本事業の対象範囲、本事業スケジュール（予定）、セルフモニタリングの実施、国・県等の支援策の活用、本事業の諸条件
(3) 本施設の要求水準	共通事項、建築計画、構造計画、設備計画
(4) 業務実施に係る要求水準	設計業務に係る要求水準、建設・工事監理業務に係る要求水準

2. 新庁舎整備に必要な機能（大磯町新庁舎整備基本計画より）

（１）防災の拠点となる安全安心の庁舎	①ライフラインの維持確保 ②耐震性能・構造形式 ③災害対策本部室の設置
（２）町民サービスの向上につながる庁舎	①窓口サービス ②手続きのデジタル化
（３）誰もが快適で使いやすい庁舎	①町民交流スペース、協働スペース ②ユニバーサルデザイン ③執務空間
（４）環境と共生する省エネルギーな庁舎	①カーボンニュートラル ②大磯の自然と共生したパッシブデザイン ③ライフサイクルコストの低減 ④緑化環境の保全
（５）経済的で合理的な永く使える庁舎	①DX（デジタルトランスフォーメーション）の推進 ②柔軟性・可変性を備えた計画 ③維持管理の容易な計画
（６）まちづくりの拠点となる庁舎	①情報発信機能 ②大磯町らしさを感じさせる庁舎 ③議場形式
※大磯町新庁舎整備基本計画（令和５年３月策定）P.7～P.16抜粋	

3. 要求水準書の構成

(1) 総則

1	要求水準書の位置付け
2	用語の定義
3	本事業の目的
4	基本理念・基本方針
5	遵守すべき法制度等

(2) 本事業の概要

1	本事業の対象となる施設	・整備施設の概要
2	事業方式	・DB方式
3	本事業の対象範囲	・設計業務及び建設・工事監理業務の各項目
4	本事業スケジュール(予定)	・契約締結～供用開始まで
5	セルフモニタリングの実施	・全ての業務の水準を維持し、改善するよう、各業務のセルフモニタリングを事業者で実施 ・実施計画書の策定、報告書の提出
6	国・県等の支援策の活用	・緊急防災減災事業債の申請に必要な申請業務や書類・図書作成、工事費の区分等の整理 ・その他 国・県・民間等の交付金・補助金の活用
7	本事業の諸条件	・敷地条件、既存施設の概要、建築基準法48条・55条の許可申請、開発要否

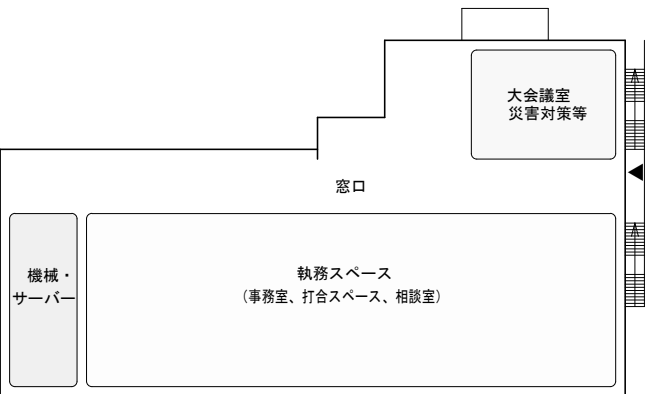
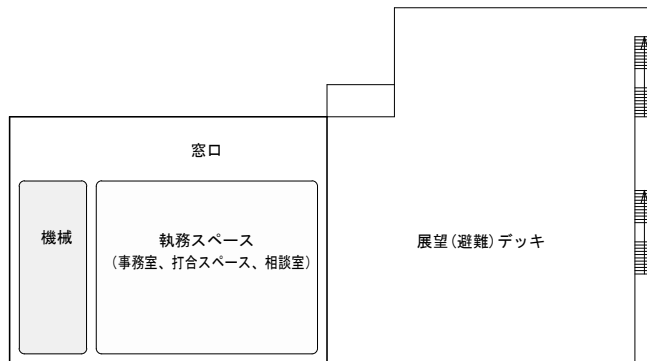
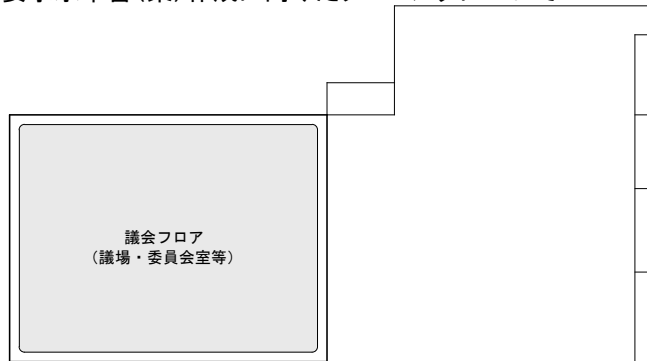
(3) 本施設の要求水準

1	共通事項	1	施設規模及び必要諸室等	・施設規模（想定面積、下限・上限の考え方） ・必要諸室及び什器・備品等 ・別棟の考え方
		2	基本的な性能水準	・「官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）」に基づく、適用する性能水準
		3	想定ローリング計画	・ローリング計画の考え方
2	建築計画	1	全体配置の考え方	・全体配置計画（建物・駐車場等の配置イメージ） ・動線計画（敷地内へのアクセス、敷地内動線、建物内動線）【（3）②】
		2	ゾーニング・諸室配置	・階層構成・平面計画、諸室配置の考え方【（3）③】
		3	仕上計画	・内外装仕上げの留意事項（維持管理、防水性、塩害対策、天井・壁面設備の埋込等）【（5）③】
		4	セキュリティ計画	・セキュリティ区画の考え方【（3）③】 ・閉庁時の町民開放等 ・入退室管理（電気錠、配管等） ※機械警備は「7.防災安全計画」に記載
		5	ユニバーサルデザイン	・「みんなのバリアフリー街づくり条例」 ・ユニバーサルデザイン（サイン計画、色彩計画を含む） ・車椅子利用者等への配慮（段差解消、執務室内を含む通路幅、カウンター等） ・AED・車椅子・ストレッチャー等の設置スペース
		6	環境計画	・ZEB認証の取得（再生可能エネルギーの採用など）【（4）①】 ・地域性・景観性（周辺と調和したデザイン、外観デザインなど）【（6）②】 ・環境保全・環境負荷低減（基本的な考え方、緑化率など）【（4）②④】
		7	防災安全計画	・災害時等の施設安全性の確保（耐震・津波対策など）【（1）②】 ・災害対策拠点としての機能確保【（1）①③】 （ライフラインの維持確保、災害対策本部機能） ・平時の安全性の確保 （来庁者及び職員の安全確保、転落防止、ガラスの衝突・飛散防止、挟まれ防止など） ・保安警備の充実（機械警備、外部照明計画（防犯）など）
		8	維持管理計画	・塩害対策【（5）③】 ・ライフサイクルコストの低減【（4）③】 （町民ニーズや庁内の組織改編に柔軟に対応できるフレキシビリティの確保、将来の設備更新への配慮など）【（5）②③】
		9	駐車場等計画	・駐車場、自動二輪車用駐車場、駐輪場
		10	外構計画	・擁壁、門扉・フェンス、舗装、植栽など
		11	サイン計画	・全体サイン計画、外部サイン計画、内部サイン計画【（3）②】
		12	各諸室	・共通事項、窓口・待合・相談スペース【（2）①②】、町民交流・協働スペース【（3）①】、情報発信機能【（6）①】、執務空間【（3）③、（5）①】、議会関連【（6）③】
		13	その他	・ごみ置き場、郵便受け、掲揚柱、町民憲章石碑など

3	構造計画	1	共通事項			
		2	耐震性能と免震構造			・構造種別、耐震構造
		3	耐久性能その他			・中性化対策（コンクリートかぶり厚さ等）、鉄骨の防錆対策（溶融亜鉛メッキ等）
		4	基礎計画			・支持層（別添資料）
4	設備計画	1	共通事項			・添付資料「電気・機械要求性能表」を標準案として、事業者の創意工夫のある提案を期待 ・更新性・メンテナンス性を考慮 ・集中管理パネルによる一括管理 ・地球環境及び周辺環境に配慮した計画、エコマテリアル電線の採用 ・自然採光の取り入れ当による照明負荷の低減 ・予備スペース、更新スペースの確保 ・塩害対策
		2	電気設備	1	電力設備	・避雷対策、LED照明、人感センサー、自動点滅及び時間制御（外灯）、一括管理、点灯区分、調光装置 等
				2	情報通信設備	・添付資料「情報通信設備（行政情報ネットワーク用）仕様書」 ・有線LAN、HUBボックス、無線LAN、配線仕様
				3	構内交換設備・非常放送設備・ テレビ共同受信設備	・構内交換機の仕様
				4	受変電設備・非常用発電設備・ 太陽光発電設備	・非常用発電設備の性能（対象負荷、連続運転可能時間、容量） ・太陽光発電設備の性能（システム容量、自立運転機能、逆潮流防止、発電量表示モニター）
				5	警備・消防設備	・機械警備（別途工事）の空配管、火災時の非常用放送設備、自動火災報知機の受信機設置 箇所
		3	空調換気設備	1	空調設備	・添付資料「電気・機械要求性能表」による
				2	換気設備	・シックハウス対策、ショートサーキット対策
				3	熱源設備	
		4	給排水衛生設 備	1	給水設備	・添付資料「電気・機械要求性能表」による
				2	排水設備	・下水本管接続、自然勾配を基本
				3	衛生設備等	・仕様（自動水栓、節水型、洋式便器（暖房機能付き温水便座、擬音装置）、乾式） ・みんなのトイレ、掃除用流しの設置、臭気対策
		5	昇降機設備			・設置台数（屋外、屋内）及び仕様

(4) 業務実施に係る要求水準

1	設計業務に係る要求水準	1	業務の対象範囲			・基本設計 ・実施設計 ・業務に付随する各種説明資料
		2	業務期間			
		3	提出物			・設計図書、工事費内訳書等
		4	設計変更			
2	建設・工事監理業務に係る要求水準	1	業務の対象範囲			・新庁舎建設工事 ・現庁舎解体工事 ・工事監理
		2	業務期間			
		3	業務の内容	1	基本的な考え方	・業務の役割分担等
				2	工事監理に当たり留意すべき項目	・工事監理者の選定 ・工事の適切な執行の確認
				3	工事計画策定に当たり留意すべき項目	・関係法令の遵守、適切な工事計画策定 ・工事に伴う影響と対応策
				4	着工前業務	各種申請業務、近隣調査・準備調査等
				5	建設期間中業務	建設工事、施設利用者等への安全対策業務、近隣対応・対策業務、電波障害対策業務、対象施設の解体業務、発生廃棄物の処理、各種申請業務、施工計画書等の提出、アスベスト対策
				6	完成時業務	完成図書の提出、引渡しに係る業務



延べ面積：約5000m²

※計画(案)は、今後の検討により変更となる可能性があります。
※敷地図及び用途地域等の法規制は、基本計画資料を基に作成しています。

