

大磯町新庁舎整備事業

要求水準書

令和 7 年 7 月

【令和 7 年 8 月修正版】

大 磯 町

目次

第1章 総則	1
第1節 要求水準書の位置付け	1
第2節 用語の定義	2
第3節 本事業の目的	2
第4節 基本理念・基本方針	3
第5節 適用法制度等	4
第2章 本事業の概要	8
第1節 本事業の対象となる施設	8
第2節 事業方式	8
第3節 本事業の対象範囲	8
第4節 事業スケジュール（予定）	10
第5節 セルフモニタリングの実施	11
第6節 国・県等の支援策の活用	11
第7節 本事業の諸条件	12
第3章 本施設の要求水準	18
第1節 共通事項	18
1. 施設規模及び必要諸室等	18
2. 基本的な性能水準	19
3. 想定ローリング計画	20
第2節 建築計画	21
1. 全体計画の考え方	21
2. ゾーニング・諸室配置	23
3. 仕上計画	24
4. セキュリティ計画	25
5. ユニバーサルデザイン	25

6. 環境計画	26
7. 防災安全計画	27
8. 維持管理計画	30
9. 駐車場等計画	31
10. 外構計画	31
11. サイン計画	33
12. 諸室計画	34
13. その他	36
第3節 構造計画	38
1. 共通事項	38
2. 耐震性能	38
3. 構造計画	38
4. 耐久性能	38
第4節 設備計画	40
1. 共通事項	40
2. 電気設備	40
3. 空調換気設備	46
4. 給排水衛生設備	47
5. 昇降機設備	48
第4章 業務実施に係る要求水準	50
第1節 設計業務に係る要求水準	50
1. 業務の対象範囲	50
2. 業務期間	50
3. 提出物	50
4. 設計変更	50
5. 業務の内容	50
第2節 建設・工事監理業務に係る要求水準	54
1. 業務の対象範囲	54
2. 業務期間	54
3. 業務の内容	54
4. 着工前業務	55
5. 建設期間中業務	56
6. 完成時業務	60

第3節	統括管理業務	62
1.	業務の対象範囲	62
2.	業務の内容	62
資料1	「用語の定義」	
資料2	「事業予定地 位置図」	
資料3	「事業予定地 前面道路資料」	
資料4	「事業予定地 地質調査報告書」	
資料5	「事業予定地 境界確定図」	
資料6	「事業予定地 インフラ現況図」	
資料7	「既存擁壁調査報告書」	
資料8	「石綿含有事前調査報告書」	
資料9	「樹木調査・樹木診断報告書」	
資料10	「既存井戸の位置及び水質検査結果書」	
資料11	「既存施設図面」	
資料12	「職員数等整理表」	
資料13	「公用車一覧」	
資料14	「施設配置イメージ及び想定ローリング計画図」	
資料15	「必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」	
資料16	「参考計画図」	
資料17	「記念樹・記念碑等移設リスト」	
資料18	「セキュリティ区分に関する資料」	
資料19	「電話交換機設備の台数等」	
資料20	「既存防災無線室（参考）」	
資料21	「県防災行政通信網設備に関する資料（参考）」	
資料22	「サーバー室イメージ図」	
資料23	「工事期間中の想定駐車場等」	
資料24	「要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書（チェックリスト）（記入例）」	
資料25	「業務区分表」	
資料26	「提出書類一覧表」	
資料27	「事業予定地 現況平面図（参考）」	
資料28	「下水道接続他工事図面（既済工事）」	
資料29	「引込線改修工事図面（既済工事）」	
資料30	「非常用自家発電設備整備工事図面（既済工事）」	
資料31	「東小磯 37 号線 道路種別」	
資料32	「既存擁壁に関する資料」	

第1章 総則

第1節 要求水準書の位置付け

大磯町新庁舎整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、大磯町（以下「本町」という。）が大磯町新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する事業者に要求する施設の設計及び建設に関するサービス水準を示すもので、「本事業の概要」、「本施設の要求水準」、「業務実施に係る要求水準」から構成される。なお、設計施工一括発注方式により実施することで、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ため、各要求水準については、基本的な考え方を示すにとどめ、本事業の目標を達成する具体的な方法・手段等は、事業者のノウハウに基づいた提案に委ねることとする。

よって、事業者が公募型プロポーザル提案時に提出する事業提案書（以下「事業提案書」という。）による水準が、要求水準書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準が本事業の「要求水準」として優先的に適用される。

また、本町は事業者が行う設計業務及び建設・工事監理業務についてモニタリングを行う。その際、「要求水準」の内容をモニタリング時の基準として用いる。事業者は、設計業務及び建設・工事監理業務について、本町のモニタリングに先立ってセルフモニタリングを行い、要求水準書及び事業提案書との整合性についての確認結果（要求水準書及び事業提案書の全ての内容をリスト化し、整合性のチェック結果、当該内容が確認できる書類の記載箇所及び具体的な実践内容・記載内容等を記入したもの）を本町に報告するものとする。

第2節 用語の定義

要求水準書中において使用する用語の定義は、本文中において特に明示されたものを除き、「資料1 用語の定義」において示すとおりとする。

第3節 本事業の目的

現在の役場本庁舎（以下「現庁舎」という。）は、昭和46年の竣工以来、町民生活における中心的な役割を果たしてきたが、建築から既に54年が経過し耐震性の不足、施設の老朽化、防災拠点としての機能の不足など、様々な課題が挙げられている。

耐震性については、昭和62年に耐震診断を実施した結果、現行の耐震基準を大幅に下回る結果であったことから庁内組織・議会での検討を重ね、移転を含む庁舎建替えを行うこととした。しかし、建設費や用地取得などに係る期間を考慮し、現庁舎についてはそれまでの10年程度を使用するための緊急対策として、平成13・14年度に防災対策工事（耐震補強）を実施した。将来的に移転を含む建替えを前提とした緊急対策であったことから、基準を満たさない階層があり、また、その後約20年が経過しているため、災害応急活動や災害復旧活動に大きな支障が生じないよう早急な対応が求められている。

東日本大震災を受けて、耐震性の不足をはじめとする現庁舎の課題を解消するため、施設規模や建設地、施設の複合化や事業手法について調査を行い、令和4年3月に「大磯町新庁舎整備基本構想」を策定した。基本構想を踏まえ、新庁舎整備における利便性や機能性、周辺環境への影響に関する具体的な課題や諸条件を整理し、配置や建設規模、概算事業費、事業スケジュールといった設計の指針となる「大磯町新庁舎整備基本計画」を令和5年3月に策定した。

そして、これら基本構想及び基本計画を一部見直し、財政負担の軽減や工期の短縮を図りつつ、現庁舎の抱える課題解決に向け、設計施工一括発注方式により、新庁舎整備を行うこととする。

第4節 基本理念・基本方針

本事業の基本理念及び基本方針は、以下に掲げるものとする。

基本理念

大磯町は、先人たちから受け継いだ高麗山や鷹取山などの丘陵、こゆるぎの浜などの 海辺、花水川や葛川などの河川といった豊かな自然、相模国府や東海道の宿場町としての歴史、明治期に発展した邸園文化などに恵まれたまちです。

新庁舎は町民ひとりひとりが大磯町の自然や歴史、文化を再発見し、新たな魅力を創造する拠点となることを基本理念とします。

基本理念

「人と地域、歴史と未来をつなぐ まちの拠点」



基本方針

(1) 防災の拠点となる安全安心の庁舎

- ・災害時の事業継続性と災害対策本部機能の充実
- ・あらゆる災害に強い防災拠点としての庁舎
- ・災害時に迅速に機能転換可能な庁舎

(2) 町民サービスの向上につながる庁舎

- ・便利で快適な来庁者窓口サービス
- ・ワンストップによる行政サービス
- ・行政手続きのデジタル化

(3) 誰もが快適で使いやすい庁舎

- ・町民が気軽に利用できるスペースの充実した開かれた庁舎
- ・誰もが分かりやすく、使いやすいユニバーサルデザイン
- ・使いやすく働きやすい庁舎を実現するための執務スペース

(4) 環境と共生する省エネルギーな庁舎

- ・2050年カーボンニュートラル(脱炭素社会)を視野に入れた庁舎
- ・大磯の気候風土を活かし、自然と共生する庁舎
- ・省エネ化の推進によるライフサイクルコストの削減

(5) 経済的で合理的な永く使える庁舎

- ・長寿命で、維持管理に配慮した合理的な庁舎
- ・時代環境の変容等に柔軟に対応できる庁舎
- ・DX、デジタルファースト、ペーパーレス化

(6) まちづくりの拠点となる庁舎

- ・大磯町の魅力を創造し、発信する庁舎
- ・自然を享受し、歴史や文化を感じさせるまちのシンボルとしての庁舎
- ・誰もが参加できる開かれた議会

第5節 適用法制度等

本事業の実施に当たっては、設計及び建設の各業務の提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則、要綱などを遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜適用するものとする。

適用法令及び適用基準は、設計及び建設の各業務の開始時に最新のものを採用すること。

設計者は、各設計段階で必要な、計画に関する法令及び条例上の条件を調査し、本町監督員に報告すること。また、手続に必要な事項について関係機関と事前に打合せを行い、本町監督員に報告すること。

なお、本施設の整備に関して特に留意すべき関係法令、条例、規則、要綱等は次のとおりとする。

(1) 法令

次の法律、その施行令、施行規則等のほか、本事業の実施に係る法令を適用する。

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 消防法
- ・ 駐車場法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 土壤汚染対策法
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 電気事業法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 建築士法

- ・ 建設業法
- ・ 地方自治法
- ・ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 個人情報保護に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ・ 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）
- ・ 屋外広告物法
- ・ 食品衛生法
- ・ 河川法
- ・ 景観法
- ・ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
- ・ 電気工事士法
- ・ 電波法
- ・ 文化財保護法
- ・ 環境基本法
- ・ フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- ・ 航空法
- ・ 都市緑地法
- ・ その他関連する法令

(2) 条例等

次の条例、その施行規則等のほか、本事業の実施に係る条例等を適用する。

- ・ 大磯町まちづくり条例
- ・ 大磯町景観条例
- ・ 大磯町景観規則
- ・ 大磯町風致地区条例
- ・ 大磯町風致地区条例施行規則
- ・ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- ・ 神奈川県地域温暖化対策推進条例
- ・ 神奈川県土砂の適正処理に関する条例
- ・ その他関連する条例、規則等

(3) 技術基準等

- ・ 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整備課）
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築設計基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築構造設計基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 構内舗装・排水設計基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築工事標準仕様書・同解説（日本建築学会編）
- ・ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- ・ 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築工事設計図書作成基準の資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）
- ・ 敷地調査共通仕様書（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、電気設備工事編、機械設備工事編）
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省国土技術政策総合研究所、建築研究所）
- ・ 鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説（日本建築学会）
- ・ プレストレストコンクリート設計施工基準・同解説（日本建築学会）
- ・ 鋼構造設計規準－許容応力度設計法（日本建築学会）
- ・ 鋼構造接合部設計指針（日本建築学会）
- ・ 建築基礎構造設計指針（日本建築学会）
- ・ 公共建築木造工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建設リサイクル推進計画（国土交通省）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱（国土交通省）
- ・ 建設リサイクルガイドライン（国土交通省）
- ・ 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事共通費積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準単価積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事積算基準等関連資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）
- ・ 公共建築工事積算基準の解説（建築工事編、設備工事編）
（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課）
- ・ 令和 5 年版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 設備設計計算書作成の手引（公共建築協会）
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 営繕工事写真撮影要領・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課）
- ・ 昇降機耐震設計・施工指針
- ・ 昇降機技術基準の解説
- ・ 日本住宅性能表示基準（平成 18 年国土交通省告示第 1129 号）
- ・ その他関連する建築学会等の基準・指針等
- ・ カラーバリアフリー 色使いのガイドライン・サインマニュアル Ver.2（神奈川県）
- ・ みんなのバリアフリーまちづくり整備ガイドブック（神奈川県）
- ・ その他関連する技術基準等

第2章 本事業の概要

本事業の対象施設及び事業範囲は、以下に示すとおりとする。

第1節 本事業の対象となる施設

本事業で対象とする施設は、以下の①から③に掲げるものとする（以下、これらを総称して「本施設」という。）。

- ① 大磯町新庁舎A棟・B棟（以下「新庁舎」という。）
- ② エレベーター棟、渡り廊下、駐車場屋根等の付属施設（以下「付属施設」という。）
- ③ 外構（駐車場、バイク置き場、駐輪場、歩道切下げ※1、擁壁、門扉・フェンス、舗装、植栽等）

また、本事業では、上記施設の整備に加え、事業予定地内の既存施設（建物、埋設物、工作物、外構）等の解体・撤去（アスベスト対策※2を含む。）を行うものとする。

※1 現況の切下げの形状や位置の変更を行う場合

※2 アスベスト調査結果は「資料8 石綿含有事前調査報告書」を参照すること。

第2節 事業方式

本事業は、本町が事業者と締結する業務契約に従い、事業者が、本施設に係る設計・建設等の業務を一括で行う設計施工一括発注方式（DB：Design Build）により実施する。

第3節 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

(1) 共通事項

事業者は、業務契約の締結後速やかに、本施設の整備に必要な業務（設計業務、建設業務、工事監理業務、統括管理業務、その他関連業務。以下「施設整備業務」という。）全体に係る全体業務計画書を本町に提出し、承諾を得ること。また、全体業務計画書には、施設整備業務全体の工程表、責任者名簿及び連絡体制表を添付すること。なお、責任者名簿については、次表のとおり取り扱うこととする。

表 1 施設整備業務の総括責任者と各業務管理責任者

名称	内容
総括管理業務責任者	<ul style="list-style-type: none"> ・施設整備業務全般を掌握し、各種事項を一元的に管理する。 ・本町への報告や連絡調整を行う。 ・定例会の開催・運営を行う。また、必要に応じて、本町と事業者間の協議を開催する。 ・業務契約上の管理技術者と位置づける。
設計業務管理責任者	<ul style="list-style-type: none"> ・設計業務全般を指導・管理する。 ・設計業務の管理技術者と位置づける。
建設業務管理責任者	<ul style="list-style-type: none"> ・建設業務全般を指導・管理する。 ・業務契約上の現場代理人、監理技術者又は主任技術者と位置づける。
工事監理業務管理責任者	<ul style="list-style-type: none"> ・工事監理業務全般を指導・管理する。

(2) 設計業務

- ① 事前調査業務（現況測量、必要に応じて地盤調査及び変位測定等）
- ② 基本設計・実施設計・解体設計業務
- ③ 積算業務
- ④ 電波障害調査業務
- ⑤ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑥ オフィス環境整備設計業務
- ⑦ 津波シミュレーション業務
- ⑧ 別途工事との調整業務

※本町が発注予定の別途工事は、「資料 25 業務区分表」を参照すること。

- ⑨ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
設計業務は、設計者と施工者が協力して行うこと。

(3) 建設業務

- ① 本事業に伴う電波障害関連業務
- ② 建設業務
- ③ 施工段階に係る各種申請等の業務
- ④ 工事期間中に必要な遵法化にかかる申請業務
- ⑤ 別途工事との調整業務

※本町が発注予定の別途工事は、「資料 25 業務区分表」を参照すること。

- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(4) 工事監理業務

- ① 本事業に含まれる建設業務全般に係る工事監理業務
- ② 事業全体の工程管理業務
- ③ 別途工事との調整業務

※本町が発注予定の別途工事は、「資料 25 業務区分表」を参照すること。

(5) 統括管理業務

- ① 統括マネジメント業務

第4節 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュールは、以下のとおり予定している。

なお、事業者の提案により、履行期間を短縮することは可能であり、本町との協議により確定するものとする。

表 2 事業スケジュール（予定）

契約締結	令和 8 年 3 月
事業期間	契約締結日～令和 13 年 6 月末日
設計期間	契約締結日～事業者が提案する期日
第 1 期建設工事期間 （新庁舎整備※A棟とB棟 を繋ぐ渡り廊下を含む）	①建設期間： 事業者が提案する期日～令和 11 年 10 月末日 ②工事監理期間： 事業者が提案する期日～令和 11 年 10 月末日
引渡し日（第 1 期）	令和 11 年 10 月末日
引越期間	令和 11 年 11 月～令和 12 年 2 月末日
供用開始日（第 1 期）	令和 12 年 3 月 1 日
第 2 期建設工事期間 （既存施設等の解体・撤 去、付属施設・外構等の整 備）	契約締結日～令和 13 年 6 月末日
引渡し日（第 2 期）	令和 13 年 6 月末日
供用開始日（第 2 期）	令和 13 年 7 月 1 日

※事前・事後調査実施時期は、事業者の提案によるものとする。

※履行期間の短縮を提案する場合、提案書においては本町にて実施する引越期間として 4 か月を確保するものとする。

第5節 セルフモニタリングの実施

- ① 事業者は、本事業で実施する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徹底するとともに、その結果を踏まえ、本事業全体のセルフモニタリングを実施すること。
- ② 事業者は、業務契約の締結後、入札説明書等を踏まえ、要求水準書、事業提案書等を基に、速やかに、設計、建設・工事監理の各段階のセルフモニタリング実施計画書を策定し、本町に提出して確認を受けること。
- ③ セルフモニタリング実施計画書では、要求水準書に規定する内容、事業提案書の内容及び本町が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。なお、全ての基準は、合致しているか否かで判断できるよう設定すること。
- ④ セルフモニタリングの内容については、協議の上設定するものとする。
- ⑤ 事業者は、四半期ごとに1回以上、本町にセルフモニタリング報告書を提出すること。セルフモニタリング報告書には、以下の内容を記載すること。
 - ・ セルフモニタリングの実施状況
 - ・ セルフモニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等
 - ・ 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
 - ・ 要求水準未達が発生した場合の改善方策
- ⑥ 事業者は、セルフモニタリング報告書に「要求水準書との整合性の確認結果報告書（チェックリスト）」及び「事業提案書との整合性の確認結果報告書（チェックリスト）」を添付すること。なお、チェックリストは以下の点に留意すること。
 - ・ 要求水準書及び事業提案書の全ての内容をリスト化（項目化）すること。
 - ・ 設計変更、要求水準の変更、本町からの指示による変更等の内容を反映すること。
 - ・ 一項目（全ての項目）毎に整合性（合致しているか否か）の判断結果を記載すること。
 - ・ 一項目（全ての項目）毎に整合性の判断の根拠が確認できる書類名、当該書類内の記載箇所及び具体的な記載内容・実践内容等を記入すること。

第6節 国・県等の支援策の活用

本事業の実施においては、緊急防災・減災事業債や防災対策事業債等の活用を見込むものとする。加えて、デジタル田園都市国家構想交付金等の国・県補助金等の活用も想定されるため、申請に必要な各種申請や申請書類、図書の作成、それに係る工事費の区分等の整理を行うこと。

第7節 本事業の諸条件

(1) 敷地条件

本施設が立地する事業予定地の前提条件は、次のとおりである。

表 3 敷地条件

項目	概要	適用
(1) 事業予定地	神奈川県中郡大磯町東小磯 183 番地 他	
(2) 敷地面積	約 6,170 m ² (注 1)	
(3) 区域区分	都市計画区域内	
(4) 用途地域 ※建物用途は過半 を占める方を適用	・第 1 種低層住居専用地域 ・近隣商業地域	⇒第 1 種低層住居専用地域 を適用 (庁舎用途の建設 には特別用途地区【建基 法第 49 条第 2 項】の所要 の手続きが必要)
(5) 防火地域指定 ※厳しい方の規制 を適用	・第 1 種低層住居専用地域：法第 22 条 区域 (→区域の内外にわたるため法 第 24 条の適用) ・近隣商業地域：準防火地域	⇒準防火地域を適用
(6) 高度地区	近隣商業地域：15m 以下 (最高限第 2 種)	⇒高さ 15m 以上の場合は、 高度地区の高さ制限の適 用除外の手続きが必要
(7) その他地域地 区	・特別用途地域 (邸園文化交流地区) ・第 1 種低層住居専用地域：第 3 種風 致地区 (小湊綾海岸松林風致地区条 例) ・津波浸水想定区域：最大津波高さ 17.1m	第 1 種低層住居専用地域 ⇒高さ 10m 以下、建蔽率 40%以下、緑化率 25%以 上、壁面後退距離 1.5m/1m 以上 (道路側/道 路以外) (注 2)
(8) 指定容積率 ※面積按分による	・第 1 種低層住居専用地域：100% ・近隣商業地域：200%	⇒按分により約 120% (注 1)
(9) 指定建蔽率 ※面積按分による	・第 1 種低層住居専用地域：40% (第 3 種風致地区指定) ・近隣商業地域：80%	⇒按分により約 48% (注 1)
(10) 接道状況	・北側 (国道 1 号)：16.0m ・南東側 (東小磯 36 号線)：4.0m ・西側 (東小磯 37 号線)：2.2m	
(11) 斜線制限	・道路斜線 第 1 種低層住居専用地域：1.25 近 隣商業地域：1.5 (適用距離：20m) ・隣地斜線 近隣商業地域：2.5 (立上り高さ：31m) ・北側斜線 第 1 種低層住居専用地域：1.25	

項目	概要	適用
(12) 日影制限 ※それぞれの制限による	第1種低層住居専用地域：1.5m（2h /3h） 近隣商業地域：4m（3h /5h）	
(13) 緑地面積等	<ul style="list-style-type: none"> ・大磯町風致地区条例に基づく緑化率や大磯町まちづくり条例施行規則による緑化面積の算定 ・開発行為に基づく公園、緑地又は広場の設置 	⇒第1種低層住居専用地域は、緑化率25%以上 ⇒開発事業区域面積の6%以上の面積

（注1）敷地境界の確定及び開発行為の許可の可否による。

（注2）各制限の緩和について協議必要。

本事業用地の敷地条件に関しては、以下に示す資料をあわせて参照すること。

- ・「資料3 事業予定地 前面道路資料」
- ・「資料4 事業予定地 地質調査報告書」
- ・「資料5 事業予定地 境界確定図」

なお、本事業における許可・申請上の敷地境界のうち、「資料16 参考計画図」に示す破線部分については、本町と協議の上、敷地境界を決定するものとする。



図 1 事業予定地

(2) 周辺インフラとの接続

事業予定地のインフラ状況は次のとおりである。詳細については「資料 6 事業予定地 インフラ現況図」「資料 28 下水道接続他工事図面」「資料 29 引込線改修工事図面」を参照すること。なお、引き込み方法は特記なき限り事業者の提案によるが、必要に応じて各供給業者と事前協議を行った上で提案すること。

インフラの引込にあたり負担金が必要となる場合は、本町が負担する。ただし、新庁舎の配置計画により必要となる既設インフラの切り回しや移設等に関する費用は事業者が負担すること。

- i) 給水 : 敷地北側及び西側に DSφ100 敷設
(現状は、敷地西側の引き込みを使用しており、敷地北側の引き込みは使用していない)
- ii) 排水 (汚水) : 敷地北側及び西側に VUφ200 敷設
(現状は、敷地南東側に接続しており、敷地北側には接続していない。資料 28 下水道接続他工事図面を参照)
- iii) 排水 (雨水) : 分流式 (※「大磯町まちづくり条例」に基づき計画すること)
(現状は、最終的に保健センター中庭の雨水枥から河川に放流)
- iv) 電気 : 敷地北側に共同溝あり
(現状は「資料 29 引込線改修工事図面」を参照)
- v) 都市ガス : なし
(現状のプロパンガスボンベ置き場は「資料 28 下水道接続他工事図面」を参照)

(3) 既存施設の概要

既存施設の概要は、次のとおりである。

なお、アスベスト含有建材の状況については「資料 8 石綿含有事前調査報告書」を参照すること。アスベスト対策の詳細については、「第 4 章第 2 節 5(11)アスベスト対策」による。

【施設概要】

施設名称	役場本庁舎 (現庁舎)	保健センター
所在地	東小磯 183 番地	東小磯 191 番地
竣工年月	昭和 46 年 5 月	昭和 57 年 3 月
建築面積	1,070 m ²	462 m ²
延べ面積	3,869 m ²	889 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上 5 階、地下 1 階	鉄筋コンクリート造 地上 2 階

【役場本庁舎（現庁舎）の配置部署】

5F	傍聴席、機械室、サーバー室
4F	議場、正副議長室、委員会室、議会事務局、教育長室、学校教育課、監査委員事務局、会議室
3F	町長室、副町長室、公室、政策課、総務課、危機管理課、財政課、河川・下水道課、産業観光課、選挙管理委員会事務局、農業委員会事務局、会議室、コピー室、電話交換室、防災無線室
2F	道路課、都市計画課
1F	税務課、町民課、子育て支援課（こども家庭センター）、会計課、電算室、町民情報コーナー
B1F	職員休憩室、更衣室、宿直室、書庫、機械室、車庫

【保健センターの配置部署】

2F	研修室、相談室、運動指導室
1F	福祉課、スポーツ健康課、保健指導室、消毒室

(4) 法的条件

事業者は、本施設の建築確認申請の手続きに着手する前に、以下の協議を行い、必要な手続きの実施、許可を受ける必要がある。

- i) 新庁舎の敷地は第1種低層住居専用地域と近隣商業地域に指定されている。このうち、第1種低層住居専用地域が敷地面積の過半を占めていることから、建築基準法第48条（用途地域）により庁舎は建てられない用途に指定されている。また、第1種低層住居専用地域の部分は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第49条第2項の規定に基づき特別用途地区に指定されている。このため、建築（許可）に向け、今後町で示す所要の手続きが必要となる。
- ii) 建築基準法第55条及び風致地区条例による高さ制限は10mである。
- iii) 近隣商業地域における高さ制限について、建築基準法第58条に基づく高度地区内の最高高さの制限である15mを超える場合は、高度地区の高さ制限の適用除外の手続きが必要となる。
- iv) 都市計画法第29条の開発行為の許可が必要となる可能性があることから、許可権者と協議を行うとともに、許可が必要となる場合は必要な手続きを行うこと。

(5) 地中埋設物の撤去

計画敷地には、オイルタンクや浄化槽等の地中埋設物が存置されている。地下埋設物の状況については、「資料 11 既存施設図面」を参照すること。これらの地中埋設物の存在を確認の上、業務の実施に当たり撤去が必要なものについては、事業者の負担により撤去・処分を行うこと。また、廃止届など適切な処置を行うこと。なお、残置する地中埋設物については、本町と協議の上決定するものとする。また、残置する地中埋設物の位置を示したプロット図を作成すること。

表 4 主な地中埋設物の現況

	設置場所	現況
オイルタンク	役 場 本 庁 舎 (現庁舎)	利用廃止し、タンク内水埋め、マンホール内砂埋め
	保健センター	使用中
浄化槽	役 場 本 庁 舎 (現庁舎)	下水道接続への切り替えにより防火水槽に転用
	保健センター	下水道接続への切り替えにより利用廃止し、残置

第3章 本施設の要求水準

設計業務を遂行するに当たって、本事業の基本理念・基本方針を踏まえ、事業者独自のノウハウやアイデアを活かし、本事業に取り組むに当たってのコンセプト・実施方針を提案すること。また、以下の各節に示す要求内容及び水準を遵守するほか、細部については「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に基づくこと。

第1節 共通事項

1. 施設規模及び必要諸室等

(1) 施設規模

本施設の想定する延べ面積は、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す各室面積を満たした上で、5,500 m²程度（下限値 10%以内）とすること。なお、この延べ面積 5,500 m²程度は屋内面積を対象とし、吹きさらしの廊下、駐車場・駐輪場の庇などの屋外面積を除く。

(2) 必要諸室及び什器・備品等

① 必要諸室

本施設に必要な諸室及び面積は、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す要求水準にて計画すること。なお、面積に指定のある室については、記載された面積の下限値 10%以内、上限値 10%以内の範囲内で計画すること。全体のバランスや共用部分の計画等については、事業者の創意工夫による提案を期待する。

② 什器・備品等

設置に際して工事を伴う什器・備品等で、かつ施設と一体化するものは、原則として、建設業務に含めるものとし、要求水準書及び「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に基づき調達・設置すること。

(3) 新庁舎B棟の考え方

新庁舎B棟の建物配置は「資料 14 施設配置イメージ及び想定ローリング計画図」、新庁舎B棟に配置する諸室は「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示すとおりとする。なお、新庁舎A棟と新庁舎B棟は、2階レベルにて渡り廊下（屋根付き）で接続するものとする。

2. 基本的な性能水準

施設要求水準に係る基本的な性能水準は、国土交通省大臣官房官庁営繕部が定める「官庁施設の基本的性能基準（令和6年改訂）」における基本的性能の項目ごとに、同基準が定める諸室等の「基本的性能」及び「技術的事項」等について、次表のとおりとする。ただし、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」において個別に規定する諸室等の性能水準は、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」によることとする。その他、別の基準により性能水準を定めるものは、備考欄及び注釈、要求水準書に示すとおりとする。事業者は、次表を踏まえ、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に規定する諸室等の全てを整備することとする。

表 5 適用分類表

大項目	中項目	小項目	適用する性能水準		
			新庁舎	付属施設	備考
社会性	地域性		I	II	
	景観性		I	II	
環境保全性	環境負荷低減性	長寿命	適用	適用	※ 1
		適正使用・適正処理	適用	適用	※ 1
		エコマテリアル	適用	適用	※ 1
		省エネルギー・省資源	適用	適用	※ 1
	周辺環境保全性	地域生態系保全	適用	適用	※ 1
		周辺環境配慮	適用	適用	※ 1
安全性	防災性	耐震	構造体	III	※ 2
			建築非構造部材	B	※ 2
			建築設備	乙	※ 2
		対火災	耐火	IV	
			初期火災の拡大防止	II	
			火災時の避難安全確保	I	
		対浸水		II	
		対津波		適用	※ 2
		耐風	構造体	III	
			建築非構造部材	III	
			建築設備	III	
		耐雪・耐寒	構造体	適用	
			外部空間など	適用	
		対落雷	II	III	
		常時荷重	適用	適用	
	機能維持性		II	II	
	防犯性		I, II, III※ 5	III	※ 3
機能性	利便性	移動	適用	適用	
		操作	適用	適用	
	ユニバーサルデザイン		適用	適用	
	室内環境性	音環境	I, II, III※ 5	—	
		光環境	I, II, III※ 5	III	
		熱環境	I, II, III※ 5	—	
		空気環境	I, II※ 5	—	※ 4
		衛生環境	適用	適用	
		振動	適用	適用	
	情報化対応性	情報処理機能	II	—	
		情報交流機能	II	—	
経済性	耐用性	耐久性	構造体	適用	
			建築非構造部材	適用	
			建築設備	適用	
		フレキシビリティ		I	—
	保全性	作業性	適用	適用	
		更新性	適用	適用	

※ 1 「官庁施設の環境保全性基準」に準拠すること

※ 2 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に準拠すること

※ 3 「官庁施設の防犯に関する基準」に準拠すること

※ 4 「公共建築工事シックハウス対策の手引」に準拠すること

※ 5 各室による

3. 想定ローリング計画

- i) 現庁舎を運用しながら敷地北側に新庁舎（A棟とB棟を繋ぐ渡り廊下を含む。）を建設し、行政機能の移転後、現庁舎を解体し駐車場を整備する建替えローリングとし、仮設庁舎は設置しないものとする。そのため、工事中も現庁舎を継続利用できるよう、来庁者及び職員の安全性・利便性に配慮した施工計画とすること。
- ii) 本町が想定するローリング計画（案）は「資料 14 施設配置イメージ及び想定ローリング計画図」を参照すること。
- iii) 新庁舎の供用開始後に、既存施設の解体・撤去を行うこと。なお、新庁舎の供用開始に当たっては、仮使用認定申請を行うことを想定している。
- iv) 新設擁壁については、施工手順を踏まえて、適切なタイミングで設置を行うこと。
- v) 第 1 期及び第 2 期の工事期間中の駐車場、自動二輪車用駐車場、駐輪場は、「資料 23 工事期間中の想定駐車場等」を参照するとともに、本業務において本町と協議の上、施工計画等に反映すること。なお、来庁者用駐車場は、大磯港県営駐車場の利用を想定しており、本町は大磯港県営駐車場から敷地まで、臨時送迎バスを運用する予定であるため、臨時送迎バス（定員 14 人程度のマイクロバスを運行予定）の運行に支障のない施工計画を検討すること。
- vi) 仮設の身障者用等駐車区画のライン引き、カラー塗装、車止めブロックの設置を行うこと
- vii) 事業者はローリング計画を本町の想定から変更する際は、速やかに本町に申し出を行い、協議すること。

第2節 建築計画

1. 全体計画の考え方

(1) 全体配置計画

全体配置は、敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮し、次の項目に留意して、均衡のとれた計画とすること。なお、想定する土地利用計画は、「資料 14 施設配置イメージ及び想定ローリング計画図」に示すとおりである。

- i) 諸室の利用・管理区分や防犯性の確保に配慮しつつ、施設の効率化及びコンパクト化を図ること。
- ii) 効率的なメンテナンス、ランニングコストの抑制、管理・運営のしやすさに配慮した計画とすること。
- iii) 本施設へのアクセス、車両動線等を配慮した上で、歩車分離を明確にし、来庁者等の安全性を確保した配置とすること。

- iv) 本事業において整備される施設により、近隣への電波障害を発生させない規模及び配置とすることが望ましいが、電波障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。
- v) 本施設整備期間中であっても既存大磯町役場の業務を行うため、来庁者等への安全性・利便性に配慮した計画とすること。

(2) 動線計画

① 共通事項

- i) 敷地入口から各フロア・諸室までのバリアフリー動線を確保すること。
- ii) 歩車分離を明確にし、安全性を確保した動線計画とすること。
- iii) 自然災害発生時や非常時の避難動線を考慮した計画とすること。
- iv) 来庁者車両による敷地周辺への交通障害をできる限り抑制した計画とすること。

② 敷地内へのアクセス

- i) 歩行者と、車両・バイク・自転車とは、歩車分離にするなどし、安全性を確保したアクセスとすること。
- ii) 敷地出入口の考え方は、表 6 に示すとおりとする。

表 6 敷地出入口の考え方

出入口	歩行者	車両	バイク	自転車
敷地北側 (国道 1 号)	○	○	○	○
敷地南東側 (町道東小磯 36 号線)	○	※臨時車両のみ	—	—

※一般車両の出入りは行わないが、臨時的な措置として、消防・救急などの緊急車両、検診や施設の維持管理運営に伴う公用車及び関係車両の出入りを想定している。

- iii) 歩行者、車両（来庁者・公用）、バイク（来庁者・職員・公用）、自転車（来庁者・職員・公用）のアクセスは、敷地北側（国道 1 号）からとする。
- iv) 敷地南東側（東小磯 36 号線）からも臨時車両がアクセスできるように、出入口を 2 か所（現状と同位置）設けること。なお、緊急時を除き車両の出入りは行わないものとするが、歩行者は出入り可能な計画とすること。

③ 敷地内動線

- i) 敷地北西側（国道 1 号）の敷地出入口付近に、新庁舎 A 棟のメインエントランス及び車寄せを設けること。車寄せは、雨に濡れずに建物内にアクセスできるようにすること。
- ii) 駐車場及び駐輪場からの動線に配慮し、新庁舎にサブエントランスを設けること。

表 7 建物出入口の考え方

	配置	備考
メインエントランス	敷地北側（国道 1 号）	
サブエントランス	駐車場及び駐輪場側等	施設配置を踏まえて、必要数を設けること

- iii) 敷地北西側（国道 1 号）の出入口から駐車場までの車路は、両側通行とすること。また、車両通行に伴う近隣住環境への影響緩和のため、敷地西側に植栽帯（低木）を設けること。
- iv) 安全に通行できる、適切な勾配のスロープ車路を設けること。
- v) 物資搬入・搬出用車両の通行・駐車は、可能な限り建物に接近できるようにし、荷物の積み下ろしのしやすさに配慮すること。
- vi) 津波発生時に、建物外から展望（避難）デッキに安全かつスムーズに避難ができるように、屋外階段を計画すること。

④ 建物内動線

- i) 来庁者・職員の利便性、セキュリティ、ユニバーサルデザイン、防災安全に配慮した動線計画とすること。
- ii) 建物出入口については、国道 1 号から来庁する歩行者や車寄せ、駐車場、バイク置き場、駐輪場等からの動線に配慮し、適切な数・配置とすること。
- iii) 「4.セキュリティ計画」に示す要求水準を踏まえ、セキュリティ区画を設定しやすい計画とすること。

2. ゾーニング・諸室配置

- i) 諸室配置については、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に基づき計画すること。
- ii) 初めて施設を訪れる人々にとっても、目的の場所が容易に理解できるよう、見通しが良く、分かりやすい空間構成とすること。
- iii) 執務室は配置部門の特性に合わせ、設計業務期間中に本町から示す機能関連図を基に、部門間の連携などを踏まえたゾーニングとすること。

- iv) 階段やエレベーター、トイレなどをまとめて配置することで、効率の良い執務空間を確保すること。

3. 仕上計画

仕上計画は、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい施設となるよう配慮すること。特に外装は、使用材料や断熱方法等を十分検討し、建物の長寿命化を図ること。

また、使用材料は、健康等に十分配慮し、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。仕上方法等の選定に当たっては、「建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）」に記載されている項目の範囲と同等以上であることを原則とする。

なお、建物内外部の仕上げは、次の点に留意すること。

- i) 内外装仕上げ材は、日常的な清掃や修繕しやすい材料を採用するとともに、外装デザインも清掃が容易になるように配慮して計画すること。
- ii) 漏水を防ぐため、屋根について十分な防水を講じること。特に、排水しにくい陸屋根部分、空調ダクト、供給管等の周囲とのジョイント部分、雨樋と付帯の排水管及び階間のシール部分等は、漏水を防止する措置を講じること。
- iii) 大雨や台風等による風水害に耐えうる構造とし、これらによる屋根部の変形に伴う漏水に十分注意すること。
- iv) 暴風雨においても雨水が建物内に進入しないよう、必要な水密性・気密性を確保した外部建具で計画すること。
- v) 鳥類及び鼠族、昆虫の侵入並びにそれらの住み着きを防ぐ構造であること。具体的には、換気用ダクトへの網の取り付け、排水トラップの設置等がなされていること。
- vi) 人が触れる部分の仕上げ材については、安全確保と美観保持の観点から、破損防止、衝撃に対する十分な強度と汚損防止性能を有する工法・材料を採用すること。
- vii) 壁の仕上げ材は、作業時の物品等の衝突に耐えられる設えとし、資材の搬入経路となるような箇所には、コーナーガードや腰壁保護の設置等の配慮を行うこと。なお、盤類、消火器等については壁面に埋込むことを基本とし、突起物がないよう計画すること。（電気室、機械室、倉庫等はその限りではない。）
- viii) 塩害対策に十分配慮した仕上げ材を選定すること。
- ix) 天井及び壁面に設置するモニター等の設備の取付下地を、本町と調整の上、必要な位置に設置すること。
- x) 可能な限り、県産木材を利用した内装材の木質化を行うこと。

4. セキュリティ計画

- i) 入退室管理に必要な電気錠及び空配管を設けること。なお、電気錠が必要な扉については、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」による。
- ii) 日中の不審者対策や夜間等における不法侵入を防止する等、施設の保安管理に留意した計画とし、施錠装置は全諸室に設けること。また、必要に応じて、防犯上、適切な照明設備を設置すること。
- iii) 夜間・休日窓口は、来庁者が建物内に入らず手続きができるようにするため、メインエントランス付近に守衛室・宿直室を設置し、宿直室には風除室に面する位置に夜間・休日窓口の受付カウンターを設けること。なお、雨天時に来庁者が雨に濡れずに手続きができるように計画すること。
- iv) 閉庁日（土日祝日及び年末年始（12月29日から1月3日））に1階の町民交流・協働スペース、情報発信スペース及びトイレを町民に開放できるよう、セキュリティ区画を設けること。なお、閉庁日に開放する諸室については、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」による。
- v) 展望（避難）デッキは、原則として開庁時のみの利用とする。ただし、閉庁時においても、地震発生時には津波避難デッキとして機能できるようにすること。
- vi) 敷地外周部全周（敷地出入口を除く）に植栽帯（低木）又はフェンスによるセキュリティラインを施すこと。なお、周辺環境に違和感のないよう、現況に即した植栽帯を極力設けること。
- vii) 個人情報の適切な管理が可能な計画とすること。

5. ユニバーサルデザイン

- i) 「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の整備基準を満たした計画とすること。
- ii) 来庁者等が施設（外構・敷地への全てのアプローチを含む。）を不自由なく安心して利用できることはもとより、障がいなどの有無、年齢、性別、国籍にかかわらず利用できるユニバーサルデザインの視点に立った施設整備を行うこと。
- iii) 外構及び建物内には、「カラーバリアフリー色使いのガイドライン・サインマニュアル Ver.2」に基づき、統一性があり、空間と調和したサイ

ン計画を行うこと。また、サインは、ユニバーサルデザインの観点から、認知が容易であるものとする。

- iv) 乳幼児連れの方に配慮し、授乳室やキッズスペースを設置すること。
- v) 触知案内や音声案内など、視覚障がい者が分かりやすい多様な案内・誘導を行うこと。
- vi) 難聴者用磁気ループシステムを設置すること。設置する室については、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」による。
- vii) 窓口にマイク・スピーカーを使ったシステムを設置し、聴覚障がい者や高齢者などの意思疎通支援の方策を講じること。また、聴覚障がい者に緊急情報を提供できるよう、自動火災報知設備に連動した光警報装置を設置すること。
- viii) 車椅子の設置スペースを、新庁舎A棟1階のメインエントランス及び駐車場側出入口に確保すること。また、AED（自動体外式除細動器）は、新庁舎A棟1階及び2階、新庁舎B棟2階のわかりやすい位置に設置スペースを確保すること。

6. 環境計画

(1) ZEB 認証の取得

本施設は、地球温暖化防止の観点から、負荷の抑制・自然エネルギーの利用を行った上で、設備システムの高効率化により BEI50%以上の省エネルギーを実現することとし、第三者認証である BELS にて ZEB Ready 以上の認証を取得すること。

(2) 地域性・景観性

- i) 大磯町らしさを感じさせる外観の工夫など、コスト面に配慮しつつ町の新たなシンボルとしてふさわしい景観デザインとすること。
- ii) 地域及び事業予定地周辺との調和を図りつつ、海と山とが共存する大磯の自然環境を生かし、また、周囲の建物との調和、地域の歴史性、SDGs の達成等の観点も踏まえ、風景に調和した意匠とすること。特に、「小湊綾海岸松林風致地区」であることを考慮して、視覚的な圧迫感等を和らげる工夫を凝らす等により、地域の景観向上に努めること。
- iii) 本敷地は、「特別用途地区（邸園文化交流地区）」であり、建築制限の緩和による手続きが必要となるため、隣接する鳴立庵や明治記念大磯邸園における建築物等を含めた当該特別用途地区の歴史的建築物群の保存、活用に当たり、役場庁舎に所要のために来庁する者のみならず、来町者への情報提供や回遊の拠点、休憩等に資する機能を有する施設とすること。

- iv) 誰でも気軽に立ち寄れる、開かれた庁舎となるよう、明るく開放感のある親しみのあるデザインとし、景観性を重視すること。
- v) 紺碧の海や豊かな緑を望める展望デッキを新庁舎A棟2階屋上部に設置すること。なお、展望デッキは津波等における避難スペースを兼ねること。
- vi) 展望デッキには、人工芝やベンチを設置するなど、来庁者の憩いの場となるような計画とすること。また、展望デッキの周囲に適宜目隠しを設けるなど、近隣住環境のプライバシーに配慮した計画とすること。
- vii) 建設工事中も含めて、低排出・低騒音・低振動型の建設機械や低 VOC 塗装を使用するなどして、周辺への反射光を含む公害騒音や振動、臭気による影響を最大限抑制する計画とすること。

(3) 環境保全・環境負荷低減

- i) 太陽光発電システム等の再生可能エネルギーによる発電システムを導入するとともに、節水器具の採用、リサイクル材や水性塗料など環境にやさしい建設材料（エコマテリアル）の採用や、廃棄物発生抑制等を図り、可能な限り環境負荷の低減を図ること。
- ii) 外構の整備に当たっては、敷地に隣接する鳴立庵の緑化環境と調和のとれた緑地等を適切に計画し地球環境へ配慮すること。また、誰もが気軽に立ち寄れる、開かれた庁舎としての公共性に配慮すること。緑化については、「大磯町風致地区条例」に基づき、緑化率を第1種低層住居専用地域は25%以上とし、適切に緑地を確保すること。ただし、緑化面積の算定に当たっては、大磯町まちづくり条例施行規則第60条（4）による。適切に緑地を確保すること。
- iii) 断熱・気密性向上等により室内への熱負荷を抑制することで省エネルギー化を図ること。
- iv) 敷地内には、町の木であるクロマツの高木をはじめ多くの樹木がある。これらの樹木については、可能な限り残すようなレイアウトを検討すること。なお、残すことが困難な場合は、伐採したこれらの木を使ってサインやベンチ等を作成するなどの活用を検討すること。また、植樹や移植により景観の保持・形成を図ること。

7. 防災安全計画

(1) 災害時等の施設安全性の確保

① 共通事項

- i) 地震等の自然災害発生時や非常時において安全性の高い施設とするほか、火災時の避難安全対策や豪雨対策、強風対策に十分留意すること。
- ii) 自然災害発生時や非常時の避難動線を考慮した計画とすること。

② 津波対策等（耐震性能・構造形式を含む）

- i) 大地震後も、様々な庁舎機能が継続できる耐震性能を確保すること。構造形式は「第3章第3節2. 耐震性能」の各項目のとおりとする。また、津波発生時においても、庁舎機能の維持が図れる構造とすること。
- ii) 駐車場と建物との間の擁壁は、車両の落下防止として地盤レベル+1.2mまで立ち上げること。なお、塩害対策としてフェンスへの代替は不可とする。
- iii) 津波発生時に地域住民が100人程度避難できる展望（避難）デッキを設けること。建物外から展望（避難）デッキに行くための避難経路として屋外階段を設置し、津波等の緊急時に誰でも開錠できるよう、地域住民の避難に配慮した計画とすること。
- iv) 津波等で1階内部空間が浸水し屋内階段が使用不可となった際、屋外から新庁舎A棟2階に直接アクセスできるように、津波等の影響に考慮した位置に屋外階段を計画すること。

(2) 災害対策拠点としての機能確保

① 一般事項

- i) 大規模災害に耐え庁舎機能を維持するだけでなく、迅速に災害対策に対応できる防災拠点機能を確保すること。

② ライフラインの維持確保

- i) 大規模災害発生時に災害対策本部室の機能確保が図れるよう、電気等の設備室やサーバー室など重要な諸室は TP+17.2m 以上の上層階に設置し、浸水・地震等に対しても影響のない計画とすること。
- ii) 1階など浸水が想定される階の配線系統は分離とすることで、浸水時に機能を切り離すことが可能な計画とすること。
- iii) 電力供給途絶時の対応として、非常用発電設備（72時間以上稼働）を津波高さを考慮し TP+17.2m 以上の高さの屋外（屋上等含む。）に設置し、非常時に必要な電源確保をすること。
- iv) 断水時の対策として、受水槽により飲料水及び雑用水を確保すること。受水槽は、津波高さを考慮し TP+17.2m 以上の高さの屋外（屋上等含む。）に設置し、非常用給水栓を設けること。

- v) 災害対策本部等の活動を円滑に行うため、危機対応に必要な物品等を保管する備蓄倉庫を新庁舎A棟2階に計画すること。
- vi) 災害時の職員等が利用できるよう、新庁舎付近に本管直結型のマンホールトイレを4基程度設置すること。なお、マンホールトイレの上部構造物（テントや便器等）については、本工事に含まない（町で調達）ものとする。
- vii) 災害時において非常用電源回路に接続する負荷は、以下を想定しているが、設計段階で本町と協議を行い、決定するものとする。

表 8 発電機回路とする負荷（想定）

対象	運用想定
防災に関わる設備（防災行政通信網設備を含む）	稼働
災害時の活動拠点室、活動支援室及び活動通路の照明	稼働
主要な室（執務室、守衛室、宿直室、防災倉庫など）及び廊下の照明	業務継続に必要なものを稼働
眺望（避難）デッキ及び至るまでの動線の外部照明	稼働
主要な室のコンセント	業務継続に必要なものを稼働
エレベーター（新庁舎A棟の1基）	稼働
活動拠点業務に必要な通信・連絡用機器、主要な室の電話	稼働
サーバー室及び防災無線室の空調設備	稼働
無窓の居室の給気・排気ファン	稼働

※活動拠点室、活動支援室及び活動通路は「官庁施設の基本的性能基準」による

③ 災害対策本部機能

- i) 災害発生時の状況把握や情報共有がしやすいよう、災害対応の拠点となる災害対策本部室には、分割表示可能な大型モニターを設置すること。なお、設置するモニターの仕様は以下の通りとする。

表 9 分割表示可能な大型モニターの仕様

項目	仕様
サイズ（1画面あたり）	55 インチ
分割表示	1～8面（縦2面×横4面）
投影想定情報	各種災害情報

投影方法	PC 接続による投影とし、各 PC の任意の画面を投影できること。 また、各 PC の任意の画面を複数画面を使用して拡大表示できること。
接続可能 PC 台数	2 台
その他	分割表示する際に必要なスイッチャー等の付属品も併せて設置すること

- ii) 防災情報通信システムを設置（別途工事）するため、空配管を設けること。また、専用の電話回線を設置できるようにすること。
- iii) 災害時、地域防災計画に基づく関係機関からの応援に対応できる大会議室を隣接配置とし、通常時は会議室として活用するなど、効率的な運用が可能となるよう計画すること。

(3) 平時の施設安全性の確保

- i) 来庁者等の安全の確保に配慮した計画とすること。
- ii) 吹抜けやバルコニー、階段、展望（避難）デッキなど転落のおそれのある部分について、転落防止に配慮した計画とすること。
- iii) ガラス窓については、台風などの飛来物への対応や防犯対策に配慮し、強化ガラスを採用する等、ガラスの衝突安全性を確保すること。また、屋内の扉等についても、飛散防止フィルムを貼る等により、ガラスが割れにくくするとともに、割れた際の安全性に十分配慮すること。
- iv) 自動扉等の可動部については、挟まれ防止に配慮した計画とすること。

8. 維持管理計画

(1) 塩害対策

- i) 事業予定地は海岸に隣接しているため、外壁や屋外設備は海風による塩害に配慮すること。
- ii) 外気取入部には除塩フィルターを設け、海塩粒子による設備機器の腐蝕防止等に配慮すること。
- iii) キュービクルや非常用発電設備は屋外設置とし、耐塩塗装や除塩フィルターなど塩害に強い仕様のものですること。

(2) ライフサイクルコストの低減

- i) 採用する建築技術や設備については、機能的で汎用性のある資材・システムを採用する方針とし、メンテナンスが容易で、迅速かつ経済的な修繕更新ができるよう配慮すること。

- ii) 修繕工事が最小限となるように、建築・設備の更新や修繕が容易で、将来負担の軽減や維持管理コストを最小限に抑えた庁舎を計画すること。
- iii) 将来の庁内の組織改編や変化する社会需要に柔軟に対応できるよう、間仕切りや設備等の変更がしやすいフレキシビリティを確保した計画とすること。
- iv) 将来の設備機器の更新を考慮し、搬入経路や更新スペースを確保すること。

9. 駐車場等計画

(1) 駐車場

- i) 来庁者用駐車場を 58 台（身障者等用駐車スペース 2 台を含む）、公用車用駐車場を 27 台（うち 2 台は屋根付き）設けること。なお、公用車の詳細については、「資料 13 公用車一覧」を参照すること。
- ii) 身障者等用駐車スペースは屋根付きとすること。庁舎入口付近に配置し、車いす駐車場から建物入口までの経路を含め、来庁者が雨に濡れず新庁舎内に移動できる計画とすること。
- iii) 敷地北側（国道 1 号）の敷地出入口に駐車場管制設備、ゲート、満空表示・出庫表示、料金徴収システム（駐車券発行機・精算機）、インターホンを設けること。
- iv) 屋根付き公用車用駐車場には、洗車ができるように鍵付き水栓を設けること。
- v) 将来的に電気自動車用充電設備を設置できるよう、空配管等を設けること。
- vi) 騒音やプライバシーの確保など、近隣住環境への影響緩和のための措置を講じること。

(2) 自動二輪車用駐車場

- i) 来庁者用・職員用として、屋根付きのバイク置き場を 50 台設けること。

(3) 駐輪場

- i) 来庁者用・職員用として、屋根付きの駐輪場を 60 台設けること。

10. 外構計画

(1) 切下げ

- i) 敷地北西にある車両用入口の切下げは、既存利用を想定しているが、形状や位置の変更を行う場合は、本事業で行うものとする。

(2) 擁壁計画

① 既存擁壁

- i) 本事業に含む既存擁壁の撤去新設工事範囲は、「資料 32 既存擁壁に関する資料」を参照し、原則全て撤去新設として計画すること。
- ii) ただし、設計業務の早期段階で開発行為の許可に関する許可権者との協議及び既存擁壁の安全性に関する調査を行い、既存擁壁の撤去・新設、補修等の必要性を検討すること。
- iii) 前項の検討結果で、既存擁壁の新設工事が不要となった場合は、工事費や事業スケジュールへの影響について、あらかじめ町と対価の支払い額も含め、協議を行うこと。
- iv) 既存擁壁の状況については、現地調査を実施するとともに、過年度に実施した調査結果「資料 7 既存擁壁調査報告書」も参照すること。

② 新設擁壁

- i) 本施設の整備に伴い必要となる擁壁を新設すること。

(3) 門扉・フェンス

- i) 既存門扉は撤去し、敷地の出入り口には、車両用門扉と人用門扉を設置すること。
- ii) 既存外構フェンスは撤去し、落下防止対策として十分な高さのフェンスを新設すること。

(4) 舗装計画

- i) 植栽をする範囲以外は、アスファルト舗装とすること。

(5) 植栽計画

- i) 維持管理に配慮した計画とすること。
- ii) 新しく植樹する樹木は本町の推奨樹木を考慮して選定すること。

(6) 雨水排水計画

- i) 「大磯町まちづくり条例」に基づき計画すること。

(7) 外灯計画

- i) 敷地内の安全を確保しつつ、周辺への光害防止に配慮した外灯計画とすること。

(8) 財産使用許可を受けた者との調整

- i) 電柱等に移設等が必要な場合は、許可権者と調整及び検討を行い、その結果を本町に報告すること。

11. サイン計画

(1) 全体サイン計画

- i) 大磯町らしさを意識したコンセプトの組み立てを行った上で、サイン計画を行うこと。
- ii) ユニバーサルデザインに配慮し、視認性の高い計画とすること。
- iii) 耐久性やメンテナンス性に配慮すること。
- iv) トイレ、傾斜路、その他シンボル化した方が望ましいものについては、ピクトグラムとしてもよい。
- v) 外国人来庁者に配慮し、多言語表記を行うこと。

(2) 外部サイン計画

- i) 国道1号から視認できる位置に、外壁に施設名称サインを設けること。
- ii) 国道1号から敷地に入る際、視認できる位置に、自立式の施設名称サインと掲示板を設けること。
- iii) 国道1号から見える位置に「津波避難ビル」の表示を設けること。

(3) 内部サイン計画

- i) 施設の全体構成を示す案内板を、シンプルかつ大きな文字のデザインで施設内部の分かりやすい位置（エントランス付近などの主要な場所）に設置すること。
- ii) エレベーターホールに、各階に入所する部署、機能を明記した案内板を設けること。また、エレベーター内に各階に入所する部署を明記した案内板を設けること。
- iii) 各階にフロア案内板を設置すること。
- iv) 各窓口に業務案内サインを設置すること。
- v) 室名称のサインは、全ての諸室に設けること。必要に応じて「使用中」の表示や「関係者以外立入禁止」等を明示するなど、親切で分かりやすいサイン計画を行うこと。
- vi) 将来の組織改編や室名変更に対して、フレキシブルに対応できる計画とすること。

12. 諸室計画

(1) 共通事項

- i) 各諸室の詳細は以下に示すとおりとする。なお、各諸室の大きさや室の配置等については「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」を参照のこと。

(2) 窓口・待合・相談スペース

- i) 来庁者への円滑な案内を行うため、総合案内を新庁舎A棟1階のメインエントランス及びサブエントランス（駐車場側）から視認しやすい位置に設置すること。
- ii) 執務室と接したオープンカウンター方式により窓口機能を集約化すること。
- iii) カウンターは、基本的に2人単位でパーテーションで区切ること。
- iv) カウンターには、感染症対策などの観点から、基本的に来庁者と職員との間にパーテーションを設置すること。
- v) 会計室の窓口はハイカウンターとし、ガラス窓で仕切ること。ガラス窓には受け渡し開口を設けること。
- vi) 本町が現在進めている窓口のDX化の取組みを踏まえた計画となるよう、設計段階において本町と協議を行いながら、詳細な窓口やオフィスレイアウト等の検討を行うこと。窓口のDX化については、呼び出し番号札及び大型ディスプレイによる呼び出し案内、窓口でのマイク・スピーカーを使ったシステムによる聴覚障がい者や高齢者などの意思疎通支援設備を設置すること。なお、別途工事にて、タブレットによる受付・証明発行、窓口でのキャッシュレス決済端末を導入予定であるため、必要な電源、配管等を設けること。
- vii) 来庁者が安心して利用できるように、プライバシーの保護に配慮した個別ブースや個別相談ブース、相談室を設けること。
- viii) 個別ブースはカウンターをパーテーションで区切る形式とし、町民課、税務課、子育て支援課、福祉課の窓口カウンターに1か所ずつ設けること。
- ix) 個別相談ブースは、4名が同時利用できる広さとし、新庁舎A棟2階の窓口から近接した利用しやすい位置に4か所設けること。なお、個別相談スペースは、他の来庁者から個別相談スペース内が見れないように高さ1,800mm程度の間仕切りとし、扉なしとすること。

- x) 相談室は、4名が同時利用できる広さとし、新庁舎B棟2階の窓口から近接した利用しやすい位置に1か所設けること。プライバシーの保護に配慮し、防音性を確保すること。
- xi) 来庁者や委託業者等との相談・打合せができるように、個別相談・打合せブースを設けること。個別相談・打合せブースは、6名が同時利用できる広さとし、新庁舎A棟3階の窓口から近接した利用しやすい位置に2か所設けること。
- xii) 和室は、子どもや子ども連れの来庁者が相談等で利用することを想定した計画とすること。

(3) 町民ロビー、町民交流・協働スペース

- i) 町民交流促進の観点から、新庁舎A棟1階メインエントランスロビー付近にギャラリーやイベントなど様々な使い方ができる町民交流・協働スペースを設置すること。
- ii) 1階町民ロビーに、情報発信スペースと障がい者の就労支援として福祉ショップスペースを設置すること。福祉ショップスペースは、①喫茶調理スペース（食材の下処理を行わず、既製品を開封・加温・盛り付け等して提供、既製品及び既製品以外の飲料の提供）、②売店スペース（物販）を設けること。
- iii) 町民交流・協働スペースは、福祉ショップスペースで購入したものを飲食できるスペースとして利用するため、福祉ショップスペースと近接した配置とすること。
- iv) 行政の手続き以外でも気軽に訪れ、親しみが生まれる空間となるよう、休憩コーナーなど誰もが自由に利用できる場所を適宜設けること。
- v) 保健センターの検診時に、来庁者の待合として利用できるスペースを町民ロビーに確保すること。

(4) 情報発信機能

- i) 情報社会への対応として、新庁舎A棟1階に行政情報や大磯町の魅力などを紹介する情報発信スペースを町民ロビーに設置すること。
- ii) 情報発信スペースには、町内外を問わず、来庁者が気軽に書籍やパンフレット等を閲覧でき、情報が得られるスペースを設置すること。
- iii) 大型モニター（別途工事）での動画上映やデジタルサイネージ（別途工事）による情報発信も行うことを想定しているため、必要な電源、空配管、取付下地等を設けること。

(5) 執務空間

- i) 職員の働きやすさに配慮した計画すること。
- ii) 部門間の調整を容易とし、職員間の連携を高めるため、見通しのよいオープンフロアとすること。
- iii) 各部門の特性を踏まえた階層配置や関連性の強い部門の近接配置を考慮し、限られた面積を有効利用できるユニバーサルレイアウトによる什器・備品等の配置を検討すること。検討に当たっては、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」及び設計段階で本町から示す各課関連の考え方を参照するとともに、「オフィス環境整備基本設計業務及び実施設計業務」と合わせて計画を行うこと。
- iv) 執務室のバックヤードに、職員用ミーティングスペースを配置すること。
- v) 会議室は、オンライン会議等にも対応できる計画とすること。
- vi) サーバー室の室内・機器等については、「添付資料 22 サーバー室イメージ図」を参照し、計画すること。

(6) 議会関連

- i) 議会施設は基本的にワンフロアに集約し、新庁舎A棟4階に配置すること。
- ii) 議場はフラット形式とすること。
- iii) 家具は可動式とすることで議場を多目的に利用しやすい計画とすること。
- iv) 議場の形状は、職員席と議員席が対面するレイアウトとすること。
- v) 議会傍聴席は36席とし、車いす席を設置すること。
- vi) 親子で議会を傍聴できるように、ラウンジに議会の映像を映すモニターを設置すること。

13. その他

- i) 収集車の車両動線に配慮した位置に、分別して保管ができる規模のごみ置き場を新庁舎内に設置すること。車両動線の安全性に配慮できれば、新庁舎建物外の敷地内に設置することも可能とする。なお、収集車は国道1号からアプローチし、車路を通過し、新庁舎A棟南側での駐車・積込を想定している。また、収集車は駐車場ゲート内を通行できるものとする。
- ii) 「大磯町まちづくり条例」に基づき、防火水槽60m³を1基を設置すること。

- iii) 国旗、町旗を掲げられるよう掲揚柱を2本、敷地内に設置すること。
- iv) 国道1号から見えやすい壁面等に、懸垂幕装置を設けること。
- v) 本町による告示・公告を行うための掲示板（埋込み式）を適切な位置（雨に濡れずに設置・閲覧できること）に設置すること。
- vi) 現庁舎からの移設物として、植物、石碑（「資料 17 記念樹・記念碑等移設リスト」を参照）を適切な位置に移設すること。
- vii) 長靴を洗う等のための鍵付き水栓（地流し）を新庁舎付近に設置すること。
- viii) 既存の井戸については、「資料 10 既存井戸の位置及び水質検査結果書」を参照し、井戸水の活用を検討すること。なお、東側駐車場部の井戸は、町の「防災指定井戸」として指定されており、災害時の機能確保を含め利活用を検討すること。西側植栽部の井戸は、現在使用しておらず、再利用については提案によるものとする。

第3節 構造計画

1. 共通事項

- i) 本施設の構造計画は、次の適用基準に基づいて計画し、建築基準法によるほか、日本建築学会諸基準及び「建築構造設計基準、同基準の資料（国土交通省大臣官房 官庁営繕部整備課監修）」、「建築物の構造関係技術基準解説書 2020 年版（国土交通省住宅局建築指導課他編集）」、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和 3 年）」等に準拠すること。なお、これらの基準等の見直しが行われた場合には、変更後の基準に準拠すること。

2. 耐震性能

- i) 新庁舎の構造体の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和 3 年）」のⅠ類とし、附属施設の構造体の耐震安全性の分類は、Ⅲ類とする。
- ii) 新庁舎の建築非構造部材の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和 3 年）」の A 類とし、附属施設の建築非構造部材の耐震安全性の分類は、B 類とする。
- iii) 新庁舎の建築設備の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、令和 3 年）」の甲類とし、附属施設の建築設備の耐震安全性の分類は、乙類とする。
- iv) 構造種別は、特に定めないが、上記 i)～iii)を満たすものとする。
- v) 耐震性能・構造形式は、提案によるものとする。

3. 構造計画

- i) 「資料 4 事業予定地 地質調査報告書」を参考に適切な基礎構造とすること。
- ii) 将来の間取り変更に対応できるよう耐震壁の配置や柱スパン等を工夫した構造計画とするなど、建物の長寿命化にも配慮すること。

4. 耐久性能

- i) 鉄筋コンクリート造の場合は、「建築工事標準仕様書／同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）」に定める計画供用期間において、「標準（大規模補修不要期間 65 年）」以上の耐久性能を確保すること。

- ii) 外部に露出する鉄骨部材については、溶融亜鉛メッキなど耐久性の高い防錆処理を行うこと。
- iii) 外部に面する鉄筋コンクリート部分は鉄筋のかぶり厚さを増す等、中性化対策に配慮すること。

第4節 設備計画

1. 共通事項

設備計画は、「建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、令和3年度版）」に準拠し、次の項目を考慮した上で、電気設備、給排水衛生設備、空気調和・換気設備の計画を行うこと。

なお、「資料15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」の設備計画を標準案として事業者の創意工夫ある提案を期待する。

- i) 更新性、メンテナンス性を考慮した計画とすること。
- ii) 各種機器の集中管理パネルを設置し、一括管理ができるようにすること。
- iii) 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、燃焼時に有害物質を発生しないエコマテリアル電線の採用を積極的に行うこと。
- iv) 自然採光を積極的に取り入れる等、照明負荷の削減について、十分配慮した計画とすること。
- v) 省エネルギー、省資源を考慮するとともに、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- vi) 設備機器の更新、メンテナンス及び電気容量の増加等の可能性を踏まえ、受変電設備を設置する屋外（屋上等含む。）に保守及び将来の負荷増設を見込んだスペース、配電盤内に電灯、動力の予備回路、設備シャフト内の先行更新スペース等を計画すること。
- vii) 必要に応じて凍結防止対策を講じること。
- viii) 諸室ごとの照明設備・セキュリティシステム・空調換気設備は、ICカード等による一元管理とするなど、管理のしやすさに配慮したシステムを計画すること。

2. 電気設備

(1) 電灯・電力設備

- i) 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、分電盤に低圧用SPDを設けて避雷対策を講じること。また、発電機回路コンセントは、色識別すること。
- ii) サーバー室など個別に電源を取り出す必要のある諸室には、分電盤、手元開閉器、専用コンセントなどを設置し個別の機器を接続できるようにすること。
- iii) コンセントは、諸室の用途に適した仕様・数を設置すること。また、本町が発注する別途工事を考慮した計画とすること。

- iv) 幹線ケーブルは、ケーブルラック敷設とし、将来用予備スペースを見込むこと。
- v) 照明器具は原則として、LED 照明とすること。省エネ制御（明るさセンサー、初期照度補正）を主照明に採用すること。また、各室、共用部に設ける照明器具は、ちらつきやグレアのない器具とすること。
- vi) 各室の設計照度は、JIS 等の基準に準拠して決定すること。
- vii) 利用頻度が低い場所（トイレや更衣室等）については、人感センサー等を利用し、消費電力の低減に努めること。また、出入口が複数ある室には必要に応じ複数個所にスイッチを設けること。
- viii) 守衛室において、全館の照明の点灯・消灯について一括管理ができるようにすること。
- ix) 各室において、照明の一括管理ができるようにすること。
- x) 会議室、事務室等については、使い勝手やこまめな消灯に配慮した点灯区分の設定が可能なようにすること。
- xi) 屋外照明設備は、景観に配慮したデザインとし、自動点滅及び時間制御が可能な方式とすること。また、光害に配慮すること。
- xii) 床埋込みのコンセントを設置する場合は、つまずきを起こさないフラットなものを使用すること。
- xiii) 水がかかる等漏電のおそれのある負荷には漏電遮断機を設けること。
- xiv) ケーブルはエコケーブルを採用すること。
- xv) 将来設置する電気自動車用充電設備として、分電盤を設置すること。容量は、普通充電 1 台（1 φ 200V）、急速充電 1 台（3 φ 200V）を見込むこと。また、分電盤から駐車場までの配管ルートを整備し、将来の電気自動車充電設備の増設にも配慮した計画とすること。急速充電等の仕様は事業者の提案によるものとする。
- xvi) 電灯・動力盤には、適切な予備回路及びスペースを見込むこと。

(2) 構内情報通信網設備

- i) 行政情報ネットワークについては「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」を参照し計画すること。
- ii) 防災行政通信網設備専用線を含む光及びメタルケーブルを引き込むこと。
- iii) 情報通信のネットワーク対象施設（「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」参照）において、有線 LAN 用の配管配線・情報コンセントを設けるとともに、無線 LAN（WiFi ルーター含む）が利用できるよう整備すること。

- iv) 配線ルート構築に必要な配線経路、配管、ケーブルラック、光成端箱取付場所、引き込み柱を整備すること。
- v) 各種 LAN・通信回線のルートを確保すること。
- vi) HUB ボックスは各階 EPS 内に設置すること。
- vii) HUB ボックスは、開口率が高く、効果的な排熱ができるものを設置し、来庁者等が容易に触れることができない安全、かつ、メンテナンスが容易な場所に設置すること。
- viii) HUB ボックス内パッチパネルから「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す必要な諸室の情報コンセントまで配管配線を敷設すること。また、情報コンセントは OA フロアについては原則インナーコンセントとし、それ以外は鍵付きとするが、事前に本町と協議を行うこと。
- ix) 無線 LAN アクセスポイント用情報コンセントは、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す必要な諸室の天井内に設け、メンテナンスのための点検口を設けること。
- x) ネットワーク技術の革新に対応する配線交換の容易な設備を設置すること。
- xi) 配線仕様は、提案時点の最新システムを採用すること。
- xii) サーバー室は免震構造とし、不活性ガスによる消火設備を設けること。収容架は、24 時間空調の環境で、排熱とメンテナンスを考慮したスペースを確保すること。

(3) テレビ共同受信設備・構内電話交換設備

- i) 配線ルート構築に必要な配線経路、配管、ケーブルラック、引込柱等を整備し、公道横断、電柱共架に必要な利用許可手続きも実施すること。
- ii) MDF（主配電盤）は、機械室に設置すること。また、端子盤は、各階の EPS 内に設置すること。
- iii) MDF（主配電盤）と端子盤は、来庁者等が容易に触れることができない安全、かつ、メンテナンスが容易な場所に設置すること。
- iv) 構内交換設備（別途工事）は、メンテナンス用スペースが確保でき、メンテナンス用のコンソール（パソコン）も同時に設置できる計画とすること。なお、施設運営上必要と想定される回数線、内線数は「資料 19 電話交換機設備の台数等」を参照すること。
- v) 施設内の各室からの職員応答等、本施設における内線電話設備等の設置できるよう、空配管を敷設すること。

- vi) 各室には、将来内線電話が増設できるように予備配管・カバープレート等を敷設すること。
- vii) テレビ共視聴システムは、地上デジタル放送、FM、AMの各種テレビ・ラジオアンテナを設置し、機器及びケーブルは4K8K対応とすること。
- viii) CATV の引き込み用空配管を設けること。テレビ共視聴システムと同一系統に共聴させることを想定し、CATV 機器の設置スペースを設けること。

(4) 受変電設備・非常用発電設備・再生可能エネルギー発電設備

① 受変電設備

- i) 津波高さを考慮し、TP+17.2m 以上の高さの屋外（屋上等含む。）に設置し、塩害対策を講じること。
- ii) メンテナンスしやすいように配慮して計画すること。受変電設備の更新、将来の負荷増設を見込んだスペース、更新スペース及びルート計画を行うこと。
- iii) トップランナー（第三次判断基準）変圧器とすること。

② 非常用発電設備

- i) 非常用発電機設備の負荷は、「表 8 発電機回路とする負荷（想定）」を参照すること。
- ii) 津波高さを考慮し、TP+17.2m 以上の高さの屋外（屋上等含む。）に設置し、塩害対策を講じること。
- iii) 非常用発電機設備の連続運転可能時間を3日間72時間以上となるように計画し、燃料無給油時の連続運転可能時間72時間以上の貯油槽を設けること。貯油槽は、TP+17.2m 以上の高さの屋外（屋上等含む。）や地下に設置するなど、津波高さを考慮して設置すること。なお、必要に応じ、塩害対策や地震・津波浸水対策を講じること。
- iv) 停電の長期化に備えて、貯油槽へ1階から給油可能な設えとすること。
- v) メンテナンスしやすいように配慮して計画すること。また、更新スペース及びルート計画を行うこと。
- vi) 移動電源車の接続が可能な計画とすること。

③ 再生可能エネルギー発電設備

- i) 太陽光発電設備は20kW以上とすること。ただし、最終的な設置容量は、施設計画に応じ、設計段階で本町と協議の上、決定する
- ii) 必要に応じて逆流防止設備を設置した系統連携機能を備えること。

- iii) エントランスに LED 表示型発電量モニターを設置すること。なお、発電能力については、設計段階において変更する可能性も含め本町と協議を行うこと。
- iv) 災害時の停電に備えて、自立運転回路を設けて専用コンセントに供給すること。

(5) 情報表示設備

① マルチサイン

- i) 町民ロビー、窓口等に、デジタルサイネージ（別途工事）を設置するため、取付下地設置、電源の確保、空配管を行うこと。

② 議員出退表示設備

- i) 議員出退表示設備は、新庁舎A棟4階来庁者エリアの廊下に設けること。
- ii) 議員が登庁・退庁した際に議員自らが操作できるようにすること。
- iii) 議会事務局で表示装置の操作が行えるようにするとともに、表示内容の書換えができるようにすること。

③ 時刻表示設備

- i) 有線式親子時計を設置すること。親時計は総合盤に設置し、子時計は新庁舎内の各所に設置すること。

④ 映像・音響設備

- i) 議場・音響設備、スピーカー及びワイヤレスアンテナ等（天井等に埋め込むもの）、プロジェクター・スクリーン等（天井等に固定するもの）、モニター及びマイクコンセント等（壁に埋め込むもの）を設置すること。なお、設置する室及び設備については、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」による。
- ii) 会議室は、WEB 会議等に対応できる映像・音響設備（別途工事）の設置を考慮した計画とすること。

(6) 警備設備

- i) 警備システムは、機械警備（別途工事）を基本とし、空配管を敷設すること。なお、機械警備システムは、閉庁日の一般開放を考慮して計画すること。
- ii) 「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す位置に、防犯カメラを設置（別途工事）し、モニターによる一元管理を行うこととし、モニターの設置場所は守衛室とすることを想定して計画すること。

(7) 駐車場管制設備

- i) 敷地北側（国道 1 号）に駐車場管制設備、ゲート、満空表示・出庫表示、料金徴収システム（駐車券発行機・精算機）、インターホンを設けること。
- ii) 前面道路に渋滞を発生させないように、敷地北側（国道 1 号）の敷地出入口から駐車場ゲートの距離を十分に確保すること。
- iii) 出庫注意灯は、敷地北側（国道 1 号）の敷地出入口の適切な位置に設置すること。
- iv) 駐車場ゲートに守衛室と通話可能なインターホンを設けること。

(8) 消防設備

- i) 消防設備（消火器を含む）は消防法に準拠するとともに、維持管理、点検がしやすいように整備すること。
- ii) 火災発生時には、施設内に緊急放送が流れる設備（非常用放送設備）を整備すること。
- iii) 自動火災報知設備を適切に設置するとともに、受信機を守衛室に、副受信機を電話交換室に、それぞれ設置することを想定すること。

(9) インターホン設備

- i) 閉庁時、新庁舎エントランスと守衛室で通話可能なインターホンを設けること。インターホン設置箇所は、メインエントランス及びサブエントランスを想定するが、詳細は事業者の提案及び本町との協議により計画すること。

(10) 放送設備

- i) 業務放送兼用非常用放送設備とすること。
- ii) 守衛室及び電話交換室から全館及び棟・フロア・ゾーン毎の系統に放送可能な計画とすること。なお、ゾーンの考え方は本町との協議による。

(11) 防災行政通信網設備

- i) 防災無線室に収容する機器（別途工事）については、「資料 20 既存防災無線室（参考）」を参照すること。
- ii) 別途工事にて設置する県防災機器については、「資料 21 県防災行政通信網設備に関する資料（参考）」を参照すること。
- iii) 本町が別途設置する衛星系アンテナ、防災カメラ GPS アンテナ、J-ALERT 用アンテナが設置可能な基礎又は壁面支持のスペースを確保し、収容架までの配管配線ルートを確保すること。

- iv) 電源については、収容架の近くに分電盤を設置して、分岐ブレーカーから収容架内の電源ユニットまでの配線経路を整備すること。
- v) 収容架は、24 時間空調の環境で、排熱とメンテナンスを考慮したスペースを確保すること。
- vi) 収容架から防災業務端末、複合機、IP 電話機等の各機器までの配線経路、配管、ケーブルラックを整備すること。
- vii) 収容架から行政情報ネットワーク及び構内交換設備までの配線経路、配管、ケーブルラックを整備すること。
- viii) 構内交換設備は、防災行政通信網との交換機間接続を SIP により可能とすること。

3. 空調換気設備

(1) 空調設備

- i) 原則として、空調（冷暖房）設備は、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す諸室を対象とする。
- ii) 熱源設備は、地球環境やライフサイクルコストに十分配慮したシステムを適切に採用すること。設計でも比較検討を行い、協議の上決定すること。
- iii) 諸室の空調設備は、その用途・目的に応じた空調システムを採用し、適切な室内環境（湿度及び粉じん）を確保すること。ゾーニングや個別空調の考え方について、最適なシステムを提案すること。
- iv) 製造メーカーの最高効率機種を採用すること。
- v) 可能な限り、諸室の静音環境を保つような設備計画に努めること。
- vi) サーバー室及び防災無線室は、機器・設備の冷却に必要な空調性能を確保し、24 時間連続運転とすること。また、空調設備を各室 2 機設置し、それぞれどちらか 1 機が故障しても、残りの 1 機で各室内の機器・設備の冷却が可能となるようにすること。

(2) 換気設備

- i) シックハウス対策として、各室に換気扇を設ける等、各諸室においても十分な換気（湿気・結露対策）ができるよう配慮すること。
- ii) 外気を取り込む換気口には、塩分及び汚染された空気の流入を防ぐため、フィルター等を備えること。なお、当該フィルター等は、洗浄、交換、取付けが容易に行える構造のものとする。
- iii) その他諸室の換気設備は、その用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。

- iv) 給気口と排気他汚染源は、適切な離隔の確保又は開放面を違える等の配慮をすること。
- v) 全熱交換換気システムなど省エネルギーに配慮すること。

4. 給排水衛生設備

(1) 給水設備及び給湯設備

- i) 原則として、給水設備及び給湯設備は、「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す諸室を対象とすること。
- ii) 災害時対応として、受水槽には緊急遮断弁を設置すること。
- iii) 受水槽は、津波高さを考慮し、TP+17.2m 以上の高さの屋外（屋上等含む。）に設置し、塩害対策を講じること。
- iv) 配管材料は、高耐久性を有する仕様とし、将来の更新に配慮すること。
- v) 給水ポンプは、発電機回路の電源供給とすること。
- vi) 各設置箇所の給湯量に応じた給湯設備を選定すること。なお、洗い物用は任意で温度を設定できるものとし、飲用は 90℃以上とすること。
- vii) 原則として、土間埋設配管及び壁内埋設配管は行わないこと。

(2) 排水設備

- i) 汚水及び雑排水は、適切に公共下水道に接続すること。なお、排水に関しては、自然勾配によることを基本とし、ポンプアップは原則として行わないこと。
- ii) 必要に応じて、オイルトラップなどの阻集器を設けること。防臭蓋とし、床面の水や砂埃等が流入しない構造とすること。
- iii) 機器ドレンは、臭気防虫対策等を行い、適切に雑排水系統へ排出されるよう計画すること。
- iv) 原則として、土間埋設配管及び壁内埋設配管は行わないこと。

(3) 衛生設備等

- i) 施設利用人数や利用形態等を考慮し、根拠に基づき適正器具数を算出すること。
- ii) 衛生設備は、清掃等の維持管理が容易な器具・機器を採用すること。
- iii) 節水型器具を採用すること。また、各トイレの手洗いは自動水栓、小便器は個別自動洗浄小便器を採用すること。
大便器は洋式便器を基本とし、暖房機能付き温水洗浄便座とすること。
また、擬音装置を設けること。

- iv) 各階のトイレ（男性用・女性用それぞれ）に、ベビーチェア等を設置したトイレブースを1か所以上設けること。
- v) みんなのトイレは、障がいなどの有無、年齢、性別、国籍にかかわらず、誰もが使いやすい仕様とすること。
- vi) トイレの衛生対策、特に臭気対策には万全を期すること。
- vii) 掃除用具入れは、各階の男性用トイレ・女性用トイレのそれぞれ1か所ずつ設置し、流し台及び清掃用具を収納できるパネル等を設けること。
なお、男性用トイレ・女性用トイレが隣接するトイレについては、1か所にまとめて設置してよいものとする。
- viii) 震度5程度の地震に対して自動診断・復旧システムを備えること。

(4) ガス設備

- i) 「資料 15 必要諸室リストおよび電気・機械要求性能表」に示す箇所に、プロパンガス（LP ガス）によるガス供給を行うこと。また、プロパンガスボンベ置き場を確保すること。

(5) 消防設備

- i) 関係法規及び所管消防署の指導に従い設置すること。
- ii) サーバー室等、消火活動による二次被害を避ける必要がある室は、非水系の消防設備にて代替すること。

5. 昇降機設備

- i) 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」及び「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」等の各種法令に準拠し、誰もが利用しやすい計画とすること。
- ii) 新庁舎内に設置する昇降機設備（屋内）は、新庁舎A棟に2基、新庁舎B棟に1基設置すること。また、駐車場から新庁舎A棟1階への移動等円滑化経路を確保するために、昇降機設備（屋外）を1基設けること。
- iii) 新庁舎内の昇降機設備（屋内）のA棟の1基は、緊急搬送に対応できるよう、ストレッチャーが十分に入る広さとすること。
- iv) 各階に着床できる計画とすること。新庁舎内の昇降機設備（屋内）のA棟2基のうち、1基を展望（避難）デッキに着床できるようにすること。
- v) 耐震クラス S14 とすること。
- vi) 昇降機内には緊急連絡用インターホンを設置し迅速に対応できるようにすること。
- vii) オプション機能（停電時自動着床）を設けること。

- viii) 閉庁日における利用制限ができるよう、不停止制御が可能な仕様とすること。

第4章 業務実施に係る要求水準

第1節 設計業務に係る要求水準

設計業務を遂行するに当たって遵守すべき要求内容は、以下に示すとおりとする。

1. 業務の対象範囲

設計業務は、本施設を対象とし、その設計については、業務契約書、要求水準書、入札時の提案書類等に基づいて、事業者の責任において基本設計及び実施設計を行うものとする。

2. 業務期間

設計業務の期間は、本施設の運用開始日をもとに事業者が計画することとし、具体的な設計期間については事業者の提案に基づき業務契約書に定める。事業者は、関係機関と十分協議した上で、本事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう設計業務期間を設定すること。

3. 提出物

「資料 26 提出書類一覧表」に示す資料を提出すること。また、本町へ提出するに当たっては監督員の確認を受けること。

※ 補助金、交付金等にかかる書類については、上記に関わらず本町の求めに応じて書類を提出すること。

4. 設計変更

本町は、必要があると認める場合、事業者に対して、本施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用のほか工事費）が発生したときは、本町が当該費用を負担するものとする。一方、本事業の費用に減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減額するものとする。

5. 業務の内容

(1) 設計業務に当たり留意すべき項目

- i) 事業者は、設計業務の内容について本町と業務計画書の承認を得て業務の目的を達成すること。
- ii) 事業者は、契約締結後、必要に応じて速やかに電波障害調査を行うこと。

- iii) 事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査、土壌調査及び振動測定等を事業者の責任で行い、関係法令に基づいて業務を遂行するものとする。
- iv) 図面、積算書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本町の指示を受けること。また、図面は、工事毎に順序よく整理して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- v) 本町が町議会や町民等（近隣住民・職員・保護者も含む。）に向けて設計内容に関する説明を行う場合や国へ交付金の申請を行う場合等、本町の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関する協力を行うこと。なお、町民等に向けた設計内容に関する説明は、基本設計着手後、早期の段階からの実施を想定している。
- vi) 基本設計時に2回程度、町民等からのワークショップ等の意見聴取を実施し、聴取した意見を検討し、設計に反映すること。内容については、外観デザインや町民利用スペースについてを想定しているが、詳細は町と協議し決定すること。
- vii) 本町や関係者等との合意形成の円滑化、本施設が周辺に与える影響の検証を目的とし、設計段階で **BIM** を活用すること。
- viii) 事業者は、基本設計を完了したときは、「資料 26 提出書類一覧表」に基づき、基本設計図書等を本町に提出し、承諾を得ること。なお、本町からの求めがあった場合には、基本設計の内容が業務要求水準を満たしていることを証する資料を提出すること。
- ix) 事業者は、実施設計を完了したときは、「資料 26 提出書類一覧表」に基づき、実施設計図書等を本町に提出し、承諾を得ること。なお、本町からの求めがあった場合には、実施設計の内容が業務要求水準を満たしていることを証する資料を提出すること。
- x) 事業者は、基本設計を完了したときは、概算工事費内訳書を本町に提出し、承諾を得ること。
- xi) 事業者は、実施設計を完了したときは、工事費内訳書を本町に提出し、承諾を得ること。なお、工事費内訳明細書の作成に当たっては、公共建築工事内訳書標準書式を基に作成し、補助金、交付金等の対象及び対象外を明確に区分できるようにすること。
- xii) 事業者は、本町に対して定期的に設計業務の進捗状況の説明及び報告を行うこと。
- xiii) 事業者は、業務の全部を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委任し、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、本町の承諾を得ること。

(2) オフィス環境整備設計業務

事業者は、基本設計及び実施設計の段階において、本町と十分に協議を行い、オフィス環境整備設計を実施するとともに、その内容を設計業務に反映させること。また、本町が別途発注予定の什器・備品等の調達・設置に関する発注者支援を行うこと。

① オフィス環境整備基本設計業務

- i) 現状のオフィス環境調査を行い、オフィス環境整備に係る条件の整理・把握するとともに、計画収納量の検証を行うこと。
- ii) オフィスレイアウト計画・方針を立案すること。執務空間については、ユニバーサルレイアウトを基本として検討を行うこと。
- iii) 基本レイアウト図面の作成を行うこと。
- iv) 整備対象とする什器・備品の選定を行い、什器・備品整備計画書（移転廃棄計画を含む）の作成を行うこと。なお、既存の什器・備品の利用（移転・廃棄等）について、本町と協議の上決定をすること。
- v) 購入する什器・備品リストの作成を行うこと。
- vi) 什器・備品の概算予算案を作成し、本町に提示すること。

② オフィス環境整備実施設計業務

- i) 実施レイアウト図面の作成を行うこと。作成に当たっては、本町が推進している窓口の DX 化の実施内容について、本町と協議の上、レイアウト図面に反映させること。また、庁内説明会等を踏まえ、実施レイアウト図面の修正の必要がある場合は、図面修正を行うこと。（各課 3 回程度）
- ii) 購入什器・備品計画の策定、及び購入什器・備品の仕様の確定支援を行うこと。また、転用レイアウト図面、転用・新規家具リスト、什器・備品計画の策定を踏まえ、新規購入する什器・備品のリストアップ及び見積作成を行うこと。
- iii) 購入する什器・備品の入札仕様書の作成を行うこと。
- iv) 新しい働き方における職員意識醸成支援を行うこと。

(3) 津波シミュレーション業務

- i) 本業務で設計した新庁舎や擁壁等の配置・形状、地盤レベル等の条件を基に、大地震発生により生じた津波が、事業予定地及び新庁舎建物に向かってどのように浸水してくるか、どのような影響を与えるかを検討すること。
- ii) 津波の浸水状況を時系列（時間毎に）で検討すること。

- iii) 新庁舎に加わる概ねの波力（圧力・転倒）等を検討すること。
- iv) 具体的な検証方法は、大磯町新庁舎整備基本構想で本町が実施した津波シミュレーション（本町ホームページに掲載している「新庁舎整備に伴う津波シミュレーションについて」を含む。）を基本とし、本町との協議により決定すること。
- v) 津波シミュレーション結果の提出時期については、基本設計完了時を想定しているが、詳細な実施時期は、本町と協議によるものとする。

(4) 別途工事との調整業務

事業者は、本事業期間内において本町が発注する別途工事との調整を行い、円滑な事業推進を図ること。

- i) 別途工事の設計に関する調整を行い、別途工事の内容を本事業の設計に反映させること。
- ii) 本町が別途発注を予定している関連事業は、「資料 25 業務区分表」による。

第2節 建設・工事監理業務に係る要求水準

建設・工事監理業務を遂行するに当たって、以下の各節に示す要求内容及び水準を遵守すること。

1. 業務の対象範囲

事業者は、業務契約書、要求水準書、入札時の提案書類等に基づいて、本施設の建設、工事監理等を行うこと。

2. 業務期間

- i) 本施設は、令和12年1月末日までに建設・工事監理業務を完了すること。具体的な業務期間については、表2 事業スケジュール（予定）に示す本施設の供用開始日をもとに事業者が計画することとし、事業者の提案に基づき定めるものとする。
- ii) 事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を申し出た場合は、延長期間を含め本町と事業者が協議して決定するものとする。

3. 業務の内容

(1) 基本的な考え方

- i) 業務契約書に定められた本施設の建設・工事監理のために必要となる業務は、業務契約書において本町が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。
- ii) 本事業の着手に先立つ近隣住民への説明や調整は基本的に本町が実施するが、事業者も協力すること。境界調査について事業者は、本庁の指示により実施すること。
- iii) 本事業の工事現場において4週8休以上の現場閉所日又は現場休息日（以下「現場閉所日等」という。）を設けること。
- iv) 建設に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者がその責めを負うものとする。

(2) 工事監理に当たり留意すべき項目

- i) 事業者は、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を選定し、業務計画書における配置技術者名簿において明示すること。

- ii) 工事監理者は、建設業務が基本設計図書、実施設計図書及び遵守法令等に基づき適切に行われていることを確認すること。
- iii) 工事現場に工事監理記録簿を常備すること。
- iv) 工事に関する各種の検査及び確認に、工事監理者として立ち会うこと。
- v) 事業者は、業務の全部を一括して第三者に委任、又は請け負わせてはならない。また、業務の一部を第三者に委任、又は請け負わせようとするときは、あらかじめ、本町の承諾を得ること。

(3) 工事計画策定に当たり留意すべき項目

- i) 関連法令を遵守するとともに、関連要綱や各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- ii) 建設工事に伴い想定される騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞等については、近隣住民の生活環境や検定・検査業務に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- iii) 近隣住民への対応について、事業者は、本町に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- iv) 近隣住民や職員等へ工事内容を周知徹底して理解を得て、作業時間の了承を得ること。
- v) 建設発生土について適切に処理が行われるよう計画すること。

(4) 別途工事との調整業務

事業者は、本事業期間内において本町が発注する別途工事との調整を行い、円滑な事業推進を図ること。

- i) 各工事請負者等と施工や工程等に関する調整を行い、工事を円滑に進めること。
- ii) 本町が別途発注を予定している関連事業は、「資料 25 業務区分表」による。

4. 着工前業務

(1) 各種申請業務

確認申請等の建築工事に伴う各種手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本町に提出すること。

(2) 近隣調査・準備調査等

- i) 建設工事の着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む）を十分に行い、近隣住民の理解のもとに、工事の円滑な進行を確保すること。
- ii) 建物工事による近隣住民等への影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。また、工事完了後についても建物工事による近隣住民等への影響がないか確認すること。
- iii) 近隣住民へ工事概要についての説明等を実施し、工事工程等についての理解を得ること。

5. 建設期間中業務

(1) 建設工事

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って建設・工事監理を実施すること。事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工においては、本町に対し、次の事項に留意すること。

- i) 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を全体工程表、月間工程表、3週工程表を作成し、本町に報告するほか、本町から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ii) 事業者は、本町と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。なお、検査・試験の項目及び日程については、事前に本町に連絡すること。
- iii) 本町は、事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- iv) 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って工事を実施すること。事業者は工事現場に工事記録簿を常に整備すること。
- v) 遵守法令、適用基準等に基づき、基本設計図書、実施設計図書及び業務計画書に従って適正に業務を実施すること。
- vi) 建設工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、工事の円滑な進行を確保し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- vii) 工事現場に工事記録簿を常に整備すること。
- viii) 本町は、事業者が行う会議に出席できるとともに、随時、工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ix) 事業者は、工事を円滑に推進できるように、既存施設管理者及び近隣住民等へ工事状況の説明及び調整を十分に行うとともに、工事中における安全対策について万全を期すこと。

- x) 工事期間中は、表示式騒音・振動測定装置を設置して、騒音・振動管理を適切に行うこと。また、毎月の測定記録を保管し、本町に提出すること。
- xi) 本町が別途調達する備品・機器等の搬出入作業がある場合は、事業者は業務の実施に支障のない範囲でこれに協力すること。
- xii) 事業者は、本町が対象施設の財産登録事務を円滑に実施できるように、建築物及び建築設備の種別、名称、位置、規格、寸法、工事費等の内容に係る照会に対して回答及び資料の提示を行うこと。
- xiii) 事業者は、工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

(2) 工事監理業務

- i) 工事監理者は、監理日報、打合せ記録、主な工事内容、工事進捗状況及び器材・施工検査記録等を含んだ工事監理報告書を作成し、工事監理の状況を本町に定期的に（毎月1回程度）報告するほか、本町の要請があったときには随時報告を行うこと。
- ii) 本町への完成確認報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。
- iii) 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によることとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とする。

(3) 来庁者等への安全対策業務

- i) 事業者は、工事期間中に来庁者等の安全を確保するために、十分な対策を講ずること。
- ii) 本施設外（敷地外）における工事車両との交通災害を未然に防ぐため、安全に配慮した車両運行ルートを計画すること。
- iii) 本施設内における工事エリアと供用エリアを明確に区分し、施工すること。
- iv) 本施設内（敷地内）における工事動線と、来庁者等の動線を明確に分離すること。サイン（方向指示板等）・カラー舗装・保安柵（バリケード、カラーコーン等）・回転灯・注意灯等を適宜活用し、視認性と誘導性を高めること。
- v) 適切に交通誘導警備員等を配置し、来庁者等を安全に誘導すること。

(4) 近隣対応・対策業務

事業者は、近隣住民等に対して、次の事項に留意して工事を実施すること。

- i) 工事中における近隣住民及び来庁者等への安全対策については万全を期すること。
- ii) 工事を円滑に推進できるように、必要に応じて、工事の実施状況の説明及び調整を十分に行うこと。
- iii) 本業務に係る企画、広報、実施については事業者の提案をもとに本町と協議の上で決定するものとし、これに係る費用については、全て事業者の負担とする。

(5) 電波障害対策業務

本施設の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、事業者は、本工事期間中にテレビ電波障害対策を行うこと。

(6) 対象施設の解体業務

- i) 原則として敷地内の建築物、工作物は全て解体すること。
- ii) 建設上支障となる立木等の伐採、伐根処分を行うこと。
- iii) 不要となる什器・備品等（施設に固着するもの）の廃棄を含むものとする。
- iv) 地下工作物等の当初想定されない施設等が発見された場合は本町に報告すること。
- v) 工事期間中は、表示式騒音・振動測定装置を設置して、騒音・振動管理を適切に行うこと。また、測定記録を保管し、本町に提出すること。
- vi) 建築物解体工事共通仕様書等の適用法令等に基づき、業務計画書を作成し、それに従って適正に業務を実施すること。
- vii) 工事の全部若しくはその主たる部分又は他の部分から独立してその機能を発揮する工作物の工事を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

(7) 発生廃棄物の処理

- i) 関係法令等に基づき適正な処理を行うこと。
- ii) 建設副産物適正処理推進要綱に基づき、積極的に廃棄物の再資源化を行うこと。

(8) 各種申請業務

- i) 工事に伴う各種申請の手続きを事業スケジュールに支障がないように実施すること。

- ii) 建物の除却及び建設工事に当たって本町が行うべき諸手続きについて把握し、スケジュールを示すとともに、当該手続きが円滑に進むよう関係機関との調整、提出書類（案）の作成などを行い、本町に対する支援を行うこと。

(9) 近隣調査・準備調査等

- i) 着工に先立ち、近隣住民との調整を十分に行い、近隣の理解及び安全を確保すること。また、工事工程等についての了解を得ること。
- ii) 解体工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、工事の円滑な進行を確保し、問題があれば適切な処置を行うこと。

(10) 施工計画書等の提出

事業者は、業務契約書に基づき、着工時に必要書類を本町に提出すること。本町は、必要があると認める場合、事業者に対し計画の修正を要求することができる。

(11) アスベスト対策

- i) アスベストの処理に当たっては、アスベストのレベルに応じて、各種法令に従い適切な対策を行うこと。
- ii) アスベスト調査結果は、「資料 8 石綿含有事前調査報告書」を参照の上、事業者の責任において追加調査を実施し、含有箇所及びコスト・工期への影響を本町に報告すること。
- iii) 追加調査の結果を踏まえ、処理に必要な追加費用を協議の上、本町がこの費用を負担することとする。

(12) その他

原則として、工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、本町が責任を負うべき合理的な理由がある場合にはこの限りでない。

6. 完成時業務

自主完成検査及び完成検査は、次の「(1) 事業者による自主完成検査」及び「(2) 本町の完成検査」の規定に基づき実施すること。また、事業者は、本町による完成検査後に、「(3) 完成図書の提出」に基づき必要な書類を本町に提出すること。

(1) 事業者による自主完成検査

- i) 事業者は、事業者の責任及び費用において、関連する要綱・基準等を踏まえた自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転等を実施すること。
- ii) 自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転の実施については、それらの実施日の 7 営業日前までに本町に書面で通知すること。
- iii) 事業者は、本町に対して、自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転の結果を、建築基準法第 7 条第 5 項に定める検査済証その他の検査結果に関する書類の写しを添えて報告すること。
- iv) 事業者は、本町の完成検査までに関連法令及び基準等に基づき、本施設の状態について、健康で衛生的な環境を確認するため、空気環境測定、照度測定及び水質管理等の各測定を実施すること。

(2) 本町の完成検査

本町は、事業者による上記の自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転の終了後、本施設、設備機器、器具、什器・備品等について、次の方法により完成検査を実施する。

- i) 本町は、建設業務を行う者及び工事監理者の立会いの下で、完成検査を実施し、当該確認の結果を事業者に通知するものとする。

- ii) 完成検査は、本町が確認した設計図書との照合により実施するものとする。
- iii) 事業者は、設備機器、器具、什器・備品等の取扱いに関する本町への説明を前項の試運転とは別に実施すること。なお、各設備機器、器具、什器・備品等の使用方法について操作・運用マニュアルを作成し、本町に提出してその説明を行うこと。
- iv) 事業者は、本町の行う完成検査の結果、是正又は改善を求められた場合、速やかにその内容については是正又は改善し、再確認を受けること。なお、再確認の手続きは完成検査の手続きと同様とする。
- v) 事業者は、本町による完成検査後、是正事項又は改善事項がない場合には、本町から完成確認通知を受けるものとする。

(3) 完成図書の提出

本町による完成検査の通知に必要な完成図書は「資料 26 提出書類一覧表」による。また、これら図書の保管場所を新庁舎内に確保すること。なお、提出時の体裁等については、別途本町の指示するところによる。

(4) 引渡しに係る業務

事業者は、本町による完成検査に合格した後に、対象施設の引渡し期日までに、対象施設を本町に引き渡すこと。ただし、事業者が、技術提案書において引渡し期日よりも前の日付を引渡し予定日として記載した場合は、当該引渡し予定日を引渡し期日とする。引渡しに必要な手続き等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

第3節 統括管理業務

1. 業務の対象範囲

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業主体として要求水準を満たすとともに、自らが提案した事業計画に基づき、適正かつ確実に事業を遂行するものとする。そのため、各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理するものとする。

2. 業務の内容

(1) 事業全体の統括

- i) 統括責任者を中心に、事業者が実施する全ての業務を円滑に進めるべく、業務契約締結後の設計段階から事業期間終了まで、本事業全体（設計、建設・工事監理、その他関連業務を含む）を統括し、マネジメントすること。
- ii) 本町、関係機関、事業者、各構成企業及び協力企業との調整、個別業務の業務責任者及び業務従事者の管理監督、個別業務の履行状況の管理を行うこと。
- iii) 統括責任者は、本事業全体のリーダーとして、常に業務実施に関する状況、問題点、課題を把握し、必要に応じて関係者間の調整や対策を実施すること。

(2) 定例会議の開催・運営

- i) 本町と事業者は、月に1回以上、定例会議を行い、本事業の実施状況や個別業務の状況に係る報告及び意見交換を行うこと。
- ii) 上記のほか、随時必要に応じて会議等が行われる場合、統括責任者は、本町の要請によりこれに出席すること。
- iii) 定例会議の出席者は、本町職員、事業者の統括責任者及び各業務責任者を基本とする。

(3) セルフモニタリングの実施

- i) 統括管理業務においては、各業務で実施するセルフモニタリングに関して、本事業全体の統括的な視点でのセルフモニタリングを実施すること。
- ii) 本事業で実施する全ての業務についてのセルフモニタリングを指導すること。