

堺市駅前公共施設用地活用事業
業務要求水準書

令和4年7月29日

堺市

<目次>

第1 総則	1
1. 業務要求水準書の位置付け	1
第2 本事業の提案に関する業務要求水準	2
1. 主な施設要件	2
2. 駐車場整備・運営計画の条件	3
3. 施設計画等全般に関する条件	3
4. アクセス通路の確保	4
5. アクセス通路の変更(位置、線形、形状)における条件	4
6. 事業者の連絡先	4
7. 関係法令一覧	5
第3 設計・建設業務内容	6
1. 基本設計業務	6
2. 実施設計業務	6
3. 建設業務	6
4. 申請業務等	7
5. その他	7
第4 維持管理運営業務について	8

<用語の定義(五十音順)>

各用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、次のとおりとする。

- (1) 「アクセス通路」とは、堺市立斎場へのアクセス通路をいう。
- (2) 「一般定期借地権」とは、事業敷地における借地借家法(平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含む。)第 22 条の定期借地権をいう。
- (3) 「一般定期借地権設定契約」とは、一般定期借地権の設定契約をいう。
- (4) 「基本協定書」とは、本事業に関する市及び事業者間の基本協定書をいう。
- (5) 「基本協定書等」とは、基本協定書及び定期借地権設定契約の総称をいう。
- (6) 「業務要求水準書」とは、本事業に関して市が公表した業務要求水準書(その後の変更を含む。)に記載の内容をいう。
- (7) 「グループ」とは、複数の企業により構成されるグループをいう。
- (8) 「建設業務」とは、業務要求水準書の「第 3 設計・建設業務内容」の「3.建設業務」に基づく本施設の建設業務をいう。
- (9) 「構成員」とは、公募参加者がグループの場合において、当該グループの各構成員(代表企業を含む。)をいう。
- (10) 「公募参加希望者」とは、本事業の公募に参加を希望する者をいう。
- (11) 「公募参加者」とは、公募参加資格を有する旨の通知を市から受けた者をいう。
- (12) 「公募参加資格確認申請書類」とは、公募における参加資格確認審査のために公募参加希望者が市に提出する書類をいう。
- (13) 「市」とは大阪府堺市堺区南瓦町 3 番 1 号に所在する堺市のことをいう。
- (14) 「事業敷地」とは、大阪府堺市堺区田出井町 698 番 59 をいう。ただし、事業者は、本事業を実施するために現状のアクセス通路(大阪府堺市堺区田出井町 698 番 196)の位置、線形及び形状などの変更を提案することができ、その場合は事業者の提案により事業敷地を変更し、基本協定書において確定する。
- (15) 「事業者」とは、本事業を実施することについて市と基本協定書を締結した民間事業者をいう。基本協定書締結前の公募の各段階においては、公募参加希望者、公募参加者、最優秀提案者又は優先交渉権者と呼ぶ。
- (16) 「事業用定期借地権」とは、事業敷地における借地借家法(平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含む。)第 23 条第 1 項又は第 2 項の事業用定期借地権をいう。
- (17) 「事業用定期借地権設定契約」とは、事業用定期借地権の設定契約をいう。
- (18) 「借地権」とは、事業用定期借地権及び一般定期借地権の総称をいう。
- (19) 「設計業務」とは、業務要求水準書の「第 3 設計・建設業務内容」の「1.基本設計業務」、「2.実施設計業務」及び「4.申請業務等」に基づく本施設の基本設計業務、実施設計業務及び申請業務等をいう。
- (20) 「設計図書」とは、業務要求水準書の「第 3 設計・建設業務内容」の「1.基本設計業務」に規定された図書類及び業務要求水準書の「第 3 設計・建設業務内容」の「2.実施設計業務」に規定さ

れた図書類の総称をいう。

- (21)「代表企業」とは、公募参加者がグループの場合において、グループの全構成員を代表する企業をいう。
- (22)「提案書類」とは、公募参加者が募集要項等に従い、市に提出した本事業に関する提案書及びこれに付随する書類(提案書提出後の質疑回答、選定委員会における提案内容に関するプレゼンテーション及び質疑応答の内容についても含む。)の全てをいう。
- (23)「提案書類等」とは、公募参加者が募集要項等に従い、市に提出した公募参加資格確認申請書類及び提案書類の総称をいう。
- (24)「定期借地権設定契約」とは、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約のうち事業者が提案して市が同意したものをいう。
- (25)「募集要項等」とは、本事業に関し、市が公表した「本募集要項」、「業務要求水準書」、「優先交渉権者選定基準書」、「様式集」、「基本協定書(案)」、「事業用定期借地権設定契約書(案)」、「一般定期借地権設定契約書(案)」及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書(その後の変更を含む。)の総称をいう。
- (26)「本施設」とは、本事業において事業者が建設・保有・運営する施設をいう。
- (27)「本市有地」とは、堺市が保有する堺市駅前公共施設用地(大阪府堺市堺区田出井町 698 番 59 及び 196)をいう。
- (28)「本事業」とは、堺市駅前公共施設用地活用事業をいう。
- (29)「本募集要項」とは、堺市駅前公共施設用地活用事業 民間事業者募集要項をいう。

第 1 総則

1. 業務要求水準書の位置付け

- ① 本業務要求水準書は、本市有地において、本事業を遂行する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、公募参加希望者を募るために公表・交付するものであり、募集要項等として一体のものとしします。

- ② 本業務要求水準書は、本事業に関わる設計、建設工事、監理、維持管理及び運営業務に関して、市が要求する最低水準を示すものであり、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等の活用により、本業務要求水準書の内容を上回る水準を確保できる場合は、事業者からの提案を制限するものではありません。

第2 本事業の提案に関する業務要求水準

1. 主な施設要件

本施設に求められる主な要件は次に記載する、表 1-1 のとおりです。これらを前提に、公募参加者において自由な発想で合理的な計画提案を行うものとします。

表 1-1 主な施設要件

施設	要件
主たる用途・機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共施設利用者が利用できる自走式駐車場を 80 台以上確保していること(本施設必要台数、現在の稼働状況を踏まえ、満車による路上駐車が発生しないよう、駐車場台数は提案すること)。 ● 表 1-2 の禁止する用途としないこと。 ● 駐車場施設を除く本施設の大半(延床面積の 50%以上)が居住施設とならないこと。 ● 当該地の立地特性を踏まえ、次に記載する土地利用方針に沿う施設となるよう考慮すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 多様な人が集まり、賑わい、交流する機能の誘導 ・ 日常利便性に寄与する機能の誘導 ・ 住環境の質的向上に寄与する機能の誘導 ・ 周辺にはない新たな用途の誘導 (当該地周辺において立地していない用途や新たな価値を生み出すような用途の誘導を想定しているが、近隣に既にある同種別の施設を否定するものではない。) ・ 土地の有効かつ合理的な高度利用

表1-2 禁止する用途

(ア) 政治的又は宗教的用途
(イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業(ただし第1項第5号は除く)、同条第5項及び第6項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
(ウ) 貸金業法(昭和58年法律第32号)第2条第1項に規定する貸金業の用に供する用途
(エ) 青少年に有害な影響を与える興業、物販、サービスの用途
(オ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
(カ) 公序良俗に反する用途
(キ) その他事業の目的にそぐわない用途

2. 駐車場整備・運営計画の条件

- ① 周辺に与える交通量・交通動線を考慮して駐車場を計画すること。将来にわたって周辺道路での滞留を生じさせない出入口の配置計画・適正規模の駐車場(駐輪場を含む。)を敷地内に確保すること。
- ② 普通車区画 80 台以上の駐車区画を整備すること。
全区画のうち普通車の EV 区画(充電設備含む。)を 1 台以上整備すること。
普通車区画の代わりに軽自動車区画を全区画の 10%を超えて整備しないこと。
- ③ 駐車場の開場時間は平日及び土日祝とも 24 時間とすること。
- ④ 駐車料金設定は次の条件のもと事業者で設定すること。
(ア) 時間単位での料金設定は現状から大幅な値上げとならないこと。
(参考:現地公募時点での料金設定)最初の 1 時間 200 円 以降 30 分ごとに 100 円
(イ) 最大料金については事業者の自由提案とする。
※開業後は社会情勢等の変化により、周辺駐車場の駐車料金と著しく差異が生じるなど、市がやむを得ないと認める場合は、料金の変更ができるものとします。
- ⑤ サービス券(回数券)による支払いへの対応を検討すること。
- ⑥ 事業者は、駐車場運営を受託する駐車場運営法人を選定することが出来ます。ただし、事業者は、堺市契約関係暴力団排除措置要項(平成 24 年制定)に基づく入札参加除外を受けた者又は同要項別表に掲げる措置要件に該当する者を、駐車場運営法人及び駐車場運営法人の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方(以下、「駐車場運営法人等」という。)としてはならないものとします。これらの事実が確認された場合、市は事業者に対し、駐車場運営法人等への選定の解除を求めることができるものとします。

3. 施設計画等全般に関する条件

- ① 施設計画等にあたっては、関係法令・基準等を遵守すること。
- ② 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等により近隣環境を損なう恐れがないこと。
- ③ 建物外観や看板・サイン等は、周辺の景観に配慮すること。
- ④ すべての利用者が、安全・安心に利用できる配置・平面計画とすること。
- ⑤ 各施設の運営時間等の相違による動線の確保に配慮した計画とすること。
- ⑥ バリアフリー、ユニバーサルデザイン、環境、防災等に配慮した計画とすること。
- ⑦ 積極的な緑化や省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入、エコマテリアルの使用等に努めること。
- ⑧ 消防水利及び消防活動空地の有無・規模・位置等については、消防局警防部警防課と協議の上、指導に従うこと。
- ⑨ 給水管は南側から引き込むこととし、給水方式や管径等については上下水道局サービス推進部給排水設備課と協議を行うこと。
- ⑩ 敷地内の排水計画(敷地内下水本管の取り扱い等含む。)については、上下水道局下水道管

路部下水道管路課と調整を行うこと。

- ⑪ 居住施設におけるゴミ置き場の設置については、環境局環境事業部環境業務課と調整を行うこと。

4. アクセス通路の確保

施設の計画及び工事等は、アクセス通路の霊柩車等の斎場への入車に大きな支障を生じさせないようにすること。

5. アクセス通路の変更(位置、線形、形状)における条件

※アクセス通路の変更(位置、線形、形状)を義務付けるものではありません。

アクセス通路の変更(位置、線形、形状)の提案を行う場合の条件は次のとおりです。

- ① 事業敷地に追加される面積と具体的な形状等を提案すること。
- ② 提案するアクセス通路の形状において、次の条件を満たすこと。
 - (ア) 幅員を 3.0m 以上とし、現状の安全な通行を確保すること。
 - (イ) 斎場建物の正面入口に霊柩車が東向きに進入できること。
 - (ウ) アクセス通路内で、車両の一時待機場所が確保されていること。
 - (エ) 一時待機場所は、幅 2.5m 以上、全長 25m 以上確保すること。また、車両を後退させることなく停車及び発進できるものとする。
 - (オ) 待機車両と通行車両が同一地点で交差する場合には十分な幅員を確保すること。
 - (カ) アクセス通路への進入口は南側のみとする。
 - (キ) 斎場前にある現状機能(トイレ、排水設備等)を維持すること(移設は可能)。
 - (ク) 大型バス(車幅 2.5m 程度、車長 9.0m 程度、車高 3.5m 程度)が通行できること。
- ③ アクセス通路の上空利用は認めないものとする。
- ④ アクセス通路の変更(位置、線形、形状)や現状機能の移設などに伴う全ての費用を事業者で負担すること。
- ⑤ 工事・運営期間中も含めて霊柩車等の斎場への入車に大きな支障を生じさせないこと。

6. 事業者の連絡先

基本協定締結後速やかに事業者の連絡体制表を作成し、市に提出すること。また、変更が生じた際には、再度変更した連絡体制表を提出すること。

7. 関係法令一覧

提案される開発計画は、次に記載する各種関係法令等及び大阪府、堺市の条例、その関係規則を遵守し、計画を立案してください。また、必要に応じて事業関連部局へ確認を行うこと。

- ① 大規模小売店舗立地法(平成 10 年法律第 91 号)
- ② 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- ③ 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- ④ 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- ⑤ 電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
- ⑥ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 104 号)
- ⑦ 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- ⑧ ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
- ⑨ 有線電気通信法(昭和 28 年法律第 96 号)
- ⑩ 水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
- ⑪ 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- ⑫ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)
- ⑬ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和 45 年法律第 20 号)
- ⑭ 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)
- ⑮ 個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- ⑯ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)
- ⑰ 土壤汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
- ⑱ 景観法(平成 16 年法律第 110 号)
- ⑲ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ⑳ その他、本事業に関係する法令・条例等

第3 設計・建設業務内容

1. 基本設計業務

次の各項目に対する基本設計図書を市に提出すること。提案時の施設概要と整合がとれていること。

① 建築計画

- (ア) 建物概要・面積表
- (イ) 建物配置計画(外構、植栽含む。)
- (ウ) 平面計画・断面計画・立面計画
- (エ) 外観デザイン計画(パース等)

② 施工計画

工程表(着工までの実施設計、各協議、申請期間及び竣工に至る工事工程)

2. 実施設計業務

実施設計にあたっては、次の点を遵守すること。

① 基本事項

- (ア) 関係各部署と十分協議を行うこと。
- (イ) 実施設計期間中に、市から修正の要望があった際には、市と協議を行い、可能な限り変更できるよう検討すること。
- (ウ) 実施設計業務終了後には最終的な報告を行うこと。

② 提出書類

事業者は、確認申請による確認審査完了(確認済証発行)時には、次の実施設計図書(建築意匠)を市に対して提出すること。

配置図、面積表、各階平面図、立面図、断面図、外構図、色彩計画図等の一般図

3. 建設業務

建設業務にあたっては、次の点について留意すること。

- ① 関連法令等を遵守すること。
- ② 近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分配慮すること。
- ③ 近隣住民や関係部局との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。
- ④ 無理のない工事計画を立て、適時近隣に周知して作業時間に関する理解を得ること。
- ⑤ 施設計画や工事における苦情等については、事業者で対応すること。
- ⑥ 着工に先立ち、実施工程表及び施工計画書を作成して市に報告すること。
- ⑦ 市による現場の施工状況確認や説明の要望があった場合は、協力すること。

4. 申請業務等

建築主として対応が必要な確認申請及び許可申請等と、それに伴う各関係諸官庁との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。

確認申請書を提出した場合、その旨を、市に速やかに報告すること。

確認申請による確認審査完了(確認済証発行)時には、確認済証の写しを、市に速やかに提出すること。

本施設が竣工し、完了検査完了時には、検査済証の写しを、市に速やかに提出すること。

5. その他

本施設について、当初の提案書類等の内容から、原則変更は行わないこと。ただし、社会情勢の変化などやむを得ないと市が認めた場合は、事業者からの要望について、市と協議することができるものとします。

第4 維持管理運営業務について

本施設及び事業敷地(以下「本施設等」という。)については、次の考え方にに基づき事業者が維持管理運営するものとします。なお、本業務要求水準書及び募集要項等に記載のない維持管理運営業務水準等については、事業者の提案によるものとします。

- ① 本施設等の維持管理運営業務は、公募により選定された事業者が自己責任において、一元的に行うことを基本とします。
- ② 事業者は、関係法令基準及び社会通念に則り、借受した事業敷地の毀損・価値低下、及び、公募・選定実行者である市への苦情、名誉毀損等につながるようなことが無いように十分配慮した内容の維持管理運営計画を作成し、業務を実行するものとします。
- ③ 事業者は、維持管理運営業務実施に当たり、本業務の開始前に維持管理運営計画書を作成し、市に提出するものとします。ただし、市から要請があった場合及び変更が生じた場合は、再度提出するものとします。
- ④ 事業者は、毎年、事業者(グループの場合は構成員全社分)の決算書(貸借対照表、損益計算書、個別注記表。連結決算を行っている企業は、連結決算書を含む。)の写しを、市に提出するものとします。なお、会計監査人の監査を得ていない企業については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書並びに製造原価報告書に相当するもの、親会社が連結決算を行っている場合は親会社の連結決算書も市に提出するものとします。
- ⑤ 事業者は、市から要請があった際には、駐車場運営業務の状況について、次の資料をデータ(Excel形式)にて市に報告するものとします。
 - (ア) 事故等のトラブル
 - (イ) 入出庫台数(日時間帯別)
 - (ウ) 稼働率(日時間帯別)
 - (エ) 駐車時間ごとの出庫台数
 - (オ) 駐車料金(日時間帯別)
 - (カ) サービス券利用状況(日時間帯別の出庫台数・駐車料金)
- ⑥ 事業敷地に土壤汚染を生ぜしめた場合には、事業者の責任において汚染物質を完全に除去しなければならないものとします。また、貸付期間満了時の本施設の解体の際には、地中基礎等も全て取去した上で、市に事業敷地を返還しなければならないものとします。ただし、市との協議により市が残置を認めたものは除きます。

以上