

石垣市庁舎跡地活用事業

要求水準書

令和4年12月

石 垣 市

目 次

第 1 章	総則	1
第 1 節	本事業の目的	1
第 2 節	本事業の基本方針等	2
	(1) 施設整備の方向性	2
	(2) 施設整備の基本方針	2
第 3 節	本事業の概要	4
	1. 事業の対象となる施設	4
	2. 事業の対象範囲	5
	3. 事業形態等	5
	(1) 事業方式	5
	(2) 事業期間	6
	(3) 土地の貸付条件	6
	(4) 公共施設の賃借条件	7
	4. 事業スケジュール	8
	(1) 公共施設	8
	(2) 民間施設	8
	5. 本事業全体に係る前提条件	9
	(1) 事業予定地・地域地区等	9
	(2) 敷地条件	9
	(3) 供用開始期限	10
	6. セルフモニタリングの実施	10
第 4 節	用語の定義	10
第 5 節	遵守すべき法制度等	10
第 2 章	設計業務	13
第 1 節	基本的な考え方	13
	1. 意匠計画の考え方	13
	(1) 全体配置	13
	(2) 公共施設に係る必要諸室・什器・備品等	13
	(3) 仕上計画	14

(4) ユニバーサルデザイン	14
(5) 周辺環境への配慮	14
(6) 環境保全・環境負荷低減	15
(7) 構造計画の考え方	15
(8) 設備計画の考え方	15
(9) 周辺インフラとの接続	18
(10) 防災安全計画	19
第 2 節 設計業務対象施設に係る要件	20
1. 設計業務対象施設の概要	20
2. 公共施設	20
(1) 市民・サービス窓口機能（観光案内所）	20
(2) 共用施設	22
3. 民間施設	22
(1) 全体計画	22
(2) 公共交通結節機能	22
(3) 複合型商業機能	23
(4) 宿泊機能	23
(5) 駐車場機能	23
(6) 防災機能	23
(7) 外構等	24
(8) 自由提案施設	24
第 3 節 設計業務遂行に関する要求内容	25
1. 業務の対象範囲	25
2. 業務の期間	25
3. 設計体制と主任技術者の設置・進捗管理	26
4. 設計計画書及び設計業務完了届の提出	26
5. 基本設計及び実施設計に関する書類の提出	26
6. 設計業務に関する留意事項	27
7. 設計変更について	27
第 3 章 建設・工事監理業務	28
第 1 節 業務の対象範囲	28
第 2 節 業務期間	28
1. 業務期間	28

2. 業務期間の変更.....	28
第3節 業務の内容	28
1. 基本的な考え方.....	28
2. 工事計画策定にあたり留意すべき項目及び本市の承認を得る必要のある事項	29
3. 着工前業務.....	29
(1) 各種申請等.....	29
(2) 近隣調査・準備調査等	29
(3) 工事監理計画書の提出	29
(4) 施工計画書の提出	30
4. 建設期間中業務.....	30
(1) 建設工事	30
(2) 市道（道路改良）	30
(3) 工事を伴う什器・備品等の整備及び関連業務	31
(4) 工事監理業務	31
(5) 近隣対応・対策業務.....	31
(6) その他	31
5. 完成後業務.....	32
(1) 自主完成検査及び完成確認.....	32
第4章 維持管理業務	34
第1節 公共施設.....	34
1. 維持管理業務総則	34
(1) 業務の対象範囲.....	34
(2) 業務期間	34
(3) 維持管理業務に係る仕様書	34
(4) 維持管理業務計画書.....	34
(5) 業務報告書等	35
(6) 業務遂行上の留意点.....	35
2. 建築設備保守管理業務	37
(1) 定期保守点検業務	37
(2) 故障・クレーム対応.....	37
3. 環境衛生・清掃業務.....	37
(1) 環境衛生業務	38
(2) 清掃業務	38
(3) 廃棄物処理業務.....	38

4. 警備保安業務	38
(1) 防犯・警備業務	39
(2) 防火・防災業務	39
5. 修繕業務	39
第2節 民間施設	39
第5章 民間施設の運営業務	40
1. 総則	40
2. 中心市街地活性化への協力・連携	40
3. 本施設のパンフレット作成	40

添付資料一覧

資料1	用語の定義
資料2	事業予定地位置図
資料3	事業予定地敷地図
資料4	事業予定地周辺道路現況図
資料5	道路改良工事範囲
資料6	ひとにやさしいまちづくり施設整備マニュアル

閲覧資料一覧

閲覧資料1	事業予定地インフラ現況図
閲覧資料2	事業予定地近傍地盤調査資料

第1章 総則

本要求水準書は、石垣市（以下「本市」という。）が石垣市庁舎跡地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）に要求する施設等の水準を示すもので、「設計業務要求水準」、「建設・工事監理業務要求水準」、「維持管理業務要求水準」、「運營業務要求水準」から構成される。なお、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力、資金調達能力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のみとし、目標を達成する方法・手段等については、事業者の発想に任せることとする。

第1節 本事業の目的

本市では、石垣市役所本庁舎等の移転に伴う跡地利用について、平成30年12月に策定した「石垣市役所現庁舎等跡地利用基本方針（以下「跡地利用基本方針」という。）」において、整備方針を「市民と来訪者との交流拠点」に位置づけ、防災機能を備えた複合施設を公民連携事業により整備することで賑わい創出を図ることとしている。

また、令和3年3月に策定した「石垣市役所現庁舎等跡地活用基本計画（以下「基本計画」という。）」において、整備が必要な導入機能や施設配置方針、事業スキーム等を設定している。

なお、本市では、令和4年3月に石垣市都市計画グランドデザイン（石垣市都市計画マスタープラン（改定）、石垣市立地適正化計画、石垣市地域公共交通計画、石垣市みどりの基本計画）を策定した。

グランドデザインでは、市街地の拠点として「経済都市拠点」と「行政都市拠点」を定め、この2拠点の都市機能強化を図ると共に、拠点間及び拠点から空港・港湾へのネットワークの拡充を推進する新たな都市構造を示しており、将来像として、アジアの玄関口となる『日本最南端の自然文化国際交流都市』を目指すことを掲げている。

本事業の対象地となる庁舎跡地を含む美崎町は、「経済都市拠点」の中心に位置し、美崎町の高度利用を基本とした市街地の再開発の推進が求められている。

また、美崎町にほど近い新港地区においては、大型クルーズ船寄港地の整備をはじめ、リゾートレクリエーション機能の拡充や美崎町に繋がる臨港道路の整備も計画されており、本市では、今後、美崎町と一体的な賑わい創出が図られるようまちづくりを進めていく計画である。

このような中で、本事業の提案者においては、本市が掲げる将来像及び新たなまちづくりの方向性を深く理解し、庁舎跡地における賑わいの創出と共に地域経済の振興の拠点となる事業提案を期待したい。

第2節 本事業の基本方針等

(1) 施設整備の方向性

【コンセプト】市民と来訪者との交流拠点

- ・ 市民は日常生活の場として買い物や食事、活動をするために訪れ、来訪者は観光の拠点として訪れる。市民活動が行われる空間に来訪者が立ち寄ることで、市民と来訪者との交流のきっかけが生まれます。
- ・ 交流によって、来訪者は地域の魅力を肌で感じ、さらに石垣が好きになり、再訪や知人への紹介を促し、さらに多くの人が訪れるようになる。また、市民は交流を通して地域の魅力に誇りを持つようになり、芸能文化の継承や発信が盛んになります。
- ・ このように、多くの集客や芸能文化の継承を促し、地域のにぎわいの創出に資するよう、市民と来訪者が交流する拠点としての跡地利用を目指します。

(2) 施設整備の基本方針

コンセプトを踏まえ、以下の基本方針により施設整備を進める。

- ① 八重山諸島の「顔」にふさわしい、観光、経済、交通等の要となるシンボリックな施設の整備によるにぎわい拠点の創出
日常生活に必要な生活利便機能や増加する観光客を引き付ける多様で質の高い機能を集積させることにより、八重山諸島の中心地として市民や来訪者が集まる魅力ある空間の創出を目指します。また、シンボル性の高い八重山らしい景観の形成を図ります。
- ② 交流を促進するコミュニティ拠点の形成
子育て世代から高齢者までが気軽に立ち寄ることができる機能や市民団体・サークル等による文化活動等に利用できる機能を整備するなど、市民の交流を促進するコミュニティ拠点の形成を目指します。また、滞在性を向上させるイベント等の開催により市民と来訪者の交流が促進する施設を目指します。
- ③ 中心市街地の回遊性を向上させる交通結節機能の強化
路線バスの乗り継ぎや広域アクセスの向上を図るとともに、駐車場を拡充することにより市民と来訪者の交通利便性の向上を目指します。また、離島ターミナルからの回遊性を向上させることにより既存商店街との相乗効果を生み出すことを目指します。
- ④ 安全・安心な施設の整備

大規模な地震が発生した場合にも安全な耐震性能を備えるとともに、津波災害時に誰もが容易にかつ安全に避難できる一時避難所機能を確保し、地域の安全・安心な暮らしを支える拠点施設を目指します。施設には無料公衆無線 LAN 環境を整備し、来訪者の利便性の向上を図るとともに、災害時には電話回線が輻輳のために利用できない場合でも効果的に情報を受送信できる環境を整えます。

⑤ 官民連携による財源の確保

施設整備に際しては、土地の魅力を最大限に引き出し民間事業者の開発・投資意欲を増進させることにより、民間事業者の資金・ノウハウを最大限活用し財源の確保に努めます。

第3節 本事業の概要

1. 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「公共施設」、②「民間施設」とする（以下「公共施設」と「民間施設」をあわせて「本施設」という。）。

① 公共施設

公共施設として、以下の施設を民間施設内に確保する。

- ・ 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））

② 民間施設

本市は、離島ターミナル及び新港地区に近い石垣港湾エリアの立地を活かした市民と来訪者の交流拠点の創出及び経済振興を期待しており、さらに本事業で整備する公共施設や中心市街地との相乗効果が期待できる施設として、以下の施設を整備する。

- ・ 公共交通結節機能
- ・ 複合型商業機能
- ・ 宿泊機能
- ・ 駐車場機能
- ・ 防災機能
- ・ 外構（駐輪場、植栽等）
- ・ 自由提案施設（エンターテインメント等）

民間施設については事業者の自由提案とするが、次の用途として使用することができないものとする。

- i) 「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 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。
- ii) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- iii) 「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。以下「暴力団対策法」という。）」第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する利用。
- iv) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途。

2. 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下の通りとする。

1) 設計

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 施設整備に伴う各種申請等の業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理

- ① 建設業務
- ② 工事監理業務
- ③ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ④ 電波障害対策業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

3) 維持管理

- ① 建築設備保守管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 警備保安業務
- ④ 修繕業務
- ⑤ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

4) 民間施設の運営

3. 事業形態等

(1) 事業方式

本事業は、公共施設と民間施設を配置も含めて事業者が一体的に整備する PPP 手法で行うものとする。

本市及び事業者は、事業用地全体について、借地借家法（平成 3 年法 3 律第 90 号）第 23 条の事業用定期借地権設定契約を締結する。

事業者は、公共施設の設計及び建設等の業務を行うとともに、施設を所有したまま、事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する建物賃貸借契約手法で実施する。また、事業者は、公共施設の用途又は目的を妨げない範囲において、民間施設を整備・運営するものとする。

なお、本市は公共施設部分について建物賃貸借契約を締結した後、各施設の運営を行う。

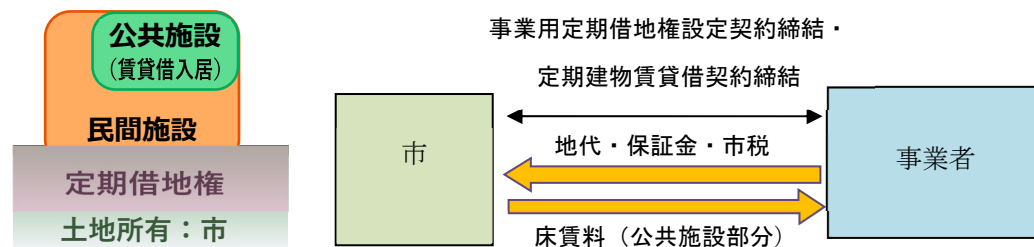


図 1 事業形態のイメージ

(2) 事業期間

本事業のうち、公共施設に係る事業期間は、基本協定書締結日より本施設の解体・撤去着手前までとする。

民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日（民間施設着工時）【※建設工事期間は地代を免除】から事業者の提案による日まで（民間施設の解体・撤去工事期間を含み 50 年以内。）とする。ただし、経済合理性等を考慮し、各契約の再契約について、事業者と協議する場合がある。

(3) 土地の貸付条件

事業用定期借地権設定契約書で定める指定用途に基づき、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産（当該敷地は、道路用地を除き全て貸与することを条件とする。）。ただし、公共交通結節機能部分（バス専用車路（※必須ではない）、バス乗場、待合所（※上空利用の場合は延床面積の割合で算定））は、地代を減免（100%）する。
- ii) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条）。
- iii) 賃貸借期間：公正証書締結日から 30 年間を基本とする。ただし、事業者提案により 50 年以内での期間設定を可能とする。
- iv) 地代：事業者の提案によるものとし、本市が提示する基準地代年額以上とする。
 - ・ 本庁舎敷地：1,884 円／㎡以上（保証料は地代の 1 年分相当額）
 - ・ 教育委員会庁舎敷地：1,884 円／㎡以上（保証料は地代の 1 年分相当額）

ただし、実際の地代については、事業用定期借地権設定契約締結時点の定期借地権設定契約部分の土地の固定資産課税標準額を踏まえ、最終的な地代とするものとする。また、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定する。

- v) 地代の支払い方法：地代の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。
- vi) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業敷地の本市への返還を原則とする。

(4) 公共施設の賃借条件

本市は事業者から、以下の条件により公共施設を賃借することとする。

- i) 形態：定期建物賃貸借契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第38条）。
- ii) 賃貸借期間：建物引渡し後、本施設の解体・撤去着手前まで
- iii) 賃料：事業者の提案によるものとし、本市が提示する公共施設賃料以下とする。また、賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。
- iv) 賃料の支払い方法：賃料の支払いは、本市が定める方法により当該年度分の賃料を毎月支払うものとする。
- v) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、本市は本市が購入した什器・備品等をすべて収去し、鍵を事業者に返還するものとする。

(5) 容積率の指定

全敷地に対して200%以上を確保するものとする。なお、本敷地の容積率の最高限度は400%であるが、事業者の提案により、事業期間中の段階的な整備を含め、土地のさらなる高度利用を期待している。概ね、容積率は600%を見込んでいる。

4. 事業スケジュール

(1) 公共施設

公共施設に係る事業期間等を以下に示す。なお、事業用定期借地権設定契約締結日及び建物賃貸借契約日は事業者提案によるものとするが、令和8年11月1日までの全面供用開始を条件とする。

項目	予定
基本協定締結	令和5年8月（予定）
事業期間	基本協定締結日～本施設の解体・撤去着手前まで
設計・建設期間	基本協定締結日～令和8年9月末
事業用定期借地権設定契約締結	建設工事着工前時点
建物賃貸借契約締結	令和8年9月末までで事業者が提案する日
開業準備期間	令和8年10月を想定
公共施設の供用開始日	令和8年11月1日（事業者提案により早めることは可能）
維持管理期間	公共施設引渡し日～本施設の解体・撤去着手前まで

(2) 民間施設

民間施設に係る借地期間等を以下に示す。

項目	予定
基本協定締結	令和5年8月（予定）
借地期間	公正証書締結日～借地期間終了日（50年以内）
公正証書締結日	事業者の提案による。ただし、民間施設の建設工事着手日以前とする。
民間施設の供用開始日	事業者の提案による。ただし、令和8年11月1日までに供用開始すること。

5. 本事業全体に係る前提条件

(1) 事業予定地・地域地区等

	①本庁舎敷地	②教育委員会庁舎敷地
住所	石垣市美崎町 14 番	石垣市美崎町 16 番 6
面積	約 10,373 m ² ※美崎町縦 5 号線と美崎町新栄通りの交差点部分について道路改良工事の実施に伴い、503 m ² 【※仮】減少する（添付資料 5 参照）。令和 4 年度末までに概略設計完了予定。	987 m ²
用途地域	商業地域	
建ぺい率	80%	
容積率	400%	
高度地区	指定なし	
防火地区	指定なし	
景観形成	市街地景観域に位置づけ	
接道状況	北東側：美崎新栄通り（幅員 20m） （（都）3-4-2 号市役所前通り） 南側：美崎町縦 5 号線（幅員 9.3m） 西側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）	北側：美崎町横 6 号線（幅員 3.1m） 東側：美崎町横 2 号線（幅員 20m） （（都）3-4-3 号）
インフラ	上水道：北東側道路歩道下 DIPΦ200 西側道路歩道下 DIPΦ150 下水道：南側道路 VUΦ200 西側道路 VUΦ200（一部） ガス：プロパンガス	上水道：東側道路歩道下 DIPΦ150 北側道路 VPΦ50 下水道：北側道路 VUΦ200 ガス：プロパンガス
その他	<ul style="list-style-type: none"> 津波最大浸水深は 2m 以上 5m 未満と想定されている。 対象敷地は埋立地である。 	

(2) 敷地条件

本事業における整備対象施設の敷地及びその周辺インフラ整備状況に関しては、以下に示す別紙資料を参照すること。

- ① 敷地の現況及び付与条件：「添付資料 2 事業予定地位置図」、「添付資料 3 事業予定地敷地図」、「添付資料 4 事業予定地周辺道路現況図」、「閲覧資料 1 事業予定地設備インフラ現況図」

なお、事業予定地の測量は未実施であり、提案の条件として、「添付資料 3 事業予定地敷地図」を参照すること。

(3) 供用開始期限

令和 8 年 11 月 1 日までに全面供用開始・開業できるように整備を行うこと。

6. セルフモニタリングの実施

- ① 事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者でセルフモニタリングを実施すること。
- ② 事業者は、実際に実施する業務が要求水準書に示された水準を達成しているか否かの基準を設定すること。また、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。
- ③ 要求水準書に規定する内容及び本市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。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。
- ④ 設計、建設・工事監理段階においては、基本設計完了時、実施設計完了時、公共施設供用開始時においてセルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。維持管理運営段階には、次の内容を記載すること。
 - ① モニタリング実施状況
 - ② モニタリングを行った結果発見した不具合・改善点等
 - ③ 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
 - ④ 要求水準未達が発生した場合の対応方策

第4節 用語の定義

要求水準書中における各用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、「添付資料 1 用語の定義」において定められた意味を有する。

第5節 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、地方自治法の他、以下に掲げる関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）を遵守するとともに、要綱・各種基準（最新版）については適宜参考にすること。なお、記載のない各種関連法令等についても適宜参考にすること。

【法令】

- ① 建築基準法
- ② 都市計画法
- ③ 景観法、屋外広告物法

- ④ 消防法
- ⑤ 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑥ 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑦ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑧ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑨ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ⑩ 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律
- ⑪ 大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法
- ⑫ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑬ 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- ⑭ 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑮ 宅地建物取引業法、借地借家法
- ⑯ 条例
 - i) 沖縄県建築基準法施行条例
 - ii) 沖縄県景観形成条例
 - iii) 沖縄県環境基本条例
 - iv) 沖縄県福祉のまちづくり条例
 - v) 沖縄県屋外広告物条例
 - vi) 石垣市風景づくり条例
 - vii) 石垣市自然環境保全条例
 - viii) 石垣市水道事業給水条例
 - ix) 石垣市下水道条例
 - x) 石垣市個人情報保護条例
 - xi) 石垣市情報公開条例
 - xii) 石垣市福祉のまちづくり条例
- ② その他関連法令、条例等

【要綱・各種基準等】

- ① 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）
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ④ 建築設計基準及び同解説
- ⑤ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑥ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針

- ⑦ 建築工事安全施工技術指針
- ⑧ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑨ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑩ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ⑪ 沖縄県グリーン購入調達方針
- ⑫ 石垣市ひとにやさしいまちづくり施設整備マニュアル
- ⑬ その他の関連要綱及び各種基準

第2章 設計業務

第1節 基本的な考え方

1. 意匠計画の考え方

(1) 全体計画

八重山諸島の「顔」にふさわしい、観光、経済、交通等の要となるシンボリックな施設となるよう計画すること。

- i) 本市の中心地におけるにぎわい創出の拠点として、土地の高度利用に寄与する計画とすること。
- ii) 全敷地に対し、容積率 200%以上の施設とすること。
- iii) 本市は、事業者の提案により、事業期間中の段階的な整備を含め、土地のさらなる高度利用を期待している。概ね、容積率は 600%を見込んでいる。なお、容積率 400%を超える提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとする。

(2) 全体配置

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等を考慮に入れ、民間施設を含め、以下の項目に留意して、死角の少ない計画とすること。

- i) 全体配置は、利便性や施設利用者へのサービスの向上に繋がるように機能的な配置、効率良い車両（バス・タクシーを含む）・歩行者動線の確保等に配慮し計画すること。
- ii) 離島ターミナルからの歩行者動線や視線等に配慮し、敷地南側のファサード（景観）を計画すること。
- iii) 配置計画にあたっては、不審者の監視が容易で、かつ、できる限り死角をつくらない等、地域住民や利用者の安心感・安全性の確保、周辺の住宅等の日照確保等に配慮した計画とすること。
- iv) 周辺道路の交通規制に配慮し、渋滞等により周辺道路への支障をきたさぬよう安全対策に十分配慮した計画とすること。
- v) 計画に当たっては、「石垣市風景計画」との整合を図ること。
- vi) 借地期間終了後の円滑な処理ができる計画とすること。

(3) 公共施設に係る必要諸室・什器・備品等

① 必要諸室

公共施設は、市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））として、観光案内等を行う相談窓口（150 m²程度）を整備する。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

什器・備品等は、「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）」及び「沖縄県グリーン購入調達方針」に則って調達・配置すること。

(4) 仕上計画

① 基本的な考え方

- i) 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に配慮すること。
- ii) 特に外装は、使用材料や断熱方法等を十分検討し、建物の長寿命化と維持管理・運営コスト削減に貢献するような工夫を図ること。
- iii) 使用する材料は、健康に十分配慮することとし、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。

② 建物外部

- i) 建物外部の仕上げは、漏水を防ぐため、屋根及び地下の外壁面について十分な防水対策を講じること。
- ii) 特に、排水しにくい平屋根部分、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、漏水が防止できる措置が講じられていること。
- iii) 台風や豪雨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し、必要に応じて対策を講じること。

(5) ユニバーサルデザイン

高齢者及び障害者等、全ての利用者にとって、安心、安全かつ快適に利用できるよう、床の段差解消やスロープの設置等、ユニバーサルデザインに配慮すること。

「石垣市福祉のまちづくり条例」及び「添付資料 6 ひとにやさしいまちづくり施設整備マニュアル」に則り、バリアフリー化を行うこと。

(6) 周辺環境への配慮

建物の外観は、「石垣市風景計画」に準拠し、事業者の工夫により、色調等について地域及び事業予定地周辺との調和を図りつつ、地域に親しまれる景観を創ること。八重山地域の伝統を取り入れたデザインとすること。

地域への対応としては、建設工事中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。

(7) 環境保全・環境負荷低減

本施設は、地球温暖化防止の観点から、ZEB 化等の環境への配慮を期待する。環境への負荷の少ない設備等の導入を検討するとともに、エネルギーの供給には、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用する他、二酸化炭素の吸収源やヒートアイランド現象抑制の観点から、環境負荷低減対策を図ること。

その他、自然エネルギーの活用（自然採光、自然換気等）や節電・節水器具の採用、リサイクル資材の活用、省エネルギー、廃棄物発生抑制等に配慮し、事業者の創意工夫による具体的なアイデアを提案すること。

なお、本事業における物品等の調達及びその使用にあたっては、「沖縄県グリーン購入調達方針」によること。

(8) 構造計画の考え方

本施設の構造計画は、建築基準法による他、施設の建築構造体及び建築非構造部材について、耐震安全性に配慮し、計画すること。

(9) 設備計画の考え方

設備計画は、「建築設備計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」に準拠し、以下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、市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））は、表 2-1 電気・機械要求性能を標準案として事業者の創意工夫ある提案を期待する。

また、ライフラインの引き込み方法、管理（契約）方法等については、別途各事業者（電気、ガス、上下水道）と協議を行うこと。

表 2-1 （参考）電気・機械要求性能

項目		要求性能	備考
電灯	照度（Lx）	300Lx 以上※	作業面上
コンセント	一般	適宜	
	LAN 設備	有	一般用 LAN の他、庁内ネットワーク環境の利用が可能な仕様とすること
	非常用コンセント	有	
電話	外線	有	
	内線	—	
TV 放送		有	
館内放送		有	
映像音響		有	スピーカー等

項目	要求性能	備考
防犯	有	監視カメラ、機械警備
給水	—	民間施設との共用で給湯コーナーを設置すること。
給湯	—	
空調	冷暖房	

※ベース照明は表 2-1 の照度を確保し、ベース照明とは別にライティングダクト（4本以上）及びスポットライトを設置すること。合わせて、全照明を調光可能な仕様とし、展示内容等に応じて適切に演出等が可能な施設とすること。

1) 共通

- 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等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、配電盤内に電灯、動力の予備回線を計画すること。
- vii) 必要に応じて風水害や落雷、断水、停電、火災対策を講じること。
- viii) 各設備については、法令に基づき設置するほか、それらの設備が本来持つ能力、機能を十分発揮できるよう適切に整備すること。
- ix) 公共施設に設置する光熱水費メーター（子メーター）は、公共施設で光熱水費を管理できるように対策を講じること。

2) 電気設備

① 照明・電灯コンセント設備

- 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、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- ii) 高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。
- iii) 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））において、照明の一括管理ができるようにすること。

② 情報通信設備

- i) 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））において、有線 LAN を利用することができるよう整備し、配管配線及び情報コンセント（中継 HUB も含む）を設置すること。
- ii) 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））を対象として、施設利用者が無料で使用可能な Wi-Fi (ishigaki-free-wifi) を設置すること（配線は本業務に含み、機器設置は本市が行う）。設置位置等は、本市と協議の上決定する。
- iii) 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。
- iv) 配線仕様は、提案時点の最新のものを考えること。

③ 誘導支援設備

- i) エレベーター、多目的トイレ等に押しボタンを設け、異常があった場合、表示窓の点灯と音等により知らせる設備とし、本施設の管理人室等に表示盤を設置すること。

④ 電話・施設内放送・テレビ受信設備

- i) 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））については、電話、施設内放送及びテレビ放送受信設備の設置及び配管配線工事を適切に行うこと。
- ii) 施設内放送設備は、本施設全館で放送できるようにすること。
- iii) 施設内放送設備は、災害時に備えて、敷地全体へ放送可能な設備とすること。

⑤ 受変電設備

- i) 受変電設備、分電盤、制御盤等について、適切に整備すること。
- ii) 想定外の大きな津波等の災害発生時にも水没しないよう計画すること。

⑥ 非常用発電設備

- i) 非常用発電設備は、連続運転時間 72 時間以上とすること。
- ii) 非常用発電設備は、津波発生時に、避難場所の電源を確保できるだけの容量を備えることとし、具体的な容量は事業者の提案による。
- iii) 浸水被害への対応に配慮した配置とすること。

⑦ 警備設備

- i) 警備システムについては、機械警備を基本とする。
- ii) 施設内の廊下、階段、外部からの出入口等への監視カメラの設置は、事業者の提案によるものとする。

3) 給排水衛生設備

- i) 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））の職員等が使用できる給湯設備を設置すること。なお、民間施設の給湯設備を共用とすることにより。
- ii) 汚水及び雑排水は、適切に下水道に接続すること。
- iii) 衛生器具類は、高齢者及び障害者にも使いやすく、かつ、節水型の器具を採用すること。

4) 空調設備

市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））には、空調（冷暖房）設備を設けること。

また、換気扇を設ける等、十分な換気（湿気・結露対策）ができるよう配慮すること。具体的な空調設備の仕様は、事業者の提案によるものとする。

(10) 周辺インフラとの接続

① 接続道路

敷地との接続箇所、接続箇所数等は、事業者の提案による。ただし、出入口の位置は周辺交通への影響や安全性等を考慮して計画し、警察協議を行うこと。

② 上水道（市水）引き込み

給水本管への接続計画については、公共施設と別々に管理（契約）できるようにすること。なお、工事にあたっては、本市の上下水道の部局との協議を行うこと。

③ 下水道

接続計画については、事業者の提案によるが、工事にあたっては、本市の上下水道の部局との協議を行うこと。

④ 電力

引き込み方法等については、公共施設と別々に管理（契約）できるようにすること。

⑤ ガス

引き込み方法等については、公共施設と別々に管理（契約）できるようにすること。

⑥ 電話

引き込み方法等については、公共施設と別々に管理（契約）できるようにすること。

(11) 防災安全計画

1) 安全性の確保

地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とする他、火災時の避難安全対策、浸水対策、強風対策、ならびに落雷対策に十分留意すること。

また、本施設は、津波発生時に周辺住民や観光客が一時的に避難することが可能な「指定緊急避難場所（津波避難ビル）」としての指定が可能な建物とすること。

2) 保安警備の充実

日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の保安管理に留意した計画とすること。

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。

第2節 設計業務対象施設に係る要件

1. 設計業務対象施設の概要

本事業の設計対象施設は、「本施設」であり、その詳細は表 2-2 に示すとおりとする。
全体のバランスや共用部分・外構の計画等は、事業者の創意工夫による提案を期待する。

表 2-2 本施設の施設構成

分類	区分	施設機能	諸室等	延床面積等
公共施設	必須	市民・サービス窓口機能 （相談窓口（観光案内等））	観光案内所	150 m ² 程度
民間施設		公共交通結節機能	バス・タクシー乗場	提案による
			待合所	提案による
		複合型商業機能	物販、飲食等、事業者 の提案による	提案による
		宿泊機能	宿泊施設	提案による
		駐車場機能	駐車場	100 台以上
		防災機能	指定緊急避難場所 （津波避難ビル）	提案による
		外構等	駐輪場、バイク置場、 広場等	提案による
	提案	自由提案施設（エンターテインメント等）	提案による	提案による

2. 公共施設

(1) 市民・サービス窓口機能 (相談窓口 (観光案内等))

① 全体計画

- i) 延べ面積約 150 m²とする。
- ii) 来場者が視認しやすく、立ち寄りやすい場所に配置すること。
- iii) 本庁舎敷地に配置すること。
- iv) 観光案内所を示す看板を敷地外部の通りに面して設置すること。
- v) 市民・サービス窓口機能 (相談窓口 (観光案内等)) は公共交通結節機能の待合所に隣接して配置することが望ましい。

② 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内所等））

- i) 本市内の観光地、八重山地域の主要観光地、地域特産物等の地域振興につながる情報や、交通手段等に関する情報提供を行い、市内及び八重山地域の周遊を促す施設を整備すること。
- ii) 十分な客溜まりのスペースを設置すること。
- iii) 資料等を保存・保管するための 10 m²程度の倉庫を観光案内所内に設けること。
- iv) 周辺自治体を含む観光情報や地域情報の提供を目的としたモニターを設置すること。
- v) 掲示物やパンフレット、情報誌等の紙媒体による情報提供を行うためのラック等を設置すること。
- vi) JNTO 認定外国人観光案内所（パートナー施設）の認定を目指すこと。
- vii) 外国語を併記した施設案内板や配布用パンフレット等を設置すること。
- viii) 検索用の PC 端末や配布用パンフレット等は子どもや車いす利用者にも使いやすい手に取りやすいよう、高さや周辺のスペースに配慮して設置すること。
- ix) その他、事業者の創意工夫による情報の提供方法に期待する。
- x) AED を 1 台設置すること。
- xi) 観光案内所が提供する情報やサービスの内容を観光案内所外部に掲出すること。
- xii) 運営に必要な什器・備品を調達・設置すること。
- xiii) 観光案内所の常勤職員は 4 人程度を想定している。

③ 仕上計画

- i) 壁の仕上げ材については、ぶつかり等に耐えられる仕様とするとともに、壁面や柱の角（出隅等）については衝突した場合の安全性を確保すること。
- ii) ガラス窓のある開口部については、防犯対策等に配慮しつつ、強化ガラスや飛散防止フィルムを採用する等により、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。
- iii) 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に則り、可能な部分には積極的に木材を活用し、木質化を図ること。なお、使用する木材については、石垣市産の木材の使用に努めること。

(2) 共用施設

① トイレ

- i) トイレは、男女それぞれに 1 フロアに 1 室以上設けること。多機能トイレを市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内所等））に近接して最低 1 か所は設けること。
- ii) 便座は温水洗浄便座及び暖房便座とすること。
- iii) 便所に設置する衛生器具設備は利用者人数を考慮し適切に設けること。

② 共用部

- i) 市民・サービス窓口機能（相談窓口（観光案内等））を 2 階以上に設置する場合は、エレベーターを設けること。なお、民間施設との共用は可とする。
- ii) 待合・通路は、車いす利用者の通行や方向転換に配慮すること。

3. 民間施設

(1) 全体計画

- i) 土地利用、施設計画及び運営等において、ユニバーサルデザインの導入や地球環境負荷の低減、良質な都市景観の形成について十分考慮すること。
- ii) 市民、観光客をもてなす施設として、上質でゆとりある機能の導入、空間構成、意匠とすること。

(2) 公共交通結節機能

公共交通結節機能として、バス・タクシー乗場及び待合所を設置する。

① バス・タクシー乗場

- i) 美崎新栄通りからの動線をメインアプローチとする。
- ii) 大型のバスがスムーズに乗り入れることができるように計画すること。
- iii) 乗合バス車両を同時に 3 台以上停留させることができるように計画すること。
- iv) タクシー乗り場を設置すること。

② 待合所

- i) バス及びタクシーを利用する人のための待合所を設置すること。待合所は屋内に設置すること。

- ii) 常時 20 人以上が着席できる椅子を設置すること。
- iii) モニターを設置し、バスの時刻表等を掲示すること。
- iv) 24 時間使用可能なトイレを近接して整備すること。
- v) 空調設備を設けること。

③ その他

- i) 公共交通結節機能として、レンタカー等の回遊性向上に資する機能の提案を期待する。

(3) 複合型商業機能

- i) 飲食、物販等の商業機能を設置する。具体的な施設内容は事業者の提案による。本市の観光の目的地の一つとなり、中心市街地のにぎわい創出に寄与する施設の導入を期待する。
- ii) 離島ターミナルやユーグレナモール（中央商店街）とのつながりを考慮した配置とすること。
- iii) 飲食、物販等を導入する場合は、にぎわい創出や回遊性の強化を図る観点から、低層階に配置すること。

(4) 宿泊機能

- i) 観光の拠点となる質の高い宿泊施設の導入を期待する。
- ii) 眺望やシンボリック性の観点から、上層階への配置を基本とする。
- iii) ラグジュアリー感を感じられるホテルとするため、ゆとりある客室空間・客室面積とすること。

(5) 駐車場機能

① 駐車場

- i) 全体で 100 台以上を整備すること。
- ii) 周辺交通への影響に配慮し、車両出入口は原則として各敷地 1 か所に限定すること。
- iii) 駐車場の仕上げは、排水性・耐久性を考慮したアスファルト舗装とし、円滑かつ安全に駐停車できるように駐車区画や歩行者動線に十分配慮すること。
- iv) 場内車両誘導サインは、夜間の視認性に留意して計画すること。

(6) 防災機能

① 指定緊急避難場所

- i) 津波発生時に周辺住民や観光客が一時的に避難できる施設とする。

- ii) 本施設に関して、本市は事業者と指定緊急避難場所（津波避難ビル）としての協定を締結するものとする。津波発生時に建物の5階以上（高さ15m程度以上）に一時的に避難することができるスペースを確保すること。なお、避難スペースは廊下等を活用することも可能である。
- iii) 365日24時間避難が可能であることとし、避難上有効な階段その他の経路を確保すること。
- iv) 災害発生時等に、本施設利用者や避難者に提供可能な飲料・食料が備えられていることが望ましい。

(7) 外構等

- i) 駐輪場及びバイク置場を、歩行者や自動車の利用の障害とならない場所に設置すること。
- ii) 駐輪場及びバイク置場は十分な台数（50台以上）を確保すること。
- iii) 駐輪場及びバイク置場は屋根付きとし、照明（LED）を設置すること。
- iv) 落葉樹を設ける場合は、雨樋のつまり等、維持管理上支障をきたすことのないよう計画するとともに、近隣住民等にも十分配慮すること。
- v) イベント等の開催が可能な広場やオープンスペースを設けること。

(8) 自由提案施設

- i) 本事業の基本方針等に合致し、本事業や中心市街地との相乗効果が期待できる施設を、事業者の自由提案により整備することを可能とする。
例) エンターテインメント（劇場ホール、映画館、歴史文化発信機能）など
- ii) 伝統芸能が盛んな本市において市民活動の場の充実を図ることが求められており、市民による伝統文化発信の場（伝統芸能を披露することが可能な簡易なステージ及び鑑賞スペース等）の整備を期待する。
- iii) 事業者の提案により、分譲・賃貸マンション機能の導入を可能とする。

第3節 設計業務遂行に関する要求内容

1. 業務の対象範囲

設計業務は、本施設を対象とし、事業者は、本要求水準書、事業提案書、基本協定書、契約書等に基づいて、基本設計及び実施設計を行うこと。

- i) 事業者は、設計業務の内容について本市と協議し、業務の目的を達成すること。
- ii) 事業者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- iii) 事業者は、事業契約締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行うこと。
- iv) 事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査等について、事業者の責任で必要に応じて行い、関係法令に基づいて業務を遂行するものとする。
- v) 事業者は、公共施設部分については、「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、社団法人公共建築協会編集・発行）や日本建築学会制定の標準仕様書を参考とし、業務を遂行するものとする。
- vi) 事業者は、各種申請等の手続きに係る関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。
- vii) 図面、工事費内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本市の指示を受けること。また、図面は、工事ごとに順序よく整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- viii) 本市が議会や市民（近隣住民も含む）等に向けて設計内容に関する説明を行う場合等、本市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して協力すること。

2. 業務の期間

設計業務の期間は、本施設の供用開始時期に間に合わせるよう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基本協定書等に定める。事業者は、関係機関と十分協議した上で、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期間を設定すること。

3. 設計体制と主任技術者の設置・進捗管理

事業者は、設計業務の主任技術者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に以下の書類をもって本市に通知すること。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- i) 設計業務着手届
- ii) 主任技術者届（設計経歴書添付）
- iii) 担当技術者・協力技術者届

4. 設計計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、本市に提出して承認を得ること。なお、設計業務が完了したときは、基本設計及び実施設計それぞれについて設計業務完了届を提出するものとする。

5. 基本設計及び実施設計に関する書類の提出

事業者は、基本設計及び実施設計終了時に遅滞なく以下の書類を本市に提出すること。本市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む。）を通知する。

また、提出図書は全てのデジタルデータ（CAD データも含む。）も提出すること。なお、提出部数は各 3 部とし、各書類等の提出形態等については、本市との協議によるものとする。

① 基本設計

- i) 意匠設計図（A3 縮小版）
- ii) 構造設計資料
- iii) 設備設計資料
- iv) 各室設計条件諸元表
- v) 工事費概算書
- vi) 什器・備品リスト・カタログ
- vii) 要求水準書との整合性の確認結果報告書
- viii) 事業提案書との整合性の確認結果報告書
- ix) その他必要資料

② 実施設計

- i) 意匠設計図（A1 版・A3 縮小版）
- ii) 構造設計図
- iii) 設備設計図
- iv) 各室設計条件諸元表
- v) 構造計算書
- vi) 設備設計計算書
- vii) 工事費積算内訳書・積算数量調書
- viii) 什器・備品リスト・カタログ
- ix) 外観・内観パース図（額付）
- x) 要求水準書との整合性の確認結果報告書
- xi) 事業提案書との整合性の確認結果報告書
- xii) その他必要資料

6. 設計業務に関する留意事項

本市は、事業者に対して設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料ならびに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

7. 設計変更について

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該公共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より追加的な費用（設計費用及び直接工事費、将来の維持管理費等）が発生したときは、本市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。

また、本事業は、合理的な範囲で、市側から設計変更の指示を出す場合があるものとする。

第3章 建設・工事監理業務

第1節 業務の対象範囲

建設・工事監理業務は、本施設を対象とし、事業者は、実施設計図書、本要求水準書、事業提案書、基本協定書、契約書等に基づいて、公共施設の建設及び工事監理を行い、企画・提案した什器・備品等を整備すること。なお、民間施設については、必要に応じて、以下に示す業務の内容を遵守すること。

第2節 業務期間

1. 業務期間

本要求水準書に示す期日までに建設工事を完了すること。

2. 業務期間の変更

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、その旨を請求した場合は、延長期間を含め、本市と事業者が協議して決定するものとする。

第3節 業務の内容

1. 基本的な考え方

- i) 本要求水準書、基本協定書、契約書等に定められた公共施設の建設・工事監理及び什器・備品の整備履行のために必要となる業務は、本要求水準書、基本協定等において本市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及び調整、同意の取り付けは、本市が実施する。ただし、民間施設に係わる近隣地区住民への説明及び調整、同意の取り付けは、事業者が実施すること。
- iii) 本施設の建設にあ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、事業者の責とする。
- iv) 本市が実施する近隣説明等に起因する遅延については、本市の責とし、事業者が実施する本施設の建設に係わる近隣への対応等に起因する遅延については、事業者の責とする。

2. 工事計画策定にあたり留意すべき項目及び本市の承認を得る必要のある事項

- i) 本施設の建設にあたり、関連法令を遵守し、関連要綱、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) 本施設の建設にあたり、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
- iii) 本施設の建設にあたり、近隣への対応について、事業者は本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- iv) 本施設の建設にあたり、近隣に対して工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得ること。
- v) 本施設の建設にあたり、工事に伴う影響（特に車両の交通障害、騒音、振動等）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

3. 着工前業務

(1) 各種申請等

公共施設及び民間施設の建設にあたり、建築確認申請等、建築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。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

(2) 近隣調査・準備調査等

- i) 本施設の着工に先立ち、近隣住民との調整、建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む）を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ii) 本施設の建設にあたり、本市の事前調査を参考にしつつ、建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。
- iii) 本施設の建設にあたり、近隣への説明等を実施し、工事工程等についての了解を得ること。

(3) 工事監理計画書の提出

事業者は建設工事着工前に工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、詳細工程表（総合定例打合せ日程や各種検査日程等も明記）を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して、承認を得ること。

- i) 工事監理体制： 1 部

- ii) 工事監理者選任届（経歴書を添付）： 1 部
- iii) 工事監理業務着手届： 1 部

(4) 施工計画書の提出

事業者は、建設工事着工前に、詳細工程表を含む施工計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して、承認を得ること。

【着工時の提出書類】

- i) 工事実施体制届： 1 部
- ii) 工事着工届： 1 部
- iii) 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）： 1 部
- iv) 上記の全てのデジタルデータ： 一式

4. 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公共施設の建設工事を実施すること。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、本市に対し、以下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本市に毎月報告する他、本市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、本市と協議の上、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・試験項目及び日程については、事前に本市に連絡し、承認を得ること。
- iii) 本市は、事業者又は建設会社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) 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策工事を実施すること。
- v) 旧庁舎の解体・撤去は本市が本事業とは別途実施する。解体・撤去完了時期は、令和5年度中を予定している。

(2) 市道（道路改良）

- i) 周辺道路交通の安全性・機能性を高めるため、美崎町縦5号線と美崎町新栄通りの交差点部分について道路改良工事を本事業とは別途、本市が実施す

る。工事期間は令和6年4月～令和7年3月頃を予定している。詳細を「添付資料5 道路改良工事範囲」に示す。

(3) 工事を伴う什器・備品等の整備及び関連業務

- i) 設計図書に基づき各種什器・備品等の製作及び設置を工事に含めて行うこと。
- ii) 什器・備品等の仕様については事業者の提案に基づいて決定するものとする。

(4) 工事監理業務

- i) 工事監理者は、工事監理の状況を本市に毎月報告し、本市の要請があった時には随時報告を行うこと。
- ii) 本市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」によるものとし、「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。

(5) 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周辺施設の利用者等への安全対策については万全を期すこと。
- ii) 工事車両の動線は、狭隘道路を避け、周辺施設利用者の動線確保と、安全に十分に留意すること。
- iii) 適切に交通誘導警備員等を配置し、通行者や周辺施設の利用者等を安全に誘導すること。
- iv) 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。

(6) その他

- i) 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、本市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はない。
- ii) 事業者は、建設期間中に、以下の書類を、工事の進捗状況に応じて、遅滞なく本市に提出すること。

【施工中の提出書類】

- | | |
|---------------------|-----|
| i) 工事工程表 : | 1 部 |
| ii) 工事報告書 : | 1 部 |
| iii) 工事監理報告書 : | 1 部 |
| iv) 上記の全てのデジタルデータ : | 一式 |

5. 完成後業務

(1) 自主完成検査及び完成確認

自主完成検査及び完成確認は、公共施設について以下の「①事業者による自主完成検査」及び「②本市の完成確認」の規定に則して実施すること。また、事業者は、本市による完成確認後に、「③完成図書の提出」に則して必要な書類を本市に提出する。ただし、これらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しないものとする。

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、自主完成検査及び機器、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日前までに本市に書面で通知すること。
- iii) 本市は、事業者が実施する自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転に立会うものとする。
- iv) 事業者は、本市に対して、自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

② 本市の完成確認

本市は、事業者による上記の自主完成検査及び機器、器具、什器・備品等の試運転の終了後、当該施設、什器・備品等について、以下の方法により行われる完成確認を実施するものとする。

- i) 本市は、建設会社及び工事監理者の立会いの下で、完成確認を実施するものとする。
- ii) 完成確認は、本市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、機器、器具、什器・備品等の取扱に関する本市への説明を前項の試運転とは別に実施すること。なお、各施設、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、本市に提出し、その説明を行うこと。

- iv) 事業者は、本市の行う完成確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成確認の手続きと同様とする。
- v) 事業者は、本市による完成確認後、是正・改善事項がない場合には、本市から完成確認の通知を受けるものとする。

③ 完成図書の提出

事業者は、本市による完成確認の通知に必要な以下の完成図書を提出すること。

【完成時の提出書類】

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| i) 工事完了届 : | 1 部 |
| ii) 工事記録写真 : | 1 部 |
| iii) 完成図 (建築) : | 一式 (製本図 1 部、原図及び CD) |
| iv) 完成図 (電気設備) : | 一式 (製本図 1 部、原図及び CD) |
| v) 完成図 (機械設備) : | 一式 (製本図 1 部、原図及び CD) |
| vi) 完成図 (昇降機) : | 一式 (製本図 1 部、原図及び CD) |
| vii) 完成図 (什器・備品配置表) : | 一式 (製本図 1 部、原図及び CD) |
| viii) 什器・備品リスト : | 1 部 |
| ix) 什器・備品カタログ : | 1 部 |
| x) 完成調書 : | 1 部 |
| xi) 完成写真 : | 1 部 |
| xii) 要求水準書との整合性の確認結果報告書 : | 3 部 |
| xiii) 事業提案書との整合性の確認結果報告書 : | 3 部 |
| xiv) 上記の全てのデジタルデータ : | 一式 |

第4章 維持管理業務

第1節 公共施設

1. 維持管理業務総則

(1) 業務の対象範囲

維持管理業務は、事業者は、維持管理業務仕様書、維持管理業務計画書、本要求水準書、事業提案書、基本協定書、契約書等に基づいて、公共施設の機能を維持し、各施設の運営に支障を及ぼすことがなく、かつ、作業等が快適にできるように、次の内容について、その性能及び機能を常時適切な状態に維持管理すること。

事業者は、維持管理業務を遂行するに当たって、本要求水準書のほか、「建築保全業務共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、建築保全センター編集・発行）にも準拠すること。

(2) 業務期間

業務期間は、建物賃貸借契約を締結した後、事業期間終了までとする。

(3) 維持管理業務に係る仕様書

事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、本市と協議の上、業務範囲、実施方法及び本市による履行確認手続等を明記した維持管理業務仕様書を作成すること。維持管理業務の詳細な内容及びその実施頻度等は、事業者が提案し、本市が承諾するものとする。

なお、維持管理業務仕様書は、公共施設を本市へ引渡す予定日の 1 ヶ月前の日までに本市へ提出すること。

(4) 維持管理業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、次の項目について配慮しつつ、実施体制、実施工程、その他必要な項目を記載した維持管理業務計画書を作成し、本市に提出した上、承諾を受けること。

なお、維持管理業務計画書は、当該業務実施年度の前年度の 2 月末日（最初の業務実施年度に係る維持管理業務計画書については公共施設を本市へ引渡す予定日の 1 ヶ月前の日）までに本市へ提出すること。

- ① 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- ② 本施設が有する性能を保つこと。
- ③ 建築物の財産価値の確保を図るよう努めること。

- ④ 合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- ⑤ 本施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者等の健康を確保するよう努めること。
- ⑥ 劣化等による危険及び障害の未然防止に努めること。
- ⑦ 省資源及び省エネルギーに努めること。
- ⑧ ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ⑨ 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- ⑩ 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。
- ⑪ 上記の項目を実現するための具体的な取り組みについて、事業期間中の工程を定め、実施すること。

(5) 業務報告書等

事業者は、維持管理業務に係る業務報告書（月次報告書、年次報告書）を作成し、必要に応じて、各種記録、図面、法定の各種届出、許認可証及び設備管理台帳等と合わせて本市に提出すること。本要求水準書との整合性の確認結果報告書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書についても提出すること。また、本市及び事業者との協議の記録及び確認結果を提出すること。

この他、建築基準法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく定期調査等の報告書を作成し、本市に提出すること。

なお、これら一連の書類については、事業期間を通じて保管・管理すること。

(6) 業務遂行上の留意点

1) 法令の遵守

関係法令、関係技術基準等を充足した維持管理業務計画書を作成し、これに基づき業務を実施すること。

2) 業務実施体制の届出

事業者は、維持管理業務の実施に当たって、その実施体制（業務責任者及び業務担当者の経歴を明示した履歴書並びに名簿等を含む）を維持管理業務の開始 2 ヶ月前までに本市に届け出ること。

3) 業務担当者

- ① 事業者は、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる業務担当者を選定すること。

- ② 法令等により資格を必要とする業務の場合には、有資格者を選任し、事前にその氏名及び資格を本市に通知すること。
- ③ 業務担当者は、業務従事者であることを容易に識別できるようにして、作業に従事すること。
- ④ 事業者は、業務担当者が他に不快感を与えないような服装かつ態度で接するように十分指導監督すること。

4) 点検及び故障等への対応

点検及び故障への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

5) 緊急時の対応

- ① 事故・火災等による非常時及び緊急時の対応について、予め本市と協議し、維持管理業務計画書に記載すること。
- ② 事故・火災等が発生した場合は、維持管理業務計画書に基づき直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、本市及び関係機関に報告すること。
- ③ 事業者は、設備の異常等の理由で、本市から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の責任者又は作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常箇所の修理、復旧等の対策を講じさせること。この場合の増加費用は、本市の負担とするが、施設等の瑕疵、保守点検の不良等、事業者の責めに帰すべき事由がある場合には、事業者が負担するものとする。

6) 協議等

- ① 協議が必要と判断される事項については、事業者は、事前に本市と協議すること。
- ② 事業者は、維持管理に係る各業務の記録を保管し、本市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこと。

7) 関係諸機関への届出・報告

事業者は、維持管理に係る各業務の責任者に、必要に応じて、関係諸機関等への報告や届出を実施させるとともに、緊急時における関係機関への連絡等を行わせること。

2. 建築設備保守管理業務

事業者は、公共施設の建築設備全般（電気設備、給排水衛生設備、空調換気設備、放送設備、消防設備、防火設備等）に関して、建築基準法の定期調査・検査報告（設備、防火設備）や消防法の定期点検制度（消防用設備等点検、防火対象物の定期点検）等の関連法令等に準拠するとともに、公共施設の完全な運用が可能となるように実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。

(1) 定期保守点検業務

建築設備等が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に観察し、設備の運転、停止、測定等により設備の状態を確認し、設備の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、各設備を常に最良な状態に保つこと。具体的には、法定の点検、調査及び検査を実施し、シーズンイン・シーズンアウト調整を行うこと。特に、次の点に十分留意して保守点検を行うこと。

- ① 点検により建築設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は本施設の運営に支障を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、更新など（費用負担は修繕業務を参照））により対応すること。
- ② 換気扇及びフィルターは、定期的に清掃すること。特に、除菌フィルターは、目づまりによる風力不足、破損等による除菌効果の低下が生じないように定期的に点検し、必要に応じて交換すること。
- ③ 施設内の温度及び湿度を定期的に測定し、空調設備の作動状況を適正に保つこと。

(2) 故障・クレーム対応

- ① 市民や利用者等の申告等により発見された軽微な故障の修理を行うこと。
- ② 故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- ③ 故障、クレーム等発生時には、現場調査のうえ、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

3. 環境衛生・清掃業務

事業者は、公共施設を、美しくかつ心地良く、衛生的に保ち、公共施設におけるサービスが円滑に提供されるよう、環境衛生・清掃業務を実施すること。

(1) 環境衛生業務

- ① 事業者は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関連法令等に基づき、施設管理上で必要な測定、清掃等の業務を行い、給排水、空気環境、騒音、臭気、振動等の管理を適切に行うこと。
- ② 関係官公署の立ち入り検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力すること。
- ③ 関係官公署から改善命令を受けたときは、その旨を、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法を総括責任者及び本市に具申すること。

(2) 清掃業務

- ① 日常清掃業務
 - i) 利用者が快適に本施設を利用できるよう、公共施設の屋内の床・手すり等の清掃・ごみ拾い、ごみの収集・処理等を日常的に実施し、美観と衛生を保つこと。
 - ii) 給湯室は、シンクの清掃、排水口の清掃及びごみ等の撤去を日常的に実施すること。
- ② 定期清掃業務
 - i) 床の洗浄及びワックス塗布を行うこと。
 - ii) 窓ガラス両面の清掃を行うこと。

(3) 廃棄物処理業務

- i) 本市の条例や運用に従い、適切に分別、収集、保管及び廃棄すること。なお、古新聞、雑誌類等の紙類の回収・処分、機密文書の溶解処分は、本市が行う。
- ii) 保管したごみ、廃棄物の散乱、悪臭の発生等を防ぐよう、廃棄物庫の管理及び清掃を実施すること。
- iii) 有害鳥獣等による被害防止対策を講ずること。

4. 警備保安業務

事業者は、本施設を保全し、利用者等の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないように、警備保安業務は 24 時間 365 日対応とし、本施設の内部から敷地周辺まで、防犯・警備・防火・防災を適切に実施すること。

なお、事故、犯罪、火災、災害等が発生した場合は、速やかに現場に急行し、本市及び関係機関へ通報・連絡を行えるための体制を整えること。

(1) 防犯・警備業務

- i) 監視カメラによる監視を行うこと。
- ii) 夜間等、公共施設が無人となる際において、本施設の利用区分やセキュリティラインを踏まえた機械警備を行うこと。機械警備設備については、適切に作動するように保守管理を行うこと。

(2) 防火・防災業務

- i) 緊急時の安全避難手段を確保し、避難経路及び避難装置に明確な表示を施すこと。
- ii) 避難経路からは常時障害物を取り除いておくよう努めること。
- iii) 火の元及び消火器・火災報知器等の点検を定期的に行うこと。
- iv) 報知器作動場所、音声・視覚警報装置、緊急照明、避難経路、集合場所等を示す平面プランを作成して、最新情報に更新し、各々、関連場所に目立つように表示すること。
- v) 急病・事故・犯罪・災害等、緊急の事態が発生したときは、現場に急行し、応急措置を行うこと。
- vi) 災害及び火災が発生した場合又は発生する恐れがある場合は、防火管理者が定める防災計画に従い、速やかに対応すること。

5. 修繕業務

事業者は、施設の運営に支障をきたさないよう、建築物、建築設備等の基本性能を保持するために定期的な建築物の修繕及び建築設備の修繕・更新を行うこと。修繕・更新の対象は、本事業にて事業者が整備した施設・設備及び什器・備品を対象とする。なお、業務期間中に発生する建築物の大規模修繕についても含まれるものとする。

- i) 事業者は、公共施設の建築物等の構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等の各部位について、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保ち、破損、漏水等がなく、仕上げ材においても美観を維持すること。
- ii) 公共施設は 10 年に 1 回程度の頻度で内装材の更新を行い、美観を維持すること。

第2節 民間施設

民間施設の維持管理については、事業者の提案による。

第5章 民間施設の運営業務

1. 総則

本市は、離島ターミナル及び新港地区に近い石垣港湾エリアの立地を活かした市民と来訪者の交流拠点の創出を期待しており、本事業で整備する公共施設や中心市街地との相乗効果が期待できる施設として、民間施設の維持管理・運営を行うものとする。民間施設に関する業務については、提案内容に基づき、事業者が自らの負担・責任において実施すること。

また、美崎町を中心とした石垣市の中心市街地全体の活性化を促進する観点から、地域住民や周辺事業者との協力・連携を図ること。

2. 中心市街地活性化への協力・連携

- i) 美崎町を中心とした石垣市の中心市街地全体の活性化と賑わい創出に向けての取り組みを実施すること。地域住民や周辺事業者との積極的に連携・協力を図り、イベントの実施、広報活動、企画活動等の取り組みを展開することを期待する。
- ii) 本市、事業者、地域住民、周辺事業者等による協議会を毎年実施すること。

3. 本施設のパンフレット作成

- i) 事業者は、本施設に関する以下の資料を作成すること。また、資料の原板データを提出すること。内容については、本市と調整を行い、承認を得ること。なお、パンフレットの著作権は、本市に帰属するものとする。
 - ・パンフレット（A3 両面カラー刷 A4 折）：5,000 部
 - ・ポスター（B1 カラー刷、日本語・英語・韓国語・中国語等の多言語を併記）：枚数は本市と協議