

みなとみらい 21 中央地区 20 街区での景観形成について

1 新たなMICE施設整備について

MICE市場規模の世界的な拡大や横浜での開催需要に対応するため、本市のMICE施設拠点であるパシフィコ横浜の隣接地（みなとみらい 21 中央地区 20 街区）で新たなMICE施設の整備に向けたPFI事業（※）を実施します。

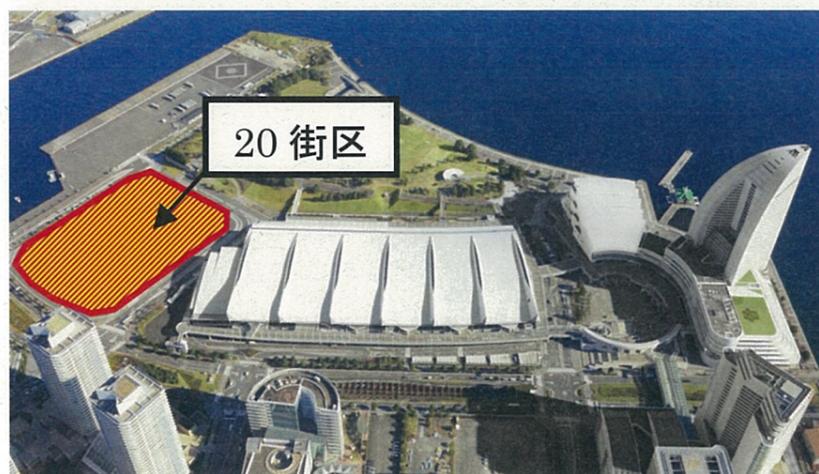
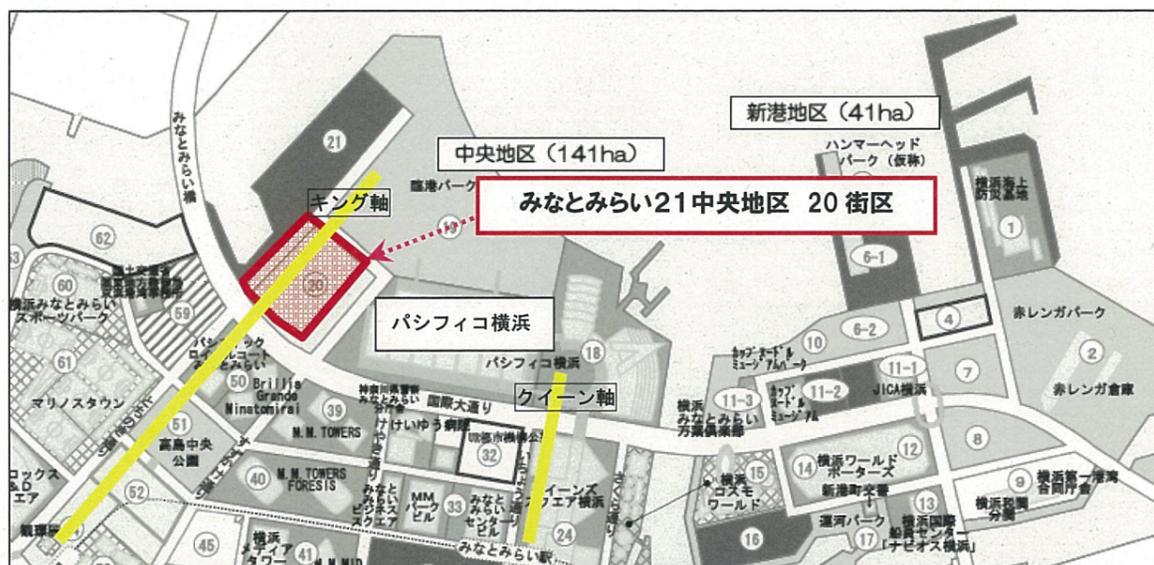
（※PFI事業については別紙1をご参照ください）

◆施設概要（案）◆

- ・多目的ホール（約 10,000 m²）
- ・会議室（約 6,500 m²）
- ・荷捌き駐車場（約 20,000 m²）
- ・ホテルを含むMICE機能を補完する施設

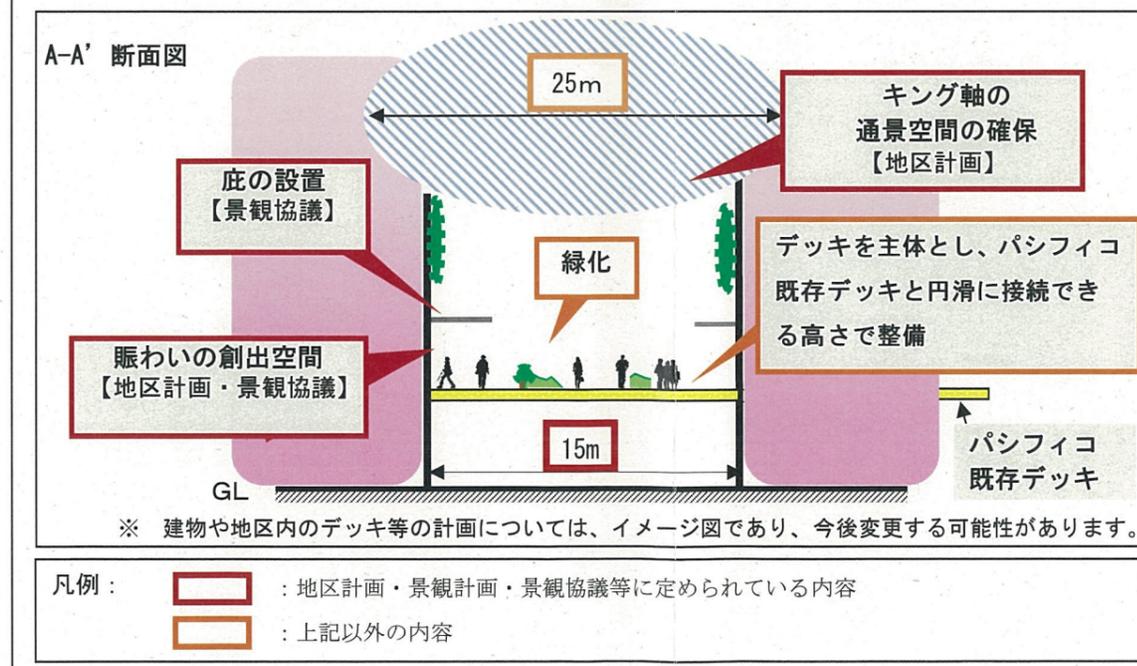
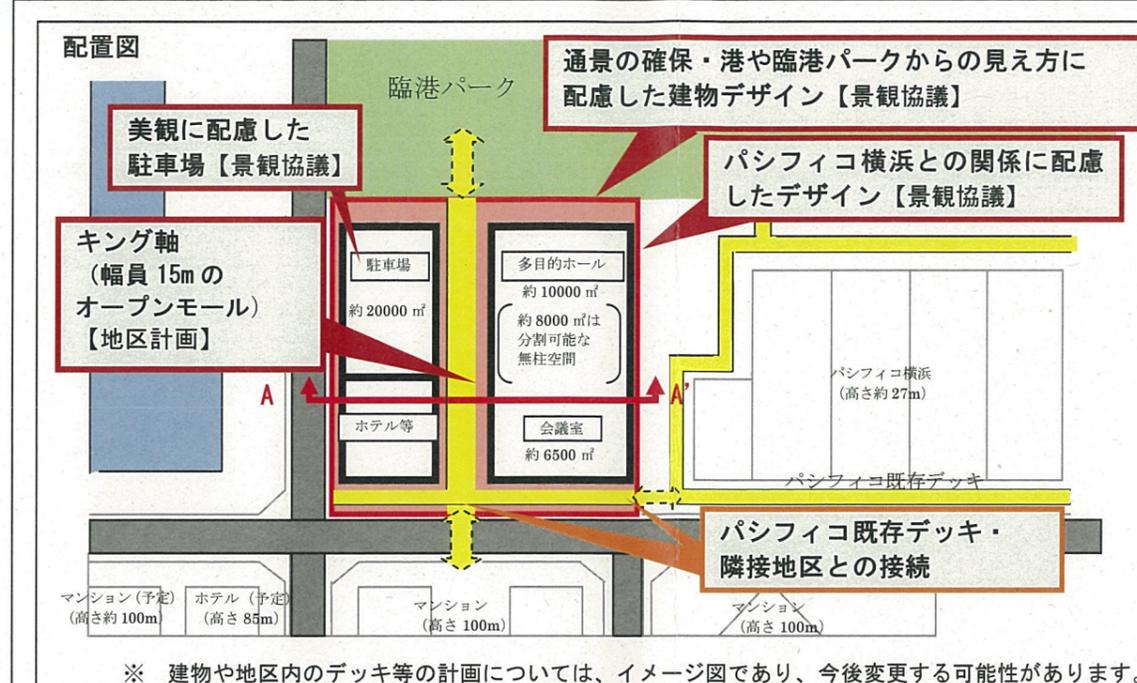
2 整備敷地

みなとみらい 21 地区 20 街区



- 20 街区の諸元
- ・敷地面積 約 22,000 m²
 - ・用途地域 商業地域
 - ・建蔽率制限 80%
（緩和により 100%）
 - ・容積率制限 400%
 - ・高さ制限 60m
 - ・その他
街づくり基本協定・
都市景観形成
ガイドライン・地区計画

3 設計上の景観配慮



4 スケジュール（案）

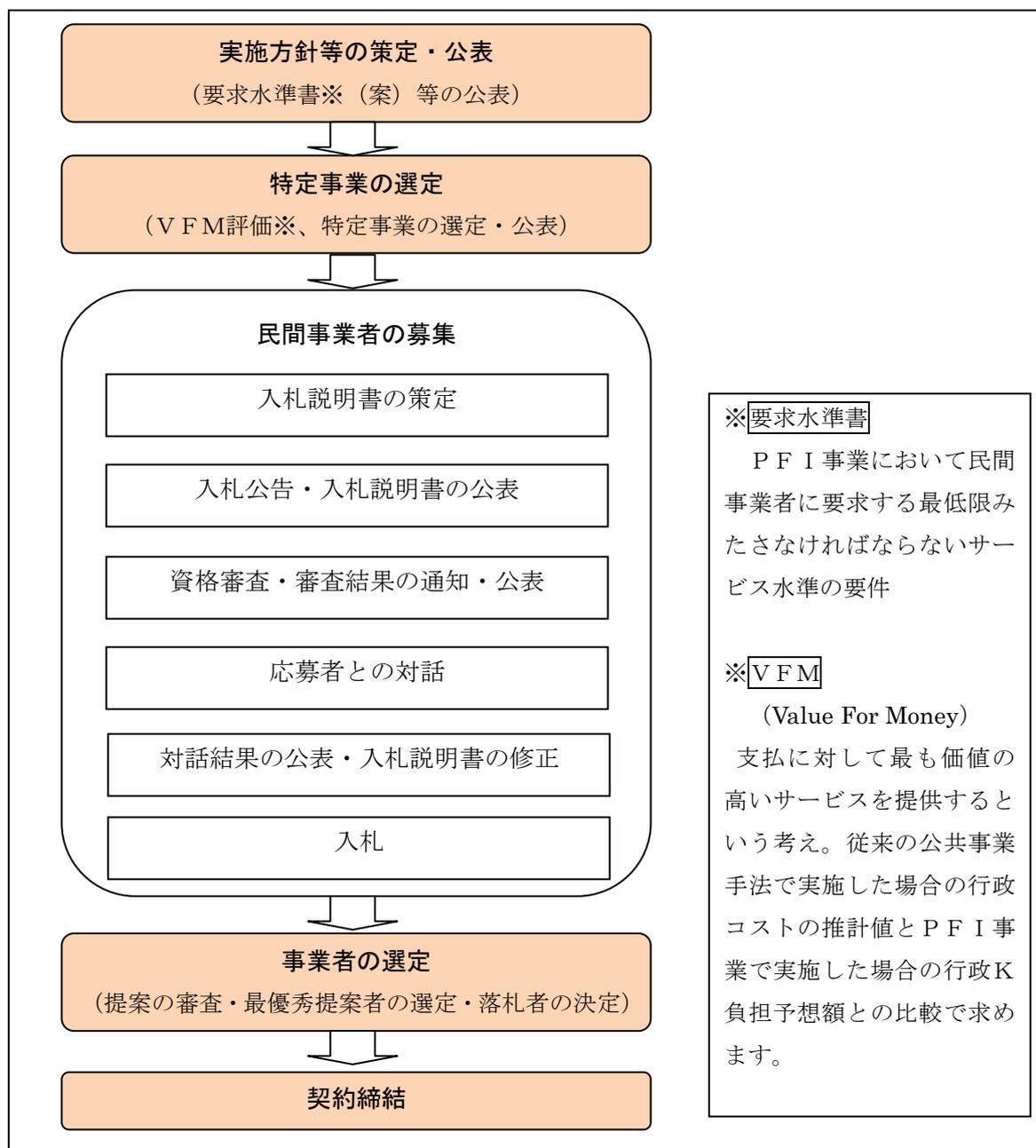
- （PFI 事業①） H26.8 月 実施方針・要求水準書 公表
- H26.12 月 入札公告
- H27.8 月 落札者を決定
- H28.4 月～H32.3 月 設計・建設
- H32.4 月 オープン予定

◆ P F I (Private Finance Initiative) 事業とは？

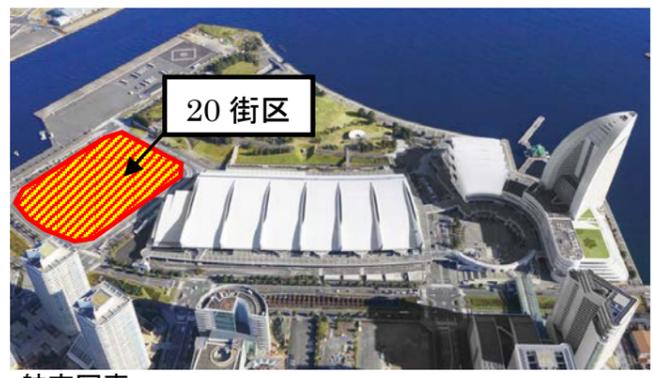
公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法。

行政が公共施設等を整備する場合、従来は、「設計」、「建設」、「維持管理」、「運営」をそれぞれ個別に民間事業者へ委託、又は公共が自ら行っていたが、P F Iでは、「設計」から「運営」までを一体的に民間事業者と契約し、実施する。

◆ P F I 事業の流れ (導入から契約締結まで)



20街区写真



航空写真



航空写真



航空写真(50街区完成前)

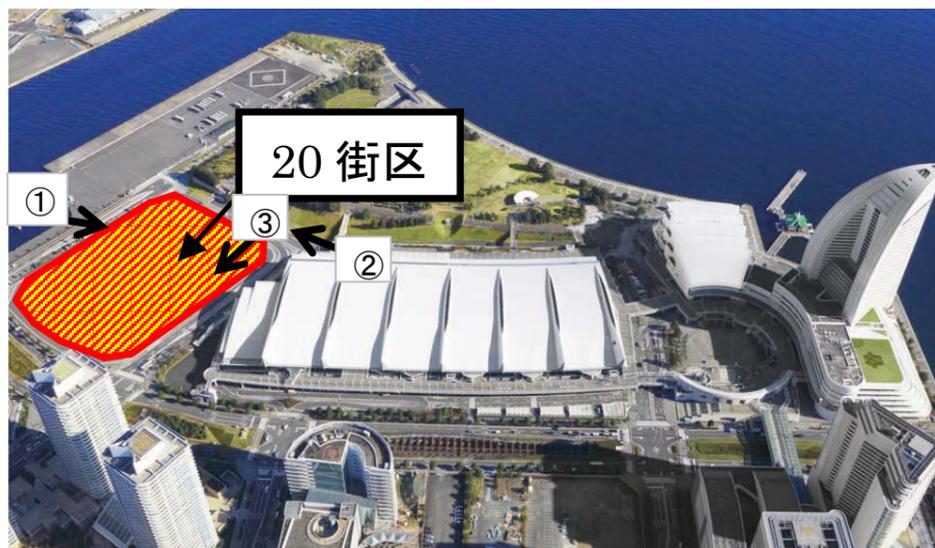


パシフィコ横浜西側のペデストリアンデッキより
(20街区奥はポートサイド地区)



パシフィコ横浜西側のペデストリアンデッキより
(写真右側は臨港パーク駐車場)

20街区写真



①港湾1号線より
(右手奥がパシフィコ、左手奥が臨港パーク)



②パシフィコデッキより
(左側が20街区、道路を挟んだ右側が臨港パーク)



③臨港パークより
(左側がパシフィコとそのデッキ、道路を挟んだ右側が20街区)

キング軸の通景について



高島中央公園前の歩道橋からキング軸(海側)を見る

別紙図面
パシフィコ横浜 (配置図)



横浜港

11 1

臨港パーク

ぶかりさん橋

横浜2号橋

20街区

大岡川

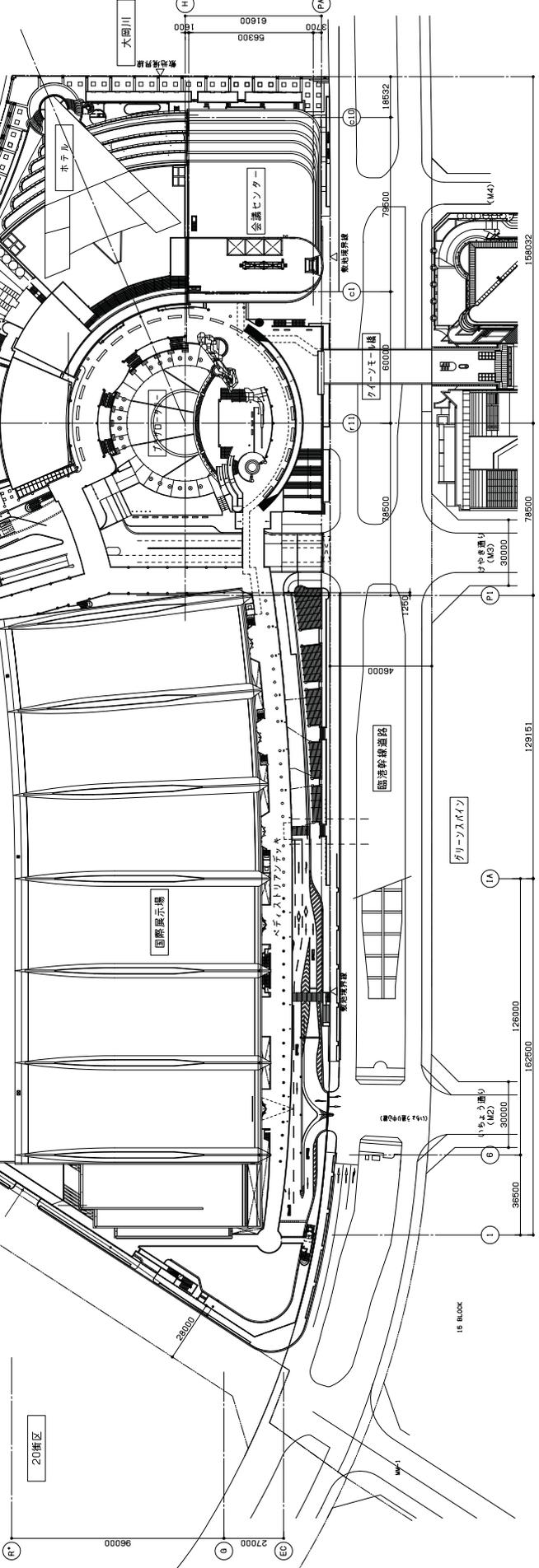
新島遊覧船

ホテール

会議センター

目立大ホール

新島遊覧船



11.10.31	白建築設計	横浜国際平和会議場 パシフィコ横浜/全体図	海 (通し番号 一 一)
		全体配置図	№. T-050651-P
			A1:1/100 A3:1/2000

【未定稿】

**(仮称)みなとみらい 20 街区MICE施設
整備事業
要求水準書(案)**

平成●年●月●日

横浜市

【未定稿】

【未定稿】

目次

第1	総則	8
1	本要求水準書の位置づけ	8
2	本事業の目的	8
3	本事業の基本的な枠組み	9
(1)	事業スキームの特徴	9
(2)	施設構成	10
(3)	各事業主体の役割分担	10
(4)	事業スケジュール	12
4	適用基準等	12
(1)	法令	12
(2)	条例	12
(3)	官庁官繕関係の統一基準	13
(4)	横浜市における設計基準・指針等	15
(5)	みなとみらい21関連協定等	16
5	著作・特許権等の使用	16
(1)	著作権	16
(2)	特許権等	16
6	環境への配慮	16
7	市等に対する業務等の的確な引継ぎ	17
8	用語の定義	17
第2	本事業実施にあたっての前提条件	18
1	敷地条件	18
(1)	敷地概要	18
(2)	周辺インフラ整備状況	18
(3)	地盤状況等	19
2	導入施設	20
(1)	MICE施設	20
(2)	民間収益施設	21
3	導入施設の計画条件	21
(1)	基本ゾーニング	21
(2)	配置・動線計画	21
(3)	建物計画	22
(4)	地区施設	22
(5)	新設歩道橋施設との接続と区分地上権設定の取扱い	23

【未定稿】

(6) 交通処理.....	23
(7) 緑化計画.....	23
(8) 地球温暖化対策.....	23
第3 統括管理業務に関する要求水準.....	24
1 総則.....	24
(1) 業務の目的.....	24
(2) 業務の区分.....	24
(3) 業務期間.....	24
(4) 業務実施の基本方針.....	24
(5) 実施体制.....	25
2 業務の要求水準.....	26
(1) 統括マネジメント業務.....	26
(2) 総務・経理業務.....	27
(3) 事業評価業務.....	28
第4 M I C E施設の機能及び性能に関する要求水準.....	29
1 基本方針.....	29
(1) 施設整備の目標.....	29
(2) M I C E施設の設置趣旨.....	29
(3) 民間ノウハウの発揮.....	29
(4) 周囲の景観への配慮.....	30
(5) ユニバーサルデザインへの配慮.....	30
(6) 地球環境保護への配慮.....	30
2 建築計画の要求水準.....	30
(1) 外観計画.....	30
(2) 配置・ボリューム計画.....	30
(3) 動線計画.....	31
(4) 平面計画.....	32
(5) 仕上げ計画.....	32
(6) 安全・防災・防犯計画.....	32
(7) 福祉計画.....	33
(8) 環境計画.....	34
(9) 維持管理計画.....	34
(10) 外構計画.....	34
(11) サイン計画.....	35
(12) その他.....	36
3 各諸室の要求水準.....	36

【未定稿】

(1) 多目的ホール	36
(2) 会議室・控室・事務室	38
(3) 荷捌きスペース・バックヤード	39
(4) 駐車場	39
(5) 共用部分	39
(5) その他（倉庫、機械室）	40
4 構造計画の要求水準	40
(1) 耐震性能	40
(2) 用途係数	41
(3) 耐久性能	41
(4) 基礎構造	41
5 電気設備計画の要求水準	41
(1) 共通事項	41
(2) 電力設備	42
(3) 動力設備	43
(4) 照明コンセント設備	43
(5) 電灯設備	43
(6) 雷保護設備	44
(7) 情報通信設備	44
(8) 構内電話交換設備	44
(9) 情報表示設備	44
(10) 映像・音響設備	44
(11) 放送設備	44
(12) テレビ放送受信設備	45
(13) 誘導設備	45
(14) 防災設備	45
(15) 機械警備（防犯管理設備）	45
(16) 火災報知設備	46
(17) 駐車場管制設備	46
6 空調設備計画の要求水準	46
(1) 共通事項	46
(2) 空調設備	46
(3) 換気設備	47
(4) 排煙設備	47
(5) 自動制御設備	47
(6) 自動体外除細動器（AED）	47

【未定稿】

7	給排水衛生設備計画の要求水準.....	47
	(1) 共通事項.....	47
	(2) 給水設備.....	48
	(3) 給湯設備.....	48
	(4) 排水通気設備.....	48
	(5) 衛生器具設備.....	48
	(6) ガス設備.....	48
	(7) 厨房設備.....	48
第5	設計業務に関する要求水準.....	49
1	業務の対象.....	49
2	業務の内容.....	49
3	事前調査業務.....	49
	(1) 電波障害状況.....	49
	(2) その他調査.....	49
4	各種関係機関協議等.....	49
5	設計及び関連業務.....	49
6	基本設計及び実施設計に関する書類提出.....	50
7	国庫補助金申請補助業務.....	50
第6	建設業務に関する要求水準.....	50
1	業務の対象.....	50
2	業務の内容.....	50
3	建設業務及びその関連業務の実施.....	50
	(1) 基本的な考え方.....	50
	(2) 着工前業務.....	51
	(3) 建設期間中業務.....	52
	(4) 完工後業務.....	53
4	建設の工事監理業務.....	55
5	什器備品設置業務.....	55
第7	維持管理業務に関する要求水準.....	56
1	総則.....	56
	(1) 業務の目的.....	56
	(2) 業務の区分.....	56
	(3) 業務の範囲.....	56
	(4) 実施体制.....	56
	(5) 業務計画書.....	57
	(6) 業務報告書.....	57

【未定稿】

2	業務の要求水準	58
(1)	建築物保守管理・修繕業務.....	58
(2)	設備機器保守管理・修繕業務	59
(3)	備品の設置・管理等.....	59
(4)	環境衛生管理業務	60
(5)	廃棄物管理処理業務.....	60
(6)	植栽維持管理業務	60
(4)	外構施設等保守管理業務	60
(7)	清掃管理業務	61

【未定稿】

第 1 総則

1 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、横浜市（以下「市」という。）が、民間事業者の募集、選定にあたり、入札参加者を対象に交付する入札説明書と一体のものとして提示するものである。

（仮称）みなとみらい20街区MICE施設整備事業（以下「本事業」という。）における「設計業務」、「工事監理業務」、「建設業務」及び「維持管理業務」、「運営業務」に関して、市が要求するサービスの最低水準を示すとともに、業務内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料を提供するものである。

入札参加者は、本要求水準書の内容を十分に確認したうえで提案を行うこと。

2 本事業の目的

横浜市は 1859 年の開港以来、日本近代化の原点の地であり、国際的に開かれた都市として発展してきました。現在も、日本有数の国際貿易港、羽田空港へのアクセスなど優れた交通網、緑豊かな住環境など、ビジネスに必要な都市環境が整っています。国の政策に関しては、平成 24 年に「環境未来都市」「国際戦略総合特区」、25 年には「グローバル MICE 戦略都市」に指定されています。

みなとみらい 21 地区は「24 時間活動する国際文化都市」「21 世紀の情報都市」「水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市」を、目指すべき都市像に挙げ都市づくりを進めています。当地区にはホテルやショッピングセンターをはじめ美術館・博物館、遊覧船などエンターテイメント施設も集積しており、コンベンションに必要な施設が揃っている強みがあります。既存の MICE 施設であるパシフィコ横浜では、国際会議の開催件数・参加人数とも国内の MICE 施設中で首位を維持しています。

一方シンガポールや韓国など東アジア諸国が MICE 施設整備を進め国際会議開催件数を伸ばしており、日本国内の MICE 施設は相対的な国際競争力の低下が危惧されています。また首都圏の MICE 施設は稼働率が高く、国際会議の開催需要に応えられていない状況にあります。パシフィコ横浜においても多くの開催機会を損失しています。

本事業では、新たに MICE 施設を建設・運営・維持管理し、横浜の強みを生かして MICE 機能を強化することで、経済波及効果と文化・産業・人材育成等の社会的波及効果、さらに都市の競争力・ブランド力を向上することを目的とします。

新たに整備する MICE 施設は、多目的ホール、会議室、荷捌き駐車場に加え、附帯施設としてホテルを主体とした民間収益施設を整備することとします。コンベンションに必要な施設を強化することで All in One の魅力を高め、また、みなとみらい 21 地区の都市づくりに寄与することを目指します。

施設整備にあたっては、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用するため、PFI 法に基づく事業として実施することを検討しています。なお運営については、現在のパ

【未定稿】

シフィコ横浜と一体の運営を目指すため、本事業には含まず、別事業として横浜市と事業者で契約する方針です。

3 本事業の基本的な枠組み

(1) 事業スキームの特徴

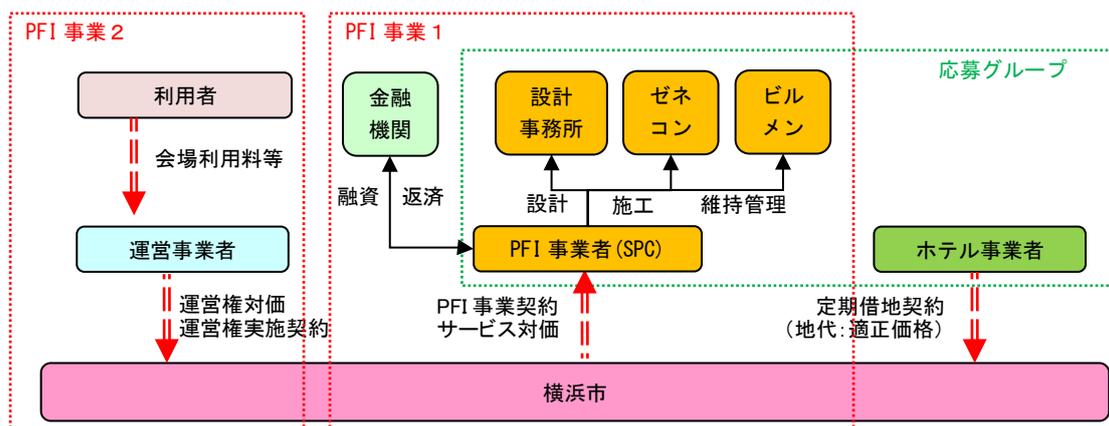


図 事業スキーム図

本事業全体のスキームは以下のとおりである。

- ・ BTO方式PFI事業（PFI事業1）と公共施設等運営事業（PFI事業2）を別々のPFI事業として実施。
- ・ PFI法に基づく事業者選定手続を2回実施（PFI事業1、PFI事業2）。
- ・ 応募グループ構成員又は民間収益施設事業を実施することを目的として応募グループ構成員が設立したSPCが、市と定期借地契約を締結し、民間収益施設事業を実施。

BTO方式PFI事業（PFI事業1）並びに民間収益施設事業の詳細は以下のとおりである。

- ・ MICE施設の設計建設維持管理PFI事業1と民間収益施設事業を一体的に公募。
- ・ 民間収益施設の底地は普通財産とする。
- ・ MICE施設の提案内容、民間収益施設の提案内容は、競争対話の実施により事前に確認。
- ・ PFI事業1はサービス購入型PFI（20年間）とする。
- ・ 民間収益施設事業実施のための定期借地契約の土地貸付期間は20年以上50年未満の範囲で事業者の提案により設定する。土地貸付期間が長い事業者を優位に評価する。

【未定稿】

- ・ M I C E 施設整備、民間収益施設整備と併せて周辺基盤整備を行う。

公共施設等運営事業（P F I 事業 2）の詳細は以下のとおりである。

- ・ P F I 事業 1 の債務負担設定と合わせて、P F I 事業 2（公共施設等運営事業）の「実施方針に関する条例」を制定（P F I 法 18 条）。
- ・ P F I 事業 1 の応募グループとの基本協定締結後、P F I 事業 2 の実施方針を公表。
- ・ 選定事業者から事業期間（20 年間）にわたって運営権対価を徴収。

このうち、本入札で選定するのはP F I 事業 1 を実施する事業者（以下「選定事業者」という。）である。本事業ではP F I 事業 1 を特定事業と位置づけている。

(2) 施設構成

本事業の施設構成は表●に示すとおりである。

表 1 本事業の施設構成

事業名	施設名	構成
P F I 事業	M I C E 施設	多目的ホール、会議室、荷捌きスペース・バックヤード、駐車場、共用部分、その他
	周辺基盤整備	ペDESTリアンデッキ
民間収益施設事業	ホテル	民間収益施設としてホテルは必須。
	その他民間収益施設	選定事業者の任意とする。（例：商業施設等）

【ペDESTリアンデッキの設計・建設は市が別途実施。事業者は設計調整を行う。】

(3) 各事業主体の役割分担

本事業において選定事業者が行う業務は、「設計業務」、「建設業務」及び「維持管理業務」、「運営業務」により構成され、各業務の対象範囲は表 2 に示すとおりである。

表 2 各業務の業務範囲

新たなM I C E 施設の整備運営に関連する業務項目	選定事業者	収益施設事業者	運営事業者	横浜市
M I C E 施設の設計業務				
事前調査業務	○			
設計業務	○			
国庫補助金申請補助業務	○			
各種申請業務	○			

【未定稿】

M I C E 施設の建設業務				
	建設業務	○		
	工事監理業務	○		
	什器備品設置業務	○		
	検査及び引渡し業務	○		
M I C E 施設の維持管理業務				
	建築物保守管理業務	○		
	建築設備保守管理業務	○		
	建築設備運転管理業務		○	
	駐車場保守管理業務		○	
	外構施設保守管理業務		○	
	植栽保守管理業務	○		
	清掃業務		○	
	環境衛生管理（廃棄物処理）業務		○	
	什器備品保守管理業務		○	
	警備業務		○	
	日常修繕業務		○	
	大規模修繕業務	○		
M I C E 施設の運営業務				
	開業前準備業務		○	
	M I C E 施設運営業務		○	
	広報・誘致業務		○	
	来場者案内及び情報提供業務		○	
	備品等の管理業務		○	
	駐車場運営業務		○	
	安全管理・防災・緊急時対応業務		○	
	行政等への協力業務		○	
	周辺施設との連携業務		○	
	事業期間終了時の引継ぎ業務		○	
周辺基盤整備業務				
	周辺基盤の設計業務	○		
	周辺基盤の建設業務	○		
	周辺基盤の維持管理業務			○
民間収益施設事業				
	ホテル設計・建設・維持管理・運営業務		○	

【未定稿】

(独立採算事業)				
その他民間収益施設設計・建設・維持管理 ・運營業務（独立採算事業）		○		

(4) 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは次のとおりとする。

《設計・建設期間》	平成28年4月～平成32年3月●日
《供用開始予定日》	平成32年4月●日
《維持管理期間》	平成32年4月●日～平成52年3月31日

なお、選定事業者の提案により、上記事業スケジュールより供用開始予定日を早めることは可能とし、その場合、維持管理期間の開始日を供用開始予定日に合わせることにする。

4 適用基準等

本事業の実施に当たっては、関係法令及び本要求水準書に記載のある資料等を遵守すること。なお、本事業の実施に関して特に留意すべき関係法令、条例、適用基準等は次のとおりである。

なお法令等を適用する場合、当該建築物は、公共が事業主となる建築物の場合の基準を適用するものとする。

(1) 法令

- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・ 景観法
- ・ 官公庁施設の建設等に関する法律
- ・ 公共施設の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ・ その他関連する法令等

(2) 条例

- ・ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）
- ・ 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ・ 横浜市電気工作物保安規程
- ・ その他関連する条例、規程等

【未定稿】

(3) 官庁営繕関係の統一基準

業務の実施に当たって、要求水準書に記載のない事項については下記の基準等を適用する。適用する内容は、原則として各基準が示す性能とし、当該性能を満たすことを証明することにより、各基準等が示す仕様書以外の仕様とすることができるものとする。

なお、基準等は全て最新版を適用する。

ア 計画・予算等関連基準

- ・ 新営一般庁舎面積算定基準

イ 調査・設計・施工関連基準

- ・ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・ 官庁施設の環境保全性に関する基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 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監修）
- ・ 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監修）
- ・ 公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 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）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書
- ・ 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）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準
- ・ 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- ・ 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）
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準
- ・ 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）
- ・ 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監修）
- ・ 建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省住宅局建築指導課他監修）
- ・ 建築工事設計図書作成基準
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・ 敷地調査共通仕様書
- ・ 建築設備計画基準及び同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

【未定稿】

- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準
- ・ 排水再利用・雨水利用システム計画基準
- ・ 公共建築工事積算基準
- ・ 公共建築工事標準歩掛り
- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築設備数量積算基準
- ・ 公共建築工事共通費積算基準
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）

ウ 保全関連基準

- ・ 建築保全業務共通仕様書

エ 施工関連資料

- ・ 建設工事安全施工技術指針（平成 22 年 5 月 31 日国営整第 48 号）
- ・ 平成 25 年度における営繕工事事故防止重点対策の実施について（国土交通省大臣官房官庁営繕部 国営整第 13 号、国営設第 12 号平成 25 年 4 月 17 日）
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

オ 建設リサイクル法関連資料

- ・ 公共建設工事における分別解体等・再資源化等及び再生資源活用工事実施要領（営繕）について（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課長 国営計第 238 号、平成 18 年 3 月 31 日）
- ・ 再資源化等及び再生資源活用工事実施要領(土木)について
- ・ 建築工事における建設副産物管理マニュアル

カ 保全関連資料

- ・ 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引（国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課 保全指導室 平成 17 年 3 月）
- ・ 官庁施設における帰宅困難者対応マニュアル作成の留意事項（国土交通省大臣官房官庁営繕部 平成 24 年 1 月）

キ その他の各種の規準、指針等

- ・ 建築工事標準仕様書／同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）
- ・ 鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説（日本建築学会）

【未定稿】

- ・ 鉄骨鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説（日本建築学会）
- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱建築工事編（平成5年1月12日建設省経建発第1号）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱（平成5年1月12日建設省経建発第3号）
- ・ 建設リサイクル推進計画2008
- ・ 建設副産物適正処理推進要領
- ・ 建設リサイクルガイドライン
- ・ 日本工業規格（JIS）
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年3月27日通商産業省令第52号）
- ・ 電気学会電気規格調査会標準規格（JEC）
- ・ 社団法人日本電機工業会標準規格（JEM）
- ・ 懸垂物安全指針・同解説（財団法人日本建築センター）
- ・ 床機構安全指針・同解説（社団法人劇場演出空間技術協会）
- ・ 構内舗装・給排水設計基準
- ・ 擁壁設計標準図
- ・ 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的想定測定方法について（厚生労働省医薬局長 医薬発第0207002号平成14年2月7日）
- ・ 自転車駐車場整備マニュアル（計画・設計・管理・運営）（建設省都市局監修）
- ・ 自転車等駐車場設置技術の手引き検討調査報告書（財団法人自転車駐車場整備センター 平成19年10月）
- ・ 路上自転車・自動二輪等駐車場設置指針同解説（日本道路協会 平成19年1月）
- ・ 駐車場設計・施工指針 同解説（日本道路協会 平成4年11月）
- ・ その他関連する建築学会等の基準・指針等

(4) 横浜市における設計基準・指針等

- ・ 横浜市景観ビジョン
- ・ 横浜市建築基準法取扱基準
- ・ 横浜市建築構造設計指針
- ・ 公共建築物構造設計の用途係数基準
- ・ 横浜市建築局 建築工事特則仕様書
- ・ 横浜市建築局機械設備工事特則仕様書
- ・ 横浜市建築局電気設備工事特則仕様書
- ・ 機械設備工事施工マニュアル
- ・ 電気設備工事施工マニュアル

【未定稿】

- ・ 横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン
- ・ 横浜市建築物シックハウス対策ガイドライン
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱
- ・ 横浜市グリーン購入の推進に関する基本方針
- ・ 横浜市グリーン購入の推進を図るための調達方針
- ・ 横浜市設計業務要領
- ・ 横浜市土木工事共通仕様書

(5) みなとみらい21 関連協定等

- ・ みなとみらい21 街づくり基本協定及び関連細則
- ・ みなとみらい21 中央地区地区計画
- ・ みなとみらい21 中央地区都市景観形成ガイドライン
- ・ みなとみらい21 地区自転車等駐車場整備指針
- ・ 横浜市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）
- ・ みなとみらい21 地区及び関連開発地区のテレビ電波対策の実施に関する基本協定

5 著作・特許権等の使用

(1) 著作権

市が示した資料の著作権は市に帰属し、入札参加者の提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等市が必要と認めるときには、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

なお、入札参加者の提出書類については返却しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を入札参加者が負担する。

ただし、市が指定した工事材料、施工方法等で、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、その使用に関する一切の責任を市が負担する。

6 環境への配慮

選定事業者は、業務の実施に当たっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めることとする。

【未定稿】

また、「環境物品等の調達に関する法律」（平成 12 年法律第 100 号。グリーン購入法）に基づく環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達に努めること。

7 市等に対する業務等の的確な引継ぎ

選定事業者は、本要求水準書に定める要求水準を充足していることを確認したうえで、本施設を市に引き渡すこと。

また、選定事業者は、維持管理業務を適切に行うことにより、事業期間が終了した時点においても、本施設の性能を本要求水準書に示す水準として維持していることを確認したうえで、市等に対して円滑に業務を引き継ぐこと。

8 用語の定義

本要求水準書において使用する用語は、次のとおり定義する。

〇〇〇：・・・・をいう。

【未定稿】

第2 本事業実施にあたっての前提条件

1 敷地条件

(1) 敷地概要

パシフィコ横浜と新たに整備する施設の一体的な利用が可能となるように整備を行う。(接続方法により敷地形状が変わることをどのように記載するか要検討)。MICE施設と民間収益施設との敷地の分割については事業者の提案とする。

パシフィコ横浜の敷地に建設する、パシフィコ横浜と新たなMICE施設の接続部分については、パシフィコ横浜から無償で借り受け、施設を建設することとする。

なおホテル用地の定期借地の貸付料については、別紙の条件を仮定し、財産評価審議会への諮問していない段階での参考金額は、●●円/㎡・月である。

今後、入札公告時点では、ある仮定の条件を付した上で財産評価審議会へ諮問した額を参考金額として提示する。

事業契約時には、提案された立地条件に基づく評価を再度実施し、貸付料を確定する。

項目	概要
事業計画地	みなとみらい 21 中央地区 20 街区・港湾 2 号線
事業実施敷地面積	開発区域面積：約㎡ (みなとみらい 21 中央地区 20 街区 22,122 ㎡、港湾 2 号線 8,456 ㎡、パシフィコ横浜敷地●㎡) 建築計画面積： ㎡
用途地域	商業地域
建ぺい率	80% ※1
容積率	400%
高度地区	第 7 種高度地区 ※2
防火指定	防火地域
地区計画	みなとみらい 21 中央地区地区計画
景観計画	横浜市景観計画(第 2 章 <u>みなとみらい 21 中央地区における景観計画</u>)
都市景観協議地区	<u>みなとみらい 21 中央地区都市景観協議地区</u>

※1 みなとみらい 21 中央地区地区計画により、100%。

※2 みなとみらい 21 中央地区地区計画により、建物の高さの最高限度は 60m。

※ 建築計画区域：20 街区+港湾 2 号線

開発区域：20 街区+港湾 2 号線+港湾 1 号線 (→別紙参照 (図面))

(2) 周辺インフラ整備状況

- ・ 本事業の周辺インフラ整備状況等は以下の資料を参照すること。

【未定稿】

- ・ なお、新たなMICE施設への各種インフラの引込みについて、新たな敷地への別途引込みとして取り扱うこととし、詳細は、事業者提案とする。

表4 周辺インフラ整備状況に係る参考資料一覧

周辺案内図	[別紙●]
敷地詳細図	[別紙●]
敷地現況図	[別紙●]
土地所有状況図	[別紙●]
道路整備図（道路台帳図）	[別紙●]
水道	[別紙●]
下水道	[別紙●]
電気	[別紙●]
ガス	[別紙●]
通信・テレビ電波	[別紙●]
共同溝（MM熱供給）	

ア 上水道

- ・ 現況及び計画は「別紙●公共施設計画概要」を参照し、関係機関に確認のこと。
- ・ 引き込みについて、給水本管との接続については選定事業者の提案による。

イ 下水道

- ・ 現況及び計画は「別紙●公共施設計画概要」を参照し、関係機関に確認のこと。
- ・ 接続計画については選定事業者の提案による。

ウ 電気・通信・ガス

- ・ 現況及び計画は「別紙●公共施設計画概要」を参照し、各事業者に確認のこと。
- ・ 引き込み方法は選定事業者の提案による。

エ 共同溝（MM熱供給）

- ・ 現況及び計画は「別紙●公共施設計画概要」を参照し、各事業者に確認のこと。
- ・ 引き込み方法は選定事業者の提案による。

(3) 地盤状況等

計画地の地盤の状況等は次のとおりである。

【未定稿】

ア 地盤状況

- ・ 地盤の状況は、「別紙●土質調査報告書（抜粋）」を参考とし、本施設の設計、
- ・ 工事において必要なものについては、事業者が地盤調査を行うこと。

イ 土壌汚染状況

- ・ 土地履歴から汚染の可能性のある土地については、市が土壌汚染調査を実施する。

ウ 地下埋設物の状況

- ・ 現在、本敷地にある地下埋設物は、「別紙●地下埋設物」を参考とすること。

2 導入施設

(1) M I C E施設

- ・ 選定事業者は、整備事業区域において表 5 に示すM I C E施設を新設整備すること。

表 5 本事業で整備するM I C E施設

施設名	主な導入機能	施設規模等
多目的ホール	<ul style="list-style-type: none">・ 重量の軽いものの展示、会議や企業インセンティブ、パーティー等を行うバンケット利用・ 厨房・ 倉庫・ 控室	<ul style="list-style-type: none">・ 面積 10,000 m²以上 (8,000 m²以上 +ホワイエ 2,000 m²以上)・ 天井高 8m 以上 (12~15mが理想的であるが、最も低いところでも 8 m確保する)
会議室	<ul style="list-style-type: none">・ パシフィコ横浜のアネックスホールと一体利用・ 大会場と小会場をバランス良く配置	<ul style="list-style-type: none">・ 面積 6,500 m²・ 大会議室 (1,000~1,300 m²) 2 室・ 小会議室 (150~200 m²) 16 室程度・ ホワイエやバックヤードも同程度の面積とする。
荷捌きスペース・バックヤード	<ul style="list-style-type: none">・ 多目的ホールに隣接する待機場場に車両を駐車し、搬出入を行う。	
駐車場	<ul style="list-style-type: none">・ 新たなM I C E施設とパシフィコ横浜の搬入用駐車スペースで自走式とする。	<ul style="list-style-type: none">・ 面積 20,000 m²・ 10 t 車専用の駐車スペースを約 7,000 m²設置
キング軸の確保	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地中央部東西方向について、	<ul style="list-style-type: none">・ 幅員 15m以上

【未定稿】

	<u>主として歩行者のオープンモールとし、青空通景の遊歩道を確保する。</u>	・ <u>レベル T.P●●</u>
構内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・ サービス動線、搬入車両の待機スペースとして機能する通路 ・ 最大 20 t トレーラーの通行を想定 	・ 幅員 9m
ペDESTリアンデッキ	・ キング軸と新たなM I C E 施設、パシフィコ横浜デッキを回遊できるようにする。	・ レベル T.P●●

(2) 民間収益施設

- ・ 民間収益施設は、選定事業者の構成員若しくは民間収益事業を実施することを目的として選定事業者構成員が設立した SPC の自己負担で整備する施設で、かつ、設計・建設及び維持管理・運営の各業務を独立採算により実施する事業である。
- ・ 本事業の事業目的と合致し、新たなM I C E と一体的に整備することにより、利用促進や利用者の一層の利便性向上が期待されるもので、本事業の事業計画に過度の影響を与えない施設とする。
- ・ 民間収益施設の規模及び内容は、関係法令に基づいて選定事業者が自由に提案できるものとし、M I C E 施設との区分所有あるいは別棟のいずれの形態も可能とする。事業期間終了時は、原則として原状回復すること。
- ・ ホテル事業は必ず行うこと。規模、部屋数、料金設定等は事業者の提案による。

3 導入施設の計画条件

(1) 基本ゾーニング

(2) 配置・動線計画

ア 敷地外からのアクセス

歩行者については、キング軸及びパシフィコ横浜からの動線と新たなM I C E 施設本館を経由した動線を確保すること。（車両アクセスの記載を追加するか要検討）

イ 搬入アクセス

ケータリングサービス用の搬入動線、高齢者等のためのバリアフリールート等の動線を確保すること。ホールへの円滑な搬入が可能となる動線を確保すること。

ウ 駐車場動線

パシフィコ横浜の既存駐車場への出入りや搬入車両動線を阻害しないようにすること。

【未定稿】

エ 諸室配置

各諸室の配置にあたっては、各諸室の機能が最大限発揮されるよう配慮を行い、設計すること。

(3) 建物計画

- ・ 地区計画、景観形成ガイドライン及び街づくり基本協定等に基づき、周辺施設との調和や街の賑わいの演出に配慮した建物計画とすること。特に、次の項目に留意すること。

ア 建物高さ

街づくり基本協定、景観形成ガイドラインに基づき、地区全体で海から山側に向けて徐々に高くなることや、周辺建物の高さとのバランスを図ることなどについて配慮した計画とすること。

イ 景観ガイドライン

街づくり基本協定やみなとみらい 21 中央地区都市景観形成ガイドラインに合致したデザインとすること。

ウ 通景空間の確保

通景空間を確保するため、(5)で指定する地区施設（キング軸）の区域線から外側に建物をセットバックし、幅 25mの通景空間を確保する。

(4) みなとみらい 21 中央地区 地区計画に定める地区施設

- ・ 地区計画、街づくり基本協定等に基づき、指定する位置に、有効幅員 15m以上のオープンモール（※1）の地区施設（キング軸）を整備すること。
- ・ 地区施設は、パシフィコ横浜ペDESTリアンデッキの整備高さ(概ね TP+●m(※2))で、開発区域内までで整備すること。
- ・ なお、地上の連絡動線との接続形態については、協定関連細則「みなとみらい 21 地区ペDESTリアンデッキ設置指針」に基づき計画すること。
- ・ また、整備した地区施設は、原則として 24 時間開放の歩行者空間とし、事業者で維持管理すること。
- ・ 臨港パーク、キング軸が緑のネットワークを形成するような計画となるよう、努めてください。
- ・ ※1 幅 3m程度の庇等を設置すること。
- ・ ※2 基本造成宅盤レベル TP+●m、道路レベル TP+●m
- ・ 隣接街区開発がしゅん工するまでの間、20 街区地区施設から隣接街区地上暫定通

【未定稿】

路への接続については、管理者（横浜市）と協議の上方法を決定することとし、通行に支障がないよう運用に協力すること。

(5) 新設歩道橋施設との接続と区分地上権設定の取扱い

- ・ 開発計画地内において整備する(5)の地区施設の設置に際しては、新たに階段及びエレベーターを設置すること。
- ・ 上記の施設の設置に伴い、別途、横浜市と区分地上権設定の変更契約を締結するとともに、登記手続き（分筆登記及び区分地上権設定登記）及び道路区域の変更に必要となる資料を提出すること。なお、区分地上権設定の対価は無償とする。
- ・ 施設の完成後は、事業者は接続する歩道橋の維持管理の詳細について、横浜市と協議し、維持管理について協力すること。

(6) 交通処理

- ・ 周辺交通への影響に配慮して、適正に駐車場及び駐輪場を配置し、周辺交通に支障のない交通処理計画とすること。
- ・ 駐車場出入口は、交差点付近、地区施設（歩行者空間）付近を避け、賑わいの連続に配慮した適切な位置に設けること。
- ・ 街区内への車両の出入りは、周辺道路に交通混乱を起こさないように計画するとともに、交通管理者(神奈川県警)及び道路管理者（横浜市）と協議を行うこと。

(7) 緑化計画

- ・ 街づくり基本協定及び関連細則の趣旨に沿った緑化の確保について積極的に検討すること。

(8) 地球温暖化対策

- ・ 横浜市において策定した「横浜市脱温暖化行動方針」及び同方針ロードマップ（環境モデル都市アクションプラン）に基づき、省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの導入、その他脱温暖化に資する新技術の導入など、一定の脱温暖化に資する取組みを積極的に行うこと。

第3 統括管理業務に関する要求水準

これ以降は、PFI事業1として選定事業者が実施する業務の要求水準を記載するものとする。

1 総則

(1) 業務の目的

本事業では、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくことが重要である。このため、選定事業者が実施する設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務について、事業の全期間にわたり各個別業務を総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築することが不可欠である。これを実現するため、選定事業者は統括管理業務を実施するものとする。

(2) 業務の区分

統括管理業務の区分は、次のとおりとする。

ア 統括マネジメント業務

イ 総務・経理業務

ウ 事業評価業務

(3) 業務期間

本業務は事業期間全体を対象とする。

(4) 業務実施の基本方針

- ・ 選定事業者は、次の事項を基本方針として統括管理業務を実施すること。
- ・ 選定事業者は、自ら又は構成企業若しくは協力企業が実施する個別業務を一元的に管理することで、契約管理・業務管理に関する市の負担を軽減し、もって住民へのサービスの向上に寄与するよう常に留意すること。
- ・ 選定事業者は、個別業務の履行状況を常に明確に管理・把握し、要求水準未達の事態を招くことがないよう必要な対応を適宜行うこと。また、要求水準未達の事態が生じるおそれがある場合は、市に速やかに連絡し、適切な措置を講じること。
- ・ 個別業務全体を包括的に捉え、設計・建設期間及び維持管理・運営期間の各期間において、それぞれ適切な連携体制を構築し、個別業務全体として良質なサービスを提供すること。
- ・ 選定事業者は、個別業務により提供されるサービスの質が、継続的に維持・向上するよう努めること。
- ・ 選定事業者は、セルフモニタリングを確実に履行するためのシステムを構築し、

【未定稿】

実施すること。なお、セルフモニタリングのシステム構築に当たっては、市と必要な協議を行うこと。

- ・ 経営環境の変化に十分に対応できるよう、個別業務やその他付帯事業に係る事業収支を適切に管理すること。

(5) 実施体制

統括管理業務を確実かつ円滑に実施するため、設計・建設期間及び維持管理期間において、統括管理責任者をそれぞれ1名配置する。

統括管理責任者は、各々が担うべき役割を確実に遂行できる限りにおいて、個別業務の業務責任者が兼務すること、設計・建設期間及び維持管理期間で同一の者を配置することは可能である。なお、統括管理責任者及び個別業務の業務責任者との関係については、別紙3「本事業の業務実施体制について」を参照すること。

また、統括管理責任者は、原則として構成企業又は協力企業から選出することとし、選出に当たっては事前に市の承諾を得ること。

統括管理責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。

- ・ 本事業に係る個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
- ・ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
- ・ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者

なお、選定事業者は、統括管理責任者の変更を可能な限り避けることで、業務期間における統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。

また、やむを得ず変更する場合には、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する市の承諾を得ること。

ア 設計・建設期間における統括管理責任者の設置

選定事業者は、設計業務、工事監理業務及び建設業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を定め、業務の開始前に市に提出する。統括管理責任者を変更した場合も同様とする。

イ 維持管理・運営期間における統括管理責任者の設置

選定事業者は、維持管理業務及び運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を定め、業務の開始前に市に提出する。統括管理責任者を変更した場合も同様とする。

【未定稿】

ウ 業務担当者の設置

選定事業者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者を業務担当者として配置する。

2 業務の要求水準

(1) 統括マネジメント業務

ア 業務内容

- ・ 本事業の目的や使命を踏まえ、選定事業者の企業理念、経営方針を策定する。
- ・ 本事業全体のマネジメント体制を構築する。
- ・ 統括管理責任者は、市及び関係機関と、事業者、各構成企業及び協力企業とを調整する。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督する。
- ・ 統括管理責任者は、年度管理計画書及び年度管理報告書を作成し、市に提出する。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の履行状況を管理し、本事業全体を適切に機能させる。

イ 要求水準

- ・ 選定事業者は、本事業の目的や使命を市と共有したうえで、事業者としての企業理念及び経営方針を策定し、市の確認を受けたうえで、各構成企業及び協力企業と共有すること。
- ・ 設計・建設期間及び維持管理期間の各期間において、業務全体を一元的に管理できるように、選定事業者と各構成企業及び協力企業との連携・役割・責任分担が明確にわかるように業務実施体制を構築すること。
- ・ 選定事業者内部の管理統制についての方法論、選定事業者による各構成企業及び協力企業の管理統制についての方法論を明確にすること。
- ・ 統括管理責任者は、必要に応じて個別業務の業務責任者を集めた会議を開催するなど、各業務間の情報共有や業務調整を適切に行うこと。
- ・ 統括管理責任者は、本事業に関連して、市や関係機関等との打合せを行った場合、決定事項を簡潔にまとめた記録簿を作成し、関係者と共有するとともに、必要に応じて市や関係機関等の主催する会議に出席し、これらと調整を行い、関係者に対して適切に情報提供すること。
- ・ 設計・建設期間における統括管理責任者は、維持管理企業が行う業務内容を十分に把握し、建築施設の整備内容に反映すること。
- ・ 統括管理責任者は、市との適切なコミュニケーションに努めること。なお、必

【未定稿】

要に応じて連絡・調整の窓口となる業務担当者を設置すること。

- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者を確認し、個別業務責任者届を市に提出すること。なお、個別業務の業務責任者が変更となった場合、速やかに変更後の業務責任者を確認し、市に届け出ること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者及び業務担当者が業務を円滑に遂行し、法令を遵守するよう管理監督するとともに、必要に応じて指導すること。
- ・ 統括管理責任者は毎年度、統括管理業務の開始の30日前までに年度管理計画書を提出し、当該業務の開始前に市の承諾を得ること。なお、内容を変更する場合は、事前に市に届け出て、市の承諾を得ること。
- ・ 統括管理責任者は、年度管理報告書を作成し、各年度の業務終了後5月末日までに市に提出すること。なお、報告事項の詳細については、市と選定事業者との協議により決定する。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者が作成する年度業務計画書及び年度業務報告書を確認し、市に提出すること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の履行状況を明確に把握し、提供するサービスの質が常に要求水準を満足できているか管理できる体制を構築し、機能させること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務ごとのコスト及び収支管理を適切に行い、事業期間にわたりサービスが安定的に提供され、資金不足等により事業の安定的継続に支障を来たすような事態が生じないように、必要な管理体制を構築し、機能させること。

(2) 総務・経理業務

ア 予算決算業務

(7)業務内容

- ・ 選定事業者の予算作成、経費の執行・管理及び決算管理を行う。

(4)要求水準

- ・ 市の事前承認を得た予算を適正に執行し、市の求めに応じて速やかに経費の執行状況等を報告できるよう管理し、決算管理を行うこと。

イ 書類等の管理及び記録の作成業務

(7)業務内容

- ・ 受領及び作成した文書等の整理・保存・管理を行う。
- ・ 実施した業務について、適宜、文書や写真等で記録を作成し、保存する。
- ・ 建築物については、建築物台帳を作成し、保管する。

【未定稿】

(4) 要求水準

- ・ 文書等の管理規則又は管理要領を作成し、破損・紛失等のないよう適切に文書等の整理・保存・管理を行うこと。
- ・ 市の求めに応じて速やかに閲覧や提出ができるよう管理すること。
- ・ 事業期間終了時に、適正かつ速やかに引き継げるよう管理し、記録を作成・保存すること。

ウ 各種統計・調査業務

(7) 業務内容

- ・ 利用者数、利用者の属性などの各種統計・調査を行う。

(4) 要求水準

- ・ 施設運営に資する統計・調査を行うとともに、市の求めに応じて、データ等の資料を提出できるよう整理・管理すること。
- ・ 日別に利用者数を調査すること。
- ・ 可能な範囲で利用者数及び利用者属性を調査すること。

(3) 事業評価業務

ア 業務内容

- ・ 選定事業者は、個別業務についてセルフモニタリングを行うとともに、自己評価を行い、その結果を市に報告する。

イ 要求水準

- ・ 選定事業者は、維持管理業務が始まる前までに「モニタリング計画書」を作成し、市の確認を受けること。
- ・ 選定事業者は、個別業務が要求水準を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入すること。
- ・ 年度ごとに1回程度、利用者に対するアンケートを実施し、選定事業者が提供するサービスに対する利用者の評価を収集・解析・自己評価を行うこと。なお、アンケートの内容は事前に市と調整するとともに、結果については取りまとめて速やかに市に報告すること。
- ・ 当初の事業計画と実際の実施状況や達成度、その成果等について検証し、自己評価を行うこと。
- ・ 選定事業者の経営状況について適切なモニタリングを行うこと。
- ・ 自己評価の結果について、個別業務ごとに「事業評価報告書」としてまとめ、毎年3月末に市に報告すること。ただし、安定した施設運営や適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼすおそれのあることが判明した場合は、速やかに市に

【未定稿】

報告すること。

- ・ 自己評価の結果を個別業務の内容に反映するなど、利用者のサービス向上につながる仕組みを構築すること。また、自己評価の結果、選定事業者として要求水準未達のおそれがあると判断した場合、改善方策について検討して事業評価報告書に反映すること。
- ・ 運営開始から10年後を目途として、時代の変化や市民のニーズを踏まえて本事業の内容全体を中間評価し、必要に応じて運營業務の内容に反映すること。

第4 MICE施設の機能及び性能に関する要求水準

1 基本方針

(1) 施設整備の目標

- ・ 国際会議場として、国内外に誇れる施設とし、相応の品格を保つこと。外観デザインはシンプルで清新なものとするとともに、良好な景観の形成に影響力のあるデザインの建物とすること。
- ・ 必要な機能及び性能を、現在及び将来にわたって保持すること。

地球環境、都市環境の向上に貢献すること。

快適で安全性の高い「ひと・まち・地球にやさしい」建物とし、地球環境や都市環境の維持・保全及び国内外の施設利用者に配慮すること。

幅広い領域で省資源に心がけた施設とすること。

- ・ フレキシビリティが高く、かつ維持管理のしやすい建物とすること。
- ・ また、建物のライフサイクルを通して、適切なメンテナンス費用となるよう考慮すること。

(2) MICE施設の設置趣旨

- ・ 新たなMICE施設を整備する趣旨は、国内外の競合施設に対する競争力を高め、これまでのパシフィコ横浜では高い稼働率や規模の面から誘致が困難であった大規模会議等の誘致に結び付けることが主目的であることから、これを踏まえた施設とすること。
- ・ また、国際会議に併設する展示会やパーティなどの各種イベントにも対応できる施設とすることにより、付加価値の高い運営を可能とすること。

(3) 民間ノウハウの発揮

各機能の設置趣旨及び要求水準は以下に示すが、施設の設置の趣旨を満たした上で、本書で示した各機能のほかにも、全体の面積の範囲内で、需要動向を勘案した事業者からの提案（例：エントランスホール、クロック、施設利用者向けの利便施設等）も可能とする。事業者のノウハウや創意を生かした積極的な提案に期待するものである。

【未定稿】

(4) 周囲の景観への配慮

- ・ 当該敷地は、関連法令、地区計画、景観形成ガイドライン並びに街づくり基本協定及び関連細則等を遵守するとともに、●との綿密な協議により、地区の良好な景観形成に資する外観を計画すること。

(5) ユニバーサルデザインへの配慮

- ・ 施設設計に当たっては、視認性及び誘導性の高いサイン表示を行い、誰もがわかりやすく利用しやすい施設とすること。また、あらゆる利用者が本施設を円滑に利用できるよう、「●●条例」等に基づき計画すること。

(6) 地球環境保護への配慮

- ・ 施設的设计、建設及び維持管理業務の計画及び実施においては、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に示されたエネルギー使用の効率に関する基準を積極的に参照することをはじめ、建物のライフサイクル全体での省エネルギー及び省資源化に努めるなど、地球環境保護への配慮を示すこと。
- ・ また、●●条例に基づき「建築物排出量削減計画書の提出」、「地域産木材の利用」、「再生可能エネルギー利用設備の設置」及び「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）による評価と表示」の4つの規定を遵守すること。

2 建築計画の要求水準

(1) 外観計画

- ・ パシフィコ横浜と一体的なMICE施設にふさわしい外観とすること。
- ・ 商業地であることを考慮して、まちのにぎわいを演出するとともに、周辺地区のデザインコンセプトに配慮した意匠を工夫すること。
- ・ 港側からの視認性に配慮した外観意匠を工夫すること。
- ・ 敷地外周、壁面、屋上などに緑化を計画し、環境との共生に配慮したデザインとすること。
- ・ 高層階や頂部をライトアップするなど、地区夜景の常夜灯としての役割に配慮するとともに、建物機能の多様性を踏まえて夜景の演出を行うこと。
- ・ 外装等の仕上げは、構造躯体の保護を考慮すること。

(2) 配置・ボリューム計画

- ・ 周辺環境と調和し、広く開かれた計画とすること。
- ・ 各諸室の適切な天井高さを確保したうえで、全体高さを押さえ、壁面緑化などを取り入れるなど、近隣への圧迫感の低減、ボリューム低減などをはかること。

【未定稿】

- ・ 緊急事態等発生の際に、避難誘導や救助活動等が容易に行えるよう、安全で分かりやすい施設配置計画とすること。
- ・ パシフィコ横浜からのペDESTリアンデッキ接続レベル（以下「デッキレベル」という。）は、まちなぎわいを創出できる空間となるよう、機能構成、空間構成に配慮すること。また、施設内のまちなぎわいが外部からも視認でき、まちなぎわい要素となるよう意匠を工夫すること。
- ・ パシフィコ横浜のペDESTリアンデッキから本施設のデッキレベルのエントランス空間が明瞭に視認できるよう、演出に配慮すること。
- ・ 周辺地域住民の生活環境に十分に配慮を行い、プライバシー保護や騒音・振動対策に配慮すること。

(3) 動線計画

- ・ 要求水準書に従い各機能を配置すること。「別紙●MICE施設動線図案」も参考とすること。

ア 建物へのアクセス

(ア)周辺道路接続レベル（以下「道路レベル」という。）

- ・ MICE施設の主な出入口として計画すること。
- ・ 周辺への影響に十分配慮して計画すること。
- ・ 人と車の動線を分離し、安全な動線計画とすること。
- ・ 敷地内の本施設利用者動線とサービス動線（多目的ホール等への道具・機材搬出入ルート、食材搬入ルート、ごみ収集車用ルート等）は明確に区分し、適切な動線計画とすること。
- ・ 荷物の搬出入は11トントラックにて行われる。エレベータなどへ荷物を搬出入する場合に不都合のない動線計画とすること。

(イ)デッキレベル

- ・ MICE施設の主な出入口として計画すること。
- ・ 地上部とデッキレベルを外部で連絡するエレベータを計画すること。

イ 建物内動線

利用者の利便性、バリアフリー化、安全性、防災性（避難誘導の容易さなど）を考慮した動線計画を行うこと。

各施設の運営形態、使用状況及び管理区分に考慮し、各施設のセキュリティを守ることのできる計画とすること。

デッキレベルからMICE施設への動線は会議、イベント開催時の観客の移動を考慮した計画とすること。

タクシー等を利用する利用者のために車寄せを整備し、MICE施設に円滑にアクセスできるようにすること。

【未定稿】

- ・ 主催者、職員の動線と利用者動線を分けること。
- ・ VIP 動線を整備し、一般利用者との動線を分けること。

(4) 平面計画

- ・ 施設ごとの運営形態、使用状況及び管理区分を踏まえた明確なゾーニングとすること。
- ・ 平面計画及び階構成にあたっては、各部門、諸室の特性を把握し、利用者の利便性、安全性、防災性（避難誘導の容易さなど）、プライバシー確保、遮音性能などを考慮し、各部門を適切に配置すること。
- ・ 多目的ホールについては、興行場法上に定める興行場として消防法に基づく必要な避難通路、設備等を確保すること。
- ・ 施設ごとの運営形態、使用形態は「別紙●施設ごとの運営形態、使用形態」のとおりである。
- ・ M I C E 施設開館時の来館者の出入口としては、デッキレベル出入口、道路レベル出入口を利用できるようにすること。

(5) 仕上げ計画

- ・ 建物内外の仕上げについては、周辺の建築・自然環境との調和を積極的に図るとともに、施設運用開始後の維持管理についても十分配慮し、保全・清掃が容易な施設となるよう工夫すること。
- ・ 仕上げ材の選択においては、各諸室の用途及び使用頻度並びに各部位の特性を把握した上で、最適の組合せを選ぶよう努めること。また、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等、人体に害を及ぼす恐れのある化学物質の削減や、改修時・解体時における環境汚染防止についても十分に配慮すること。

(6) 安全・防災・防犯計画

- ・ 横浜市防災計画及び国民保護計画並びに緊急事態等対処計画に基づき、災害発生時に行政機能及び災害対策活動等が維持できる施設とすること。
- ・ 被災時は一時避難施設としての機能を果たせる計画とすること。
- ・ 高度安全安心情報ネットワークの整備が可能な施設とすること。「別紙●高度安全安心情報ネットワーク（ASIN）の整備計画について」を参照のこと。
- ・ 火災等の災害時には、容易かつ安全に避難することができる計画とし、特に障害者、子どもなど独力で避難が困難な利用者（要介助者）には十分に配慮すること。
- ・ 多目的ホール内のバトン等の舞台関係設備については、災害発生時を想定して安全性を確保すること。
- ・ 避難誘導のためのサインを適切に設置すること。

【未定稿】

- ・ 大規模災害時のライフライン（水・電力等）の確保に配慮した設備計画とすること。
- ・ バルコニー、階段等については、落下防止に配慮した計画とすること。
- ・ 建具等のガラスについては原則として強化ガラスとすること。なお人体衝突に対する安全性を確保すべき箇所については、「ガラスを用いた開口部の安全設計指針（建設省住宅局監修）」によること。
- ・ 建物内外について災害時の避難動線を確保し利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄付きにも配慮すること。
- ・ 地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性を確保した施設とすること。
- ・ 施設機能に支障をきたすことのないよう浸水対策を講じること。特に、地下室を設ける場合や電気室等は、浸水・冠水について十分に配慮を行うこと。本施設1階の出入口など本施設への浸水のおそれのある場所には防潮板（高さ●m、仕上天端 T.P.+●m以上）を設置すること。
- ・ 施設の防犯については、不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難の観点等から安全管理に配慮した施設とすること。
- ・ 防犯カメラを設置し、中央監視室で監視できるようにすること。
- ・ 人の触れる部分の間仕切壁については、事故防止に配慮するとともに、破損防止のため、衝撃に対する十分な強度を有する工法・材料を採用すること。
- ・ 警備員、機械警備は「第6 維持管理業務要求水準」を参照すること。

(7) 福祉計画

- ・ 施設計画全体を通じて、福祉関係法令を遵守すること。誰もが自力で円滑に目的地（バックヤードスペースは除く）まで到達でき、また、すべ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、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に十分に配慮すること。
- ・ 多目的ホール内は極力段差を避け、やむを得ず段差を設ける場合には、車いす利用者にとって危険が無いような配慮を行うこと。
- ・ 「横浜市福祉のまちづくり条例」に従い、点字誘導や点字プレート、外国人に配慮した多言語表示など、誰にも見やすく分かりやすいサイン計画とすること。
- ・ 執務室内も車いすでの移動や杖での歩行が可能とすること。
- ・ 各室のドアはできるだけスライドドアとすること。ただし、多目的ホールのドアはスライドドアにこだわらず、遮音性にすぐれたものとする。
- ・ 「横浜市福祉のまちづくり条例」や「建築物バリアフリー条例」の特別特定建築物であることを踏まえた計画とすること。

【未定稿】

(8) 環境計画

- ・ 「環境への取組基本計画」を踏まえて計画すること。
- ・ 環境モデル都市として、「横浜市脱温暖化行動方針（CO-DO30）」、「横浜市CO-DO30 ロードマップ」の実現を図る整備とすること。
- ・ 事業期間内においてCASBEE横浜（建築物総合環境性能評価システム）による評価を行い、BEE値（環境性能効率）>1.5（Aランク以上）の確保が確認できるようにすること。
- ・ 二酸化炭素排出量に関しては、「官庁施設の環境保全性に関する基準（グリーン庁舎基準）」に基づき、できる限りライフサイクルCO₂の削減に努めること。
- ・ 太陽光発電や雨水利用などの自然エネルギーの利用への配慮を行うとともに、維持管理経費節減にも考慮すること。
- ・ 自然エネルギーの利用については、実用性とともに、利用者へのアピール及び環境啓発にも役立つよう配慮すること。

敷地内は、維持管理に配慮しながら屋上緑化、壁面緑化など、総合的な緑化を行うこと。

- ・ 廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する資源循環型社会の構築に向けて、建設工事においてもリサイクル資材の活用を配慮すること。
- ・ 風害による歩行者、周辺住宅などへの影響を最小限とすること。
- ・ 駐車場や庁舎の排気の影響を考慮すること。
- ・ ノンアスベスト材料を使用すること。

(9) 維持管理計画

- ・ 設計耐用年数65年以上にわたる建物利用を考慮し、長期修繕計画に基づいたLCC低減効果の高い施設とすること。
- ・ 大規模修繕工事が最小限となるよう、建築・設備の更新、修繕の容易性に配慮した施設計画とすること。
- ・ MICE開催ニーズの変化や将来の情報通信技術等への対応が容易な計画とすること。
- ・ 建物の冷暖房負荷(W/m²)の低減をはかり、電気、ガス、水道等の光熱水費を極力抑えた計画を行うこと。
- ・ 設備更新における搬入経路の確保を行うとともに、維持管理を容易に行うことができるものとする。

(10) 外構計画

ア 植栽

- ・ 緑化については、「緑の環境をつくり育てる条例」第4条に基づき、規定の緑

【未定稿】

化を行うこと。

- ・ 樹種の配置にあたっては、周辺地域へ支障をきたすことのないものとすること。
- ・ 樹種の選定にあたっては、四季のうつろいを感じられる樹種を選定すること。

イ 資源回収ボックス

- ・ 施設利用者が利用できる資源回収ボックスを設置するスペースを、回収車（長さ5m、幅2m、高さ2.5m）が横付けできる道路側に設けること。資源回収ボックス設置スペースは80cm×140cmのボックスを3個並べておくために、1m×5m以上が必要となる。
- ・ 施設内でも可能だが、その場合は回収車が通り抜けられるか回転半径7.5mが必要となる。
- ・ 資源回収ボックスについては、横浜市資源循環局ホームページを参照すること。
- ・ 道路側に設ける場合には美観に配慮した計画とすること。

ウ 雨よけの設置

- ・ 利便性の高い快適な歩行空間を形成するため、地区施設（キング軸）に沿って、両側に幅3m程度（キング軸15m幅の外側に整備する場合は、幅3m以上も可）の庇等の雨よけを連続して設置することができる。

エ その他

- ・ 構内舗装・排水の設計にあたっては、「構内舗装・排水設計基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）」に記載されるものと同等以上にあることを原則とすること。
- ・ 舗装の種類を選定にあたっては、アメニティ・景観等への配慮、排水負担の軽減などに考慮すること。
- ・ 構内排水は、管きょ等による雨水の敷地外排水とあわせて、雨水流出量の抑制と平滑化及び自然環境対策として地下水の涵養を図るため、透水性舗装や浸透管、浸透枳等雨水の浸透式排水を提案すること。
- ・ 歩行者の安全を考慮し、照明設備を計画すること。

(11) サイン計画

- ・ サインは「横浜市公共サインガイドライン」に合致し統一したデザインとすること。
- ・ 障害者や子ども、高齢者、外国人などすべての人に配慮したユニバーサルなサイン計画とすること。
- ・ わかりやすく、視認性に優れたサインとすること。
- ・ 言語は4ヶ国語（日本語、英語、中国語、ハンゲル）に対応すること。

【未定稿】

- ・ パシフィコ横浜と一体感のあるサイン計画とすること。

(12) その他

3 各諸室の要求水準

(1) 多目的ホール

ア 基本方針

- ・ 平土間形式とすること。
- ・ 4,000 人が同時に着席して会議、バンケット運営が可能な施設とすること。
- ・ 8,000 人以上が参加する立食形式のパーティが開催可能な施設とすること。
(8,000 m²以上)
- ・ 壁を開閉してホールとホワイエを一体利用できる構造とすること。
- ・ ホールとホワイエを合わせて 10,000 m²以上の空間とすること。
- ・ 国際会議などの大規模な会議、パーティや展示イベント等が実施可能な客席形態を計画すること。
- ・ 無柱空間とすること。
- ・ 天井高は 8m 以上とすること。(12~15m が理想的であるが、一部低い部分があるのは可。)
- ・ 展示場としての利用が可能なように最低 2 分割を可能となるよう、手動式可動間仕切りを設置すること。
- ・ ホールは、荷捌きスペースから直接搬入作業ができるようにすること。大規模な展示場としての使用は想定しない(ホール内は搬入出車両の進入の必要なし)。
- ・ 適切な大きさの厨房を設置すること。
- ・ 適切な大きさの倉庫を設置すること。
- ・ 適切な大きさの控室スペースを設置すること。

イ 利用用途

- ・ 国際会議などの大規模な会議、パーティや展示イベント(重量が軽いものを想定)等を主要用途として想定すること。
- ・ 多目的利用(会議、展示、式典、パーティ等)を可能とすること。
- ・ イベントの途中にミニコンサート等を行うことができるようにすること。

ウ 床性能

- ・ 国際会議などの大規模な会議、パーティや展示イベント等に耐えうる仕上げと

【未定稿】

して計画すること。

- ・ 床荷重は、展示物に対応できる水準とすること。
- ・ 配線ピット（床の溝）を確保し、各種配線の取出しを可能とすること。
- ・ 床耐荷重は● t / m²以上とすること。ピット部分は● t / m²以上とすること。

エ 遮音・音響性能

- ・ 周辺マンションや会議等の利用に支障のないよう所要の遮音・音響性能を確保すること。

オ 舞台構造及び機構

- ・ イベント時等の照明演出等が可能な照明用吊物（昇降式）を設置すること。

カ 映像・音響・照明設備

- ・ 国際会議が可能となるよう同時通訳が行えるブース・装置を導入できるような設備とすること。
- ・ 音響、照明設備の水準は、利用用途に定める水準とすること。
- ・ 利用用途で定める水準以上が求められる会議等の場合には、主催者の機器持ち込み等で対応できるようにすること。
- ・ ●ルクス以上とすること。25%、50%、75%の間引き点灯が可能となるようにすること。

キ 音響設備

- ・ 国際会議や各種イベントに対し、十分に対応できる拡声、再生、録音性能を備えた音響設備を計画すること。
- ・ 防音設備を設置すること。

ク 同時通訳ブース・装置

- ・ 新たなM I C E施設の利用目的に照らし合わせ、6カ国語同時通訳装置を利用できる環境を整えること。

ケ 吊物機構

イベント等の照明演出等が可能な昇降式の照明バトンを設置すること。

- ・ サブトラス●kg / 1点以上とし、支持点総数●点以上とすること。

コ 電気設備計画

- ・ 展示用電源 100V を合計●KVA 以上とすること。

【未定稿】

- ・ 展示用電源 200V を合計●KVA 以上とすること。
- ・ 電話回線を●回線以上設置すること。
- ・ 圧縮空気取出口を●口以上設置すること。

サ 給排水衛生設備計画

- ・ 給水取り出し口を●口以上設置すること。

シ 昇降機設備計画

- ・ 各種法規に準拠した昇降機設備を設けること。
- ・ 荷物専用昇降機は、使用目的、積載物の種類、重量等に応じて形式及び運転操作方式等を決定する。積載量●●kg 以上とすること。

ス ガス設備

- ・ ガス取出口を●口以上設置すること。

セ 情報通信設備

- ・ CCTV システム (●●、●●と連動) を設置すること
- ・ ITV システム (●●と連動) を設置すること。
- ・ 場内放送設備を設置すること
- ・ LAN システムを設置すること。

(2) 会議室・控室・事務室

ア 基本方針

- ・ 会議等の主催が円滑となるよう会議や打合せ、イベント準備が可能なスペースを確保すること。(6,500 m²以上)
- ・ 大小規模の会議室を配置し、大会議室は分割利用も可能な形態とすること。
- ・ パシフィコ横浜の会議室との一体利用ができるようにすること。

イ 必要諸室

- ・ 大会議室 (1,000~1,300 m²) を 2 室設置すること。それぞれが 4 分割できるようにすること。
- ・ 小会議室 (150~200 m²) 16 室程度を設置すること。
- ・ ホワイエやバックヤードも同程度の面積とすること。

ウ 利用用途

- ・ パシフィコ横浜のアネックスホールと一体利用できるように同レベルに配置す

【未定稿】

ること。

- ・ 大会場と小会場がバランスよく配置されて移動しやすくして、総会と分科会などの会議を行いやすくすること。

(3) 荷捌きスペース・バックヤード

- ・ 新たなMICE施設への搬入が円滑に行えるよう配慮すること。

10tトラックによる搬入が可能なスペースを確保すること。多目的ホールと同じレベルに配置すること。

(4) 駐車場

- ・ 新たなMICE施設とパシフィコ横浜の搬入出用駐車スペースとして、自走式で面積 15,000 m²とすること。
- ・ 本敷地外の搬入出用駐車スペースとして、耐震バース (2,500 m²) 及びパシフィコ横浜の管理通路 (2,500 m²) は利用して、全体搬入出用駐車スペースは 20,000 m²を確保すること。
- ・ 10t 専用の駐車スペースを 7,000 m²程度確保すること。大型車が進入できるよう、高さ 4.5m を確保すること。
- ・ 周辺施設との連続性に配慮した意匠とすること。

(5) 共用部分

ア エントランスホール

- ・ 会議やイベント利用時の受付や交流スペース等として支障がない広さ、配置とすること。
- ・ ホワイエは、ホール収容人数に対応できる広さを確保すること。
- ・ キング軸とのスムーズな連携ができるようにすること。

イ ホワイエ

- ・ 会議やイベント利用時の受付や交流スペース等として支障がない広さ、配置とすること。
- ・ ホワイエは、ホール収容人数に対応できる広さを確保すること。
- ・ キング軸とのスムーズな連携ができるようにすること。

ウ トイレ

- ・ 興行場法、興行場の設置場所の基準等に関する条例に基づき適切な数の便器を設置すること。
- ・ 参加者の男女比に応じた面積を確保し、高齢者等にも不自由がないよう設備を

【未定稿】

導入すること。

※おむつ替えや授乳のためのスペース確保について記載するか？要確認

※イスラム教徒対応のプレイルーム（礼拝部屋）確保について記載するか？要確認

エ パシフィコ横浜との連携

- ・ パシフィコ横浜と機能的な連携が可能となるよう配慮をすること。
- ・ パシフィコ横浜と建物を接続する場合、接続方法については事業者の提案とする。なお、接続によるパシフィコ横浜の現行基準遡及が無いように配慮すること。
- ・ 建物を接続する場合、パシフィコ横浜の運用に影響が少ない計画とすること。
- ・ 隣接する臨港パークとの連携や、海への眺望に配慮した計画とすること。

※接続に際し、必要となる法定手続き（開発許可もしくは道路占用等を想定）は事業者が行うこと、という記載を追加するか？

オ 構内道路

- ・ 敷地内に、新たなMICE施設のサービス動線、搬入車両の待機スペースとして機能する通路を配置すること。（幅員9m以上）
- ・ 隣接するみなとみらい地下公共地下駐車場出入口に配慮すること。（別紙 駐車場 in&out の図面）

(5) その他（倉庫、機械室）

- ・ 必要な機器、備品を収納できる倉庫を配置すること。
- ・ 空調、電気等の新たなMICE施設の設備機器を配置するための機械室を確保すること。また、将来の設備更新作業時に必要となる予備のスペースについても確保すること。
- ・ 救護室を設置し、AEDを設置すること。
- ・ 給湯室を設置すること。
- ・ 自動販売機、コインロッカーを設置すること。
- ・ 喫煙所を設置すること。

※水没に配慮した電気室の配置について触れるか

※警察無線設置への対応について要検討（パシフィコヘピアリング）

※救護室の設置について要検討（パシフィコは会議センター1Fにあり）

4 構造計画の要求水準

(1) 耐震性能

- ・ 施設の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」「建築構造設計基準及び同解説」に基づき以下のとおりとすること。

【未定稿】

(ア) 構造体の耐震安全性：I類

(イ) 非構造部材の耐震安全性：A類

(ウ) 設備の耐震安全性：甲類

- ・ 構造設計にあたっては、「建築基準法」による他、「別紙●公共建築物構造設計の用途係数基準」に基づき、自重、積載荷重、その他の荷重及び地震荷重、風荷重に対して、構造耐力上十分に安全な計画とすること。
- ・ 本施設に関する構造計算は、設計ルート3により行うこと。ただし、設計ルート3と同等以上の構造性能を有することを検証することが可能な方法による場合はこの限りではない。
- ・ 構造計画上、複雑な形状となる場合は、適切にエキスパンションジョイントを設け、明解なモデル化により構造解析を行うこと。
- ・ 免震構造を採用する場合は、免震層より上部の構造体については、在来型の構造計画による場合と同等以上の耐震性能（耐震安全性）を確保することを検証することにより、用途係数による割り増しを適用しないことができるものとする。

(2) 用途係数

- ・ 用途係数は1.5とする。

(3) 耐久性能

- ・ 要求水準書に記載のない事項は、日本建築学会諸基準を参考にすること。なお、適用基準に示す性能等を満たすことを条件に、適用基準以外の仕様・方法等を選定することを認めるものとする。
- ・ 振動を伴う機器・器具・什器備品に関しては振動障害を検討し、構造体と絶縁する等必要に応じて十分な対策を講じること。
- ・ 外部にさらされる鉄筋コンクリート部分は、鉄筋のかぶり厚さを増す等、耐久性に配慮すること。

(4) 基礎構造

- ・ 基礎構造は良質な地盤に支持させることとし、不同沈下等により建築物に有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法を定めること。

5 電気設備計画の要求水準

(1) 共通事項

- ・ インフラ引込及びパシフィコ横浜の電気設備との連携については、●示す資料、既存図、事業者による現地調査等により、事業者の提案によるものとする。
- ・ 施設の適合性、保守管理の容易性、災害時の対応等を総合的に判断し、機器選定

【未定稿】

を行うとともに、安定した電力供給システムを構築すること。

- ・ 環境への配慮と省エネルギー性を考慮したシステムとすること。

(2) 電力設備

ア 受変電設備

- ・ 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- ・ 消防法、火災予防条例及び所轄消防署の指導に従って設置すること。
- ・ 高周波対策、保守停電時のバックアップ送電に留意すること。
- ・ 予備線の2回線受電方式とすること。切替時間は10分以内とすること
- ・ 高圧引込線は地中化を図った引込経路とすること。
- ・ 点検等による停電が短時間ですむ工夫をすること。1施設の点検で、他施設に停電が波及しないこと。
- ・ 受変電設備は閉鎖型とし電気室内に設置すること。
- ・ 電気室は保守、及び将来の負荷の増設を見込んだ増設スペース等を確保すること。
- ・ 電気室は浸水・冠水等を考慮すること。
- ・ 省エネルギーを考慮した機器を選定すること。
- ・ 電源設備は、通信・情報・音響等に高調波等の影響を及ぼさないこと。
- ・ 経済的な電気契約のため深夜電力の利用などを検討すること。
- ・ 受変電設備の制御用電源として直流電源装置を設けること。

イ 自家発電設備

- ・ 各関連法規の予備電源装置として設けると共に、施設内の重要負荷への停電時送電用として設置すること。
- ・ 災害時、負荷を制限して3日間運転できること。(?)
- ・ 騒音、振動、排気ガス、燃料、冷却水、ランニングコストなどについて検討すること。

ウ 蓄電池設備

- ・ 建築基準法上の非常照明用及び受変電設備等の監視制御用として設置すること。

エ 無停電電源設備

- ・ 中央監視設備、情報通信設備の主要機器用に対しては瞬断対策用として設置する。

【未定稿】

オ 幹線設備

- ・ ホール、展示場、会議室、入居機関・団体等スペース、利用者等利便施設等ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。また、各系統別に消費電力量を把握できるようにすること。
- ・ 将来の幹線増設がやり易いこと。増設スペースを見込むこと。
- ・ ケーブルラック、配管仕様については、施工場所の耐候性を考慮して選定すること。

カ 非常用発電設備

- ・ 消防法、火災予防条例及び所轄消防署の指導等に従って各種設備を設置すること。
- ・ 非常用電源供給範囲は、事業者提案とする。
- ・ 常用電源と非常用電源との兼用も可能とするが、その場合は信頼性確保のため複数台の発電機を設置することが必要である。

キ その他発電設備

- ・ 事業者の提案による。

(3) 動力設備

- ・ 事業者の提案による。
- ・ 動力盤配置計画は、保守性や将来の拡張性も考慮し、適正な盤配置計画を行うこと。

(4) 照明コンセント設備

- ・ コンセントは各室の用途に適した形式・容量を確保し、それぞれ適切な位置に配置すること。

(5) 電灯設備

- ・ 照明器具は、装飾的照明と機能的照明に区分し、各室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。
- ・ 省エネルギー・高効率・高寿命タイプを利用するとともに、メンテナンスの容易なものとする。
- ・ 器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとする。特に高所に設置するものについては、点検用歩廊、電動昇降装置等により保守が行いやすい計画とすること。
- ・ 中央管理室から一括管理ができるようにすること。

【未定稿】

- ・ 点滅区分を適正にして、こまめな消灯ができること。
- ・ 本施設の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。なお、点滅方式は外光・人感による自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ・ トイレ、非常階段などの人通りが少ない場所等に関しては人感センサー等を有効に利用することにより消費電力の低減に努めること。
- ・ 照度センサー等により昼間の消費電力を低減する工夫を行うこと。
- ・ その他、必要に応じて保安照明を設置すること。
- ・ 外灯については光害に配慮すること。可能な範囲で色温度の低い落ち着いた色の照明を工夫すること。

※景観ガイドラインに夜間照明に関する記述があるので、一言触れておく方が良いのではないか

(6) 雷保護設備

- ・ J I S規格、建築基準法に基づき雷保護設備を設置すること。

(7) 情報通信設備

- ・ 公衆電話及びLAN等の通信設備については事業者の提案による。

(8) 構内電話交換設備

- ・ 事業者の提案による。

(9) 情報表示設備

- ・ 電気時計設備は親時計(時刻自動修正機能付)を中央管理室に設置し、施設内要所に子時計を設置すること。
- ・ 本施設の行事や利用状況等の情報を提供する案内情報設備を設置すること。

(10) 映像・音響設備

- ・ 多目的スペース、大会議室、会議室の映像・音響装置は、使用目的・機能・性能を満足したシステムとすること。
- ・ 構内情報交換設備、放送設備、テレビ共同受信設備等とも連携した計画とすること。

(11) 放送設備

- ・ 事業者の提案による。
- ・ 放送設備は中央管理室、●●から放送できるようにすること。
- ・ パシフィコ横浜の運営及び管理業務と連携したシステムとすること。

【未定稿】

- ・ 消防法に定める非常放送設備を設置すること。

(12) テレビ放送受信設備

- ・ 各種テレビ・ラジオアンテナの設置については事業者の提案による。
- ・ パシフィコ横浜の各種テレビ・ラジオアンテナを共用することも可能。
- ・ 事業者は、計画内容によりテレビ電波受信状況の机上検討と事前調査を実施する。
- ・ 本施設の建設に伴い、近隣にテレビ電波障害が発生した場合は、テレビ電波障害防除対策を行うこと。
- ・ 「みなとみらい 21 地区及び関連開発地区のテレビ電波対策の実施に関する基本協定」に基づき、「横浜都心電波対策協議会（事務局は YMM）」へ加盟し、対策に要する費用を負担すること。

(13) 誘導設備

- ・ 事業者の提案による。
- ・ 出入口に設置する音声誘導案内設備は障害者に対して容易に会議室等案内が可能な設備とすること。また将来のレイアウト変更を考慮し、安価で変更可能な設備とすること。
- ・ トイレ呼出装置を設置し迅速な対応が可能なシステムとし、表示盤は中央管理室に設置すること。

(14) 防災設備

- ・ 「消防法」、「建築基準法」、「横浜市火災予防条例」及び所轄消防署の指導に従って各種防災設備を設置すること。
- ・ 中央管理室に主防災監視装置を設置し、本施設内の防災情報を統括するシステムを構築すること。
- ・ 新たなM I C E施設運営及び管理業務と連携したシステムとすること。
- ・ 障害者等に配慮した避難誘導装置を設置すること。
- ・ 建築基準法、消防法、火災予防条例及び所轄消防署の指導等に従って各種設備を設置すること。
- ・ 防火・排煙制御設備は、自動火災報知設備の総合操作盤と統合したシステムとすること。

(15) 機械警備（防犯管理設備）

- ・ 事業者の提案による。
- ・ 非常通報装置、連絡用インターホン、赤外線センサー等の装置を設置し、施設内の防犯管理設備を計画すること。

【未定稿】

- ・ 中央管理室等に主防犯監視装置を設置すること。また本施設内の防犯監視情報を統括するシステムを構築すること。
- ・ 防犯カメラは事業者の提案による。

(16) 火災報知設備

- ・ 事業者の提案による。

(17) 駐車場管制設備

- ・ 料金徴収システム、満空表示システムを設けること。

6 空調設備計画の要求水準

(1) 共通事項

- ・ インフラ引込及びパシフィコ横浜の空調設備との連携については、●に示す資料、既存図、事業者による現地調査等により、事業者の提案によるものとする。
- ・ オゾン層破壊防止、地球温暖化防止等地球環境に配慮し、省エネルギー化を目指した熱源システムを選定すること。
- ・ 安全性、将来性を考慮し、各室の用途・使い勝手・使用時間帯に適した空調システムを選定すること。
- ・ 熱源機器の集約化や自動制御設備等を導入して維持管理が容易なシステムとすること。
- ・ 主要な機器類は室内設置とし、将来の機器更新などに対応可能な余裕のある設備スペースとすること。
- ・ ホールに要求される静寂性と十分な遮音性能を確保すること。
- ・ 設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性、耐震性があり、長寿命、維持管理、省資源、省エネルギーに配慮したものとする。
- ・ 機器更新時を考慮した配置計画とすること。
- ・ 将来の間仕切り変更や部屋の用途変更などを考慮し、フレキシビリティに配慮したものとする。
- ・ 地震時などの二次災害防止に配慮した計画とすること。また、ガス、水道、排水管の建物導入部にも配慮すること。
- ・ 給水・給湯設備、排水通気設備、空調設備、衛生器具設備等について、諸室環境に応じた適切な計画を行い結露防止や防カビ対策及びクロスコネクション防止を行うこと。

(2) 空調設備

- ・ 空調システムは空調負荷や換気量等を考慮し、適切な室内環境が確保できるよう

【未定稿】

計画すること。

- ・ 地域冷暖房施設を利用する計画とすること。

(3) 換気設備

- ・ 諸室の用途、目的に応じた換気システムとすること。また、シックハウス対策に配慮した換気計画とすること。
- ・ 省エネルギー性を考慮し空調換気扇の設置を検討すること。また、可能な限り自然換気を行えるよう計画し、春秋において環境共存手法を導入すること。
- ・ 駐車場の換気システムについては、空気のおどみがないよう考慮すること。

(4) 排煙設備

- ・ 建築基準法に従って排煙設備を設置すること。
- ・ 諸室環境に応じた適切な排煙方式を選定すること。

(5) 自動制御設備

- ・ 空調設備全体の運用に対し、適切なゾーニング計画に基づく適正な温湿度管理、空気質の管理が行えるシステムとすること。
- ・ エネルギー管理システム BEMS を導入すること。
- ・ 中央管理室に中央監視装置を設置し、新たなM I C E施設運営と管理業務及び防災設備が適切に連携されたシステムとすること。
- ・ 中央管理室において設備機器類の日常運転や維持管理・異常警報等の監視システムを計画すること。(受変電設備を含む。)
- ・ 各機能、用途に応じたゾーン・室で温度管理ができるシステムとすること。
- ・ 管理ゾーニング区分毎に光熱水の使用量が計量できるようにすること。

(6) 自動体外除細動器 (AED)

- ・ ホール等の人出の多い階を優先して、適宜設置すること。→AEDは備品？→備品

7 給排水衛生設備計画の要求水準

(1) 共通事項

- ・ インフラ引込及びパシフィコ横浜の給排水設備との連携については、●に示す資料、既存図、事業者による現地調査等より、事業者の提案によるものとする。
- ・ 館内人員の変動に対して追従性の優れたシステムとすること。
- ・ 利用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さに優れた機器及び器具とすること。

【未定稿】

(2) 給水設備

ア 上水

- ・ 各所必要箇所に必要水量、水圧が定常的に確保できるシステムとすること。
- ・ 給水方式は衛生的かつ合理的で経済性に優れた計画とすること。
- ・ 受水タンクには、感震器連動の緊急遮断弁及び給水栓を設けること。

イ 雑用水

- ・ 雨水利用など事業者提案による。

(3) 給湯設備

- ・ 給湯設備の設置については事業者の提案による。

(4) 排水通気設備

- ・ 建物内で発生する各種の排水を速やかに公共下水道に排出できるものとする。
- ・ 停電時や災害時を含め常に衛生的環境を維持できるものとする。

(5) 衛生器具設備

- ・ 公共性の高い施設であることから、衛生的で、使いやすく快適性の高い器具を採用すること。
- ・ 省エネルギー・省資源にも積極的に配慮した器具を採用すること。
- ・ 利用者層によってトイレの男女穴数を調整できるよう、間仕切り設置の工夫をすること。

(6) ガス設備

- ・ なし。

(7) 厨房設備

- ・ ごみ等の処理対策及び臭気対策を講じること。
- ・ 厨房は、乾式（ドライシステム）を原則とすること。

第5 設計業務に関する要求水準

1 業務の対象

選定事業者は、本要求水準の「●●」に示す工事に関わる設計業務、事前調査及び申請業務を行うこと。

2 業務の内容

選定事業者が実施する業務は次のとおり。

- ・ 事前調査業務
- ・ 各種申請業務
- ・ 利用予定者からの意見募集支援業務
- ・ 設計及び関連業務
- ・ 開発行為関連業務

3 事前調査業務

(1) 電波障害状況

- ・ 選定事業者は、条例に従い、周辺家屋への電波障害影響調査（地上アナログの電波障害も含む）を実施し、受信レベル・受像画質等の報告書を作成し、市に提出を行い、適切な対策を実施すること。
- ・ また、事業期間内において確認された、本事業の影響による電波障害に対しても誠実に対応し、適切な対策を行うものとする。

(2) その他調査

- ・ その他、選定事業者が設計・建設にあたって必要な調査（地盤調査等）を実施すること。

4 各種関係機関協議等

- ・ 別途、地下通路及び公益施設連絡通路の土木躯体、ペDESTリアンデッキと接続するにあたり、市と接続に関する協議を行うこと。

5 設計及び関連業務

- ・ 選定事業者は設計にあたり、市と内容を協議し設計を進めることとし、定期的に市に検討内容や進捗状況等を報告すること。
- ・ 選定事業者は設計責任者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に書面にて市に通知すること。
- ・ 選定事業者は契約締結後速やかに、本施設の設計から施工（什器備品整備含む）・引渡し・所有権移転及び必要な許認可の取得を含む工程を示した設計計画書を作

【未定稿】

成し、市に提出すること。

- ・ 設計の進捗管理を選定事業者の責任において実施すること。

6 基本設計及び実施設計に関する書類提出

- ・ 選定事業者は基本設計及び実施設計時には、「別紙●基本設計完了時提出物」「別紙●実施設計完了時提出物」に示す図面等を市に提出し、確認を得ること。

7 国庫補助金申請補助業務

- ・ 市は国庫補助金・交付金について、国へ交付申請する予定である。選定事業者は、補助申請を行ううえで、必要となる図書や資料の作成等を行い、市の申請手続に協力すること。

第6 建設業務に関する要求水準

1 業務の対象

- ・ 選定事業者は、設計図書に基づく本施設の建設工事及び建設工事に関する工事監理業務を行うこと。
- ・ また、「別紙●選定事業者が設置する什器備品一覧」に示された各種の備品（以下「什器備品」という。）を整備すること。

2 業務の内容

- ・ 本施設の建設業務及びその関連業務
- ・ 建設の工事監理業務
- ・ 什器備品設置業務

3 建設業務及びその関連業務の実施

(1) 基本的な考え方

- ・ 事業契約書に定める期間内に本施設の建設工事を実施すること。
- ・ 事業契約書に定められた本施設の調査、建設及び什器備品設置等の履行のために必要となる業務は、選定事業者の責任において実施すること。
- ・ 近隣地区住民に対する建設工事関係の事前説明については、選定事業者が実施するとともに、市はこれに協力するものとする。

ア 工事計画策定にあたり留意すべき項目

- ・ 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照し適切な工事計画を策定する

【未定稿】

こと。

- ・ 騒音、振動、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。
- ・ 選定事業者は、工事内容を近隣へ周知徹底して理解を得るように努めること。
- ・ 本施設及び近隣への対応について、選定事業者は市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- ・ 工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動対策）を行うこと。
- ・ 工事は原則として日曜日及び年末年始は行わないこと。

イ 建設に関する各種申請の適切な対応

- ・ 設計時から実施される各種申請に関し、建設段階で必要な申請対応を図ること。
- ・ 建設段階から必要となる申請がある場合は、適切に申請を実施すること。

(2) 着工前業務

ア 近隣調査・準備検査等

- ・ 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、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。
- ・ 近隣への説明を実施すること。
- ・ 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、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- ・ 本施設建設に伴い発生が予想されるテレビ電波障害について、テレビ電波障害防除対策を、本工事で行うこと。
- ・ 工事中の電波障害に対処するために中間検査を実施するとともに、本施設完成後は、事後調査を実施したうえで、必要な対策を講じること。

イ 工事着工届等の提出

- ・ 選定事業者は、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、次の書類とともに市に提出して、承諾を得ること。
 - ・ 工事実施体制 2部
 - ・ 工事着工届（工程表を添付） 2部
 - ・ 現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付） 2部

【未定稿】

ウ 施工計画書等の提出

- ・ 選定事業者は、建設工事着工前に建設業務にあたる者が作成した次の種類について、工事監理業務にあたる者が承認等を行った旨を速やかに市へ書面により報告すること。
- ・ ・ 承諾願（仮設計画書） 2部
- ・ ・ 承諾届（施工計画書） 2部
- ・ ・ 承諾届（主要資機材一覧表） 2部
- ・ ・ 報告書（下請業者一覧表） 2部
- ・ ・ その他工事施工に必要な届出等 2部

(3) 建設期間中業務

ア 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に従って施設の建設工事を実施すること。選定事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。
- ・ 選定事業者は、工事監理状況を市に毎月報告するほか、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。
- ・ 市は、選定事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも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。
- ・ 工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すこと。
- ・ 工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うこと。
- ・ 工事完成時には施工記録を用意し、市の確認を受けること。
- ・ 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。
- ・ 周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、選定事業者の責めにおいて苦情処理等を処理すること。
- ・ 工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- ・ 工事により発生する廃材等については、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- ・ 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、選定事業者の負担において行うこと。
- ・ 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、選定事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。

【未定稿】

- ・ 工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、選定事業者の責めにおいて対応を行うこと。
- ・ 用地境界について確認し、引照点を取り、復元すること。
- ・ 工事期間中は火災や地震等の災害に対する事前対応を実施し、万が一に火災等により災害が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用等の負担に関しては、事業契約書にて詳細を示すものとする。

イ 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、選定事業者が責任を負うものとする。

選定事業者は、建築期間中に建設業務にあたる者が作成した次の書類について、当該事項に応じて工事監理業務にあたる者が承認等を行った旨を速やかに市へ書面により報告すること。

- ・ 承諾願（機器承諾願） 2部
- ・ 承諾願（残土処分計画書） 2部
- ・ 承諾願（産業廃棄物処分計画書） 2部
- ・ 承諾願（主要工事施工計画書） 2部
- ・ 承諾願（生コン配合計画書） 2部
- ・ 報告書（各種試験結果報告書） 2部
- ・ 報告書（各種出荷証明） 2部
- ・ 報告書（マニフェストA・B2・D・E票）の写し 2部

(4) 完工後業務

ア 完工検査及び完工確認

- ・ 完工検査及び完工確認は、本施設を市へ引き渡しを行う前段において完了させるものとする。

イ 実施方法

- ・ 完工検査及び完工確認は、本施設及び連絡ブリッジについては次の規定に即して実施すること。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。

(7) シックハウス対策の検査

- ・ 選定事業者は、次の「(イ)選定事業者による完工検査」に際して「横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン」に基づき本施設におけるホルム

【未定稿】

アルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を市に報告すること。

- ・ 測定値が「室内空気中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定法について」（厚生省生活衛生局長通知）に定められる値を上回った場合、選定事業者は、自己の責任及び費用負担において、次の「(ウ)市の完工確認等」までに是正措置を講ずること。

(イ)選定事業者による完工検査

- ・ 選定事業者は、選定事業者の責任及び費用において、本施設の完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転検査等を実施すること。
- ・ 完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転検査等の実施については、それらの実施日の14日前に市に書面で通知すること。
- ・ 市は選定事業者が実施する完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転に立会うことができるものとする。
- ・ 選定事業者は、市に対して完工検査、機器・器具・什器備品の試運転の結果を必要に応じて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。
- ・ 選定事業者は、自ら実施した完工検査が完了後に、速やかに工事完了届（2部）とともに、次の書類を市へ提出すること。
 - ・ 完工検査調書（選定事業者によるもの） 2部
 - ・ 揮発性有機化合物の測定結果 2部
- ・ 多目的ホールの音響検査を竣工前に行い、結果を市に2部提出すること。

(ウ)市の完工確認等

- ・ 市は、選定事業者による前述「(イ)選定事業者による完工検査」、機器・器具・什器備品の試運転検査の終了後、本施設について、次の方法により行われる完工確認を実施するものとする。
- ・ 市は選定事業者の立会いの下で、完工確認を実施するものとする。
- ・ 選定事業者は、機器・器具及び什器備品の取扱に関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

(エ)完工確認後の是正等

- ・ 市は、前述「(ウ)市の完工確認等」の結果、是正、修補等が必要な場合、期限を定め、たうえで選定事業者へ書面をもって指示するものとする。
- ・ 選定事業者は、前記による書面の指示を受けた場合において、期日までに是正等を完了させるものとする。期日までに是正等を完了させることが不可能である場合は、市と協議のうえで期限を再設定することが出来るものとする。
- ・ 選定事業者は、本施設の完工確認において是正等の指示を受けた場合は、

【未定稿】

当該是正工事等の内容を完工図書に反映させるものとする。

(オ)完工図書の提出

- ・ 選定事業者は、市による完工確認後に速やかに「別紙●完工時提出物」の完工図書を提出すること。

4 建設の工事監理業務

- ・ 選定事業者は、工事監理の状況を毎月市に定期報告し市の要請があったときには随時報告を行うこと。
- ・ 工事監理業務は常駐監理とし、その内容は、「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示される業務とすること。

5 什器備品設置業務

- ・ 什器備品の設置及び整備を建設期間中に実施すること。
- ・ 本事業により設置する什器備品は「別紙●選定事業者が設置する什器備品一覧」に示すとおり。室内空間と調和し、豊かで潤いのある施設環境を形成するような什器備品を設置することに努めること。
- ・ 什器備品は、「横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン」に基づき、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物が放散しない又は放散量が少ないものを選定するよう配慮すること。
- ・ 本事業における什器備品は既製品の調達を基本とするが、選定事業者の提案により同等以上の作り付け等の什器備品を計画することを認めるものとする。必要に応じて什器備品の設計を行うこと。なお、リース方式による調達は原則として認めないものとする。
- ・ 什器備品の設置にあたっては「別紙●必要諸室及び仕様」に示す条件にも考慮しながら、給水や排水、排気、特殊電源等が必要なものについて適宜、計画して設置すること。
- ・ 選定事業者は、市の完工確認までに什器備品に対する耐震対策や動作確認などを行うこと。
- ・ 選定事業者は、市の完工確認までに什器備品財産管理台帳を作成し市に提出すること。

第7 維持管理業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

- ・ 維持管理業務は、施設の供用開始から事業期間終了までの間、施設の所期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全かつ快適な施設利用に資することを目的とする。

(2) 業務の区分

- ・ 維持管理業務の区分は、次のとおりとする。【要修正】

ア 建築物保守管理業務

イ 設備保守管理業務

ウ 植栽維持管理業務

エ 修繕業務

オ 大規模修繕業務

(3) 業務の範囲

- ・ 維持管理業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、建物及び外構を含む本施設の敷地とする。

(4) 実施体制

選定事業者は、次に規定する業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告すること。

ア 業務責任者の設置

- ・ 選定事業者は、維持管理業務全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、維持管理業務の開始前に市に届け出る。業務責任者を変更した場合も同様とする。
- ・ 業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
 - ・ 維持管理業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - ・ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
 - ・ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

イ 業務担当者の設置

- ・ 業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、

【未定稿】

法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(5) 業務計画書

ア 業務計画書

- ・ 選定事業者は、維持管理業務の実施に先立ち、本施設の維持管理に関する業務計画書及び業務計画書に付随する書類を維持管理・運営期間開始の6か月前までに市に届け出て、維持管理・運営期間開始前に市の承諾を得ること。
- ・ 業務計画書には、次の事項を記載すること。

(ア)建築物保守管理業務計画

(イ)設備保守管理業務計画

(ウ)植栽維持管理業務計画

(エ)修繕業務計画

(オ)大規模修繕業務計画

イ 年度業務計画書

- ・ 上記以降は毎年度、維持管理業務の開始の30日前までに年度業務計画書及び年度業務計画書に付随する書類を提出し、当該業務の開始前に市の承諾を得ること。なお、内容を変更する場合は、事前に市に届け出て、市の承諾を得ること。
- ・ また、年度業務計画書は、維持管理業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。
- ・ なお、年度業務計画書には、次の事項を記載すること。

(ア)建築物保守管理年度業務計画

(イ)設備保守管理年度業務計画

(ウ)植栽維持管理年度業務計画

(エ)修繕年度業務計画

(オ)大規模修繕年度業務計画

(6) 業務報告書

- ・ 選定事業者は、維持管理業務に関する次の業務報告書及び業務報告書に付随する資料を作成し、市に提出する。なお、報告事項の詳細については、市と選定事業者との協議により決定することとする。
- ・ また、関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管することとし、関係省庁への提出等が必要なものについては所定の手続を行い、その副本を保管

【未定稿】

する。

ア 日報

- ・ 日ごとに実施した業務内容を日報として取りまとめ、選定事業者が保管し、市の要請に応じて提出する。

イ 月次業務報告書

- ・ 勤務状況、点検・保守・清掃状況、更新・修繕記録その他必要な事項について、月ごとに月間業務報告書として取りまとめ、翌月末日までに市に提出する。

ウ 四半期業務報告書

- ・ 勤務状況、点検・保守状況、更新・修繕記録その他必要な事項について、四半期ごとに四半期業務報告書として取りまとめ、4月から6月分を7月末日、7月から9月分を10月末日、10月から12月分を1月末日、1月から3月分を4月末日までに、それぞれ市に提出する。

エ 年度業務報告書

- ・ 勤務状況、点検・保守状況、更新・修繕記録その他必要な事項について、年度ごとの業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後5月末日までに市に提出する。

2 業務の要求水準

(1) 建築物保守管理・修繕業務

- ・ 事業者は、建築物の機能と環境を維持し、本施設におけるサービス提供が常に円滑に行われ、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を行うこと。

ア 経常修繕

- ・ 事業者は、施設を適切に運営するために必要な修繕・補修について、日常的に点検を行い、確実に実施すること。

イ 計画修繕

- ・ 事業者は、対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕計画書を毎年作成し、修繕の実施について事前に●と協議を行い、計画的に建築物、設備等の修繕（「計画修繕」という。）を行うこと。

【未定稿】

- ・ なお、本施設は事業期間終了後も同様の目的で運営することを想定している。計画修繕のプランの作成に当たっては、事業期間終了時の水準の確保が可能となるよう考慮すること。
- ・ 全ての計画修繕工事については、事業者が費用を負担するものとする。

(2) 設備機器保守管理・修繕業務

- ・ 事業者は、施設の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、本施設に設置される設備機器について、適切な設備機器維持管理計画のもとに以下の業務を行うこと。業務に当たっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合には修繕、交換、分解整備、調整等適切な方法により対応すること。

ア 運転監視業務

- ・ 安全に留意し、各設備機器の適正な運転及び監視を実施するとともに、これに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理すること。
- ・ 設備機器に応じて、適切な運転記録をとること。

イ 日常巡視点検業務

- ・ 日常の機器運転管理、点検、整備を行うこと。
- ・ 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

ウ 点検、測定・整備業務

- ・ 各設備機器は、関係法令の定めにより、法令点検を実施すること。
- ・ 各設備機器について、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検、機器動作特性試験、整備業務を行うこと。
- ・ 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

(3) 備品の設置・管理等

ア 備品の定義

- ・ 備品とは、その性質、形状を変えることなくおおむね 1 年以上にわたって反復使用に耐える物品で、購入価格が単価●万円以上の物品をいう。

イ 備品の設置・更新

- ・ 諸室には、それぞれに規定される性能を満たすための備品等を、事業者が適宜判断し設置するが、低廉な価格で過度の設置、更新を避ける(期間中 1 回程度の更新)こと。

【未定稿】

ウ 付属設備

- ・ 備品のうち、有償にて貸し出す物は、別紙●「現在の付属設備」を参考に、事業者が適宜判断し設置すること。

エ 備品の管理

- ・ 事業者は、施設における活動に支障をきたさないよう備品の管理を行うとともに不具合の生じた備品については随時更新を行うこと。
- ・ また、備品の管理に当たっては、事業者は備品台帳を作成し、確実にすること。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を必ず含むこと。

(4) 環境衛生管理業務

- ・ 事業者は、本施設の環境を常に最良の状態に保つため、関連法令等に基づき監視、測定、報告等施設の環境衛生管理を行うこと。
- ・ また、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任すること。

(5) 廃棄物管理処理業務

- ・ 事業者は、本施設の衛生環境を常に最良の状態に保つため、本施設内で発生した廃棄物については関係法令等に基づき適切に管理及び処理を行うこと。

(6) 植栽維持管理業務

- ・ 事業者は、本施設敷地内における事業者の提案に基づく建物の周囲、建物内部又は建物の屋上等の植栽及び植栽地内について、適切な方法により、せん定、刈り込み、灌水、除草、施肥、病虫害防除、養生等を行い、周辺環境と調和した本施設の美観を保持すること。また、樹木が枯損した場合には適切な措置を行い、●●条例に定める緑化率を維持すること。
- ・ 業務に当たっては、利用者の安全を図るよう十分配慮するとともに、できる限り利用者の妨げにならないように実施すること。
- ・ 使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性を考慮して使用すること。
- ・ 隣接地権者との敷地境界付近での作業方法等については、隣接地権者との事前に協議・調整のうえ、適切に行うこと。

(4) 外構施設等保守管理業務

- ・ 事業者は、施設の性能及び機能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、本施設敷地内の外構施設（工作物を含む）及び駐車場の各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実

【未定稿】

施する。

- ・ 隣接地権者との敷地境界付近での作業方法等については、隣接地権者との事前に協議・調整のうえ、適切に行うこと。

(7) 清掃管理業務

- ・ 事業者は、屋上を含む全館及び敷地内について、良好な環境衛生、美観の維持、快適な空間を保つために、以下の作業計画を立案し清掃業務を実施すること。
- ・ また、清掃業務は利用の妨げにならないように実施すること。

ア 建物内清掃

- ・ 目にみえる埃、土、砂、汚れ等がない状態を維持し、日常清掃及び定期清掃を組み合わせ衛生的な状態を保つこと。

イ 日常清掃

- ・ 事業者は、施設全般について日常的に清掃を行い、施設、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。

ウ 定期清掃

- ・ 事業者は、日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、月 1 回程度の定期清掃を実施すること。

エ その他

- ・ 事業者は、日常清掃及び定期清掃のほかにも、必要に応じて清掃を実施し、施設の良好な環境衛生、美観の維持に努めること。
- ・ また、建築物における衛生的環境の確保のため、定期的にゴキブリ、ダニその他の害虫駆除を実施すること。

オ 外構清掃

- ・ エントランス付近及び公開空地等は見た目にも心地よい状態を維持すること。
- ・ また、敷地内のゴミ、落ち葉等が近隣に飛散して迷惑を及ぼさないよう留意すること。
- ・ 排水溝、污水管、マンホール等についても、必要に応じて清掃等を行うこと。