

府中グリーンプラザ敷地活用事業  
要求水準書

平成29年9月  
府 中 市



## <目次>

<b>第1章 総則</b> .....	<b>1</b>
1 要求水準書の位置付け .....	1
2 別添資料の提供 .....	1
<b>第2章 設計・建設に関する基本要件</b> .....	<b>2</b>
1 基本要件 .....	2
(1) 府中グリーンプラザ .....	2
(2) 府中スカイナード .....	3
(3) 敷地の現況 .....	4
(4) 土壌 .....	4
(5) 地盤状況 .....	4
(6) 地下埋設物等 .....	4
(7) 既存建築物汚染物質（アスベスト・PCB） .....	4
2 事業範囲 .....	4
(1) 本事業の概要 .....	4
(2) 本事業の事業用地 .....	5
(3) 対象とする府中スカイナードの範囲 .....	6
(4) 解体範囲 .....	6
3 法令の遵守 .....	7
(1) 法令 .....	7
(2) 条例等 .....	8
(3) その他 .....	8
4 要求水準の変更 .....	9
(1) 要求水準の変更事由 .....	9
(2) 要求水準の変更手続 .....	9
<b>第3章 設計等に関する要求水準</b> .....	<b>10</b>
1 新施設に係る基本的な考え方 .....	10
(1) 地域の景観になじみ、親しまれる意匠 .....	10
(2) ユニバーサルデザインへの配慮 .....	10
(3) 安全性及び防災機能の確保 .....	10
(4) 周辺環境及び環境保全への配慮 .....	10
(5) 関連法規等の遵守 .....	10
2 本件敷地の範囲の設定と動線計画 .....	11
(1) 本件敷地の範囲の設定 .....	11
(2) 動線計画 .....	12
(3) 車両動線 .....	13
3 新施設に関する要求水準 .....	13

(1) 導入を期待する機能.....	13
(2) 導入を認めない機能.....	14
(3) 駐車場の整備.....	14
4 スカイナードに関する要求水準 .....	15
(1) 再整備の範囲.....	15
(2) 要求水準.....	16
<b>第4章 現施設の解体に関する要求水準.....</b>	<b>19</b>
1 解体設計及び施工計画書等の作成と提出 .....	19
2 解体撤去工事の要件 .....	19
3 解体撤去工事の実施 .....	20
(1) 現施設等の解体撤去工事の実施.....	20
(2) 現施設等を解体するに当たっての要件.....	20
(3) 解体撤去工事期間中のスカイナードの動線確保.....	20
(4) 解体撤去工事後の埋め戻しについて.....	21
4 工事監理 .....	21
(1) 業務の実施.....	21
(2) 状況の報告.....	21
<b>第5章 建設工事に関する要求水準.....</b>	<b>22</b>
1 施設建設計画図の提出 .....	22
2 建設工事の要件 .....	22
3 建設工事の実施 .....	22
(1) 新施設の建設工事の実施.....	22
(2) 新施設を建設するに当たっての要件.....	22
(3) 新施設の建設工事期間中のスカイナードの動線確保.....	23
4 工事監理 .....	23
(1) 業務の実施.....	23
(2) 状況の報告.....	23
<b>第6章 新施設の運営・維持管理に係る要求水準 .....</b>	<b>24</b>
1 スカイナードBの運営・維持管理 .....	24
(1) スカイナードBの運営業務.....	24
(2) スカイナードBの維持管理業務.....	24
2 本業務の実施に当たっての体制の整備 .....	25
<b>第7章 業務分担・リスク分担について.....</b>	<b>26</b>
1 市と選定事業者との業務分担 .....	26
2 市と選定事業者とのリスク分担 .....	26

# 第1章 総則

## 1 要求水準書の位置付け

府中グリーンプラザ敷地活用事業要求水準書（以下「本書」といいます。）は、府中市（以下「本市」といいます。）が、府中グリーンプラザ敷地活用事業（以下「本事業」といいます。）を実施する民間事業者（以下「事業者」といいます。）を募集・選定するに当たり、公募型プロポーザルへの参加者を対象に配布する募集要項と併せて配布するものです。

本事業における要求水準は、民間活力を活用するとともに、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を最大限にいかすため、本市が要求する最低限の水準を示したものであり、これを上回る水準を確保できる場合は、そのような提案を制限するものではありません。

ただし、その際には、募集要項等において示した諸条件を遵守し、その内容についても十分留意して提案してください。

## 2 別添資料の提供

検討に際し、本書に記載する別添資料が必要な場合は、募集要項に記載する「担当窓口」において提供します。なお、提供を希望する参加者は、「担当窓口」に事前に連絡の上、資料を受け取りにお越しくください。

## 第2章 設計・建設に関する基本要件

### 1 基本要件

#### (1) 府中グリーンプラザ

府中グリーンプラザ（以下「現施設」といいます。）は、府中駅北口側に立地し、敷地西側には南北約500mにわたりけやき並木が続き、大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区に指定されています。敷地北側は、自動車交通量の多い甲州街道に接しています。

現施設は、市道である府中スカイナード（以下「スカイナード」といいます。）によって府中駅北口と2階レベルで接続しています。また、スカイナードは現施設の中を貫通し、甲州街道を立体横断歩道で横断し、北側のビルに接続しています。

図表-1 現施設の位置図



図表-2 土地性能及び建物概要

項目	内容
所在地	府中市府中町1丁目1番地
所有	市
敷地面積	1,317㎡
その他	保存樹木なし
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	500% / 80%
その他の地区設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火地域(※ 構造に関する指定あり)</li> <li>府中市開発事業まちづくり配慮指針に基づく配慮事項あり</li> <li>けやき並木景観整備基本計画に基づく配慮事項あり</li> <li>景観形成推進地区</li> <li>国指定天然記念物 馬場大門のケヤキ並木保護管理計画に基づく配慮事項あり</li> <li>埋蔵文化財包蔵地</li> </ul>

項目		内容
土地性能	駐車場 附置義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都駐車場条例等に基づき、商業地域の車種ごとの附置台数等の制限あり</li> <li>東京都建築安全条例(第2章 第5節関係ほか)に基づき、出入口、構造、設備等の制限あり</li> <li>高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例(東京都)に基づき、高齢者、障害者等が利用する駐車場の設置、位置、大きさ等の制限あり</li> <li>駐車場法に基づく制限等あり</li> </ul>
	日影規制	規制なし
	道路斜線	規制あり
	隣地斜線	規制あり
建物概要①	所有	市
	しゅん工年度	昭和55年度
	延床面積	6,729㎡
	階数	地上7階・地下2階・塔屋3階建
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (基礎構造 べた基礎)
	運営	公益財団法人府中文化振興財団
	修繕及び改修	外壁改修(外壁タイルの補修及び剥離落下防止措置等)等
耐震性能	あり	
概要② 建物	橋長・幅員	35m・3m
	構造	下路式鋼ラーメン橋

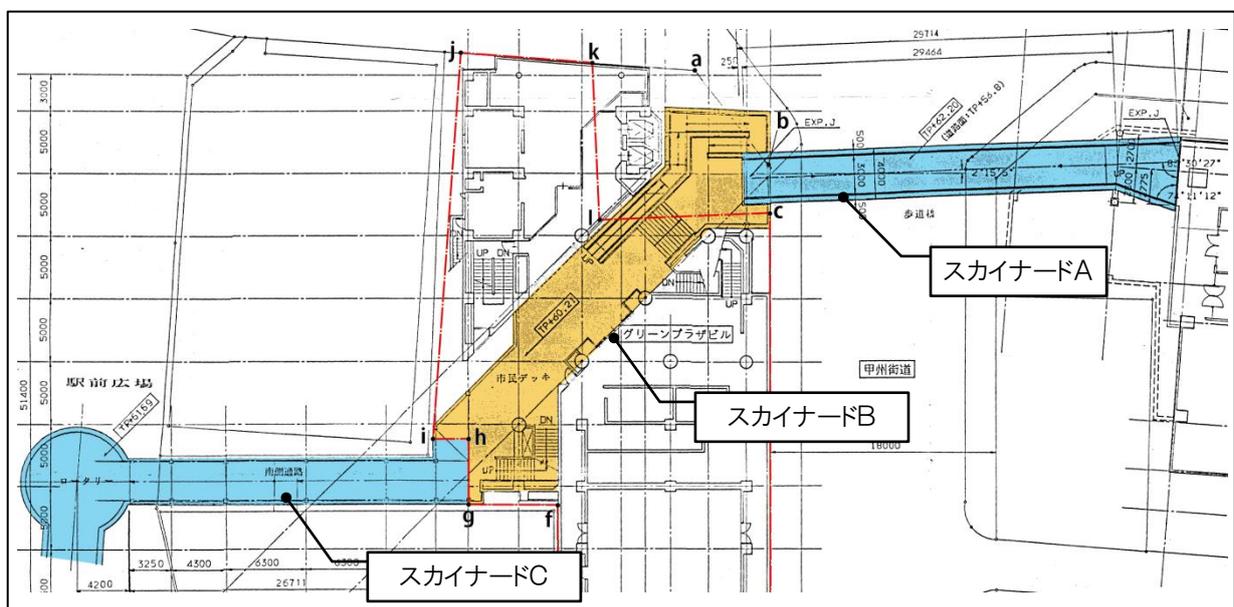
※ 建物概要②は、府中スカイナードのうち甲州街道上にかかる立体横断歩道部分を指します。

※ 建築規模等により、府中市地域まちづくり条例、府中市景観条例、府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等の届出が必要になる場合があります。また、府中駅に近接していることから、工事に当たっては鉄道事業者との協議が必要になる場合があります。

## (2) 府中スカイナード

スカイナードは、府中駅から現施設までのペDESTリアンデッキ、現施設の建物内通路、現施設からの立体横断歩道橋の3つで構成されています。本書では、現施設の建物内通路の一部及び現施設からの立体横断歩道橋を「スカイナードA」、現施設の建物内通路を「スカイナードB」、府中駅から現施設までのペDESTリアンデッキ部を「スカイナードC」とします。

図表- 3 スカイナードの範囲



### (3) 敷地の現況

現況測量については、「別添資料－1 現況測量図」を参照してください。

地歴調査については、「別添資料－2 地歴調査」を参照してください。

### (4) 土壌

土壌汚染については、現施設は、有害物質使用特定施設に該当せず、課題はないと思われませんが、万一、問題が発生した場合は本市で対処するものとします。

### (5) 地盤状況

地盤の状況は、「別添資料－3 ボーリング柱状図」を参考としてください。ただし、計画に際し、事前調査が必要な場合は、本事業を実施する事業者選定のために行う公募型プロポーザルの結果、優先交渉権を得た事業者（以下「選定事業者」といいます。）が、基本協定締結後に詳細な地盤調査を実施する等、必要な措置を講じるものとします。

### (6) 地下埋設物等

想定外の地下埋設物等が発見された場合には、本市と選定事業者との間においてその処分及び対策に要する費用の分担について協議し、対応するものとします。

### (7) 既存建築物汚染物質（アスベスト・PCB）

アスベストに関する事前調査の結果は、「別添資料－4 アスベスト調査結果」を参照してください。

ダイオキシン及び高濃度PCBの該当はありません。

## 2 事業範囲

### (1) 本事業の概要

本事業の概要は、次のとおりとなります。

解体撤去 工事	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 選定事業者は、本市より現施設の所有権移転を受けた後、現施設及びスカイナードAを指定の場所で切断し、解体する。なお、解体撤去工事の費用については、本市が負担する。</li><li>・ 現施設等の解体に際しては、新施設しゅん工後の接続と、解体撤去工事及び建設工事期間中の機能維持を想定して、スカイナードCを指定の場所で切断する。</li></ul>
設計	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 選定事業者による新施設の計画に際しては、新たに新施設に設置するスカイナードBとスカイナードAが不可分であるため、選定事業者は本市が実施するスカイナードAとけやき並木通り及びスカイナードBとの接続方法の検討を行い、スカイナードAがけやき並木通りと接するために必要とする敷地と本件敷地との区域を設定し、新施設の設計を行う。</li></ul>
建設工事	<ul style="list-style-type: none"><li>・ スカイナードAの建設を本市が別契約にて実施することから、選定事業者は、本市と十分な協議を行いながら新施設を建設する。</li><li>・ 選定事業者は、スカイナードAとスカイナードCを新施設に接続させる。</li></ul>
運営・ 維持管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 選定事業者は、新施設で事業運営を行う。</li><li>・ スカイナードBについては、24時間365日の通行を求めるため、その運営・維持管理費用の一部を、本市は選定事業者者に支払う。</li></ul>

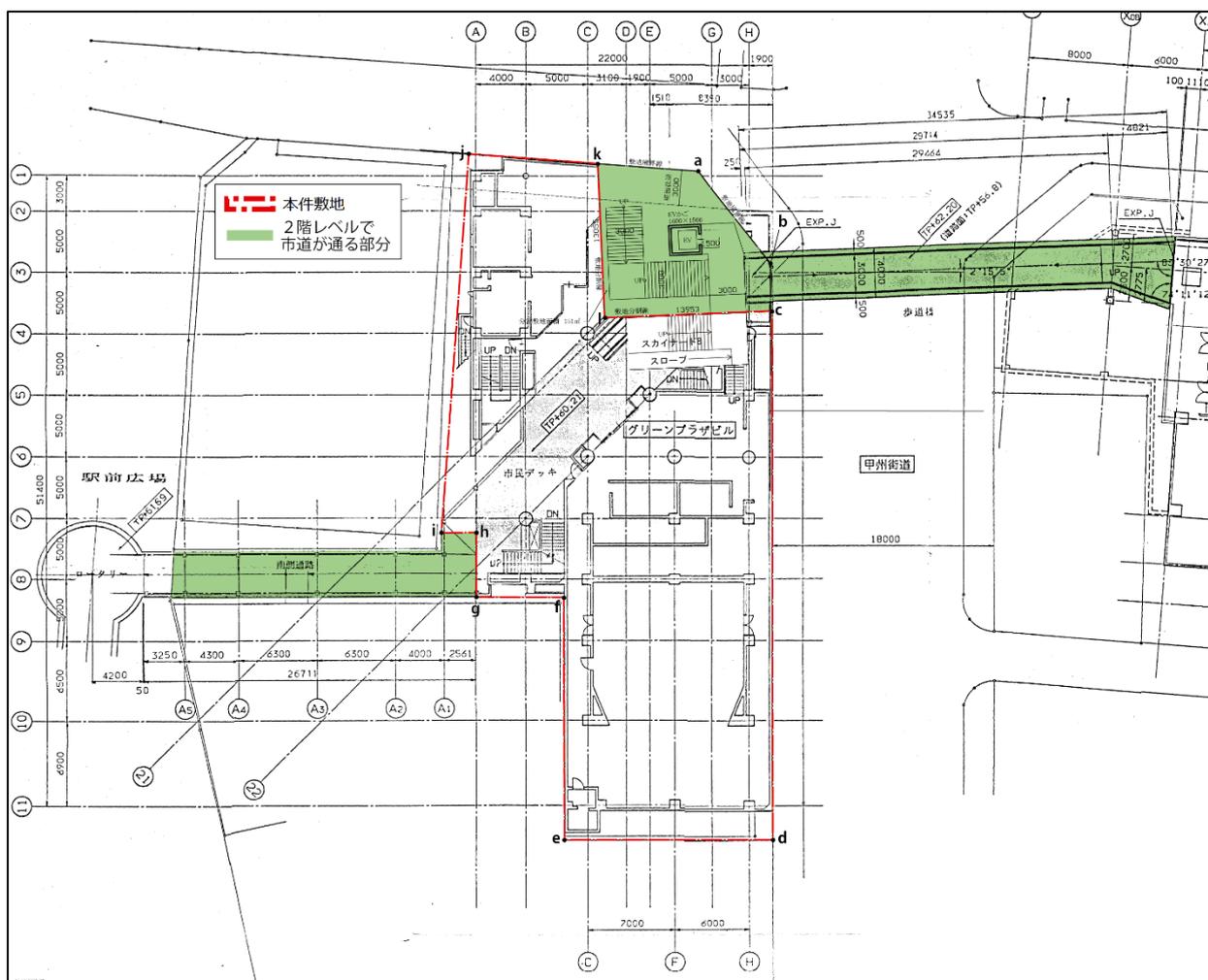
※ 新施設とは、本事業において新たに整備する施設をいいます。

## (2) 本事業の事業用地

本事業の事業用地（以下「本件敷地」といいます。）とは、図表-4のうち、端点c、d、e、f、g、h、i、j、k及びlで囲まれた範囲を指します。このうち、スカイナードAがけやき並木通りに接するために必要とする敷地（以下「スカイナードA敷地」といいます。）を示す端点c、k及びlの位置は、選定事業者の提案を踏まえ、本市と選定事業者の協議により定めるものであり、図表-4の端点a、b、c、l及びkで囲まれた敷地の範囲の図は、一例となります。また、本事業において新たに整備する施設（以下「新施設」といいます。）の計画に際しては、スカイナードAとスカイナードBが不可分であることから、スカイナードA敷地の計画についても選定事業者の提案事項となります。

なお、本事業において、新施設は、現施設の敷地からスカイナードA敷地とスカイナードC敷地の面積を控除した面積をもとに整備されることとなり、事業者の提案により本件敷地及び新施設の規模が設定されることとなります。

図表-4 本件敷地の範囲図



### (3) 対象とする府中スカイナードの範囲

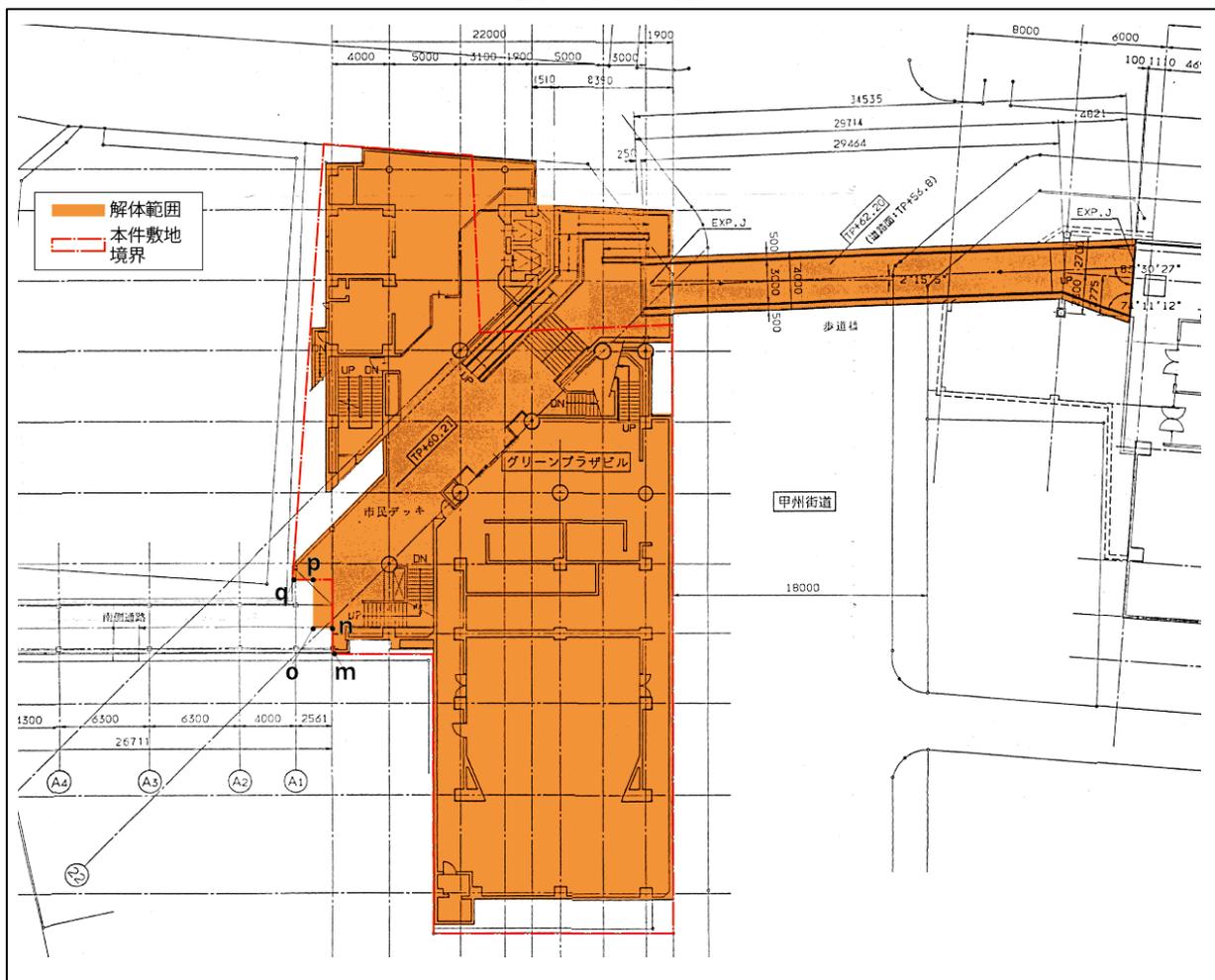
本事業で対象とするスカイナードの範囲は、「図表-3 スカイナードの範囲」に示すとおりです。なお、現在、スカイナードA～Cの全てが、市道として認定（2階レベルのみ）されています。

また、本件敷地の利活用に当たり、本市は、スカイナードBの市道認定を廃止します。ただし、スカイナードBは新施設と合わせて再整備し、今後もスカイナードAとスカイナードCとをつなぐ2階レベルの動線の機能を確保します。

### (4) 解体範囲

本事業における解体範囲は、次に示すとおりです。なお、スカイナードCの下の1階通路部分は、隣接ビルの入口ともなっていることから、スカイナードCとスカイナードBを含む現施設の切断箇所及びスカイナードAと甲州街道北側既存建物の切断箇所については、「別添資料-6 解体範囲図」に示す位置の梁接合部にて切断することとなります。詳細の位置については、「別添資料-6 解体範囲図」で確認をしてください。

図表-5 解体範囲(※2階レベル)



### 3 法令の遵守

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等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参考にしてください。

なお、新施設の整備等に関して、特に配慮すべき関係法令等は次のとおりです。

#### (1) 法令

- 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- 消防法（昭和23年法律第186号）
- 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 道路法（昭和27年法律第180号）
- 道路構造令（昭和45年政令第320号）
- 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- 移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める省令（平成18年国土交通省令第116号）
- 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- 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）
- 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）
- 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（平成19年法律第56号）
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
- 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）
- 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）
- 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 建設業法（昭和24年法律第100号）
- 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

- 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- その他本事業に関連する法令

## （2）条例等

- 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）
- 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- 東京都景観条例（平成18年東京都条例136号）
- 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）
- 東京都建築物環境配慮指針（平成21年東京都告示第1336号）
- 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）
- 府中市地域まちづくり条例（平成15年府中市条例第18号）
- 府中市景観条例（平成19年府中市条例第23号）
- 府中市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（平成6年府中市条例第29号）
- 府中市福祉のまちづくり条例（平成8年府中市条例第19号）
- その他本事業に関する条例等

## （3）その他

- 府中グリーンプラザ敷地活用方針（平成29年7月）
- 府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針（平成28年1月）
- 府中市開発事業まちづくり配慮指針（平成24年4月改正）
- けやき並木景観整備基本計画（平成2年3月）
- 府中市景観ガイドライン（中高層建築物等編）（平成24年4月）
- 府中市交通バリアフリー基本構想（平成16年1月）
- 国指定天然記念物 馬場大門のケヤキ並木保護管理計画（平成20年2月）
- 府中市福祉のまちづくりユニバーサルデザインガイドライン（平成19年11月）
- 本書において特記なき部分については、全て東京都財務局建築保全部所管の工事標準仕様書に拠るものとする

## 4 要求水準の変更

### (1) 要求水準の変更事由

本市は、選定事業者との契約締結までに、次の事由により要求水準を変更する場合があります。

- 法令等の変更により新施設の内容に著しく変更が必要とされる時。
- その他、施設条件に変更が特に必要と認められる時。

### (2) 要求水準の変更手続

本市は要求水準を変更する場合、事前に選定事業者へ通知します。なお、要求水準の変更に伴い、選定事業者との契約に影響を及ぼす場合は、必要に応じて協議するものとします。

## 第3章 設計等に関する要求水準

### 1 新施設に係る基本的な考え方

#### (1) 地域の景観になじみ、親しまれる意匠

- 本市のシンボルであるけやき並木との調和を図りながら、多くの人に親しまれるような建築デザインを目指すこと。
- 新施設の配置や構造、形態、外観デザイン等は、周辺施設を考慮した計画とすること。

#### (2) ユニバーサルデザインへの配慮

- 誰もが不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- 各種設備器具等についても、全ての人にとって使いやすい計画とすること。
- 視覚障害者用の誘導表示や点字案内、非常用警報装置等を適切に計画とすること。

#### (3) 安全性及び防災機能の確保

- 地形、地盤、気象等の自然条件による災害の防止を図ること。
- 地震、豪雨等による災害を防ぐため、建築材料や設備機器の選択等につき、安全性を確保すること。
- 構造計画はシンプルでバランスの良い構造形式とし、高い耐震性能を実現させるように計画とすること。
- 建物内外に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り付きにも配慮とすること。
- 日常動線を避難経路にする等、誰にでも分かりやすい避難動線計画とすること。

#### (4) 周辺環境及び環境保全への配慮

- 建築材料や設備機器、工法等を選択する際等、設計・工事から運営に至るまで環境保全に配慮した計画とすること。
- 騒音や振動の発生が予想される機能を設けるときは、周辺住民の生活や商店街の営業、スカイナードを始めとする新施設内の他の機能に影響を与えないよう、空間計画及び設備計画に工夫とすること。
- 周辺への影響を考慮し、ビル風等を防止とすること。
- 基本設計時に事前のシミュレーションを実施し、その結果を本市に報告とすること。
- 太陽光の反射や夜間の照明等で、周辺地域に光害が生じない計画とすること。

#### (5) 関連法規等の遵守

- 新施設の整備に当たり、基本的には本件敷地に係る都市計画の指定条件や建築基準法等の法規・条例・規則に基づいて計画を行うこと。ただし、事業者の提案により、総合設計制度等の法令に基づく許可制度を活用することも可能とすること。

## 2 本件敷地の範囲の設定と動線計画

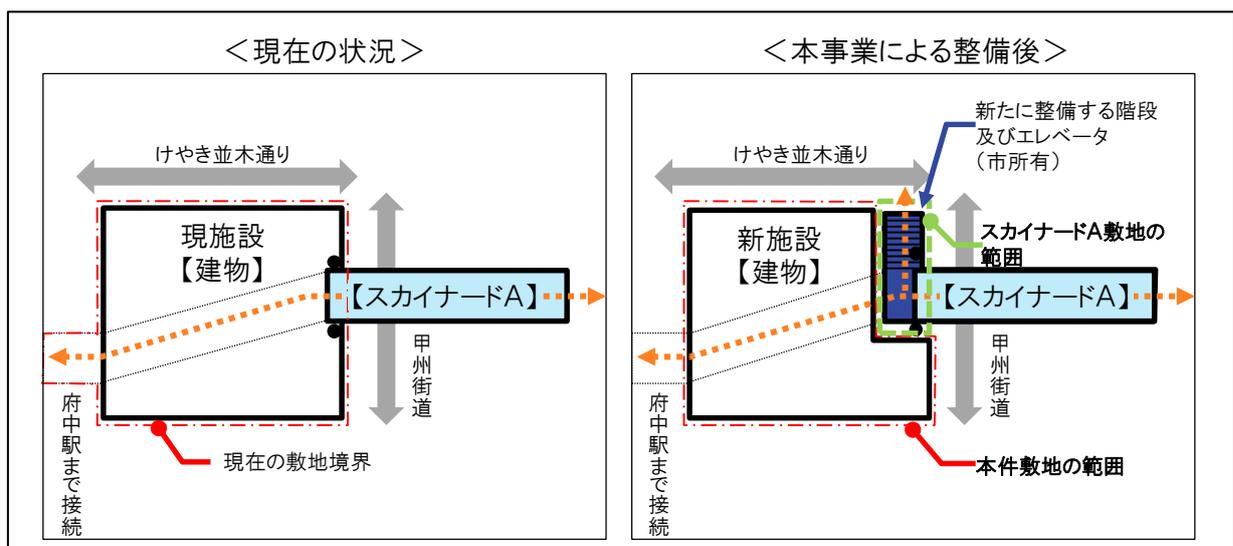
本事業の建設工事では、新施設内にスカイナードBの動線機能の確保を行います。新施設のスカイナードBは、本市が新たに整備するスカイナードA及び既存のスカイナードCと接続させることが必要となるため、本事業ではその検討が必要となります。また、新たに整備するスカイナードAは市道であるけやき並木通りに接続させることとなるため、現施設の敷地である府中グリーンプラザ敷地の一部に市道が通る部分である「スカイナードA敷地」を設定し、それ以外を本件敷地として設定する必要があります。このように、スカイナードAの検討は本事業と不可分であることから、本事業にはスカイナードAの再整備を行う建設工事は含まれませんが、スカイナードAのけやき並木通りへの接続方法やスカイナードBとの接続方法の検討が必要となります。

また、スカイナードCの下の1階通路部分にも隣接ビルの出入口があることから、新施設においてもけやき並木通り又は甲州街道へ通り抜けが可能な動線を確保します。

### (1) 本件敷地の範囲の設定

- 本市は、スカイナードBから甲州街道上にかかる立体横断歩道であるスカイナードAを再整備し、動線機能を維持する。そのため、スカイナードAのうち現在の府中グリーンプラザの建物側については、スカイナードAの橋脚と市道であるけやき並木通りに直接つながる階段及びエレベータを整備することとなるため、その位置を検討してスカイナードA敷地と本件敷地の範囲を設定すること。
- 新たに整備するスカイナードAの幅、高さ、位置等の仕様については、現状のスカイナードAを踏襲するものとして検討する。ただし、スカイナードAを支える本件敷地側の橋脚部については、新たにスカイナードA敷地に整備されることとなることから、その位置は柱基礎の形状や階段等が整備される計画となるように検討を行うこと。

図表- 6 スカイナードAから市道(けやき並木通り)につながる動線イメージ



※ 本図における動線及び本件敷地範囲の表現は一例であり、事業者の提案によるものとなる。

## (2) 動線計画

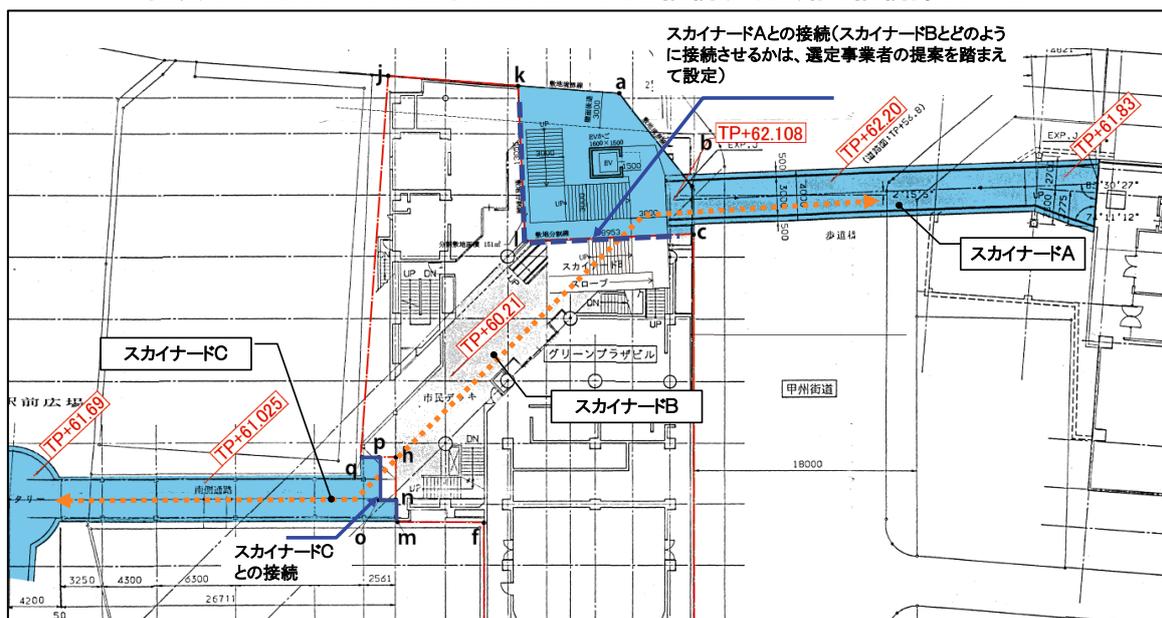
### ア スカイナードAの動線計画

- スカイナードA及びスカイナードAとスカイナードBの接続部分については、利用者がより使いやすいよう、事業者は、その位置やデザイン等を本事業において提案する。これらは、選定事業者の提案を基に、本市と選定事業者が協議を行い、基本計画として決定する。スカイナードAの基本設計、実施設計及び再整備については、本事業とは別契約にて本市が実施するものとする。
- スカイナードAは、けやき並木通りと甲州街道の交わる角地に階段及びエレベータを整備する。一方、当該箇所は新施設の顔とも言える重要な役割を担う部分であることから、魅力的な場づくり、景観への配慮も行うものとする。
- スカイナードAは、新たに整備する階段等を含んだ市道であることから、事業期間にかかわらず再整備後の維持管理については、本市が実施するものとする。

### イ スカイナードBの動線計画

- 新施設の整備に当たっては、府中駅につながるスカイナードCの北西端及び甲州街道上のスカイナードAと接続させ、現在のスカイナードBが有する動線機能を確保すること。なお、スカイナードBがスカイナードA、スカイナードCに接続する動線の経路を建物内部・外部のどちらに設けるかは、事業者の提案によるものとする。
- 再整備に当たっては、既存のスカイナードC、再整備されるスカイナードAとの景観的な連続性の確保やユニバーサルデザインへの配慮を行うこと。
- 当該動線の整備後、その供用開始日から事業期間終了日までの当該動線の運営・維持管理については、選定事業者が実施すること。スカイナードBは、市道をつなぐ24時間通行可能な公共通路の役割を担うことから、その運営・維持管理に係る費用については、本市が一部を負担するものとする。

図表-7 スカイナードA及びスカイナードCと接続する通路の接続部イメージ



※ 本図における動線の表現は一例であり、事業者の提案によるものとなる。

### ウ 新施設内の動線

- 歩行者動線の安全性と利便性を確保した施設配置計画とすること。
- 施設利用車両や搬入車両の機能性を確保しつつ、施設利用者や歩行者の安全性を確保する動線計画とすること。
- 本件敷地内での移動のみならず、周辺施設への安全で円滑な移動を考慮した歩行者動線を設定すること。

### エ 隣接ビルへの既存の出入口動線の確保

- スカイナードC下の1階通路部分にも隣接ビルの出入口があることから、新施設の設計に当たっては、けやき並木通り又は甲州街道へ通り抜けが可能な動線を確保し、23時から7時までを除く時間帯は、一般の通行を可能にすること。
- 当該動線の幅員は、3m以上とすること。

### (3) 車両動線

- 新施設への車両の出入口位置の設定に際しては、周辺道路への交通負荷及び歩行者の安全に十分配慮すること。なお、出入口位置、歩道の切下げ等に関しては、関係機関と十分協議をすること。

## 3 新施設に関する要求水準

### (1) 導入を期待する機能

「府中グリーンプラザ」は、多くの市民の交流の場、活動の場として親しまれてきました。整備に当たってはその背景を尊重しつつ、民間事業者による土地の利活用を通じ、地域そして本市の更なる活性化・発展のエンジンの役割を担うべく、府中駅北口エリアにおける交流と活力の拠点となり、市内外からの来訪者の増加につなげ、にぎわいの創出を図っていけるよう、土地の持つポテンシャルを最大限いかしつつ、府中駅南口への連続性、府中駅北口側にある住宅地への展開を意識し、かつ、回遊性の向上に資する計画を求めます。

機能としては、次に示す5つの視点に基づいて、経済の発展・活性化、産業の創出・振興、市民の利便性や生活の質の向上といった機能の導入を期待するとともに、導入される機能が相互に相乗効果をもたらす提案又は導入される機能と周辺との間で相乗効果をもたらす提案を期待します。

なお、本市が新施設の床の一部を賃借し、行政サービスの提供のために利用することについては想定していません。

#### <機能例>

経済の発展・活性化	店舗、宿泊、オフィス、コワーク(非住居)等
産業の創出・振興	インキュベーション、産学連携、観光や地域の特色のPR、地場産業等
市民の利便性や生活の質の向上	健康増進、学習、教育、教養、児童福祉等

### **【視点1】 中心市街地の活性化**

市内外から多くの人が集まる場所として、府中駅南口や多摩地区の主要駅周辺とは異なる特色を持った商業施設の提案を期待します。これにより、市内外からの来訪機会の増加や回遊性の創出に貢献するとともに、本敷地内にスカイナードが通ることの優位性をいかした、中心市街地の活性化につながる提案を期待します。

### **【視点2】 生活の利便性や快適性の向上**

今後の本市の市民の人口動態を的確に把握した上で、多様な世代の市民が、新施設の利用を通じて、生活の豊かさを感じられるような、市民の生活の利便性や快適性を高める機能を期待します。これからのまちづくりを支える若い世代も含め、住みたい・住み続けたいと思えるような、民間のノウハウをいかした提案を期待します。

### **【視点3】 本市の魅力、地域資源をいかしたにぎわいの創出**

豊かな自然環境や歴史・文化、ホームタウンチームも活躍する盛んなスポーツ活動、地場産業等の本市の魅力、地域資源をいかした、にぎわいの創出に資する提案を期待します。例えば、地元が光るような、独自性があり、かつ、持続可能性を持つ提案や、地元とのつながりやネットワークをいかした提案、コミュニティ形成に資する提案を期待します。

### **【視点4】 周辺環境との調和**

市のシンボルであるけやき並木等の周辺環境との調和のとれた外観や内装を持ち、まちの新たなシンボルとなる提案を期待します。

### **【視点5】 市財政への着実な貢献**

市場ニーズを捉えた事業を展開し、安定的な経営を続けることで、市としても相応の賃貸料収入を見込むことのできる提案を期待します。

## **(2) 導入を認めない機能**

「府中グリーンプラザ」が整備され、多くの市民に利用されてきた背景を踏まえ、住居のように使用者が固定される機能は誘導せず、居住系施設としての活用は行わないこととします。

また、本事業の主旨から、次の項目に該当する土地利用は認めないものとします。

- 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条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設等、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- 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号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反する用途
- 前項目のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

## **(3) 駐車場の整備**

選定事業者は、新施設の全体について、法令や条例等で必要となる台数を確保するとともに、新施設に導入する機能に応じて必要な台数を確保し、路上駐車・駐輪等が生じないように十分配慮することとします。

#### 4 スカイナードに関する要求水準

新施設の整備に当たっては、現状のスカイナードA、B及びCによる府中駅から甲州街道北側までの動線を今後も継続して確保することとします。

スカイナードAについては、その機能を今後も長期にわたり安全・快適に維持すること及び民間施設である新施設との関係が明確に整理することができるよう、本市が本事業の実施に合わせて再整備することとします。

選定事業者は、新施設の整備において、スカイナードA及びスカイナードCに接続するスカイナードBの動線機能を確保することとします。

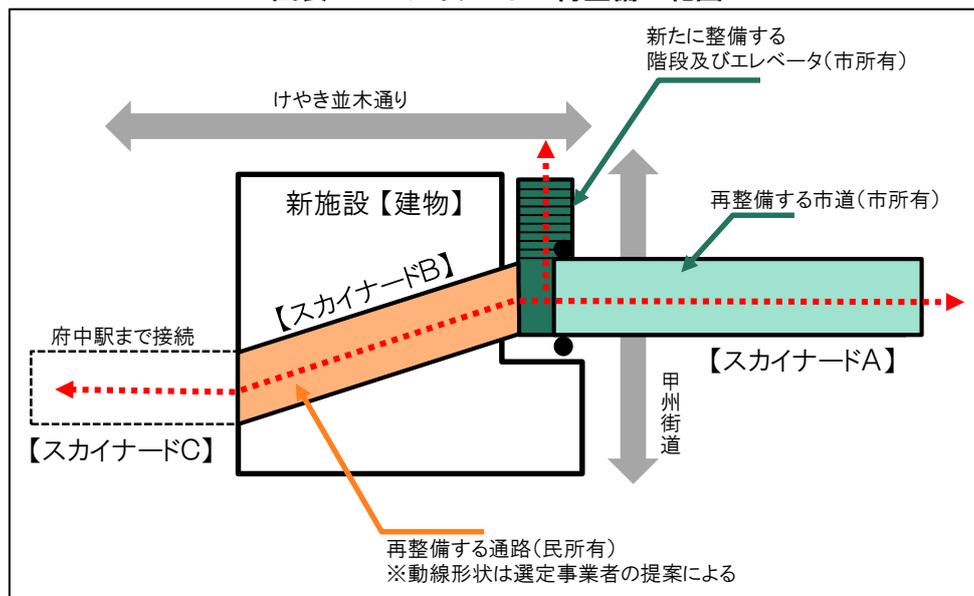
なお、これらの動線の設計及び整備に当たっては、次の条件を満たすものであることとします。

##### (1) 再整備の範囲

本市は、歩行者の安全性・快適性を維持するため、甲州街道上のスカイナードAの再整備と合わせ、スカイナードAから市道であるけやき並木通りに接続する階段及びエレベータを新設します。スカイナードAとスカイナードBとの接続部分の設計、スカイナードAからけやき並木通りに接続する階段及びエレベータの検討は、本事業において選定事業者が行うことから、スカイナードBとの接続部分の位置やスカイナードAからけやき並木通りに接続する部分のデザイン等は、選定事業者の提案を踏まえ、本市と選定事業者が協議の上で決定することとします。

選定事業者は、府中駅からつながるスカイナードCの北西端及び甲州街道上のスカイナードAと接続するスカイナードBの動線機能を新施設に確保することとします。なお、スカイナードBについては、現施設のような建物内貫通を必ずしも求めるものではなく、新施設としての魅力を向上させつつ、24時間の利用や市民の快適な利用を考えた位置・形状であることを重視します。

図表-8 スカイナードの再整備の範囲



※ 本図におけるスカイナードBの表現は一例であり、事業者の提案によるものとなる。

## (2) 要求水準

### ア スカイナードA

#### (ア) 橋脚

- スカイナードAの再整備によって、現施設の敷地である府中グリーンプラザ敷地内の一部に、市道が通るスカイナードA敷地を設定し、そこには再整備されるスカイナードAの南側橋脚を設置する計画とする。

#### (イ) 構造の分離

- 本件敷地は、借地期間終了時に原状（更地）に復した上で返還することとなるため、新施設の解体撤去工事を行う際にも、スカイナードAが供用し続けられるよう、スカイナードAと新施設の構造は分離した計画とする。

#### (ウ) 階段等

- 新たに整備する階段及びエレベータ、傾斜路等については、「府中市福祉のまちづくり条例（平成8年府中市条例第19号）」、「都道における移動等円滑化の基準に関する条例施行規則（平成24年東京都規則第169号）」、「立体横断施設技術基準および道路標識設置基準について（都街発第13号 道企発第14号 昭和53年都市局長、道路局長通知）」の第12章 立体横断施設 第4節 移動等円滑化された立体横断施設 において示されている基準に準拠し、設計することとする。
- スカイナードAからけやき並木通りの歩道につながる、十分な幅員の共用階段及びエレベータ1基の設置を計画する。なお、設置場所については、別途本市と協議を行う。

図表-9 スカイナードAの仕様

対象	仕様
階段	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 階段は、踏み幅が一定のもの等、踏み外しによる転倒等の危険性が少ないものとする。</li><li><input type="checkbox"/> 階段の有効幅員は2.0m以上とすること。</li><li><input type="checkbox"/> 斜路付き階段の有効幅員は、2.1m以上とすること。</li><li><input type="checkbox"/> 階段は勾配50%、けあげ高15cm、踏み幅30cmを標準とすること。</li><li><input type="checkbox"/> 段鼻の突出しがないこと等によりつまずきにくい構造とすること。また、けこみを設ける場合は長さを2cm以下とすること。</li><li><input type="checkbox"/> 階段の高さが3mを超える場合においては、その途中に踊場を設けること。</li><li><input type="checkbox"/> 踊場の踏み幅は、直階段の場合にあつては1.2m以上とし、その他にあつては当該階段の幅員の値以上とすること。</li><li><input type="checkbox"/> 折れ階段の踊場等で進行方向の見通しが悪い箇所については、鏡を設置することが望ましい。</li><li><input type="checkbox"/> 階段の手すり及び路面は、傾斜路と同様のものを設置すること。</li><li><input type="checkbox"/> 階段の両側には10cm程度の立ち上がり部、及び柵その他これに類する工作物を設けること。</li></ul>

対象		仕様
傾斜路	幅員及び勾配	<input type="checkbox"/> 傾斜路の有効幅員は 2m以上とすること。 <input type="checkbox"/> 傾斜路の縦断勾配は 5%以下とし、横断勾配は設けないこと。 <input type="checkbox"/> 高さ 75cm を超える傾斜路にあつては、高さ 75cm 以内ごとに踏み幅 1.5 m以上の踊場を設けること。
	手すり	<input type="checkbox"/> 傾斜路には、高さが 80～85cm、60～65cm 程度である二段の手すりを両側に連続して設けること。なお、手すりの外形は 4cm 程度とし、外壁から 5cm 程度離して設置することが望ましい。 <input type="checkbox"/> 手すりは、傾斜路の終端部から水平区間へ 60cm 程度延長し、利用者の乗降、誘導が円滑になるようにすることが望ましい。 <input type="checkbox"/> 手すりの端部の付近には、傾斜路の通ずる場所を示す点字をはり付けること。なお、手すりの端部にはり付ける点字は、その内容を文字で併記することが望ましい。 <input type="checkbox"/> 手すりの端部は衣服の引っ掛かり等がないような処理とすること。
	路面	<input type="checkbox"/> 傾斜路の路面は、平たんで滑りにくく、かつ、水はけの良い仕上げとすること。 <input type="checkbox"/> 傾斜路の勾配部分は、それに接続する歩道等、通路の部分又は踊場との色の輝度比を大きくすることなどにより、当該勾配部分を容易に識別できるものとする。ただし、色の組み合わせによっては認識しづらい場合も想定されるため、利用者の意見等が十分反映されるよう留意して決定すること。
エレベータ	<input type="checkbox"/> かごの内法幅及び奥行は 1.5m以上とすること。 <input type="checkbox"/> かご及び昇降路の出入口の有効幅は、90cm 以上とする。 <input type="checkbox"/> 乗降口に接続する歩道等又は通路の部分の有効幅及び有効奥行は 1.5m以上とすること。	
その他	<input type="checkbox"/> 照明施設を連続して設けること。ただし、夜間における当該路面の照度が十分に確保されている場合においてはこの限りではない。 <input type="checkbox"/> 視覚障害者の移動等の円滑化のために必要であると認められる場所には、視覚障害者誘導用ブロックを敷設すること。 <input type="checkbox"/> 階段又は、傾斜路の下面と歩道等の路面との間が 2.5m以下の場合には、歩道等の部分への進入を防ぐため、柵その他これに類する工作物を設けること。	

## イ スカイナードB

- スカイナードBは、「図表-9 スカイナードAの仕様」を踏まえることとし、その位置・形状については、事業者の提案によるものとする。
- スカイナードBの計画に当たっては、スカイナードA及びスカイナードCとの景観的な連続性や関係性に配慮することとする。
- 府中駅につながるスカイナードCの高さと甲州街道上のスカイナードAの高さが異なっていることから、設計時において、関係法令を参照しながら、誰もが使いやすいような高さ解消のための工夫を講じることとする。
- 誰もが安心して利用できるよう、段差解消のためのスロープを設けるなど、バリアフリーに配慮した計画・整備を図ることとする。
- スカイナードA及びスカイナードCとの接続に当たって、必要となる諸手続（建築確認申請等）については、選定事業者において行うこととする。

## 第4章 現施設の解体に関する要求水準

### 1 解体設計及び施工計画書等の作成と提出

基本協定の締結後、本市と選定事業者は解体撤去に係る協定を締結し、選定事業者は、現施設及びスカイナードAの解体設計と解体撤去工事に着手することとなります。現施設の解体に係る施工計画書、仮設計画書等の関係書類は、解体撤去に係る協定の締結後速やかに本市に提出してください。なお、施工計画書、仮設計画書等関係書類の提出後、その内容を変更しようとする場合も同様とします。

### 2 解体撤去工事の要件

解体範囲内は、地中埋設物を含め、全て撤去することを原則とします。しかし、現施設の地中壁が府中グリーンプラザ敷地周辺の山留めの擁壁の役割を果たしていることから、新施設の施工上、支障のないものについては、残置することも可とします。その場合には、解体撤去費用の積算根拠として、その利用内容と利用条件、撤去範囲を提示してください。なお、これまでの地歴や現施設の基礎構造がべた基礎であること等から、既存杭引抜工事及び地中障害物の撤去処分は不要であるものと想定しています。

スカイナードCについては、「別添資料-6 解体範囲図」に示す梁接合部の位置で切断することになりますが、その後、新施設で新たに整備されるスカイナードBとは、新施設から持ち出すあるいは本体とは別の構造体を設け、この切断部と接合することにより、所定の通路幅を確保して接続させることとなります。また、解体撤去工事期間及び建設工事期間中においても、スカイナードC自体は利用されるものであることから、解体撤去工事及び建設工事の期間中、そして期間終了後にも機能を減ずることがないように配慮し、必要となる措置を行ってください。

解体撤去工事に当たっては、次の条件を満たすものであることとします。

- スカイナードAについては、信号機、標識等も設置されていることから、その移設に伴う協議及び工事も実施すること。
- 近隣への騒音・振動等の影響が最小となるよう配慮するとともに、適切に工事範囲を封鎖し、安全確保に努めるものであること。
- 新施設の速やかな供用開始を目指し、工期の短縮を図るものであること。
- 道路の占用が生じる等、協議を必要とする事項が想定される場合には、遅滞なく協議を行うこと。
- 解体に伴い発生した廃材の処分に当たっては、関連する法令等にのっとり、適正に処分すること。

なお、選定事業者が解体撤去工事を実施する前提として、本市と選定事業者は、解体撤去工事の着手前までに現施設の無償譲渡契約に係る協議と契約の締結を想定しています。当該契約締結後、選定事業者は家屋所有権申立書の提出を行い、現施設の解体終了後には家屋減失届の提出を行います。

### 3 解体撤去工事の実施

#### (1) 現施設等の解体撤去工事の実施

選定事業者は、提出した施工計画書及び仮設計画書等関係書類に基づき、現施設及びスカイナードAの解体撤去工事を行います。解体に係る調査及び申請等は、選定事業者の責任において実施することとします。

#### (2) 現施設等を解体するに当たっての要件

現施設及びスカイナードAの解体に当たっては、次の事項に留意して実施してください。

- 甲州街道の北側でスカイナードAが接続している建物については、十分協議を行い、当該接続箇所の保全・補修、工事時の封鎖等を行って安全確保に配慮すること。
- 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、解体撤去工事が近隣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策を実施すること。また、解体撤去工事により影響を及ぼす可能性が考えられる周辺建物については、事前の家屋調査を行うこと。
- 選定事業者は、近隣住民に対し工事に係る事前説明を行い、工事内容を周知徹底して理解を得るように努めること。また、着工に先立ち、近隣住民との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣への理解及び安全を確保すること。
- 以上の対応については、選定事業者は本市に対して事前及び事後にその内容を報告すること。
- アスベストについては、解体撤去工事に際し「労働安全衛生法施行令」（昭和47年政令第318号）及び「石綿障害予防規則」（平成17年厚生労働省令第21号）、その他関連諸法令を遵守し、解体撤去工事従事労働者の石綿による健康障害の防止及び周辺環境への飛散防止の徹底を図ること。
- 解体撤去工事は、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）（以下「建設リサイクル法」という。）による、分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の実施が義務付けられた工事であることから、届出書等の手続きを行うとともに適切に分別解体を行うこと。
- 建設リサイクル法による特定建設資材については再資源化に努めること。
- 廃棄物等の処分に当たっては、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）に基づき処理することとし、処分場契約書及び解体処分に伴うマニフェスト等の写しを提出すること。

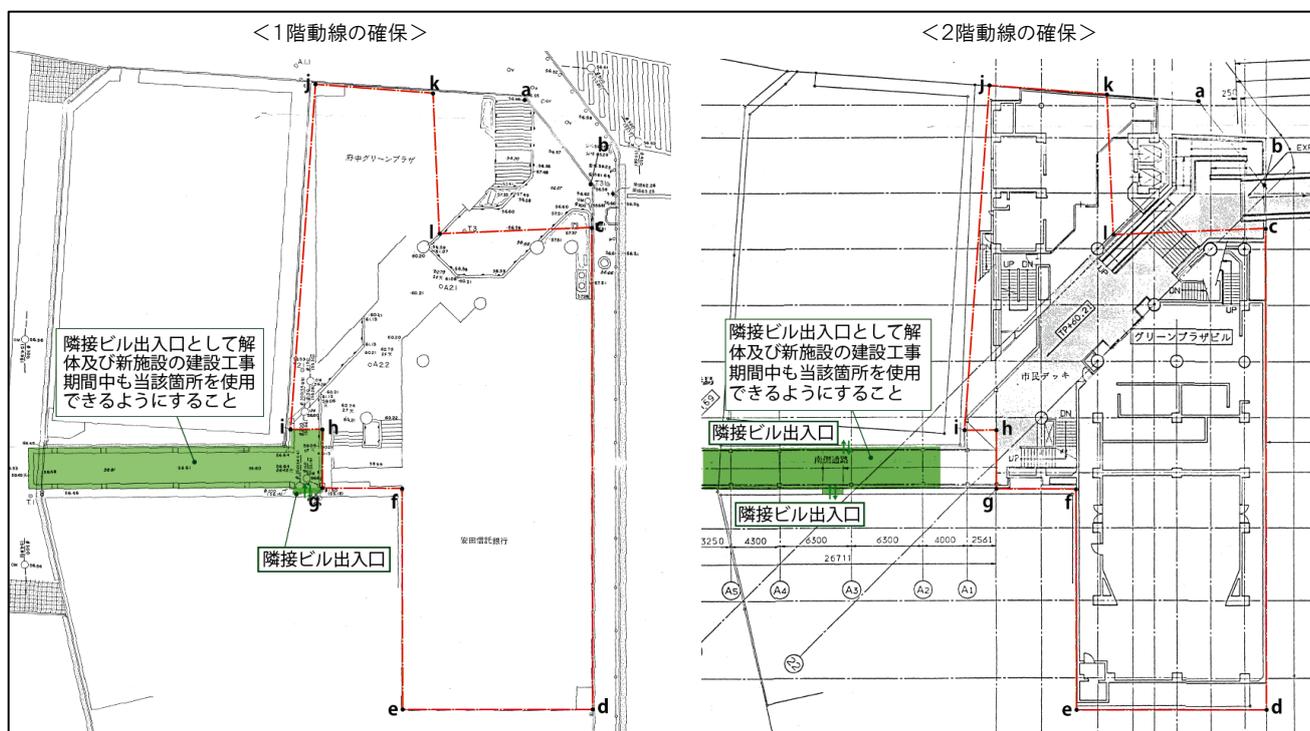
#### (3) 解体撤去工事期間中のスカイナードの動線確保

現施設の解体・撤去工事期間中も、スカイナードによって府中駅から甲州街道北側への動線が確保されることが望ましいものの、スカイナードAについては再整備が行われることから、その確保は困難です。このことから、スカイナードA及びスカイナードBについては、解体撤去工事及び建設工事期間中は通行止めとすることとします。

一方、スカイナードCについては、府中駅から現建物との切断箇所までは通行可能です。スカイナードCには隣接ビルの出入口もあることから、現施設側を封鎖する場合は、その安全確保とあわせて通行を妨げないよう配慮してください。また、スカイナードCの下の1階通路部分は、隣接ビルの出入口となっていることから、現施設の解体に際しては、解体撤去工事期間中においてもその動線を確保するとともに、その安全に配慮した工事計画とすることが必要です。

なお、市民等に対する周知やスカイナードCが接続する隣接ビル等との調整については、本市も協力をするものとしませんが、案内板の設置等選定事業者において十分に協議、調整を行ってください。

図表-10 解体撤去工事期間中に動線確保が必要となる範囲



#### (4) 解体撤去工事後の埋め戻しについて

スカイナードAは解体された後、本市によって、けやき並木通りへの動線整備も含む再整備を行うこととなります。そのスカイナードAの南側橋脚とけやき並木通りへの階段とエレベータを設置することから、スカイナードA敷地については埋め戻しを行う必要が生じます。埋め戻しに当たっては、スカイナードAの再整備を考慮し、適切な方法で実施してください。

### 4 工事監理

#### (1) 業務の実施

選定事業者は、提出した施工計画書、仮設計画書等に基づいて、新施設の建設工事に関する工事監理を行ってください。解体撤去工事の実施に当たっては、選定事業者は工事監理技術者を定め、本市に報告することとします。

#### (2) 状況の報告

選定事業者は、工事監理の状況について、本市の要請があった場合は随時報告を行ってください。

## 第5章 建設工事に関する要求水準

### 1 施設建設計画図の提出

選定事業者は、本事業に際し、本件敷地に新施設を建設するに当たっては、各関係機関との協議終了後の新施設の建設計画図（以下「施設建設計画図」といいます。）を本市に提出してください。なお、施設建設計画図の提出後に、その内容を変更しようとする場合も同様とします。

### 2 建設工事の要件

新施設の建設工事は、選定事業者が自らの事業として提案内容に基づき行うものとなります。

スカイナードCについては、「別添資料-6 解体範囲図」に示す梁接合部の位置で切断されています。よって、本建設工事において、スカイナードCと新たに整備されるスカイナードBは、新施設から持ち出す、あるいは本体とは別の構造体を設けて接合することで、所定の通路幅を確保して接続させることとなります。同様に、本市が整備するスカイナードAとも接続させることとなります。

建設工事の実施に当たっては、次の条件を満たすものであることとします。

- 近隣への騒音・振動等の影響が最小となるよう配慮するとともに、適切に工事範囲を封鎖し、安全確保に努めるものであること。
- 新施設の速やかな供用開始を目指し、極力工期の短縮を図るものであること。
- 道路の占用が生じる、別事業者との調整が必要となる等、協議を必要とする事項が想定される場合には、遅滞なく本市と協議を行うこと。

### 3 建設工事の実施

#### (1) 新施設の建設工事の実施

選定事業者は、提出した施設建設計画図に基づき、新施設の建設工事を行ってください。

なお、新施設に係る調査及び申請、建設等は、選定事業者の責任において実施することとします。

#### (2) 新施設を建設するに当たっての要件

新施設の建設に当たっては、次の事項に留意してください。

- 建設工事にあたり、本市によるスカイナードAの再整備の工事も別契約にて行われるため、工事計画及び建設工事の実施に際しては、本市と十分に協議、調整を行うこと。
- 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策を実施すること。
- 選定事業者は、近隣住民等に対し工事に係る事前説明を行い、工事内容を周知徹底して理解を得るように努めること。また、着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣への理解及び安全を確保すること。
- 近隣への対応については、選定事業者は本市に対して、事前及び事後にその内容を報告すること。

- 新施設建設に伴い、テレビ電波障害等の発生が予想される場合は、必要な対策を講じること。
- 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、施工計画及び道路占用など各種許可条件に従って新施設の建設工事を実施すること。また、選定事業者は、工事記録を作成し、工事現場又は現場事務所に常備すること。
- 工事により発生する廃材等について、適正に処分すること。
- 隣接する建物や道路等に損傷を与えないよう留意するとともに、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。
- 工事は、原則として日曜日及び年末年始は行わないこと。

### **(3) 新施設の建設工事期間中のスカイナードの動線確保**

スカイナードAについては再整備が行われること、スカイナードBについては新施設内の動線機能であることから、工事期間中は、スカイナードAは通行止め、スカイナードCは行き止まりとなります。このことに伴う市民等への周知、スカイナードA、スカイナードCが接続する隣接ビル等との調整については、本市も協力をするものとしませんが、選定事業者において十分協議・調整を行ってください。

## **4 工事監理**

### **(1) 業務の実施**

選定事業者は、提出した施設建設計画図に基づいて、新施設の建設工事に関する工事監理を行ってください。建設工事の実施に当たっては、選定事業者は工事監理技術者を定め、本市に報告することとします。

### **(2) 状況の報告**

選定事業者は、工事監理の状況について、本市の要請があった場合には、随時報告を行うこととします。

## 第6章 新施設の運営・維持管理に係る要求水準

### 1 スカイナードBの運営・維持管理

事業期間中のスカイナードBの運営・維持管理は、選定事業者が実施することとします。ただし、スカイナードBは、市道であるスカイナードA及びスカイナードCをつなぐものであり、多くの市民が利用する公的な役割を担うことから、24時間365日の開放を求めるものとするため、運営・維持管理費用の一部については、本市が負担することとします。

また、再整備後のスカイナードBの運営・維持管理に際しては、別途管理協定を締結し、その詳細を定めるものとします。なお、本市が想定するスカイナードBの運営・維持管理に係る要求水準（案）は、次のとおりです。

#### (1) スカイナードBの運営業務

- 休日及び夜間でも安全な通行を維持できるよう、一般開放をすること。
- スカイナードの利用時間は24時間、365日の開放を基本とすること。
- スカイナードの開放に当たっては、次に掲げる行為を禁止するものとし、本市及び選定事業者が相互に協力し、防止に努めること。ただし、ア及びイの行為については、選定事業者の実施が本事業の目的に合致し、かつ、歩行者の安全で円滑な通行に支障がないと本市が認めるときは、この限りではない。

ア スカイナード上での物品の販売、配布その他これらに類する行為

イ 催事、興行その他これらに類する行為

ウ 自転車等の乗り入れ

エ 喫煙

オ 他の利用者に迷惑を及ぼすおそれのある行為

カ 上記のほか、管理上支障を及ぼすおそれのある行為

#### (2) スカイナードBの維持管理業務

##### ア 管理基準

- 補修及び修繕については、新たに整備したスカイナードBを要因とし、利用者が通常想定される利用範囲内で利用をしたときに、利用者の身体及び財産に危害又は損害を与える可能性がある場合には、適宜補修及び修繕を行うこととする。
- 清掃については、定期的な清掃を基本とし、緊急的な対応は、次の場合に行うこととする。
  - (ア) 支障物により、通行に著しく支障がある場合（事故の可能性がある場合等）
  - (イ) 通行者の身体及び財産に著しい影響を与える場合
- 警備については、常時監視を基本とし、緊急的な対応は、次の場合に行うこととする。
  - (ア) 火災等災害発生の場合は、消防機関（119番）等に対する通報連絡や初期消火等の消防活動に当たり、本市へも報告を行う。
  - (イ) 不審者や不審物を発見した場合は、状況等を掌握確認の上、警察機関（110番）に通報連絡をし、必要な措置を講じ、本市へも報告を行う。

## イ 日常管理

- スカイナードの機能と環境を維持し、新施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建物各部の点検、保守、補修等を行うこと。
- 部位の劣化、破損、腐食、変形等については、調査・診断・判定を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- 各種設備が、当該通路内の通行等を妨げず、その利用に支障を来さないようにすること。
- 隣接地権者との本件敷地境界付近での作業方法等については、隣接地権者と事前に協議・調整の上、適切に対応すること。
- 関係法令の定めるところにより、点検を実施すること。

## ウ 補修及び修繕業務

- アに示す管理基準を満たすよう、選定事業者は運営・維持管理業務の開始前までに、本市との協議の結果を反映した修繕計画を作成し、本市に提出すること。選定事業者は、修繕計画書に基づき修繕を行い、月次で本市に報告を行うこと。また、関連する資料は整理し、必要に応じて本市に確認を受けること。
- 損傷箇所の発見後、補修が必要なものについては、速やかに施工すること。
- 計画された修繕及び新施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合には、法令、資格等に基づき、必要な手続きを行った上で速やかに修繕業務を実施すること。

## エ 清掃業務

- アに示す管理水準を満たすよう、日常時及び緊急時の清掃計画を作成し、本市に提出すること。選定事業者は、清掃計画に基づき道路や防護柵等の新施設の清掃作業を行い、月次で本市に報告を行うこと。また、関連する資料は整理し、必要に応じて本市に確認を受けること。
- 清掃・ごみ収集及びごみ運搬作業は、年間104日実施すること。
- ポリッシャーによる水洗いを年間12回・側壁清掃を年間6回実施すること。
- 作業は、午前中に実施すること。
- 防塵を行う際には適度に散水すること。
- 収集したごみ・土砂等は、積置きすることなく速やかに運搬処理をすること。
- 積雪時には、速やかに除雪を行うこと。

## オ 警備業務

- アに示す管理基準を満たすよう、日常時及び緊急時の警備計画を作成・立案し、本市に提出すること。選定事業者は、警備計画に基づき警備業務を行い、月次で本市に報告を行うこと。また、関連する資料は整理し、必要に応じて本市に確認を受けること。
- I T V等監視装置を設置し、常時監視できるようにすること。
- 定期的に巡回を実施し、損傷や不法投棄、不法占用等の状況を確認し、その場で対応可能な処置を行うこと。

## 2 本業務の実施に当たっての体制の整備

本業務の実施に当たっては、業務責任者を中心とした連絡体制、運営マニュアル等を整備し、供用開始前に本市に報告すること。

## 第7章 業務分担・リスク分担について

### 1 市と選定事業者との業務分担

本事業の業務の分担は、次のように想定しています。

図表- 11 市及び選定事業者の業務分担

業務内容		市	選定事業者
現施設の 解体・撤去	解体・撤去費用の負担	○	—
	解体・撤去工事の実施	—	○
新施設の整備		—	○
運営・維持 管理業務	スカイナードA	○	—
	民間施設部分(スカイナードBを含む)	—	○
借地料の支払		—	○

### 2 市と選定事業者とのリスク分担

施設の計画・設計段階から借地期間終了時の手続までにおける、本市と選定事業者とのリスク分担は、次のように想定しています。

図表- 12 リスク分担表(案)

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担	
			市	選定事業者
共通	契約リスク	—	—	—
	本市の手続に起因するもの	契約締結に係る庁内手続の遅延等により、本事業が遅延する場合	○	—
		契約交渉等に起因するもの	本市と選定事業者との契約交渉等に時間を要し、契約締結の遅延、本事業の遅延が発生する場合	○
	制度・法令リスク	—	—	—
	法制度変更	選定事業者の業務に関し、関係法令等の変更が生じた場合	—	○
		税制変更	法人所得税率、法人住民税、消費税率等の変更の場合	—
	許認可リスク	【民間施設部分(スカイナードBを含む、以下同様)】選定事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの	—	○
		【スカイナードA】市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○	—
	不可抗力リスク	【民間施設部分】天災等により損害を受けた施設の修復等の追加的費用が発生した場合	—	○
		【スカイナードA】天災等により損害を受けた施設の修復等の追加的費用が発生した場合	○	—
	物価変動リスク	物価の変動により、事業の運営に影響が生じるリスク	—	○
	金利変動リスク	金利の変動により、事業の運営に影響が生じるリスク	—	○
	債務不履行リスク	—	—	—
	市に起因するもの	市の債務不履行により、解体・撤去工事及び適切な維持管理がなされない場合	○	—
		事業者に起因するもの	選定事業者の破綻・事業放棄により、解体・撤去工事や建物整備、新規事業等が行われない場合	—

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担	
			市	選定事業者
計画・設計段階	苦情等に関するリスク	施設整備計画について、周辺との調整等により遅延等が生じる場合	—	○
	用地リスク	—	—	—
	本市に起因するもの	本市が公表した情報では把握できない、想定外の地下埋設物や土壌汚染の発覚等によるもの	○	—
	選定事業者に起因するもの	現地調査の誤り又は不備による計画変更に伴う費用の増大など、選定事業者の判断によるもの	—	○
	設計変更リスク	—	—	—
	市に起因するもの	本市の事由による計画の変更又は施設機能の追加若しくは削除による設計コスト等の増大	○	—
	法制度等の変更に係るもの	【民間施設部分】設計期間中、法制度の変更等により設計変更を余儀なくされる場合	—	○
		【スカイナードA】設計期間中、法制度の変更等により設計変更を余儀なくされる場合	○	—
	選定事業者に起因するもの	設計の誤り等による設計の変更又は遅れに伴うコストの増大	—	○
	資金調達リスク	金融機関等からの資金調達ができないことにより事業の遅延等が発生した場合	—	○
建設段階	工事遅延リスク	—	—	—
	本市に起因するもの	本市の事由による計画の変更又は他施設機能の追加若しくは削除に伴い工事の遅延が発生する場合	○	—
	選定事業者に起因するもの	設計の誤り等による追加工事による工事の遅延が発生する場合	—	○
	コストオーバーランリスク	—	—	—
	本市に起因するもの	本市の事由による計画の変更又は施設機能の追加若しくは削除に伴い施設整備コストの増大が発生する場合	○	—
	法制度等の変更に係るもの	【民間施設部分】設計期間中、法制度の変更等によりコストの増大が発生する場合	—	○
		【スカイナードA】設計期間中、法制度の変更等によりコストの増大が発生する場合	○	—
	選定事業者に起因するもの	設計の誤り等による追加工事の発生に伴いコストの増大が発生する場合	—	○
	未完工リスク	—	—	—
	本市に起因するもの	本市の事由により新施設が未完工となる場合	○	—
	選定事業者に起因するもの	選定事業者の責めにより新施設が未完工となる場合	—	○
	新施設の性能リスク	施工不良等により再工事又は事業スケジュールの遅延が発生する場合	—	○
	新施設の損傷リスク	工事、工事に用いる材料等及び関連工事により、完工前に新施設に損傷が発生する場合	—	○
	工事監理リスク	工事監理の誤りにより損害等が発生する場合	—	○
	苦情等に関するリスク	—	—	—
	選定事業者に起因するもの	法令違反等、選定事業者の責めに帰すべき事由のある場合において市民からの苦情等が発生する場合	—	○
	選定事業者に起因しないもの	上記以外の場合において市民からの苦情等が発生する場合	○	○
第三者賠償リスク	選定事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	—	○	

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担	
			市	選定事業者
運営段階	民間施設部分	—	—	—
	需要リスク	需要が予想を下回るリスク	—	○
	<sup>かし</sup> 瑕疵担保リスク	新施設に関する <sup>かし</sup> 瑕疵担保責任	—	○
	苦情等に関するリスク	法令違反等、選定事業者の責めに帰すべき事由のある場合において利用者からの苦情等が発生する場合	—	○
終了時	終了手続	テナント退去の遅延又は事業の終了時の手続に関する増加費用	—	○
	建物除去リスク	建物除去に伴う諸費用及び諸手続に関するもの、用地の原状回復に関するもの	—	○