

倉敷市庁舎等再編整備事業
(市民交流ゾーン整備)
要求水準書

令和6年5月
倉敷市

目次

第1	総則.....	1
1	本書の位置付け.....	1
2	事業の基本的な方針.....	1
(1)	複合施設棟の新設に係る方針.....	1
(2)	倉敷市歴史民俗資料館建物の活用に係る方針.....	1
(3)	屋外空間の再整備に係る方針.....	2
3	事業の範囲.....	2
(1)	事前調査業務.....	2
(2)	設計業務.....	2
(3)	解体撤去に関する業務.....	2
(4)	建設業務.....	3
(5)	工事監理業務.....	3
(6)	その他事業実施に必要な業務.....	3
(7)	対象外とする業務.....	3
4	事業期間及び事業スケジュール.....	3
5	遵守すべき法令等.....	4
(1)	法令等（施行令及び施行規則等を含む。）.....	4
(2)	条例等（施行規則等含む。）.....	5
(3)	参照すべき基準.....	6
(4)	その他.....	8
6	要求水準書の変更.....	8
(1)	要求水準書の変更の手續.....	8
(2)	要求水準の変更に伴う契約変更.....	8
第2	本事業における整備対象施設等.....	9
1	事業用地の概要.....	9
2	既存施設の状況.....	11
3	対象施設と整備内容.....	11
第3	複合施設棟等の整備に関する要求水準.....	12

1	複合施設棟の新設	12
2	屋外空間再整備等	13
第4	事前調査業務に関する要求水準	15
1	基本的事項	15
2	測量調査	15
3	地質調査	15
4	電波障害調査	15
5	周辺家屋調査	15
6	アスベスト含有材等使用状況調査	15
7	PCB含有材使用状況調査	16
8	土壌汚染調査	16
9	その他事業者が必要とする調査	16
第5	設計業務に関する要求水準	17
1	基本的事項	17
2	複合施設棟等の基本設計及び実施設計	17
3	倉敷市歴史民俗資料館の活用計画策定	17
4	設計段階における各種申請手続	17
5	その他関連事項	18
6	複合棟施設の運営に関する事項	18
7	業務の報告及び設計図書等の提出	19
第6	解体撤去業務に関する要求水準	20
1	解体撤去対象	20
2	基本的事項	20
3	業務の報告及び図書等の提出	21
第7	建設業務に関する要求水準	22
1	複合施設棟等の建設工事	22
2	施工管理	22
3	安全対策	23
4	廃棄物対策	23

5	保険の付保等	23
6	建設段階における各種申請手続	23
7	化学物質室内濃度調査	24
8	事業者による完成検査等	24
9	業務の報告及び計画書等の提出	24
第8	工事監理業務に関する要求水準	26
1	基本的事項	26
2	業務の報告及び確認書類等の提出	26
第9	その他事業実施に必要な業務の要求水準	27
1	電波障害調査	27
2	周辺家屋調査	27
3	完成確認及び引渡し	27
4	近隣対策・対応	28
5	対象外業務との連絡調整業務	28
6	公有財産台帳登録関係書類の作成支援	28
7	国庫補助金申請関係書類等の作成支援	28
8	瑕疵担保検査	29
別紙1	複合施設棟 施設計画要領	
別紙2	屋外空間等 計画要領	

別添資料

別添資料1	敷地位置図
別添資料2	区域図
別添資料3	緑地範囲図
別添資料4	道路台帳平面図
別添資料5	水道・下水道管路図
別添資料6	ガス管図
別添資料7	ボーリングデータ
別添資料8	倉敷市屋内水泳センター関連資料
別添資料9	倉敷市歴史民俗資料館関連資料
別添資料10	既存付帯施設関連資料
別添資料11	駐車場・駐輪場位置図及び動線イメージ
別添資料12	歴史民俗資料館保存活用計画案防火・防犯設備計画（抜粋）
別添資料13	倉敷雨水貯留センター既設井戸
別添資料14	倉敷環境センター出入り口位置図
別添資料15	行政ゾーン整備敷地設定図
別添資料16	倉敷屋内水泳センター解体工事 設計書（金抜き）

※別添資料は市より別途配布する。配布を希望するものは、募集要項「第7の2 本事業に関する担当部署」まで連絡すること。

第1 総則

1 本書の位置付け

倉敷市庁舎等再編整備事業（市民交流ゾーン整備）要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、倉敷市庁舎等再編整備事業（市民交流ゾーン整備）（以下「本事業」という。）で整備する施設について、倉敷市庁舎等再編基本構想・倉敷市庁舎等再編基本計画（市民交流ゾーン整備編）を踏まえ、倉敷市（以下「本市」という。）が要求する機能や性能の水準（以下「要求水準」という。）を示すものである。要求水準は、本書及び別紙により規定し、別添資料は計画検討等の参考資料として取扱う。

施設の具体的計画及び具体的仕様は、選定事業者（以下「事業者」という。）が要求水準を満足するよう積極的に創意工夫を発揮した提案を行うことができる。また、要求水準に具体的仕様が示されたものについては、これを遵守し、具体的仕様が示されていないものについては、提案によりこれを定めることとする。

2 事業の基本的な方針

(1) 複合施設棟の新設に係る方針

「出会い」×「学び」×「憩い」のKURAのコンセプトに基づき、次のとおりとする

- ア 複合化する各施設の機能を関連させた一体的な空間による構成
- イ 本と人、人と人の出会いが生まれるような施設
- ウ ICTの活用などを行うとともに、多くの市民が生涯にわたり学ぶことができるような施設
- エ 施設全体が市民交流の拠点となり、ユニバーサルデザインに配慮し、心地良くて人が集まる憩いの場となるような施設

(2) 倉敷市歴史民俗資料館建物の活用に係る方針

- ア 貴重な建造物の保全・活用
- イ 資料館としての機能は残しつつ、多様な活動に利用できるスペースの提供
- ウ 複合施設棟と合わせて市民交流の拠点となるような活用
- エ 隣接する屋外空間を一体的に活用できるよう広場空間として整備

(3) 屋外空間の再整備に係る方針

- ア 市民が交流できるオープンスペースの提供
- イ 現庁舎のコンセプト「緑の中の市庁舎」の継承
- ウ 不足する駐車場・駐輪場の整備
- エ 行政ゾーンと市民交流ゾーンをつなぐ安全な歩行者動線確保
- オ 雨水流出抑制施設の整備

3 事業の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

(1) 事前調査業務

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ 電波障害調査
- エ 周辺家屋調査
- オ アスベスト含有材等使用状況調査
- カ PCB含有材使用状況調査
- キ その他、事前に必要な調査業務

(2) 設計業務

- ア 複合施設棟の建設工事に係る基本設計・実施設計
- イ 複合施設棟との一体的利用に向けた倉敷市歴史民俗資料館の活用に係る活用計画の策定
- ウ 屋外空間の再整備工事に係る基本設計・実施設計
- エ 上記に係る許認可及び各種申請等の行政手続
- オ 複合施設棟に係るZEB認証手続（建築物省エネルギー表示制度（BELS）の申請手続）

(3) 解体撤去に関する業務

- ア 倉敷市屋内水泳センターの解体撤去に係る工事
- イ 複合施設棟の建設工事、及び屋外空間の再整備工事に伴う解体撤去に係る工事
- ウ 上記に係る許認可及び各種申請等の行政手続

(4) 建設業務

- ア 複合施設棟の建設工事
- イ 屋外空間の再整備工事
- ウ 上記に係る許認可及び各種申請等の行政手続

(5) 工事監理業務

- ア 複合施設棟の建設工事に係る工事監理
- イ 屋外空間の再整備工事に係る工事監理
- ウ 解体撤去工事に係る工事監理

(6) その他事業実施に必要な業務

- ア 事後調査（周辺家屋調査等）
- イ 近隣対応（地元説明会の開催、電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- ウ 引渡し業務
- エ 市による対象外業務の実施に向けた連絡調整・助言業務（什器・備品、特殊機器等の発注、建物維持管理業務の発注など）
- オ 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- カ その他、(1) から (5) までの業務を実施する上で、必要な関連業務

(7) 対象外とする業務

- ア 什器・備品・特定機器等の購入・取付（本書内で指定のあるものは本事業の範囲とする）
- イ 既存図書館等から複合施設棟への引越業務

4 事業期間及び事業スケジュール

事業期間は、原則として、事業契約の締結日から令和11年3月31日までとする。ただし、提案により短縮することができる。

本事業のスケジュールは、以下に示す条件を遵守することを条件として、事業者による自由な提案を可能とする。

日程（予定）	内容
令和6年12月	仮契約締結
令和7年3月まで	事業契約締結
令和11年3月31日まで	複合施設棟の竣工・引渡し、屋外再整備の完了、事業契約終了、供用開始

5 遵守すべき法令等

(1) 法令等（施行令及び施行規則等を含む。）

本事業を行うにあたり、遵守すべき法令等（政令及び省令等を含む。）は次に示すとおりである。このほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。

なお、事業実施にあたり、関係法令等に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

- 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- 建築士法（昭和25年法律第202号）
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 図書館法（昭和25年法律第118号）
- 景観法（平成16年法律第110号）
- 消防法（昭和23年法律第186号）
- 道路法（昭和27年法律第180号）
- 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- 水道法（昭和32年法律第177号）
- 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- 電波法（昭和25年法律第131号）
- 警備業法（昭和47年法律第117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）
- 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）
- エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 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）
- 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 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）
- 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 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）
- エネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成 25 年経済産業省・国土交通省告示第 1 号）
- 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 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）
- 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 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）
- 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 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）
- 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）

（2） 条例等（施行規則等含む。）

本事業を行うにあたり、遵守すべき条例等（規則等を含む。）は次に示すとおりである。

- 建築物等の制限に関する条例（昭和 26 年岡山県条例第 10 号）
- 岡山県建築基準法施行細則（昭和 48 年岡山県規則第 66 号）
- 岡山県防災対策基本条例（平成 20 年岡山県条例第 6 号）

- 岡山県福祉のまちづくり条例（平成12年岡山県条例第1号）
- 岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例（平成18年岡山県条例第64号）
- 岡山県環境基本条例（平成8年岡山県条例第30号）
- 岡山県自然保護条例（昭和46年岡山県条例第63号）
- 岡山県環境への負荷の低減に関する条例（平成13年岡山県条例第76号）
- 岡山県快適な環境の確保に関する条例（平成13年岡山県条例第74号）
- 倉敷市建築基準法施行細則（昭和45年倉敷市規則第40号）
- 倉敷市中高層建築物等の建築に関する指導要綱（平成12年倉敷市告示第79号）
- 倉敷市総合浸水対策の推進に関する条例（令和3年倉敷市条例第5号）
- 倉敷市総合浸水対策の推進に関する条例施行規則（令和3年倉敷市規則第14号）
- 倉敷市福祉のまちづくり条例（平成9年倉敷市条例第24号）
- 都市計画法施行細則（昭和62年倉敷市規則第26号）
- 倉敷市都市計画法に係る開発行為の許可等の基準に関する条例（平成13年倉敷市条例第44号）
- 倉敷市都市景観条例（平成21年倉敷市条例第40号）
- 倉敷市屋外広告物条例（平成13年倉敷市条例第55号）
- 倉敷市火災予防条例（昭和48年倉敷市条例第68号）
- 倉敷市水道法施行細則（平成13年倉敷市規則第37号）
- 倉敷市水道条例（昭和43年倉敷市条例第72号）
- 倉敷市下水道条例（昭和43年倉敷市条例第28号）
- 倉敷市安全・安心まちづくり推進条例（平成15年倉敷市条例第58号）
- 倉敷市環境基本条例（平成11年倉敷市条例第34号）
- 倉敷市自然環境保全条例（昭和49年倉敷市条例第29号）
- 倉敷市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成5年倉敷市条例第8号）
- 倉敷市公共建築物ゼロカーボン指針（令和4年4月）

（3） 参照すべき基準

本事業の実施にあたっては、次の基準等を参考に計画すること。なお、参照する基準等は、すべて提案時点での最新版とすること。

- 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省）

- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省）
- 官庁施設の環境保全基準（国土交通省）
- 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）
- 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省）
- 建築設計基準、同資料（国土交通省）
- 建築構造設計基準、同資料（国土交通省）
- 構内舗装・排水設計基準、同資料（国土交通省）
- 建築設備計画基準（国土交通省）
- 建築設備設計基準（国土交通省）
- 建築設備耐震設計・施工指針（国立研究開発法人建築研究所）
- 建築設備設計計算書作成の手引き（一般社団法人公共建築協会）
- 建築工事標準詳細図（国土交通省）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省）
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省）
- 公共建築工事改修標準仕様書（建築工事編）（国土交通省）
- 公共建築工事改修標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省）
- 公共建築工事改修標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省）
- 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省）
- 公共建築工事積算基準（国土交通省）
- 公共建築数量積算基準（国土交通省）
- 公共建築設備数量積算基準（国土交通省）
- 建設副産物適正処理推進要綱（国土交通省）
- 公共建築工事標準仕様書に基づく建築工事の施工管理（施工計画書作成要領）（工事施工管理要領改訂委員会）
- 公共建築工事標準仕様書に基づく電気設備工事の施工管理（施工計画書作成要領）（工事施工管理要領改訂委員会）

- 公共建築工事標準仕様書に基づく機械設備工事の施工管理（施工計画書作成要領）（工事施工管理要領改訂委員会）
- 建築保全業務共通仕様書（国土交通省）
- 建築保全業務積算基準（国土交通省）
- 建築物修繕措置判定手法（一般財団法人建築保全センター）
- 建築設備の維持保全と劣化診断（一般財団法人建築保全センター）
- 管理者のための建築物保全の手引き（一般財団法人建築保全センター）
- 業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針（国土交通省）
- 図書館の設置及び運営上の望ましい基準（平成 24 年文部科学省告示第 172 号）
- その他関連する基準等

（4） その他

本事業を行うにあたり、遵守すべき法令等は、（1）及び（2）に関するすべての関連施行令、規則及び基準等についても含むものとする。また、必要とされるその他の関係法令及び市条例等についても遵守すること。

6 要求水準書の変更

本市は、事業期間中に要求水準書を変更することがある。次に、要求水準書の変更に対する手続を示すとともに、これに伴う事業者の対応を規定する。

（1） 要求水準書の変更の手続

本市は、事業期間中に次の理由により要求水準書の変更を行うことができ、変更の手続については、事業契約書の規定に従い行うものとする。

- ア 法令の変更等により業務内容を変更する必要性が生じたとき
- イ 災害、事故等により特別な業務を行う必要性が生じたとき
- ウ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

（2） 要求水準の変更に伴う契約変更

本市と事業者は、要求水準書の変更に伴い、事業者が行うべき業務内容が変更された場合は、必要に応じ、要求水準書とともに、本事業に関わる対価等、事業契約書の変更を行う。詳細については、事業契約書で定める。

第2 本事業における整備対象施設等

1 事業用地の概要

事業用地の基本的な敷地条件については、次の表のとおり。詳細は各別添資料を参照するとともに、事業者においても適宜確認を行うものとする。

項目	内容		参照
所在地	倉敷市新田 2458 番地 ほか		【別添資料1】 敷地位置図
事業用地の面積	35,590 m ² (CAD 求積) (普通河川 広瀬川 (一部) を含む)		【別添資料2】 区域図
区域区分	準工業地域		—
特別用途地区	大規模集客施設制限地区		—
指定建ぺい率	60%		—
指定容積率	200%		—
防火/準防火	指定なし		—
道路斜線制限	適用距離 20m、勾配 1.5		—
隣地斜線制限	立ち上がり GL+31m、勾配 2.5		—
北側斜線制限	対象外		—
絶対高さ制限	規制なし		—
日影規制	規制なし		—
立地適正化計画	都市機能誘導区域		—
景観計画区域	該当 (地区の指定はなし)		—
倉敷市屋外広告物規制	第3種許可地域		—
宅地造成工事規制区域	該当なし		—
土砂災害警戒区域・ 特別警戒区域	該当なし		—
緑化基準	事業用地面積に1から建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条(同条第3項を除く。)の建ぺい率を控除して得た数値を乗じて得た面積の10分の2の面積を確保		【別添資料3】緑地 範囲図
総合浸水対策	2,000 m ² 以上の開発行為等を行う場合、 雨水排水計画について協議		—
駐車場・駐輪場附置義務	該当なし		—
道路	南側	路線名称 : 新田上富井線 種 別 : 建築基準法第42条第1 項第1号 平均幅員 : 22.3m	【別添資料4】道路 台帳平面図
	東側 :	路線名称 : 新川町藤戸1号線(対象敷地 とは水路を挟む) 種 別 : 建築基準法第42条第1 項第1号 平均幅員 : 8m	

上水道	上水道供給区域	【別添資料5】水道・下水道管路図
下水道	公共下水道処理区域	
電気・ガス等	中国電力管内 岡山ガス管内	【別添資料6】ガスマン図
地盤状況	事業者の調査による	【別添資料7】ボーリングデータ
浸水想定高さ	・計画規模降雨時、地盤面より1.2m程度 ・想定最大規模降雨時、地盤面より2.7m程度	
埋蔵文化財	該当なし	—

2 既存施設の状況

事業用地内に存する主な既存施設概要は次の表のとおり。詳細は各別添資料を参照すること。

項目	内容	参照
倉敷市屋内水泳センター	令和8年度に解体工事を実施 (解体工事着工は令和8年6月以降を想定)	【別添資料8】倉敷市屋内水泳センター関連資料
倉敷市歴史民俗資料館	木造、地上1階建て 平成12年 国の登録有形文化財に登録	【別添資料9】倉敷市歴史民俗資料館関連資料
その他	自転車置き場、屋外便所、藤棚、倉敷市歴史民俗資料館南側の桜、日時計、石碑、ごみ処理場解体残置物等	【別添資料10】既存付帯施設関連資料

3 対象施設と整備内容

本事業の対象施設（以下「複合施設棟等」という。）に係る整備内容は次のとおり。

対象施設	区分	概要
複合施設棟	新設	複合施設棟、複合施設棟整備に付随する外構整備
倉敷市屋内水泳センター	解体	施設の解体
倉敷市歴史民俗資料館	活用計画策定	複合施設棟との一体利用を踏まえた施設の活用計画の策定（資料館用途を継続することを原則とするが、資料の縮小は可能） ※なお基本・実施設計及び改修工事、改修工事に係る工事監理は別途事業にて行う ※文化庁との協議は本事業外とする
屋外空間	新設・改修・解体	駐車場・駐輪場設置、屋外広場設置、外構改修、敷地内動線の見直し、緑化等

第3 複合施設棟等の整備に関する要求水準

本事業における施設計画に関する要求水準は、次に示すとおりである。具体的な要求水準は、各施設計画要領に基づくこと。

なお、施設計画要領は、最低限の水準を示したものであり、事業者による提案において、当該水準を上回る水準を確保し、かつ維持や保守管理運営コスト等の上昇が伴わない提案については、これを制限するものではない。ただし、提案内容によっては、協議を要することがある。

1 複合施設棟の新設

整備の概要は次に示すとおりであり、詳細は【別紙1】複合施設棟施設計画要領を参照すること。

項目	内容
上限面積	延べ面積 6,800 m ² ※延べ面積とは、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第2条第1項第4号で定義されたものを言う
下限面積	なし。ただし要求水準書で求められる各諸室面積、性能を満たすこと
導入機能	図書館機能、交流・活動機能（中央憩の家・労働会館の会議室・研修室、市民活動センター機能、国際交流情報コーナー機能、カフェ等）
階数	提案による
構造種別	提案による
構造安全性	「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和3年版）」における次の耐震安全性の分類以上 ・ 構造体：Ⅱ類 ・ 建築非構造部材：B類 ・ 建築設備：乙類 大規模空間においては、「天井等の非構造部材の落下に対する安全対策指針・同解説」を参照し、計画すること

環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による省エネルギー評価においてZEB Ready以上の認証を得られる施設性能 ・ 太陽光発電設備の設置
------	---

2 屋外空間再整備等

整備概要は次に示すとおりであり、詳細は【別紙2】屋外空間等計画要領を参照すること。

項目	内容
倉敷市歴史民俗資料館の活用計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設棟との一体的な利用に向け、建物の活用計画を策定する
屋外広場の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設棟及び倉敷市歴史民俗資料館、藤棚を含めた敷地南側に日常的な憩いと賑わいの空間となる屋外広場を設置する
駐車場設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般車用駐車場 530 台分（各種法令にて求められる身体障がい者等用駐車台数を含む。また一部を軽自動車用の駐車場とすることも可能とする）、図書館用公用車 2 台、BM車両 4 台の駐車場を整備する ・ マイクロバス 1 台分の停車場所を整備する
駐輪場設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民交流ゾーンに 515 台以上の駐輪場を整備する ・ 上記のうち、約 300 台分は本庁舎勤務の職員用とし、本庁舎にアクセスしやすい位置に設置する
敷地内動線の見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地外、敷地内駐車場等から複合施設棟までの円滑なアプローチ動線を確保し、視覚誘導ブロックや適切なサインを設置する
既存施設の保全	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の屋外便所、藤棚、倉敷市歴史民俗資料館南側の桜は現位置で保全する ・ 日時計、石碑は移設も含めた保全を検討する
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設棟及び屋外空間再整備に当たり現況植栽の保全に努める ・ 敷地境界沿い等の緑化が不足する部分は植樹を行う

雨水貯留施設	・ 各種条例等に基づき、雨水流出抑制施設を整備する
その他	・ 上記に関連して必要となる外構整備を適宜実施する

第4 事前調査業務に関する要求水準

1 基本的事項

事業者は、事前調査業務の実施前に、事前調査業務の工程表その他の必要な書類を提出し本市の確認を受けること。また、調査の実施後、調査の内容を取りまとめた調査報告書を本市に提出すること。

2 測量調査

本事業において、測量調査が必要となる場合は、事業者が適切に実施すること。

3 地質調査

事前に本市が実施した地質調査の成果は、【別添資料7】ボーリングデータに示す。提供資料以外に、地質調査が必要となる場合は、事業者が適切に実施すること。

4 電波障害調査

ア 本事業に必要となる電波障害調査を適切に実施すること。

イ 電波障害調査の結果、電波障害対策工事が必要となった場合、事業者の責任及び費用において、電波障害対策を実施すること。また、必要に応じて電波測定車等を用いて測定すること。

5 周辺家屋調査

工事着手前の必要な時期に、周辺家屋の調査を適切に実施し、調査の結果に基づく対策を講じること。

6 アスベスト含有材等使用状況調査

解体撤去工事に先立ち、解体撤去部分を対象とするアスベスト含有材等使用状況調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を本市に報告すること。なお、当該調査は、公益社団法人日本作業環境測定協会が実施する「石綿分析技術の評価事業（石綿分析に係わるクロスチェック事業）」により認定されるA又はBランクの認定分析技術者によって行わせること。

7 PCB含有材使用状況調査

解体撤去工事に先立ち、解体撤去部分を対象とするPCB使用電気機器及びPCB含有シーリング材の有無について必要な時期に適切に調査を実施し、その結果を本市に報告すること。

8 土壤汚染調査

解体撤去工事に先立ち、現況駐車場・中央通路一部敷地及び倉敷市屋内水泳センター敷地を対象として土壤汚染調査を必要な時期に適切に実施し、その結果を本市に報告すること。土壤汚染調査は土壤汚染調査技術管理者の資格を有するものに行わせること。また、土壤汚染対策法第4条第1項の届出に対する支援（資料作成等）を行うこと。調査命令がなされた場合は、別途、市が費用負担し、事業者には調査報告書の作成を依頼する予定である。

9 その他事業者が必要とする調査

上記調査等に限らず、本事業を実施することにより周辺地域に影響を及ぼすおそれがある場合には、事業者は自らの責任及び費用において、法令を遵守のうえ、必要に応じて適切に、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び検討すること。

第5 設計業務に関する要求水準

1 基本的事項

- ア 事業者は、事業契約締結後、速やかに、本事業に関する事業計画の内容を記載した事業計画書を作成し、本市による承認を受けること。
- イ 承認後の事業計画書に基づき「第1 3 (2) 設計業務」に規定する範囲の設計業務を行い、設計業務完了後に本市による承認を受けること。
- ウ 設計企業は、建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第2条第2項に規定する一級建築士である管理技術者を定め、その者の氏名、経歴、有する資格等について本市へ届けを行い、業務を管理させること。

2 複合施設棟等の基本設計及び実施設計

- ア 基本設計及び実施設計は、第3の複合施設棟等の整備に関する要求水準及び提案書に基づき行うこと。
- イ 本市は、事業者に対し設計の検討内容について、いつでも確認することができる。事業者は設計に当たり、定期的に本市と協議を行うこと。

3 倉敷市歴史民俗資料館の活用計画策定

- ア 複合施設棟との一体利用を踏まえた活用計画の策定を行うこと。
- イ 複合施設棟や屋外空間を含む敷地全体の配置計画やデザイン計画を踏まえて検討を行うこと。
- ウ 本市は、事業者に対し活用計画の検討内容について、いつでも確認することができる。事業者は活用計画の策定に当たり、定期的に本市と協議を行うこと。

4 設計段階における各種申請手続

- ア 建築基準法に基づく計画通知ほか各種申請等、設計段階における関係官公署等への手続等は、遅滞なく行うこと。
- イ 建築基準法に基づく計画通知を行う際は、申請前に本市に事前に説明のうえ確認を受け、確認済証取得時には、本市にその旨の報告を行うこと。

- ウ アに係る申請料、手数料、負担金等（許認可及び各種申請等の行政手続きに係る申請料や手数料、上下水道・ガス・電力等のインフラ系に要する負担金を想定）は事業費に含むものとする。
- エ 複合施設棟については、ZEB Ready 以上の認証を事業者の責任と費用負担において取得することとし、取得するために必要な手続きを行うこと。

5 その他関連事項

- ア 設計業務は、本市の担当者との十分な打合せにより実施するものとし、打合せの結果については、記録等により本市へ報告すること。
- イ 事業者は、要求される性能等が確実に設計に反映されるよう、スケジュール管理を適切に行うこと。
- ウ 事業者は、設計業務にあたり、市民説明会、ワークショップ等、市民からの意見を聴取する機会を設けること。
- エ 解体工事に関し、【別添資料8】倉敷市屋内水泳センター関連資料及び【別添資料10】既存付帯施設関連資料に基づかない解体撤去業務を提案する場合、変更する部分について設計図書を作成し、本市の担当者の承認を受けること。
- オ その他、事業の実施において必要な説明資料等の作成を行うこと。

6 複合棟施設の運営に関する事項

- ア 複合施設棟の開館日や開館時間については、現在の各施設における開館日や開館時間を考慮した上で、今後、市において定めるものとする。なお、図書館機能と市民活動センター等の各施設の機能において開館日や開館時間が異なることを前提としている。

施設名（機能）	休館日	開館時間
倉敷市立中央図書館	毎週月曜日（第1月曜日を除く。）、館内整理日（8月及び12月を除く最終金曜日）、年末年始、整理期間	火曜日～土曜日、第1月曜日：9時～19時 日曜日・祝日：10時～18時
倉敷市市民活動センター	休日、年末年始	月曜日～金曜日：9時～21時 土曜日～日曜日：9時～17時

倉敷市中央憩の家	毎週月曜日、年末年始	9時～17時 夜間利用の許可を得た団体 は22時まで
倉敷市倉敷労働会館 (貸会議室機能)	年末年始	8時～22時
倉敷市文化交流会館 (国際交流情報コー ナー機能)	年末年始	9時～22時

イ 事業者は、本市の担当者との協議を十分に行い、市の施設運営に関する方針を考慮して設計を行うこと。

7 業務の報告及び設計図書等の提出

- ア 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を本市へ提出し、本市が提示した事業スケジュール等に適合していることの承認を受けること。
- イ 事業者は、設計の打合せ時に必要な資料等を本市へ提示し、要求される性能等が反映されていることの承認を受けること。
- ウ 事業者は、基本設計の完了時に基本設計図書を本市へ提出し、本市が要求した性能等に適合していることの承認を受けること。
- エ 事業者は、実施設計の完了時に実施設計図書を本市へ提出し、本市が要求した性能等に適合していることの承認を受けること。
- オ 事業者は、倉敷市歴史民俗資料館の活用計画策定の完了時に活用計画図書を本市へ提出し、本市が要求した条件等に適合していることの承認を受けること。
- カ 事業者は、設計の状況について、本市の求めに応じて随時報告を行うこと。

第6 解体撤去業務に関する要求水準

1 解体撤去対象

解体撤去対象となる施設は次のとおり。

- ア 事業者は、複合施設棟及び屋外空間の再整備にあたり、倉敷市屋内水泳センター施設を解体撤去すること。
- イ その他、複合施設棟の新設に関連する外構及び屋外空間再整備に関する必要な範囲を解体撤去すること。

2 基本的事項

- ア 現場代理人は常駐で配置し、建設業法第 26 条第 2 項に基づく監理技術者は専任で配置することとし、着工前にその者の氏名、経歴、有する資格等について本市に通知すること。
- イ 事業者は、解体撤去工事にあたり、必要とされる事前調査があれば適切に実施すること。
- ウ 事業者は、解体撤去工事にあたり、【別添資料 8】倉敷市屋内水泳センター関連資料及び【別添資料 10】既存付帯施設関連資料を確認し行うこと。
- エ 想定外の状況に対する計画の変更については、事業者と本市が協議を行い、対応策や本市と事業者の費用負担等を決定のうえ、本市の承認を得て進めるものとする。
- オ アスベスト含有材等使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法についてあらかじめ本市と協議を行い、大気汚染防止法及び石綿障害予防規則等に基づき、事業者において適切に処理を行うこと。なお、飛散性アスベスト含有材の処理費用については、合理的な範囲で本市が負担するものとする。
- カ 事前調査の結果、PCB 安定器が確認された場合、本市が指定する方法により、照明器具より取り外した安定器の保管を行い、本市に引渡すこと。PCB を使用していないことが確認された安定器については、本市の承認を得た後、事業者の責任で適正に処分すること。
- キ 解体撤去工事の施工は、周辺地域へ十分配慮するとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び資材の再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処置のうえ、実施

すること。

- ク 土壤汚染対策法第4条第1項の規定により、一定規模以上の土地の形質変更に関する届出の支援（土地の形質の変更の対象となる範囲、面積、最大掘削深さの確認できる図面等の提出を想定）を行うこと。なお、土壤汚染対策法施行規則第26条各号に該当する土地と認められた場合、あらかじめ市と協議を行い、土壤汚染対策法に基づき調査報告書の作成を行う。調査報告書作成及び調査にかかる費用については合理的な範囲で本市が負担するものとする。

3 業務の報告及び図書等の提出

- ア 事業者は、解体撤去工事の着手前に、工程表及び施工計画書を本市へ提出し、本市が提示した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の承認を受けること。
- イ 事業者は、解体撤去工事の期間中、各種協議の記録や工事状況の写真等、本市へ定期的に提出し、承認を受けること。
- ウ 事業者は、解体撤去工事の完了時に完成図書を本市に提出し、本市の承認を受けること。完成図書の内容は、事前に本市へ確認すること。

第7 建設業務に関する要求水準

実施設計に基づき、次の事項に留意し施工を行うこと。

1 複合施設棟等の建設工事

対象工事は第3の1及び2を参照すること。

2 施工管理

ア 事業者は、工事の着手の前に、総合施工計画書、工事全体工程表等を作成し、本市に提出して承認を得ること。

イ 事業者は、工程について、事業スケジュールに適合し、かつ無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能等が確実に確保されるよう管理すること。

ウ 現場代理人は常駐で配置し、建設業法第26条第2項に基づく監理技術者は専任で配置することとし、着工前にその者の氏名、経歴、有する資格等について本市へ届け出ること。

エ 関係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、工程表及び施工計画書等に従って工事を実施すること。

オ 工事時間帯は8時半～17時までを基本とする（土日、祝日作業の制限は原則無しとするが、市役所のイベント行事や工事内容によっては規制を行うことがある）。ただし朝及び夕方の渋滞が想定されるため、資材搬入等に関しては、上記時間帯以外も可とする。具体的な工事可能時間帯については、市の担当者と協議の上、決定する。

カ 騒音・振動が生じる工事を実施する場合は、市と協議の上、承諾を得ること。

キ 本庁舎と関連する工事については、閉庁日に実施すること。

ク 防災棟と関連する工事（雨水貯留槽の配管接続等）については、閉庁日に実施すること。

ケ 仮設事務所等の工事仮設電力や仮設給水等の引込みについては、事業者の責任及び費用により実施すること。なお、仮設便所等の排水に関しては市を含めた関係機関との協議が必要である。

コ 駐車場整備工事期間中も、白楽町ごみ焼却処理場等跡地を先行して本庁舎利用者の駐車場として整備する等、現庁舎の駐車台数が確保できるようにすること。

3 安全対策

- ア 工事中における来庁者及び近隣に対して、万全の安全対策を行うこと。
- イ 工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないよう、万全の対策を講じること。
- ウ 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況把握や、道路管理者等と打合せを行い、運行速度、適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等に十分に配慮すること。
- エ 工事車両通行道路には、工事標識、交通誘導員等を配し、交通安全に十分注意すること。
- オ 近隣住人へも十分配慮し、極力支障のないような施工計画を作成し、実施すること。
- カ 工事車両（通勤者が利用する普通乗用車を除く）は敷地東側道路（新川町藤戸1号線）及び市役所前交差点からは、原則として進入しないこと。工事車両の想定動線は【別添資料11】駐車場・駐輪場位置図及び動線イメージを参照すること。

4 廃棄物対策

発生する建設廃棄物を処理する場合、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律及び廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し適正に処理すること。

5 保険の付保等

- ア 事業者は、建設工事を適正に遂行するにあたり、建設工事保険、土木工事保険、第三者賠償責任保険、火災保険、労災保険等の必要な保険に加入すること。詳しくは事業契約書による。
- イ 事業者は、工事着手前に保険契約を締結したことを証明する書面（証紙等）の写しを本市へ提出すること。
- ウ 事業者は、アに係る費用等を負担すること。

6 建設段階における各種申請手続

建設段階における関係官公署等への手続等は、遅滞なく行うこと。

7 化学物質室内濃度調査

- ア 事業者は、工事完了後に、室内空気中の化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省の示す濃度指針値以下であることを確認し、本市へ報告すること。
- イ 事業者は、アに係る費用等を負担すること。

8 事業者による完成検査等

- ア 事業者の責任及び費用において、複合施設棟等の完成検査及び設備、器具等の試運転検査等を実施すること。
- イ 事業者は、検査の実施にあたり、事前に本市へ通知することとし、本市は、事業者が実施する完成検査等に立ち会うことができる。

9 業務の報告及び計画書等の提出

- ア 事業者は、建設工事着手前に、本市が指示する書類を提出し、本市が提示した事業スケジュール等に適合していること等の承認を受けること。本市へ提出する書類の詳細は、本市と事業者の協議により決定する。
- イ 事業者は、建設工事の進み具合及び施工状況等について本市へ報告し、本市の求めに応じて説明を行うこと。また、本市は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- ウ 事業者は、施工状況を本市に毎月報告するほか、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。
- エ 本市は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場の施工状況の確認を行うことができるものとし、事業者はこれに協力するものとする。
- オ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に本市へ通知すること。本市は、これらに立ち会うことができる。
- カ 事業者は、建設工事の期間中、本市の求めに応じ中間確認を受けること。
- キ 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に本市へ通知すること。本市は、これらに立ち会うことができる。

ク 事業者は、建設工事完了時に本市へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を用意すること。

第8 工事監理業務に関する要求水準

1 基本的事項

- ア 工事監理企業は、工事監理者を配置し、建築士法第2条第7項に規定される工事監理業務を実施させること。
- イ 工事監理者は、「第1 3(3)解体撤去に関する業務及び(4)建設業務」に記載する業務が設計図書等に基づき適切に行われていることを確認すること。
- ウ 工事監理者は、上記イとともに、必要に応じて立会い、検査、工事材料の試験、工場加工組立製作の試験又は検査等を行い、工程管理及び施設の品質管理を行うこと。また、適切な指示を書面等により行うこと。
- エ 工事監理者は、業務内容その他必要な事項を記録すること。

2 業務の報告及び確認書類等の提出

- ア 本市は、工事監理業務の実施前に、工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- イ 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月報告を行うとともに、本市の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- ウ 事業者は、工事監理業務の完了時に、適切な方法により業務の報告を本市に行うこと。

第9 その他事業実施に必要な業務の要求水準

1 電波障害調査

事業者は、建設工事完了後、電波障害調査を適切に実施すること。

2 周辺家屋調査

ア 事業者は、建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、建設工事着手前の必要な時期に適切に周辺家屋調査を行うこと。

イ 事業者は、必要な時期に適切にその対策を講じること。

ウ 家屋調査にあたっては、補償コンサルタント登録規程（昭和59年9月21日建設省告示第1341号）に定める事業損失部門に登録を行っている者（これらの者と同等の知識及び能力を有する者を含む）が行うこと。

エ 事業者は、自らの責任及び費用において、法令を遵守するとともに、設計図書及び要求水準書等に従って複合施設棟等が整備されることにより周辺地域に影響を及ぼすおそれがある場合には、建設工事の着工前、工事期間、工事完了後の各段階において、必要に応じて、周辺地域に及ぼす影響についての調査、分析及び検討を適切に実施すること。

3 完成確認及び引渡し

本市は、事業者による「第7 8事業者による完成検査等」に規定する完成検査及び設備等の試運転の終了後、複合施設棟等について、次の方法により完成確認を実施する。

ア 本市は、事業者の立会いの下で、完成確認を実施する。

イ 完成確認は、本市が承認した設計図書との照合により実施する。

ウ 事業者は、設備、器具等の取扱いに関する本市への説明を、管理マニュアル等を用いて実施すること。なお、この説明は、アの完成確認とは別に行うこと。

エ 事業者は、本市の完成確認に際し、完成図書を提出すること。完成図書の内容は、事前に本市へ確認すること。

オ 事業者は、本市の完成確認を受けた後、複合施設棟等の引渡しを行うこと。引渡し方法の詳細は、本市との協議により決定する。

4 近隣対策・対応

- ア 事業者は、解体撤去工事及び建設工事に先立ち、関係法令に基づき、周辺住民に対し工期や工程等を十分に説明すること。
- イ 事業者は、解体撤去工事及び建設工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮すること。やむを得ず補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めること。
- ウ 事業者は、解体撤去工事及び建設工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、周辺家屋調査の結果に基づき、必要な時期に適切にその対策を講じること。
- エ 事業者は、隣接する物件や道路等の公共施設等に損傷を与えないよう注意すること。万一、工事中に汚損、破損した場合、事業者の責任及び費用において補修、補償等を行うこと。また、公共施設の場合は補修方法等について管理者の事前承認を得ること。

5 対象外業務との連絡調整業務

事業者は、本市が本事業外として購入する什器・備品・設備の検討や、別途発注する複合施設棟への引越業務、維持管理業務に向けた助言を行うとともに、これらの実施に向け必要な調整に協力すること。

6 公有財産台帳登録関係書類の作成支援

事業者は、複合施設棟等の引渡しを行うにあたり、事業費内訳等、公有財産台帳への登録に必要な関係書類の作成支援を行うこと。

7 国庫補助金申請関係書類等の作成支援

- ア 事業者は、本市が実施する国庫補助金、及び起債申請関係書類の作成に関し、補助対象額及び補助額の算定根拠（施設毎の工事費等の積算内訳書等）についての各種資料等（位置図、配置図、平面図、面積表等の指定色別塗り図書類等）の作成等、本市の支援を行うこと。なお、契約後の適切な時期までに種目別内訳までの工事内訳書を提出するものとし、基本設計完了後の適切な時期までに細目別内訳までの工事内訳書及び積算書（数量積算書、単価資料等）を提出するものとする。また、会計検査の受検

対象となった際は対応にあたり必要な協力を行うものとする。

- イ 本事業では、ZEBに関する国庫補助金への応募を必須として求めない。ただし、事業者が当該補助金事業への応募を提案した場合は適切に手続きを行うこと。本市は、応募にあたり必要な協力を行うものとする。

8 瑕疵担保検査

- ア 事業者は、複合施設棟等の引渡しの1年経過時点、2年経過時点の各年の経過時点において、本市の立会いのもとで、複合施設棟等の瑕疵担保検査を実施すること。
- イ 検査の結果、施工上の瑕疵が確認された場合、事業者の責任および費用により当該瑕疵を修補しなければならないものとする。