

(参考)

---

# 吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業

## 要求水準書

---

令和4年10月

武蔵野市



## 目 次

|     |                    |   |
|-----|--------------------|---|
| I   | 要求水準書の概要.....      | 1 |
| 1   | 要求水準書の目的.....      | 1 |
| 2   | 事業予定地の概要.....      | 1 |
| II  | 事業提案に関する事項.....    | 2 |
| 1   | 建築計画等に関する事項.....   | 2 |
| 2   | 事業内容に関する事項.....    | 4 |
| (1) | 要求水準.....          | 4 |
| 3   | 運営・管理体制に関する事項..... | 6 |
| (1) | 要求水準.....          | 6 |
| (2) | 事業内容等の市への報告.....   | 6 |
| III | 設計・施工等に関する事項.....  | 7 |
| 1   | 設計及び施工等に関する事項..... | 7 |
| (1) | 要求水準.....          | 7 |
| (2) | 設計及び施工等に関する事項..... | 7 |
| 2   | 申請業務等.....         | 8 |
| 3   | 建設業務.....          | 8 |
| 4   | 維持管理業務.....        | 9 |



# I 要求水準書の概要

## 1 要求水準書の目的

吉祥寺東町1丁目市有地利活用事業において、事業者が提案するにあたって必要な要求水準等を定めることにより、吉祥寺東町1丁目市有地利活用片内検討委員会報告書（令和4年7月）（以下「片内検討委員会報告書」という。）の利活用方針に沿った活用の実現を図ることを目的とします。

なお、要求水準書に記載がない事項は、募集要項の記載内容に準じます。

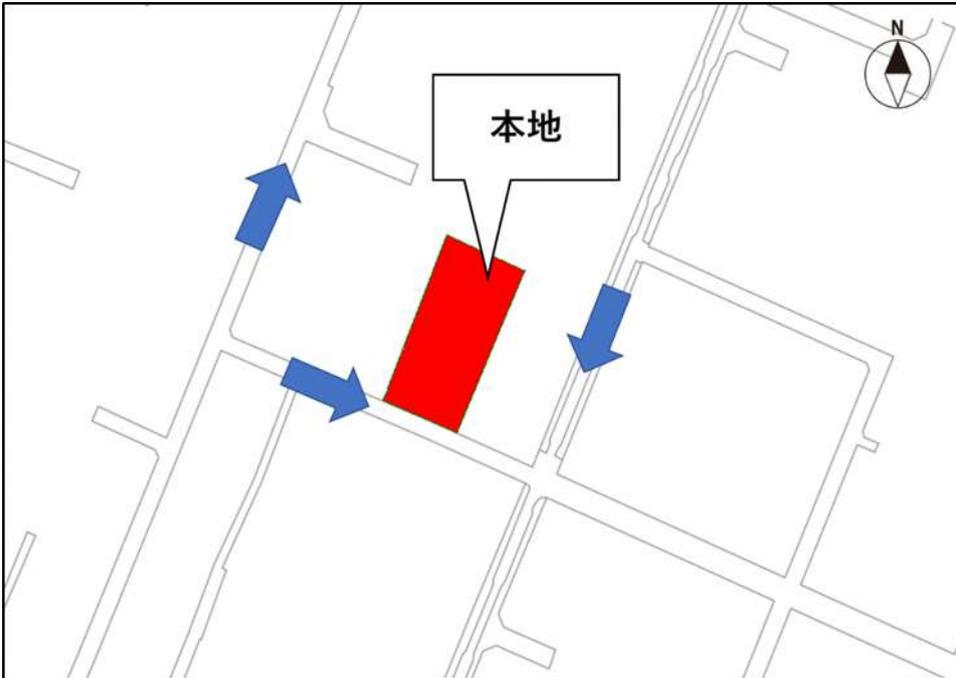
## 2 事業予定地の概要

事業予定地の概要については、募集要項1～3ページを参照してください。

<周辺地図>



<交通規制図>



## II 事業提案に関する事項

### 1 建築計画等に関する事項

次の内容は必ず満たしてください。また、提案にあたっては、吉祥寺東町1丁目市有地利活用検討委員会（以下「有識者検討委員会報告書」という。）での議論内容を踏まえたうえで、提案してください。

|    |  |
|----|--|
| 規模 | <ul style="list-style-type: none"><li>・建築物は、都市計画及び建築基準法及び関係規定に適合するものとする。</li><li>●周辺の住環境に配慮し、原則として地上2階建て以下とする。ただし、地下階の設置は問わない。</li><li>・基本機能について、次の要件を満たすこと。<ul style="list-style-type: none"><li>①健やかなくらしと交流を育む「食」の場<ul style="list-style-type: none"><li>・キッチンを設けること</li><li>・50㎡以上確保すること</li></ul></li><li>②気軽に立ち寄れる相談の場<ul style="list-style-type: none"><li>・個室空間を設けること</li></ul></li></ul></li></ul> |
|----|--|

|         |  |
|---------|--|
|         | <p>③多世代に広がるつながりの場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的に利用できるように工夫すること</li> <li>・150㎡以上確保すること</li> </ul> <p>※①と③は兼ねることができる。①～③合計で150～200㎡程度は確保すること。</p> <p>※Wi-Fi等無線通信設備、映像・音響等設備を設けること。</p>   |
| 用途      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の目的に照らし、次に掲げる用途は不可とする。 <ul style="list-style-type: none"> <li>●共同住宅、寄宿舎、下宿、シェアハウス等</li> <li>●風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類するもの</li> <li>●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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に使用するもの</li> <li>●公序良俗に反するもの</li> </ul> </li> </ul>  |
| 前面道路・環境 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・前面道路の幅員が狭小であることを踏まえ、安全性や周辺の交通環境に配慮した計画とすること。</li> <li>・車椅子、ベビーカー等の通行や、夜間の視認性、安全性に配慮した歩行者の通行環境とすること。</li> <li>・駐車場・駐輪場等を設ける場合は、以下のとおりとする。なお、提案にあたっては駐車場計画の考え方（施設利用者数、駐車場必要台数、面積の想定、利用料金など）を記載すること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・搬入や事業の管理運営上、必要な駐車場は周囲の交通環境に大きな影響を及ぼさないよう適切に設けること。</li> <li>・駐輪場は、原則、施設利用を目的として訪れた者を対象とすること。</li> </ul> </li> <li>・駐輪場を有料とする場合にも、はじめの一定時間は無料とすること。</li> </ul> |
| その他     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域で暮らす誰もが集い活動することができる仕掛けや工夫により多世代交流、多様なつながり、居場所づくりに資する空間的デザインの提案がなされているものとする。</li> <li>・バリアフリー、ユニバーサルデザイン、省エネルギー等の公共性に配慮した計画とすること。</li> <li>・市が行う防災等の連携協定により、本地への飲料自販機1台分の設置について、市と協議すること。</li> <li>・災害時用に防災設備や備蓄を備えること。</li> </ul>  |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に配慮した外構（照明、植栽等）を整備すること。</li> </ul> <p><b>【加点事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多言語化、ピクトグラム、配色のユニバーサルデザインの視点が盛り込まれた具体的な提案は加点する。</li> <li>・多世代に広がるつながりの場に加えて、学齢期の子どもや中高生の居場所、子育て世代の親子が交流できるスペース提供の提案がある場合にはさらに加点する。</li> </ul> |
|--|---|

## 2 事業内容に関する事項

### (1) 要求水準

次の内容は、必ず満たしてください。また、提案にあたっては、有識者検討委員会報告書での議論内容を踏まえたうえで、提案してください。

| 機能                      | 内容   |
|-------------------------|--|
| 1 基本機能<br><b>【必須機能】</b> | <p>次の①～③は導入必須とする。詳細は、有識者検討委員会報告書等参照。</p> <p>なお、①～③の機能は、単に複数の機能を1つの建物に集約する「足し算」の考え方ではなく、各機能が有機的につながり、相乗効果を発揮する「掛け算」の考え方で整備すること。</p> <p>優先交渉権者選定後に地域団体等との協議の場（運営協議会等）を設け、①～③について地域団体等が運営に一部参加できる仕組みの構築を目指した運営計画とすること。</p>  |
| ①健やかな暮らしと交流を育む「食」の場     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「食べることは楽しいこと」という基本に立ち、「食」に期待される「作る」、「学ぶ」、「提供する」、「共に食べる」、「持ち込む」、「(母国料理等を)ふるまう」の6つの要素が複合的に提供され、地域住民が利用できること。</li> <li>・上記の実現に向け、本地が第一種低層住居専用地域であることから、用途地域上設置が可能な範囲内とする。</li> <li>・食を通した多世代交流の仕掛けを定期的に設けること。</li> </ul> <p><b>【加点事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・食に期待される要素が多い提案の場合には加点する。</li> </ul> |

|   |                |   |
|---|----------------|---|
|   | ②気軽な相談の場       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民からの健康や暮らしの相談に対応するため専門職（看護師や社会福祉士、保健師、栄養士）等を配置し、原則として常設（定休日や早朝、夜間を含むものではない）にて無料の相談事業を行うこと。ただし、専門職については収益機能との兼務も可能とし、常駐は求めない。</li> <li>* なお、詳細は基本協定等において定めることとする。</li> <li>・誰もが気軽に立ち寄れる居場所として日頃から機能し、地域住民と何気ない相談もできるよう地域との良好な関係性を構築するための工夫を行うこと。</li> </ul>   |
|   | ③多世代に広がるつながりの場 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の開館時間中、地域に暮らす誰もが自由に利用できること。利用方法等について、利用者が企画したプログラム（実費費用徴収を認める。）を設けることができるようにすること。</li> <li>・多世代が利用できるよう、必要に応じて既存の市の事業とも連携を図りながら、工夫した運営計画とすること。</li> </ul> <p><b>【加点事項】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市の事業との連携や多文化共生の視点を持ち、次の内容について具体的な提案がある場合は、加点する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・障害者や外国人にも利用しやすい運営計画である。</li> <li>・学齢期の子どもや中高生が利用しやすくするための工夫や考え方を踏まえた運営計画であること。</li> </ul> </li> <li>・募集要項 P8 の「みんなの居場所創出事業」の内容に沿った、分野横断的な取組みや事業効果が複数分野に波及する提案の場合には、加点要素とする。</li> </ul> |
| 2 | 医療・福祉に関する機能等   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の基本機能との相乗効果を生み出すものであること。ただし、原則として利用者の車両での送迎を要しないもの、宿泊機能・居住機能を含まないものとする。</li> <li>・収益性が見込める飲食店等の事業提案を行う場合には、良好な住居環境を害するおそれのないものであること、又は、公益上やむを得ないものであることが必要であり、事前に設計等担当者が市建築指導課にて提案内容の実現可能性について相談を行うこと。なお、回答に時間を要することも想定されるため、期限に余</li> </ul>  |

裕をもった相談を行うこと。

※①～③の提案内容について、その後の社会情勢等の変化等に応じて、基本機能のコンセプト（食・相談・多世代交流）の範囲内において、事業を見直すことは妨げない。

### 3 運営・管理体制に関する事項

#### (1) 要求水準

次の内容は必ず満たしてください。

|             |   |
|-------------|---|
| 維持管理・モニタリング | <ul style="list-style-type: none"><li>・施設や敷地の劣化等による施設利用者、通行人等への事故等を防ぐよう適切に維持管理を行う体制を確保すること。</li><li>・地域に開かれた施設という特性から、地域の情報交換や連携のための地域団体等との協議の場に加え、ボランティアや市職員等の関係者を加えた意見交換の場を設置し、定期的を開催する体制を整えること。意見交換の場の開催頻度は、別途市と協議する。</li><li>・基本機能である食・相談・多世代交流の場に関する事業の実施状況について、適宜利用者の声や、上記意見交換等を踏まえ、課題や課題への対応策をまとめ、提案事業の実施を適正に行っていることをモニタリングする。また、定期的に市に報告する体制を整えること。</li></ul> |
|-------------|---|

#### (2) 事業内容等の市への報告

本事業は、市有地を減額により貸し付け、公益性の高い民間サービスを提供するという事業の特性に鑑み、民間サービスの水準を測定・評価するため、モニタリングを行います。

事業者は、各年度終了時において、以下に定める事項を評価（定量的な項目を含む）し、市に報告するものとします。また、災害が起きた場合やその他市が報告を求めた場合に協力に努めるものとします。

<報告事項> ※報告のフォーマットは優先交渉権者決定後、市と協議する。

##### 【各年度終了時】

- ・当該年度の基本機能に関する決算状況
- ・食を通じた事業の実施状況・利用者の声・課題・対応策
- ・相談事業の実施状況・利用者の声・課題・対応策
- ・多世代の視点から、上記以外の利用者の利用状況・利用者の声・課題・対応策
- ・上記のうち、市の既存事業との連携や市の専門部署へつないだケースの内容

### Ⅲ 設計・施工等に関する事項

#### 1 設計及び施工等に関する事項

##### (1) 要求水準

|          |  |
|----------|--|
| 市民説明会の実施 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・優先交渉権者選定後、令和5年4月から9月までの間に複数回、提案内容について市民説明会を開催すること。</li> <li>・市民意見交換会で出された意見のうち、市が必要と認めた場合、設計図書の内容の一部を変更することについて、市と協議すること。</li> <li>・基本機能事業の実施にあたっては、地域団体等が一部運営に参加する仕組みについて、市と地域住民等とが調整・協働する場を設けること。</li> </ul> |
|----------|--|

##### (2) 設計及び施工等に関する事項

事業者は市との基本協定締結後、提案書及び本要求水準書の内容に沿って設計を行い、以下の項目を基本とした「設計図書」を作成し、市の確認を受けることとします。なお、基本協定締結後に開催する市民意見交換会で出された意見のうち、市が必要と認めた場合、設計図書の内容の一部を変更することについて、事業者と協議することができるものとします。また、設計にあたっては、周辺環境等に十分配慮してください。なお、環境配慮やメンテナンス性にも配慮してください。

事業者は、設計業務に着手する前に、設計業務における「要求水準事項確認計画書」を作成し、市に提出し、市の確認を受けるものとします。市が要求水準事項を容易に確認できるものように作成してください。

##### \* 設計図書内容一覧（住民説明用）

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 建築計画   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画概要書</li> <li>・建物概要、面積表</li> <li>・建築物配置計画</li> <li>・動線計画</li> <li>・概算工事工程表</li> <li>・平面、断面、立面計画(説明書含む)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・色彩計画(説明書含む)</li> <li>・内観、外観デザイン・ユニバーサルデザイン計画（パース、説明書等含む）</li> <li>・内装仕様、外装仕様（使用材料）</li> <li>・インフラ引込み等計画</li> </ul> |
| 環境配慮計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境配慮計画書</li> </ul>   |  |
| 防災対策計画 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・防災対策計画書<br/>(各種技術資料含む)</li> </ul>  |  |
| 外構計画   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明設備計画書</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・舗装、植栽計画(説明書含む)</li> </ul>  |

|     |  |  |
|-----|--|--|
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・その他必要な図書、計画等</li> <li>・打ち合わせ議事録</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・その他必要な事前協議記録・検討資料</li> </ul> |
|-----|--|--|

## 2 申請業務等

- ・事業者は、必要な許認可等各種申請、検査等の申請に伴う作業等を行ってください。
- ・事業者は、原則として建築確認を本市建築指導課に申請するものとします。

## 3 建設業務

建築物の新設にあたっては、以下の点に留意してください。

- ・関係法令等を遵守すること
- ・市及び関係機関と必要な調整を行ったうえで着手すること。
- ・施設の建設にあたり、施工前の周辺住民への説明及び周知等を実施すること。
- ・近隣住民及び工事関係者の安全を確保し、騒音、振動、臭気、光害、電波障害、粉じん等の発生及び交通渋滞その他の環境保全に十分配慮すること。必要に応じて、家屋調査等の措置を講じること。
- ・近隣住民との調整や関係機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行のため、安全監視員等を配置するなど安全を確保すること。
- ・工事の工程や工夫等により、工期の順守と短縮を図るとともに、適時近隣に作業時間等の周知を図ること。
- ・本施設の建設にあたり、火災保険・建設工事保険等適切な保険を付保すること。
- ・施設の完成にあたり、完成図書を作成し、市に提出すること。また、施設完成に伴う周知・啓発向けのパンフレット・リーフレット・動画等もあわせて作成し、市に提出すること。
- ・完成図書は、下記内容を含むこと。

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 建築設計図書 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・特記仕様書</li> <li>・図面リスト</li> <li>・案内図、配置図</li> <li>・面積表</li> <li>・仕上表</li> <li>・平面図</li> <li>・立面図</li> <li>・断面図</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・平面詳細図※</li> <li>・展開図※</li> <li>・ユニバーサルデザイン、サイン計画</li> <li>・インフラ引込み詳細図</li> <li>・外構図（舗装、植栽、設備図）</li> </ul> <p style="text-align: center;">※平面詳細図、展開図は作成した場合はのみ提出すること</p> |
| その他    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・確認申請及び関係法令等に係る図書（副）の写し一式</li> </ul>  |   |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>・打ち合わせ議事録</li><li>・その他必要な事前協議記録</li><li>・その他必要な図書、計画書等</li></ul> |
|--|--|

#### 4 維持管理業務

建築物の維持管理にあたっては、法令等を遵守し、適切に維持管理を行ってください。