

箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等
再整備運営事業

要求水準書

平成 25 年 3 月

箕面市

目次

第 1 総則	1
1 本業務要求水準の位置づけ	1
2 要求水準の変更	1
(1) 要求水準の変更事由	1
(2) 要求水準の変更手続き	1
第 2 業務全般に関する要求水準	2
1 事業の対象となる業務範囲	2
2 事業に必要と想定される根拠法令等	3
(1) 法令	3
(2) 条例等	3
3 参考仕様書・参考基準等	4
4 敷地条件及び既存施設概要	5
(1) (仮称) 箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設	5
(2) 箕面市立箕面駅前第二駐車場	5
第 3 施設整備業務に関する要求水準	7
1 施設整備に関する要求水準 (複合施設)	7
(1) 施設整備における基本的考え方	7
(2) 施設の耐用期間	8
(3) 都市計画の決定及び変更における基本的考え方	8
(4) 開発行為における基本的な考え方	8
(5) 建築計画における基本的考え方	9
2 大規模修繕に関する要求水準 (第二駐車場)	14
(1) 大規模修繕における基本的考え方	14
(2) 大規模修繕の概要	14
3 既存建物等の解体撤去に関する要求水準	14
(1) 解体撤去対象施設等	14
(2) 解体撤去工事の施工計画	14
(3) 解体撤去工事の施工	14
(4) アスベスト処理	15
(5) PCB 処理	15
4 設計に関する要求水準	15
(1) 業務	15
(2) 手続き書類の提出	15
(3) 設計図書 of 提出	15

(4) 基本設計図書	16
(5) 実施設計図書	16
5 施工に関する要求水準	16
(1) 住民対応	16
(2) 安全対策	16
(3) 環境対策	17
(4) 既存環境の保護	17
(5) 工事監理	17
(6) 施工管理	17
(7) 工事発生土及び廃棄物等の処理	18
(8) 工事期間中の駐車場・駐輪場の取り扱い	18
(9) 備品等の設置	18
(10) その他	18
第4 施設維持管理業務に関する要求水準	19
1 目的	19
2 費用の負担	19
3 SPC の業務範囲	19
(1) 建物保守管理業務	19
(2) 設備保守管理業務	20
(3) 清掃業務	24
(4) 植栽・外構維持管理業務	24
(5) 廃棄物処理業務	25
4 事業期間終了時の取り扱い（引渡し水準等）	26
第5 駐車・駐輪場施設運營業務に関する要求水準	27
1 目的	27
2 事業実施の考え方	27
3 SPC の業務範囲	27
(1) 駐車場施設運營業務	27
(2) 駐輪場施設運營業務	29
(3) 常時の安全管理業務	30
(4) 災害時の安全管理業務	31
第6 地域活性化施設運營業務に関する要求水準	33
1 目的	33
2 事業実施の考え方	33
3 要求水準	33
(1) 施設業種	33

(2) 営業時間及び定休日	33
(3) 賃貸借料	33
(4) 費用の負担	33
第7 提案事業に関する要求水準	34
1 目的	34
2 事業実施の考え方	34
(1) 関連社会資本の整備	34
(2) 自主事業	34
第8 事業計画及び事業報告に関する要求水準	35
1 事業計画	35
2 事業報告	35
3 月別報告	35
4 随時報告	35
5 その他	35

【添付資料（公表済）】

- ・添付資料として、実施方針公表時の別紙－2～6を参照すること。

【添付資料】

- ・別紙－7 既設満空表示板位置図
- ・別紙－8 箕面市立箕面駅前第二駐車場において想定する参考大規模修繕項目
- ・別紙－9 箕面市建築工事監督業務要領
- ・別紙－10 箕面市建築工事監理区分表

第 1 総則

1 本業務要求水準の位置づけ

本書は、箕面市（以下「市」という。）が、箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等再整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を募集・選定するにあたり、応募者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において市が要求する性能の水準（以下「要求水準」という。）を示し、入札参加者の計画に具体的な指針を示すものである。

2 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

市は、事業期間中に、法令等の変更、災害・事故及び市の事由等により業務内容が著しく変更されるときは、下記の事由により要求水準を変更する場合がある。

(2) 要求水準の変更手続き

市は、要求水準を変更する場合、SPC に通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく SPC への支払い金額を含め事業契約書の変更が必要となる場合は、必要な契約変更を行うものとする。

第2 業務全般に関する要求水準

1 事業の対象となる業務範囲

SPCは、本要求水準書に示された要求水準に沿って、(仮称)箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設(連絡通路を含み、以下「複合施設」という。)の整備(既存施設の解体撤去を含む。)並びに箕面駅前第二駐車場(以下「第二駐車場」という。)の大規模修繕、また、これら施設の維持管理、運営、その他これらを実施する上で必要な関連業務を行う。また、提案事業として、施設の周辺地域の活性化に資するための関連社会資本の整備(ハード面)及び自主事業(ソフト面)の2つの事業提案を求め

事業の範囲	複合施設			第二駐車場
	駐車場	駐輪場	地域活性化施設	駐車場
施設整備業務				
設計業務(事前調査・基本設計・実施設計)	○	○	○	○
建設業務	○	○	○	—
工事監理業務	○	○	○	○
施設建設に伴う各種申請等の業務	○	○	○	○
既存施設の解体業務	○	○	○	—
備品等整備業務	○	○	—	—
大規模修繕業務	—	—	—	○
その他これらを実施する上で必要な関連業務	○	○	○	○
施設維持管理業務				
建物保守管理業務	○	○	○	○
設備保守管理業務	○	○	○	○
清掃業務	○	○	○	○
植栽・外構維持管理業務	○	○	○	○
廃棄物処理業務	○	○	○	○
その他これらを実施する上で必要な関連業務	○	○	○	○
施設運營業務				
駐車場施設運營業務	○	—	—	○
駐輪場施設運營業務	—	○	—	—
地域活性化施設運營業務	—	—	○	—
安全管理業務	○	○	○	○
その他これらを実施する上で必要な関連業務	○	○	○	○

事業の範囲	複合施設			第二駐車場
	駐車場	駐輪場	地域活性化施設	駐車場
提案事業				
関連社会資本の整備(設計・建設・工事監理業務)	有			
自主事業	有			

2 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施にあたっては、計画内容に応じて関連する関係法令、条例、規則およ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する。

本施設の整備等に関して特に配慮すべき関係法令等を次に示す。

(1) 法令

- ア 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法：平成11年法律第117号）
- イ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ウ 民法（明治29年法律第89号）
- エ 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- オ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- カ 消防法（昭和23年法律第186号）
- キ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ク 道路法（昭和27年法律第180号）
- ケ 景観法（平成16年法律第110号）
- コ 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）
- サ 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- シ 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- ス 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- セ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ソ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法：平成18年法律第91号）
- タ 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）
- チ 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）
- ツ 上記の他、関連する法令等

(2) 条例等

- ア 箕面市まちづくり推進条例（平成9年条例第22号）

- イ 大阪府建築基準法施行条例（昭和 46 年条例第 4 号）
- ウ 箕面市建築基準法施行条例（平成 12 年条例第 63 号）
- エ 大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年条例第 36 号）
- オ 箕面市都市景観条例（平成 19 年条例第 35 号）
- カ 箕面市火災予防条例（昭和 48 年条例第 12 号）
- キ 箕面市水道事業給水条例（平成 9 年条例第 46 号）
- ク 箕面市下水道条例（昭和 44 年条例第 3 号）
- ケ 箕面市文化財保護条例（平成 9 年条例第 10 号）
- コ 箕面市立箕面駅前自動車駐車場条例（平成 16 年条例第 48 号）
- サ 箕面市立自転車駐車場条例（昭和 55 年条例第 20 号）
- シ 箕面市自転車等の駐車秩序の確立に関する条例（昭和 60 年条例第 17 号）
- ス 上記の他、関連する府・市条例等

3 参考仕様書・参考基準等

本業務の設計施工にあたり、以下の仕様書及び基準等の最新版を参考とすること。

- ア 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監修）
- イ 公共建築工事標準仕様書(建築工事編)（同上）
- ウ 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)（同上）
- エ 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)（同上）
- オ 公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編)（同上）
- カ 公共建築改修工事標準仕様書(電気設備工事編)（同上）
- キ 公共建築改修工事標準仕様書(機械設備工事編)（同上）
- ク 建築工事監理指針（同上）
- ケ 電気設備工事監理指針（同上）
- コ 機械設備工事監理指針（同上）
- サ 駐車場設計・施工指針（社団法人日本道路協会）
- シ 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ス 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）

4 敷地条件及び既存施設概要

本施設が立地する敷地の前提条件及び、既存施設の概要は以下に示すとおりである。

(1) (仮称) 箕面市立箕面駅前駐車場・駐輪場等複合施設

① 敷地条件

所在地	箕面市箕面 6 丁目地内
用途地域	近隣商業地域
防火地域	準防火地域
敷地面積	3,495.58 m ²
指定容積率	300%
指定建ぺい率	80% (ただし角地緩和の適用により 90%)
地域地区等	第 7 種高度地区 (建物の高さの最高限度は 22m) 景観配慮地区 (府道豊中亀岡線沿道) 山すそ景観保全地区
地盤状況	「実施方針公表時の別紙 - 4 - 4」を参照

② 既設建物の諸元 (解体撤去対象建物)

建物名称	箕面市立箕面駅前第一駐車場	箕面市立箕面駅前自転車駐車場
敷地面積	3,015 m ²	480 m ²
構造	鉄骨造一部鉄筋コンクリート造	鉄骨造
階数	地上 2 階地下 1 階	地上 3 階
形式	自走式立体駐車場	自走式立体駐輪場
建築年月	昭和 55 年 4 月	昭和 55 年 4 月
建築面積	2,165 m ²	366 m ²
延床面積	5,711 m ²	1,092 m ²
駐車台数	普通車 : 265 台 中型車及び大型車 : 5 台 二輪車 : 15 台	自転車 : 679 台 原動機付自転車 : 105 台

(2) 箕面市立箕面駅前第二駐車場

① 敷地条件

所在地	箕面市箕面 5 丁目地内
用途地域	近隣商業地域
防火地域	準防火地域

敷地面積	2,950.07 m ²
指定容積率	300%
指定建ぺい率	80%
地域地区等	第7種高度地区（建物の高さの最高限度は22m） 景観配慮地区（府道豊中亀岡線沿道）

② 既設建物の諸元（大規模修繕対象建物）

建物名称	箕面市立箕面駅前第二駐車場
構造	鉄骨造
階数	地上5階地下1階
形式	自走式立体駐車場
建築年月	昭和63年11月
建築面積	1,749.05 m ²
延床面積	6,878.68 m ²
駐車台数	281台

第3 施設整備業務に関する要求水準

1 施設整備に関する要求水準（複合施設）

(1) 施設整備における基本的考え方

施設整備に際しては、「箕面駅周辺整備のあり方について（箕面駅周辺整備計画）」（箕面市・平成19年）の考え方をふまえ、以下の項目について、検討すること。

① 駐車・駐輪環境の向上

- ・誰もが安全に利用できるように、ユニバーサルデザインの考えを取り入れた施設計画とする。
- ・わかりやすい平面構成とともに、極力死角をなくすよう努め、車両及び歩行者にとって、安全で利用しやすい動線計画とする。
- ・満車・空車情報のわかりやすさ、適切な誘導・案内を行えるサイン計画とする。
- ・火災や自然災害に対し、十分な安全性が確保できる構造・設備計画とする。
- ・安全や防犯に対し、十分に配慮された照明計画とする。

② 回遊性創出による地域の活性化

- ・商業地への買い物利用、通勤通学、観光等の目的により利用される本施設の整備により、市民生活の利便性向上に加え、施設整備に伴う周辺施設間の連携等による、箕面駅周辺全体の商業・観光の活性化をめざす。
- ・交流促進拠点となる本施設の整備によって、周辺施設へのアクセス性を改善するとともに、みのおサンプラザや商店街をつなぐ回遊動線の整備を一体的に進め、箕面駅周辺の回遊性向上をめざす。

③ 良好な沿道景観の形成

- ・箕面市景観計画における「良好な景観の形成に関する方針」に従い、周辺施設や街並みに調和した外観デザインや色彩とし、市のシンボルロードにふさわしい、快適と親しみ、ゆとりとにぎわいのある沿道景観の創出に努める。
- ・箕面市景観計画における「良好な景観の形成に関する方針」に従い、施設の緑化を積極的に行い、北側の山なみを背景とした、緑豊かで潤いのある沿道景観の創出に努める。

④ 周辺環境への配慮

- ・使用材料等を考慮し、車路・駐車ますを含め、振動・騒音の抑制に努める。
- ・周辺の住環境に対して、日照環境の確保や圧迫感の低減、騒音・振動・排出ガス・ヘッドライトの光害の抑制など、十分な配慮を行う。

⑤ ライフサイクルコストの縮減

- ・ライフサイクルコストの観点から、施設整備及び、将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性やメンテナンス性の向上に配慮する。

- ・設計、建設、維持管理において、ライフサイクル全体での省エネルギー、省資源化など、地球環境に配慮した施設整備とする。
- ・使用材料、機器の選定にあたっては、大規模修繕や設備機能更新時のコスト縮減に配慮するとともに、耐候性や耐久性に配慮する。

(2) 施設の耐用期間

- ・市は、事業期間終了後も施設の継続使用を行うため、整備における基本的考え方に配慮し、長期にわたり使用可能な施設の整備を目指すこと。
- ・合理的な長期修繕計画を立て、それに基づく材料の選択、施設の設計等を行うものとする。

(3) 都市計画の決定及び変更における基本的考え方

現在、箕面市立箕面駅前自転車駐車場（以下「箕面自転車駐車場」という。）は都市計画駐車場として決定されているため、本事業における複合施設の整備に伴い、都市計画の変更等を行う必要がある。

変更等に伴う事務手続きは市が行うが、必要となる各種関係資料の作成等は SPC にて行うものとする。

(4) 開発行為における基本的な考え方

本事業では、複合施設の整備に伴い、「箕面市まちづくり推進条例」に基づく協議を行う。

なお、上記条例協議に先立ち、都市計画法による開発行為について、都市計画法施行規則第 60 条にかかる適合証明書の交付手続きを行う必要がある。

また、建設行為（解体撤去工事を含む）を行う際には、適切な時期に、上記条例で定める標識を、本施設の敷地の見やすい場所に設置するとともに、近隣住民その他利害関係者に対し、計画の内容、工事の施工方法等について、説明会等による情報提供を行う。

① 道路

- ・敷地西側の市道市場東線について、隅切りが必要であり、老朽化している側溝等は再整備を行う。なお、詳細は市との協議による。
- ・車両出入口及び地域活性化施設の設置に伴い、府道豊中亀岡線の街路樹及び公共施設が支障となる場合は、大阪府池田土木事務所及び箕面シンボルロードまちづくり協議会と協議のうえ、撤去あるいは移設を検討できるものとする。

② 水道・下水道・ガス・電気・電話等整備

- ・水道配水管、下水道管、ガス、電柱・電線等の敷設、撤去、増径等は適切に検討し、

市及び関係機関等と協議のうえ決定し、適切な事務手続きを行い実施する。

③ 付置義務駐車設備

- ・箕面市立箕面駅前第一駐車場（以下「第一駐車場」という。）は、みのおサンプラザにおける駐車設備に位置付けられ、50台分の利用が行われている。本施設への建替え後も、収容台数275台のうちに、その位置付けは引き継ぐものとする。
- ・地域活性化施設の駐車設備を、収容台数275台とは別に、本施設内に確保する。
- ・原則として、駐車設備の確保に対し、特定の駐車ますを専用の車庫として利用させる形態は不可とし、回数券や定期券による利用とする。

④ 景観

- ・事業区域は箕面市景観計画における重点地区である「景観配慮地区」及び「山すそ景観保全地区」に指定されており、本事業は届出対象行為に該当する。なお、敷地面積が3,000㎡を越えることから、都市景観審議会の意見を聴く必要がある。
- ・屋外広告物等を設置する場合は、「箕面市都市景観条例」に基づき、屋外広告物景観形成誘導基準を満たしたうえで、事前に届出を行う。

(5) 建築計画における基本的考え方

項目	概要
① 平面・動線計画	
ア. 駐車場	
形式	・ 自走式立体駐車場とする。
規模・構造	・ SPCの計画による。
収容台数	・ 普通車は275台以上確保し、そのうち、普通車（車いす利用）は、普通車の駐車台数の1%に2を加えた数以上とする。 ・ 二輪車は25台以上確保する。 ・ 中型車・大型車の駐車は想定しない。
駐車ますの規格	・ 普通車は幅2.5m×奥行5.0m以上とする。 ・ 普通車（車いす利用）は幅3.5m×奥行5.0m以上とする。 ・ 自動二輪車は幅0.7m×2.0m以上とする。
車路	・ 幅員は、6.0m以上（一方通行では4.0m以上）とし、安全に走行でき、かつ無理なく駐車できるようにする。 ・ 車路は、一方通行とすることが望ましいが、やむを得ない場合は、相互通行の部分を極力短くする。 ・ スロープの勾配は、17%以下とする。
歩行者通路	・ 自動車動線との交錯を極力少なくし、安全で円滑な歩行者動線を確保すること。

項目	概要
	<ul style="list-style-type: none"> 安全誘導に配慮した、施設出入口を確保すること。
車両出入口	<ul style="list-style-type: none"> 車両出入口は、主要地方道豊中亀岡線に面して設ける。 前面道路における入庫待ち車両の滞留を避けるため、利用予測を行い、敷地内に、車両6台分以上の滞留スペースを確保する。
イ. 駐輪場	
規模・構造	<ul style="list-style-type: none"> SPCの計画による。
収容台数	<ul style="list-style-type: none"> 自転車は719台以上、原動機付自転車（二輪車に限る）は115台以上確保する。
駐輪ますの規格	<ul style="list-style-type: none"> 自転車は幅0.6m×奥行2.0m以上とする。 原動機付自転車は幅0.7m×奥行2.0m以上とする。 原則として、平置きが望ましいが、サイクルラック等を用いる場合はこの限りではない。なお、サイクルラックは、二段式を避けるなど、高齢者や子どもなど、全ての人にとって利用しやすい施設となるよう配慮する。
車両出入口	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の車両出入口とは別に設ける。
ウ. 地域活性化施設	
規模・構造	<ul style="list-style-type: none"> SPCの計画による。
設置面積・設置数	<ul style="list-style-type: none"> SPCの計画による。
設置場所	<ul style="list-style-type: none"> SPCの計画による。 地域活性化施設設置の目的を達成可能な位置とする。
エ. 付属設備等	
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> エレベーター（11人乗り、60m/min以上）を1基以上設置し、各階に着床させるようにする。 エレベーターは、車いす兼用かつ視覚障がい者対応仕様とする。
ベルトコンベア付自転車スロープ	<ul style="list-style-type: none"> やむを得ず、地上階以外に駐輪場を配置する場合は、利用者の負担軽減を図るため、上にベルトコンベア付自転車スロープを設置する。
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 男子トイレ、女子トイレ、多目的トイレを各1ヶ所以上整備する。
管理事務室	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場及び駐輪場の出入口を勘案し、駐車・駐輪整理券の発券や出入庫が円滑に行われるよう配置する。
安全設備	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じてカーブミラー等の安全設備を設置する。 安全性に配慮して、矢印や止まれ等の路面標示を設置する。
案内サイン	<ul style="list-style-type: none"> 入庫可能な車両高さ、重量制限及び速度制限表示等のサインを、

項目	概要
	<p>入口付近に設置する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場案内・誘導、満車・空車情報、フロア案内等、必要なサインを施設内外に適切に設置し、安全・利便性を高める。
連絡通路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 連絡通路を設置し、本施設とみのおサンプルザ1号館の二階以上を連結する。 ・ 両施設の連結位置はSPCの計画によるが、事業提案にあたり、応募者は、みのおサンプルザ1号館側の連結位置に関して、みのおサンプルザ1号館管理者（箕面都市開発株式会社 総括部 施設管理課）と協議を行い、了承を得られた計画とする。 ・ 連絡通路は、みのおサンプルザ1号館とは別棟として整備する。 ・ 連絡通路は、建築基準法44条第1項のただし書に該当する建築物として、「道路の上空に設ける通路の取扱等について」（建設省住発第37号、国消発第860号、警視庁乙備発第14号）に準じて整備する。なお、その許可基準のなかで「3.通路の構造」のうち、(1)ロ「随時開けることができる自動閉鎖の甲種防火戸」及び(2)「通路の路面からの高さは…（略）…5.5メートル程度」については、それぞれ「甲種防火戸並びに連絡通路から直接地上へ通ずる階段の設置」及び、「通路最下部の車道面からの高さは…（略）…4.5メートル以上」と、読み替える。 ・ 通路最下部の歩道面からの高さは、2.5m以上を確保する。 ・ 連結する施設のいずれかが閉鎖している状態においても、避難上の支障が生じないように、地上につながる階段を本施設敷地内に設置する。 ・ 連絡通路設置の許可を受けるにあたっては、道路管理者、特定行政庁、警察署長、消防長または消防署長からなる連絡協議会等を設け、協議を行う。 ・ 原則として、連絡通路の支柱は本施設敷地内に設置する。やむを得ず、歩道上に設置する場合は、道路管理者と協議を行い、現状の歩道の有効幅員を確保するなど歩行者の通行に支障を与えないよう配慮する。 ・ 通路の幅員は2m以上とし、屋根を備えた構造とする。 ・ 連絡通路設置に伴う、みのおサンプルザ1号館の改修及び、歩道上空に設置された同アーケードの撤去復旧等の一切は、市及び関係機関等と協議の上決定し、SPCの責にて行う。 ・ 連絡通路設置に伴い必要となる電柱電線及びケーブル類の撤去、移設、敷設等の一切は、市及び関係機関等と協議の上決定し、SPCの責にて行う。

項目	概要
	<ul style="list-style-type: none"> すべての協議を整え、道路管理者等に必要な許可等の申請を行う。
②断面計画	<ul style="list-style-type: none"> 有効高さは2.3m以上とする。 階高は3.0m以上とし、設備配管や更新に備え、無理のない計画とする。 周辺環境に配慮しつつも、自然採光や自然通風をできる限り確保し、閉塞感のない開放的な断面構成に努める。 出入口は、出入りに支障のないよう段差の解消に努める。
③内装計画	<ul style="list-style-type: none"> 仕上げ材は、用途及び使用頻度、各材料の特性を把握した上で、最適の組み合わせを選ぶよう努める。 材料は、アスベスト、ホルムアルデヒド及び揮発性有機化合物等の化学物質を含むものは使用しないとともに、関連法規を遵守し、改修・解体時における環境汚染防止に配慮する。 色彩は、清潔感のあるものとし、落ち着いた色彩とする。
④外装計画	<ul style="list-style-type: none"> 外観デザインは、関係法令や基準等を遵守し、周辺施設や街並みに調和し、地域の景観形成に資する施設となるように努める。 府道豊中亀岡線に面する外装は、市のシンボルロードにふさわしい、快適で親しみのあるデザインとする。 壁面の仕上げは、周辺施設や街並みにふさわしい材料を選定するとともに、維持管理面に配慮する。 色彩は、自然で落ち着いた色合いとし、周辺施設や街並みへの調和に努める。 屋外広告物等を設置する場合は、表示内容を屋号のみとするなど、関係法令や基準等を遵守し、景観に配慮する。
⑤構造計画	<ul style="list-style-type: none"> 関係法令や指針等を遵守し、安全・機能性の確保、経済性に配慮した計画を行う。 基礎は、敷地や地盤の状況を十分に把握した上で、安全かつ経済性に配慮した計画を行う。
⑥設備計画	<ul style="list-style-type: none"> 更新やメンテナンスを考慮した計画とする。 ライフサイクルコストの観点から、将来にわたる維持管理コストの低減を図る。

項目	概要
	<ul style="list-style-type: none"> 適切な照度の確保及び、監視カメラの設置により死角をなくすよう努めるなど、安全性や防犯性を考慮した計画とする。 風水害や落雷、断水、停電、火災等の災害対策を考慮する。 設備システムについては、外部熱負荷の積極的な低減や、エネルギー・資源の有効利用の面から適正な機器を選定し、運転抑制やメンテナンスが容易で、シンプルな構造とする。
⑦外構計画	<ul style="list-style-type: none"> 潤いある街並みの形成をめざし、修景等の配慮を行う。 敷地東側の府道豊中亀岡線に面する部分については、建物の壁面等を道路境界から 1m 後退させ、インターロッキングによる美装化や、積極的な敷き際の緑化等を行う。その他の部分についても同様に、圧迫感のない道路空間の確保や、敷き際の緑化等に努めること。 原則として、透水性の舗装材を使用する。
⑧植栽計画	<ul style="list-style-type: none"> 潤いある街並みの形成をめざし、緑化等の配慮を行う。 周辺の景観に配慮するとともに、敷地面積の 5%以上及び、屋上面積の 10%以上について緑化を行う。緑化基準を満たすことが困難な特段の理由がある場合は、市と協議を行う。 植栽計画は、周辺との調和を十分考慮しつつ、樹木の成長に支障がないよう配慮する。
⑨消防水利等	<ul style="list-style-type: none"> 箕面市まちづくり推進条例に基づき、40t の防火水槽 1 基を整備する。ただし、既設の防火水槽（40t）を継続して利用することも可とする。
⑩駐車・駐輪場管制機器設備計画	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場、駐輪場ともに、管制機器設備を使用し、それに伴う駐車券の発行等により車輛の入出管理を行う。 管制システムや料金精算システム等は、利用者の利便性と施設運営の効率性等を考慮し、回数券の相互利用等、第二駐車場との互換性の確保に努める。 事前精算機を導入する場合は、地上階及び連絡通路が連結する階に設置する。
⑪満空表示板	<ul style="list-style-type: none"> 既存の満空表示板（昭和 63 年設置、別紙－ 7 参照）について、

項目	概要
	撤去、修理、インターネットの活用等の代替案等の扱いを含め、利用者の利便性向上のために、駐車場の満空情報の提供方法を計画すること。

2 大規模修繕に関する要求水準（第二駐車場）

（1）大規模修繕における基本的考え方

昭和 63 年に建築された箕面市立箕面駅前第二駐車場は、施設の経年劣化対策と長寿命化等に向けて大規模修繕を実施する。

修繕の対象は、建物はもとより、建物と一体として機能する設備（配管、エレベーター等）を含むものとし、修繕にあたっては、施設の維持保全にかかる修繕、美装化にかかる修繕、エレベーター設備の更新を想定しており、維持管理・運営期間を通じて、施設が有する機能及び性能を保つことを目的とする。

なお、大規模修繕の終了後に長期修繕計画を立て、事業期間の終了後においても長く施設の使用が可能となるよう維持管理に努めるものとする。

（2）大規模修繕の概要

現地の状況を確認のうえ、大規模修繕の計画を行うこと。

参考として、市で想定する修繕項目及び数量を「別紙－8」に示すが、他に必要と考えられる修繕項目を計画に含めることも可能である。

3 既存建物等の解体撤去に関する要求水準

（1）解体撤去対象施設等

SPC は、第一駐車場及び箕面自転車駐車場の解体撤去を行う。ただし、市と協議のうえ、複合施設整備の障害とならないものについては、この限りではない。

（2）解体撤去工事の施工計画

SPC は解体工事にあたり、適切な工法選定と施工計画の作成を行う。また、想定外の状況に対する計画の変更については、市との協議による。

（3）解体撤去工事の施工

解体撤去工事の施工は、周辺地域に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、再資源化等に関わる諸法令に基づき、適切な処理のうえ、工事

を進める。

(4) アスベスト処理

- ・市の調査によると、既存建物に用いられている耐火被覆材には、飛散性アスベストは含まれていない。
- ・新たにアスベストが存在することが判明した場合は、除去処分方法について市と協議のうえ、「大気汚染防止法」、「石綿障害予防規則」等関係法令を遵守し、適切に処理を行う。
- ・市が新たに確認した飛散性アスベストの除去処分に起因して発生した追加費用のうち、市は合理的な範囲の費用を負担するものとする（成型板等の非飛散性アスベスト廃棄物を除く）。この際、SPCは当該追加費用の内訳及び、これを証する書類を添えて市に請求する。

(5) PCB 処理

- ・撤去した照明器具，受変電機器等は、PCB 使用の有無について調査を行い、有する場合は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「PCB 使用電気機器の取扱いについて」等関係法令を遵守し、適切に処理すること。なお、撤去後の保管場所は市との協議による。

4 設計に関する要求水準

(1) 業務

- ・SPC は、業務に必要な調査並びに関係機関との協議を行い、関係法令に基づいて、設計業務を執行するものとする。
- ・SPC は、業務の詳細及び当該工事の範囲について、市が指定する書式による設計図書等を市へ提出し、市と十分に協議を行い、業務の目的を達成する。

(2) 手続き書類の提出

- ・業務に着手する時は、着手届、現場代理人届及び経歴書、主任技術者届及び経歴書を提出して市の承諾を受ける。
- ・業務が完了したときは、完了届を提出する。

(3) 設計図書の提出

- ・基本設計及び実施設計完了時には、設計図書を市に提出して承諾を受ける。原則として、設計図書は（4）（5）に示すものを想定するが、詳細については、市と協議のうえ、決定する。

(4) 基本設計図書

- ・基本設計図書は、基本設計説明書、基本設計図、関係法令チェックリスト、外観パース、概算工事費、概算維持管理費、打ち合わせ報告書、各種技術資料、その他必要図書とする。

(5) 実施設計図書

- ・実施設計図書は、実施設計図、設計内訳書、積算根拠（代価表・複合単価表・数量調書等）、単価根拠（見積比較表・見積書・刊行物）、設計内訳・積算・単価根拠データ、構造計算書、設備機器容量・能力等計算書、打ち合わせ報告書、各種技術資料、許可申請・届け出に伴う許可証又は届出書の副本、協議経過報告書、その他必要図書とする。
- ・設計内訳書は市の指定する書式に従って細目まで作成する。工種毎とし、数量計算は建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）を適用する。
- ・設計内訳書の単価根拠は、以下の基準、資料等を採用する。なお、ア～オは最新版とする。
 - ア 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
 - イ 建築コスト情報（財団法人建設物価調査会）
 - ウ 建築施工単価（財団法人経済調査会）
 - エ 建設物価（財団法人建設物価調査会）
 - オ 積算資料（財団法人経済調査会）
 - カ 各種メーカー等見積（3社以上取得し、最低金額を採用）
 - キ 各種メーカー等カタログ（数量が少量の場合のみ採用）

5 施工に関する要求水準

(1) 住民対応

- ・工事中は周辺その他からの苦情が発生しないように配慮する。万一発生した苦情その他については、SPCを窓口として適切に対応するとともに、工程に支障をきたさないよう努める。

(2) 安全対策

- ・施工に際しては、工事現場及び周辺地域への、万全の安全対策を行う。特に、複合施設では、整備期間中を通じて、駐輪場の運営が継続されることから、安全管理を徹底する。
- ・工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理

者、警察等と打合せを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分な配慮を行う。

(3) 環境対策

- ・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、十分な対策を行う。
- ・周辺地域に悪影響を与えた場合は、SPCの責において問題を解決する。

(4) 既存環境の保護

- ・施工に伴い、隣接する公共施設及び民間施設、道路等に損傷を与えないよう留意し、万一工事中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、SPCの負担において行う。
- ・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、SPCの責において対応を行う。

(5) 工事監理

- ・工事監理企業は、一級建築士の資格を有する工事監理者（建築基準法第5条の4第4項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を設置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について市の確認を受ける。
- ・工事監理者は、工事期間中常駐を基本とし、原則として、箕面市建築工事監督業務要領（別紙－9）に規定する「主任監督員」「監督員」及び、箕面市建築工事監理区分表（別紙－10）に規定する「委託先監督員」の業務に準じる業務とともに、建築工事監理指針等に従って、設計図書及び本要求水準書等に基づく適切な施工が行われていることを確認する。
- ・業務の詳細及び当該工事の範囲について、市と連絡を取り、かつ十分に打合せをして、業務の目的を達成する。
- ・市に対し、定期的に工事の進捗状況を報告する。

(6) 施工管理

- ・各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。
- ・市は必要に応じて、工事現場の確認を行うことができる。また、施工管理を行う者は施工状況について説明を求められたときには速やかに回答する。
- ・市に対し、定期的に施工管理状況を報告する。
- ・工事完成時には、竣工図書を市に提出して確認を受ける。

- ・工事用電力、電話、給水及び排水は、SPC において手続きの上設置し、その費用及び使用料は SPC の負担とする。

(7) 工事発生土及び廃棄物等の処理

- ・工事発生土は、法令等に定められた方法により、適切に処理する。
- ・工事から発生した廃棄物等は、法令等に定められた方法により、適切に処理する。
- ・工事から発生した廃材等は、資源として、積極的に再利用を図る。

(8) 工事期間中の駐車場・駐輪場の取り扱い

- ・複合施設の整備期間中において、第一駐車場に位置付けられた、みのおサンプルザ付置義務駐車設備 50 台は、第二駐車場内に確保する。
- ・複合施設の整備期間中において、既存あるいは、仮施設により、駐輪場の供用を継続して行う。なお、ころがし計画及び、それに伴う工区分けの範囲は SPC の計画によるが、運営上支障がない台数（平成 23 年度の最大の駐車台数は、自転車が約 580 台、原動機付自転車が約 100 台となっている。）を当該敷地内に確保する。また、ころがし計画を可能とする建築確認申請の手法（増築、仮使用の承認の申請等）についても留意する。
- ・第二駐車場の大規模修繕期間中において、可能な範囲で、駐車場の営業を継続し、必要に応じて、利用者に対する複合施設の駐車場への誘導を適切に行う。

(9) 備品等の設置

- ・本事業による各施設を機能させるために必要な、備品等の設置及び整備を、複合施設においては竣工時まで、第二駐車場においては維持管理運営の開始時まで実施し、市の備品登録を受けること。
- ・備品等は、管理事務室に配置される事務机、椅子、カウンター、ロッカー等の他、駐車場・駐輪場の安全維持に関する物品、駐車場・駐輪場管制機器設備の導入に伴う物品等が想定される。
- ・備品等は、施設デザインと調和し、豊かで潤いある施設環境の形成に努めること。
- ・備品等は、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。

(10) その他

- ・工程については、無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に実施されるよう管理する。

第4 施設維持管理業務に関する要求水準

1 目的

SPC は、複合施設及び第二駐車場に対して、要求水準として示された機能や性能を保ち、すべての人が安全・快適に利用することができるように、建物・設備等の維持管理を行う。

2 費用の負担

- ・維持管理業務に要する費用は、SPC の負担とする。
- ・施設及び設備の修繕は、劣化や損傷部分、性能や機能について、原状あるいは実用上支障のない状態まで回復させるもので、SPC の責任と負担で実施する。
- ・上記の対応が困難であり、資本的支出に該当するものであっても、一件あたり 300 万円までは、修繕と同様に SPC の責任と負担で実施する。
- ・一件あたり 300 万円を超える資本的支出に該当するもの及び、施設の主要構造部の一種以上の過半に係るものは、市が負担する。
- ・修繕は、市と協議したうえで施工する（緊急時を除く）。また、この場合の修繕に伴う施設及び施設設備の資本的支出等がある場合は、その所有権は市に帰属する。

3 SPC の業務範囲

(1) 建物保守管理業務

① 建物保守管理業務の対象

本施設のうち、建物に関する部分を対象とする。

② 業務の実施

ア 一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、建物保守管理業務年間計画書を作成し、実施する。

イ 実施業務の結果を記録する。

③ 要求水準

特定事業契約書及び実施設計図書に定められた所要の性能や機能を保つようにする。

ア 屋根

- ・漏水がない状態を維持する。
- ・ルーフドレン、樋等が詰まっていない状態を維持する。
- ・金属部分が錆び、腐食していない状態を維持する。
- ・仕上材の割れ、浮きがない状態を維持する。

- イ 外壁
 - ・漏水がない状態を維持する。
 - ・仕上げ材の浮き、剥落、ひび割れ、チョーキング、エフロレッセンスの流出がない状態を維持する。
- ウ 地下ピット（整備する場合）
 - ・地下ピットの防水性を維持する。
- エ 建具（内・外部）
 - ・可動部がスムーズに動くようにする。
 - ・定められた水密性、気密性及び耐風圧性が保たれるようにする。
 - ・ガラスが破損、ひび割れしていない状態を維持する。
 - ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動するようにする。
 - ・開閉・施錠装置が正常に作動するようにする。
 - ・金属部分が錆び、腐食していない状態を維持する。
 - ・変形、損傷がない状態を維持する。
- オ 天井・内装
 - ・ボード類のたわみ、割れ、外れがない状態を維持する。
 - ・仕上げ材のはがれ、破れ、ひび割れがない状態を維持する。
 - ・塗装面のひび割れ、浮き、チョーキングがない状態を維持する。
 - ・気密性を要する部屋において、性能が保たれているようにする。
 - ・漏水、かびの発生がない状態を維持する。
- カ 床
 - ・ひび割れ、浮き又は摩耗及びはがれ等がない状態を維持する。
 - ・防水性能を有する部屋において、漏水がない状態を維持する。
 - ・各スペースの特性に応じた利用に支障のないよう維持する。
- キ 階段
 - ・通行に支障・危険をおよぼすことのないよう対応する。
- ク 手すり
 - ・ぐらつき等機能に問題がない状態を維持する。

(2) 設備保守管理業務

① 設備保守管理業務の対象

- ・本施設を機能させるために設置された、各種設備（駐車・駐輪場管制機器設備を含む）を対象とする。

② 駐車・駐輪場管制機器設備の導入

- ・複合施設は、本事業に伴い、新規に駐車・駐輪場管制機器設備を導入する。
- ・第二駐車場は、既に導入されている駐車場管制機器設備の継続使用を原則とするが、

SPCの負担において、新規のものに入替えることも可能とする。

- ・ 駐車・駐輪場管制機器設備の導入にあたり、利用者の利便性を考慮し、回数券の相互利用等、各施設間の互換性の確保に努める。

③ 業務の実施

ア 一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、次の項目を含む設備保守管理業務年間計画書を作成し、実施する。

- ・ 日常巡視点検業務
- ・ 定期点検・測定・整備業務 等

イ 実施業務の結果を記録する。

④ 要求水準

事業契約書及び実施設計図書に定められた、所要の性能及び機能を保つようにする。

ア 駐車・駐輪場管制機器設備

- ・ 駐車・駐輪場管制機器設備は、適正な管理を行うとともに、定期点検を年に4回以上実施し、報告書を提出する。
- ・ 点検設備は、駐車券発行機、カーゲート、車両検知器、自動精算機、事前精算機、各種誘導灯、各階満空灯、各種誘導標識、監視装置、管制盤、夜間警備用通信装置、台数検知器、I T Vシステム、駐車場案内施設等とする。

イ 電気設備

- ・ 照明機器、空調機器等の電気設備の電気保安は、適正な管理を行うものとし、定期点検を月1回、年次点検を1回以上実施する。
- ・ 保安規定及び巡視・点検・測定基準に基づき点検を行う。また、官庁検査に立ち会い、報告書の文書を作成する。

ウ 消防設備

- ・ 消防設備は、適正な管理を行うものとし、消防法第17条の3の3の規定に基づき外観・機能点検を年2回、総合点検を年1回以上実施する。
- ・ 消防法の規定に基づく報告書を作成し、提出するとともに、年2回（点検時）消防設備の機能、取扱等を理解することを目的とする現場説明会を行う。

エ エレベーター設備

- ・ エレベーター設備は、定期点検を月1回以上実施する。
- ・ 建築基準法に基づく法定検査に立会するとともに、建築基準法に基づく点検報告書を作成し、提出する。

オ 防犯・防災設備

- ・ 防犯・防災設備は、適正な管理を行うとともに、必要に応じて点検を実施し、報告書を提出する。

カ 給排水設備等

- ・ 給排水設備等は、定期点検・清掃を年2回以上実施する。

キ ベルトコンベア付自転車スロープ（整備する場合）

- ・ベルトコンベア付自転車スロープは、定期点検を年 6 回以上実施する。

ク その他

- ・その他の設備等についても、定期点検を実施し、安全性等を確保する。

⑤ 設備管理記録の作成及び保管

設備の運転・点検整備等の記録として、点検記録及び整備・事故記録等を作成する。

点検記録は、3 年以上、整備・事故記録等は、事業期間中保管する。

防犯カメラの記録画像は、撮影時の状態のまま保存し、保存期間 1 週間を経過した記録画像は確実に速やかに消去する。その取扱いについては保管場所とともに管理責任者を定め、管理責任者は記録画像の漏えい、滅失又は毀損等の防止のために必要な措置を講じる。また、記録画像の利用は、法令等に定める範囲で行うものとし、予め箕面市と協議を行う必要がある。

ア 点検記録

- ・電気設備点検表（通信設備を含む）
- ・エレベーター点検記録
- ・防犯・防災設備点検記録（画像等記録データ等を含む）
- ・ベルトコンベア付自転車スロープ点検記録（整備する場合）
- ・その他の各種設備について、関係法令で定められた点検・測定記録

イ 補修・事故記録

- ・定期点検整備記録
- ・補修記録
- ・事故・故障記録

⑥ 異常時の報告

- ・運転監視及び定期点検等により、異常が発見された場合には、適切に処置を行った後、速やかに市に報告する。

⑦ 第二駐車場における駐車場管制機器設備の引継ぎ

SPC は、第二駐車場における駐車場管制機器設備について、リース契約を含め引継ぐものとするが、SPC の負担において、新規のものに入替えることも可能とし、回数券の相互利用等、複合施設との互換性の確保に努める。なお、入札公告以降も一部の駐車場管制機器は入替えを検討しており、その情報は随時ホームページで公表する。

- ・リース機器：次表の通り
- ・リース会社：日立キャピタル株式会社
- ・再リース料：平成 28 年 2 月 6 日まで 317,142 円／年とし、それ以降の扱いは SPC とリース会社との協議による。

< 駐車場管制機器 (リース) >

	機器名	台数	メーカー	形式・品番	設置時期	場所
1	出口精算機	1セット	アマノ	GT-7700	H25.2	1F
2	事前精算機	2	アマノ	GT-7800	H25.2	1F
3	発券機	2セット	アマノ	GT-2800	H25.2	1F
4	カーゲート(入口)	2	アマノ	GT-1540	H25.2	1F
5	カーゲート(出口)	1	アマノ	GT-1510	H25.2	1F
6	車両検知器	3	アマノ	—	H25.2	1F
7	磁気書き込み機	1	アマノ	TF-3900	H25.2	事務所

< 駐車場管制機器 (備品) >

1	モニターテレビ	3	パナソニック	TM1441V	S63.11 竣工時	1F (料金所内)
2	監視カメラ	2	SELCO	SCB-4010	—	3F 南西 3F 北西
3	監視カメラ	15	パナソニック		S63.11 竣工時	各階
4	監視カメラ	2	ビクター	TK-S920	H19.1	2F 南東 3F 北東
5	監視カメラ	1	ビクター	TK-S920	H20.12	1F 南東
6	監視カメラ	2	ビクター	TK-S920	H21.1	3F 南西 4F 南東
7	監視カメラ 切替スイッチ	1	ビクター	SW-504	H20.4	1F (料金所内)
8	監視カメラ 電源ユニット	1式	ビクター	U-TK1802	H19.1 ～ H21.1	1F (料金所内)
9	在庫管理システム	1式	オムロン	—	S63.11 竣工時	各階
10	管制盤	1	オムロン	—	S63.11 竣工時	1F (料金所内)
11	満空表示板	1式	オムロン	—	S63.11 竣工時	1F

(3) 清掃業務

① 清掃業務の対象

- ・本施設のうち、建物及び設備、外構を対象とする。

② 業務の実施

ア 一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、次の項目を含む清掃業務年間計画書（清掃の方法、頻度）を作成し、実施する。

- ・日常清掃業務
- ・定期清掃業務

③ 要求水準

本施設の機能を維持し、見た目に心地よく衛生的で、利用者の快適性を確保するよう、個別箇所毎に日常清掃及び定期清掃を組み合わせ、業務を実施する。

場所	日常清掃	定期清掃
・駐車場及び駐輪場	毎日	月 1 回
・地域活性化施設	毎日	月 1 回
・便所及び洗面所	毎日	月 1 回
・エレベーター及び同ホール	毎日	月 1 回
・階段	毎日	月 1 回
・外部通路等	毎日	月 1 回

※エレベーターホール及び事務室等の床材については、月 1 回ワックス塗布。

(4) 植栽・外構維持管理業務

① 植栽・外構維持管理業務の対象

ア 植栽

- ・事業実施敷地内の植栽全般

イ 外構

- ・施設（ゴミ置場、コンクリート構造物、案内板、外灯等）
- ・敷地地盤
- ・構内道路
- ・地中設備（埋設配管、暗渠及び排水柵等）

② 業務の実施

- ・一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、植栽・外構維持管理業務年間計画書を作成し、実施する。
- ・実施業務の結果を記録する。
- ・業務の実施範囲は、事業実施敷地内とする。

③ 要求水準

ア 植栽

- ・植栽を良好な状態に保ち、かん水を行い、害虫や病気から防御する。
- ・繁茂しすぎないように適宜剪定、刈込みを行う。
- ・風等により倒木しないように管理を行うとともに、万一枝等が散乱した場合の適切な処理を行う。
- ・施肥、除草等を計画的に行う。

イ 外構

- ・各施設、設備とも本来の機能を発揮できる状態に保つようにする。

④ 薬剤散布、施肥の際の協議

- ・薬剤散布又は化学肥料の使用に当たっては、あらかじめ、市と協議する。

(5) 廃棄物処理業務

① 廃棄物処理業務の対象

- ・本施設及び事業実施敷地から発生する全ての廃棄物（一般廃棄物、産業廃棄物及び特別管理産業廃棄物）の適正な分別、保管、収集、運搬、処理（再生を含む）等を対象とする。ただし、中間処理・最終処分は一般廃棄物処理業者等に委託するものとし、処理施設を設置するものではない。
- ・放置車輛及び放置駐輪の処分については、駐車・駐輪施設の維持管理、運営上の問題として、SPCが管理規則を定めて、処分すること。

② 業務の実施

- ・一般事項で定めた内容に基づき実施する。
- ・廃棄物処理の業務範囲は事業実施敷地（実施方針公表時の別紙－4－1・実施方針公表時の別紙－5－1）とする。

③ 要求水準

- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定めるところにより、地方公共団体の許可を受けた専門の業者により実施されるものとする。
- ・市の条例に従い、業務を遂行する。
- ・事業に伴う施設及び敷地内における通路等の環境を、常に清潔に保つよう努力する。
- ・廃棄物の再生利用が可能なものについては、積極的に取り組む。
- ・廃棄物処理にあたっては、法令等を遵守しリサイクル・ごみ減量等に配慮して行い、ごみ袋に関しては市指定のごみ袋を使用する。

④ 業務内容

- ・一般的に発生するごみについては、本施設内に設置されたごみ置場に集積されたものを、適正な方法で収集運搬し、処理を行う。
- ・ごみの分別は、市条例の分別方法に準拠する。

4 事業期間終了時の取り扱い（引渡し水準等）

- ・事業期間終了時において、施設及び設備の全てが本要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市へ引継げるようにする。なお、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。
- ・原則として、事業期間終了時において、耐用年数を超過する施設及び設備に対し、適切に修繕等による機能の更新を実施した上で、市に引継げるようにする。
- ・事業期間終了にあたり、市と協議のうえ日程を定め、市の立会いの下に、上記の状態の満足について市の確認を受ける。

第5 駐車・駐輪場施設運營業務に関する要求水準

1 目的

SPC は、複合施設及び第二駐車場に対して、要求水準として示された機能や性能を保ち、すべての人が安全・快適に利用することができるように、駐車・駐輪場施設の運営を行う。

2 事業実施の考え方

業務の実施に当たっては、事業期間を通じて次のことに考慮した運營業務計画書を作成し、実施する。

- ア 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努める。
- イ 施設利用者にとって安全かつ利便性の高い施設運営に努める。
- ウ 施設利用車両の安全な整理に努める。
- エ 上記ア～ウの項目について、事業期間中の工程を定め、実施する。

3 SPCの業務範囲

(1) 駐車場施設運營業務

① 業務の実施

ア 一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、次の項目を含む駐車場施設運營業務年間計画書を作成し、実施する。

- ・人員配置
- ・保守等による施設（駐車ます）の閉鎖時期・期間等
- ・利用料金
- ・定期券の発行等の料金メニュー 等

イ 実施業務の結果を記録する。

② 要求水準

ア 利用料金

- ・利用料金の設定及び改定に当たっては、市と協議のうえ承認を得る必要がある。
なお、現在の利用料金は、市ホームページに掲載のとおりである。
- ・自動車の駐車は時間貸しを基本とする。なお、回数券や定期券の発行等の料金メニューを計画することは可能であるが、原則として特定の駐車ますを専用の車庫として利用させる形態は不可とする。
- ・定期券の発行部数の上限は、時間貸に支障を及ぼさない範囲で、かつ、収容台数の1/2以内とする。

- ・利用者の駐車場需要の特性に応じた、多様性のある料金体系とする。
- ・その他詳細は、平成 25 年 3 月に制定する予定の条例等（市ホームページで情報提供を行う予定）を参照した上で、定める

イ 営業日時

- ・駐車場の営業日は毎日とし、営業時間は SPC の計画によるものとしてその設定及び改定にあたっては市の承認を必要とする。
- ・現在の状況については、市ホームページに掲載のとおりである。

ウ 運営体制

- ・複合施設の駐車場及び第二駐車場における現場責任者を選任し、適切な管理運営を行う。
- ・営業時間内は、複合施設の駐車場及び第二駐車場に現場責任者を常時各 1 名以上配置する。必要に応じ増員し、料金徴収による混雑の緩和を図る。なお、現場責任者は、複合施設の駐車場と駐輪場との兼務は可とするが、交通整理員との兼務は不可とする。
- ・現場責任者の勤務形態は、駐車場の運営に支障がないようにする。

エ 施設整理

- ・駐車場案内・誘導、満車・空車情報、フロア案内等、必要なサインを適切に設置し、駐車待ちの自動車を含め、円滑な駐車整理に務める。
- ・放置車両、長期間駐車している車両がある場合は、所有者に対して車両の移動・出庫指示を行う。指示に従わない場合は、SPC が自ら定めた管理規則に基づき、処分を行う。
- ・土・日曜日、祝日などの繁忙時には、交通整理員を複合施設の駐車場及び第二駐車場の出入口に配置し、円滑な利用を妨げる事故やトラブル等がないように、交通整理誘導を適切に行う。また、必要に応じて、各施設の出入口や場内の交通整理員を増員する。
- ・開場・閉場時には、施設・設備等の巡回点検及び駐車車両等の異常の有無の巡回確認を行う。また、開場時間中にも、駐車場施設内の巡回点検を行う。なお、異常が認められた場合は、危険を防止するため、早急に復旧措置及び応急措置を講じるとともに、速やかに市へ報告する。
- ・事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じる。
- ・閉場時間中の駐車場内における、適正な管理を行うこと。また、必要に応じて夜間巡回を実施する。
- ・閉場時間中の異常発生時には、迅速に出勤し、適切な対策を講じる。
- ・閉場時間中に、施設及び保管自動車等に関し問題が生じたときは、SPC の責任のもとに対処する。

- ・このほか、条例に基づき、悪質な利用者等に対して、駐車場の使用の拒否、行為や立ち入りを禁止するなど、施設の運営を適切に行う。

オ 保守管理等

- ・夜間警備に通信費が必要な場合は、SPC の負担とする。
- ・光熱水費等（水道使用料、下水道使用料、電気使用料等）を支払う。
- ・駐車券、レシート、記録紙等の消耗品を購入する。
- ・賠償責任保険など必要な保険に加入し、保険証券等の写しを市に提出する。
- ・拾得物・遺失物については、紛失のないよう施錠の上保管し、遺失物法等、所定の手続きにより届出・返却等、適切に対応する。

(2) 駐輪場施設運營業務

① 業務の実施

ア 一般事項で定めた計画書に加え、毎事業年度の開始前に、次の項目を含む駐輪場施設運營業務年間計画書を作成し、実施する。

- ・人員配置
- ・保守等による施設（駐車ます）の閉鎖時期・期間等
- ・利用料金
- ・定期券の発行等の料金メニュー 等

イ 実施業務の結果を記録する。

② 要求水準

ア 利用料金

- ・利用料金の設定及び改定に当たっては、市と協議のうえ承認を得る必要がある。なお、現在の利用料金は、市ホームページに掲載のとおりである。
- ・自転車の駐輪は時間貸しを基本とする。なお、回数券や定期券の発行等の料金メニューを計画することは可能であるが、原則として特定の駐輪ますを専用の車庫として利用させる形態は不可とする。
- ・利用者の駐輪場需要の特性に応じた、多様性のある料金体系とする。
- ・その他詳細は、平成 25 年 3 月に制定する予定の条例等（市ホームページで情報提供を行う予定）を参照した上で、定める

イ 営業日時

- ・駐輪場の営業日は毎日とし、営業時間は SPC の計画によるものとしてその設定及び改定にあたっては市の承認を必要とする。
- ・現在の状況については、市ホームページに掲載のとおりである。

ウ 運営体制

- ・現場責任者を選任し、適切な管理運営を行う。
- ・営業時間内は、駐輪場に現場責任者を常時 1 名以上配置する。また、必要に応

じ増員し、料金徴収による混雑の緩和を図る。なお、現場責任者は、複合施設の駐車場と駐輪場との兼務は可とするが、交通整理員との兼務は不可とする。

- ・現場責任者の勤務形態は、駐輪場の運営に支障がないようにする。

エ 施設整理

- ・駐輪場案内・誘導、満車・空車情報、フロア案内等、必要なサインを適切に設置し、円滑な駐輪整理に務める。
- ・放置自転車、長期間駐輪している自転車がある場合は、所有者に対して自転車の移動・出庫指示を行う。指示に従わない場合は、自ら定めた管理規則に基づき、処分を行う。
- ・通勤・通学時間帯などの繁忙時には、交通整理員を駐輪場の出入口に配置し、円滑な利用を妨げる事故やトラブル等がないように、交通整理誘導を適切に行う。また、必要に応じて各施設の出入口や場内の交通整理員を増員する。
- ・開場・閉場時には、施設・設備等の巡回点検及び駐輪自転車等の異常の有無の巡回確認を行う。また、開場時間中についても駐輪場施設内の巡回点検を行う。なお、異常が認められた場合は、危険を防止するため、早急に復旧措置及び応急措置を講じるとともに、速やかに市へ報告する。
- ・事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じる。
- ・閉場時間中の駐輪場内における、適正な管理を行うこと。また、必要に応じて夜間巡回を実施する。
- ・閉場時間中の異常発生時には、迅速に出勤し、適切な対策を講じる。
- ・閉場時間中に、施設及び保管自転車等に関し問題が生じたときは、SPC の責任のもとに対処する。
- ・このほか、条例に基づき、悪質な利用者等に対して、駐車場の使用の拒否、行為や立ち入りを禁止するなど、施設の運営を適切に行う。

オ 保守管理等

- ・夜間警備に通信費が必要な場合は、SPC の負担とする。
- ・光熱水費等（水道使用料、下水道使用料、電気使用料等）を支払う。
- ・駐輪券、レシート、記録紙等の消耗品を購入する。
- ・賠償責任保険など必要な保険に加入し、保険証券等の写しを市に提出する。
- ・拾得物・遺失物については、紛失のないよう施錠のうえ保管し、遺失物法等、所定の手続きにより届出・返却等、適切に対応する。

(3) 常時の安全管理業務

① 安全管理業務の対象

- ・駐車・駐輪場を利用する利用者、自動車及び自転車を対象とし、犯罪及び事故を防止するための体制の構築を目的とする。

② 要求水準

ア 施設保安管理

- ・現場責任者を選任し、適切に保安警備を行う。
- ・施設内及び施設への出入口における歩行者、車両双方の事故防止対策を講じ、実施する。
- ・施設内における車両の盗難、破壊、車上荒らし等に対する保安対策を講じ、実施する。

イ 危機管理体制・各機関との連携等

- ・問題等が発生した場合に利用者が施設管理者（SPC）に連絡する方法を確保し、速やかに問題が解決できる対処方法を確立する。
- ・予防対策として、事故及び自ら原因者・発生源になった場合等あらゆる緊急事態、非常事態、不測の事態に備え、安全管理マニュアルを作成し、定期的に訓練を行う。
- ・安全管理マニュアルは、「①犯罪、事故等の緊急時における利用者に対する対応、関係機関への通報に関すること」「②その他利用者に対する対応に万全を期する方法（犯罪、事故等に対する予防策等）に関すること」などの事項を記載する。
- ・安全管理マニュアルに従って迅速に適切な措置を講じたうえ、市や関係機関に通報する。また、詳細内容及び対応等について、速やかに書面で報告する。
- ・事故、利用者の急病及びけが等に対応できるよう、近隣の医療機関と連携し、AEDを設置し緊急時の応急処置、救急車の手配、家族等への連絡などの的確な対応を行う。

（４） 災害時の安全管理業務

① 安全管理業務の対象

- ・駐車・駐輪場を利用する利用者、自動車及び自転車を対象とし、風水害、火災、地震への対策を講じ、また、災害時における体制の構築を目的とする。

② 要求水準

ア 施設保安管理

- ・現場責任者を選任し、二次災害防止対策及び災害時における利用者の安全確保を行う。

イ 危機管理体制・各機関との連携等

- ・地震や火災時等の緊急時、非常時の対応が適切かつ速やかに行えるよう、市を

はじめ、警察・消防等と連携をとり、予め危機管理体制を確立する。

- ・問題等が発生した場合に利用者が施設管理者（SPC）に連絡する方法を確保し、速やかに問題が解決できる対処方法を確立する。
- ・予防対策として、災害時のあらゆる緊急事態、非常事態、不測の事態に備え、防災マニュアルを作成し、災害時等の対応について随時訓練を行う。また、適時施設内を点検し、毀損、転倒及び落下の恐れがある物に対しては、その防止策を講じる。
- ・防災マニュアルには、「①施設利用者の安全確保策（避難誘導等）」「②閉館時の地震発生時の初動体制」「③風水害発生のおそれがある場合の対応体制」「④市との緊急連絡体制」などの事項を記載する。
- ・防災マニュアルに従って迅速に適切な措置を講じたうえ、市をはじめ、関係機関に通報する。また、詳細内容及び対応等について、必要に応じて速やかに書面で報告する。
- ・利用者の急病及びけがが等に対応できるよう、近隣の医療機関と連携し、緊急時には応急処置、救急車の手配、家族等への連絡などの的確な対応を行う。

ウ 地震時の対応

- ・夜間・休館日等の閉館時において、震度4以上の地震が発生したときは、2名以上の従事者が施設に自動参集し、施設及び設備の点検、二次災害の防止等を行うものとする。
- ・災害により施設を休館している間は、1名以上の従事者が施設に勤務し、箕面市災害対策本部の指示のもと、管理業務に従事するとともに、施設・設備の復旧作業に協力するものとする。
- ・災害により施設を休館している間において、施設は、箕面市災害対策本部の指定する用途に使用するものとし、施設の車両は、当該用途に資する範囲で市が使用できるものとする。

エ 風水害時の対応

- ・夜間・休館日等の閉館時において、台風、豪雨等により災害発生の危険が高まった時は、市の指示に従い、1名以上の従事者が施設に参集するものとする。
- ・夜間・休館日等の閉館時において、台風、豪雨等により災害発生の危険が高まった時は、市の指示に従い、1名以上の従事者が施設に参集するものとする。

第6 地域活性化施設運営業務に関する要求水準

1 目的

SPCは、地域の回遊性を創出することを目的として、地域活性化施設の運営を行う。

2 事業実施の考え方

地域活性化施設とは、飲食の提供や、飲食物その他の物品の販売など、地域に回遊性を創出し、地域の活性化に資するための施設をいい、市はその専有部分を SPC に貸付ける（期間は5年以内とし、更新を可とする。）。

SPC は自らの責において、一般利用者のニーズに応じたテナントを地域活性化施設へ誘致する。

3 要求水準

(1) 施設業種

施設業種は、SPC の計画によるものとするが、市の承認を必要とする。なお、以下に示す業種は認めない。

- ・ 建築基準法により建築することができない用途の業種
- ・ 風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する営業に該当する業種
- ・ その他、公序良俗に反する事業又は周辺環境を著しく乱す恐れのある業種

(2) 営業時間及び定休日

- ・ 営業時間及び定休日は、SPC の計画によるものとするが、市の承認を必要とする。

(3) 賃貸借料

- ・ SPC の市からの賃借料は、テナントの計画によるものとし、テナントへの賃貸料は、近傍類似の賃貸料の水準を考慮して、SPC が設定する。

(4) 費用の負担

- ・ SPC はテナントに対し、地域活性化施設の内外装工事、家具・厨房機器等の設置工事、備品の整備、維持管理等を、テナントの費用負担で行わせることができる。テナントの業務実施に伴う光熱水費の負担も同様とする。

第7 提案事業に関する要求水準

1 目的

地域の商業活動と相まった回遊性を効果的に生み出し、地域の魅力を高めることを目的とした、積極的な事業計画を求める。事業計画は、関連社会資本の整備（ハード面）並びに自主事業（ソフト面）とする。

2 事業実施の考え方

(1) 関連社会資本の整備

関連社会資本の整備とは、本事業で計上するハード面の事業であり、箕面駅周辺を含む地域の活性化や回遊性の向上等を図るために、複合施設及び第二駐車場に関連する社会資本を整備する。

具体的には、周辺道路の美装化や施設案内のための道路標識等の整備により、施設利用者に対するサービス向上のほか、周辺商業施設等へのアクセス機能の改善を図ることが考えられる。

なお、整備は複合施設の整備に合わせて行う。

(2) 自主事業

自主事業とは、SPCの独自財源・独自収入で行うソフト面の事業であり、みのおサンプラザをはじめとする施設周辺の商業施設の活性化に資する事業（タウンマネジメント等）やレンタサイクル、カーシェアリング等が考えられる。

なお、SPCは自主事業を効果的に行うために、早期の着手及び継続的な事業展開を図る。

第8 事業計画及び事業報告に関する要求水準

1 事業計画

SPC は、事業実施の前年度の市が指定する日までに、次年度における事業計画書及び管理体制計画書を作成し、市に提出する。次年度業務は、これら計画書に基づくものとする。

また、事業計画書の内容は、市が求める内容を網羅したものとする。

2 事業報告

SPC は、毎年度終了後 30 日以内に、上記の事業計画に基づき実施した運営業務の実施結果について、事業報告書を作成し、市に提出する。

なお、提出された報告書は、箕面市役所別館 1 階行政資料コーナーにて公表する。

3 月別報告

SPC は、各月の業務報告書を翌月の 10 日までに作成し、維持管理及び運営状況について市に提出する。

4 随時報告

SPC は、緊急性を要する事項、重大な事項については、随時市に報告する。

5 その他

① 定例会

市と SPC は、月別報告時に、定例会を持つものとする。

② 評価制度

事業報告書に基づいて、施設利用者等による本業務の評価を年に一度、合議制で行う。SPC は、事業報告に際して利用者アンケート調査を行い、資料の作成・分析を行う。評価については真摯に受け止め、業務の改善を行うなどの対応を行う。

③ モニタリング

事業の実施状況を確認するため、市が適時行うモニタリングに対し、SPC は協力を行う。結果については真摯に受け止め、業務の改善を行うなどの対応を行う。