

坂出市中心市街地活性化 公民連携事業

【別添資料 1】 仮公募に関する仮要求水準書

令和5年5月8日

香川県坂出市

目次

I 重要事項に関する説明	1
1 仮要求水準書の位置付け	1
2 本事業の事業範囲	1
3 民間事業者に期待する事項	4
4 遵守すべき法律等	5
5 民間事業者と特別目的会社の組成および契約期間中の維持	6
6 仮要求水準の変更	6
7 契約期間終了時の水準	6
II プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準	7
1 プロジェクトマネジメント業務の基本方針	7
2 プロジェクトマネジメント業務の内容、要求する性能・機能	7
III 企画・設計業務に関する性能水準	8
1 企画・設計業務の基本方針	8
2 企画・設計業務の内容、要求する性能・機能	8
3 企画・設計業務に期待する水準	9
IV 建設および改修業務に関する性能水準	10
1 建設および改修業務の基本方針	10
2 建設および改修業務の内容、要求する性能・機能	10
3 建設および改修業務に期待する水準	11
V 維持管理業務に関する性能水準	12
1 維持管理業務に関する基本方針	12
2 施設維持管理業務の内容、要求する性能・機能	12
3 施設維持管理業務に期待する水準	13
4 外構施設維持管理業務の内容、要求する性能・機能	13
5 外構施設維持管理業務に期待する水準	13
VI 運営業務に関する性能水準	14
1 運営業務に関する基本方針	14
2 運営業務の内容、要求する機能・性能	14
3 運営業務に期待する水準	14
VII 自主事業に関する性能水準	15
1 自主事業に関する基本方針	15
2 自主事業に関する要件	15
3 自主事業に期待する効果	16
VIII 仮要求水準一覧	17
<全事業対象エリアに関する水準>	17
<坂出駅前エリアに関する水準>	17
<坂出緩衝緑地エリアに関する水準>	24
<西運河入船エリアに関する水準>	29

I 重要事項に関する説明

1 仮要求水準書の位置付け

仮要求水準書は、坂出市（以下、「市」という。）が「坂出市中心市街地活性化公民連携事業」（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、仮公募の実施において、民間事業者に要求する施設の設計・建設・維持管理・運営等に関する業務の水準（以下、「仮要求水準」という。）を示すものである。なお、民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力、資金調達力等を最大限に活かすため、市が設定する各業務に関する仮要求水準は、基本的な考え方と最低限の仮要求水準のみを記載するに留め、それらを達成するための具体的な方法および手段等については、民間事業者の仮企画提案に委ねることとする。

2 本事業の事業範囲

(1) プロジェクトマネジメント業務

- ・本事業のマネジメント
- ・SPC等の財務管理
- ・業務全体に関するセルフモニタリング
- ・その他、業務実施に必要な環境整備

(2) 企画・設計業務

- 【事前調査】
- ・インフラ調査
 - ・地盤調査
 - ・土壌調査
 - ・電波障害事前調査
 - ・周辺家屋影響調査（必要と想定される家屋が対象）

- 【企画・設計業務】
- ・企画・実施設計
 - ・企画・設計に関する要求水準との適合検査
 - ・企画・設計に関するセルフモニタリング

(3) 建設および改修業務

- 【建設・改修工事業務】
- ・造成工事

<ul style="list-style-type: none"> ・建設および改修工事 ・設備工事 ・外構工事 ・その他（近隣対応、別途工事との調整）
<p>【工事管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事監理
<p>【備品調達業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・備品（什器含む）の調達、設置
<p>【その他業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備に伴う各種申請 ・建設・改修業務に関する要求水準との適合検査 ・建設・改修業務に関するセルフモニタリング ・施設引渡業務

（４）維持管理業務

<p>【施設および設備の維持管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設内外の劣化状況の点検、保守 ・更新（部品等の取替え）および修繕（小規模、中規模修繕） ・電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の運転・監視 ・電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の法定点検・定期点検 ・修繕、補修、更新、劣化等の調査と対応 ・業務に伴う消耗品購入 ・警備保守システム管理
<p>【外構施設維持管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・植栽の保護・育成・処理 ・外構施設各部の点検、保守、補修、更新、修繕 ・植栽の剪定・除草 ・側溝等の土砂上げ ・その他、敷地内の管理
<p>【備品維持管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・備品の点検、保守、更新、修繕
<p>【清掃・環境衛生管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・定期清掃、特別清掃 ・設備定期清掃（貯水槽等）
<p>【その他の業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・維持管理業務に関するセルフモニタリング

・警備・安全管理業務

(5) 運営業務

・施設運営業務
・備品調達業務
・運営業務に関するセルフモニタリング

(6) その他業務

・市への所有権移転等に関する一切の業務
・市が実施する各種補助申請または会計検査対応等の支援
・事業期間中に市が実施する本事業の市民との協働に関する支援

ただし、仮公募の企画提案および参考価格の提出においては（４）維持管理業務における警備・安全管理業務を除くものとする。

3 民間事業者に期待する事項

本事業では、主に子育て世代をターゲットとして日々の暮らしの満足感や幸福感を感じられるような「居場所」や「機会」を創出し、「働くまち」と「住むまち」が両立できるまちづくりを目指すため、坂出駅前エリア、坂出緩衝緑地エリア、西運河入船エリアを核に坂出市中心市街地の再生を図るものとする。そこで民間事業者には、同優先課題の解決につながり得る、市場原理に基づく有効的で効率的な整備手法の提案を期待する。また、当該優先課題と矛盾しない範囲において、余剰地を活用した空間を創生するなどして、地域のにぎわい創出や地域経済の好循環に繋がるような取り組みがあれば、それらもあわせて提案されることが望ましい。

また、資金調達は、民間事業者によるサービス購入型、混合型および独立採算型から選択できるものとするが、異なる事業方式を組み合わせた形で提案することが可能であることから、ソーシャルインパクトボンド（SIB）やインパクト投資などの新しい資金調達を含めた資金調達スキームを提案することを認めるものとする。

なお、仮要求水準について、民間事業者の創意工夫により、市が求める水準をより高めるために、仮要求水準の代替案（ヴァリエントビッド）を提出することを認めるものとする。

4 遵守すべき法律等

民間事業者は、本事業の実施に際し、各関係法令等を遵守すること。主な法令等は、次のとおりであるが、民間事業者の提案内容により遵守する法令等がほかにある場合は、その法令も含まれるものとする。

(1) 消防法（昭和23年法律第186号）	(22) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
(2) 道路法（昭和27年法律第180号）	(23) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
(3) 水道法（昭和32年法律第177号）	(24) 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成29年法律第47号）
(4) 下水道法（昭和33年法律第79号）	(25) 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）
(5) 警備業法（昭和47年法律第117号）	(26) 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）
(6) 建設業法（昭和24年法律第100号）	(27) 廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
(7) 駐車場法（昭和32年法律第106号）	(28) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和54年法律第20号）
(8) 社会教育法（昭和24年法律第207号）	(29) 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）
(9) 電気事業法（昭和39年法律第170号）	(30) 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）
(10) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）	(31) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
(11) 労働基準法（昭和22年法律第49号）	(32) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
(12) 地方自治法（昭和22年法律第67号）	(33) その他、本事業に関する関連法令等
(13) 都市計画法（昭和43年法律第100号）	
(14) 道路交通法（昭和35年法律第105号）	
(15) 高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号）	
(16) ガス事業法（昭和29年法律第51号）	
(17) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）	
(18) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）	
(19) 振動規制法（昭和51年法律第64号）	
(20) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）	
(21) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）	

5 民間事業者と特別目的会社の組成および契約期間中の維持

本事業の実施を目的に市が契約締結する民間事業者または特別目的会社（以下、「SPC」という）は、契約期間中、適切な運営が行える体制を明確にし、これを維持し、安定した業務実施を行うものとする。

また、SPCを活用する場合は、市および金融機関との連絡調整が適切に行えるプロジェクトマネージャーを構成企業の中から選任するものとする。なお、プロジェクトマネージャーを変更する場合は、合理的理由を添えて市と協議を行うものとする。

6 仮要求水準の変更

市は、仮優先交渉権者選定期間中に次の事由により仮要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。

- (1) 法令等の変更
- (2) 災害・事故等
- (3) 市の事由による業務内容の変更
- (4) その他、業務内容の変更が市により認められた場合

7 契約期間終了時の水準

民間事業者は、事業用地内の整備対象施設について、当該施設の維持管理業務を適切に行うことにより、契約期間終了時に要求水準を満たす良好な状態に保持していることとする。

II プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準

1 プロジェクトマネジメント業務の基本方針

プロジェクトマネジメント業務は、主に、企画設計・整備開発・維持管理・運営、その他民間事業者による自主提案事業等の各業務（以下、「各業務」という）を、円滑かつ効果的に実施できるよう、市および各業務を担当する民間事業者との連絡や調整を行うものである。実施に際しては、各業務に係る民間事業者の士気向上につながるよう、適切な連携等を行い、市のパートナーとして安定的かつ継続的な公共サービスの提供に貢献することを目的とする。

2 プロジェクトマネジメント業務の内容、要求する性能・機能

(1) 事業全体のマネジメント

市および事業関係者に対する連絡窓口、各業務を担当する民間事業者との連絡窓口を担い、安定的かつ継続的な業務実施を行わせる。

(2) SPC 等の財務管理

SPC の資金調達や資金管理を適切に行い、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、事業期間中の SPC の財務内容を健全な状態に維持する。

(3) 業務全体のセルフモニタリング

各業務を担当する民間事業者のセルフモニタリングを取りまとめ、SPC の財務モニタリングと併せて、市と適切に共有できるような報告書等を作成し、市へ定期的な報告を行う。

(4) 適切なプロジェクトマネージャーの選任

事業期間ごとに事業を遂行するうえでの適切なプロジェクトマネージャーを定め、事業を先導する役割を持たせ、継続的で安定したサービス提供に努める。

プロジェクトマネージャーは、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、各業務を担当する民間事業者の各業務の実施状況や SPC の財務内容を適切に管理する。

Ⅲ 企画・設計業務に関する性能水準

1 企画・設計業務の基本方針

企画・設計業務は、必要な事前調査を的確に実施し、「坂出駅周辺再整備基本構想」で定めたまちづくりを実現するため、坂出市中心市街地再生を目指し、坂出駅前エリア、坂出緩衝緑地エリア、西運河入船エリアを核として整備を行うことを目的とする。

また、公民連携事業の推進により、効率的かつ有効的に業務が実施されることに加え、公的不動産(PRE)の有効活用の観点から市の未来に確実に新たな価値を創造することを期待する。

なお、仮公募においては、関係する各種条例または都市計画決定等の変更も含めて提案できるものとする。

2 企画・設計業務の内容、要求する性能・機能

(1) 事前調査業務の実施

設計に先立ち、市と調整を行ったうえで、対象となる事業地に関するインフラ調査、地盤調査、土壌調査、電波障害事前調査、周辺家屋影響調査等を、民間事業者の責任において必要に応じて行う。調査終了時に調査報告書を作成し、市に提出すること。

(2) 管理技術者および主任担当技術者等の通知

担当する民間事業者は、代理人、管理技術者、各主任担当技術者および担当技術者を定め、市に通知すること。

(3) 設計図書の作成

担当する民間事業者は、実施設計を提出することを前提とし、事業を円滑に進めるうえで必要な書類を市に提出すること。

(4) 実施設計

提出する実施設計の作成にあたっては、国土交通省告示第 98 号（平成 31 年 1 月 21 日）別添一の 1 の二に記載している内容を実施する。

(5) 工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務

工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務は、国土交通省告示第 98 号（平成 31 年 1 月 21 日）別添一の 1 の三に記載している内容を実施する。

3 企画・設計業務に期待する水準

本事業は、坂出駅周辺再整備基本構想を実現するためにエリアマネジメントを取り入れた提案を求める。

整備する施設等は、外構等を含めて SDGs（持続可能な開発目標）およびインクルーシブデザインの観点から誰もが利用し易い空間形成とし、建物の長寿命化に有効なスケルトン・インフィル方式などの採用により、将来の LCC（ライフサイクルコスト）と LCCO₂（ライフサイクル CO₂ 排出量）の低減やメンテナンスビリティの向上の工夫をすること。

また、整備対象施設等の全体は、色彩や材質等に配慮し、施設の特長や周辺の景観に配慮した施工を行うこと。さらに、整備する施設は、心地よい空間創出、人・もの・ことの交流機会の創出、にぎわい創出、市民との共創等、新たなまちづくりの視点において、民間事業者自らがどのような効果を発揮するのかを検証し、また事業実施期間中も検証された効果が維持されるようサービス基準合意書を用いてモニタリングを通じ、検証していくものとする。

IV 建設および改修業務に関する性能水準

1 建設および改修業務の基本方針

本事業は、「坂出駅周辺再整備基本構想」で定めたまちづくりを実現するため、坂出市中心市街地再生を目指し、坂出駅前エリア、坂出緩衝緑地エリア、西運河入船エリアを核として整備を行うことを目的とする。

建設業務は、企画・設計業務で作成された実施計画に基づき、適切な施工管理を行うことにより、事業スケジュールに沿った施設整備を行うことを目的とする。

2 建設および改修業務の内容、要求する性能・機能

仮募集要項の「Ⅲ. 募集内容に関する事項 1 本事業の概要 (4) 事業用地」に記載する事業用地における各施設を民間事業者が整備するものとする。ただし、仮公募においては、下記の施設を整備対象とする。

なお、民間事業者は、整備した施設等について、市と協議を行ったうえで市が所有することとなった施設は、最適な時期に市へ施設等所有権移転を行うこと。

(1) 駅前拠点施設を含む坂出駅前エリア

(2) 坂出緩衝緑地エリアのうち東大浜緑地、東大浜第1公園、東大浜第3公園
(西運河入船エリアとの連携を含む)

※(1)および(2)の両方の提案を期待するが、いずれか一方のみの提案も可能とする。

民間事業者は、要求水準に沿った整備を実施するものとし、多くの人を訪れる交流の場となると同時に、訪れた人が居心地の良さを感じ、快適に憩える空間を創造する。さらに、有事の際には、避難所としての防災機能を兼ね備えるものとする。

また、CASBEE®(建築環境総合性能評価システム)の視点に基づき、本整備に相応しい一定以上の評価を求め、さらに環境を維持する力を積極的に利活用した施設整備や土地利用を推進するグリーンインフラストラクチャーを導入した整備を求めるものとする。

民間事業者は、適正な整備業務のための品質管理を行うものとし、整備前、整備中、整備後のリスクを洗い出し、その対処方法を明らかにするとともに、市と別途締結するサービス基準合意書のモニタリングに反映させるものとする。

3 建設および改修業務に期待する水準

市は、公民連携事業としての施設整備業務について、地域事情に精通した市内事業者と市外事業者が適切な役割分担を行い、効率良く業務を遂行し、且つ地域経済の好循環が生まれることを期待する。

V 維持管理業務に関する性能水準

1 維持管理業務に関する基本方針

民間事業者は、整備した施設および既存の対象施設を、契約終了時までの期間、適切に維持管理を行うものとする。適切な維持管理とは、全ての施設について利用者の安全、環境保全、災害等に対する防災対策、防犯に対する対策、施設の長期的な活用策、さらには地域との連携に配慮した維持管理である。そのため、市民ニーズの反映と民間事業者の創意工夫を取り入れ、公民連携事業の特徴である長期間にわたる官民の役割分担やリスク分担を最大限に活かして業務を遂行するものとする。なお、契約終了後は、整備した施設等を運営に支障がない形で、その後の管理主体に引き継ぐものとする。

- (1) 整備した施設および外構等は、整備後から契約終了時までの間にわたって維持管理を行う。
- (2) 民間事業者が設置した施設は、施設の竣工から契約終了時までの間にわたって維持管理を行い、契約終了後の取り扱いについては、契約終了前に市と民間事業者の協議により取り決めるものとする。

2 施設維持管理業務の内容、要求する性能・機能

民間事業者は、契約期間中において下記の業務を適切に遂行するものとする。

また、本事業に関する事業契約書等に定められた業務に関する書類（業務計画書や業務報告書等）を適切に作成し、定められた期日に提出するものとする。なお、必要に応じて市から提出または報告の依頼がある場合は、速やかに適切な書類を作成し、提出するものとする。

- (1) 施設維持管理業務
- (2) 設備維持管理業務
- (3) 清掃・環境衛生管理業務
- (4) その他当該管理を実施するうえで必要とされる関連業務

3 施設維持管理業務に期待する水準

民間事業者は、対象施設の円滑な運営の確保や利便性および安全性の維持を目的に、法令で定められたものはもとより、定期的かつ自主的に点検業務等を行い、施設の性能・機能を適切に維持するものとする。

また、整備施設のトータル LCC の観点から、適切で計画的な予防保全を行うことで、低廉かつ効率的な維持コストを目指すものとする。

なお、小規模修繕および中規模修繕も本事業の対象範囲とするが、大規模修繕については、事業期間経過後、事業終了期間までの間で、市と民間事業者により実施の決定を行うものとする。その際に大規模修繕に要する費用は別途、市と協議して決定するものとする。

4 外構施設維持管理業務の内容、要求する性能・機能

民間事業者は、契約期間中において下記に示す主な対象施設（外構）の維持管理業務を適切に遂行するものとする。

また、本事業に関する事業契約書等に定められた業務に関する書類（業務計画書や業務報告書等）を適切に作成し、定められた期日に提出するものとする。なお、必要に応じて市から提出または報告の依頼がある場合は、速やかに適切な書類を作成し、提出するものとする。

- (1) 屋外スペース
- (2) 駐輪場、駐車場
- (3) 植栽
- (4) サイン看板、誘導標識
- (5) 敷地内側溝
- (6) その他当該管理を実施するうえで必要な外構施設

5 外構施設維持管理業務に期待する水準

民間事業者は、外構（屋外施設）について、安全かつ景観（美観）機能を適切な状態に保つように維持を行うものとする。なお、利用者等は、車の活用が想定されることから、駐車場への動線や歩行者との動線など安全対策を十分に行うものとする。

また、植栽等は、施設利用者や来訪者に安らぎを与え、必要に応じて周辺の景観への配慮や視線の交錯を避けることにも配慮を行うこととする。

VI 運營業務に関する性能水準

1 運營業務に関する基本方針

本事業における公共施設の運營業務は、まちづくりの重要な事項と捉え、将来における地域の環境変化がもたらす多様なニーズに、迅速かつ効率的に応え、より高度な公共サービスを継続的かつ発展的に提供していくことを目的とする。

また、運營業務は、地域の公益性に資する要素として、民間のノウハウを最大限に活かし、地域経済の好循環を目指すものとする。さらに対象エリア内で実施する民間の自主事業は、公共性の高い運営内容の場合に限り、市と協議により市との連携事業とすることも可能である。

2 運營業務の内容、要求する機能・性能

本事業では、駅前拠点施設を含む坂出駅前エリアと坂出緩衝緑地エリア（西運河入船エリアとの連携を含む）について、民間事業者が運営すべきものについて適切な体制で実施するものとする。

本事業における運営は、官と民との様々なリスクが適切に移転（分担）できるものとし、公民連携事業の最大の効果を発生させる提案とする。

3 運營業務に期待する水準

民間事業者は、施設利用者の多様なニーズに対し、きめ細やかに応える魅力的な運営を積極的に行い、子育て世代を含む幅広い世代の人々が集う賑わいのある空間形成に努めるものとする。また、民間事業者は、これまで坂出市中心市街地において、市民が積極的に立ち寄りたくなる良質な公共サービスを実施することで、広く開放された誰もが利用しやすい施設を目指すものとする。

Ⅶ 自主事業に関する性能水準

1 自主事業に関する基本方針

民間事業者が自ら実施する自主事業は、公共サービスおよび民間サービスの両方を想定しており、市民生活に役立つ空間形成による地域の公益性の向上を目的とする。

また、将来にわたり集客力や回遊性の向上、並びに観光促進および定住促進や地域の賑わい創出に寄与し、周辺地域との調和に資することを目指すものとする。

なお、公共サービスに関する自主事業は、民間事業者が提案する企画等を基に市が認めた場合に実施するものとする。

2 自主事業に関する要件

自主事業については、民間事業者自ら当該事業で想定されるリスクを負担することを前提として実施するものとする。

また、本事業で整備する公共施設と合築等を行う場合は、施設の所有、維持管理等の区分と権限を明確に分けるものとする。また、市の土地および公共施設を使用する場合は、市と協議のうえ、借地権の設定および賃料を決定するものとする。

なお、提案内容に関しては、提案書提出時まで、市との競争的対話を経て、より実現性の高い内容を提案することとし、次の点に注意すること。

- (1) 提案する事業は、原則、独立採算にて行うものとする。ただし、高い公共性を有し、かつ、市民からの利用料徴収に相応しくないと認められる事業については、必要な経費の一部をサービス対価に含めることも可能とする。
- (2) 民間事業者が自ら独立採算にて行う業務に係る利用料は、民間事業者が徴収し自らの収入とすることができる。
- (3) 利用料等の設定については、本事業の整備施設が公の施設であることから、周辺の類似施設やサービスと比較し、それらと著しく乖離した料金設定とならないように配慮すること。
- (4) 自主事業を変更または終了する場合は、市と協議のうえ、本事業の整備対象施設への影響がないように再整備あるいは復旧すること。

3 自主事業に期待する効果

自主事業は、次の視点による効果を期待する。

- (1) 本事業で実施する公共サービスおよび既存の公共サービスの質の相乗的な向上
- (2) 対象エリアにおけるにぎわいのあるまちづくり
- (3) 地域経済循環の活性化および地域企業の活性化
- (4) 事業用地内の余剰地有効活用

VIII 仮要求水準一覧

<全事業対象エリアに関する水準>

1. 坂出駅周辺再整備基本構想の実現に向け、民間のノウハウや技術を導入した公民連携事業とすること。事業期間において、環境の変化への対応や技術革新による陳腐化を防ぐため、可能な限り民間のノウハウや技術を継続的に導入すること。
2. 市民の意見を広く集め、様々な世代の市民が日常的に過ごし、市内で過ごす人が集まり、くつろぎ、交流することができるインクルーシブな場を創出すること。
3. 来訪者や施設利用者が移動しやすい機能と空間形成に努めること。ウォークブルを実現させるための仕組みを取り入れ、歩くなかで新たな気づきや出会いをもたらす工夫をすること。
4. 市民自らが賑わいや居場所づくりを主体的に行える仕組みを取り入れること。特に子育て世代や若者が事業推進に携わる体制を取ること。
5. 6つのエリアが相互に連携し合うことで、中心市街地の活性化を図ること。特に、坂出緩衝緑地エリアと西運河入船エリアについては、両エリアを一帯として捉えて整備することが望ましく、エリアからエリアへの移動を促すような仕組みを取り入れること。

<坂出駅前エリアに関する水準>

企画・設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務

エリア/施設名など	想定している主な利用目的
坂出駅前エリア /駅前拠点施設	交通結節点機能をいかし、中心市街地の拠点とする。 子育て世代をはじめ学生や来訪者を含めた全ての人にとって「まちのリビング」と呼べる居場所とすることで、中心市街地再生をけん引する場とする。

業務	業務内容	仮要求水準
企画・設計	設計業務（施設およびエリア全体の配置）	<p>◎道路線形を踏まえ、駅前空間としてのにぎわい創出となる空間形成を行うこと。</p> <p>◎敷地の形状や隣接施設等との位置関係を考慮し、施設利用者や周辺住民等が快適に利用できる空間形成とすること。</p> <p>◎本事業の目的を十分に達成することができる施設の配置や空間形成を行い、景観に配慮すること。</p> <p>◎周辺エリアとの連携や波及効果を生み出すような空間形成を行うこと。</p>

		<p>◎公共交通等の車との共存をしながら、人を中心とした空間形成を行うこと。</p>
	設計業務（施設およびエリアのデザイン等）	<p>◎交通結節点機能をいかし、「まちのリビング」として市内外の人々が集まれる中心市街地の拠点機能/市民の居場所の創造を図ること。</p> <p>◎施設等のデザインや来訪者の動線は、周囲との調和と安全確保など、新規整備施設としての配慮を行うこと。</p> <p>◎広場等の機能は、本事業の目的を踏まえ、独創的かつ何度も訪れたいくなる仕組みを構築すること。</p> <p>◎図書館機能を導入した拠点施設は、単なる本の貸館ではなく、駅前および鉄道による市の玄関口として、魅力的な外観と屋内空間を備えた空間とすること。</p> <p>◎拠点施設の導入機能については、市の公共施設再編計画を鑑みて、より有効なものとする。</p>
	設計業務（施設およびエリアの設備等）	<p>◎多様な来訪者の利便性に配慮した設備等を備えること。</p> <p>◎ICT技術を活用した設備や利用者が楽しめる機能を継続的に確保すること。</p> <p>◎避難所等の防災機能として適切な空調設備等を備えること。</p> <p>◎カーボンニュートラルとしての機能を設け、省エネ、創エネ、蓄エネに貢献する機能を設けること。</p>
	設計業務（その他）	<p>◎地球温暖化への配慮を行い、建物の長寿命化に有効なスケルトン・インフィル方式など将来のLCCとLCC02の低減やメンテナンスビリティの向上に工夫されたものとする。</p> <p>◎可能な限りグリーンインフラストラクチャーの視点から環境に配慮した整備とすること。</p> <p>◎地域経済の好循環に貢献すること。</p> <p>◎利用者が快適かつ安心して活用できる空間を創出すること。</p>
建設	業務体制および責任体制の構築	<p>◎複数の整備対象エリアと複数の業務に繋がりを持たせることを目的に体制を構築すること。</p> <p>◎各エリアの整備について、適切な業務実施となるような業務体制を構築すると共に、緊急時にも対応可能な業務体制を構築すること。</p> <p>◎整備するにあたって、適切に業務を遂行するために、責任の所在を明確にした有効的な責任体制を構築すること。</p>

	業務報告体制の構築	<p>◎工事の進捗状況を随時把握するため、効率性の高い業務報告体制を構築すること。</p> <p>◎工事の進捗は、常時、グラフ等により可視化し、いつでも市が確認できるようにすること。</p>
	施設引渡業務	<p>◎整備施設を引き渡す際は、市が所有者となる表示登記および所有権保存登記に必要な事務を行うものとし、整備施設の引渡し時期は、民間事業者の提案する事業方式に併せて、適切な時期を想定し、実行すること。</p>
	建設業務	<p>◎CASBEEに基づき、本整備に相応しい計画とすること。なお、CASBEE ランクは、効果を明らかにし、民間事業者の提案とする。</p> <p>◎本整備には自然が有する防災効果や環境を維持する力を積極的に利活用した施設整備や土地利用を推進するグリーンインフラストラクチャーの視点により整備すること。</p> <p>◎什器・備品については、長期的な観点から、効率的な維持管理につながる方法を検討すること。</p> <p>◎近隣住宅への騒音等に配慮した施設整備とすること。</p>
維持管理	業務体制の構築	<p>◎事業の継続性の観点から、適切な業務体制を構築し、責任の所在を明確にした有効的な体制とすること。</p> <p>◎資格などの必要な業務は、法令順守により、適切な人員を配置すること</p>
	施設および設備の維持管理	<p>◎維持管理は予防保全を基本とし、外観上清潔で、かつ、景観上美しい状態を保つこと。なお、予防保全は、LCCの削減効果も同時に発揮できるものとする。</p> <p>◎各設備について、各施設、部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性、省エネルギー性等を考慮に入れて、適正な方法によって効率よく運転し、その監視をすること。</p> <p>◎常駐警備は不要とするが、施設を適切に維持管理するための警備を実施すること。</p> <p>◎関係法令等を遵守すること。</p>
	ライフサイクルコスト削減方法の検討	<p>◎企画設計および建築の段階からライフサイクルコストの削減に努めることとし、エネルギー提供方法に創意工夫を行い、長期間にわたる施設全体のライフサイクルコストに配慮した維持管理計画を立案すること。</p>

	<p>◎適切なエネルギーマネジメントを実施し、光熱水費の管理や災害時対応の備蓄を含めたエネルギー関連業務を効率良く行うこと。また、上記計画について適宜見直しを行うこと。</p>
環境保全および安全性確保	<p>◎環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止および省資源・省エネルギーに努めること。</p> <p>◎物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。</p>
施設および設備の維持管理（施設点検）	<p>◎破損、腐食、変形、漏水等がないよう、また、金属部の錆、結露、カビの発生を防げるよう、施設内外の劣化状況の点検、保守、更新、修繕について、適切な頻度で実施できるよう計画し、実施体制を整えること。また、異常が生じた際は、速やかに対応できるようにすること。なお施設点検には、法定点検および定期点検を含むこと。</p> <p>◎扉等の開閉に関する機能が常に円滑に作動するよう定期的な点検を行うこと。また、異常が生じた際は、速やかに対応できるようにすること。</p> <p>◎利用者等の妨げとならないよう配慮した点検方法を計画し、実施すること。</p>
施設および設備の維持管理（設備点検）	<p>◎諸室の用途および気候の変化等を勘案し、利用者の快適性を考慮に入れて、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視すること。</p> <p>◎各設備は関係法令の定めにより点検を実施することとし、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施し、劣化等について調査、診断および判定を行い、適切な方法（保守、修正、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。なお施設点検には、法定点検および定期点検を含むこと。</p> <p>◎各設備の運転中、操作または使用中および点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は除去もしくは適切な対応をとること。</p> <p>◎運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定すること。</p>
災害および事故等発生時の対応	<p>◎建築物において重大な破損、災害、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。</p> <p>◎災害時に電源の確保ができるような配置等に努めること。</p>

故障・クレーム等発生時の対応	<p>◎故障による更新、保守管理の容易さに優れた機器および器具を採用すること。</p> <p>◎クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処できるよう体制を整えること。また、クレーム等発生時には現場調査、初期対応等の措置を行うこと。</p>
外構維持管理業務	<p>◎施設の性能および機能を維持し、安全上、美観上、適切な状態に保つこととし、部材の劣化、破損、腐食および変形等について調査、診断および判定を行い、迅速に補修等を実施することで、所要の性能、美観および機能を維持すること。</p> <p>◎利用者等の妨げとならないよう配慮した作業方法を計画し、実施すること。</p>
備品維持管理業務	<p>◎施設運営に支障をきたさないよう施設運営上必要な備品を適宜点検、保守、更新、修繕等を実施して管理を行うこと。</p> <p>◎施設利用者の安全上支障がないよう備品を管理すること。なお、不具合が生じた備品については、随時、補修等を行い、修繕不能な程度まで性能および機能の低下した備品については随時更新を行うことで、常に良好な状態を維持すること。</p> <p>◎施設の備品については備品台帳を作成し、管理を確実に行うこと。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を含むこと。また、消耗品については、在庫等を適切に管理し、不足がないようにすること。</p>
清掃・環境衛生管理	<p>◎清掃・環境管理業務の対象範囲は、整備施設および維持管理対象既存施設とし、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）に基づいて、整備施設の環境衛生管理を行うこと。</p> <p>◎施設および敷地について、目に見える埃、シミ、汚れがない状態を維持し、見た目心地よく、衛生的な施設であるよう努め、本件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清掃業務を実施すること。なお、個別箇所毎に定期清掃および特別清掃を組み合わせ実施すること。</p> <p>◎業務に使用する用具および資材等は常に整理整頓できるよう機能とオペレーションを整え、業務終了後は、各室の施錠確認、消灯および火気の始末を必ず行うこと。</p>

	<p>修繕および修繕計画について</p>	<p>◎清掃作業担当者は、職務にふさわしい制服等を着用することとし、人体に有害な薬品等は厳重に管理できるよう仕組みを整えること。</p> <p>◎建築物の躯体について建物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕、および、同様に整備された設備機器について機器系統全ての更新（劣化した部位・部材や機器などを新しく取り替えること）を行うこと。</p> <p>◎小規模修繕および中規模修繕について、設定範囲を明確に提案すること。</p> <p>◎契約期間終了時に、契約期間終了後10年までの長期修繕計画書を適切に作成すること。そのために、適切な計画作成の体制を整えること。</p>
<p>運営</p>	<p>施設運営</p>	<p>◎交通結節点機能をいかし、「まちのリビング」として市内外の人々が集まれる中心市街地の拠点機能/市民の居場所の創造を図ること。</p> <p>◎駅前にはふさわしく、必要な都市機能を備えた利用しやすくにぎわいのある駅前空間の創出を図ること。</p> <p>◎生徒・学生が放課後に自習など多様な目的で活用できるような居場所の創造を図ること。</p> <p>◎図書館機能、子育て支援機能、市民活動拠点機能、来訪者の拠点機能を導入した駅前拠点施設の運営を行うこと。</p> <p><図書館機能></p> <p>本や情報への気軽なアクセスを可能にし、自習スペースの設置や他者との交流なども含めて様々な世代にとっての学びの場の創造を図ること。加えて、他エリアとの連携・回遊性向上を通して新たな図書館活用の発見につながるような工夫が期待される。</p> <p>図書館ボランティア団体との連携および支援を行い、活動スペースを確保し、定期的な連絡調整等の話し合いを行える体制を構築すること。</p> <p><子育て支援機能></p> <p>子育て世代をはじめとする多様な世代が共に快適に居心地よく利用し、こどもたちが安心、安全に遊べる場の創出を図ること。</p> <p><市民活動拠点機能></p>

	<p>人数の多寡に関わらず、様々な形で集まることが可能な、市民の主体的な活動を支援する場を創造すること。さらに、市民が様々なサービスや支援を受けられる場とすること。</p> <p><来訪者の拠点機能></p> <p>坂出の顔となる風格のある場を創出し、電車や送迎の待ち時間を過ごすことや、県外からの来訪者の滞在も可能にする場とすること。市内の魅力や情報を紹介し、市街地内移動の拠点となる場とすること。</p> <p>◎図書館機能、子育て支援機能、市民活動拠点機能、来訪者の拠点機能以外については、契約期間中において、独立採算を基本とした民間による施設機能の魅力化や地域経済の好循環の実現を図ること。</p> <p>◎エリアマネジメントの観点から周辺環境を活かして多世代の利用者が楽しめて、心地よく過ごせる滞在時間を長くするような演出を行うこと。</p>
--	--

＜坂出緩衝緑地エリアに関する水準＞

企画・設計業務、建設および改修業務、維持管理業務、運営業務

エリア/施設名など	想定している主な利用目的
坂出緩衝緑地エリア /東大浜緑地 (C 地区)	車によるアクセス利便性の高さをいかした中心市街地への玄関とする。豊かな自然環境と長大な空間をいかしながら、多様な世代が集い、交流する市民の活動拠点を創出する場とする。

業務	業務内容	仮要求水準
企画・設計	設計業務（施設およびエリア全体の配置）	<p>◎緩衝緑地設置基準に基づき、緩衝緑地としての機能を確保しつつ「市民の居場所」として、市内外の人々が交流する地域活性化の拠点として設計すること。</p> <p>◎坂出緩衝緑地エリア周辺の環境に配慮したうえで、他エリアと切り離すのではなく、連携して人の流動を起こす仕組みとすること。</p> <p>◎車によるアクセス利便性の高さをいかした中心市街地への玄関機能を持たせること。</p>
	設計業務（施設およびエリアのデザイン等）	<p>◎地形や既存の樹木を活用し、自然と調和する景観を意識したデザインとすること。</p> <p>◎伐採した樹木を利活用した設計を実施すること。</p> <p>◎中心市街地に位置しつつ、住宅地に隣接する長大な緑地を活かし、都会の中の憩いの場の創出を図ること。</p> <p>◎現状の坂出緩衝緑地エリアのイメージ（良い点：緑が多くて心地よい。散歩に適している。問題点：暗くて気軽に立ち寄ることができないといわれている。特徴がない等）を考慮し、多くの人々が集まり、遊びやくつろぎなどのそれぞれの時間を安全に過ごすことができ、愛着を感じられる空間とすること。</p> <p>◎坂出緩衝緑地エリア内の各所に魅力的な空間を設置し、広大な自然の空間の中に来訪者がそれぞれの居場所を見つけられるようなデザインとすること。</p>
	設計業務（施設およびエリアの設備等）	<p>◎子どもからお年寄り、地元住民から旅行者など多様な来訪者のニーズに対応できる設備を整え、様々な機能を持った施設とすること。</p> <p>◎自然の中で子どもが安全に、自由に遊べる遊び空間を創出すること。</p>

		<p>◎散歩や運動等の健康活動と併せて、来訪者が利用できる施設を設置すること。</p> <p>◎施設や設備の設置にあたっては、周辺エリアの歴史的背景や雰囲気、既存資源等を活かしたものとすること。</p>
	設計業務（その他）	<p>◎坂出緩衝緑地エリアの近隣住民だけではなく、エリア外や市外・県外からも健康活動のために人々が訪れるような魅力ある場とすること。</p> <p>◎坂出緩衝緑地エリア全体を一様に整備するのではなく、緑地内の各所の特徴に沿った設計を行うこと。</p>
建設および改修	業務体制および責任体制の構築	<p>◎適切な業務実施となるような業務体制を構築すると共に、緊急時にも対応可能な業務体制を構築すること。</p> <p>◎整備するにあたって、適切に業務を遂行するために、責任の所在を明確にした有効的な責任体制を構築すること。</p>
	業務報告体制の構築	<p>◎工事の進捗状況を随時把握するため、効率性の高い業務報告体制を構築すること。</p> <p>◎工事の進捗は、常時、グラフ等により可視化し、いつでも市が確認できるようにすること。</p>
	施設引渡業務	◎整備施設を市に引き渡す際に、市が所有者となる表示登記および所有権保存登記に必要な事務を行うものとし、整備施設の引渡し時期は、民間事業者の提案する事業方式に併せて、適切な時期を想定し、実行すること。
	建設および改修工事業務	<p>◎本整備には自然が有する防災効果や環境を維持する力を積極的に利活用した施設整備や土地利用を推進するグリーンインフラストラクチャーの視点により整備すること。</p> <p>◎什器・備品については、長期的な観点から、効率的な維持管理につながる方法を検討すること。</p> <p>◎近隣住宅への騒音に配慮した施設整備とすること。</p> <p>◎改修施設は今後の修繕コストを低減できる工夫を行うこと。</p>
維持管理	業務体制の構築	◎維持管理業務の実施に支障がないように管理組織および管理要員を配置すること。
	施設および設備の維持管理	<p>◎日常点検や随時点検により、異常などの早期発見、早期対応を行うことにより、経費節減や快適な公園利用に繋げること。</p> <p>◎電気設備やポンプ等の定期点検結果を踏まえ早期に対応を行うこと。</p> <p>◎不法投棄の減少など、快適な公園利用を実現すること。</p> <p>◎事故防止のため、植樹に起因する路面の異常について定期的に補修を行うなど、安全な公園利用に資する取り組みを実施すること。</p>

ライフサイクルコスト削減方法の検討	<p>◎企画設計および建築の段階からライフサイクルコストの削減に努めることとし、エネルギー提供方法に創意工夫を行い、長期間にわたる施設全体のライフサイクルコストに配慮した維持管理計画を立案すること。</p> <p>◎適切なエネルギーマネジメントを実施し、光熱水費の管理や災害時対応の備蓄を含めたエネルギー関連業務を効率良く行うこと。また、上記計画について適宜見直しを行うこと。</p>
環境保全および安全性確保	<p>◎公園内の職員巡視、パトロールを日常的に実施し、定期的に夜間パトロールを行うなど、安全性を確保すること。</p>
施設および設備の維持管理（施設点検）	<p>◎質の高いサービスを常に円滑に提供できるよう、施設の点検・修繕・更新を行い、施設の性能および機能を維持すること。</p>
施設および設備の維持管理（設備点検）	<p>◎サービス提供に支障がきたすことがないように、かつ施設利用者が安全、快適に施設を利用できるような状態が維持されていること。</p> <p>◎各設備の関連法令等の定めにより点検を実施すること。</p>
災害および事故等発生時の対応	<p>◎災害発生時の避難経路を示した多言語対応の案内看板をよく見える場所に設置すること。</p> <p>◎災害発生時には、利用者の避難誘導に努めること。</p> <p>◎災害発生に備え、管理者・従業員・アルバイトで事前に避難・誘導等の行動計画を策定し共有しておくこと。</p>
故障・クレーム等発生時の対応	<p>◎故障による更新、保守管理の容易さに優れた機器および器具を採用すること。</p> <p>◎クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処できるよう体制を整えること。また、クレーム等発生時には現場調査、初期対応等の措置を行うこと。</p>
外構維持管理業務	<p>◎敷地内の外構および植栽帯の美観を維持するため、剪定、病害虫の駆除、施肥、地枝刈込み、除草、清掃、根切り、台風対策、芝生目土、雪囲い等必要な対応を行うこと。</p> <p>◎舗装面、排水柵、側溝等は、歩行の支障となる不陸、段差、排水不良が生じない状態を維持すること。</p> <p>◎駐車ライン等表示が明確に判断できる状態を維持すること。</p> <p>◎植栽を良好な状態に保ち、灌水を行い、害虫や病気から防御すること。</p> <p>◎繁茂しすぎないように適宜剪定、刈込みを行うこと。</p> <p>◎風等により倒木しないように管理を行うこと。</p>

		<p>◎施肥、除草等は、計画的に行うこと。</p> <p>◎薬剤散布または化学肥料の使用に当たっては、あらかじめ市と協議を行うこと。</p>
	備品維持管理業務	◎調達する備品の品質を維持するための適切な点検、保全、修繕を行うこと。
	清掃・環境衛生管理	<p>◎施設全般について日常的に清掃を行い、施設、設備、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。</p> <p>◎日常では清掃を実施しにくい箇所については、適切な頻度で定期的実施すること。</p> <p>◎法令等に基づき、環境衛生管理を行うこと。</p> <p>◎市民やボランティアと連携・協働し管理推進に努めること。</p>
	修繕および修繕計画について	<p>◎事業期間中にわたり、施設の機能および性能を維持し、公共サービス提供が円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕事業計画書に基づいて、施設全体の修繕を実施すること。</p> <p>◎規模の大小に関わらず事業期間において、劣化した部位・部材または機器の機能・性能を現状（初期の水準）または実用上支障のない状態まで回復させること。</p> <p>◎予防保全の考え方を重視し、施設設備の長寿命化を促進するとともに、ライフサイクルコストの削減に努めること。</p>
運営	施設運営	<p>◎地元住民にとっては、日常を豊かにする憩いの場であると同時に誇れるような施設として運営すること。</p> <p>◎市外や県外からの来訪者にとっては、来訪の目的として訪れたいような魅力的な交流拠点として機能するよう運営を行うこと。</p> <p>◎長大な自然を活かし、ウォーキングコースとして活用するなど、健康増進を図るための仕組みを施すこと。</p> <p>◎来訪者が長時間滞在するような工夫を凝らし、本事業全体エリアに新たな民間活力の参入を促すような運営とすること。</p> <p>◎売店等、利用者から利用料金を徴収する施設に関しては、契約期間中において独立採算を基本とし、民間活力を導入して公園と周辺エリアの魅力を向上させるものとする。</p> <p>◎本事業全体エリアの施設と連携し、全体との一体感や来訪者の流れを創出すること。なかでも、港機能を持つ西運河入船エリアとは一帯であると捉えて運営すること。</p>

		◎緩衝緑地の長大な空間の中に、学び機能・遊び機能・商業機能・自然の憩い機能等の連続性や多様な魅力を持つそれぞれの機能を持たせた運営を行うこと。（列挙した各機能はあくまで例）
--	--	--

<西運河入船エリアに関する水準>

企画・設計業務、建設および改修業務、維持管理業務、運營業務

エリア/施設名など	想定している主な利用目的
西運河入船エリア	坂出緩衝緑地エリアと連携した中心市街地への玄関機能と他の港との連携を担う。水辺空間の活用により、魅力的な場を創出し、港町坂出を発信する場とする。

業務	仮要求水準
企画・設計 建設および改修 維持管理 運営	<p>◎坂出緩衝緑地エリアと一体的にとらえ、坂出駅前エリアも含めた重点地区¹の全体的な人の回遊性を向上させ、賑わい創出の場とすること。</p> <p>◎水辺ならではの演出等を工夫し、市内外の来訪者にとって非日常を提供し、再来訪につなげ、観光拠点として坂出ファンの増加を図ること。</p> <p>◎多くの人の目に触れる位置にあることを踏まえ、港町としての既存環境の潜在力を活かした、美観的かつ周囲の景観に溶け込むようなデザインが期待される。</p> <p>◎西運河入船エリアの歴史的背景や港町特有の魅力や海洋環境保全等のストーリーを発信すること。</p> <p>◎坂出市の海の玄関として、他の港との連携を可能にする機能を持たせること。</p> <p>◎来訪者の滞在時間を長期化する機能を設け、地域経済への好循環を創出する。</p>

¹ 中心市街地の中で最も人が往来する坂出駅前と坂出特有の魅力を持つ坂出緩衝緑地エリアと西運河エリアを一帯的に捉えた地区を重点地区と定め、取組を進めることで2地区の魅力を創出する。「坂出駅周辺再整備基本構想」p45 2-5.中心市街地再生戦略(1)全体戦略 (<https://www.city.sakaide.lg.jp/uploaded/attachment/31538.pdf>)