

高知市文化プラザ長寿命化整備事業  
要求水準書  
(案)

高知市

令和2年7月21日

《目 次》

<b>第1 総則</b> .....	1
1 要求水準書の位置付け .....	1
2 事業目的 .....	1
3 対象業務 .....	2
4 対象施設 .....	2
5 適用法令等.....	3
6 事業期間 .....	5
7 その他.....	5
8 本施設に係る基本条件 .....	6
<b>第2 設計，建設業務に係る要求水準</b> .....	11
1 本施設の整備水準.....	11
2 設計業務 .....	12
3 改修工事業務.....	14
4 配置予定技術者 .....	17
<b>第3 施設整備に関する要求水準</b> .....	18
1 改修工事対象の現況 .....	18
2 整備水準 .....	25

＜添付資料＞

- 添付資料1 高知市文化プラザ劣化度調査報告書
- 添付資料2 高知市文化プラザ長寿命化整備基本計画
- 添付資料3 対象施設の一般図（既存図）
- 添付資料4 長期修繕計画（案）※今後作成予定
- 添付資料5 中央監視室に係る先行工事内容 ※今後作成予定

## 第1 総則

### 1 要求水準書の位置付け

本「高知市文化プラザ長寿命化整備事業 要求水準書」(以下「本書」という。)は、高知市文化プラザ長寿命化整備事業(以下「本事業」という。)への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、「募集要領」と一体のものとして位置付けるものである。市が本事業の公共施設の設計、改修を実施する事業者(以下「特定事業者」という。)に対し要求するサービス水準を示し、本事業の提案に具体的な指針を示すものである。

### 2 事業目的

高知市文化プラザは、平成13(2001)年の竣工から18年を経過し、電気・空調・給排水衛生設備や各ホールに設置された舞台機構・照明・音響設備などの経年劣化により、大規模な設備更新が喫緊の課題となっている。

そのため、長期に渡り高知市文化プラザを安全かつ機能的に活用していくための施設整備(長寿命化及び利便性・機能性の向上)や、整備によるサービス水準及び集客力の向上について、公民連携による様々な可能性を調査・把握し、効果的・効率的な発注を検討するため、令和元年度に「劣化度調査」及び「長寿命化整備基本計画」を策定した。(【添付資料1 高知市文化プラザ劣化度調査報告書】【添付資料2 高知市文化プラザ長寿命化整備基本計画】参照。)

これらの検討結果を踏まえ、市は、令和4年4月から令和5年6月までを高知市文化プラザの休館期間として設定し、民間ノウハウの活用により、効果的・効率的な高知市文化プラザの改修整備を実施するため、設計施工一括発注方式により事業を推進する。

### 3 対象業務

以下に、本事業の対象業務を示す。

中分類	業務内容	備考	分担	
			市	特定事業者
設計業務	事前調査業務	対象施設現状調査等		●
		その他調査		●
	実施設計業務	改修工事に係る実施設計		●
	その他業務	その他関連する業務		●
改修工事業務	改修工事業務	本施設の改修工事		●
	改修工事に伴う各種申請・届出等の業務	事前協議、申請・届出等業務(消防用設備、エレベーター等)		●
	建築物等への保険付保業務	建築物本体への保険付保(火災保険)		●
	その他業務	その他関連する業務(既存施設の養生等)		●

### 4 対象施設

本事業の対象施設は、以下に示す事業対象地に含まれるすべての建築物及び外構等(以下「本施設」という。)とする。

本施設	高知市文化プラザ	大ホール
		小ホール
		市民ギャラリー
		スタジオ
		ミュージアムショップ
	高知市中央公民館	
	横山隆一記念まんが館	
	店舗	カフェ, レストラン
	駐車場	
	外構(広場, 植栽, 通路等)	

## 5 適用法令等

### (1) 法令等

- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・駐車場法（昭和 32 年法律第 106 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（バリアフリー法）（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（障害者差別解消法）（平成 25 年法律第 65 号）
- ・景観法（平成 16 年法律第 23 号）
- ・屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル衛生管理法）（昭和 45 年法律第 20 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）
- ・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）
- ・ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・電気工事業の業務の適正化に関する法律（昭和 45 年法第 96 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）
- ・フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成 13 年法律第 64 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 72 号）
- ・労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）（平成 12 年法律第 104 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）
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）（平成 12 年法律第 100 号）
- ・警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法第 117 号）
- ・都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）（平成 24 年法律第 84 号）
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）（平成 27 年法律第 53 号）
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・計量法（平成 4 年法律第 51 号）
- ・興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）
- ・文化・芸術振興基本法（平成 13 年法律第 148 号）
- ・劇場、音楽堂等の活性化に関する法律（平成 24 年法律第 49 号）
- ・その他関連する法令等

## (2) 条例等

- ・高知市文化プラザ条例（平成 12 年条例第 61 号）
- ・高知市公民館条例（昭和 43 年条例第 37 号）
- ・高知市公民館条例施行規則（昭和 51 年教育委員会規則第 17 号）
- ・横山隆一記念まんが館資料取扱規則（平成 17 年規則第 98 号）
- ・高知市公有財産規則（昭和 41 年規則第 1 号）
- ・高知県ひとにやさしいまちづくり条例（平成 9 年呼応知見条例第 1 号）
- ・高知県ひとにやさしいまちづくり条例施行規則（平成 9 年高知県規則第 36 号）
- ・高知市景観条例（平成 21 年条例第 86 号）
- ・高知市景観規則（平成 22 年規則第 65 号）
- ・高知市建築基準法施行細則（昭和 47 年規則第 38 号）
- ・高知市中高層建築物指導要綱（平成 5 年告示第 26 号）
- ・高知市中高層建築物指導要綱施行細則（平成 5 年告示第 27 号）
- ・高知市火災予防条例（昭和 37 年条例第 3 号）
- ・高知市火災予防条例施行規則（昭和 37 年規則第 35 号）
- ・高知市公害防止条例（昭和 50 年条例第 28 号）
- ・高知市公害防止条例施行規則（昭和 50 年規則第 75 号）
- ・高知市下水道条例（昭和 37 年条例第 7 号）
- ・高知市下水道条例施行規程（平成 26 年上下水道局規程第 7 号）
- ・高知市個人情報保護条例（平成 18 年条例第 37 号）
- ・高知市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 3 号）
- ・高知市行政情報公開条例（平成 12 年条例第 68 号）
- ・その他関連する条例・規則等

## (3) 適用基準等

- ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・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）
- ・公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・公共建築設計業務委託共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・建築工事監理指針（国土交通省）
- ・電気設備工事監理指針（国土交通省）
- ・機械設備工事監理指針（国土交通省）
- ・建築保全業務共通仕様書（国土交通省）
- ・工事写真の撮り方 建築工事編（国土交通省監修）
- ・工事写真の撮り方 建築設備編（国土交通省監修）
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- ・懸垂物安全指針・同解説（一般財団法人日本建築センター）
- ・吊物機構安全指針・同解説（劇場演出空間技術協会 J A T E T - M - 6030 - 3）
- ・床機構安全指針・同解説（劇場演出空間技術協会 J A T E T - M - 5040 - 1）
- ・演出空間用調光装置の安全基準（劇場演出空間技術協会 J A T E T - L - 8110 - 3）
- ・劇場等演出空間電気設備指針改訂版（電気設備学会・劇場演出空間技術協会）

- ・内線規程（社団法人 日本電気協会）
  - ・高圧受電設備規程（社団法人 日本電気協会）
  - ・高調波抑制対策技術指針（社団法人 日本電気協会）
  - ・非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針（環境省）
  - ・建築物の解体等に係る石綿飛散対策防止マニュアル（環境省）
  - ・その他官庁管轄の技術基準
- ※上記仕様書等については、業務実施時の最新版による。

## 6 事業期間

本事業における各業務期間は以下のとおりとする。内部については、令和5年4月1日から部分使用することとし、令和5年3月31日までに特定事業者自らが実施する中間検査を済ませること。なお、休館期間は以下に示す期間だが、運営に支障がない工事は休館期間以前に実施することも可とする。

項目		期間
特定事業契約の締結		令和3年3月
設計業務		令和3年4月～令和4年3月
休館期間	主たる改修工事業務	令和4年4月～令和5年3月
	開館準備期間(引越・移転含む)	令和5年4月～令和5年6月
リニューアルオープン（供用開始）		令和5年7月

## 7 その他

### (1) 個人情報の取扱い

- ・ 特定事業者が本事業を行うに当たり、個人情報を取り扱う場合は、個人情報保護法等法令を遵守し、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じること。

### (2) 文書の管理・保存

- ・ 特定事業者が本事業に伴い作成し、又は受領する文書等は、適正に管理・保存すること。また、事業終了時に、市の指示に従って引き渡すこと。

### (3) 守秘義務

- ・ 特定事業者は、業務遂行に当たり、個人情報を取り扱う場合は、関係法令等の規定に従うほか、市の指示を受けて適正に取り扱うものとする。また、知り得た個人情報の内容をみだりに他に漏らし、又は不当な目的に使用しないこと。
- ・ 特定事業者は、業務を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしてはならな

い。

- ・ 提出された書類等は、高知市行政情報公開条例（平成 12 年条例第 68 号。以下「条例」という。）に基づく情報公開請求があった場合、公開することにより、当該法人等又は当該事業を営む個人の権利、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認めるに足りる合理的な理由があるもの（条例第 9 条第 1 項第 3 号該当）を除き公開することとする。したがって、提案内容に条例第 9 条第 1 項第 3 号に該当する部分がある場合は、提案書を提出する際に、非公開とする部分と具体的な理由を記載した情報非公開希望申立書を提出すること。ただし、非公開の申し出があった部分であっても、合理的な理由がないと判断する場合や公開することが公益上必要であると認める場合などは、公開することがある。

#### （４）環境への配慮

- ・ 特定事業者は、次のような環境に配慮した本事業の実施に努めること。
  - ▶ 物品調達の際は、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律に基づき、できる限り環境物品等を利用するよう努めること。
  - ▶ 廃棄に当たっては、市の分別基準に従い、ごみの減量化、資源化に努めること。

#### （５）地域経済への配慮

- ・ 本事業終了まで、必要な資機材や備消耗品を調達する際、またスタッフを雇用する際は、可能な限り市内から調達、雇用するなど、地域経済に配慮しながら業務を遂行するよう努めること。

## 8 本施設に係る基本条件

### （１）事業対象地の概要

項目	概要
住所	高知市九反田 2 番 1 号
敷地面積	7,201.27 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
防火地域	準防火地域
斜線制限	道路斜線規制
日影規制	なし
その他地域地区	なし
接道	北側：下知 14 号線（幅員 6.6m）、一部、国道 32 号線（幅員 24.4m） 西側：潮江 3 号線（幅員約 21m） 南側：南街 53 号線（幅員約 5.8m）
インフラ	電力：業務用電力、構内柱より引込



整備状況	ガス：都市ガス，敷地内の西側，南側に埋設 水道：上水道，下水道ともに南側道路に埋設 通信：－
アクセス	バス・路面電車：とさでん交通 はりまや橋停留所下車徒歩5分 車：高知インターチェンジより約10分 飛行機：高知龍馬空港より空港連絡バスで約30分

(2) 対象施設の概要

項目	概要	
施設名称    建物等概要	高知市文化プラザ	
	建築構造	鉄骨鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造, 鉄筋コンクリート造 (低層部分に一部コンクリート充填鋼管柱)
	基礎	コンクリート場所打払底杭他
	外壁	P C板 (スチールフレームパネル) 御影石打込仕上 P C板塗装仕上 アルミサッシガラスカーテンウォール他
	屋根	コンクリート抑えFRP防水
	建築物床面積	建築面積 6,039.62 m <sup>2</sup> 延床面積 35,888.86 m <sup>2</sup>
	階数	地下3階 地上11階+塔屋1階
	竣工日 開館	平成13(2001)年10月(築18年) 平成14(2002)年4月
	現在の運営状況	運営主体
運営施設		文化ホール, 市民ギャラリー, 横山隆一記念まんが館, 中央公民館等
利用状況		延べ利用人数 457,128人(平成29年度)
建物維持管理費		297,297,107円(平成29年度決算額) ※市負担修繕費等を除く
特記事項	耐震性: 新耐震基準に基づく建築物(耐震オイルダンパー採用) 避難施設: 指定緊急避難場所・津波避難ビルに指定	

### (3) 対象施設の各機能概要

本事業における改修対象は以下の既存施設とする。既存施設の一般図は【添付資料

#### 3 対象施設の一般図（既存図）を参照すること。

高知市文化プラザ	大ホール	客席	固定席 1,085 席 (1階席 533 席 (車椅子席 4 席を含む), 2階席 255 席, 3階席 165 席, 第1バルコニー席 8 席, 第2バルコニー席 36 席, 第3バルコニー席 36 席, 第4バルコニー席 52 席)
		舞台寸法	本舞台 間口 18m, 奥行 15m, 高さ 9~11m (可変)
		舞台設備	美術バトン 16 本, ライトブリッジ 3 機, サスペンションライト 2 本
		付帯設備	リハーサル室 (面積 106.57 m <sup>2</sup> 間口 8.75m, 奥行 12.18m, 天井高 4m) 楽屋 (定員 15 名×1 室, 定員 7 名×2 室) ユニットバス付楽屋 (定員 6 名×2 室, 定員 1 名×1 室) スタッフルーム (定員 9 名)
	小ホール	客席	移動席 (パイプ椅子) 200 席 面積 258.7 m <sup>2</sup> 間口 11.3m, 奥行 22.9m, 天井高 4.5m
		舞台寸法	仮設舞台 (1 台あたり) 間口 2.4m, 奥行 1.2m, 高さ 0.3m 仮設舞台台数 24 台
		舞台設備	美術バトン 2 本
		付帯設備	ユニットバス付楽屋 (定員 1 名) 楽屋 (定員 8 名) スタッフルーム (定員 5 名)
	市民ギャラリー	面積	総展示面積 1,500 m <sup>2</sup> (7 階) 第1展示室 490 m <sup>2</sup> (間口 14m, 奥行 35m, 天井高 6m, 最大壁面長 170m) 第2展示室 490 m <sup>2</sup> (間口 14m, 奥行 35m, 天井高 6m, 最大壁面長 173m) 第3展示室 256 m <sup>2</sup> (間口 29.5m, 奥行 7.5~10m, 天井高 6m) 第4展示室 111 m <sup>2</sup> (間口 13.5m, 奥行 9.2m, 天井高 4m, 最大壁面長 64m) 第5展示室 88.4 m <sup>2</sup> (間口 13.4m, 奥行 6.6m, 天井高 4m, 最大壁面長 39m)
		スタジオ	諸室 第1スタジオ, 第2スタジオ, リハーサル室, 録音室 付属設備 簡易PAセット 1 式, ドラムセット 1 式, ギターアンプ 2 台, ベースアンプ 1 台, シンセサイザー 1 台, キーボードアンプ 1 台, ピアノ 1 台 (第2スタジオのみ), 折り畳み譜面台 1 台
		ミュージアムショップ	3 階
		高知市中央公民館	学習室: 67 m <sup>2</sup> ×1 室, 75 m <sup>2</sup> ×1 室, 91 m <sup>2</sup> ×1 室, 特別学習室: 91 m <sup>2</sup> ×1 室, 和室: 28 m <sup>2</sup> ×3 室 (仕切りを外して一体利用可), 茶室: 9.5 畳×1 室, 工芸室: 53 m <sup>2</sup> ×1 室, 陶芸窯室: 10 m <sup>2</sup> ×1 室 (電気釜 1 台), 絵画室: 92 m <sup>2</sup> ×1 室, 調理室: 147 m <sup>2</sup> ×1 室 (調理台 7 台, 冷蔵庫, 冷凍庫), 大講義室: 221 m <sup>2</sup> ×1 室 (電子ピアノ 1 台), 軽運動室: 72 m <sup>2</sup> ×1 室, 音楽室: 66 m <sup>2</sup> ×1 室 (グランドピアノ 1 台, 電子ピアノ 10 台)
	横山隆一 記念まんが館	3 階: まんがライブラリー, まんが王国・土佐 4 階: 常設展示 5 階: 企画展示室	
	カフェ	3 階	
	レストラン	1 階	
	駐車場	地下 1 階~地下 3 階: 200 台 料金: 30 分ごとに 150 円 (8:30~22:00) 1,000 円 (21:30~翌 9:00)	

#### (4) 対象施設の開館時間

本施設の現状の開館時間等を以下に示す。リニューアル後の開館時間等についても現状と同様とする想定である。

施設		開館時間	休館日
高知市文化 プラザ	大ホール	9:00～22:00	月曜日（祝休日のときは開館）、年末年始（12月28日から1月4日）
	小ホール	9:00～22:00	
	市民ギャラリー	9:00～21:00	
	スタジオ	9:00～21:00	
	ミュージアムショップ	10:00～18:00	
高知市中央公民館		9:00～21:00	
横山隆一記念まんが館		9:00～18:00	
飲食店	カフェ（カフェ・ドゥ・リーブル）	11:00～17:00 （行事予定等により変更あり）	月曜日（祝休日のときは開館）
	レストラン（タンドルテーブル）	11:30～21:00	月曜日（祝休日のときは開館）
駐車場		8:30～22:00	月曜日（祝休日のときは開館）、年末年始（12月28日から1月4日）

## 第2 設計，建設業務に係る要求水準

### 1 本施設の整備水準

#### (1) 基本的な考え方

##### ア 改修工事の内容

特定事業者は、「第3 施設整備に関する要求水準」に示す内容に基づき，良好なサービス提供，芸術文化の醸成に相応しい施設整備を実施すること。

##### イ 本事業における改修工事対象の基本的な考え方

「第3 施設整備に関する要求水準」に示す本事業における改修工事の対象は，劣化や更新時期の経過により運用上危険が生じる可能性のある個所などの「安全性の確保」，「催事，サービスの安定運営に支障が生じるもの」，「現在の法令等に適合していないもの」を優先的に実施する他，リニューアル後に利用者の快適な利用につながる美観にかかわる部分についても一部対応するものとしている。

また，本事業での改修工事の後，10年間は全館休館を伴う工事を実施しない予定であり，本事業の改修工事後10年未満のうちに全館休館を伴う更新・修繕が必要な箇所については，本事業において優先的に実施するものとしている。

##### ウ 長期修繕計画を踏まえた工事内容の変更提案について

本事業での改修工事の後10年以内に生じると想定される修繕・更新工事を【添付資料4 長期修繕計画（案）】に示す。

本事業における改修工事の提案に当たっては、「第3 施設整備に関する要求水準」の改修工事内容に対応する改修工事予定価格と，【添付資料4 長期修繕計画（案）】に示す工事内容に基づく改修工事の後10年以内に生じる修繕・更新工事の総額を超えない範囲かつ，本事業での改修工事予定価格を超えない範囲において，「第3 施設整備に関する要求水準」の改修工事内容の一部について【添付資料4 長期修繕計画（案）】の修繕・更新工事の一部と入れ替える提案及び，【添付資料4 長期修繕計画（案）】の修繕・更新工事の一部を「第3 施設整備に関する要求水準」の改修工事に前倒しすることを認めるものとする。

なお，上記の提案は，前項「イ 本事業における改修工事対象の基本的な考え方」に基づき，安全性確保や施工の合理性，市民サービスへの寄与等が想定される場合に認めるものとする。

#### (2) 改修工事における留意事項

##### ア 特定天井の改修について

市は，ガレリア上部の天井は，平成25年の建築基準法改正により，天井高さ6m以上を超えかつ面積200㎡を超える特定天井に該当すると判断している。本事業の改修工事において，落下防止等の措置を行うことで現行法に適合させるものとする。



の根拠である令和元年度に実施した【添付資料1 高知市文化プラザ劣化度調査報告書】及び【添付資料2 高知市文化プラザ長寿命化整備基本計画】、【添付資料5 中央監視室に係る先行工事内容】を含むものとするが、特定事業者が設計業務を実施する中で、資料の内容に疑義や実態との相違が生じた場合は、速やかに市と協議すること。

- ・ 特定事業者は、自らが提案する本施設の設計、施工に当たり必要となる各種届出及び申請等の業務を適切な時期に実施すること。
- ・ 特定事業者は、その他設計業務に必要となる業務について実施すること。

## (2) 実施設計

- ・ 特定事業者は、本施設の改修工事に関する実施設計を行う。
- ・ 特定事業者は、設計業務着手に先立ち、業務計画書を市に提出すること。
- ・ 特定事業者は、諸室レイアウトの変更や意匠に関わる計画方針については、実施設計着手後速やかに市と協議し確認を得ること。
- ・ 特定事業者は、改修工事期間中の既存施設の一部使用に関し、使用の範囲、期間等について、市と協議、確認のうえ実施設計を進めること。
- ・ 設計業務実施に当たり、第1 5 (3)適用基準等に示す各種基準等に準拠すること。特定事業者は、実施設計完了時には、事業契約書に基づき改修工事設計図書等必要な資料を市に提出し、承諾を得ること。
- ・ 特定事業者は、必要に応じ、建築基準法に基づく、計画通知手続きを行うこと。

## ア 設計図書

実施設計業務の成果は設計図書として、主に以下に示す設計図、その他資料を取りまとめること。なお、要求水準確認表は、書式を業務着手の前に市と協議のうえ、作成すること。

提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は、電子データ(CADデータ、PDF)も提出すること。(CADデータについては、JWW形式にて提出すること。)

### 【設計図書等】

- ・ 実施設計図書(特記仕様書、図面リスト、設計図(建築、構造、電気設備、機械設備、舞台設備、外構、施工計画、サイン計画等))
- ・ 実施設計説明書
- ・ 工事工程表(業務日程)
- ・ 業務週報
- ・ 工事費内訳書
- ・ 数量調書
- ・ 各種計算書(構造、設備等)
- ・ 各種諸官庁申請書類
- ・ 打合せ記録簿

- ・要求水準確認表
- ・長期修繕計画（提案により改修工事内容の変更を行った場合）
- ・その他必要書類

### 3 改修工事業務

特定事業者は、設計業務において作成した設計図書に基づいて、改修工事業務を行う。

#### (1) 基本事項

- ・ 関連法令等を遵守すること。
- ・ 近隣及び施設関係者の安全確保と騒音、振動、臭気等の環境確保に十分配慮すること。
- ・ 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分行い、工事の円滑な進行や交通誘導警備員を配置するなど安全を確保すること。
- ・ 工事や工程の工夫等により、工期の順守と短縮を図ると共に、近隣住民への周知すること。
- ・ 特定事業者は設計図書及び施工計画書に従って本施設の改修工事を行うこと。

#### (2) 改修工事業務

##### ア 着工前業務

- ・ 特定事業者は、改修工事に先立ち、詳細工程表を含む施工計画書を作成し、以下の書類を添付の上、市に提出し、必要に応じ承諾を受けること。

- ・ 施工計画書
- ・ 工事実施体制（施工体制台帳）
- ・ 工事着手届
- ・ 現場代理人、監理技術者、主任技術者等の通知書（経歴書を添付）
- ・ 仮設計画書
- ・ 工事記録写真撮影計画書
- ・ 主要資機材一覧表
- ・ 下請業者一覧表
- ・ その他必要となる書類

- ・ 特定事業者は、上記のほか、下記の事項について対応すること。
- ・ 工事の記録簿の作成を行い、常に工事現場に整備すること。
- ・ 各種届出、申請、許認可等の書類の写し等を市に提出すること。
- ・ 周辺環境や交通、通行者の安全対策を十分に講じること。
- ・ 本施設の改修工事に関し、建設工事保険等に加入すること。



## イ 改修工事期間中業務

- ・ 特定事業者は、各種法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書等に従う適切な改修工事を実施すること。
- ・ 特定事業者は、定期的に施工管理状況の報告を行う。報告は、毎月の月報に取りまとめること。
- ・ 特定事業者は、改修工事期間中及び改修工事業務完了後に特定事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知すること。なお市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- ・ 市は、改修工事期間中に行われる工程会議に立ち会うことができると共に、いつでも工事現場での施行状況の確認を行うことが出来る。
- ・ 市が検査、会議、現場等に立ち会う場合、特定事業者は協力すること。
- ・ 市は、改修工事期間中、施工状況の説明等を要請する場合がある。この場合、特定事業者は、書面等により施工状況の説明を行うこと。
- ・ 特定事業者は、工事の記録簿の作成を行い、常に工事現場に保管する。特定事業者自らが実施する完成検査の後、改修完成図書と共に整理し、市に提出すること。
- ・ 工事着工後に現場状況により変更を要する事態が発生した場合は、設計者、市等と協議の上、工程等を再検討し、要求性能を達成すること。
- ・ 改修期間中は以下の書類を市に提出し、確認を得ること。
  - 機材等承諾願い
  - 産業廃棄物処分計画書、報告書（マニフェスト含む）
  - 生コンクリート配合計画書
  - 各種試験成績書
  - 各種出荷証明書
  - その他必要となる書類

## ウ 改修工事完成後

- ・ 特定事業者は、本施設の改修工事完了後速やかに、特定事業者自らの責任及び費用において、建築基準法その他関係法令に基づく各種検査、及び要求水準等に示された内容が満たされていることを確認する中間検査、本施設開設に必要な試運転等を実施し、その内容を市に書面にて通知すること。事業者は中間検査の結果により必要な修補等を行うこと。
- ・ 特定事業者は、中間検査の結果を、各種法令に基づく検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて、令和5年3月31日までに市に報告すること。
- ・ 特定事業者は、中間検査の実施及び市への報告後、改修完成図書と合わせて市による完成確認検査を受けること。
- ・ 市は特定事業者から完成確認検査の申し入れを受けた後、完成確認検査を実施し検査合格を確認した後、特定事業者より本施設の鍵の引渡しを受け、令和5年6月

末までに、特定事業者に改修工事業務完了の確認を通知する。

- ・ 改修完成図書は原則以下とし、詳細については市と協議のうえ整理すること。提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は、電子データ（CADデータ、PDF）も提出すること。（CADデータについては、JWW形式にて提出すること。）

**【改修完成図書等】**

- ・ 工事完成届
- ・ 竣工図（建築・外構，構造）
- ・ 竣工図（電気設備）
- ・ 竣工図（機械設備）
- ・ 各種試験成績書
- ・ 完成検査調書（特定事業者が実施したもの，検査済証その他の検査結果等含む）
- ・ 各種取扱説明書，保証書等
- ・ 建築物等の利用に関する説明書（「建築物等の利用に関する説明書作成の手引き」（国土交通省大臣官房官庁営繕部））
- ・ 工事写真
- ・ 竣工写真
- ・ 要求水準確認表
- ・ その他必要な届出等資料

#### 4 配置予定技術者

特定事業者は、設計業務、工事監理業務、改修工事業務の実施に当たり、以下の技術者を配置すること。

業務	配置予定技術者の要件
設計業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 設計企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にある管理技術者を1名配置すること。</li><li>・ 建築、構造、電気設備、機械設備の各主任担当技術者を1名配置すること。各主任担当技術者の兼務は可とする。</li><li>・ 管理技術者と各主任担当技術者の兼務は認めない。</li><li>・ 管理技術者及び各主任担当技術者は、一級建築士とすること。ただし、電気設備、機械設備の主任担当技術者は建築設備士も可とする。</li><li>・ 管理技術者及び各主任担当技術者については、設計業務完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。</li></ul>
改修工事業務	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建設企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にある監理技術者及び各主任技術者を配置すること。</li><li>・ 監理技術者は、一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有する者とする。</li><li>・ 監理技術者及び各主任技術者については、工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。</li></ul>

### 第3 施設整備に関する要求水準

#### 1 改修工事対象の現況

本事業の改修工事対象となる箇所の現況の所見について以下に示す。

##### (1) 建築工事

No.	項目		所見
1	外壁	塗装	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁石の保水が大きく石面が乾かないため、目地シール軟化などの影響が出ている。石仕上面へのコーティング塗装の実施が望ましい。また、コンクリート面の塗装を中心に、塗装の劣化が見られるため再塗装が必要</li> <li>全面施工には足場が必要であるため、今回の改修では北側の目地シールの施工と併せて北側の塗装を行い、その後、段階的に取り組む</li> </ul>
2	外壁	外壁目地シール	<ul style="list-style-type: none"> <li>シールが軟化しているため、打替えの必要がある</li> <li>ただし全面を施工するには3年程度を要することから、まずは正面である北側及びガレリア内、低層部を施工に取り組む</li> </ul>
3	外部 建具	大ホール1階入口 銅製建具をガラス建具 に変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営者要望に対応し、1階出入りの使い勝手を向上させる</li> </ul>
4	屋根	F R P 防水 ウレタン塗膜防水下地	<ul style="list-style-type: none"> <li>F R P 防水は2012年に補修工事が実施されたが、既に劣化が激しい</li> <li>漏水のおそれもあるため、全面防水工事（更新）の緊急性が高い</li> </ul>
5	軒天	アルミスパンドレル	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガレリア部分の特定天井対応として落下防止対策が必要</li> </ul>
6	内部 床 内部 壁	防水（厨房） 地下チャンバー室の浸 水対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>1階レストランの厨房は劣化が著しく、防水再施工が望ましい</li> <li>地下チャンバー室に水たまりができており対策が必要である</li> </ul>
7	内部 天井	天井ボード （岩綿吸音板）	<ul style="list-style-type: none"> <li>展示室1～3については、可動間仕切（展示パネル）更新に伴い撤去更新が必要となるため、再構築の場合は特定天井同等の仕様を採用することが望ましい</li> </ul>

No.	項目		所見
8	内部 他	ホール椅子	・ バルコニー席から舞台が見えづらく，改善若しくは撤去が望ましい
9	建具	可動間仕切り (重量)	・ 展示室1～3の可動パネル，小ホールの袖壁は危険な状態であるため更新が必要
10	建具	電動回転扉	・ 開閉は点検時のみとなっている。電動機構は残置 ・ ガレリア周りの施工と併せて，塗装の剥げ部分の補修を行う

## (2) 電気設備

	項目		所見
1	照明設備	照明器具	・ 安定器・部品の供給終了，故障の頻度が高くなっているものなど，使用不能時に館内の通行への支障が懸念されるものは優先して対応する
2		7階展示室1・2 照明設備	・ 可動間仕切り更新時に天井を撤去することを機に照明をLED化する

## (3) 空調設備

	項目	所見
1	空冷パッケージ エアコン	・ R22冷媒を使用しているため，設備更新を行う
2	空冷ルームエアコン	・ R22冷媒を使用しているため，設備更新を行う

## (4) 給排水・ガス設備

	項目	所見
1	給湯設備	・ 更新周期を超えており，劣化も見られるため安全対策として更新する
2	貯水槽・雑用水槽	・ 劣化が見られるため，更新又は補修を行う
3	ガス設備	・ 緊急遮断弁操作盤内の機器交換を安全対策として行う

#### (5) 消防設備

	項目	所見
1	不活性ガス消火設備	・ 劣化がみられることから、安全対策として更新する
2	非常電話設備	・ 改修から5年以内に更新周期を超えるため、安全対策として更新する
3	防火・防排煙設備	・ 既に更新周期を超えていることから、安全対策として更新する
4	誘導灯設備	・ 交換表示ランプが点灯しているため、安全対策として更新する

#### (6) 昇降機設備

	項目	所見
1	昇降機 No. 1, 2, 3, 5 (東芝製 ロープ式)	・ 挟まれ防止などの既存不適格を解消するため更新する ・ No. 5の遮煙対策は建築で対応の可能性も併せて検討する
2	昇降機 No. 4 (東芝製 油圧式)	・ 既存不適格を解消し、運用効率を向上させるため撤去、新設する
3	昇降機 No. 6, 7 (三菱製 ロープ式)	・ 既存不適格を解消するため、制御を更新する
4	昇降機 No. 8, 9 ※荷物用 (フジテック製 ロープ式)	・ 既存不適格を解消するため、制御を更新する ・ 遮煙対策は建築で対応の可能性も併せて検討する
5	昇降機 No. 10 (三菱製 油圧式)	・ 既存不適格を解消し、運用効率を向上させるため撤去、新設する

#### (7) 建築設備

	項目	所見
1	自動ドア	・ エンジン是不具合の発生頻度が上がっているため、早急な更新が望ましい
2	電動式防水扉	・ 緊急時に作動しなければ問題であるため、制御盤内の機器交換が必要
3	清掃ゴンドラ	・ 部品更新が必要
4	駐車場管制装置	・ 精算機、発券機、カーゲート、台数監視盤、割引認証機の更新が必要

(8) 舞台機構設備

	項目	所見
1	操作卓類 (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>機構操作卓のシステムOSはDOSVであり,既に保守対応が困難な状況にある</li> <li>制御システムはコンピュータの進歩が速く,サポート終了, 部品供給停止などが発生するため, 適切な時期での更新が必要</li> </ul>
2	制御盤 (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な保守点検が行われており, 劣化状況を早めに把握することが可能であるが, 予防保全の観点から, 推奨される更新周期での更新が必要である</li> <li>電動機器の変更を行う場合は, 総合的な更新が必要となる可能性がある</li> <li>次回改修時に盤更新の検討が必要</li> </ul>
3	吊物ワイヤー (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>吊物ワイヤーは劣化もみられるため, 更新が必要</li> </ul>
4	電動機, 巻上機 減速機, ブレーキ等 (部品類) (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>電気部品, 潤滑油, Vベルト等は更新が必要</li> <li>吊物の安全性確保のために, 要望の出ている手動介入方式の取りやめ, 手動の電動化などを実施の場合は, 総合的な更新の計画が必要</li> <li>定期的な保守点検が行われており, 劣化状況を早めに把握することが可能であるが, 予防保全の観点から, 推奨される更新周期での更新が必要</li> </ul>
5	床機構 (大ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>機械本体の更新は当面必要ないと判断するが, 推奨される更新周期での更新が必要</li> <li>エンコーダ等は安全面から更新が必要</li> <li>制御, 電気部品は吊物とあわせて更新する</li> </ul>
6	幕類 (大ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>幕類は, 防炎処理の耐用年数が約10年であるため, 施設の安定したなサービスの提供のために更新が必要</li> </ul>

(9) 舞台音響・映像設備

	項目	所見
1	音響調整卓(メイン)	・ 更新済であるが、音響調整卓は更新周期が短い ため、適切な時期での更新が必要
2	パワーアンプ架	・ 更新周期を超えており更新が必要、スピーカと の相性もあるため同時更新が望ましい
3	入出力パッチ盤	・ コネクター類の接触不良などが心配されるた め、更新が必要
4	効果機器架	・ 一部の機材は更新済であるが、更新周期を超え ている機器は更新が必要
5	録音再生機器	・ 技術の進歩が速いため、既存設備では対応がで きないものがある、更新が必要
6	移動型音響卓	・ 更新周期を超えており更新が必要
7	プロセ・サイドスピーカ	・ 更新周期を超えており更新が必要 ・ 更新の際には、アンプも同時更新とすべきであ る
8	客席スピーカ	・ 更新周期を超えており更新が必要
9	ロビー、運営、楽屋スピー カ	・ 更新周期を超えており更新が必要
10	ステージスピーカ	・ 更新周期を超えており更新が必要
11	ワイヤレスシステム	・ 更新済であるが、デジタル対応などの目的から 一部更新等を実施する
12	3点吊マイクシステム	・ 制御更新が必要であるが、メーカーが製造中止 したため、新しい機種への更新が必要
13	マイクロホン類	・ 更新周期を超えており更新が必要
14	舞台上下パッチ盤	・ 一部更新済であるが、その他は耐用年数を超え ており更新が必要
15	システムコントロール	・ 更新周期を超えており更新が必要
16	インカム	・ 更新周期を超えており更新が必要
17	難聴者システム	・ 更新周期を超えており更新が必要 ・ 既存方式での更新とするかは検討が必要
18	サブシステム	・ 更新周期を超えており更新が必要
19	大ホール 映像ホ	プロジェクター
20		



	項目	所見	
21	映像周辺機器	・ 更新周期を超えており更新が必要	
22	小ホール音響設備	音響調整卓(メイン)	・ 更新は実施されたが、不具合が発生しているため、再更新の検討が必要
23		パワーアンプ架	・ 未更新の機器の更新が必要
24		入出力パッチ盤	・ 更新周期を超えており更新が必要
25		効果機器架	・ 更新周期を超えており更新が必要
26		録音再生機器	・ 更新周期を超えており更新が必要
27		移動型音響卓	・ 更新周期を超えており更新が必要
28		メインスピーカ	・ 更新周期を超えており更新が必要
29		天井スピーカ	・ 一度更新されているが、全体的なシステム更新時に併せて検討が必要
30		ロビー, 運営, 楽屋スピーカ	・ 更新周期を超えており更新が必要
31		ステージスピーカ	・ 更新周期を超えており更新が必要
32		ワイヤレスシステム	・ 更新済であるが、デジタル対応などの目的から、一部更新等を実施
33		マイクロホン類	・ 更新周期を超えており更新が必要
34		システムコントロール	・ 更新周期を超えており更新が必要
35		インカム	・ 更新周期を超えており更新が必要
36		サブシステム	・ 更新周期を超えており更新が必要
37		難聴者システム	・ 更新周期を超えており更新が必要 ・ 既存方式での更新とするかは検討が必要
38	小ホール設備	プロジェクター	・ 更新済であるが、技術進歩が速く更新周期も近い ため、再更新が望ましい
39		映像周辺機器	・ 更新周期を超えており更新が必要
40	ITV	カメラ	・ 更新周期を超えており、故障時には防犯上及び 催事進行上の問題が生じることから、更新が必要 ・ デジタル方式での映像遅延、音声とのずれには 注意する必要がある
41	その他音響設備	7F 第1～5展示室	・ 更新周期を超えており更新が必要
42		10F 調理室	・ 更新周期を超えており更新が必要
43		11F 大会議室	・ 更新周期を超えており更新が必要

	項目	所見
44	11F 軽運動室	・ 更新周期を超えており更新が必要
45	11F 音楽室	・ 更新周期を超えており更新が必要

(10) 舞台照明設備

	項目	所見
1	調光操作卓類 (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大ホールは更新済</li> <li>・ 小ホールの調光操作卓は更新が必要</li> </ul>
2	調光盤 (調光ユニット) (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調光盤は更新時期を迎えている</li> <li>・ ホール内照明のLED化に伴い、調光盤の改造が必要となるため、調光盤更新時にあわせてLED化を検討することが望ましい</li> <li>・ ただし、照明のLED化が急速に進んでいるため、調光盤の更新計画においては、同時期に照明器具も更新することを検討する必要がある</li> <li>・ 客席照明 (電気設備) のLED化と併せて検討する必要がある</li> </ul>
3	ボーダーケーブル ケーブルリール (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ボーダーケーブルの更新時期</li> <li>・ ケーブルリール本体は更新が困難で部品交換とする可能性もある。</li> </ul>
4	コンセント類 (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接続部などの劣化が見られる</li> <li>・ 将来的なLED化を見越した計画が必要</li> </ul>
5	照明器具類 (スポットライト) (大ホール・小ホール)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ピンスポットライトは更新が必要</li> <li>・ 大ホール音響反射板照明など、対応可能な照明器具についてはLED化を検討する</li> <li>・ 小ホールは演出照明も含め、オールLED化の検討も考えられる</li> </ul>

(11) 備品

	項目	所見
1	ギャラリー高所作業車	・ 劣化がみられており、安全対策として更新が必要
2	スタジオ楽器・機材	・ 楽器、アンプ等が劣化しており、貸し出し機材であるため更新が必要

## 2 整備水準

### (1) 耐震安全性

現状における本施設の耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(平成 25 年 3 月 29 日付け国営計第 126 号, 国営整第 198 号, 国営設第 135 号)による, 次のとおりである。改修工事後においてもこれら性能を確保した施設とすること。

構造体：Ⅱ類

建築非構造体：A 類

建築設備：乙類

### (2) 建築工事

本事業の改修工事内容の詳細は以下のようなフォーマットで募集要領の公表時に示す予定である。

工種	部位	既設仕様	数量	改修仕様
外壁 目地シーラ	北壁面	P C 部◎種 25mm×25mm		既設同等で打ち替え。 足場設置費, 既設撤去・処分費共
	ガレリア北	同上		
防水	11F 屋上	F R P 複合防水		既設同等で施工。
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・
・・・	・・・	・・・	・・・	・・・