

八木駅南市有地活用事業

要求水準書（骨子）

平成26年4月30日

檀原市

目 次

第 1 総則	1
1 本書の位置づけ	1
2 本事業の目的	1
3 本事業の基本的な考え方	1
4 適用法令及び適用基準	3
第 2 本事業における整備対象施設等	3
1 施設の立地条件等	3
2 施設の計画条件等	6
第 3 施設整備業務に関する要求水準	13
1 業務内容	13
2 事前測量・調査業務の要求水準	13
3 施設整備に伴う各種申請業務の要求水準	13
4 基本設計・実施設計業務	13
5 建設業務	14
6 工事監理業務	14
7 備品の調達・設置業務	14
第 4 維持管理業務に関する要求水準	15
1 総則	15
2 各維持管理業務の業務範囲	16
第 5 運營業務に関する要求水準	18
1 総則	18
2 各運營業務の概要	19

第1 総則

1 本書の位置づけ

本書は、橿原市（以下「市」という。）が、八木駅南市有地活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、「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」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、市と事業契約を締結し本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）に要求する業務のうち、現時点における市の主な考えを記載したものであり、「施設整備業務に関する要求水準」、「維持管理業務に関する要求水準」及び「運営業務に関する要求水準」から構成される。

今後の市での検討や、事業者から招請する意見等を踏まえて、募集要項等の公表までに順次詳細化して補完し、要求水準書として整理する予定である。

2 本事業の目的

近鉄大和八木駅周辺は、交流都市拠点形成のための重要な場所に位置する。市では、奈良県中南和地域（以下「中南和地域」という。）の交流都市拠点を形成するため、中心市街地及びその周辺の歴史文化資源を含む地域を中心に、都市の再生を推進しているところである。

本事業は、商業・業務・行政機能が集積する橿原市の玄関口である近鉄大和八木駅周辺のうち、近鉄大和八木駅南側市有地（以下、「事業計画地」という。）の活用において、市民が関連する複数の手続きを行う総合窓口機能を提供する庁舎を整備して市民の利便性の向上を図るとともに、中南和地域の観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能の形成を図るものである。

本事業の実施にあたっては、財政負担の縮減並びに民間資金、経営能力及び技術的能力を活用し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能形成の効率的かつ効果的な実現を図ることを目的として、PFI法に基づき、庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設（以下「本施設」という。）の設計、建設、維持管理及び運営をPFI事業として一体的に実施するものである。

3 本事業の基本的な考え方

本事業の基本的な考え方は下記のとおりである。

(1) 橿原市らしさに配慮した市民に親しまれる事業

橿原市の豊かな歴史・文化・自然環境と調和し、県産材を取り入れた“まちなか建築”とするとともに、市民に親しまれ周辺の環境整備や景観形成に波及効果をもたらす事業とする。

・市の中心に立地する施設として、市民・観光客等が滞在・交流する広場を整備し、

魅力的なまちづくりの一翼を担う。

- ・利用者にやすらぎの空間を提供するため、奈良県産の木材を積極的に活用し、木造化・木質化等を図る。

(2) 市民サービスを向上させる事業

市民が関連する複数の手続きを行うことが可能な総合窓口機能を有した庁舎を整備し、市民サービスを向上させる事業とする。

- ・現在分散配置されている窓口機能を統合し、市民サービスを向上させる総合窓口機能を整備する。
- ・事務の増大に伴い現在狭隘化している執務空間・待合空間の広さを十分確保し、市民の利便性の向上を図る。

(3) 広域観光の拠点となる事業

飛鳥や吉野等の中南和地域や、奈良を始め大阪・京都・和歌山・三重等の近畿圏（以下「近畿圏」という。）、さらには、世界遺産本登録を目指す「飛鳥・藤原の宮都とその関連資産群」への周遊観光の拠点機能として宿泊施設等を整備し、地域・国籍を越えてさまざまな人々がふれあい交流できる事業とする。

- ・藤原京・飛鳥・大和三山をキーワードとして、中南和地域・近畿圏を対象とした観光情報の提供・発信を行う。
- ・観光コンシェルジュの配置や外国語対応のWEBサイト等の整備により、中南和地域の観光モデルコースの相談、立案や、交通や宿泊等の各種手配等を行い、海外の観光客も含め、誰でも利用しやすい観光拠点とする。
- ・かしはらナビプラザや地元商店街等と連携し、中南和地域等の観光資源を活用したイベントの企画・立案等を行い、市民と観光客のふれあい、交流を図る。

(4) 環境に配慮した事業

地球環境に配慮した環境負荷低減のため、自然エネルギーを積極的に導入し、省エネ・省資源に対応した低炭素なまちづくりの先導的役割を果たす事業とする。

- ・建築物のエネルギー負荷低減（日射遮蔽・屋上壁面緑化・昼光利用等）、自然エネルギーの積極的利用、高効率機器の採用等を実施する。
- ・運営段階でも省エネ・省資源を実現するためにモニタリングを実施し、適切な設備機器の更新、エネルギー利用計画等を行う。
- ・建築物の長寿命化を図り、建設コストだけでなく維持管理コストを含めたライフサイクルコストを考慮した計画とする。

(5) 人にやさしい事業

年齢・性別・障がいの有無などにかかわらず、あらゆる人にとって利用しやすいユニバーサルデザインの行き届いた事業とする。

- ・受付・授乳室・多目的トイレ・わかりやすいサイン計画・段差解消など、誰もが使いやすい人にやさしい施設とする。

- ・施設面だけでなく運営面でもあらゆる人にとって利用しやすい施設とする。

4 適用法令及び適用基準

本事業を実施するにあたっては、橿原市総合計画及び都市計画マスタープランに準拠するとともに、関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守するものとし、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準拠すること。

第2 本事業における整備対象施設等

1 施設の立地条件等

(1) 位置・敷地現況

事業計画地の位置及び現況は次のとおりである。

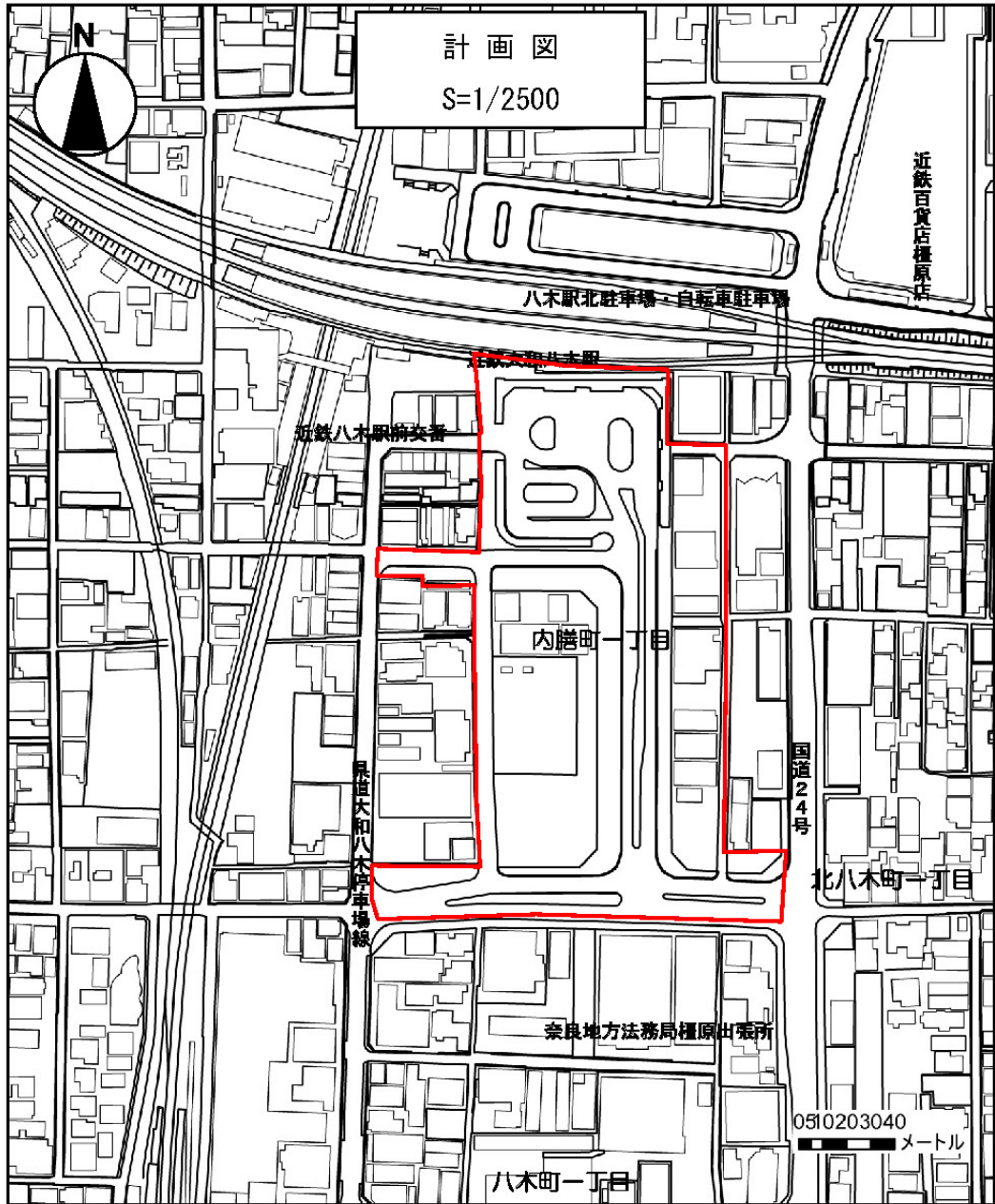
項目		内容
所在地		橿原市内膳町1丁目357番地
敷地面積		3,794.76 m ²
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域等	商業地域、防火地域、31m高度地区、景観計画区域、近鉄八木駅南地区地区計画（下記参照）
駐車場附置義務条例		無し
駐輪場附置義務条例		無し
建築・造成等に関する制限	建ぺい率	指定建ぺい率80%
	容積率	指定容積率400%
	建築物の高さ	31m高度地区

名称		近鉄八木駅南地区地区計画							
位置		橿原市内膳町1丁目及び八木町1丁目地内の各一部							
面積		約2.6ha							
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	橿原市及び中南和の表玄関としてふさわしい健全な都市環境を保ちつつ、駅前地区にふさわしい良好な商業業務地の形成を目標とする。							
	土地利用の方針	土地区画整理事業により整備される駅前広場及び道路沿いに新しい商業業務地として土地の高度利用を推進する。							
	地区施設の整備方針	土地区画整理事業により整備される駅前広場及び道路については、その機能が損なわれないように維持保全を図る。							
	建築物等の整備方針	橿原市の玄関口としてふさわしい商業業務地の育成及び良好な都市環境を確保するため、建築物の用途制限を行う。また、敷地の細分化を防止し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、建築物の敷地面積の最低限度及び敷地面積別の容積率の制限を設ける。							
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	次に掲げる建築物を建築してはならない。 (1) 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が50平方メートルをこえるもの。 (2) 倉庫業を営む倉庫。 (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(法律第122号)第2条第5項に定める営業の用に供する施設を含む建築物。						
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル ただし、当該地区計画決定の際既に200m ² 未満の土地、又は近鉄八木駅南土地区画整理事業に起因して200m ² 未満となる土地については、その全部を1の敷地として使用する場合は適用しないものとする。						
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度は、次の表の左欄に掲げる敷地面積の区分に応じ、同表右欄に掲げる数値とする。ただし、建築物の敷地が地区計画の区域内外にわたる場合においては、当該区域の内外にわたる全体の面積によって同表を適用する。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>敷地面積(単位:平方メートル)</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200以上</td> <td>60/10</td> </tr> <tr> <td>200未満</td> <td>50/10</td> </tr> </tbody> </table>	敷地面積(単位:平方メートル)	割合	200以上	60/10	200未満	50/10
		敷地面積(単位:平方メートル)	割合						
200以上	60/10								
200未満	50/10								
建築物の高さの最高限度	45m ただし、次に掲げる全ての要件を満たさない建築物については、31mを最高限度とする。 ① 敷地面積が1000m ² 以上であること。ただし、橿原市が、街区の形状、宅地の規模その他土地の状況により1000m ² が不相当であると認める場合、敷地面積が500m ² 以上1000m ² 未満の範囲内においても適用することとする。 ② 当該敷地内に空地を敷地面積の10分の35以上確保すること。また、一般の市民や来訪者に開放され自由に通行したり利用できる公開空地を敷地面積の10分の1以上確保すること。 ③ 建築物の敷地、屋上及び壁面については、みどりのネットワークの形成に貢献するよう、積極的に緑化を図り、公共空間においても緑化を促進すること。 ④ 橿原市及び中南和のシンボルとなるよう緑と都市が調和した景観形成に努めること。								

空 地：建築面積に含まれない敷地の部分

公開空地：計画建築物の敷地内の空地又は開放空間、屋上の開放空間のうち、日常一般に公開され、歩行者が自由に通行または利用できる部分。公開空地の基準や係数等の設定なし。

地区計画区域



凡 例	
	地区計画区域

(2) 周辺インフラ整備状況

ア 接道状況

敷地の接道の現況は次のとおりである。

区分	内容
東側	市道八木駅前通り線
西側	市道八木町・内膳町2号線
南側	市道八木町・内膳町1号線

イ 上水道

配水本管からの給水管の引込み・接続計画は事業者の提案によるものとする。
詳細は、事業者が関係機関に確認すること。

ウ 下水道

公共下水道への排水設備の接続計画は事業者の提案によるものとする。
詳細は、事業者が関係機関に確認すること。

エ 電気・ガス・電話等

電気・ガス・電話等の引込み・接続計画は事業者の提案によるものとする。
詳細は、事業者が関係機関に確認すること。

2 施設の計画条件等

(1) 施設概要

ア 施設の規模・構造等

(ア) 延べ面積

施設区分ごとに次のとおりとする。

施設区分		延べ面積 (許容範囲)	備考
庁舎		6,950 m ² (-0~+10%)	総合窓口、事務部門、屋内交流スペース
観光施設	宿泊施設	提案による	客室 140 室程度、ホテルフロント、浴場
	コンベンション施設	提案による	会議室 200 m ² (100 人利用) 程度
	展望施設	提案による	
	飲食物販等施設	提案による	飲食店・物品販売店・金融機関等
	観光振興支援施設	提案による	
付帯施設	開放型交流スペース	200 m ² 以上	
	駐車場	提案による	70 台程度、バリアフリー、荷捌き用も含む
	駐輪場	提案による	100 台程度

(イ) 建物高さ

近鉄八木駅南地区地区計画の趣旨に従い、建築物の高さの最高限度（45m）を最大限に活用すること。階数については、事業者の提案による。

(ロ) 天井高さ

庁舎の1階、宿泊施設のフロント階については、天井高さを3.0m以上とする。
庁舎の執務室・待合・会議室等の天井高さは2.7m以上とする。
その他の部分については十分な高さを確保すること。

(ハ) 構造方式

事業者の提案による。

(ニ) 県産材の利用

利用者にやすらぎの空間を提供するため、奈良県産の木材を積極的に活用し、木造化・木質化等を図ること。

(2) 機能・構成のあり方

ア 機能と構成

本施設は、市民が関連する総合窓口機能を備えた庁舎と、観光拠点として宿泊施設を備えた観光施設の複合施設として計画する。施設の配置方法は事業者の提案とする。

また、来庁者や市民、観光施設の利用者等が利用する駐車場及び駐輪場を整備するとともに、地域・国籍を超えてさまざまな人々がふれあい、交流できる広場機能として、開放型交流スペースを設ける。

イ 敷地利用条件

事業計画地は、橿原市都市計画マスタープランでは、広域商業・広域業務拠点、都市シビック拠点に含まれ、市の中核として最も重要な場所として位置づけられている。

また、事業計画地は近鉄大和八木駅、近鉄八木西口駅、JR 畝傍駅に近接し、国道24号線、国道166号線の間位置し、交通の利便性がよい交通の要衝でもあることから、橿原市都市計画マスタープランに基づき、周辺地域の交通への影響や、商店街、駅への車・人の動線計画を踏まえた敷地利用計画とすること。

(ア) 車の出入口

車は、東側の八木駅前通り線、南側の八木町・内膳町1号線からは敷地内に入りさせないこと。

また、隣接する市営八木駅南駐車場からの車利用者との動線に注意し、敷地内へ



の車の出入口を市営八木駅南駐車場の出入口から適切な距離を保って配置するとともに、駐車場の入出庫に伴う車の滞留等により、事業計画地周辺の道路での渋滞が極力発生しないよう配慮すること。

(イ) 商店街利用者の動線

隣接する商店街利用者（歩行者・車）の動線を妨げず、商店街との連携やにぎわいが創出される配置計画とすること。八木駅前通り線の歩道から事業計画地、または商店街へ至る歩行者の動線に回遊性を持たせるよう配慮すること。

(ウ) 観光施設利用者の動線

観光施設へは、バスからの乗り降りに配慮した計画とすること。

(エ) 庁舎利用者の動線

乗用車またはタクシーで来庁する利用者に配慮した計画とすること。

(オ) 観光客・市民の利便性

駅から来訪する観光客・市民の動線に配慮し、利便性・アクセス性を高めること。

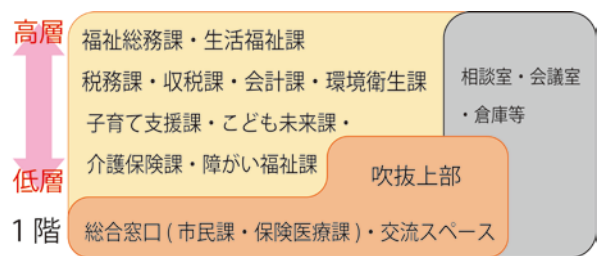
ウ セキュリティ・避難計画

庁舎部分と観光施設で利用するエレベーターは兼用不可とし、庁舎部分と観光施設で動線が錯綜しない計画とし、セキュリティを区分すること。また、非常用エレベーターは兼用可とし防災計画を適切に講じ、災害時に施設利用者・職員の安全が確保できることとする。

エ 庁舎

(ア) 施設構成

1階に総合窓口（市民課・保険医療課）、開放感のある吹抜けの交流スペースを設置し、低層階から順に「介護保険課・障がい福祉課・子育て支援課・こども未来課・税務課・収税課・会計課・環境衛生課・福祉総務課・生活福祉課」を配置すること。相談室・会議室・倉庫等は適宜設けること。



庁舎部分配置イメージ図

課	主な業務内容
総合窓口 (市民課・保険医療課)	戸籍関係各種届出の受付および証明書の作成、発行等 国民健康保険に関する各種届出の受付、子供医療費の助成等
介護保険課	介護保険料の賦課及び徴収、要介護認定、介護給付の支給等
障がい福祉課	相談支援、介護給付及び訓練等給付、障がい者虐待防止等
子育て支援課	児童扶養手当、育児相談、発達相談等
こども未来課	保育全般の総括、保育所との連絡調整等
収税課	市税等の収納管理、市税等の徴収等
税務課	市民税の賦課及び減免、固定資産の評価等
会計課	現金の出納及び保管、現金及び財産の記録管理等
環境衛生課	斎場の使用許可、ごみ処理事業の窓口業務等
福祉総務課	地域福祉の推進、社会福祉協議会等との連絡調整等
生活福祉課	生活保護、査察指導等

(イ) 施設規模

a 庁舎部分：6,650 m² (-0～+10%)

総合窓口、執務スペース、相談室、倉庫、会議室等を計画すること。

総合窓口には15ブース程度の窓口が配置できる計画とする。ただし、総合窓口業務については市が別途検討する内容に沿って変更が生じる可能性があるため、すべての階においてユニバーサルプランを基本とし、検討の結果生じるレイアウト変更に対応できる計画とすること。

また、総合窓口以外の課については、各課に2ブースの窓口が配置できる計画とすること。

b 屋内交流スペース：300 m² (-0～+10%)

来庁者が滞在・交流できるスペースとして、また、イベントの実施、案内の掲示を行えるスペースを計画すること。開放感を高めるため、上部に吹抜けを設けること。総合窓口の待合スペースと兼用しない空間とすること。

原則として開庁時のみの利用を想定しているが、セキュリティに配慮した計画であれば、利用時間については事業者の提案による。

オ 観光施設

(ア) 宿泊施設

a 施設構成

通年で需要が見込めるビジネス需要のほか、観光振興の起爆剤として観光シーズンを中心にレジャー需要も取り込む運営形態を想定した宿泊施設とする。

客室、浴場及びホテルフロントを整備する。

なお、宿泊施設利用者に対して飲食物を提供する設備の整備は、事業者の提案による。

b 施設規模：延べ面積は事業者の提案による

140 室程度の客室を確保する。客室タイプはシングルとツイン等の組み合わせとする。現在市では、客室1室あたりの面積を、シングル 18 m²程度、ツイン 24 m²程度と想定し、シングルとツインの客室数の割合は5：5程度、延べ面積として5,400 m²程度を想定しているが、事業者の提案とする。

また、男女別の浴場を計画すること。整備の規模等は事業者の提案とする。

(イ) コンベンション施設

a 施設構成

200 m² (100 人利用) 程度の大会議室を設け、ホワイエ空間、トイレ、管理等のための空間を設ける。大会議室は、会議・ホテルのバンケット・観光イベント・講演会など多目的に利用できるよう収納スペースも含めて計画すること。また、大会議室内に可動間仕切りを設け、複数の会議室としても利用できるようにすること。

なお、コンベンション施設利用者に対して、飲食物を提供できるようにすること。提供方法は事業者提案による。

b 施設規模

延べ面積は事業者の提案による。

(ウ) 展望施設

a 施設構成

展望施設を最上階に設置するとともに、近鉄八木駅南地区地区計画の趣旨に従い、建築物の高さの最高限度(45m)を最大限に活用し、藤原宮跡・大和三山等を眺望できる施設とすること。

b 施設規模

延べ面積は事業者の提案による。

(エ) 飲食物販等施設

a 施設構成

庁舎や宿泊施設等利用者の休憩所として利用されることを想定した飲食店を設ける。また、庁舎や宿泊施設等利用者の利便性の向上を図る物品販売店や金融機関等を計画すること。

b 施設規模

延べ面積は事業者の提案による。

(オ) 観光振興支援施設

a 施設構成

近鉄大和八木駅前にある「かしはらナビプラザ（橿原市観光交流センター）」と連携し、中南和地域や近畿圏の拠点機能となるよう、観光コンシェルジュを配置し、観光情報の発信、独自の観光モデルコースの提供、各種手配等が可能な施設とすること。

b 施設規模

延べ面積は事業者の提案による。

カ 付帯施設

(ア) 開放型交流スペース

a 施設構成

市民や観光客等が、くつろぎ、交流できる広場機能として開放型交流スペースを設けること。

屋根のある開放的な空間とする。閉庁時にも自由に利用できるスペースとし、観光イベント時には庁舎内の交流スペースと一体として利用できる構造とすること。

b 施設規模

200 m²以上

(イ) 駐車場：70 台程度

駐車場を 70 台程度設ける。そのうち、庁舎利用者用のバリアフリー駐車場 4 台以上と荷捌き駐車場 1 台を設けること。バリアフリー駐車場は、庁舎出入口に近接して設け、出入口までの移動円滑化経路を確保すること。荷捌き駐車場は、庁舎の管理動線に配慮して設けること。

また、観光施設利用者用のバリアフリー駐車場を 1 台以上と荷捌き駐車場 1 台を設置すること。その他は、事業者の提案による。なお、庁舎部分の荷捌き駐車場と観光施設の荷捌き駐車場は兼用できないこととする。

(ウ) 駐輪場：100 台程度

屋根のある駐輪場を 100 台程度設ける。

(3) 施設の耐震性能

ア 基本方針

施設の利用者、従業員の安全が維持できること。また、災害時に観光施設の一部を避難所として利用できること。

イ 構造要件

構造の耐震安全性の目標は、「官庁施設の総合耐震計画基準」のⅡ類とすること。

ウ 建築非構造部材の耐震安全性

建築非構造部材の耐震安全性の目標は、「官庁施設の総合耐震計画基準」のA類とすること。

外装材、内装材、建具等の脱落及び破損が生じないよう配慮し、家具等の什器備品の転倒防止にも配慮した計画とすること。

エ 建築設備の耐震安全性

建築設備の耐震安全性の目標は、庁舎に関わる設備は「官庁施設の総合耐震計画基準」の甲類、庁舎以外の設備については乙類とすること。

機器の設置については機器本体の耐震仕様について十分な検討を行うこと。また、据え付け部については構造計算を行い、地震動においても破損及び転倒しないよう安全な計画とすること。

第3 施設整備業務に関する要求水準

1 業務内容

事業者は、施設整備業務として、次の業務を実施すること。

- ・事前測量・調査業務
- ・施設整備に伴う各種申請業務
- ・基本設計・実施設計業務
- ・建設業務
- ・工事監理業務
- ・備品の調達・設置業務
- ・その他施設整備の実施に伴い必要となる業務

2 事前測量・調査業務の要求水準

事業者は、自らの提案において必要となる測量、地質、電波障害対策調査等、各種調査業務を、自らの責任において、必要な時期に適切に行うこと。

事業者は、調査に先立ち、調査概要、日程及び実施体制等を記載した「事前調査実施計画書」を市に提出し、市の確認を受けること。

3 施設整備に伴う各種申請業務の要求水準

事業者は、市が行う交付金、補助金及び地方債等の申請等に必要な資料の作成支援として、次の業務を実施すること。

- (1) 交付金、補助金及び地方債申請用の設計図書、及び積算書の作成支援業務
- (2) その他、本事業に関連して市が必要とする申請等に関する支援業務

4 基本設計・実施設計業務

(1) 業務範囲

事業者は、本要求水準書及び事業契約書等に基づき、施設整備に必要な基本設計と実施設計（以下、総称して「設計」という。）を行うこと。設計に伴い必要な事前調査は、事業者の判断により実施すること。

(2) 業務期間

設計の業務期間は、事業契約締結日を始期として、事業全体のスケジュールとの整合を図りながら事業者が計画し、事業契約書において定めること。

5 建設業務

(1) 業務範囲

事業者は、本要求水準書、事業契約書及び事業者提案に基づき、本施設等に係る建設業務を行うこと。

(2) 業務期間

建設の業務期間は、引渡し日を終期として、事業全体のスケジュールとの整合を図りながら事業者が計画し、事業契約書において定めること。

なお、現在市では、供用開始は平成 30 年 4 月 1 日を予定している。

6 工事監理業務

(1) 業務範囲

事業者は、要求水準書、事業契約書及び事業者提案に基づき、本施設等に係る工事監理業務を行うこと。

(2) 業務期間

建設業務と同様とする。

7 備品の調達・設置業務

(1) 業務範囲

備品の調達・設置業務の対象範囲は、次のとおりとする。

- ・庁舎の備品の調達・設置業務
- ・観光施設のうち、コンベンション施設、展望施設及び観光振興支援施設の備品の調達・設置業務

(2) 業務期間

建設業務と同様とする。

第4 維持管理業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

本施設の引渡しから事業終了までの間、要求水準書及び事業契約書等に従い、本施設等の機能及び性能等を適正な状態に保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できる品質、水準等を保持することを目的とする。

(2) 業務範囲

事業者は、維持管理業務として、次の業務を実施すること。

- ・ 建築物等保守管理業務
- ・ 建築設備等保守管理業務
- ・ 駐車場設備保守管理業務
- ・ 駐輪場設備保守管理業務
- ・ 附帯工作物保守管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 備品保守管理業務
- ・ 警備業務

(3) 業務期間

本施設の引渡し日から、平成50年3月31日まで維持管理業務を実施すること。

(4) 業務実施にあたっての基本方針

事業者は以下の方針に従い、維持管理業務を実施すること。

- ・ 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- ・ 作業環境を良好に保ち、施設利用者の健康被害を防止すること。
- ・ 建築物（付帯設備を含む）が有する性能を保つこと。
- ・ 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。
- ・ 省資源、省エネルギーに努めること。
- ・ ライフサイクルコストの低減に努めること。
- ・ 建築物等の財産価値の確保を図ること。
- ・ 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- ・ 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こと。
- ・ 上記の項目について、事業期間中の工程を定め実施すること。

2 各維持管理業務の業務範囲

(1) 建築物等保守管理業務

建築物等保守管理業務の対象施設は、庁舎、観光施設及び付帯施設とする。

対象範囲は次のとおりとし、それぞれ、施設管理上で必要な点検、保守、更新、経常修繕を実施すること。

施設区分		対象範囲
庁舎		建築物全般（屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等）
観光施設	宿泊施設	屋根、外壁、建具（外部）
	飲食物販等施設	屋根、外壁、建具（外部）
	その他観光施設	建築物全般（屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等）
付帯施設		建築物全般（屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等）

(2) 建築設備等保守管理業務

建築設備等保守管理業務の対象施設は庁舎、観光施設及び付帯施設とする。

対象範囲は次のとおりとし、それぞれ、施設管理上で必要な運転・監視、点検、保守、更新、経常修繕を実施すること。

施設区分		対象範囲
庁舎		建築設備全般（外部の設備含む）
観光施設	宿泊施設	一次側の設備
	飲食物販等施設	一次側の設備
	その他観光施設	建築設備全般（外部の設備含む）
付帯施設		建築設備全般（外部の設備含む）

(3) 駐車場設備保守管理業務

駐車場管理業務の対象範囲は、本事業で整備した駐車場とし、施設管理上で必要な運転・監視、点検、保守、更新、経常修繕を実施すること。

(4) 駐輪場設備保守管理業務

駐輪場管理業務の対象範囲は、本事業で整備した駐輪場とし、施設管理上で必要な運転・監視、点検、保守、更新、経常修繕を実施すること。

(5) 附帯工作物保守管理業務

附帯工作物保守管理業務の対象範囲は、敷地内の事業者の提案に基づく建物の周囲、建物内部または建物の屋上等における植栽並びに外構施設（工作物を含む）とし、施設管理上で必要な点検、保守、更新、経常修繕を実施すること。

(6) 環境衛生管理業務

環境衛生管理業務の対象範囲は、庁舎、観光施設（宿泊施設・飲食物販等施設は除く）及び付帯施設とし、衛生的環境の確保に関する法律に基づいて、当該施設における施設の環境衛生管理を行うこと。

(7) 清掃業務

清掃業務の対象範囲は、庁舎、観光施設（宿泊施設・飲食物販等施設は除く）、付帯施設及び敷地内の外部空間全般とし、良好な環境衛生、美観の維持、快適な空間を保つために、施設管理上で必要な清掃業務を実施すること。

(8) 備品保守管理業務

備品等保守管理業務の対象となる備品の範囲は、備品の調達・設置業務において事業者が調達し設置した備品及び市が貸与する備品とし、保守管理、清掃、更新及び修繕等を適宜行うこと。

(9) 警備業務

警備業務の対象範囲は、庁舎、観光施設（宿泊施設・飲食物販等施設は除く）、付帯施設及び敷地内の外構施設を含む敷地全体並びに敷地周辺とし、本施設を円滑に運営するため、施設における火災、盗難の防止及び出入り者のチェック、管理並びに各種不正、不法行為の警戒等、施設管理上で必要な安全の管理を実施すること。

第5 運營業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

本施設の供用開始から事業終了までの間、本要求水準書及び事業契約書に従い、良質で魅力的なサービスを提供し、全ての施設利用者が安全、快適かつ便利に利用できる品質・水準等を保持することを目的とする。

(2) 業務範囲

事業者は、運營業務として、次の業務を実施すること。

- ・ 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務
- ・ 宿泊施設の運營業務
- ・ 飲食物販等施設の運營業務
- ・ コンベンション施設の運營業務
- ・ 展望施設の運營業務
- ・ 駐車場の運營業務
- ・ 駐輪場の運營業務
- ・ 観光振興支援業務

(3) 業務期間

供用開始日から、平成 50 年 3 月 31 日まで運營業務を実施すること。

(4) 業務実施にあたっての基本方針

事業者は以下の方針に従い、運營業務を実施すること。

- ・ 提供するサービスの維持、向上に努めること。
- ・ 利用者ニーズを反映した運営に努めること。
- ・ 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- ・ 中南和地域の交流都市拠点にふさわしい、魅力ある業務の実施に努めること。

(5) セルフモニタリングの実施

事業者は運營業務の継続的な品質確保の観点から、年 1 回以上アンケート等の顧客満足度調査を実施し、施設利用者の意見を業務に反映すること。

(6) 個人情報の保護及び秘密の保持

事業者は、業務を実施するにあたって知り得た利用者の個人情報を取り扱う場合に

については、漏洩、滅失、又は、毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令に準拠して講じること。また、業務に従事する者、又は、従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は、不当な目的に利用しないこと。

なお、事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らさないこと。

2 各運營業務の概要

(1) 庁舎の総合案内と閉庁時受付業務

事業者は、来庁者等に対して、総合案内において庁舎全体のフロア案内や付近の交通案内等の総合案内を実施すること。また、来庁者の求めに応じ、申請書の記載方法等に対する質疑への対応および職員への取次を実施すること。

また、閉庁時間帯に出生届などの届け出を受け取り保管し、翌開庁日に市へ引き渡すこと。

(2) 宿泊施設の運營業務

事業者は、市に対して施設の賃料を支払い、宿泊施設の利用者から利用料金を受領し宿泊施設の運営を実施すること。なお、賃料としては、最低賃料を 2,500 円/坪・月程度とし、宿泊施設の稼働率に応じた賃料を加算する変動賃料を想定している。

(3) 飲食物販等施設の運營業務

事業者は、市に対して施設の賃料を支払い、飲食物販等施設の利用者から利用料金を受領し飲食物販等施設の運営を実施すること。なお、賃料としては、10,000 円/坪・月程度の固定賃料を想定している。

(4) コンベンション施設の運營業務

コンベンション施設は、予約制とするとともに、利用者から利用料金を徴収する予定である。予約の受付や利用案内等の窓口業務を行うとともに、利用者から利用料金を受領して、市へ納付すること。

(5) 展望施設の運營業務

展望施設は、市民や観光施設の利用者が無料で自由に利用できる運営形態とし、市民や観光客等に対し利用案内等を行うこと。

(6) 駐車場の運營業務

駐車場は、利用者から利用料金を徴収する予定である。施設利用者が円滑に利用できるよう誘導・案内を行うとともに、利用者から利用料金を受領して、市へ納付すること。

(7) 駐輪場の運營業務

放置自転車や盗難が生じないように管理すること。

(8) 観光振興支援業務

かしはらナビプラザ（橿原市観光交流センター）と連携し、飛鳥や吉野等の中南和地域や、奈良をはじめ大阪・京都・和歌山・三重等の近畿圏の周遊観光の拠点施設として機能するよう専従の観光コンシェルジュを1名以上配置し、観光情報の発信、独自の観光モデルコースの提供、開放型交流スペースでのイベント企画等を実施すること。

市が想定する業務の概要は次のとおりであるが、具体的な内容は事業者提案による。なお、かしはらナビプラザ（橿原市観光交流センター）は、現在、橿原市観光協会が指定管理者として管理運営しているが、管理運営や本事業との連携方法等に関する事業者提案は可能である。

ア 観光情報提供・発信等支援業務

市内のみならず、中南和地域の観光に関する様々な情報提供・発信や、本施設の広報宣伝活動として、観光に関する各種広報ちらしやポスターを配置、配布する。

また、中南和地域の観光振興に資する情報提供・発信、広報宣伝活動の方法等について企画立案し、市へ適宜提案すること。

イ WEBサイトによる情報提供業務

4ヶ国語（日本語・英語・中国語・ハンダ語）対応の観光客向けのWEBサイトを提供する。インバウンド観光を視野に、海外の観光客も含めて幅広く情報を提供するとともに、随時最新情報を提供すること。

ウ 観光相談業務

中南和地域や近畿圏の観光情報のアドバイスやコーディネート等が可能な観光コンシェルジュを配置し、観光情報や観光モデルコースの提供、各種手配などを行うこと。

観光コンシェルジュは一日8時間以上常駐とし、観光客からの問い合わせや相談に対応すること。

エ 観光イベント業務

中南和地域の観光振興を目的に、本施設だけでなく、近隣の地域資源を活用した観光イベントを企画・立案等すること。

企画・立案等に当たっては、かしはらナビプラザ、地元商店街など近隣の施設、団体と連携すること。