

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|---|-----|-----|----|-----|----|---|----|---|-----------|---|---|
| 1 | ○ | | | | | | | | | | | | 目次 | 資料9建設業務に含む什器・備品等リスト(後日公表) 資料10移設対象什器・備品等リスト(後日公表) 資料11電気・機械要求性能表 資料12蔵書リスト(中央図書館・教育研究所)(後日公表) | 資料9建設業務に含む什器・備品等リスト 資料10移設対象什器・備品等リスト 資料11電気・機械要求性能表 資料12蔵書リスト |
| 2 | ○ | | | | | | | | | | | | 目次 | — | 閲覧資料7 (仮称)新真和志複合施設建設事業業務委託(雨水移設計画策定) |
| 3 | ○ | | | 2 | 第1章 | 第1節 | | | | | | | 第1節本事業の目的 | 本事業は、このような背景を踏まえ、本施設を整備するため、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。)に準じ、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、財政負担の軽減を行うことを目的とする。 | 本事業は、このような背景を踏まえ、本施設を整備するため、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、民間企業のノウハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、財政負担の軽減を行うことを目的とする。 |
| 4 | ○ | | | 4 | 第1章 | 第4節 | | (2) | | | | | (2) 任意事業 | 事業者は、必須事業とは別に、民間収益事業を実施することができる。 | 事業者は、必須事業とは別に、民間収益事業を実施することができる。 ただし、次の用途として使用することができないものとする。 1) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他周辺環境の品位や価値を損なう用途 2) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途 3) 政治的用途・宗教的用途 4) 以下の団体等による利用 ① 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。以下「暴対法」という。)第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。 ② 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。 ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。 5) 分譲住宅など多数の者に対して建物及び借地権の譲渡・転貸を前提とする用途 6) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適当な用途 |
| 5 | ○ | | | 5 | 第1章 | 第5節 | 2. | | | | | | 2.事業期間 | 本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和29年3月末日までとする。 民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日から事業者の提案による日まで(50年未満)とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、DBO事業の事業期間終了時点(令和29年3月末日)までを下限する。 | 本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和29年3月末日までとする。 民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日から事業者の提案による日まで(50年未満。ただし、一般定期借地権の場合には50年とする。)とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、DBO事業の事業期間終了時点(令和29年3月末日)までを下限する。 |
| 6 | ○ | | | 5 | 第1章 | 第5節 | 3. | | | | | | 3.事業方式 | 本事業は、PFI法第14条第1項に準じ、本市が事業者と締結する本事業に係る契約(以下「事業契約」という。)に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する設計・建設・維持管理業務一括発注方式(DBO方式)により実施する。 また、民間収益事業は、本市が事業用地の一部に借地借家法(平成3年法律第90号)第23条(事業用定期借地権)に定める借地権を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。 | 本事業は、PFI法第14条第1項に基づき、本市が事業者と締結する本事業に係る契約(以下「事業契約」という。)に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、事業契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する設計・建設・維持管理業務一括発注方式(DBO方式)により実施する。 また、民間収益事業は、本市が事業用地の一部に借地借家法(平成3年法律第90号)第22条(一般定期借地権)又は第23条(事業用定期借地権)に定める借地権(以下併せて「定期借地権」という。)を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|---|-----|-----|----|-----|----|---|----|---|---------------------|--|--|
| 7 | ○ | | | 7 | 第1章 | 第5節 | 5. | | | | | | 5.セルフモニタリングの実施 | — | <p>5.セルフモニタリングの実施</p> <p>①事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者自らセルフモニタリングを実施すること。</p> <p>②事業者は、実際に提供するサービスが要求水準書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。また、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるよう設定すること。</p> <p>③要求水準書に規定する内容及び本市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。</p> <p>④設計、建設・工事監理段階においては、既設雨水管移設に係る詳細設計完了時、与儀公園再編整備基本計画策定完了時、基本設計完了時、実施設計完了時、既設雨水管移設完了時、解体・撤去完了時、竣工引渡し時において、セルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。維持管理段階においては、毎月、本市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、次の内容を記載すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・モニタリングの実施状況 ・モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等 ・要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等 ・要求水準未達が発生した場合の改善方策 |
| 8 | ○ | | | 8 | 第1章 | 第5節 | 6. | (2) | | | | | (2) 民間収益事業による収入及び負担 | 事業者が実施する民間施設の設計、建設、維持管理及び運営は、全て事業者の負担で実施するものとする。事業者は、事業用定期借地権設定契約に基づき、民間施設の整備・運営に係る土地の貸付料を、本市に納付する。なお、民間施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。 | 事業者が実施する民間施設の設計、建設、維持管理及び運営は、全て事業者の負担で実施するものとする。事業者は、定期借地権設定契約に基づき、民間施設の整備・運営に係る土地の貸付料を、本市に納付する。なお、民間施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。 |
| 9 | ○ | | | 8 | 第1章 | 第5節 | 6. | (2) | | ② | | | (2) 民間収益事業による収入及び負担 | ②形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）。 | ②形態：一般定期借地権設定契約又は事業用定期借地権設定契約（借地借家法第22条又は第23条）。 |
| 10 | ○ | | | 8 | 第1章 | 第5節 | 6. | (2) | | ③ | | | (2) 民間収益事業による収入及び負担 | ③賃貸借期間：事業者の提案によるもの（50年未満）とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、本事業（DBO方式）の事業期間終了時点（令和29年3月末日）までを下限する。 | ③賃貸借期間：事業者の提案によるもの（事業用定期借地権の場合には50年未満。一般定期借地権の場合には50年とする。）とし、民間施設の建設工事及び解体・撤去工事期間を含むものとする。ただし、本事業（DBO方式）の事業期間終了時点（令和29年3月末日）までを下限する。 |
| 11 | ○ | | | 8 | 第1章 | 第5節 | 6. | (2) | | ④ | | | (2) 民間収益事業による収入及び負担 | ④地代：事業者の提案によるものとし、本市が提示する基準地代年額以上とすること。ただし、実際の地代については、事業用定期借地権設定契約締結時点の事業用定期借地権設定契約部分の土地の不動産鑑定評価額を踏まえ、最終的な地代とするものとする。また、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。 | ④地代：事業者の提案によるものとし、本市が不動産鑑定評価額を基準に設定する基準地代年額以上とすること。また、地代の改定については、固定資産税路線価の変動率を踏まえ、原則として3年ごとに決定するものとする。ただし、社会情勢等を考慮し特別な事情があると認められる場合は、協議できるものとする。なお、当初の改定については、入札時点から3年後に行うものとする。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|----|-----|-----|----|-----|----|---|----|---|-------------------------|--|---|
| 12 | ○ | | | 8 | 第1章 | 第5節 | 6. | (2) | | ⑥ | | | (2) 民間収益事業による収入及び負担 | ②賃貸借期間満了時の取扱い: 賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を取去し、事業敷地の本市への返還が原則となる。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも賃貸借期間満了日まで解体・撤去工事を終えること。 | ⑥賃貸借期間満了時の取扱い: 賃貸借期間満了時には、借地借家法第22条又は第23条の規定により建築物及びその他の工作物を取去し、事業敷地の本市への返還が原則となる。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも賃貸借期間満了日まで解体・撤去工事を終えること。 |
| 13 | ○ | | | 9 | 第1章 | 第5節 | 6. | (3) | | ① | | | (3) 駐車場事業による収入及び負担 | ①形態: 事業用定期借地権設定契約及び駐車場賃貸借契約 | ①形態: 定期借地権設定契約及び駐車場賃貸借契約 |
| 14 | ○ | | | 9 | 第1章 | 第5節 | 6. | (3) | | ② | | | (3) 駐車場事業による収入及び負担 | ②事業用定期借地権設定契約: 「(2) 民間収益事業による収入及び負担」に示す貸付条件のとおり。ただし、本施設の供用開始日から駐車場賃貸借が行えるように締結すること。 | ②定期借地権設定契約: 「(2) 民間収益事業による収入及び負担」に示す貸付条件のとおり。ただし、本施設の供用開始日から駐車場賃貸借が行えるように締結すること。 |
| 15 | ○ | | | 9 | 第1章 | 第5節 | 6. | (3) | | ⑤ | | | (3) 駐車場事業による収入及び負担 | ⑤駐車場賃料: 入札公告時に本市が提示する金額(公用車分は月極利用、施設利用者分は定期利用とし、いずれも1区画当たり月額10,000円(消費税及び地方消費税相当額を除く))以下とし、事業者の提案によるものとする。なお、定期利用では8時から22時半(年末年始(12月29日～1月3日)、国民の祝日、慰霊の日を除く)の時間帯での利用を想定している。ただし、事業者が、公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合には、本市は公共施設利用者分の賃料を負担しない。なお、社会経済情勢等を考慮して、事業者は本市と賃料の改定について、協議を行うことができる。 | ⑤駐車場賃料: 入札公告時に本市が提示する金額(公用車分は月極利用、施設利用者分は定期利用とし、いずれも1区画当たり月額15,000円(消費税及び地方消費税相当額を除く))以下とし、事業者の提案によるものとする。ただし、駐車場を平面駐車場として計画する場合には、1区画当たり月額10,000円(消費税及び地方消費税相当額を除く)以下とし、事業者の提案によるものとする。また、社会経済情勢等を考慮して、事業者は本市と賃料の改定について、協議を行うことができる。なお、定期利用では8時から22時半(年末年始(12月29日～1月3日)、国民の祝日、慰霊の日を除く)の時間帯での利用を想定している。ただし、事業者が、公共施設利用者からの駐車場料金を収受する場合には、本市は公共施設利用者分の賃料を負担しないが、車利用の抑制や健全な駐車場運営のための料金徴収については、協議できるものとする。 |
| 16 | ○ | | | 9 | 第1章 | 第5節 | 6. | (4) | | | | | (4) カーシェアリング事業による収入及び負担 | 本市は、カーシェアリング基本協定に基づき、事業者又はカーシェアリング事業を行う者と約款等を締結し、当該者に使用料を支払うものとする。 | 本市は、カーシェアリング契約に基づき、事業者又はカーシェアリング事業を行う者と約款等を締結し、当該者に使用料を支払うものとする。 |
| 17 | ○ | | | 9 | 第1章 | 第5節 | 6. | (4) | | ① | | | (4) カーシェアリング事業による収入及び負担 | ①形態: カーシェアリング基本協定 | ①形態: カーシェアリング契約 |
| 18 | ○ | | | 9 | 第1章 | 第5節 | 6. | (4) | | ② | | | (4) カーシェアリング事業による収入及び負担 | ②使用期間: 本施設の供用開始日から、令和11年3月末日までとする。 | ②使用期間: 本施設の供用開始日から、令和15年3月末日までとする。 |
| 19 | ○ | | | 10 | 第1章 | 第5節 | 6. | (4) | | ⑤ | | | (4) カーシェアリング事業による収入及び負担 | ⑤使用料: 1台当たり月額110,000円(消費税及び地方消費税相当額を含む)以下とし、事業者の提案によるものとする。なお、社会経済情勢等を考慮して、事業者は本市と賃料の改定について、協議を行うことができる。なお、事業者は、本市の協力のもと、補助金等各種支援制度の活用を検討すること。 | ⑤使用料: 1台当たり月額128,000円(消費税及び地方消費税相当額を除く)以下とし、事業者の提案によるものとする。なお、社会経済情勢等を考慮して、事業者は本市と賃料の改定について、協議を行うことができる。なお、事業者は、本市の協力のもと、補助金等各種支援制度の活用を検討すること。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|----|-----|-----|----|-----|----|---|----|---|-----------------|---|---|
| 20 | ○ | | | 10 | 第1章 | 第5節 | 7. | (1) | | | | | 表1 事業スケジュール(予定) | 事業契約成立日 令和6年3月頃(本市議会の議決) 事業期間 事業契約締結日～令和29年3月末日 設計・建設期間 事業契約締結日～令和9年9月末日 維持管理期間 令和9年10月1日～令和29年3月末日 供用開始日 令和9年12月1日 | 事業契約成立日 令和6年9月下旬(本市議会の議決) 事業期間 事業契約締結日～令和29年3月末日 設計・建設期間 事業契約締結日～令和10年6月末日 本施設の引渡し日 令和10年6月末日 維持管理期間 本施設の引渡し日～令和29年3月末日 供用開始日 令和10年12月1日 |
| 21 | ○ | | | 10 | 第1章 | 第5節 | 7. | (1) | | | | | 表1 事業スケジュール(予定) | — | ※設計業務のうち、与儀公園再編整備基本計画策定業務は令和7年3月末日までに完了すること。 |
| 22 | ○ | | | 11 | 第1章 | 第5節 | 7. | (2) | | | | | 表2 民間施設に係る借地期間等 | 借地期間終了日: 公正証書締結日から50年未満で、事業者の提案による。 ただし、本事業(DBO方式)の事業期間終了時点(令和29年3月末日)までを下限とする。 なお、民間施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。 | 借地期間終了日: 公正証書締結日から50年未満で、事業者の提案による。ただし、本事業(DBO方式)の事業期間終了時点(令和29年3月末日)までを下限とする。 ただし、一般定期借地権の場合には公正証書締結日から50年とする。 なお、民間施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。 |
| 23 | ○ | | | 11 | 第1章 | 第5節 | 7. | (2) | 1) | ② | | | ② カーシェアリング事業 | カーシェアリング基本協定締結日: 駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに締結するものとする。 使用期間:本施設の供用開始日から、令和11年3月末日まで | カーシェアリング契約締結日: 駐車場の竣工後、本施設の供用開始までに締結するものとする。 使用期間:本施設の供用開始日から、令和15年3月末日まで |
| 24 | ○ | | | 14 | | 第8節 | 1. | | | | | | 表3 敷地概要 | 住所 那覇市寄宮1丁目2番1号 | 住所 那覇市寄宮1丁目311番 |
| 25 | ○ | | | 15 | | 第8節 | 3. | | | | | | 3.引渡し期限等 | 本施設は令和9年9月末日までに工事を完了し、本市への引渡しを完了すること。なお、本施設は令和9年12月1日から供用開始を予定しているが、引渡し以降から供用開始までの間に、本市は引越し及び供用開始準備を行う予定である。 | 本施設は令和10年6月末日までに工事を完了し、本市への引渡しを完了すること。なお、本施設は令和10年9月1日から供用開始を予定しているが、引渡し以降から供用開始までの間に、本市は引越し及び供用開始準備を行う予定である。 |
| 26 | ○ | | | 16 | | 第8節 | 4. | | | | | | 表5 真和志庁舎の概要 | 主な諸室: 真和志支所、真和志自治会長連絡協議会事務室、第一会議室(自治会長会連絡協議会活用)、第二会議室(コミュニティ活動活用)、教育相談課、学習支援室ていんぼう、自立支援教室きら星学級、電話相談室、適応指導教室あけもどろ学級、相談室はりゆん、つくし学習室、プレイルーム、障害者支援センターさわやか、ボランティアサロンまわし、各種倉庫 | 主な諸室: 真和志支所、真和志自治会長連絡協議会事務室、第一会議室(自治会長会連絡協議会活用)、第二会議室(コミュニティ活動活用)、障害者支援センターさわやか、ボランティアサロンまわし、各種倉庫 |
| 27 | ○ | | | 23 | 第2章 | 第1節 | 2. | | | | | | 2. 業務期間 | 設計業務の期間は、本施設の運用開始日をもとに事業者が計画することとし、具体的な設計期間については事業者の提案に基づき事業契約書に定める。事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう設計業務期間を設定すること。 ただし、既設雨水管移設に係る詳細設計業務及び与儀公園再編整備基本計画策定業務については、令和6年9月までに業務を完了させること。 | 設計業務の期間は、本施設の供用開始日をもとに事業者が計画することとし、具体的な設計期間については事業者の提案に基づき事業契約書に定める。事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう設計業務期間を設定すること。 ただし、与儀公園再編整備基本計画策定業務については、令和7年3月までに業務を完了させること。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|----|-----|-----|----|-----|----|---|------|---|-------------------|--|--|
| 28 | ○ | | | 25 | 第2章 | 第1節 | 6. | | | | | | 6 設計業務に係る留意事項 | 本市は、事業者に設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。 設計内容については、基本設計終了段階等において、市民の意見を反映するための市民説明会を2回程度実施すること。 | 本市は、事業者に設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。 設計内容については、基本設計終了段階等において、市民の意見を反映するための市民説明会を2回程度実施すること。 本市は、基本設計及び実施設計、並びに既設雨水管移設に係る詳細設計業務、与儀公園再編整備基本計画業務の各完了を確認するために、検査を実施する。検査は、要求水準書、事業提案書及びその後の協議等との照合により実施するものとする。事業者は、本市の行う検査の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは検査の手続きと同様とする。事業者は、本市による検査後、是正・改善事項がない場合には、本市から検査の通知を受けるものとする。また、本市は当該検査に準じて、既履行部分の確認を行う。 |
| 29 | ○ | | | 34 | 第2章 | 第1節 | 3. | (2) | | | | | (2) 歴史的・建築的価値への配慮 | 本施設の意匠計画における那覇市民会館の部分復元の考え方及び設計における注意事項は次のとおりである。 | 本施設の意匠計画における那覇市民会館の部分復元の考え方及び設計における注意事項は次のとおりである。なお、部分復元の費用については建設費の1.3パーセント程度を計上しており、部分復元の提案についてはそれ以上の提案を期待する。 |
| 30 | ○ | | | 45 | 第2章 | 第3節 | 8. | (1) | | | vi) | | (1) 共通 | vi)施設エントランス付近等に、施設内のイベント情報や各種行政情報等を表示するデジタルサイネージ(表示システムを含む)を設置するスペースを確保すること。 | vi)施設エントランス付近等に、施設内のイベント情報や各種行政情報等を表示するデジタルサイネージ(表示システムを含む)を設置すること。 |
| 31 | ○ | | | 46 | 第2章 | 第3節 | 8. | (2) | 1) | | vii) | | 1) 共通 | vii)業務終了後は執務室等が完全に閉鎖できるよう設えること。職員専用の出入口を設けること。 | vii)業務終了後は執務室及び受付・記載エリアが完全に閉鎖できるよう設えること。職員専用の出入口を設けること。 |
| 32 | ○ | | | 48 | 第2章 | 第3節 | 8. | (2) | 2) | ④ | iv) | | ④ 待合 | iv)ボイスコールの増設ができるよう、設置スペース、電源、配管の設置を行うこと。 | iv)ボイスコールが設置できるよう、設置スペース、電源、配管の設置を行うこと。 |
| 33 | ○ | | | 48 | 第2章 | 第3節 | 8. | (2) | 4) | | ii) | | 4) 倉庫 | ii)支所の会議室近隣への配置とし、共用廊下から出入りできるようにすること。 | ii)支所の会議室近隣への配置とし、共用廊下から出入りできるようにすること。 |
| 34 | ○ | | | 51 | 第2章 | 第3節 | 8. | (3) | 6) | | iii) | | 6) 調理実習室 | iii)調理台(5台)、流し、収納棚(調理器具、食器等の収納)を備えること。コンロ(H式)、オープン、冷蔵庫、電子レンジの設置スペースを確保すること。メインとなる調理台には、手元が映る鏡を設けること。子どもも高齢者も安全に使用できる調理設備とすること。 | iii)調理台(5台)、コンロ(H式)、流し、収納棚(調理器具、食器等の収納)を備えること。オープン、冷蔵庫、電子レンジの設置スペースを確保すること。メインとなる調理台には、手元が映る鏡を設けること。子どもも高齢者も安全に使用できる調理設備とすること。 |
| 35 | ○ | | | 56 | 第2章 | 第3節 | 8. | (4) | 2) | ① | x) | | ① 共通 | x)十分な室内換気がされるよう計画すること。換気のための窓は対面で設置し、排煙窓は可能な範囲で引き違い窓とすること。なお窓には雨除けの庇(現状の85cm以上)を設けること。合わせてサーキュレーター2台を設置するため、適切な場所に電源を確保すること。 | x)十分な室内換気がされるよう計画すること。換気のための窓は対面で設置し、排煙窓は可能な範囲で引き違い窓とすること。なお窓には雨除けの庇(現状の85cm以上)を設けること。 |
| 36 | ○ | | | 56 | 第2章 | 第3節 | 8. | (4) | 2) | ① | xi) | | ① 共通 | xi)フリーWi-Fi環境を整備できるよう、配管を敷設すること。 | xi)フリーWi-Fi環境を整備できるよう、配管を敷設すること。将来を見越して、2以上の柱の上部にコンセントとLANケーブルの差込口を設置し、カバーをつけておくこと。 |
| 37 | ○ | | | 58 | 第2章 | 第3節 | 8. | (4) | 2) | ⑧ | v) | | ⑧ サービス受付エリア | v)サービス受付エリアの床下にはコンセントやLAN等、必要な設備の配管配線を行うこと。 | v)サービス受付エリアの床下にはコンセントやLAN等、将来の機器の増設に対応できるよう十分な設備配線を行うこと。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|----|-----|-----|----|-----|-----|---|-------|---|---------------------|---|---|
| 38 | ○ | | | 61 | 第2章 | 第3節 | 8. | (5) | 2) | | vii) | | 2) 事務室 | vii)事務室付近の廊下にAEDが設置できるスペースを整備すること。 | vii)事務室付近の廊下にAEDを設置すること。 |
| 39 | ○ | | | 61 | 第2章 | 第3節 | 8. | (5) | 3) | | iv) | | 3) 調理室 | iv)調理台、レンジフード、流しを備えること。コンロはIH式とすること。配膳スペース、コンロ(IH、2口)、レンジ、オープン、食器棚、食器乾燥機等を設置できるスペースを確保すること。 | iv)調理台、レンジフード、流し、配膳スペース、コンロ(IH、2口)、レンジ、オープン、食器棚、食器乾燥機等を備えること。 |
| 40 | ○ | | | 75 | 第2章 | 第3節 | 8. | (9) | 1) | | iii) | | 1) トイレ | iii)バリアフリートイレのみ洗浄機能付とし、その他のブースは将来対応としてコンセントのみ設置すること。 | iii)トイレは洗浄機能付き便座とし、洗面器付近にはジェットタオルを設置すること。 |
| 41 | ○ | | | 76 | 第2章 | 第3節 | 8. | (9) | 1) | | vii) | | 1) トイレ | vii)障がい者の利用に配慮したバリアフリートイレ(オストメイト対応)を各フロアに計画すること。 | vii)障がい者の利用に配慮したバリアフリートイレ(オストメイト、大型ベッド(ユニバーサルシート)等設置)を各フロアに計画すること。 |
| 42 | ○ | | | 76 | 第2章 | 第3節 | 8. | (9) | 1) | | viii) | | 1) トイレ | viii)各男性用トイレの小便器×1、各トイレのブース×1、洗面器×1には手すりを設置すること。 | viii)各男性用トイレの小便器、各トイレのブース、洗面器には手すりを設置すること。 |
| 43 | ○ | | | 76 | 第2章 | 第3節 | 8. | (9) | 4) | | ii) | | 4) 給湯室 | ii)製氷機を設置できるスペース及び必要な設備を設けること。 | ii)製氷機を設置すること。 |
| 44 | ○ | | | 79 | 第2章 | 第3節 | 8. | (9) | 10) | | iv) | | 10) その他 | iv)隔階の共用部の廊下にAEDを設置するスペースを設けること。 | iv)隔階の共用部の廊下にAEDを設置すること。 |
| 45 | ○ | | | 79 | 第2章 | 第3節 | 8. | (9) | 10) | | vii) | | 10) その他 | vii)利用者用のドアは引き戸もしくは自動ドアを基本とすること。 | vii)利用者用のドアは自動ドアを基本とすること。 |
| 46 | ○ | | | 83 | 第3章 | 第6節 | | | | | iv) | | 第6節与儀公園再編整備基本計画策定業務 | iv)事業者は、課題等を踏まえ、与儀公園の再編整備に係る基本方針(コンセプト)等を検討すること。また、基本方針を実現するために必要な新たな導入施設、及び既存施設・遊具等の利活用方針を検討すること。なお、現時点では、既存施設としてSL及びその周辺エリア、交番、水路及びその護岸とサクラ並木、トイレ(北側)は保全することを想定している。また、収益施設の設置は想定していない。 | iv)事業者は、課題等を踏まえ、与儀公園の再編整備に係る基本方針(コンセプト)等を検討すること。また、基本方針を実現するために必要な新たな導入施設、及び既存施設・遊具等の利活用方針を検討すること。なお、現時点では、既存施設としてSL及びその周辺エリア、交番、水路及びその護岸とサクラ並木、トイレ(北側)は保全することを想定している。また、P-PFIによるものを含む収益施設については設置しない。 |
| 47 | ○ | | | 84 | 第3章 | 第6節 | | | | | xi) | | 第6節与儀公園再編整備基本計画策定業務 | — | xi)公園駐車場については、インクルーシブ遊具ゾーンに近接して、身障者用のみの設置を検討するものとし、台数はインクルーシブ公園の規模に応じて検討すること。 |
| 48 | ○ | | | 84 | 第3章 | 第6節 | | | | | xiii) | | 第6節与儀公園再編整備基本計画策定業務 | xiii)概算事業費の算定、再編整備スケジュールの作成を行うとともに、管理運営方針(案)を提案すること。再編整備スケジュールについては、既存公園であることを考慮し、部分供用及び部分整備を念頭に段階整備を検討すること。施工期間は令和2年度から令和8年度の2年間を予定している。 | xiii)概算事業費の算定、再編整備スケジュールの作成を行うとともに、管理運営方針(案)を提案すること。再編整備スケジュールについては、既存公園であることを考慮し、部分供用及び部分整備を念頭に段階整備を検討すること。施工期間は令和8年度から令和9年度の2年間を予定している。 |
| 49 | ○ | | | 84 | 第3章 | 第6節 | | | | | xiv) | | 第6節与儀公園再編整備基本計画策定業務 | xiv)事業者は、令和6年9月までに、上記の内容を踏まえた基本計画を策定すること。基本計画の策定にあたっては、市担当課と十分に協議を行うこと。 | xiv)事業者は、令和7年3月までに、上記の内容を踏まえた基本計画を策定すること。基本計画の策定にあたっては、市担当課と十分に協議を行うこと。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|-----|-----|-----|----|-----|----|---|-----|---|---------------------|---|--|
| 50 | ○ | | | 84 | 第3章 | 第6節 | | | | | xv) | | 第6節与儀公園再編整備基本計画策定業務 | xv)与儀公園再編整備基本計画の策定にあたっては、都市計画法、都市公園法、那覇市公園条例及び那覇市公園施設等の設置基準を定める規則、その他関連法令を遵守し、都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン(改訂版)(令和4年3月、国土交通省)等のガイドライン等を参考とすること。 | xv)与儀公園再編整備基本計画の策定にあたっては、都市計画法、都市公園法、那覇市公園条例及び那覇市公園施設等の設置基準を定める規則、その他関連法令を遵守し、都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン(改訂版)(令和4年3月、国土交通省)や沖繩ユニバーサルデザイン公園等建設指針(令和4年、沖繩公園等バリアフリー化推進協議会)等のガイドライン等を参考とすること。 |
| 51 | ○ | | | 85 | 第3章 | 第1節 | 2. | (1) | | | | | (1) 業務期間 | 本施設は令和9年9月末日までに建設工事を完了すること。 | 本施設は令和10年6月末日までに建設工事を完了すること。 |
| 52 | ○ | | | 88 | 第3章 | 第2節 | 4. | (1) | | | iv) | | (1) 那覇市民会館の解体・撤去業務 | iv)解体対象施設にある残置物(什器・備品のうち、建築物に固着されていないものや残置オイル等)は、事業者による解体・撤去工事の着手までに、本市が別途、処理を行うものとする。事業者は、本市が別途発注する業務受託者と作業日等について協議を行い、円滑に移設及び処分が実施できるようにすること。 | iv)解体対象施設にある残置物(什器・備品のうち、舞台上の幕類を除く建築物に固着されていないものや残置オイル等)は、事業者による解体・撤去工事の着手までに、本市が別途、処理を行うものとする。事業者は、本市が別途発注する業務受託者と作業日等について協議を行い、円滑に移設及び処分が実施できるようにすること。なお、残置物の処理については、令和6年9月までに行う予定である。 |
| 53 | ○ | | | 92 | 第3章 | 第2節 | 5. | (1) | | ② | | | ② 本市の完成確認 | 本市は、事業者による上記の自主完成検査及び設備機器、什器・備品等の試運転の終了後、本施設及び設備機器、什器・備品等について、那覇市請負工事検査規程に準じ、完成確認、中間確認及び既済部分確認を実施する。中間確認の確認項目及び確認実施時期等については別途指示する。 | 本市は、事業者による上記の自主完成検査及び設備機器、什器・備品等の試運転の終了後、本施設及び設備機器、什器・備品等について、那覇市請負工事検査規程に準じ、完成確認を実施する。 |
| 54 | ○ | | | 96 | 第3章 | 第2節 | 6. | | | | | | 6.改善に関する提案 | 事業者は、維持管理業務の実施結果の分析及び評価を基に、効率的な維持管理、より高品質なサービスが提供できるよう検討を行い、必要に応じて各種改善提案を行うこと。提案は、提案資料を作成し、本市に提出する方法で行う。提案の内容については、本市と協議の上、維持管理業務計画書に反映すること。 | 事業者は、維持管理業務の実施結果の分析及び評価を基に、効率的な維持管理、より高品質なサービスが提供できるよう検討を行い、必要に応じて各種改善提案を行うこと。提案は、提案資料を作成し、本市に提出する方法で行う。提案の内容については、本市と協議の上、維持管理業務計画書に反映すること。 |
| 55 | ○ | | | 102 | 第3章 | 第5節 | 2. | (3) | | | i) | | (3) 定期清掃業務 | i)事業者は、日常清掃とは別に施設の清掃を行い、施設を美しくかつ心地良く、衛生的に保つこと。なお、定期清掃の主な内容等は「資料14 主な維持管理業務項目詳細一覧」を参照し、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関連法令等に基づき実施すること。 | i)事業者は、日常清掃とは別に施設の清掃を行い、施設を美しくかつ心地良く、衛生的に保つこと。なお、定期清掃(執務室を含む)の主な内容等は「資料14 主な維持管理業務項目詳細一覧」を参照し、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関連法令等に基づき実施すること。 |
| 56 | ○ | | | 103 | 第3章 | 第5節 | 3. | | | | | | 3.廃棄物処理業務 | — | 3.廃棄物処理業務 i)本市の条例や運用に従い、適切に分別、収集、保管及び廃棄すること。 ii)保管したごみ、廃棄物の散乱、悪臭の発生等を防ぐよう、廃棄物庫の管理及び清掃を実施すること。 iii)有害鳥獣等による被害防止対策を講ずること。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|-----|-----|-----|----|-----|----|---|------|---|----------------------|--|---|
| 57 | ○ | | | 104 | 第3章 | 第6節 | | | | | | | 第6節警備保安等業務 | 事業者は、本施設を保全し、利用者等の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないように、警備保安等業務は24時間365日対応とし、本施設の内部から敷地周辺まで、防犯・警備・防火・防災を適切に実施すること。 | 事業者は、本施設を保全し、利用者等の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないように、警備保安等業務は24時間365日(うるう年は366日)対応とし、本施設の内部から敷地周辺まで、防犯・警備・防火・防災を適切に実施すること。 |
| 58 | ○ | | | 105 | 第3章 | 第7節 | | | | | iv) | | 第7節修繕業務 | iv)事業者は、事業期間全体での修繕に必要な経費を国土交通省大臣官庁官庁官庁官庁監修「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」を参考に計上し、長期修繕(保全)計画を作成すること。なお、毎事業年度の修繕費は、当該長期修繕(保全)計画をもとに支払うこととする。執行残額は最終事業年度の終了時に、本市に返還するものとする。 | iv)事業者は、事業期間全体での修繕に必要な経費として、28,125千円(那覇市本庁舎参考)を計上し、長期修繕(保全)計画を作成すること。なお、本市から事業者への修繕費の支払いは準標準化するものとし、その額は毎事業年度1,500千円(税別)(令和10年度は1,125千円(税別))とする。執行残額は最終事業年度の終了時に、本市に返還するものとする。 |
| 59 | ○ | | | 106 | 第5章 | 第1節 | | | | | | | 第1節民間収益事業総則 | 事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、本施設を除く余剰地を有効活用し、市民及び利用者の利便性の向上、地域振興に寄与する機能を有する民間施設を整備・運営すること。この場合、市が事業用地の一部(以下「民間施設用地」という。)に借地借家法(平成3年法律第90号)第23条(事業用定期借地権)に定める借地権を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。 | 事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、本施設を除く余剰地を有効活用し、市民及び利用者の利便性の向上、地域振興に寄与する機能を有する民間施設を整備・運営すること。この場合、市が事業用地の一部(以下「民間施設用地」という。)に借地借家法第22条(一般定期借地権)又は第23条(事業用定期借地権)に定める借地権を設定し、事業者に対して有償で貸付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式とする。 |
| 60 | ○ | | | 107 | 第5章 | 第2節 | 1. | | | | vii) | | 1.駐車場事業 | — | vii)災害時の対応として、本市と災害協定を締結し、本施設が避難所を開設するにあたっての駐車場提供を行うものとする。災害時協定の内容は、本市と事業者との協議によるものとする。 |
| 61 | ○ | | | 108 | 第5章 | 第3節 | | | | | iv) | | 第3節任意事業 | — | iv)分譲住宅など多数の者に対して建物及び借地権の譲渡・転貸を前提とする用途。 |
| 62 | | 9 | | | | | | | | | | | 資料9 建設業務に含む什器・備品等リスト | — | (追加公表) |
| 63 | | 10 | | | | | | | | | | | 資料10 移設対象什器・備品等リスト | — | (追加公表) |
| 64 | | 12 | | | | | | | | | | | 資料12 蔵書リスト | — | (追加公表) |
| 65 | | 13 | | | | | | | | | ⑨ | | 資料13 雨水施設計画の要求水準 | 埋設物調査を実施すること。また、必要に応じて地盤調査等を実施すること。切回しにおける設計は、令和5年度に策定を予定している雨水排水管移設基本計画の内容を踏襲するとともに、「下水道施設計画・設計指針と解説-2019年版-」に適合させて設計すること。また、下水道法第16条・第24条に基づき、事前に、公共下水道事業管理者より、切回し工事の承認を得ること。 | 埋設物調査を実施すること。また、必要に応じて地盤調査等を実施すること。切回しにおける設計は、閲覧資料7(仮称)新真和志複合施設建設事業業務委託(雨水移設計画策定)の内容を参考にするとともに、「下水道施設計画・設計指針と解説-2019年版-」に適合させて設計すること。また、下水道法第16条・第24条に基づき、事前に、公共下水道事業管理者より、切回し工事の承認を得ること。 |

要求水準書(案) 新旧対照表

| No | 本編 | 添付資料 | 閲覧資料 | 頁 | 第1章 | 第1節 | 1. | (1) | 1) | ① | i) | ア | 項目等 | 修正前 | 修正後 |
|----|----|------|------|---|-----|-----|----|-----|----|---|----|---|--------------------------------------|-----|---|
| 66 | | 14 | | | | | 4. | (3) | | | | | 資料14 主な維持管理業務項目詳細一覧 | — | 4 環境衛生・清掃業務 (3)廃棄物処理業務：・廃棄物の分別・収集・保管及び廃棄、廃棄物庫の管理及び清掃、有害鳥獣等による被害防止対策：適宜 |
| 67 | | | 7 | | | | | | | | | | 閲覧資料7 (仮称)新真和志複合施設建設事業業務委託(雨水移設計画策定) | — | (追加公表) |