

みなとみらい21中央地区  
20街区MICE施設整備事業  
要求水準書

【変更版：平成27年2月10日】

平成27年1月6日

横浜市



## 目 次

第 1 総則	1
1 本要求水準書の位置づけ	1
2 本事業の目的	1
3 本事業の基本的な枠組み	2
4 適用基準等	6
5 著作・特許権等の使用	11
6 環境への配慮	12
7 地域活性化への配慮	12
8 市等に対する業務等の的確な引継ぎ	12
第 2 本事業実施に当たっての前提条件	13
1 敷地条件	13
2 導入施設	17
3 導入施設の計画条件	19
第 3 統括管理業務に関する要求水準	24
1 総則	24
2 業務の要求水準	26
第 4 20 街区 M I C E 施設の機能及び性能に関する要求水準	30
1 基本方針	30
2 建築計画の要求水準	31
3 各諸室の要求水準	38
4 構造計画の要求水準	43
5 電気設備計画の要求水準	44
6 空調設備計画の要求水準	49
7 給排水衛生設備計画の要求水準	51
第 5 設計業務に関する要求水準	53
1 総則	53
2 業務の要求水準	54
第 6 建設業務に関する要求水準	56
1 総則	56
2 業務の要求水準	57
第 7 工事監理業務に関する要求水準	63
1 総則	63
2 業務の要求水準	63
第 8 維持管理・保全業務に関する要求水準	64

1	総則 .....	64
2	業務の要求水準 .....	66

## 別紙一覧

別紙 1	周辺案内図
別紙 2-1	敷地詳細図
別紙 2-2	20 街区及びその周辺の地番
別紙 2-3	座標求積表
別紙 2-4	敷地現況図
別紙 3	既存施設概要図
別紙 4	地目、地積及び土地所有者
別紙 5	道路整備図（道路台帳図）
別紙 6-1	地下埋設図
別紙 6-2	残置されている埋設物
別紙 6-3	撤去工平面図
別紙 6-4	電圧階級別供給可能エリア
別紙 7	地域冷暖房システムの運用方針
別紙 8	店舗等の設置・運営の考え方
別紙 9-1	地区計画概要
別紙 9-2	周辺基盤施設概要
別紙 9-3	周辺基盤施設②に関する整備条件
別紙 9-4	周辺基盤施設③に関する整備条件
別紙 10	業務実施体制図
別紙 11	M I C E 施設現況動線図
別紙 12	諸室整理票
別紙 13	公共建築物構造設計の用途係数基準
別紙 14	提出図面一覧



## 第1 総則

### 1 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、横浜市（以下、「市」という。）が、民間事業者の募集、選定に当たり、応募グループを対象に交付する入札説明書と一体のものとして提示するものである。

みなとみらい21中央地区20街区MICE施設整備事業（以下、「本事業」という。）に関して前提とする条件や、本事業のうちPFI事業①における「統括管理業務」、「設計業務」、「工事監理業務」、「建設業務」及び「維持管理・保全業務」に関して、市が要求するサービスの最低水準を示すとともに、事業及び業務内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料を提供するものである。

応募グループは、本要求水準書の内容を十分に確認したうえで提案を行うこと。

### 2 本事業の目的

横浜市は、1859年の開港以来、日本近代化の原点の地であり、国際的に開かれた都市として発展してきた。現在も、日本有数の国際貿易港、羽田空港へのアクセスなど優れた交通網、緑豊かな住環境など、ビジネスに必要な都市環境が整っている。国の政策に関しては、平成23年に「環境未来都市」「国際戦略総合特区」、平成25年には「グローバルMICE戦略都市」に指定されている。

みなとみらい21中央地区は、「24時間活動する国際文化都市」「21世紀の情報都市」「水と緑と歴史に囲まれた人間環境都市」を目指すべき都市像に掲げ、都市づくりを進めている。当地区にはホテルやショッピングセンターをはじめ美術館・博物館などエンターテイメント施設も集積しており、コンベンションに必要な施設が揃っている強みがある。既存施設であるパシフィコ横浜では、国際会議の開催件数・参加人数とも国内のMICE施設中で首位を維持している。

一方、シンガポールや韓国などアジア諸国がMICE施設整備を進め国際会議開催件数を伸ばしており、日本国内のMICE施設は相対的な国際競争力の低下が危惧されている。また、首都圏のMICE施設は稼働率が高く、国際会議の開催需要に応えられていない状況にあり、既存施設においても多くの開催機会を損失している。さらに2020年には東京オリンピックが開催されることから、首都圏において、さらなるコンベンション施設の不足が予想される。

本事業では、20街区MICE施設及び民間収益施設（以下、「本事業施設」）を整備し、横浜の強みを生かしてMICE機能を強化することで、経済的波及効果と文化・産業・人材育成等の社会的波及効果、さらに都市の競争力・ブランド力を向上することを目的とする。

本事業では、20街区MICE施設として、多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場等

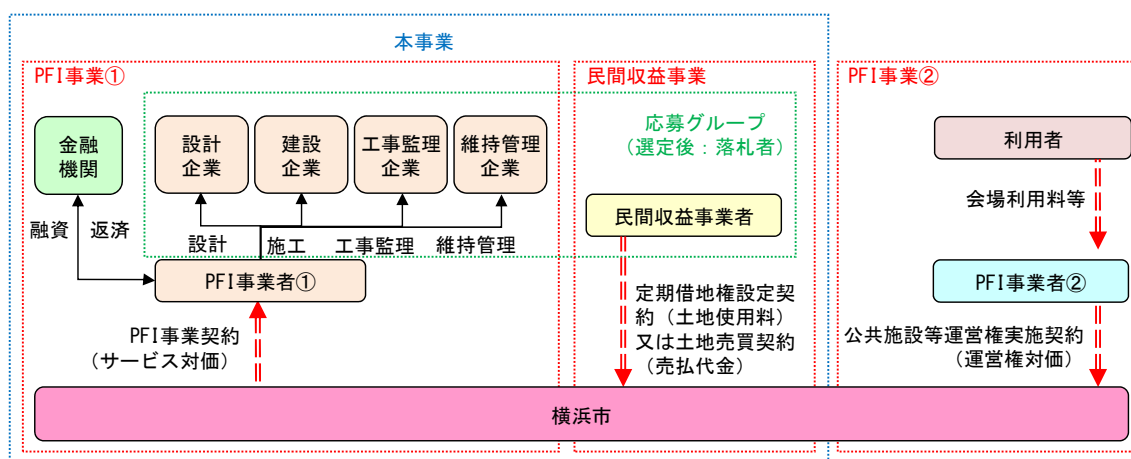
並びに周辺基盤施設①及び周辺基盤施設②をPFI事業①として整備するとともに、ホテルを含む民間収益施設を、民間収益事業として整備する。コンベンションに必要な施設を強化することでA11 IN ONEの魅力を高め、また、みなとみらい21地区の都市づくりに寄与することを目指す。

20 街区MICE施設の整備に当たっては、民間事業者の創意工夫やノウハウを活用するため、PFI法に基づく事業として実施する。また、本事業の実施に当たっては、「横浜市中心企業振興基本条例」の趣旨に鑑み、地域活性化に資することにも期待するものである。

### 3 本事業の基本的な枠組み

#### (1) 事業スキームの特徴

図表1 事業の全体スキーム図



本事業及び関連する事業全体のスキームは以下のとおりである。

- ・ BT0 方式PFI事業（PFI事業①）と公共施設等運営事業（PFI事業②）を別々のPFI事業として実施する。
- ・ PFI法に基づく事業者選定手続を2回実施する（PFI事業①、PFI事業②）。
- ・ 民間収益事業者は、市と定期借地権設定契約又は土地売買契約を締結し、民間収益事業を実施する。

本事業であるBT0方式PFI事業（PFI事業①）及び民間収益事業の詳細は以下のとおりである。

- ・ PFI事業①と民間収益事業を一体的に公募する。
- ・ 本事業の提案内容は、競争参加有資格者との対話の実施により事前に確認す



る。

- ・ P F I 事業①はサービス購入型とする。
- ・ 民間収益施設の建設に当たっては、市と民間収益事業者との間で定期借地権設定契約又は土地売買契約を別途締結する。
- ・ 20 街区M I C E施設の整備の一環として周辺基盤施設①、周辺基盤施設②の整備を行う。既存施設との一体性を強化するため、既存施設の歩行者デッキと同じ高さで1箇所以上接続する。

公共施設等運営事業（P F I 事業②）の概要は以下のとおりである。

- ・ P F I 事業①の落札者との基本協定締結後、P F I 事業②の実施方針を公表する。
- ・ P F I 事業者②は、事業期間にわたって運営権対価を市に支払う。

このうち、本入札で選定するのはP F I 事業①及び民間収益事業を実施する事業者（以下、「選定事業者」という。）である。本事業ではP F I 事業①を特定事業と位置づける。

## (2) 施設構成

本事業の施設構成は下表に示すとおりである。

図表2 本事業の施設構成

事業名	施設名	構成
P F I 事業①	20 街区M I C E施設	多目的ホール、会議室、荷捌き駐車場等、周辺基盤施設①、周辺基盤施設②
民間収益事業	ホテル	民間収益施設にホテル機能は必須とする。
	その他施設	民間収益事業者の任意とする。(例:商業施設等)

## (3) 各事業主体の役割分担

本事業においてP F I 事業者①が行う業務は、「統括管理業務」、「設計業務」、「工事監理業務」、「建設業務」及び「維持管理・保全業務」により構成され、各業務の対象範囲及び各事業主体の役割分担は下表に示すとおりである。

図表3 各業務の業務範囲と各事業主体の役割分担

20 街区M I C E施設の整備運営に関連する 業務項目		P F I 事業者 ①	民間収益 事業者	P F I 事業者 ②	市
統括管理業務					
	統括マネジメント業務	○			
	総務・経理業務	○			
	事業評価業務	○			
	国庫補助金関連業務	○			
多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場等の設計 業務					
	事前調査業務	○			
	各種関係機関との調整業務	○			
	設計及び関連業務	○			
	国庫補助金関連業務	○			
	検査等対応業務	○			
多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場等の建設 業務					
	建設業務及びその関連業務	○			
	什器備品設置業務	○			
	国庫補助金関連業務	○			
多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場等の工事 監理業務					
	工事監理業務	○			
多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場等の維持 管理・保全業務					
	建築物保守管理業務	○※1		△※1	
	建築設備保守管理業務	○※1		△※1	
	外構施設保守管理業務	○			
	植栽維持管理業務	○			
	清掃業務			○	
	環境衛生管理（廃棄物処理）業務			○	
	什器備品保守管理業務			○	
	警備業務			○	
	修繕業務	○※1		△※1	

20 街区M I C E 施設の整備運営に関する 業務項目		P F I 事業者 ①	民間収益 事業者	P F I 事業者 ②	市
多目的ホール、会議室及び荷捌き駐車場等の運営 業務					
	開業前準備業務			○	
	20 街区M I C E 施設運営業務			○	
	広報・誘致業務			○	
	来場者案内及び情報提供業務			○	
	什器備品の管理業務			○	
	駐車場運営業務			○	
	安全管理・防災・緊急時対応業務			○	
	行政等への協力業務			○	
	周辺施設との連携業務			○	
	事業期間終了時の引継ぎ業務			○	
周辺基盤施設①（既存施設と 20 街区M I C E 施設 をつなぐ歩行者デッキ等）整備業務					
	周辺基盤施設①の設計業務	○			
	周辺基盤施設①の建設業務	○			
	周辺基盤施設①の維持管理業務	○		△※2	
周辺基盤施設②（本事業施設と臨港パークをつなぐ 歩行者デッキ等）整備業務					
	周辺基盤施設②の設計業務	○			
	周辺基盤施設②の建設業務	○			
	周辺基盤施設②の維持管理業務	○		△※2	
周辺基盤施設③（本事業施設と 50 街区をつなぐ歩 行者デッキ等）整備業務					
	周辺基盤施設③の設計業務				○
	周辺基盤施設③の建設業務				○
	周辺基盤施設③の維持管理業務				○※3
民間収益事業					
	ホテル設計・建設・維持管理・運営業務 (独立採算事業)		○		
	その他施設設計・建設・維持管理・運営業務 (独立採算事業)		○		

- ※1 P F I 事業者①と P F I 事業者②の役割分担は、「第8 維持管理・保全業務に関する要求水準」に詳細を記載する。
- ※2 維持管理業務のうち、日常管理は P F I 事業者②の役割分担とする。
- ※3 日常管理の実施主体については、本事業とは別に調整を行う予定である。

#### 4 適用基準等

本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、規則、要綱、みなとみらい21関連協定など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とすること。また、関係法令、条例、規則、要綱、基準、指針等は全て最新版を適用すること。

また、本事業の実施に関して特に留意すべき関係法令、条例、適用基準等は次のとおりである。

##### (1) 法令

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 港湾法
- ・ 道路法
- ・ 駐車場法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- ・ 建設業法
- ・ 建築士法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 景観法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 文化財保護法
- ・ 環境基本法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 大気汚染防止法

- ・ 悪臭防止法
- ・ 国等による環境物品等の調達等の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
- ・ 電気事業法
- ・ 電気工事士法
- ・ 地方自治法
- ・ 電波法
- ・ 消防法
- ・ 警備業法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 石綿障害予防規則
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 健康増進法
- ・ 個人情報保護に関する法律
- ・ 会社法
- ・ 建物の区分所有等に関する法律
- ・ その他関連する法令等

## (2) 条例

- ・ 横浜市開発事業の調整等に関する条例
- ・ 緑の環境をつくり育てる条例
- ・ 横浜市屋外広告物条例
- ・ 横浜市駐車場条例
- ・ 横浜市自転車等の放置防止に関する条例
- ・ 横浜市建築基準条例
- ・ 横浜市福祉のまちづくり条例
- ・ 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）
- ・ 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例
- ・ 横浜市高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物に関する条例（建築物バリアフリー条例）

- ・ 横浜市火災予防条例
- ・ 横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例
- ・ 横浜市生活環境の保全等に関する条例
- ・ 横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例
- ・ 横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例
- ・ 横浜市電気工作物保安規程
- ・ 横浜市個人情報の保護に関する条例
- ・ 横浜市の保有する情報の公開に関する条例
- ・ 横浜市中心企業振興基本条例
- ・ 横浜港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例
- ・ その他関連する条例、規程等

### (3) 官庁営繕関係の統一基準

#### ① 調査・設計・施工関連基準

- ・ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・ 官庁施設の環境保全性に関する基準・同解説
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準
- ・ 公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準
- ・ 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- ・ 建築設計基準及び同解説
- ・ 建築構造設計基準及び同解説
- ・ 建築物の構造関係技術基準解説書
- ・ 建築工事設計図書作成基準
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 敷地調査共通仕様書
- ・ 建築設備計画基準及び同要領
- ・ 建築設備設計基準
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準

- ・ 電気設備工事監理指針
  - ・ 昇降機技術基準の解説
  - ・ 排水再利用・雨水利用システム計画基準
  - ・ 公共建築工事積算基準及び同解説
  - ・ 公共建築工事標準歩掛り
  - ・ 公共建築数量積算基準
  - ・ 公共建築設備数量積算基準
  - ・ 公共建築工事共通費積算基準
  - ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
  - ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ② 施工関連資料
- ・ 建設工事安全施工技術指針
  - ・ 平成 25 年度における営繕工事事故防止重点対策の実施について
  - ・ 建築設備耐震設計・施工指針
- ③ 保全関連基準
- ・ 建築保全業務共通仕様書
- ④ 建設リサイクル法関連資料
- ・ 公共建設工事における分別解体等・再資源化等及び再生資源活用工事実施要領（営繕）について
  - ・ 再資源化等及び再生資源活用工事実施要領（土木）について
  - ・ 建築工事における建設副産物管理マニュアル
- ⑤ 維持管理・運営関連資料
- ・ 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き
  - ・ 官庁施設における帰宅困難者対応マニュアル作成の留意事項
- ⑥ その他の各種の規準、指針等
- ・ 建築工事標準仕様書／同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事
  - ・ 鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説
  - ・ 鉄骨鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説
  - ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱建築工事編
  - ・ 建設副産物適正処理推進要綱
  - ・ 建設リサイクル推進計画 2008

- ・ 建設リサイクルガイドライン
- ・ 日本工業規格（JIS）
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ 電気学会電気規格調査会標準規格（JEC）
- ・ 社団法人日本電機工業会標準規格（JEM）
- ・ 懸垂物安全指針・同解説
- ・ 床機構安全指針・同解説
- ・ 構内舗装・排水設計基準
- ・ 擁壁設計標準図
- ・ 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について
- ・ 自転車駐車場整備マニュアル（計画・設計・管理・運営）
- ・ 自転車等駐車場設置技術の手引き検討調査報告書
- ・ 路上自転車・自動二輪等駐車場設置指針同解説
- ・ 駐車場設計・施工指針 同解説
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針
- ・ その他関連する建築学会等の基準・指針等

#### (4) 市における設計基準・指針等

（※印があるものは、基準、指針等であっても遵守すること）

- ・ 横浜市建築基準法取扱基準集 ※
- ・ 横浜市建築構造設計指針 ※
- ・ 公共建築物構造設計の用途係数基準 ※
- ・ 横浜市建築局 建築工事特則仕様書
- ・ 横浜市建築局機械設備工事特則仕様書
- ・ 横浜市建築局電気設備工事特則仕様書
- ・ 機械設備工事施工マニュアル
- ・ 電気設備工事施工マニュアル
- ・ 横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン ※
- ・ 横浜市建築物シックハウス対策ガイドライン
- ・ 本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領 ※
- ・ 横浜市グリーン購入の推進に関する基本方針※
- ・ 横浜市グリーン購入の推進を図るための調達方針※
- ・ 横浜市地球温暖化対策実行計画
- ・ 横浜市設計業務要領
- ・ 横浜市土木工事共通仕様書
- ・ 横浜市の公共建築物における木材の利用の促進に関する方針 ※



- ・ 横浜市の公共建築物における木材の利用の促進に関するガイドライン ※
- ・ みなと色彩計画
- ・ 公共建築物省エネルギー運用改善指針
- ・ 横浜市工事積算要領
- ・ 消防用設備等設置規則事務審査基準 ※
- ・ 津波からの避難に関するガイドライン
- ・ 横浜市公共事業景観ガイドライン
- ・ 横浜市公共サインガイドライン

#### (5) みなとみらい21 関連協定等

(※印があるものは、基準、指針等であっても遵守すること)

- ・ みなとみらい21 街づくり基本協定及び関連細則 ※
- ・ みなとみらい21 中央地区地区計画 ※
- ・ みなとみらい21 地区自転車等駐車場整備指針 ※
- ・ みなとみらい21 地区屋外広告物規準 ※
- ・ みなとみらい21 地区及び関連開発地区のテレビ電波対策の実施に関する基本協定 ※
- ・ みなとみらい21 中央地区都市景観形成ガイドライン ※

## 5 著作・特許権等の使用

### (1) 著作権

市が示した資料の著作権は市に帰属し、応募グループの提出書類の著作権は、応募グループに帰属する。ただし、本事業において公表等市が必要と認めるときには、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

なお、応募グループの提出書類については返却しない。

### (2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下、「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募グループが負担する。

ただし、市が指定した工事材料、施工方法等で、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、応募グループが特許権等の対象であることを知らなかった場合には、その使用に関する一切の責任を市が負担する。

## 6 環境への配慮

P F I 事業者①は、業務の実施に当たっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めること。

また、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（平成 12 年法律第 100 号。グリーン購入法）に基づく環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達に努めること。

「環境への負荷の低減に関する指針（事業所の配慮すべき事項）」（横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成 14 年 12 月横浜市条例第 58 号。））に基づき、環境への配慮に努めること。

「横浜市環境配慮指針」（平成 23 年 6 月策定）における事業別の配慮事項「10 開発行為に係る事業」を参考に、環境の保全について十分に配慮し、事業計画を立案すること。

## 7 地域活性化への配慮

P F I 事業者①は、「横浜市中心企業振興基本条例」の趣旨に鑑み、本事業の実施により地域活性化に資するよう努めること。

## 8 市等に対する業務等の的確な引継ぎ

P F I 事業者①は、本要求水準書に定める要求水準を充足していることを確認したうえで、20 街区 M I C E 施設を市に引き渡すこと。

また、P F I 事業者①は、維持管理・保全業務を適切に行うことにより、事業期間が終了した時点においても、20 街区 M I C E 施設の性能を本要求水準書に示す水準として維持していることを確認したうえで、市等に対して円滑に業務を引き継ぐこと。

なお、これらの確認にかかる費用や水準に達していない場合にかかる費用は P F I 事業者①が負担すること。

## 第2 本事業実施に当たっての前提条件

### 1 敷地条件

#### (1) 敷地概要

本事業の敷地（以下、「事業敷地」という。）は、みなとみらい21中央地区20街区（以下「本敷地」という。）に加え、PFI事業者①及び民間収益事業者（以下、「選定事業者」という。）は事業敷地を拡張するため、既存の公共施設（道路等）の廃止・変更・占用許可等の提案を行うことができる（当該提案を行った土地を「本敷地拡張部分」という。）。また、次の各事項のとおりとする。

- ・既存施設と20街区MICE施設の一体的な利用を可能にするための、既存施設との間に整備するデッキ部分（周辺基盤施設①）等については、既存施設が立地する22街区内の敷地の一部（「別紙2-1 敷地詳細図」を参考とすること）を活用した提案を行うことができる。
- ・既存施設のデッキ及びデッキの階段・エレベーターの構造・機能については変更してはならない（「別紙3 既存施設概要図」を参考とすること）。
- ・22街区内の敷地の一部を活用する際には、既存施設の車両動線等に支障の無いような計画とすること。

これらの許可申請等にかかる手続は、選定事業者が自ら行うこと。ただし、選定事業者が、本事業の実施に必要な許可申請等を行う場合、市は、合理的な範囲で協力をを行うものとする。

図表4 本敷地（20街区）の概要

項目	概要
所在地	横浜市西区みなとみらい一丁目9番ほか
敷地面積	22,122.42 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
高度地区	第7種高度地区
高さ制限	60m
防火指定	防火地域
臨港地区	横浜港臨港地区（分区指定なし）
地区計画	みなとみらい21中央地区地区計画
景観計画	横浜市景観計画（第2章 みなとみらい21中央地区における景観計画）
都市景観協議地区	みなとみらい21中央地区都市景観協議地区

## (2) 土地貸付料及び土地売払価格

民間収益施設の土地貸付料及び土地売払価格については、以下の条件を仮定した概算額は、それぞれ 1,159 円/㎡・月、及び 470,000 円/㎡とする。また、契約締結時に、落札者から提案された立地条件により評価を再度行い、最終的な土地貸付料又は土地売払価格を提示する。

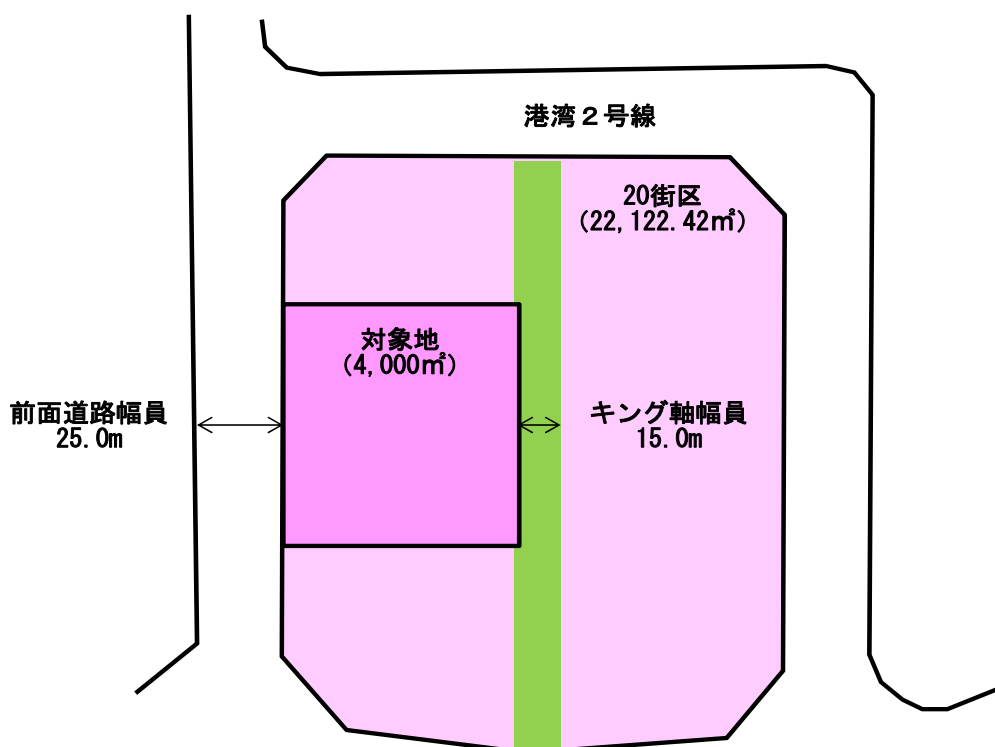
### <土地貸付料概算額算定の仮定条件>

- ・ 対象地(下図)の借地借家法に規定される定期借地権契約の新規賃料(正常賃料)
- ・ 契約期間 49 年間(事業用定期借地)
- ・ 契約期間終了後原状回復
- ・ 対象地に整備する建築物用途はホテル(地区施設(キング軸)※に接して整備)  
※地区施設の詳細については、「第2の3の(2) みなとみらい21 中央地区 地区計画に定める地区施設」を参照。
- ・ 契約保証金として土地貸付料(月額支払貸付料)の24か月分

### <土地売払価格概算額算定の仮定条件>

- ・ 対象地(下図)の売払価格
- ・ 対象地に整備する建築物用途はホテル(地区施設(キング軸)に接して整備)
- ・ ホテルとしての用途指定は、土地売買契約から49年

図表5 土地貸付料及び土地売払価格を算定した対象地(参考)



### (3) 周辺インフラ整備状況

- ・ 本事業の周辺インフラ整備状況等は以下の資料を参照するとともに、各事業者に問い合わせ、調査すること。
- ・ 本事業施設への各種インフラの引込みについて、新たな敷地への別途引込みとして取り扱うこととし、詳細は、選定事業者による提案事項とする。また、必要となる許可申請等にかかる手続は、選定事業者が自ら行うこと。

図表 6 周辺インフラ整備状況にかかる参考資料一覧

周辺案内図	[別紙 1]
敷地詳細図	[別紙 2-1]
敷地現況図	[別紙 2-2]
既存施設概要図	[別紙 3]
地目、地積及び土地所有者	[別紙 4]
道路整備図（道路台帳図）	[別紙 5]
地下埋設図	[別紙 6-1]
残置されている埋設物	[別紙 6-2]
撤去工平面図	[別紙 6-3]
電圧階級別供給可能エリア	[別紙 6-4]
上水道	市水道局問い合わせ
下水道	市環境創造局・市港湾局問い合わせ
真空集塵管路	市資源循環局問い合わせ
電気	事業者問い合わせ（電圧階級別供給可能エリアは [別紙 6-3] 参照）
ガス	事業者問い合わせ
通信・テレビ電波	事業者問い合わせ
地域冷暖房施設	事業者問い合わせ

#### ① 上水道

- ・ 現況は関係機関に確認のこと。
- ・ 引込みについて、給水本管との接続については選定事業者による提案事項とする。

#### ② 下水道

- ・ 現況は関係機関に確認のこと。
- ・ 接続計画については選定事業者による提案事項とする。

③ 電気・通信・ガス

- ・ 現況は各事業者の確認のこと。
- ・ 基本的に地中引込みとするが、引込み方法は選定事業者による提案事項とする。

④ 地域冷暖房施設

- ・ 建物の設計に当たっては、都市システムとして地区に導入されている地域冷暖房システムを利用する計画とすること。詳しくは、みなとみらい21熱供給㈱に問い合わせのこと。なお、地域冷暖房システムを基幹システムとしつつ、地区全体の環境性・防災性の向上に資すると認められるコージェネレーションシステム等を設置する際は、「別紙7 地域冷暖房システムの運用方針」に基づき計画し、所定の手続きを行うこと。
- ・ 現況はみなとみらい21熱供給㈱の確認のこと。
- ・ 引込み方法は選定事業者による提案事項とする。
- ・ 事業敷地を分割する場合は、共同溝からの供給処理施設の取り入れに配慮した分割とすること。建物計画については熱供給施設を街区内に設置する可能性があるため、熱供給施設に関する詳細について、みなとみらい21熱供給㈱に問い合わせのこと。

(4) 地盤状況等

本敷地の地盤の状況等は次のとおりである。

なお、引渡は現状有姿とする。応募前には提供資料等を基に、土地や土地に付着する工作物等の確認をすること。

① 地盤状況

- ・ 本事業施設の設計・建設において必要な地盤状況データについては、事業者が地盤調査を行うこと。なお、横浜市行政地図情報提供システム「地盤 VIEW<sup>※</sup>」で公表されている地盤情報も参考とすること。

※地盤 VIEW の URL (<http://www.city.yokohama.lg.jp/index.asp?dtp=3&ad1=%2C3>)

② 土壌汚染状況

- ・ 本敷地の土地造成及び土地利用履歴において、特定有害物質の使用実績はなく、人為的な土壌汚染は想定されない。

③ 地下埋設物の状況

- ・ 本敷地は平成2年に購入土及び建設発生土により埋立竣功した土地である。南

側は主に購入土、北側は市内公共建設発生土が使用されており、公共建設発生土には一部にコンクリートや砕石が含まれる。

- ・平成11年頃に周囲の道路と地盤高を調整したため、北西側に盛土が形成されている。
- ・本敷地中には松杭が埋設されており「別紙6-1 地下埋設図」及び「別紙6-2 残置されている埋設物」を参考とすること。なお、港湾2号線地下には管路収集施設の真空集塵管路が埋設されており、本敷地内にも一部入っているため、撤去に関しては市資源循環局と協議すること。
- ・使用されていない水道管が埋設されており、街区内に雨水枡が設置されている。
- ・現在、臨時駐車場及び荷捌き駐車場として使用されており、一部の表層にはアスファルト舗装及び砕石が敷かれている。

④ 既存の公共施設（道路等）の廃止・変更等を行う場合の対応

- ・選定事業者の提案に基づき既存の公共施設（道路等）の廃止・変更等を行う際には、既存の各種インフラ等の扱いについて関係機関と調整を行い、本事業において必要な工事等の対応を行うこと。

## 2 導入施設

### (1) 20 街区M I C E 施設

- ・P F I 事業者①は、事業敷地において下表に示す施設を整備すること。

図表7 本事業で整備する20街区M I C E 施設

諸室名	主な導入機能	施設規模等
多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国際会議や床荷重の少ない展示会、企業インセンティブ、レセプション等を行うバンケットホール</li> <li>・ホワイエ</li> <li>・倉庫</li> <li>・控室</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約8,000㎡（ホワイエと合わせて10,000㎡以上）</li> <li>・天井高：10m以上</li> </ul>
会議室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的ホール及び既存施設のアネックスホールと一体的に利用できる大・中・小の会場室</li> <li>・ホワイエ</li> <li>・倉庫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸室床面積の合計：6,500㎡以上</li> <li>・大会議室（300㎡程度）：8室程度</li> <li>・中会議室（250㎡程度）：10</li> </ul>

		<p>室程度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>小会議室 (100 m<sup>2</sup>程度) : 12 室程度</li> </ul>
荷捌き駐車場等	<ul style="list-style-type: none"> <li>荷捌きスペース</li> <li>自走式駐車場 (附置義務駐車場を含む)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>搬出入口に 8 台以上の車両 (10 t クラスの車両) が駐車できること、有効天井高 : 5 m 以上</li> <li>荷捌き作業待ちの待機車両 (10 t クラス車両) が 30 台以上駐車できること</li> <li>一般車両が 200 台以上駐車できること</li> <li>荷捌き駐車場等床面積の合計 (車路やスロープ含む) : 約 14,000 m<sup>2</sup>を目途とする</li> </ul>
周辺基盤施設①	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存施設のデッキと接続するデッキを整備し、隣接街区と回遊できるようにすること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レベル : T. P+11.71 m を基本とすること</li> </ul>
周辺基盤施設②	<ul style="list-style-type: none"> <li>臨港パークと接続するデッキを整備し、臨港パークと回遊できるようにすること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>レベル : T. P+11.71 m を基本とすること</li> </ul>

## (2) 民間収益施設

- 民間収益施設の規模及び内容は、関係法令に基づいて応募グループが自由に提案できるものとし、20 街区M I C E施設との合築又は別棟のいずれの形態も可能とする。事業期間終了時は、合築の場合は原則として減築し 20 街区M I C E施設が要求水準を満足できるように補修すること。別棟の場合は原則として解体撤去、原状回復して更地返還すること。
- 本事業の事業目的と合致し、20 街区M I C E施設と一体的に整備することにより、20 街区M I C E施設の利用促進や利用者の一層の利便性向上が期待されるもので、本事業の事業計画に悪影響を与えない施設とすること。なお、民間収益施設内の店舗等の設置・運営については、「別紙 8 店舗等の設置・運営の考え方」を参照すること。
- 旅館業法に基づくホテル営業 (特定の会員専用のみホテル営業を除く) は必ず行うこと。規模、部屋数、料金設定等は事業者の提案によるが、国際的なM I C E施設に併設するにふさわしいサービスレベルを備えた施設とすること。



### 3 導入施設の計画条件

#### (1) 配置・動線計画

##### ① 事業敷地外からのアクセス

歩行者については、地区施設（キング軸）及び既存施設のデッキレベルからの動線と、地上レベルからの動線を確保すること。また、高齢者や身体障がい者等のためのバリアフリールート等も確保すること。

##### ② 搬入アクセス

搬入動線を確保すること。特に多目的ホールへの円滑な搬入が可能となる動線を確保すること。

##### ③ 駐車場動線

みなとみらい公共駐車場への出入、臨港パークの管理用通路、既存施設への搬入車両動線等を阻害しないようにすること。また、既存施設の消火活動を阻害しないようにすること。

##### ④ 諸室配置

各諸室の配置に当たっては、各諸室の機能が最大限発揮されるよう配慮を行い、設計すること。

#### (2) みなとみらい2 1 中央地区 地区計画に定める地区施設

- ・ 地区計画、街づくり基本協定等に基づき、指定する位置に、地区施設（キング軸）を整備すること。当該地区施設（キング軸）の仕様は下記によること（「別紙9-1 地区施設概要」を参照のこと）。

①有効幅員 15m 以上のオープンモールとすること。

②オープンモールに庇（幅員 3m 程度を限度とする）を設置する等、雨天時の円滑な通行に配慮すること。

③地区施設はデッキを主体とし、既存施設のデッキと円滑に接続できる高さ（概ね T. P+11. 71m）で整備すること。

④デッキ上空で、幅員 25m 以上の通景空間を確保すること。

⑤地区施設面積の 50%以上を緑化すること。緑化の基準については下記による。緑化に際しては、臨港パークから地区施設（キング軸）へと緑が連なって見えるよう、配置等を工夫すること。

ア 緑化部分は地区施設の有効幅員 15m に含むことができる。ただし、地区施設

内に合計幅員 8m 以上(1つの通路は幅員 2m 以上)の歩行空間を確保すること。  
イ 樹種の選定、配置、植栽方法等を工夫し、象徴性や独創性に配慮すること。  
【緑化面積算定方法】「都市緑地法施行規則第 9 条」及び「横浜市緑化地域内における建築物の緑化率の制限に関する基準」(以下、「規則等」という。)を準用する。ただし、高木(高さ 2.5m 以上の樹木)及び立体的緑化については、規則等に基づき算定した面積に 1.2 を乗じた面積とする。  
※立体的緑化とは、植栽地面の高低差が 1m 程度のまとまった緑地部分とする。  
※なお、上記基準は地区施設(キング軸)の緑化部分のみに適用する。

- ⑥地区施設沿いには、店舗やサービス施設等による賑わいの創出に配慮すること。
- ・整備した地区施設は、原則として 24 時間開放の歩行者空間とし、P F I 事業期間中は P F I 事業者①が維持管理すること。

### (3) 既存施設との接続デッキ(周辺基盤施設①)について

- ・既存施設の 2 階レベルに接続している歩行者デッキから 20 街区 M I C E 施設に円滑に移動するための、歩行者デッキを整備し、P F I 事業期間中の維持管理を行うこと(「別紙 9-2 周辺基盤施設概要」を参照のこと)。
- ・新たに整備する上記の歩行者デッキは、バリアフリー対応とすること。
- ・歩行者デッキの幅員は既存施設の展示ホール前デッキの幅員 6.5m 以上を確保すること。
- ・既存施設の 2 階レベルに接続している歩行者デッキとの接続計画及び接続工事については、設計業務実施時に施設所有者である市港湾局及び株式会社横浜国際平和会議場と十分に協議・調整を行い、進めること。
- ・設計に際しては「立体横断施設技術基準・同解説」(社団法人日本道路協会)に準拠すること。

### (4) 臨港パークとの接続デッキ(周辺基盤施設②)について

- ・歩行者デッキの計画条件を踏まえ、キング軸線上で臨港パークと接続するための歩行者デッキを臨港パークと港湾 2 号線道路の境界まで整備し、P F I 事業期間中の維持管理を行うこと。
- ・臨港パーク側の接続条件については、「別紙 9-2 周辺基盤施設概要」及び「別紙 9-3 周辺基盤施設②に関する整備条件」を参照のこと。
- ・上記の歩行者デッキとの接続計画及び接続工事については、臨港パークを所管する市港湾局と十分に協議・調整を行い、進めること。
- ・なお、設計に際しては「立体横断施設技術基準・同解説」(社団法人日本道路協会)に準拠すること。

#### (5) 50 街区との接続デッキ（周辺基盤施設③）について

- ・ 事業敷地と隣接地区（50 街区）を結ぶ歩行者デッキの計画内容を踏まえた施設計画とし、歩行者デッキの下部工又は歩行者デッキ上部工を支える建築物を整備すること。
- ・ 上記歩行者デッキにアクセスできる階段及びエレベーターを事業敷地内に設置すること。なお、上記歩行者デッキの計画条件については、「別紙 9-2 周辺基盤施設概要」及び「別紙 9-4 周辺基盤施設③に関する整備条件」を参照のこと。
- ・ 上記の階段及びエレベーターについては、供用開始後、民間収益施設に設置する階段およびエレベーターの維持管理は民間事業者、M I C E 施設内の階段の維持管理は PFI 事業者①、M I C E 施設内のエレベーターの維持管理は PFI 事業者②の管理区分とする。
- ・ 歩行者デッキとの接続計画及び接続工事については、市所管課と十分に協議・調整を行い進めること。
- ・ 階段及びエレベーター等の歩行者デッキに必要となる部分を民間収益施設内に整備する場合、別途、市と区分地上権設定の変更契約を締結するとともに、登記手続（区分地上権設定登記）に必要となる資料を提出すること。なお、区分地上権設定の対価は無償とする。

#### (6) 交通処理

- ・ 周辺交通への影響に配慮して、適正に駐車場を配置し、周辺交通に支障のない交通処理計画とすること。また、駐車場の配置については、交通管理者（神奈川県警）及び道路管理者（市）と協議を行うこと。
- ・ 街区内への車両の出入りは、周辺道路に交通混乱を起こさないように計画するとともに、交通管理者（神奈川県警）及び道路管理者（市）と協議を行うこと。
- ・ 駐車場の出入口は、関係法令に従い、交差点付近、地区施設（歩行者空間）付近を避けること。
- ・ 必要に応じて、駐輪場を配置すること。

#### (7) 緑化計画

- ・ 街づくり基本協定及び関連細則の趣旨に沿った緑化を積極的に行うこと。
- ・ 利用者からの緑の視認性に配慮したうえで、地区施設（キング軸）、事業敷地外周、壁面、屋上等に多様な緑化を行い、建築物や周辺環境に調和した緑化空間を形成すること。

#### (8) 地球温暖化対策

- ・ 市において策定した「横浜市地球温暖化対策実行計画」、横浜市みなとみらい 2 1

地区スマートなまちづくり審議会において取りまとめた「横浜市みなとみらい21地区スマートなまちづくりの方針(答申)」に基づき、省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの導入、その他温暖化対策・省エネルギーに資する新技術の導入など、温暖化対策に資する取組を積極的に行うこと。

#### (9) 景観及びデザイン計画

- ・ みなとみらい21中央地区では、地元のまちづくり組織等による様々な魅力づくりの取組や、街づくり基本協定に基づく街づくりの推進に加え、景観法に基づく景観計画、条例に基づく都市景観協議地区の制定など、市民と行政が一体となり、地区全体で調和のとれた質の高い景観形成を進めている。また、本敷地中央を貫くキング軸はみなとみらい21中央地区における今後の街づくりを進める上で要となる軸であり、それに相応しい歩行空間の形成が求められる。
- ・ 本事業施設はみなとみらい21中央地区にとって重要な意味をもつものであり、景観の視点のみならず、周辺地域との回遊性、通景空間における役割、キング軸との連続性、既存周辺施設との一体性、環境や機能などを背景とした意匠、地区としてのシンボルとなる特徴的な形態など、総合的なデザインの視点による積極的提案と工夫が求められる。
- ・ 建築計画の検討に当たっては、これまでの街づくりの経過を踏まえ、地区計画や都市景観形成ガイドライン、街づくり基本協定に定める内容に従うだけでなく、より高質な計画となるよう努めること。その際、次の事項に留意し、本事業施設が地区の魅力的な景観形成に資するものとなるようにすること。

##### ① 景観形成の基本的な考え方

- ・ 低層部は、隣接する既存施設との連続性に配慮し、高層部は海からの見え方も意識し、環境配慮や先進性など、みなとみらい21中央地区や本事業施設の持つ特性を形態として表出させること。

##### ② 配置及びボリュームについて

- ・ 建物の配置を工夫し、海及び臨港パークに向けて圧迫感を与えず、開放的な印象を持たせること。

##### ③ 魅力的な歩行者空間（キング軸）の形成

- ・ 魅力的な空間形成に寄与するよう、建物の歩行者空間に面する位置にはサービス施設など、まちの賑わいを創出する機能の配置に配慮すること。また、広く開口部を設けるなど、外部から建物内の賑わいを望むことができるよう配慮すること。

- ・ みなとみらい21中央地区地区計画に定める地区施設に求める通景空間の確保や、緑化を行うとともに、新高島駅側から見た時、軸線の先に賑わいや海の気配が感じられるような工夫を行い、みなとみらい21中央地区の要となる軸に相応しい歩行者空間を形成すること。

#### ④ 駐車場

- ・ 駐車場は建築物の地下に設けるなど、街並みの連続性を阻害しないようにすること。駐車場を地上に設ける場合には、街並みの連続性に配慮し、建築物と一体的な配置、外観となるよう工夫すること。
- ・ 臨港幹線に駐車場が面する場合の修景は単調にならないよう工夫すること。

#### ⑤ 夜間照明

- ・ 建築物全体として既存施設との連続性を持たせ、高層部の頭頂部及び低層部の水平線を意識するなど、海からの景観向上にも積極的な計画とすること。
- ・ キング軸上には照明器具を列状で配置するなど、キング軸を強調するような照明計画とすること。
- ・ 建築物低層部の外壁に設ける照明や歩行者空間に設ける照明は、夜間の歩行者の安全性確保を行うとともに、賑わいの創出に寄与できるよう工夫を行うこと。
- ・ 建物内部の明かりが歩行者空間にもれ出し、魅力的な空間形成を行うなどの工夫を行うこと。

景観及びデザインに関しては、上記の主旨を踏まえ、一層の魅力的な景観形成が行えるような、積極的な提案を求めるものとする。

事業者決定後には、「みなとみらい21中央地区都市景観形成ガイドライン」の記載に則り、都市景観協議等、関係機関との協議調整を行うこと。

### 第3 統括管理業務に関する要求水準

本章以降は、P F I 事業①として実施する業務の要求水準を記載する。

#### 1 総則

##### (1) 業務の目的

本事業では、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくことが重要である。このため、P F I 事業者①が実施する設計業務、工事監理業務、建設業務及び維持管理・保全業務（以下、「個別業務」という。）について、事業の全期間にわたり各個別業務を総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築することが不可欠である。これを実現するため、P F I 事業者①は統括管理業務を実施すること。

##### (2) 業務の区分

統括管理業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 統括マネジメント業務
- ② 総務・経理業務
- ③ 事業評価業務
- ④ 国庫補助金関連業務

##### (3) 業務期間

本業務は事業期間全体を対象とする。

##### (4) 業務実施の基本方針

- ・ 次の事項を基本方針として統括管理業務を実施すること。
- ・ 自ら又は構成員若しくは協力企業が実施する個別業務を一元的に管理することで、契約管理・業務管理に関する市の負担を軽減し、もって利用者へのサービスの向上に寄与するよう常に留意すること。
- ・ 個別業務の履行状況を常に明確に管理・把握し、要求水準未達の事態を招くことがないよう必要な対応を適宜行うこと。また、要求水準未達の事態が生じるおそれがある場合は、市に速やかに連絡し、適切な措置を講じること。
- ・ 個別業務全体を包括的に捉え、設計・建設期間及び維持管理期間の各期間において、それぞれ適切な連携体制を構築し、個別業務全体として良質なサービスを提供すること。
- ・ 個別業務により提供されるサービスの質が、継続的に維持・向上するよう努める

こと。

- ・ セルフモニタリングを確実に履行するためのシステムを構築し、実施すること。  
なお、セルフモニタリングのシステム構築に当たっては、市と必要な協議を行うこと。
- ・ 経営環境の変化に十分に対応できるよう、個別業務にかかる事業収支を適切に管理すること。

## (5) 実施体制

統括管理業務を確実にかつ円滑に実施するため、設計・建設期間及び維持管理期間において、統括管理責任者をそれぞれ1名配置すること。

統括管理責任者は、各々が担うべき役割を確実に遂行できる限りにおいて、個別業務の業務責任者が兼務すること。

なお、設計・建設期間及び維持管理期間で同一の者を配置することは可能である。また、統括管理責任者及び個別業務の業務責任者との関係については、「別紙 10 業務実施体制図」を参照すること。

統括管理責任者は、原則として構成員又は協力企業から選出することとし、選出に当たっては事前に市の承諾を得ること。

統括管理責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。

- ・ 本事業にかかる個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
- ・ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席し、事業の状況等を説明できる者
- ・ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者

統括管理責任者の変更を可能な限り避けることで、業務期間における統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。

やむを得ず変更する場合には、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する市の承諾を得ること。

### ① 設計・建設期間における統括管理責任者の設置

設計業務、工事監理業務及び建設業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を定め、業務の開始前に市に報告すること。統括管理責任者を変更した場合も同様とする。

## ② 維持管理期間における統括管理責任者の設置

維持管理・保全業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を定め、業務の開始前に市に提出すること。統括管理責任者を変更した場合も同様とする。

## ③ 業務担当者の設置

業務の内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者を業務担当者として配置すること。

## 2 業務の要求水準

### (1) 統括マネジメント業務

#### ① 業務内容

- ・ 本事業の目的や使命を踏まえ、企業理念、経営方針を策定すること。
- ・ 本事業全体のマネジメント体制を構築すること。
- ・ 統括管理責任者は、市及び関係機関と、各構成員及び協力企業とを調整すること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督すること。
- ・ 統括管理責任者は、年度管理計画書及び年度管理報告書を作成し、市に提出すること。なお、事業年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間とする。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の履行状況を管理し、本事業全体を適切に機能させること。

#### ② 要求水準

- ・ 本事業の目的や使命を市と共有したうえで、事業者としての企業理念及び経営方針を策定し、市の確認を受けたうえで、各構成員及び協力企業と共有すること。
- ・ 設計・建設期間及び維持管理期間の各期間において、業務全体を一元的に管理できるように、各構成員及び協力企業との連携・役割・責任分担が明確にわかるように業務実施体制を構築すること。
- ・ 事業者内部の管理統制方法、各構成員及び協力企業の管理統制方法を明確にすること。
- ・ 統括管理責任者は、必要に応じて個別業務の業務責任者を集めた会議を開催するなど、各業務間の情報共有や業務調整を適切に行うこと。
- ・ 統括管理責任者は、本事業に関連して、市や関係機関等との打合せを行った場合、決定事項を簡潔にまとめた記録簿を作成し、関係者と共有するとともに、



必要に応じて市や関係機関等の主催する会議に出席し、これらと調整を行い、関係者に対して適切に情報提供すること。

- ・ 設計・建設期間における統括管理責任者は、維持管理企業が行う業務内容を十分に把握し、建築施設の整備内容に反映すること。
- ・ 統括管理責任者は、市との適切なコミュニケーションに努めること。必要に応じて連絡・調整の窓口となる業務担当者を設置すること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者を確認し、個別業務責任者届を市に提出すること。なお、個別業務の業務責任者が変更となった場合は、速やかに変更後の業務責任者を確認し、市に届け出ること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者及び業務担当者が業務を円滑に遂行し、法令を遵守するよう管理監督するとともに、必要に応じて指導すること。
- ・ 統括管理責任者は、設計・建設期間において、次表の提出書類を、設計業務責任者、建設業務責任者及び工事監理業務責任者にそれぞれ作成させ、それぞれの提出時期までに市に提出し、要求水準の達成状況について確認を受けること。

図表 8 提出書類

	提出書類	提出時期
ア	要求性能確認計画書	設計着手時 建設工事着手前 その他業務の進捗に応じた必要な時期
イ	要求性能確認報告書	随時

- ・ 統括管理責任者は各事業年度において、統括管理業務の開始の 30 日前までに年度管理計画書を提出し、当該業務の開始前に市の承諾を得ること。なお、内容を変更する場合は、事前に市に届け出て、市の承諾を得ること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務の業務責任者が作成する年度業務計画書及び年度業務報告書を確認し、市に提出すること。なお、年度業務報告書には、市が「横浜市中小企業振興基本条例」に従い議会への報告を行うために必要な個別業務における発注状況が分かる情報（発注先の企業名、所在地、本社・支店等の別、発注した工種・業務、金額など）について記載させること。記載の範囲については、直接発注する業務（1次業務）に加え、再発注する業務（2次業務）までを対象とする。なお、市が議会へ報告する際は、企業ノウハウの保護の観点から配慮を行うものとする。
- ・ 統括管理責任者は、維持管理期間において、四半期ごとに開催する「20 街区 M I C E 施設運営協議会※」に出席し、維持管理・保全業務責任者が作成した四半期業務報告書の内容について報告すること。また、各事業年度末には、年度業務報告書の内容について報告すること。なお、報告事項の詳細については、市

との協議により決定すること。

※20 街区MICE施設運営協議会：市及びPFI事業者①、PFI事業者②、その他必要に応じて市が出席を求める者で構成され、関係者間での情報共有及び協議を行う場。

- ・ 統括管理責任者は、個別業務の履行状況を明確に把握し、提供するサービスの質が常に要求水準を満足できているかを管理できる体制を構築し、機能させること。
- ・ 統括管理責任者は、個別業務ごとのコスト及び収支管理を適切に行い、事業期間にわたりサービスが安定的に提供され、資金不足等により事業の安定的継続に支障を来たすような事態が生じないよう、必要な管理体制を構築し、機能させること。

## (2) 総務・経理業務

### ① 予算決算業務

#### ア 業務内容

- ・ 予算作成、経費の執行・管理及び決算管理を行うこと。

#### イ 要求水準

- ・ 市の事前承認を得た予算を適正に執行し、市の求めに応じて速やかに経費の執行状況等を報告できるよう管理し、決算管理を行うこと。
- ・ 各事業年度終了後6月末日までに会社法上要求される計算書類、事業報告、附属明細書、監査報告、会計監査報告及びキャッシュフロー計算書を市に提出すること。

### ② 書類等の管理及び記録の作成業務

#### ア 業務内容

- ・ 受領及び作成した文書等の整理・保存・管理を行うこと。
- ・ 実施した業務について、適宜、文書や写真等で記録を作成し、保存すること。
- ・ 建築物及び設備については、それぞれ建築物台帳・設備台帳を作成し、保管すること。

#### イ 要求水準

- ・ 文書等の管理規則又は管理要領を作成し、破損・紛失等のないよう適切に文書等の整理・保存・管理を行うこと。
- ・ 市の求めに応じて速やかに閲覧や提出ができるよう管理すること。

- ・ 事業期間終了時に、適正かつ速やかに引き継げるよう管理し、記録を作成・保存すること。

### (3) 事業評価業務

#### ① 業務内容

- ・ 個別業務についてセルフモニタリングを行うとともに、自己評価を行い、その結果を市に報告すること。

#### ② 要求水準

- ・ 事業契約の締結後に、「モニタリング実施計画書」を作成し、市の確認を受けること。
- ・ 個別業務が要求水準を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入すること。
- ・ 各事業年度において1回程度、P F I 事業者②に対するヒアリングを実施し、提供するサービスに対するP F I 事業者②の評価を収集・解析・自己評価を行うこと。なお、ヒアリングの内容は事前に市と調整するとともに、結果については取りまとめて速やかに市に報告すること。
- ・ 当初の事業計画と実際の実施状況や達成度、その成果等について検証し、自己評価を行うこと。
- ・ 自らの経営状況について適切なモニタリングを行うこと。
- ・ 個別業務ごとの自己評価の結果について、年度管理報告書に取りまとめ、毎年6月末に市に報告すること。ただし、安定した施設運営や適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼすおそれのあることが判明した場合は、速やかに市に報告すること。
- ・ 自己評価の結果を個別業務の内容に反映するなど、利用者のサービス向上につながる仕組みを構築すること。また、自己評価の結果、要求水準未達のおそれがあると判断した場合、改善方策について検討して年度管理報告書に反映すること。

### (4) 国庫補助金関連業務

- ・ 市は、国庫補助金・交付金について、国へ交付申請することがある。補助申請を行う場合は、統括管理責任者は、各業務責任者と連絡・調整して、必要となる図書や資料の作成等を行い、市の申請手続に協力すること。また、国庫補助金・交付金に関わる会計検査対応等にも協力すること。

## 第4 20街区MICE施設の機能及び性能に関する要求水準

### 1 基本方針

#### (1) 施設整備の目標

- ・ 国際会議場として、国内外に誇れる施設とし、相応の品格を保つこと。外観デザインはシンプルで清新なものとするとともに、良好な景観の形成に影響力のあるデザインの建物とすること。
- ・ 地球環境、都市環境の向上に貢献すること。
- ・ 快適で安全性の高い「ひと・まち・地球にやさしい」建物とし、地球環境や都市環境の維持・保全及び国内外の施設利用者に配慮すること。
- ・ 幅広い領域で省資源に心がけた施設とすること。
- ・ フレキシビリティが高く、かつ維持管理のしやすい建物とすること。
- ・ 建物のライフサイクルを通して、メンテナンス費用が適切となるよう考慮すること。

#### (2) 20街区MICE施設の設置趣旨

- ・ 20街区MICE施設の整備は、国内外の競合する国際会議施設に対する競争力を高め、これまでの既存施設では高い稼働率や規模の面から誘致が困難であった大規模会議等の誘致に結び付けることが主な目的の1つであることから、これを踏まえた施設として整備すること。
- ・ 海外のVIPなども多く参加する国際会議と同時に開催される展示会やレセプションなどの各種イベントにも対応できる施設とすることにより、付加価値の高い運営を可能とすること。

#### (3) 民間ノウハウの発揮

各機能の設置趣旨及び要求水準は以下に示すが、施設の設置の趣旨を満たした上で、本書で示した各機能のほかにも、需要動向を勘案した事業者からの提案（例：施設利用者向けの利便施設、その他バックヤード施設）も可能とする。事業者のノウハウや創意を生かした積極的な提案に期待するものである。なお、施設利用者向けの利便施設については、「第4の3の(4)の③利用者向け利便施設スペース」を参照のこと。

#### (4) 周囲の景観及びデザインへの配慮

建築計画の検討に当たっては、これまでの街づくりの経過を踏まえ、地区計画や都市景観形成ガイドライン、街づくり基本協定に定める内容に従うだけでなく、より高質な計画となるよう努め、「第2の2の(9)景観及びデザイン計画」の記載事項に留意

し、本事業施設が地区の魅力的な景観形成に資するものとなるようにすること。

#### (5) ユニバーサルデザインへの配慮

- ・ 施設設計に当たっては、視認性及び誘導性の高いサイン表示を行い、外国人をはじめ、誰もがわかりやすく利用しやすい施設とすること。また、高低差を少なくするなど、子どもから高齢者、障がい者まで、誰もが心身の負担が小さく、利用しやすい施設とすること。
- ・ なお、あらゆる利用者が 20 街区MICE施設を円滑に利用できるよう、「横浜市福祉のまちづくり条例」等に基づき計画すること。

#### (6) 地球環境保護への配慮

- ・ 施設の設計、建設及び維持管理・保全業務の計画及び実施においては、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に示されたエネルギー使用の効率に関する基準を積極的に参照することをはじめ、建物のライフサイクル全体での省エネルギー及び省資源化に努めるなど、地球環境保護へ配慮すること。
- ・ 「横浜市生活環境の保全等に関する条例」に基づき、再生可能エネルギーの導入を検討し、再生可能エネルギー利用設備の導入に努めること。

## 2 建築計画の要求水準

### (1) 外観計画

- ・ 低層部は隣接する既存施設との連続性に配慮し、高層部は海からの見え方も意識し、環境配慮や先進性など、みなとみらい21中央地区や本事業施設の持つ特性を形態として表出させること。商業地であることを考慮して、まちの賑わいを演出するとともに、周辺地区のデザインコンセプトに配慮した意匠を工夫すること。
- ・ 魅力的な空間形成に寄与するよう、建物の歩行者空間に面する位置には広く開口部を設けるなど、外部から建物内の賑わいを望むことができるよう工夫すること。周辺施設への影響を考慮しつつ、地区施設（キング軸）、事業敷地外周、壁面、屋上等に多様な緑化を計画し、環境との共生に配慮したデザインとすること。臨港パークとの緑のネットワークに配慮した計画とすること。
- ・ 夜間照明については、建築物全体として既存施設との連続性を持たせ、高層部の頭頂部及び低層部の水平線を意識するなど、海からの景観向上にも積極的な計画とすること。ただし、実施に当たっては、周辺施設への影響を配慮すること。
- ・ 外装等の仕上げは、構造躯体の保護を考慮すること。落下による歩行者への危険の回避にも留意すること。

## (2) 配置・ボリューム計画

- ・ 建物の配置を工夫し、海及び臨港パークに向けて圧迫感を与えず、開放的な印象を持たせること。
- ・ 地区施設（キング軸）については、周辺環境と調和し、20 街区M I C E施設利用者以外の一般の歩行者への開放性に配慮された計画とすること。
- ・ 各諸室の適切な天井高さを確保したうえで、近隣への圧迫感の低減などを図ること。
- ・ 緊急事態等発生の際に、避難誘導や救助活動等が容易に行えるよう、安全で分かりやすい施設配置計画とすること。
- ・ 既存施設からの歩行者デッキ接続レベル（以下、「デッキレベル」という。）は、まちの賑わいを創出できる空間となるよう、機能構成、空間構成に配慮すること。また、施設内の賑わいが外部からも視認でき、まちの賑わい要素となるよう意匠を工夫すること。
- ・ 既存施設の2階レベルに接続している歩行者デッキ上から20 街区M I C E施設の入口空間が明瞭に視認できるよう、配慮すること。
- ・ 周辺住宅を含む様々な位置からの景観に配慮すること。
- ・ 周辺住民の生活環境に十分に配慮を行い、プライバシー保護や騒音・振動対策に配慮すること。

## (3) 動線計画

- ・ 要求水準書に従い各機能を配置すること。「別紙 11 M I C E施設現況動線図」も参考とすること。

### ① 建物へのアクセス（歩行者）

#### ア 周辺道路接続レベル（以下、「道路レベル」という。）

- ・ 20 街区M I C E施設の利用者用出入口を計画すること。
- ・ 周辺環境への影響（騒音等）に十分配慮して計画すること。

#### イ デッキレベル

- ・ 20 街区M I C E施設の主な利用者用出入口として計画すること。
- ・ 地上部とデッキレベルを建物外部で連絡するエレベーターを計画すること。デッキレベルから20 街区M I C E施設への動線は会議、イベント開催時の利用者の移動を考慮した計画とすること。
- ・ 地区施設（キング軸）はオープンモールのため、原則、屋根を設置することはできないが、キング軸を挟んで両側に建物を配置する場合には、雨天時の歩行や通景空間の確保に配慮した、動線幅員の範囲内の屋根に限り、設置することができる。ただし、デッキレベルでの両側M I C E施設横断は、キング軸の通行動線と輻輳することになるため、キング軸の通行動線

に支障がないよう配慮すること。

## ② 建物へのアクセス（車両）

- ・ 歩行者と車両の動線を分離し、安全な動線計画とすること。VIP 及びタクシー等を利用する利用者のために車寄せを整備し、20 街区M I C E施設に円滑にアクセスできるようにすること。
- ・ 事業敷地内の 20 街区M I C E施設利用者動線とサービス動線（多目的ホール等への備品・機材搬出入ルート、食材搬入ルート、ごみ収集車用ルート等）は明確に区分した動線計画とすること。
- ・ みなとみらい公共駐車場への出入や既存施設への搬出入車両動線、臨港パークの管理用通路への出入等を阻害しないように計画すること。
- ・ 駐車場の入庫車両の滞留スペースに十分考慮して、入場ゲートを設置すること。
- ・ 荷物の搬出入は主に 2 t、4 t、10 t トラックにて行われることを前提として、エレベーターなどへ荷物を搬出入する場合を想定した動線計画とすること。

## ③ 建物内動線

- ・ 利用者の利便性、バリアフリー化、安全性、防災性（避難誘導の容易さなど）を考慮した動線計画を行うこと。
- ・ 20 街区M I C E施設の諸室の運営形態、使用状況及び管理区分に考慮し、利用者のセキュリティを守ることができる計画とすること。
- ・ 主催者（委託先業者を含む）、P F I 事業者②の職員の動線と利用者動線を分けること。
- ・ VIP 動線を整備し、一般利用者との動線を分けるとともに、VIP 動線上のエレベーターについては、ストレッチャー対応とすること。
- ・ エントランスは、天候に左右されず一時的に多数の来場者が滞留するのに適当なスペースを屋内で確保すること。
- ・ エスカレーターやエレベーター等の動線の結節点には、広いスペースを設けるなど一度に大勢の利用者が安全に移動できるよう配慮した動線計画とすること。

## (4) 平面計画

- ・ 諸室ごとの運営形態、使用状況及び管理区分を踏まえた明確なゾーニングとすること。
- ・ 平面計画及び階構成に当たっては、各部門、諸室の特性を把握し、利用者の利便

性、安全性、防災性（避難誘導の容易さなど）、プライバシー確保、遮音性能などを考慮し、各部門を適切に配置すること。

- ・ 設備更新及び修繕時に 20 街区MICE施設の運営に影響がないよう、上下階の配置に配慮すること。
- ・ 多目的ホールについては、消防法及び横浜市火災予防条例に基づく必要な避難通路、設備等を確保すること。

#### (5) 内装・仕上げ計画

- ・ 建物内外の仕上げについては、VIP が参加する国際会議、レセプションなどの利用を想定すること。また、周辺地域の建築・自然環境との調和を積極的に図るとともに、施設運用開始後の維持管理についても十分に配慮し、保守管理・保全・清掃が容易な施設となるよう工夫すること。
- ・ 仕上げ材の選択においては、各諸室の用途及び使用頻度並びに各部位の特性を把握した上で、最適の組合せを選ぶよう努めること。また、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等、人体に害を及ぼす恐れのある化学物質の削減や、改修時・解体時における環境汚染防止についても十分に配慮すること。
- ・ 市民の目に触れる機会が多いと考えられる部分を中心に、内装等の木質化を可能な限り図ること。

#### (6) 安全・防災・防犯計画

- ・ 「横浜市防災計画」及び「国民保護計画」並びに「緊急事態等対処計画」に基づき、災害発生時に行政機能及び災害対策活動等が維持できる施設とすること。
- ・ 地震や風水害等大規模災害が発生した際には、帰宅困難者の一時滞在施設や津波避難施設、区の避難施設の補足的な避難場所機能、方面別備蓄庫機能、及び救援物資の受け入れ、仕分整理、搬送機能（市予備的物流拠点）を果たせる計画とすること。
- ・ 本施設又は周辺地域において火災等の災害が発生した際には、容易かつ安全に避難することができる計画とし、特に障がい者、子ども、高齢者、外国人など自力で避難することや臨機に対応をとることが困難な利用者（要援護者）には十分に配慮すること。
- ・ 多目的ホール内のバトン等の舞台関係設備については、災害発生時を想定して安全性を確保すること。
- ・ 避難誘導のためのサインを適切に設置すること。
- ・ 非常放送設備を設置すること。
- ・ 大規模災害時のライフライン（水・電力・ガス等）の確保に配慮した設備計画とすること。



- ・ バルコニー、階段等については、落下防止に配慮した計画とすること。
- ・ 建具等のガラスについては、自然災害や不慮の事故等によるガラス破損時の飛散・落下による危険防止に配慮すること。なお、人体衝突に対する安全性を確保すべき箇所については、「ガラスを用いた開口部の安全設計指針（建設省住宅局監修）」によること。
- ・ 建物内外について災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄付きにも配慮すること。なお、VIP用の救急車が待機できるスペースを、VIP動線から容易にアクセスできる場所に設けること。
- ・ 地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性を確保した施設とすること。
- ・ 施設機能に支障を来すことのないよう浸水対策を講じること。特に、地下室を設ける場合や電気室等は、浸水・冠水について十分に配慮を行うこと。
- ・ 施設の防犯については、不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難の観点等から安全管理に配慮した施設とすること。
- ・ 防犯カメラを設置し、後述する中央防災センターで監視できるようにすること。
- ・ 人の触れる部分の間仕切壁については、事故防止に配慮するとともに、破損防止のため、衝撃に対する十分な強度を有する工法・材料を採用すること。
- ・ 警備員、機械警備については、「第8 維持管理・保全業務に関する要求水準」を参照すること。

## (7) 福祉計画

- ・ 「横浜市福祉のまちづくり条例」の特別特定建築物であることを踏まえた計画とすること。
- ・ 施設計画全体を通じて、福祉関係法令を遵守すること。誰もが自力で円滑に目的地（バックヤードスペースは除く）まで到達でき、また、すべての利用者にとって安全、安心かつ快適に利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に十分に配慮すること。
- ・ 多目的ホール内は、原則として段差は設けないこと。やむを得ず段差を設ける場合は、車いす利用者にとって危険が無いよう配慮を行うこと。
- ・ 「横浜市福祉のまちづくり条例」に従い点字誘導や点字プレートを設けるとともに、外国人に配慮した多言語表示など、誰にも見やすく分かりやすいサイン計画とすること。
- ・ 諸室内も車いすでの移動や杖での歩行が可能とすること。
- ・ スライドドアを設ける場合は、高齢者、障がい者等が円滑に開閉して通過できる構造とすること。

## (8) 環境計画

- ・ 横浜市みなとみらい21地区スマートなまちづくり審議会において取りまとめた「横浜市みなとみらい21地区スマートなまちづくりの方針（答申）」を踏まえて計画すること。
- ・ 環境モデル都市として、「横浜市地球温暖化対策実行計画」の実現を図る整備とすること。
- ・ 事業期間内において、総合的な環境性能として、CASBEE 横浜（建築物総合環境性能評価システム）による評価を行い、Sランク以上の確保が確認できるようにすること。また、省エネルギー性能 BELS として、 $0.5 < BEI \leq 0.7$  の確保が確認できるようにすること。
- ・ 二酸化炭素排出量に関しては、「官庁施設の環境保全性に関する基準（グリーン庁舎基準）」に基づき、できる限りライフサイクルCO<sub>2</sub>の削減に努めること。
- ・ 太陽光発電などの再生可能エネルギーの利用・雨水利用などへの配慮を行うとともに、維持管理経費節減にも考慮すること。
- ・ 再生可能エネルギーの利用については、実用性ととも、利用者へのアピール及び環境啓発にも役立つよう配慮すること。
- ・ 都市環境との共生や生物多様性など生態系の形成に寄与するよう、多様な緑化を行うこと。
- ・ 廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する資源循環型社会の構築に向けて、建設工事においてもリサイクル資材の活用を配慮すること。
- ・ 風害による歩行者、周辺住宅などへの影響にも配慮すること。
- ・ 建物からの日光の反射による周辺環境への影響に配慮すること。
- ・ ノンアスベスト材料を使用すること。
- ・ 熱源及び燃料については、電気又は良質な気体燃料を使用するなど、硫黄酸化物、窒素酸化物、ばいじん等の発生量が少なくなるよう努めること。
- ・ 騒音又は振動の発生源となる施設又は機器類は、より低騒音又は低振動のものを採用し遮音性の高い建物内に設置するとともに、消音器、防音カバー、防音壁の設置、防振ゴムの採用、基礎を堅固なものにする等の対策を講ずること。
- ・ 騒音又は振動の発生源となる施設又は機器類は、周辺地域への騒音又は振動を減衰するため、事業敷地境界から離れた位置に配置すること。
- ・ 駐車場の設置に当たっては、周辺住宅等隣地への騒音低減のため離隔距離を確保するなど、防音に努めること。
- ・ 駐車場の排気の影響を考慮すること。周辺環境に影響を及ぼすおそれのある事項や、低周波音、光害等にあっても、その施設等の配置、形状等について配慮すること。

- ・ 事業者の責めにより、周辺環境に問題が生じたときは、周辺住民と十分に話し合い、相互に協力して円満に解決するよう努めること。

#### (9) 維持管理計画

- ・ 公共施設の設計耐用年数 70 年以上にわたる建物利用を考慮し、長期修繕計画に基づいたライフサイクルコスト低減効果の高い施設とすること。
- ・ 修繕工事の施工性を鑑み、建築・設備の更新、修繕の容易性に配慮した施設計画とすること。
- ・ M I C E 開催ニーズの変化や将来の情報通信技術等への対応が容易な計画とすること。
- ・ 建物の冷暖房負荷 ( $W/m^2$ ) の低減を図り、電気、ガス、水道等の光熱水費を極力抑えた計画を行うこと。
- ・ 設備更新における搬入経路の確保を行うとともに、維持管理を容易に行うことができるものとする。
- ・ トイレなどの配置は 2 系統以上とするなど、配管の更新など修繕工事時における施設機能が確保されるように計画すること。
- ・ 地下汚水槽など維持管理に配慮が必要な施設を設置する必要がある場合は、配置計画の工夫などを図ること。

#### (10) 外構計画

##### ① 植栽

- ・ 「緑の環境をつくり育てる条例」第 4 条に基づき、規定の緑化を行うこと。
- ・ 植栽の配置に当たっては、周辺地域へ支障をきたすことのないものとし、利用者が緑を実感できるよう、地区施設（キング軸）、事業敷地外周、壁面、屋上等に計画すること。
- ・ 植栽の方法に当たっては、容易に維持管理できるよう工夫するとともに、緑あふれる空間を創出すること。
- ・ 樹種の選定に当たって四季の変化を感じられる樹種を選定すること。

##### ② ごみ置き場

- ・ ごみ置き場、荷捌き場は、それらの位置や規模を工夫し、賑わいの連続性を阻害しない形態意匠とすること。
- ・ 歩道、歩道状空地又は広場状空地から容易に望めないよう、植栽や建築物等で遮蔽するなど、配置等を工夫すること。
- ・ ごみは管理形態の異なる施設ごとにコンテナなどで管理すること。
- ・ 燃やすごみ、その他の一般廃棄物、産業廃棄物ごとの保管場所を設けること。

- ・ ごみ置き場は、犬、猫、カラスなどの小動物により荒らされないよう、適切な対策を行い、清潔に維持されるよう配慮すること。また、生ごみ等の保管については臭気対策を講じること。
- ・ ごみ置場周辺に、ごみ計量スペースを設け、照明及び電源を整備すること。

#### ③ 雨よけの設置

- ・ 利便性の高い快適な歩行空間を形成するため、オープンモールに庇(幅員3m程度を限度とする)を設置する等、雨天時の円滑な通行に配慮すること。

#### ④ その他

- ・ 構内舗装・排水の設計に当たっては、「構内舗装・排水設計基準(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)」に記載されるものと同等以上にあることを原則とすること。
- ・ 舗装の種類を選定に当たっては、アメニティ・景観等への配慮、排水負担の軽減などに考慮すること。
- ・ 構内排水は、管きょ等による雨水の事業敷地外排水とあわせて、雨水流出量の抑制と平滑化及び自然環境対策として地下水の涵養を図るため、透水性舗装や浸透管、浸透枮等雨水の浸透式排水を提案すること。
- ・ 歩行者の安全を考慮し、照明設備を計画すること。

### (11) サイン計画

- ・ 屋外サインは「横浜市公共サインガイドライン」に合致し統一したデザインとすること。
- ・ 障がい者や子ども、高齢者、外国人などすべての人に配慮したユニバーサルなサイン計画とすること。
- ・ わかりやすく、視認性に優れたサインとすること。
- ・ 言語は4か国語(日本語、英語、中国語(簡体字)、ハングル)に対応すること。
- ・ 既存施設と一体感のあるサイン計画とすること。

## 3 各諸室の要求水準

### (1) 多目的ホール

- ・ 約8,000 m<sup>2</sup>の分割可能な無柱空間とし、国際会議などの大規模な会議や床荷重の小さい展示会・商談会、集会・講演会のほかレセプションなど多目的に利用可能なホールとして整備すること。また、ホールとの一体利用可能なホワイエをホール周囲に配置すること。

- ・ 詳細については、「別紙 12 諸室整理票」を参照すること。

## (2) 会議室

- ・ 会議等の主催が円滑となるよう会議や打ち合わせ、イベント準備が可能なスペースを確保すること。貸室床面積の合計として 6,500 m<sup>2</sup>以上を確保するものとする。
- ・ 詳細については、「別紙 12 諸室整理票」を参照すること。

## (3) 荷捌き駐車場等

### ① 基本方針

- ・ 駐車場は建築物の地下に設けるなど、街並みの連続性を阻害しないようにすること。駐車場を地上に設ける場合には、街並みの連続性に配慮し、建築物と一体的な配置、外観となるよう工夫すること。

### ② 荷捌きスペース

- ・ 20 街区M I C E施設への搬出入が円滑に行えるよう荷捌きスペースを確保すること。
- ・ 2t、4tに加え、10tクラスの車両（ウイング車を含む）による荷捌きが可能なスペースを確保すること。荷捌きスペースは、10tクラスの車両（ウイング車）が8台以上駐車できるようにすること。天井は、有効高さ5m以上を確保すること。特に、回転半径や全高を配慮するとともに、耐荷重も考慮すること。
- ・ 20 街区M I C E施設内側に搬出入口から搬出入用エレベーターへの荷物の移動をスムーズに行なえるようバックヤードを確保すること。
- ・ 搬出入作業の円滑さが施設の稼働に大きく影響を与えることから、搬出入口の間口や荷捌きデッキについても、効率性を重視した構造とすること。
- ・ 荷捌きデッキにはテーブルリフター（積載荷重：1t以上）を設置すること。
- ・ 荷捌きスペースとバックヤード間の搬出入口には、シャッター等を設けること。
- ・ 搬出入用エレベーターは、搬出入口から多目的ホール及び会議室へ直接搬出入が可能となるよう、積載荷重は4t程度、かごの寸法はW6,000×D3,000×H3,000程度とすること。また搬出入がスムーズに行えるよう分散して2箇所以上に設置すること。

### ③ 駐車場

- ・ 20 街区M I C E施設の搬出入用車両、大型観光バス及び一般車両が駐車できるよう、自走式駐車場を設置すること。なお、電気自動車・プラグインハイブリッド自動車充電するための車室及び充電設備の設置を可能とすること。

- ・ 荷捌き作業待ちの待機車両（10 t クラス車両、ウイング車を含む）の駐車スペースを荷捌きスペースと同じレベルに 30 台以上確保すること。なお、車室は 3.25mx13.0m（道路構造令標準寸法）以上とし、高さは有効天井高 4.2m 以上とすること。
- ・ 10 t クラスの車両（ウイング車を含む）以外の一般車両については、200 台以上の駐車台数を確保すること。なお、「横浜市駐車場条例」等の法令および、交通管理者（神奈川県警）及び道路管理者（市）との協議を踏まえ、確保すべき駐車台数について確認を行うこと。また、一般車両の駐車場は、荷捌きスペースと同じレベルに確保する必要はないが、交通渋滞や事故の発生を防ぐよう動線計画に留意すること。

#### (4) 共用部分

##### ① エントランスホール

- ・ 既存施設との接続デッキと同じレベルに、メインエントランスホールを設置すること。
- ・ 会議やイベント利用時の受付や交流スペース等として支障がない広さ、配置とすること。
- ・ 地区施設（キング軸）とのスムーズな連携ができるようにすること。
- ・ 会場案内のデジタルサイネージ等を設置すること。設置場所は、詳細設計を行う際に市と協議を行うこと。
- ・ クロークは、クロークとして使用しない場合は、主催者控室としても利用できるような構造とすること。
- ・ 総合案内、ビジネスセンター（コピー・製本、パネル製作等を行う施設）、宅配便受付等が運営できるよう必要なスペースを設けること。

##### ② トイレ、授乳室

- ・ 多目的ホール、会議室の規模やM I C E開催時の利用形態を想定し、適切な場所に適切な数のトイレ、授乳室を設置すること。
- ・ トイレは、催事毎の利用者層によってトイレの男女比率を調整できるよう、男性用と女性用の間仕切りを可動間仕切りとするなどの工夫をすること。
- ・ 多目的ホール利用者用のトイレは、ホワイエに面して男女別のトイレ及び多目的トイレを設置するものとし、多目的ホール収容人数に見合った便器を必要個数確保すること。
- ・ 授乳室は、プライバシーが確保できるよう配慮するとともに、ベビーベッドを設置すること。

③ 利用者向け利便施設スペース

- ・ 20 街区M I C E施設利用者が快適に利用することができるよう、利用者向け利便施設（店舗等）を設置するスペースを設けること。
- ・ 利用者向け利便施設は、P F I 事業者②が誘致し、内装等の工事はP F I 事業者②あるいは入居するテナントが行うものとする。なお、20 街区M I C E施設内の店舗等の設置・運営については、「別紙 8 店舗等の設置・運営の考え方」を参照すること。
- ・ 施設内では、調理等ができるよう、電気が使用できるとともに、換気設備、給排水設備を設置すること。
- ・ 当該スペースは、利用者動線を踏まえ、利用者の利便性に配慮して配置すること。
- ・ 当該スペースの規模は、民間収益事業者が設置する民間収益施設の提案と併せ、提案事項とする。なお、参考までに既存施設に入居しているテナント（平成 26 年 12 月現在）は以下のとおりである。

図表 9 （参考）既存施設入居テナント（平成 26 年 12 月時点）

店名	配置場所	ジャンル	面積（㎡）	席数
濱屋玄衛門	展示ホール 2F コンコース	蕎麦・饅飩	175	72
ハーベジカフェ	展示ホール 2F コンコース	軽食・喫茶	151	72
横濱ミルクホール	展示ホール 2F コンコース	軽食・喫茶	225	100
アッティモ	展示ホール海側	イタリアン	559	130
ダンゼロ	展示ホール海側	フレンチ	599	150
デイリーヤマザキ	展示ホール 1F	コンビニ	195	—

④ 既存施設との連携

- ・ 既存施設と機能的な連携が可能となるよう配慮をすること。
- ・ 既存施設と建物を接続する場合は、接続方法については事業者の提案とする。なお、接続しても既存施設の現行基準を満たすよう、設計業務実施時に市及び株式会社横浜国際平和会議場と協議を行うこと。
- ・ 建物を接続する場合、既存施設の運用に支障の無い計画とすること。
- ・ 隣接する臨港パークとの連携や、海への眺望に配慮した計画とすること。

⑤ 構内通路

- ・ 20 街区M I C E施設のサービス動線、搬出入車両の待機スペースとして機能する通路を配置すること。原則として幅員は9m以上とし、施設計画の内容に応じて必要な幅員を確保すること。なお、交通管理者（神奈川県警）及び道路管理

者（市）と協議を踏まえた計画とすること。

- ・ 隣接するみなとみらい公共駐車場の出入、既存施設への搬入車両動線、及び臨港パーク内の管理用通路への出入に支障がないよう十分に配慮すること。
- ・ 地上レベルのエントランスホール前に車寄せを設置すること。車寄せに庇等を設ける場合には、大型バスや救急車等の緊急車両が駐車できるよう配慮すること。

#### (5) 管理事務所等

- ・ 30 人程度の運営スタッフが執務できる管理事務所をバックヤードに 1 箇所設置すること。
- ・ 必要な電源や通信インフラ、監視モニター、非常放送等の設備を設置すること。
- ・ 大容量ギガビット LAN 回線、CCTV 回線を設置すること。ただし、LAN 回線については利用者用回線とは別回線とすること。
- ・ 中央管理室からの利用にも配慮した位置に、給湯施設・トイレ等を設置すること。
- ・ 維持管理・保全業務に従事するスタッフの控室を管理事務所とは別にバックヤードに設置すること。

#### (6) 中央管理室

- ・ 空調、照明等のコントロールを行う中央監視室及び警備・防災用の中央防災センター（以下、総称して「中央管理室」という。）を 1 箇所設置し、災害時にも機能する場所に配置すること。
- ・ 24 時間体制で対応できるよう、仮眠室・シャワー室を設置すること。
- ・ 防災用設備については、既存施設の防災センターの防災用設備との連携に配慮すること。中央管理室には、空調・照明等のビル管理システム以外に、必要な電源や通信インフラ、監視モニター、カードキー入退室管理システム、非常放送等の設備を設置すること。

図表 10 （参考）維持管理業務及び運営業務に従事する者が使用する諸室

諸室		主な利用者
管理事務所		PFI 事業②で行う、運営業務に従事するスタッフ
中央管理室	中央監視室	PFI 事業②で行う、空調・照明等のコントロールスタッフ
	中央防災センター	PFI 事業②で行う、警備・防災スタッフ
バックヤード	スタッフ控室	PFI 事業①、PFI 事業②で行う、維持管理・保全業務に従事するスタッフ



#### (7) その他（倉庫、機械室等）

- ・ 「別紙 12 諸室整理票」に示す必要な機器、備品を収納できる倉庫を配置すること。
- ・ 防災備蓄庫（約 100 m<sup>2</sup>程度）を新たに設置すること。
- ・ 上記に加え、道路や本敷地拡張部分の提案等により、現在、臨港パーク内にある防災備蓄庫へアクセスができなくなる場合は、事業敷地外から 24 時間いつでもアクセスできる位置に同等の機能を備えた防災備蓄庫（約 100 m<sup>2</sup>程度）を設置すること。
- ・ 現在の防災備蓄庫を移設したものと、前項の新たな防災備蓄庫を隣接して設置する場合は、それぞれを区画すること。
- ・ 空調、電気等の 20 街区 M I C E 施設の設備機器を配置するための機械室、電気室、PS、EPS 等の保守管理や修繕も容易にできる十分なスペースを確保すること。また、将来の設備更新作業時に必要となる予備のスペースについても確保すること。
- ・ M I C E 開催時の利用形態を想定し、多目的ホールや会議室に近い場所に救護室を設置し、AED を設置すること。
- ・ M I C E 開催時に海外の様々な文化を持った利用者が快適に利用できるよう、生活習慣上必要な多文化コミュニケーションルーム（20 m<sup>2</sup>程度）を確保すること。
- ・ 喫煙所を設置すること。

### 4 構造計画の要求水準

#### (1) 耐震性能

- ・ 構造設計に当たっては、「建築基準法」による他、「別紙 13 公共建築物構造設計の用途係数基準」に基づき、自重、積載荷重、その他の荷重及び地震荷重、風荷重に対して、構造耐力上十分に安全な計画とすること。
- ・ 大震災時に避難場所、備蓄庫及び救援物資の受入れ、仕分整理、搬送機能等の利用を想定し、公共建築物構造設計の用途係数基準による用途係数区分は 1.5 とすること。
- ・ 20 街区 M I C E 施設に関する構造計算は、設計ルート 3 により行うこと。ただし、設計ルート 3 と同等以上の構造性能を有することを検証することが可能な方法による場合は、この限りではない。
- ・ 構造計画上、複雑な形状となる場合は、適切にエキスパンションジョイントを設け、明解なモデル化により構造解析を行うこと。
- ・ 免震構造を採用する場合は、免震層より上部の構造体については、在来型の構造計画による場合と同等以上の耐震性能（耐震安全性）を確保することを検証することにより、用途係数による割り増しを適用しないことができるものとする。

## (2) 耐久性能

- ・ 要求水準書に記載のない事項は、「日本建築学会諸基準」を参考にすること。なお、適用基準に示す性能等を満たすことを条件に、適用基準以外の仕様・方法等を選定することを認めるものとする。
- ・ 振動を伴う機器・器具・什器備品に関しては、振動障害を検討し、構造体と絶縁する等必要に応じて十分な対策を講じること。
- ・ 外部にさらされる鉄筋コンクリート部分は、耐久性に配慮すること。

## (3) 基礎構造

- ・ 基礎構造は良質な地盤に支持させることとし、不同沈下等により建築物に有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法を定めること。

# 5 電気設備計画の要求水準

## (1) 共通事項

- ・ 施設の適合性、保守管理の容易性、災害時の対応等を総合的に判断し、機器選定を行うとともに、安定した電力供給システムを構築すること。
- ・ 民間収益施設が将来撤去された場合にも要求水準を満たす設備環境とすること。
- ・ 環境への配慮と省エネルギー性を考慮したシステムとすること。
- ・ 災害時、設備更新時の電氣的なバックアップについて考慮すること。

## (2) 電気設備

### ① 受変電設備

- ・ 原則として予備線の2回線受電方式とし、切替は速やかに行えるものとする。
- ・ 高圧引込線は地中化を図った引込経路とすること。
- ・ 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- ・ 保守停電時のバックアップ送電に留意すること。
- ・ 点検等による停電が短時間ですむ工夫をすること。1施設の点検で、他施設に停電が波及しないこと。
- ・ 受変電設備は閉鎖型とし電気室内に設置すること。
- ・ 電気室は保守性や将来の負荷の拡張性も考慮すること。
- ・ 電気室は津波、大雨による浸水・冠水対策等に配慮した配置・構造とすること。
- ・ 省エネルギーを考慮した機器を選定すること。
- ・ 電源設備は、通信・情報・音響等に高調波等の影響を及ぼさないこと。

- ・ 経済的な電気契約のため深夜電力の利用などを検討すること。
- ② 発電設備
- ・ 施設内の保安用重要負荷への停電時送電用として設置すること。
  - ・ 建築基準法における予備電源の機能を有すること。
  - ・ 消防法における非常電源の機能を有すること。
  - ・ 災害時停電には、負荷を制限して3日間、施設の機能を維持すること。
  - ・ 起動時の信頼性は高く、運転時の出力は安定した設備とすること。
  - ・ 津波、大雨による浸水・冠水対策等に配慮した配置・構造とすること。
  - ・ 騒音、振動、排気ガス、燃料、冷却水、ランニングコストなどについて検討し、必要な対策を講じること。
- ③ 蓄電池設備
- ・ 建築基準法上の非常照明用及び受変電設備等の監視制御用として設置すること。
- ④ 無停電電源設備
- ・ 中央監視設備、情報通信設備及び機械警備設備等の主要機器に対する瞬時停電対策用として設置すること。
- ⑤ 幹線設備
- ・ 利用形態に合わせ、ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。また、各系統別に消費電力量を把握できるようにすること。
  - ・ 将来の幹線増設が行いやすいよう、増設スペースを見込むこと。
  - ・ ケーブルラック、配管仕様については、施工場所の耐候性を考慮して選定すること。
- ⑥ 動力設備
- ・ 動力盤配置計画は、保守性や将来の拡張性も考慮すること。
- ⑦ コンセント設備
- ・ イベント用分電盤、コンセント設備は諸室の用途に適した形式・容量を確保し、それぞれ適切な位置に配置すること。
  - ・ バックヤードには、ケータリング用冷・温蔵ワゴン用コンセントを設置すること。

⑧ その他電気設備

- ・ 事業者の提案による。

(3) 吊物機構設備

- ・ 多目的ホール及び大会議室に配置する吊物機構設備は、使用目的・機能・性能を満足した設備とすること。

(4) 照明設備

- ・ 照明器具は、装飾的照明と機能的照明に区分し、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。
- ・ 省エネルギー・高効率・高寿命タイプを利用するとともに、メンテナンスの容易なものとする。
- ・ 器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとする。特に高所に設置するものについては、点検用歩廊、電動昇降装置等により保守が行いやすい計画とすること。
- ・ 中央管理室から一括管理ができるようにすること。
- ・ 点滅区分を適正にして、こまめな消灯又は調光ができること。
- ・ 20 街区M I C E施設の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。なお、点滅方式は、外光・人感による自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ・ トイレ、非常階段などの人通りが少ない場所等については、人感センサー等を有効に利用することにより消費電力の低減に努めること。
- ・ 照度センサー等により、昼間の消費電力を低減する工夫を行うこと。
- ・ その他、必要に応じて保安照明を設置すること。
- ・ 外灯については、光害に配慮すること。可能な範囲で色温度の低い落ち着いた色の照明を工夫すること。

(5) 雷保護設備

- ・ JIS 規格、建築基準法に基づき雷保護設備を設置すること。

(6) 情報通信設備

- ・ 20 街区M I C E施設内外と警護本部用詰所との間で警察無線の使用をするため、施設内外アンテナ設備・中継設備を設置すること。
- ・ 公衆電話の設置については事業者の提案による。
- ・ 多目的ホール及び大会議室に配置する情報通信設備は、使用目的・機能・性能を満足した設備とすること。

- ・ 放送設備（非常放送、一般兼用）を設置し、中央管理室で集中管理できる設備とすること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。
- ・ 管理事務所で用いるネットワーク回線等、諸室の利用形態に合わせ LAN を設置し、既存施設に接続可能なシステムとすること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。
- ・ 原則として 20 街区 M I C E 施設内の利用者が使用するスペースで Free Wi-Fi が利用できるようアンテナを設置すること。なお、国際会議や展示会等の参加者が同時にアクセスしても支障がないよう適切な容量を確保すること。

#### (7) 構内電話交換設備

- ・ 多目的ホールや会議室、諸室の内線電話やイベント用臨時電話を管理する構内電話交換設備・構内携帯電話システム（PHS）を設置すること。
- ・ 既存施設の構内電話交換設備・構内携帯電話システム（PHS）に接続可能なシステムとすること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。

#### (8) 情報表示設備

- ・ 電気時計設備は、親時計（時刻自動修正機能付）を中央管理室に設置し、施設内要所に子時計を設置すること。なお、電気時計設備は、親時計・子時計に替えて、電波時計とすることも可能とする。
- ・ 既存施設と一体的な標記が可能となるよう、20 街区 M I C E 施設の行事や利用状況等の情報を提供する案内情報設備を設置すること。

#### (9) 映像・音響設備

- ・ 諸室に設置する映像・音響設備は、使用目的・機能・性能を満足したシステムとすること。
- ・ 情報表示設備、放送設備、テレビ共同受信設備等とも連携すること。

#### (10) テレビ共同受信設備

- ・ 各種テレビ・ラジオアンテナの設置については事業者の提案による。
- ・ 既存施設の CCTV 回線（テレビ受信システム（上り））及び館内映像伝送システム（下り）に接続可能なシステムとすること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。

#### (11) 誘導支援設備

- ・ 安価で変更可能な設備とすること。
- ・ 障がい者等に配慮した避難誘導装置を設置すること。

## (12) 防災設備

- ・ 関係法令及び所轄消防機関の指導に従い、各種防災設備を設置すること。
- ・ 中央管理室に主防災監視装置を設置し、20 街区M I C E施設内の防災情報を統括するシステムを構築すること。
- ・ 既存施設と連携可能なシステムとすること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。
- ・ 建築基準法、消防法、火災予防条例及び所轄消防機関の指導等に従い、各種設備を設置すること。
- ・ 防火・排煙制御設備は、自動火災報知設備の総合操作盤と統合したシステムとすること。

## (13) 機械警備設備

- ・ 非常通報装置、連絡用インターホン、防犯カメラ、防犯センサー、電気錠、入退室管理システム等の装置を設置し、施設内の防犯管理設備を計画すること。
- ・ 既存施設のセキュリティカメラシステム（防犯カメラ及びモニター）、入退室管理システム（各会議室のカードキーシステム）と連携可能なシステムとすること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。
- ・ 中央管理室等に主防犯監視装置を設置すること。また、20 街区M I C E施設内の防犯監視情報を統括するシステムを構築すること。
- ・ 防犯カメラは、録画機能を有するものとし、中央管理室で映像を見ることができるようになること。
- ・ 20 街区M I C E施設内部に設置する防犯カメラは、警察による警護を行う際、地上レベル及びデッキレベルのエントランスホール及び多目的ホールの映像を警護本部用の控室で見ることができるようになること。また、外部に設置する防犯カメラは建物の四周が見渡せるようになること。
- ・ トイレ呼出装置を設置し、迅速な対応が可能なシステムとすること。表示盤は、中央管理室に設置すること。

## (14) 昇降機設備

- ・ M I C E開催時の利用形態を想定し、利用者の移動や荷物の搬出入が円滑となるよう、各種法規に準拠したエレベーターを設けること。
- ・ VIP 等の利用場面も想定し、エレベーターはかご内で専用運転が可能な仕様とすること。
- ・ VIP 動線上のエレベーターは、ストレッチャー対応のものとする。
- ・ 多目的ホール及び会議室間での往来を円滑とするよう、エントランスホールには

エスカレーターを適宜設置すること。その際に、デッキレベルと道路レベルの往来を円滑とすることにも配慮すること。また、途中で折り返さない直進型のものとし、上下運転を切り替えることも可能な計画とすること。

#### (15) 駐車場管制設備

- ・ 平常時は、P F I 事業者②が一般車両向けに時間単位で駐車場を貸し出すことを予定しており、料金徴収は機械対応が可能な管制設備とすること。
- ・ また、大規模な展示会やイベント等の開催時には、搬出入車両が多くなるため、P F I 事業者②の判断により、主催者に対してブロック単位で貸し出すことがある。この場合、P F I 事業者②と主催者が個別に協議し、貸し出し条件を決定して料金徴収を行うため、料金徴収において機械対応は必要としない。
- ・ これらのM I C E開催時の利用形態を踏まえ、料金徴収システム、満空表示システムを設けること。

### 6 空調設備計画の要求水準

#### (1) 共通事項

- ・ オゾン層破壊防止、地球温暖化防止等地球環境に配慮し、省エネルギー化を目指すこと。
- ・ 安全性、将来性を考慮し、各室の用途・使い勝手・使用時間帯に適した空調システムを選定すること。
- ・ 熱源機器配置の集約化や自動制御設備等を導入して維持管理及び運転管理が容易なシステムとすること。
- ・ 主要な機器類は室内設置とし、将来の機器更新などに対応可能な余裕のある設備スペースとすること。
- ・ 多目的ホールや会議室に要求される静寂性と十分な遮音性能を確保すること。

図表 11 目安とする騒音レベル

諸室	目安とする騒音レベル
多目的ホール・大会議室・中会議室	35dB 以下
小会議室	45dB 以下

- ・ 設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性、耐震性があり、長寿命、維持管理、省資源、省エネルギーに配慮したものとする。
- ・ 機器更新時を考慮した配置計画とすること。
- ・ 地震時などの二次災害防止に配慮した計画とすること。

- ・ 諸室環境に応じた適切な計画を行い結露防止や防カビ対策を行うこと。
- ・ 熱源の分散化などを図ることで、機器トラブル時の危険分散について配慮すること。
- ・ 冷温水管や加湿用給水管などの水配管は、執務室内を極力避けた計画とすること。

## (2) 空調設備

- ・ 空調システムは空調負荷や換気量等を考慮し、適切な室内環境が確保できるよう計画すること。

## (3) 換気設備

- ・ 諸室の用途、目的に応じた換気システムとすること。また、シックハウス対策に配慮した換気計画とすること。
- ・ 省エネルギー性を考慮し、全熱交換機の設置を検討すること。また、環境共存手法を導入すること。
- ・ 駐車場の換気システムについては、空気のおどみがないよう考慮すること。
- ・ トイレの排気は、専用の独立した換気設備とし、臭気や空気汚染のあるエリアは、個別設備とすること。

## (4) 排煙設備

- ・ 建築基準法に従い、排煙設備を設置すること。
- ・ 諸室環境に応じた適切な排煙方式を選定すること。
- ・ 排煙口が高所に設置される場合は、操作性に留意して計画すること。

## (5) 自動制御設備

- ・ 空調設備全体の運用に対し、適切なゾーニング計画に基づく適正な温湿度管理、空気質の管理が行えるシステムとすること。
- ・ エネルギー管理システム BEMS 等を導入すること。
- ・ 中央管理室に中央監視装置を設置し、防災設備が適切に連携されたシステムとすること。詳細な仕様については、詳細設計時に市と協議を行うこと。
- ・ 中央管理室において設備機器類の日常運転や維持管理・異常警報等の監視システムを計画すること（受変電設備を含む）。
- ・ 各機能、用途に応じたゾーン・室において温度管理ができるシステムとすること。
- ・ 管理ゾーニング区分毎に光熱水の使用量が計量できるようにすること。
- ・ エネルギー使用の見える化や節電対策が図れるシステムを導入すること。



## 7 給排水衛生設備計画の要求水準

### (1) 共通事項

- ・ 館内人員の変動に対して追従性の優れたシステムとすること。
- ・ 利用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さに優れた機器及び器具とすること。
- ・ 諸室環境に応じた適切な計画を行い、結露防止や防カビ対策を行うとともに上水と雑用水についてはクロスコネクション防止を行うこと。
- ・ 給排水などの配管改修時に施設運営の影響が少ない計画とすること。
- ・ 地震時などの緊急時への対応及び二次災害防止に配慮した計画とすること。

### (2) 給水設備

#### ① 上水

- ・ 必要箇所に必要水量、水圧が定常的に確保できるシステムとすること。
- ・ 給水方式は衛生的かつ合理的で経済性に優れた計画とすること。
- ・ 受水タンクには、感震器連動の緊急遮断弁及び給水栓を設けること。
- ・ 「1日使用量の50%」又は「想定人員×4リットル×7日間」の大きい方で72時間程度の機能維持を可能とする等、災害時の機能維持について配慮すること。

#### ② 雑用水

- ・ 雨水利用など事業者提案による。
- ・ 上水とは別の貯水槽を設け、断水時に便器洗浄水を確保できる計画とすること。

### (3) 給湯設備

- ・ 給湯設備を設置することとするが、設備の種類については事業者の提案による。
- ・ 給湯設備から供給場所までが近距離となるよう配置を計画すること。

### (4) 排水通気設備

- ・ 建物内で発生する各種の排水を速やかに公共下水道に排出できるものとする。また、オイルトラップなども適宜設置すること。
- ・ 停電時や災害時を含め常に衛生的環境を維持できるものとする。

### (5) 衛生器具設備

- ・ 衛生的で、障がい者や高齢者等にも使いやすく快適性の高い器具を採用すること。
- ・ 省エネルギー・省資源にも積極的に配慮した器具を採用すること。
- ・ 諸室環境に応じた適切な計画を行い結露防止や防カビ対策、クロスコネクション

防止を行うこと。

- 衛生器具は、原則として壁給水、壁排水として床からの立ち上がり配管を無くすなど、清掃性を配慮すること。
- 一般利用者が利用するトイレについては、手洗いは自動水栓を使用し、小便器は個別自動洗浄小便器、大便器は洋式便器とし、原則として洗浄機付き便座を導入し、利用者の利便性に配慮すること。また、子供用便座も適宜設置すること。
- 多目的トイレを適宜設置すること。多目的トイレは、原則としてオストメイトにも対応可能な仕様とし、シャワー金具はサーモスタット付きとすること。

## 第5 設計業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の対象

本要求水準に示す工事に関わる設計業務、事前調査及び各種関係機関との調整、国庫補助金申請補助業務、検査等対応業務を行うこと。

#### (2) 業務の内容

設計業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 事前調査業務
- ② 各種関係機関等との調整業務
- ③ 設計及び関連業務
- ④ 国庫補助金申請補助業務
- ⑤ 検査等対応業務

#### (3) 実施体制

次に規定する業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告すること。

##### ① 業務責任者の設置

- ・ 「別紙 10 業務実施体制図」に基づき、設計業務全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に書面にて市に通知すること。
- ・ 業務責任者を変更した場合も同様とする。
- ・ 業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ・ 設計業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
  - ・ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

##### ② 業務担当者の設置

- ・ 業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

## 2 業務の要求水準

### (1) 事前調査業務

#### ① 電波等障害状況

- ・ 「みなとみらい21 地区及び関連開発地区のテレビ電波対策の実施に関する基本協定」に基づき、「横浜都心電波対策協議会（事務局は一般社団法人横浜みなとみらい）」へ加盟し、対策に要する費用を負担すること。
- ・ 船舶無線等への影響については、国土交通省関東地方整備局京浜港湾事務所と事前協議を行い、必要に応じて手続き・対策等を行うこと。

#### ② その他調査

- ・ その他、設計・建設に当たって必要な調査（地盤調査等）を実施すること。

### (2) 各種関係機関等との調整業務

- ・ 既存の公共施設の廃止・変更・占用許可等の提案を行う場合や、新設歩道橋、臨港パーク、既存施設等の周辺施設と接続を設計するに当たり、市と十分協議を行うこと。
- ・ 本市が行う周辺住民との調整及び説明会等に協力すること。

### (3) 設計及び関連業務

- ・ 設計に当たり、市と内容を協議し設計を進めることとし、定期的に市に検討内容や進捗状況等を報告すること。
- ・ 契約締結後速やかに、本事業施設の設計から施工（什器備品整備含む）・引渡し・所有権移転及び必要な許認可の取得を含む工程を示した設計計画書を作成し、市に提出すること。
- ・ 設計の進捗管理をPFI事業者①の責任において実施すること。
- ・ 基本設計及び実施設計時に、市に提出し、確認を得る必要がある図面等については、「別紙14 提出図面一覧」を参照のこと。

### (4) 国庫補助金関連業務

- ・ 市は、国庫補助金・交付金について、国へ交付申請することがある。補助申請を行う際には、必要となる図書や資料の作成等を行い、市の申請手続きに協力すること。

(5) 検査等対応業務

- ・ 市が国庫補助・交付金を受ける場合には、国庫補助金・交付金に関わる会計検査の資料作成・検査対応等に協力すること。

## 第6 建設業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の対象

- ・ 設計図書に基づく本事業施設の建設工事を行うこと。
- ・ 「別紙 12 諸室整理票」に示された各種の備品（以下、「什器備品」という。）を整備すること。

#### (2) 業務の内容

建設業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 建設業務及びその関連業務
- ② 什器備品設置業務
- ③ 国庫補助金関連業務
- ④ 検査等対応業務

#### (3) 実施体制

次に規定する業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告すること。

##### ① 業務責任者の設置

- ・ 「別紙 10 業務実施体制図」に基づき、建設業務全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に書面にて市に通知すること。
- ・ 業務責任者を変更した場合も同様とする。
- ・ 業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ・ 建設業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
  - ・ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

##### ② 業務担当者の設置

- ・ 業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

## 2 業務の要求水準

### (1) 建設業務及びその関連業務

#### ① 基本的な考え方

- ・ 事業契約書に定める期間内に本事業施設の建設工事を実施すること。
- ・ 事業契約書に定められた本事業施設の調査、建設及び什器備品設置等の履行のために必要となる業務は、P F I 事業者①の責任において実施すること。
- ・ 周辺住民に対する建設工事関係の事前説明については、P F I 事業者①が実施すること。市は、これに協力するものとする。

#### ア 工事計画策定に当たり留意すべき項目

- ・ 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照し適切な工事計画を策定すること。
- ・ 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
- ・ 工事内容について、近隣へ周知徹底し、理解を得るよう努めること。
- ・ 本事業施設及び近隣への対応について、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- ・ 工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動対策）を行うこと。
- ・ 工事は原則として日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わないこと。

#### イ 建設に関する各種申請の適切な対応

- ・ 設計時から実施される各種申請に関し、建設段階で必要な申請対応を図ること。
- ・ 建設段階から必要となる申請がある場合は、適切に申請を実施すること。

#### ② 建設工事着手前業務

##### ア 近隣調査・準備調査等

- ・ 建設工事着手に先立ち、周辺住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ・ 近隣への説明を実施すること。
- ・ 建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。

- ・ 既存施設の搬出入路と工事車両動線が重なる可能性が高いため、株式会社横浜国際平和会議場と事前協議を行うこと。

#### イ 施工計画書等の提出

- ・ 建設工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに市に提出して、承諾を得ること。
  - ・ 施工計画書 2部
  - ・ 工事実施体制 2部
  - ・ 工事着手届出書（工程表を添付） 2部
  - ・ 現場代理人等選定通知書（経歴書を添付） 2部

#### ウ 工事監理業務に当たる者による承認等

- ・ 建設工事着手前に建設業務に当たる者が作成した次の書類について、工事監理業務に当たる者が承認等を行った旨を速やかに市へ書面により報告すること。
  - ・ 承諾願（仮設計画書） 2部
  - ・ 承諾届（施工計画書） 2部
  - ・ 承諾届（主要資機材一覧表） 2部
  - ・ 報告書（下請業者一覧表） 2部
  - ・ その他工事施工に必要な届出等 2部

### ③ 建設期間中業務

#### ア 建設工事

- ・ 各種関連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い、施設の建設工事を実施すること。工事現場に工事記録を常に整備すること。
- ・ 市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ・ 工事施工者より提出される施工体制台帳を市へ提出すること。なお公共工事に準じ、施工体制台帳へは、各下請け工事業者との契約書の写しを添付すること。
- ・ 市は、PFI事業者①が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・ 工事中における周辺住民への安全対策については万全を期すこと。
- ・ 工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うこと。
- ・ 工事完成時には施工記録書を用意し、市の確認を受けること。



- ・ 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、十分な対応を行うこと。
- ・ P F I 事業者①の責めによる原因により、周辺環境に万が一悪影響を与えた場合は、P F I 事業者①の責めにおいて苦情処理等を処理すること。
- ・ 建設発生土の処分については、横浜市の公共工事で発生する建設発生土と同様の処分方法にて処分すること。工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- ・ 工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- ・ 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、P F I 事業者①の負担において行うこと。
- ・ 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、P F I 事業者①を窓口として、工程に支障を来さないように処理を行うこと。
- ・ 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、P F I 事業者①の責めにおいて対応すること。
- ・ 用地境界について確認し、引照点を取り、復元すること。
- ・ 工事期間中は火災や地震等の災害に対する事前対応を実施し、万が一に火災等により災害が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用等の負担に関しては、事業契約書にて詳細を示すものとする。

#### イ その他

- ・ 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、P F I 事業者①が責任を負うものとする。
- ・ 建設期間中に建設業務にあたる者が作成した次の書類について、当該事項に応じて工事監理業務にあたる者が承認等を行った旨を速やかに市へ書面により報告すること。
  - ・ 承諾願（機器承諾願） 2部
  - ・ 承諾願（残土処分計画書） 2部
  - ・ 承諾願（産業廃棄物処分計画書） 2部
  - ・ 承諾願（主要工事施工計画書） 2部
  - ・ 承諾願（生コン配合計画書） 2部
  - ・ 報告書（各種試験結果報告書） 2部

- ・ 報告書（各種出荷証明） 2部
- ・ 報告書（マニフェストA・B2・D・E票）の写し 2部

#### ④ 完工後業務

##### ア 完工検査及び完工確認

- ・ 完工検査及び完工確認は、20 街区M I C E施設を市へ引き渡しを行う前段において完了させること。

##### イ 実施方法

- ・ 完工検査及び完工確認は、次の規定に即して実施すること。ただし、これらの規定のうち該当する業務内容がない部分についてはこれを適用しない。

##### (ア) シックハウス対策の検査

- ・ 次の「(イ) P F I 事業者①による完工検査」に際して、「横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン」に基づき 20 街区M I C E施設におけるホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を市に報告すること。
- ・ 測定値が「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について」（厚生省生活衛生局長通知）に定められる値を上回った場合、自己の責任及び費用負担において、次の「(ウ)市の完工確認等」までに是正措置を講ずること。

##### (イ) P F I 事業者①による完工検査

- ・ P F I 事業者①の責任及び費用において、20 街区M I C E施設の完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転検査等を実施すること。
- ・ 完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転検査等の実施については、それらの実施日の 14 日前に、市に実施計画書として書面で通知すること。
- ・ 市は、P F I 事業者①が実施する完工検査及び機器・器具・什器備品の試運転に立会うことができるものとする。
- ・ 機器・器具・什器備品の試運転の結果を、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市に機器・器具・什器備品の試運転結果報告書を提出すること。
- ・ 自ら実施した完工検査が完了後に、速やかに工事完了届（2部）とともに、次の書類を市へ提出すること。
  - ・ 完工検査調書 2部
  - ・ 揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度測定結果報告書 2部
- ・ 多目的ホールの音響検査を竣工前に行い、結果を市に2部提出すること。

(ウ) 市の完工確認等

- ・ 市は、前述「(イ) P F I 事業者①による完工検査」、機器・器具・什器備品の試運転検査の終了後、20 街区M I C E施設について、次の方法により行われる完工確認を実施する。
- ・ 市はP F I 事業者①の立会いの下で、完工確認を実施する。
- ・ 機器・器具及び什器備品の取扱に関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

(エ) 完工確認後の是正等

- ・ 市は、前述「(ウ) 市の完工確認等」の結果、是正、修補等が必要な場合、期限を定めたとえでP F I 事業者①へ書面をもって指示すること。
- ・ 前記による書面の指示を受けた場合において、期日までに是正等を完了させること。
- ・ 20 街区M I C E施設の完工確認において是正等の指示を受けた場合は、当該是正工事等の内容を完工図書に反映させること。

(オ) 完工図書の提出

- ・ 市による完工確認後に、速やかに完工図書を市に提出すること。なお、提出すべき完工図書については、「別紙 14 提出図面一覧」を参照のこと。

(2) 什器備品設置業務

- ・ 本事業により設置する什器備品は「別紙 12 諸室整理票」に記載するものを調達し、設置及び整備を建設期間中に実施すること。室内空間と調和し、豊かで潤いのある施設環境を形成するような什器備品を設置すること。
- ・ 什器備品は、「横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン」に基づき、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。
- ・ 本事業における什器備品は既製品の調達を基本とするが、P F I 事業者①の提案により同等以上の作り付け等の什器備品を計画することを認める。必要に応じて什器備品の設計を行うこと。なお、リース方式による調達は原則として認めないが、サービス水準が向上するなど、市にとってメリットがあると判断する場合にはこの限りではない。
- ・ 什器備品の設置に当たっては「別紙 12 諸室整理票」に示す条件も考慮しながら、給水や排水、排気、特殊電源等が必要なものについて適宜、計画して設置すること。
- ・ 市の完工確認までに什器備品に対する耐震対策や動作確認などを行うこと。
- ・ 市の完工確認までに什器備品財産管理台帳を作成し市に提出すること。また、各什器備品に管理確認用のシールを貼ること。

- ・ P F I 事業者①は、什器備品の設置までを業務範囲とし、劣化等による更新は P F I 事業者②の業務範囲とする。
- ・ 什器備品の維持管理に要する費用は P F I 事業者②が負担する。

**(3) 国庫補助金関連業務**

- ・ 市が国庫補助金・交付金の補助申請を行う際には、建設業務についても必要となる図書や資料の作成等を行い、市の申請手続に協力すること。
- ・ 市が国庫補助・交付金を受ける場合には、国庫補助金・交付金に関わる会計検査の資料作成・検査対応等に協力すること。

## 第7 工事監理業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の対象

- ・ 設計図書に基づく本事業施設の建設工事に関する工事監理業務を行うこと。
- ・ 工事監理業務を行う主体は、建設工事を行う主体と異なる者とする。

#### (2) 実施体制

次に規定する業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告すること。

##### ① 業務責任者の設置

- ・ 「別紙 10 業務実施体制図」に基づき、工事監理業務全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、組織体制と合わせて業務着手前に書面にて市に通知すること。
- ・ 業務責任者を変更した場合も同様とする。
- ・ 業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ・ 工事監理業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
  - ・ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

##### ② 業務担当者の設置

- ・ 業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

### 2 業務の要求水準

- ・ 工事監理の状況を工事監理状況報告書としてとりまとめ、毎月市に定期報告すること。また、市の要請があったときには随時報告を行うこと。
- ・ 工事監理業務は常駐監理とし、その内容は、「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示される業務とすること。
- ・ 建設業務の進捗に合わせ、必要な書類を提出させ、審査を行い、承諾するとともに、必要に応じて指導、指示、是正勧告を行うこと。

## 第8 維持管理・保全業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の目的

維持管理・保全業務は、施設の供用開始から事業期間終了までの間、施設の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全かつ快適な施設利用に資することを目的とする。

#### (2) 業務の区分

維持管理・保全業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 植栽維持管理業務
- ④ 修繕業務

#### (3) 業務の範囲

維持管理・保全業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、外構を含む20街区MICE施設とする。

#### (4) 実施体制

次に規定する業務責任者及び業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に市に報告すること。

##### ① 業務責任者の設置

- ・ 「別紙 10 業務実施体制図」に基づき、維持管理・保全業務全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、維持管理・保全業務の開始前に市に届け出ること。
- ・ 業務責任者を変更した場合も同様とする。
- ・ 業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ・ 維持管理・保全業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
  - ・ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
  - ・ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

② 業務担当者の設置

- ・ 業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

(5) 業務計画書

① 業務計画書

- ・ 維持管理・保全業務の実施に先立ち、20 街区M I C E施設の維持管理に関する業務計画書及び業務計画書に付随する書類を維持管理期間開始の6 か月前までに市に届け出て、維持管理期間開始前に市の確認を得ること。
- ・ 業務計画書には、次の事項を記載すること。
  - ・ 建築物保守管理業務計画
  - ・ 建築設備保守管理業務計画
  - ・ 植栽維持管理業務計画
  - ・ 修繕業務計画

② 年度業務計画書

- ・ 上記以降は各事業年度において、維持管理・保全業務の開始の30 日前までに年度業務計画書及びそれに付随する書類を提出し、当該業務の開始前に市の確認を得ること。なお、内容を変更する場合は、事前に市に届け出て、市の確認を得ること。
- ・ 年度業務計画書は、維持管理・保全業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。
- ・ 年度業務計画書には、次の事項を記載すること。
  - ・ 建築物保守管理年度業務計画
  - ・ 建築設備保守管理年度業務計画
  - ・ 植栽維持管理年度業務計画
  - ・ 修繕年度業務計画

(6) 業務報告書

- ・ 維持管理・保全業務に関する次の業務報告書及び業務報告書に付随する資料を作成し、市に提出すること。なお、報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- ・ 関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

- ① 日報
  - ・ 日ごとに実施した業務内容を日報として取りまとめ、保管し、市の要請に応じて提出すること。
- ② 月次業務報告書
  - ・ 勤務状況、点検・保守状況、更新・修繕記録その他必要な事項について、月ごとに月間業務報告書として取りまとめ、翌月 10 日までに市に提出すること。
- ③ 四半期業務報告書
  - ・ 勤務状況、点検・保守状況、更新・修繕記録その他必要な事項について、四半期ごとに四半期業務報告書として取りまとめ、4月から6月分を7月10日、7月から9月分を10月10日、10月から12月分を1月10日、1月から3月分を4月10日までに、それぞれ市に提出すること。
- ④ 年度業務報告書
  - ・ 勤務状況、点検・保守状況、更新・修繕記録その他必要な事項について、各事業年度の業務報告書として取りまとめ、各事業年度の業務終了後6月末日までに市に提出すること。

## 2 業務の要求水準

### (1) 建築物保守管理業務

- ・ 建築物の機能と環境を維持し、20 街区M I C E施設におけるサービス提供が常に円滑に行われ、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物各部の点検、保守、補修等を行うこと。
- ・ 保守管理の対象は、以下の範囲において実施すること。

図表 12 建築物保守管理業務の区分

担当主体	区分	保守管理項目
P F I 事業者①	建築	構造、屋根、外部、外部建具
P F I 事業者②	建築	内部建具 <sup>※1</sup> 、内部仕上、内部雑

※1 多目的ホール・会議室の可動間仕切を含む。

- ① 構造部
  - ア 建物周りの点検等
    - ・ 建物と周辺地盤との相対的な浮上・沈下の確認等、建物周りの点検を必要に



応じて行うこと。

イ 建物本体の点検等

- ・ 屋上、外壁面等のひび割れ、建物傾斜等の点検を必要に応じて行うこと。

ウ 免震部材等の点検

- ・ 免震部材等を採用した場合は、部材等に応じた必要な点検等を必要に応じて行うこと。

② 各部位

- ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に補修等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- ・ 結露やカビの発生を防止すること。
- ・ 開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・ 関係法令の定めるところにより、点検を実施すること。

(2) 建築設備機器保守管理業務

- ・ 施設の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、20 街区M I C E施設に設置される設備機器について、適切な設備機器維持管理計画のもとに、以下の業務を行うこと。
- ・ 保守管理の対象は、以下の範囲において実施すること。

図表 13 建築設備機器保守管理業務の区分

担当主体	区分	保守管理項目
P F I 事業者①	電気設備	電気、動力、コンセント、雷保護、構内電話交換、防災、誘導支援
	空調設備	空調、換気、排煙、自動制御
	給排水設備	給水、給湯、排水通気、衛生器具
P F I 事業者②	電気設備	吊物機構、照明、情報通信、情報表示、映像・音響設備、放送設備、テレビ共同受信、機械警備、昇降機、駐車場管制

- ・ 業務に当たっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合は修繕、交換、分解整備、調整等適切な方法により対応すること。

① 運転監視業務

- ・ 安全に留意し、各設備機器の適正な運転及び監視を実施するとともに、これに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理すること。
- ・ 設備機器に応じて、適切な運転記録をとること。

② 日常巡視点検業務

- ・ 日常の機器運転管理、点検、整備を行うこと。
- ・ 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

③ 点検、測定・整備業務

- ・ 各設備機器は、関係法令の定めにより、法令点検を実施すること。
- ・ 各設備機器について、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検、機器動作特性試験、整備業務を行うこと。
- ・ 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

(3) 植栽維持管理業務

- ・ 事業敷地内における事業者の提案に基づく建物の周囲、建物内部又は建物の屋上等の植栽及び植栽地内について、適切な方法により、せん定、刈り込み、灌水、除草、施肥、病虫害防除、養生等を行い、周辺環境と調和した美観を保持すること。樹木が枯損した場合は、適切な措置を行うこと。
- ・ 業務に当たっては、利用者の安全を図るよう十分配慮するとともに、できる限り利用者の妨げにならないように実施すること。
- ・ 使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性を考慮して使用すること。
- ・ 隣接地権者との事業敷地境界付近での作業方法等については、隣接地権者との事前に協議・調整のうえ、適切に行うこと。

(4) 修繕業務

① 業務の内容

- ・ 本施設の引渡しから事業期間終了までの間、本施設が正常に機能するために必要な更新、修繕を以下の範囲において実施すること。

図表 14 修繕業務の区分

担当主体	区分	修繕項目
P F I 事業者 ①	建築	構造、屋根、外部、外部建具、外構
	電気設備	電気、動力、コンセント、雷保護、構内電話交換、

		防災、誘導支援
	空調設備	空調、換気、排煙、自動制御
	給排水設備	給水、給湯、排水通気、衛生器具
P F I 事業者 ②	建築	内部建具※ <sup>1</sup> 、内部仕上、内部雑
	電気設備	吊物機構、照明、情報通信、情報表示、映像・音響設備、放送設備、テレビ共同受信、機械警備昇降機、駐車場管制
	什器備品	全ての什器備品の更新、維持管理

※1 多目的ホール・会議室の可動間仕切を含む。

- ・ 更新・修繕業務は、工事エリアを限定して20街区MICE施設を営業しながら実施できるよう、適宜PFI事業者②と調整して計画・実施すること。
- ・ 20街区MICE施設は事業期間終了後も同様の目的で運営することを想定している。計画修繕のプランの作成に当たっては、事業期間終了時の水準の確保が可能となるよう考慮すること。
- ・ 事業終了時の1年前に、施設の劣化等の状況及び施設の保全のために必要となる資料の整備状況の報告を行い、必要に応じて市と報告内容について協議を行うこと。
- ・ 要求水準を満たすよう、事業終了時までには、協議の結果反映した修繕計画書に基づき修繕を行うほか、必要となる資料を整備し、市に確認等を受けること。

#### ② 維持管理・保全業務計画書

- ・ 施設の引渡しに先立ち、施設の引渡しから事業期間終了までの維持管理・保全業務計画書を市に提出し、市の承諾を受けること。
- ・ 対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、維持管理・保全業務計画書を毎年見直し、修繕の実施について事前に市と協議を行うこと。

#### ③ 年度維持管理・保全業務計画書の作成、提出

- ・ 「業務計画書」の作成にあわせ市と協議のうえ当該事業年度の「年度業務計画書」を作成し、市へ提出すること。

#### ④ 修繕の実施

- ・ 計画された修繕及び施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合には、法令及び必要な手続、資格等に基づき、速やかに修繕業務を実施す

ること。

⑤ 修繕にかかる確認

- ・ 施設の修繕を行った場合は、修繕箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。

⑥ 施設台帳及び完成図面の管理業務

- ・ 施設管理・資産管理を適切に行うため、施設台帳を電子媒体で管理すること。
- ・ 施設内の正確な情報を把握し、施設管理業務の合理化を図れるよう、完成図面を適切に管理すること。
- ・ 施設の修繕を行った場合は、修繕内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理・保全業務を適切に実施すること。また、修繕内容は施設台帳及び完成図面等に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるようにすること。

・