

旧コンポストセンター跡地利活用事業

提案書（抜粋版）

提案受付番号	
--------	--

9 提案書（抜粋版）

1. 本事業実施における基本方針

基本方針：わたしたちは市民が主役となる「ところざわのおいしい楽園」をつくります。

1) ところざわの「おいしい」に

特産品・名所・自然・文化・伝統

2) 「おいしさ」が加わり

活気・賑わい・交流・情報

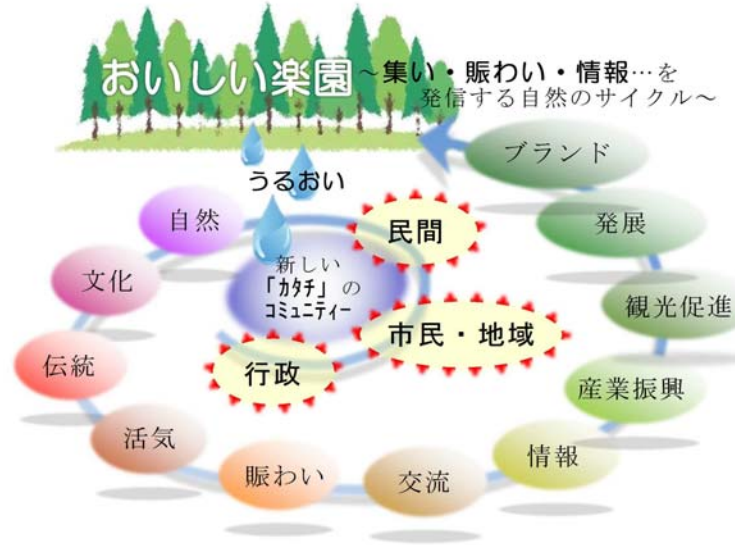
3) さらに「おいしく」なる

産業振興・観光促進・発展・ブランド

『おいしい楽園』

- また訪れたい_ところざわ
- 居心地のよい_ところざわ
- 魅力いっぱい詰まった_ところざわ

基本方針を実現するための注力ポイント



1) 市民を「主役」に据えた事業への取組み

当グループは、本事業の目的・方針を十分に理解し、当施設が貴市の市民交流・産業振興・観光促進等につながることを最優先に考えた、市民のための賑わい空間の創出を目指します。

2) 当グループの豊富な実績・ノウハウによる、最適な運営を実現する施設整備・管理

当グループ企業が持つ施設整備・管理に関する豊富なノウハウに加え、グループ子会社の持つ施設運営ノウハウを施設整備・維持管理に反映させます。このことは施設のポテンシャルを最適な水準に設定しそのポテンシャルを運営において最大限発揮可能となることにつながります。

2. 地域経済・社会への貢献

- 市民が何度も訪れたい施設、市民から親しまれ、永く愛される施設となることで、市民交流を促し、地域コミュニティの拠点形成に貢献します。
- 「ところざわサクラタウン（以降、サクラタウン）」に向かう人々が貴市の魅力・情報に触れるように導く施設とすることで、貴市の産業振興・観光促進・イメージアップに貢献します。
- サクラタウンとの連携、又は独自のイベント等様々な活用できるようにし、来訪者の満足度を高めることで貴市の発展に寄与します。
- 代表企業として建設業務を担うA社は市内企業、設計業務・監理業務のB社、維持管理のC社はともに埼玉県内企業であり、下請け・委託先及び資材調達先等で地元企業を活用し、地域経済へ貢献します。
- 維持管理業務においては、できる限り市民住者を優先的に雇用に寄与します。
- A社は所沢市に本社を置く会社で初めてPPP/PFIの代表企業を務めます。今回蓄積したノウハウを今後の貴市PPP/PFI案件にフィードバックし、貴市の発展に寄与します。

3. 事業実施体制

1) 貴市との豊富な取引実績を持ち、貴市の特性を十分理解した業務実施体制

- 当グループの代表企業、構成員共に貴市とは豊富な取引実績を持ち、貴市の特性を十分理解したうえで、本事業への取り組みを行います。

2) PFI実績が豊富で財務内容が安定している企業グループによる確実な事業実施体制

- 当グループ企業は、全社PFI実績を有しております。各社の財務内容も非常に安定しており（各直近決算による）、事業期間中の安定的な業務運営をお約束いたします。
- 建設業務における協力企業にはPFI及び低コストでの施設整備で豊富な実績を持つリース会社が入り、建設業務はもちろん、施設全体の魅力を高めるプラン作成にも貢献してもらいます。

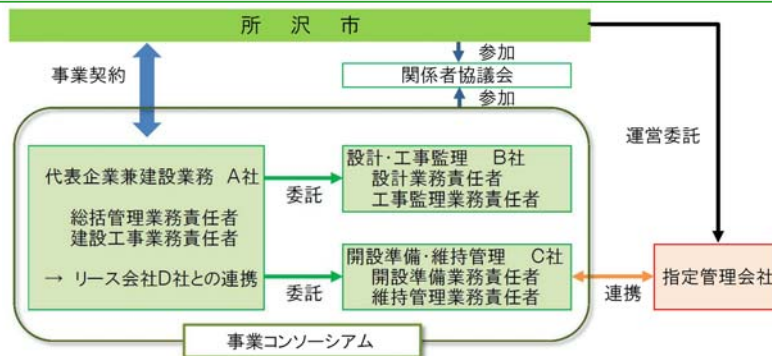


図1_実施体制表

企業	PPP/PFI実績	財務諸表	
		流動比率	自己資本比率
A社	1件	116.5%	33.5%
B社	2件	309.2%	75.3%
C社	25件	246.6%	65.2%

図2_PFI等実績と財務諸表

企業	過去10年間の貴市内での公共取引実績
A社	6,182,714千円
B社	218,635千円
C社	768,746千円

図3_取引実績表

3) 関係者協議会の設置

- 当グループは、PFI事業の実績と経験を踏まえ、貴市との円滑な連携体制が事業を推進する上で不可欠と考えます。
- 貴市とのビジョンを共有しきめ細かい合意形成を図りながら、安心いただける業務推進を実現するために、「関係者協議会」を提案します。
- 関係者協議会は、事業実施状況の報告・事業契約に基づく重要事項の協議と決定などを行う機関です。

4) 施設整備及び維持管理部会の設置

- 関係者協議会の下部組織として市と事業者による「施設整備部会」と「維持管理・運営部会」を設置します。
- この部会は各業務段階における実務面での協議を目的とし市との連携に基づく事業の迅速な推進を図ります。
- 貴市が別途指定される指定管理者との緊密な連携も、「維持管理・運営部会」において実施することを提案します。

会議体	開催頻度	出席者	幹事企業	目的
関係者協議会	適宜 年1回程度	貴市	A社	事業契約に基づく重要事項の協議事業の実施状況の報告
		グループ各社		
施設整備部会	施設整備期間中 月1回	貴市	B社	実務面の報告・調整・協議・決定
		A社、B社		
維持管理運営部会	維持管理期間中 月1回	貴市	C社	
		C社		

図4_関係協議会

5) 統括窓口における迅速な業務展開

- 貴市との連携を迅速かつ確実に業務に反映させるため、業務ごとに統括窓口を選任します。
- 施設整備期間では設計業務・監理業務のB社、開設準備期間・維持管理期間では、同業務を担うC社が統括窓口を担い、施設整備部会と維持管理・運営部会の会長となります。
- 各部会長は、部会の決定事項を各業務の執行部隊にダイレクト伝達することにより迅速な対応を担保します。

4. 事業期間全体を通じた業務スケジュール

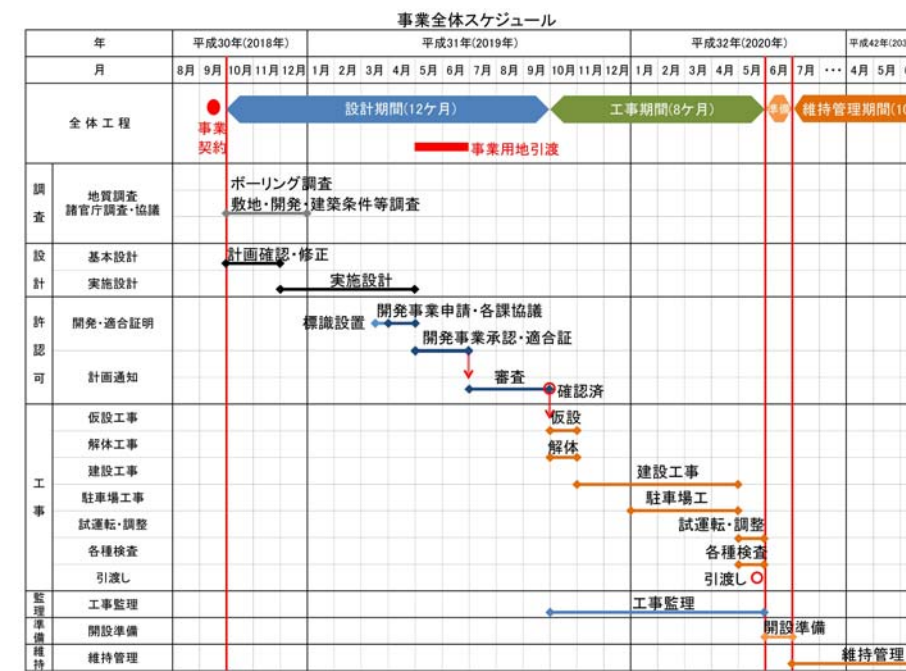


図5_事業スケジュール

1) 「市」の意見を十分に取入れ、事業を進めます。

実施設計段階での打合せを通して、「市」の意見や要望を十分に取入れ、より有効な整備となるよう積極的な提案を行うことで、施設や多目的広場の活用方法など、より具体的な運営を見据えた計画の実現を目指します。

2) 設計と施工の連携体制によるメリットを生かします。

設計と施工の連携により、
①施工者の技術力を反映できる。
②コスト・工期について施工者が早い段階で責任を持ち介入する。
③生産計画や調達計画の前倒しによる工期短縮が出来る。

3) 周辺住民への計画内容、工事計画等の説明を十分に行います。

周辺住民等の工事の影響を受ける関係者に対して、事前に事業内容、工事計画の説明を十分に行い、苦情により工事の完成時期が遅れることを防ぎます。

5. 資金調達計画、事業収支計画について

1) 資金調達計画

資金については、代表企業A社及びB社の自己資金で対応します。両社は、本事業に対応できるだけの十分なキャッシュを有しております。方が一資金が不足する状況でも、両社は金融機関に十分な融資枠を有しており、その融資枠を活用して対応します。

2) 事業収支計画

事業収支計画は右図のとおりですが、費用については各社の利益分が含まれており、実質的には長期に安定した事業継続が可能です。

年度		合計
損益計算書		
売上	(1) 営業収入合計	773,034
	市からの収入(税抜)	773,034
	サービス対価A相当分収入	390,370
	サービス対価B(元金償還分)相当分収入	281,374
	サービス対価B(支払利息分)相当分収入	11,959
	サービス対価C相当分収入	89,330
費用	(2) 営業費用合計(3+4+5+6+7+8+9)	761,074
	③施設整備業務原価	671,744
	④開設準備費	0
	⑤維持管理費	0
	⑥SPC関連費	89,330
	⑦融資関連費	0
	※施設整備費に含まれないもの	0
	⑨その他	0
	保険料	0
(3) 営業外損益合計(10-11)		11,959
(4) 税引前当期損益((1)-(2)+(3))		11,959
(5) 法人税等		15,155
(6) 税引後当期損益((4)-(5))		▲3,196
(7) 配当		0
(8) 配当後損益((6)-(7))		▲3,196
(9) 累積損益		0

図6_事業収支計算書

9 提案書 (抜粋版)

6. 活気と賑わいが生まれる配置計画

- 1) 公共施設は魅力発信やコミュニティー機能を持つマルシェ棟とデッキ・階段棟に分棟化します。
- 2) マルシェ棟は南側歩行者専用道路、公共交通広場歩行者専用橋梁、全ての動線を中心に配置します。
- 3) デッキ・階段棟はサクラタウンからの回遊動線を確保し、マルシェ棟へ人々を積極的に誘導します。
- 4) 多目的広場はマルシェ棟、デッキ・階段棟、南側道路に囲まれた中央広場として位置付けます。
- 5) 公共交通広場は、西側前面道路から分かりやすくアクセスしやすい配置とします。
- 6) 公共駐車場は公共交通広場を中心に東西に分割し各施設へアクセスしやすい配置とします。
- 7) 全ての施設(機能)をつなげ一体的空間とする、コリドー(回廊)を設けます。



パース1_鳥瞰



パース2_コリドーイメージ

9. 活気と賑わいの場となる多目的広場

- 1) 多目的広場はマルシェ棟、デッキ・階段棟、南側歩行者専用道路に囲まれた、活気と賑わいのあふれる交流・活動の広場とします。
- 2) 色々な遊び方が出来る複合遊具や心地よい木陰のあるベンチを備えたプレイロットを整備します。
- 3) 多目的広場とプレイロットをつなぎ、利用の幅を広げる芝生広場を設けます。
- 4) 老若男女様々な人々が利用できる広場とし、サクラタウン来訪者も気軽に立ち寄れる広場とします。
- 5) 桜や芝生、1段の奥行きがあり座って休む事もできる幅の広いデッキ階段など、緑あふれる広場とします。
- 6) 各々の動線のある広場は誰もが集まりやすく、防災拠点としても地域に貢献します。

8. 人々を導き～繋ぐ回廊「コリドー」

- 1) 駐車場からの人々、橋梁に接続する階段・エレベーターへ向かう人々を自然に呼び集めます。
- 2) サクラタウン来訪者の回遊動線を確保しマルシェ棟へ導き、賑わいを創出する「しかけ」となります。
- 3) 雨の日においては人々は傘をささずに移動することができ、人々が十分に滞留し、回遊可能な空間です。
- 4) 半屋外空間で、建物と外部との間の緩衝装置となり、「内」と「外」とを緩やかに繋げます。
- 5) マルシェ棟や多目的広場と繋がり、晴れの日のおーペンカフェや地域のお祭りでの屋外ステージなど、一体利用が可能となります。
- 6) 施設全体に一体感を持たせる施設の顔となり、使い方に合わせて施設を様々な顔に変えていきます。



パース3_多目的広場イメージ

10. みどり空間(緑化)の創出

- 1) 埼玉県緑化計画届出制度に遵守します。
- 2) 所沢市公共施設緑化ガイドラインを基本とした樹種の選定を行います。
- 3) 壁面緑化や駐車場緑化など様々な手法を取り入れ、立体的な緑化空間とし、緑化への高い意識をアピールします。



壁面緑化イメージ



フェンス緑化イメージ



駐車場緑化イメージ



パース4_第2の広場イメージ

11. フレキシビリティのある第2の広場

- 1) 東側駐車場の一部を大型イベントに対応できるスペースとして整備します。
- 2) 市民を主体とした物産展や朝市、地域の消防訓練、サクラタウンとの連携による共同開催など、様々なイベントの開催が期待できます。
- 3) マルシェ棟や多目的広場ともつながり施設全体が、活気と賑わいのあふれる空間となります。
- 5) イベント時の車椅子やベビーカーの利用に配慮し、アスファルト舗装で、車止め等の設置はしません。
- 6) 災害時には一時避難場所としても対応できます。

12. フレキシブルな施設づくり

- 1) 将来のニーズ等の変化に、フレキシブルに対応できる様、マルシェ棟とデッキ・階段棟を分棟します。
- 2) マルシェ棟は増築(改築)解体がしやすく、建設コストも低減できる軽量鉄骨造とします。
- 3) デッキ・階段棟にトイレを併設させ、駐車場や多目的広場を拡張する場合でも改めてトイレを建築する必要がなく、改修コストを低減できます。
- 4) 東側駐車場の設備等も将来的な変更に対応しやすい場所へ整備します。

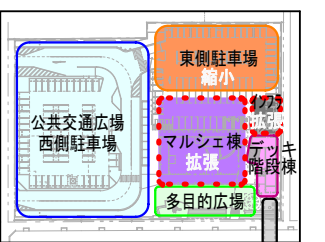


図7_マルシェ棟の拡張

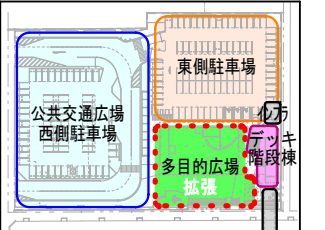


図8_多目的広場の拡張

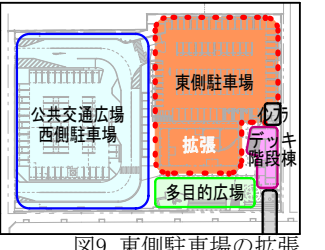
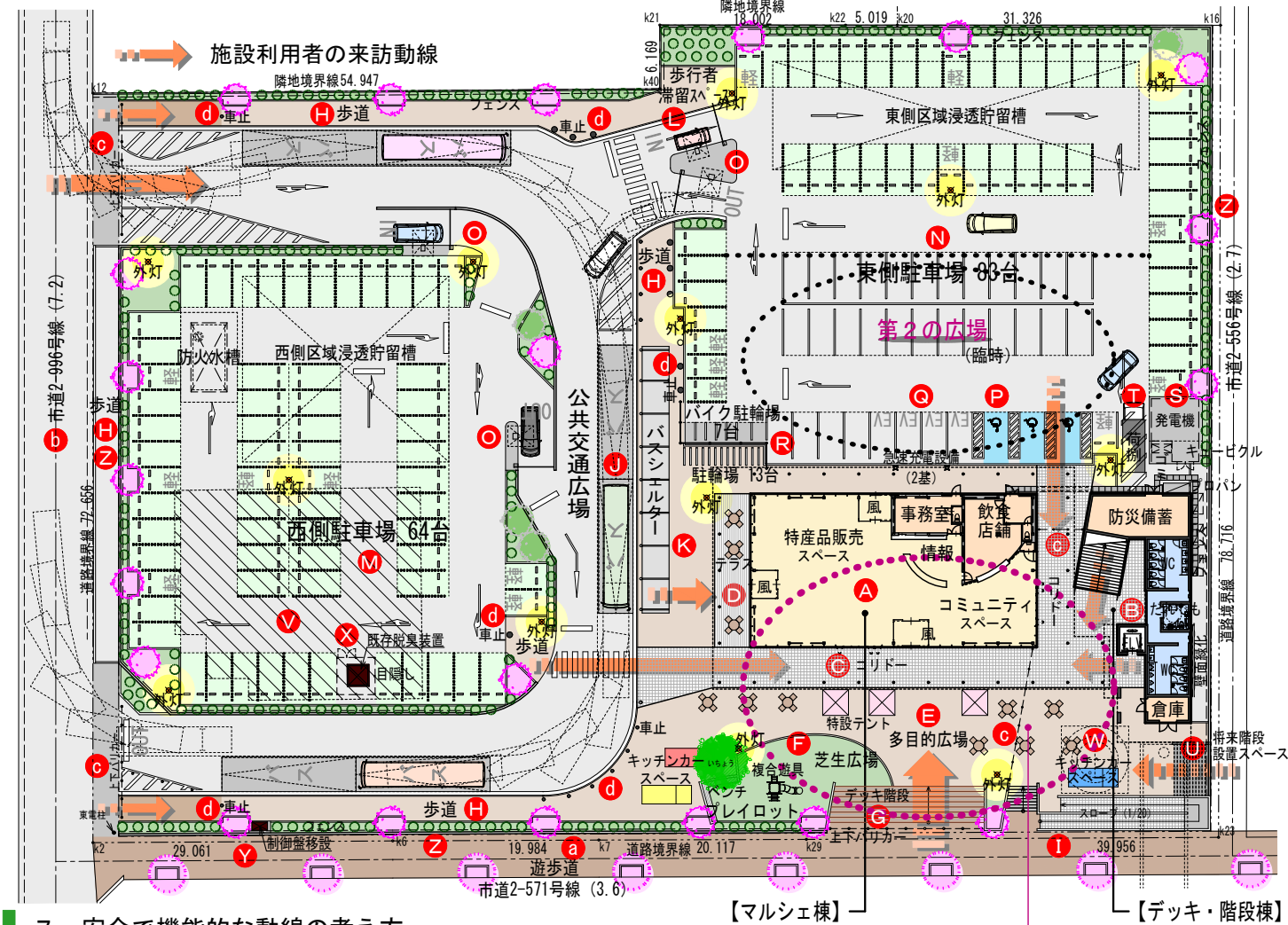
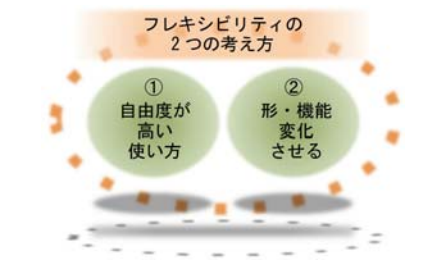


図9_東側駐車場の拡張



活気と賑わいの場

7. 安全で機能的な動線の考え方

- 1) 歩道と車道を明確に分離します
- 2) 車両の出入は全て左折IN・右折OUTとします。
- 3) 駐車場内は全て一步通行とします。
- 4) 駐車場、バス停及びサクラタウンからの歩行者はコリドーによって各施設へ導かれます。
- 5) 荷捌きヤードをキュービクルやゴミ置き場等と共にマルシェ棟の近くに配置し、日常の商品や材料等の搬入や維持管理が容易な動線とします。
- 6) 公共交通広場や東側駐車場は、建物への緊急車両の寄付きが可能で、消防活動や救護活動を容易にする動線とします。
- 7) 外柵や上下チェーンポール(バリカー)等を設置することで24時間利用可能な歩行者専用橋梁から施設内への入場を制限します。

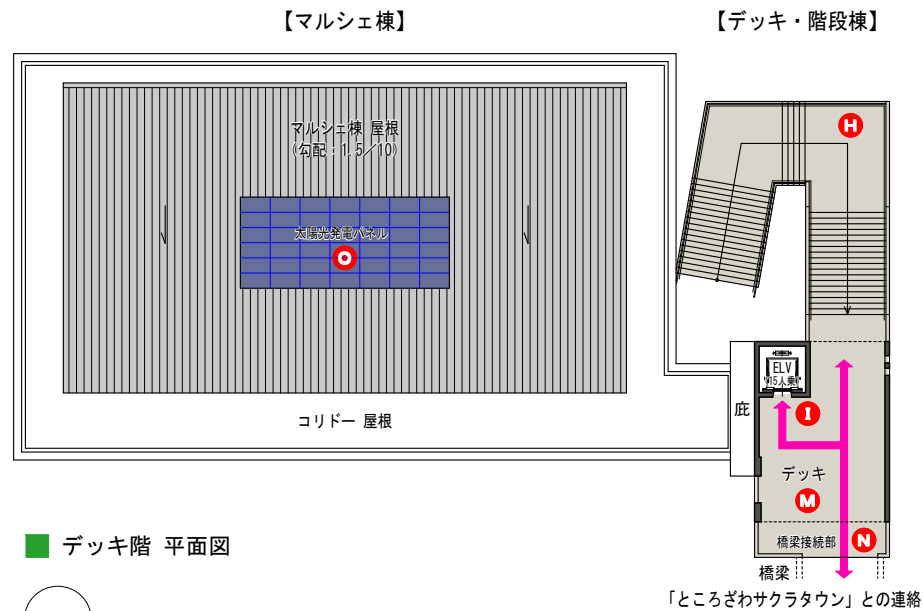
- | | |
|----------------------|------------------------|
| A マルシェ棟 | P 身障者専用駐車スペース |
| B デッキ・階段棟 | Q EV/PHEV急速充電設備 |
| C コリドー | R 駐輪場・バイク駐輪場 |
| D テラス | S インフラ置場 |
| E 多目的広場 | T 荷捌きヤード |
| F プレイロット・芝生広場 | U 将来階段設置スペース |
| G デッキ階段 | V 合流式下水道改善施設 |
| H 歩道 | W 既存マンホール |
| I 敷地高低差解消スロープ | X 既存脱臭装置 |
| J 公共交通広場 | Y 制御盤路 |
| K バスシェルター | Z 外周道路セットバック |
| L 歩行者滞留スペース | a 遊歩道 |
| M 西側公共駐車場 | b 前面道路 |
| N 東側公共駐車場 | c チェーン上下バリカー |
| O 駐車場料金精算システム | d 車止め |

図6_施設配置図

9 提案書（抜粋版）

13. 導入諸室等の平面計画

- 1) マルシェ棟とデッキ・階段棟を分棟化して設けます。デッキ・階段棟は「ところざわサクラタウン」へ続く橋梁に接続するためのデッキ、階段、エレベーターに公衆トイレ、防災備蓄スペース等を融合させた施設です。
- 2) マルシェ棟は将来的な経済性を考慮して軽量鉄骨造、デッキ・階段棟は下部への防水対策を考慮して鉄筋コンクリート造とします。
- 3) マルシェ棟の南側及び東側にコリドー（回廊）を設けます。コリドーは駐車場からの人々、橋梁に接続する階段、エレベーターへ向かう人々の流れを自然に呼び集めます。マルシェ棟、階段・デッキ棟、多目的広場がコリドーを中心にして関連付けられ、「ところざわサクラタウン」来訪者の回遊動線を確保します。
- 4) マルシェ棟内のそれぞれのスペースは明確な仕切りは設けず、緩やかに繋がる一体の「無柱空間」とし、商品の陳列方法や部屋の使い方が自由なフレキシブルな空間とします。また3方に出入口があるため、火災等の避難に対しても安全性が高いものとなります。
- 5) マルシェ棟、公衆トイレ、橋梁それぞれの施設の利用時間設定、利用制限等、個別管理が容易な独立性を持った施設計画とします。



■ デッキ階 平面図

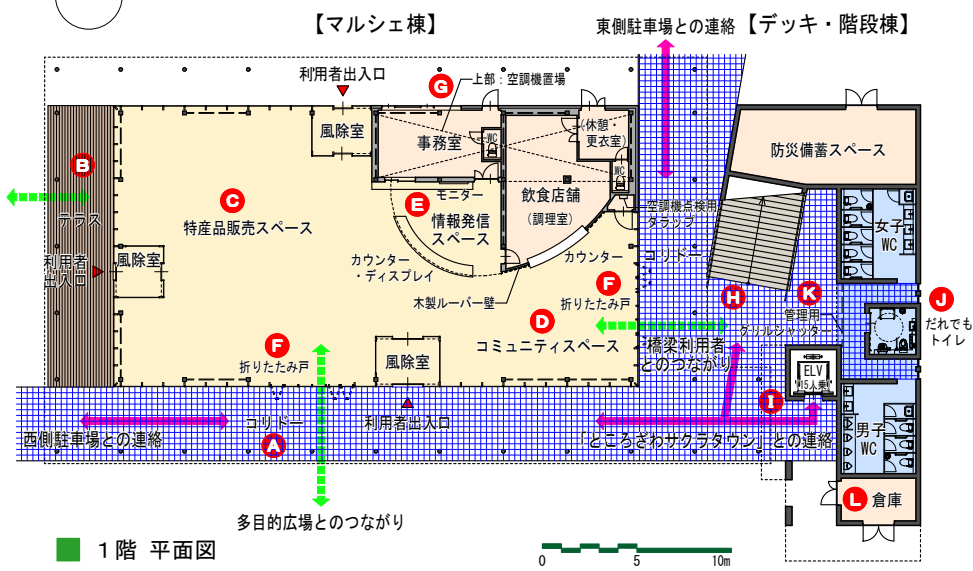


図10_施設平面図

14. デザイン・仕上げ計画（内装）

- 1) マルシェ棟は鉄骨造による「準耐火建築物」（ロ準耐-2 主要構造不燃）とすることで建築基準法に規定される「内装制限」をクリアします。間仕切壁、天井に埼玉県産木材（杉）によるルーバーを設け、木の優しさや温かみのある空間を創出します。
- 2) 各室の仕上材には室の用途や経済性を考慮し、最適な材料を採用します。防滑性、耐水性、不燃性、清掃性、抗菌性等に配慮します。

・施設整備のポイント

- A コリドー**
来訪者の主要動線となり、施設の回遊性を高めます。
- B テラス**
休憩、販売、イベントなど多目的利用が可能な半屋外空間です。
- C 特産品販売スペース**
中間に柱の無い高天井の開放的でフレキシブルな空間とします。
- D コミュニティスペース**
「ところざわサクラタウン」来訪者を招き入れる位置に設けます。
- E 情報発信スペース**
施設の中央部に設け所沢市の魅力発信の拠点となります。
- F 折りたたみ戸**
ワイドオープンすることで広場との一体的利用が可能です。
- G 空調機置場**
勾配屋根による高い天井裏空間を利用した空調機置場を設けます。
- H 屋外階段**
通行の安全性確保の観点から橋梁と同じ幅員でゆとりを持たせます。
- I エレベーター**
車イスが中で転回可能な15人乗りとします。
- J だれでもトイレ**
オストメイト、ベビーベッド等を設けたゆとりある空間とします。
- K 管理用グリルシャッター**
公衆トイレの利用制限が1箇所でも可能となり、管理が容易です。
- L 倉庫**
特設テント他イベント用備品収納のための倉庫を設けます。
- M デッキ**
エレベーター利用者の滞留と通行を考慮し十分な広さを確保します。
- N 橋梁接続部**
橋梁（別工事）との位置調整を考慮し、幅員を広く設定します。
- O 太陽光発電パネル**
南側に傾斜したマルシェ棟の勾配屋根にパネルを設置します。



パース5_マルシェ棟 内観

15. デザイン・仕上げ計画（外装）



パース6_外観 (南西側より)

- 6) ガラススクリーン以外のマルシェ棟の外壁には軽くて経済性に優れた窯業系サイディング（超耐候塗料塗装品）を採用します。
- 7) デッキ・階段棟の外壁は意匠性に富み、耐候性、底汚染性に優れた内外装薄塗材による塗装部分と汚れにくいフッ素樹脂光触媒保護塗装を施したコンクリート打ち出し部分から成ります。
- 8) 敷地が道路より高いことを踏まえ、南側から北側に向かって上る屋根形状として南側の軒高を抑え、遊歩道を行き交う人々に対する圧迫感の軽減に配慮します。
- 9) デッキ・階段棟東面の壁面緑化は垂直に立つ壁面の威圧感を抑え、見る人々に安らぎと潤いを与えます。また緑あふれる周辺環境との調和を図ります。
- 10) 「ところざわサクラタウン」と共に本施設が「COOL JAPAN FOREST 構想」の中心となり、所沢市の魅力を広域的に発信、地域の新しいシンボルとなり、新しい景観を形成します。



パース7_外観 (北東側より)

16. 省エネ・エコへの配慮、環境性能

- 1) 北側のハイサイドライトより安定した自然光を取り入れ、照明負荷を軽減します。また、ハイサイドライトを開放することにより風を取り込み居心地のよい環境を生み出します。
- 2) マルシェ棟を囲うコリドーは深い庇となり、直射日光を防ぎ、熱負荷を抑制します。
- 3) ガラスにはLow-Eペアガラスを採用し、屋根には高性能な断熱材を敷設することにより熱負荷及び空調設備負荷を抑制します。
- 4) 照明器具には消費電力が少なく長寿命なLED照明機器を採用し、人感センサー等との組み合わせでさらに省電力化を図ります。
- 5) 仕上材はリサイクル材を使用した製品（再生砕石や再生木デッキ材、舗装材等）を採用し、環境負荷の低減を図ります。
- 6) トイレの衛生器具は節水型とし、洗浄水に抗菌水を使用することで更なる節水を図ります。
- 7) マルシェ棟の屋根に10Kwの太陽光発電パネルを設置し、発電した電力で施設内の電力の一部を賅います。災害時には施設内の事務機能を維持するエネルギー源となり、非常用コンセントに電力を供給することで地域の人々や従業員に安心感を与える災害に強い施設となります。
- 8) 太陽光パネルの設置状況が見え、モニターへ発電量を表示することにより人々へ環境問題に対する啓蒙を図ります。

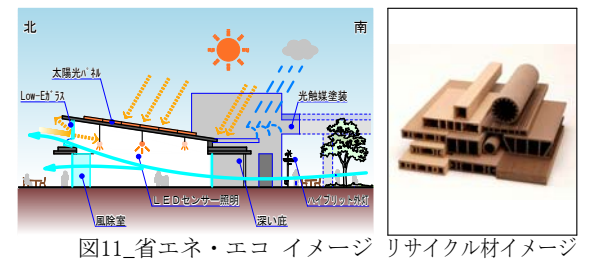


図11_省エネ・エコ イメージ リサイクル材イメージ

17. メンテナンス性及び更新性

- 1) 汚れにくく清掃が容易な仕上材を採用し、日々の維持管理の負担を軽減します。
- 2) 建物周囲のコリドー等の屋根に屋内から出入可能なため、高所の外壁や窓の清掃、大屋根のメンテナンスが容易です。
- 3) 天井裏空調機置場へのメンテナンスルートを確保し、外部に面してマシンハッチを設け機器点検・更新に配慮します。
- 4) 蛍光灯や白熱球に比べて更新サイクルが長いLED照明を採用します。

9 提案書（抜粋版）

18. 整備コスト・ライフサイクルコストの低減

- 用途に合わせた構造形式とシンプルな架構システムを採用します。
- 省エネ機器や太陽光発電等自然エネルギーシステムを併用します。
- 耐久性・耐候性に優れた材料の使用とメンテナンスサイクルの長期化により建物の超寿命化を図ります。



20. 既存施設の保全工事・敷地のセットバック

- 本敷地内にある下水道施設等の設備は工事期間中を含めて継続的に共用可能な計画とします。
 - 10 t メンテナンス車の寄付が可能な床仕上げ
 - 景観・管理に配慮した扉付目隠しフェンスの設置
- 敷地のセットバックにおいて利用者の安全と、周辺環境との調和を図った計画とします。
 - 景観に配慮した石積調擁壁やデッキ階段等の整備
 - 車両出口の見通しに配慮した大きな隅切り

22. ユニバーサルデザインの導入とサイン計画

- バリアフリー法・埼玉県福祉のまちづくり条例に準拠し、だれに対してもやさしい施設とします。
- 多様な人が安全、安心かつ快適に施設を利用できるユニバーサルデザインを取り入れた計画とします。
- 障害者や高齢者が他の人々と等しく利用可能な施設としてノーマライゼーションを目指します。
- 誰にでも見やすく・分かりやすく・使いやすい多言語表記やピクトグラムによるサインとします。
- 強度・耐久性に優れたサインを整備します。

24. 機械警備への対応

- 市が別途指定する指定管理者が行う機械警備について柔軟に対策を検討できるよう、本工事で設置する全ての屋外灯に、機械警備カメラ用の空配管を整備します。
- バリカーを設置した出入口付近に警告フラッシュライトが設置できる空配管等を整備します。

26. 電気設備性能

- 太陽光発電設備
10 kWの設備を設置します。
- 非常用発電設備
 - 停電等の緊急時にマルシェ棟・合流式下水道改善施設及び主要な屋外照明施設への電力供給を行います。
 - 運転時間は災害時に合流式下水道改善施設を3日間（72時間）程度稼働ができるものとし、発電機の燃料は入手のしやすい軽油とします。
- 受電・受変電設備・幹線・動力設備
 - 受電は高圧電力引込方式とし、敷地北西部より引込み、受変電設備は、信頼性が高く維持管理の行いやすい屋外型受変電設備とし、管理区分に配慮した設備構成・受電容量とします。
 - 幹線は系統を明確にし、管理区分ごとに計量を行えるものとします。
- 電灯設備
 - 照明計画は防犯、安全等を考慮した計画とします。
 - 照明器具は演色性及び省エネルギー性に優れたLED照明を基本とし、用途に適した機器を選定します。
 - トイレなどの常時使用しない部屋等の照明は、人感センサーとし省エネを図ります。
- 電気自動車用充電設備
 - EV/PHEV車用急速充電設備（2口）を2基設置します。
- 防犯カメラ設備
 - 商品の盗難防止に配慮し、物産品販売スペースに防犯カメラ1台を設置します。
- その他設備
 - メンテナンス性・更新性に配慮し、それぞれの機能に合わせた適材適所な設備計画とします。

19. 協働によるサービスモデルの構築

- 地域のお祭りなどのイベントに際し、地域と行政が協働で運営できるように施設整備・維持管理の立場から助言します。
- 隣接するサクラタウンなどの民間施設や付近の防災拠点施設等との連携を考慮し、協同イベントの開催や災害時の連携の可能性など、設計段階から意見をとり入れます。

21. 雨水流出抑制設備の整備

- 必要な全対策量をまかなえる、プラスチック製浸透貯留システムを採用します。
 - 配管長の短縮、掘削コストの低減、維持管理・更新性の向上を目的とした敷地のエリア分け
 - 既存保全施設に影響しない位置への設置
- 意匠性と更新性に配慮した建物雨水計画とします。
 - 取外し可能な堅樋保護鋼管柱(ダミー柱)
 - バリアフリーで維持管理が容易な雨水樹・側溝

23. 什器備品の整備

- 情報発信スペース
フレキシブルな展示が可能な可動式ディスプレイ付展示ラックや、情報カウンター等を整備します。
- 多目的広場
様々なイベントにフレキシブルに対応出来る特設テントや、折畳みテーブル・チェアを整備します。



可動式ディスプレイ付展示ラックイメージ

25. 防災時の備え

- 地震等の災害時は、隣接し、避難所指定されている安松中学校や炊き出し拠点施設にもなる和田小学校などの地域の施設と連携し人々の安全を確保します。
- 防災備蓄倉庫内には、室内空間を有効活用でき、保管物の管理や把握がしやすい防災備蓄ラックを本工事で整備します。



防災備蓄ラックイメージ

27. 機械設備性能

- 空気調和設備
 - 熱源は電気を使用し、各種条件より負荷を想定の上、高効率で省エネルギー性が高い機器を選定します。
 - 系統は利用時間帯に配慮し、①特産品販売スペース、コミュニティスペース・②事務室・③飲食店舗・④休憩更衣室の4系統とします。
- 換気設備
 - 各室の用途や目的に応じて適切な換気機器、換気方式を選定します。
- 衛生器具設備
 - 衛生器具は衛生的で年齢、性別を問わずだれもが使いやすいものを選定します。
 - 大便器は全て洋式とし、汚れが付きにくい表面加工がされ、清掃がしやすいフチ無し形状のものを採用します。
 - 洗浄方式は、節水と公衆部分の混雑緩和に配慮して新洗浄システム「フラッシュタンク式」を採用します。
- 給水設備
 - 給水方式は敷地西側（市道2-996号線）からの既存引き込み管50Aを再利用し、直接必要箇所へ供給する水道本管直結方式とし、メーターは計量のしやすい位置に設置します。
- キッチン厨房設備
 - 設置するキッチン厨房設備は指定管理者と協議の上設置します。
- 昇降機設備
 - 歩行者専用橋梁から乗降する昇降機設備を1基設置します。
 - バリアフリー法の「建築物移動等円滑課誘導基準」に適合し、かご内で車椅子が回転できる15人乗りとします。
- その他設備
 - メンテナンス性・更新性に配慮し、それぞれの機能に合わせた適材適所な設備計画とします。

28. 工事計画と工期厳守の工夫

- 工事期間中の周辺への配慮事項等
 - 工事エリアは高さ2mの仮囲いで区画し、周辺を通行する車両や歩行者の安全を守ります。
 - 搬入動線となる市道2-996号線に面する部分は、先行で根切り工事を行い、仮設歩道を設置します。
 - 搬入ゲートをセットバックして、隅切りを大きく設け、見通しの良い安全な出入口とします。
 - 道路に面する仮囲いにはイラスト等を用い、周辺への圧迫感を軽減するとともに、今回の事業に対するプラスイメージを構築します。
 - 工事関係車両の出入りは市道2-996号線からとし、北からの入場、北方向への退場に限定します。
- 工期厳守の工夫
 - 実施設計段階より建設工事を行う施工スタッフも加わり、施工の詳細検討が出来る体制をつくります。
 - 基本設計～引渡しに至る工程上のクリティカルポイントを明確にし、進捗状況の重点管理を行います。

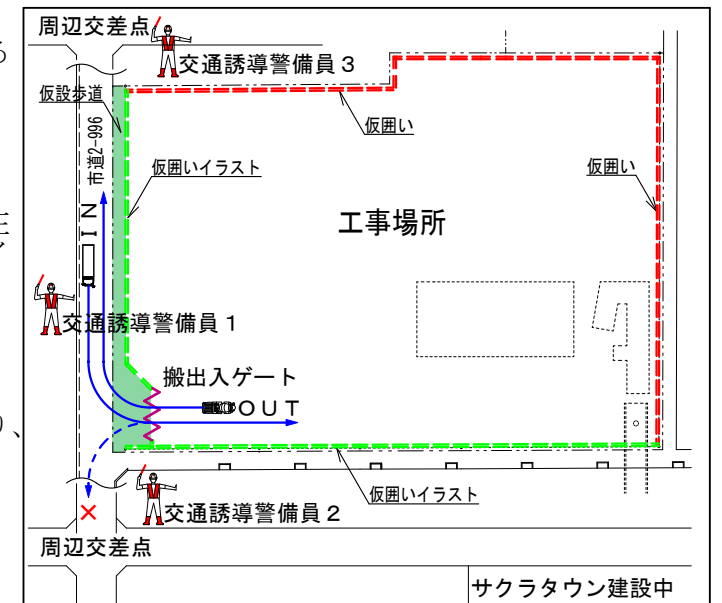


図12_工事仮設計画図

29. 維持管理について

- 基本方針
 - 指定管理者と連携し、劣化の状況など現状把握に努め、老朽化が進行する前に効果的な補修、定期的な改修を行い、施設の延命化を図ります。
 - 培ってきたノウハウを反映させることで予知・予防保全を行います。
 - 破損・不具合等の異常時には早期発見に努め、統括管理業務責任者に情報を報告・集約して迅速に対応します。
 - ISO9001及びISO14001の規格に基づき、品質の保証・環境へ配慮します。
- 実施体制
 - 維持管理業務責任者は、有資格者かつ責任者業務3年以上の経験者を配置、貴市・指定管理者・統括管理業務責任者と緊密な連携を図ります。
 - 各業務内容が要求水準を満たして適切に行われているか、セルフモニタリングを実施します
- 維持管理に関する計画概要
 - 指定管理者と緊密な連携を図り、常に建築物を正常な状態に保つよう、建築物の保守点検、修繕業務を行います。内容は報告書等に記録し、市及び指定管理者に報告します。
 - 施設の点検は、法によって義務付けられている法定点検、定期点検の他、必要に応じて自主点検を行い、品質を保ち、設備の延命化を図ります。内容は報告書等に記録し、市及び指定管理者に報告します。設備の異常を発見した場合は、必要な応急措置を行い、最適な対処方法について市及び指定管理者に報告します。

区分	点検箇所	内容	点検周期
外部点検	外部の損傷及び劣化状況を点検	定期巡回	1回/年以上
	(屋根、外壁、建具（内部）、塗装、配水樹、飾構、緑化ブロック、外階段、上下式（リカー等）	目視点検測定等	
	内部の損傷及び劣化状況を点検	定期巡回	1回/年以上
内部点検	(床、建具（内部）、天井、内壁、床、トイレ、雨漏り等)	目視点検測定等	

点検対象物	内容	点検周期
電気設備	定期点検	1回/年以上
太陽光発電設備	定期点検	1回/年
空調・換気設備	定期点検	随時
屋外昇降機設備	定期点検	1回/月
照明設備（非常用照明含む）	定期点検	随時
屋外照明設備	定期点検	随時
浄化槽設備	定期点検	1回/年
受水槽設備	定期点検	1回/年
防火水槽	定期点検	2回/年
EV/PHEV急速充電設備	定期点検	6回/年
駐車場料金精算システム	定期点検	6回/年
消防設備	定期点検	2回/年
防火設備	定期点検	1回/年

図13_維持管理計画概要図