青森県情報受発信交流拠点実施設計・施工業務

要求水準書

目　次

Ⅰ　本書の位置付け及び企画提案に関する基本事項
Ⅱ　施設整備方針
Ⅲ　施設の場所及び現況
Ⅳ　施設要求水準
Ⅴ　業務履行に係る仕様等
Ⅵ　費用負担及びリスク分担
Ⅶ　資料

Ⅰ　本書の位置付け及び企画提案に関する基本事項

１　本書の位置付け

本書は、青森県（以下「県」という。）が発注する青森県情報受発信交流拠点実施設計・施工業務（以下「本業務」という。）について、公募型プロポーザルにより選定された事業者（以下「選定事業者」という。）に求める業務の水準（以下「要求水準」という。）及び業務仕様を示すものである。

本業務は、県のほか、青森県情報受発信交流拠点（以下「拠点施設」という。）が設置される鉄鋼ビルディングの所有者である株式会社鉄鋼ビルディング（以下「建物所有者」という。）、建物所有者が指定する工事業者（以下「ビル指定業者」という。）、県が別途発注する業務の受託者等と緊密に連携して行うものである。

要求水準のうち具体的な仕様が示されたものはこれを遵守し、具体的な仕様が示されていないものは選定事業者の提案により定める。なお、選定事業者が、県の要求に対して懸念される事項を具体的に示した上で改善策を提案することを妨げない。

２　企画提案に関する基本事項

（１）本書は、「青森県情報受発信交流拠点実施設計・施工業務公募型プロポーザル実施要領」（以下「実施要領」という。）と一体のものであり、参加者は、本書に基づいて企画提案を行うこと。

（２）参加者は、関係法令等を遵守し、施設整備方針に基づき、提案上限額の範囲内で要求水準を効率的かつ合理的に満たすよう、積極的に創意工夫して企画提案を行うこと。

（３）企画提案に必要な資料（総合図、店舗諸元表、工事区分表、館内規則等）は、実施要領５の手続により提供する。

Ⅱ　施設整備方針

本業務は、次に掲げる方針に基づき実施する。

（1）「青森県情報受発信交流拠点基本計画」（以下「基本計画」という。）に定めたコンセプト、機能、レイアウト等を十分に体現し、「青森県の魅力をそのまま東京に持っていく」拠点として、効率的かつ最大限活用される施設とする。
（2）物産販売、交流及び催事の各機能が相互に連携し、季節や催しに応じて柔軟に使い方を変えられる施設とする。
（3）利用者にとって安全で使いやすく、運営受託者にとっても安全かつ効率的に管理・運営ができる施設とする。
（4）ユニバーサルデザインに配慮した施設とする。
（5）開設後の維持管理費及び更新費を抑え、環境負荷の低減に配慮した施設とする。

Ⅲ　施設の場所及び現況

1　施設の場所

（1）所在地　東京都千代田区丸の内一丁目８番２号　鉄鋼ビルディング１階
（2）店舗面積　約 600 ㎡

2　現況

（1）区画の形状　資料２「総合図」のとおり。
（2）引渡しの状態　スケルトン状態での引渡しとする。
（3）店舗の諸元　資料３「店舗諸元表」のとおり。
（4）工事区分
本業務において選定事業者が行う工事はＣ工事とする。工事区分の詳細は資料４「工事区分表」による。選定事業者は、設計及び施工の着手前に建物所有者と十分に協議すること。

区分	内容
Ａ工事	賃貸人（建物所有者）の費用負担により、賃貸人が指定する者が設計・監理及び施工を行う工事
Ｂ工事	賃借人（県）の費用負担により、賃貸人が指定する者が設計・監理及び施工を行う工事
Ｃ工事	賃借人（県）の費用負担により、賃借人が指定する者（選定事業者）が設計・監理及び施工を行う工事

注　Ｂ工事の費用は本業務の提案上限額に含まない（県がビル指定業者と別途契約する。）。ただし、選定事業者は、Ｂ工事に係る設計内容、取合い及び工程について、建物所有者及びビル指定業者と調整を行うこと。

Ⅳ　施設要求水準

1　共通事項

（1）基本計画のゾーニング及びレイアウトを基本とし、物産販売、交流及び催事の各機能を最大限活用するために必要な内装、設備、什器及び備品を整備すること。
（2）本業務の費用の範囲は、内装工事費（設備工事を含む。）、什器・備品等の購入費及び設置費、映像・音響ソフト及びコンテンツの制作費並びに実施設計業務費とする。
（3）建物の構造、防火区画、避難経路、共用設備等に支障を及ぼさないこと。内装材料は、建築基準法の内装制限及び館内規則等に適合するものとすること。

（４）床、壁、天井等の仕上げは、多数の来館者及び頻繁な展示替えに耐える耐久性並びに清掃性を備えること。
（５）本県の特長が伝わる素材（県産材、伝統工芸品、地域素材等）の活用に配慮すること。

２　物産販売機能

（１）県産品（農海産物・加工品、りんご関連商品、菓子類、調味料類、酒・飲料、工芸品・工芸雑貨等）を魅力的に陳列できる商品棚、冷蔵・冷凍ケース等を整備すること。
（２）季節商品やテーマに応じたディスプレイが可能な展示棚等を整備すること。
（３）テイクアウト及びイートインによる軽飲食の提供に必要なカウンター、厨房機器、給排水・衛生設備等を、食品衛生法に基づく営業許可の基準を満たすよう整備すること。
（４）ポップアップ販売及び実演販売に対応できるスペース、什器、電源等を整備すること。
（５）レジカウンター、商品ストック、バックヤード及び事務室を整備すること。POS 等の機器の設置に必要な電源及び通信配線を整備すること（機器本体は別途とする。）。
（６）首都圏の小売・飲食店等への外商販売の拠点としての活用に配慮すること。

３　交流・催事機能

（１）セミナー、情報発信（観光誘客、企業誘致、移住促進、採用活動等）及び市町村・企業等のＰＲイベント、季節に応じた展示会・物産展を開催できるスペースを整備すること。
（２）可動間仕切り、可動展示台等により、物産販売スペースと交流・催事スペースの規模を柔軟に変更できるようにすること。
（３）大型ディスプレイ、映像・音響設備、照明演出設備等を整備し、催しの内容に応じた演出ができるようにすること。

４　情報発信・演出

（１）本県の魅力やブランドイメージを発信するグラフィック、サイン及びデジタルサイネージを整備すること。外装サインは、屋外広告物に関する条例及び館内規則等に適合させること。
（２）デジタルサイネージ等で使用するコンテンツは、開設後に運営受託者が更新できる仕組みとすること。
（３）案内表示は、外国人来館者に配慮した多言語表記とすること。

５　設備

（１）照明設備は、LED 照明を基本とし、商品の見え方及び時間帯・催しに応じた調光に配慮すること。
（２）電気・通信設備は、物産販売、催事及び事務の用途に応じた電源容量、回路及び通信環境（来館者用無線 LAN を含む。）を確保すること。
（３）空調・換気設備は、建物側の設備及び別途発注する関連工事との区分を踏まえ、厨房及び催事時の負荷に対応すること。
（４）防犯カメラ等の防犯設備を整備すること。
（５）消防設備は、消防法及び東京都の火災予防条例に適合させ、建物の防災設備と整合させること。

６　ユニバーサルデザイン及び維持管理

（１）段差の解消、車いす使用者が通行できる通路幅の確保、カウンター高さへの配慮等、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び東京都福祉のまちづくり条例の趣旨を踏まえた整備を行うこと。

（２）維持管理が容易で、部材及び機器の交換・修繕がしやすい仕様とすること。

Ⅴ　業務履行に係る仕様等

１　事業期間等

（１）事業期間は、契約締結の日から令和９年 12 月 31 日（金）までを予定している。

（２）契約は、選定事業者の決定後、提案内容を精査し、協議の上締結する。実施要領９（２）のとおり、「実施設計業務及び内装施工業務」と「演出施工業務」とを別に契約する場合がある。

（３）選定事業者は、事業期間内に全ての検査に合格し、供用開始が可能であることを確認した上で、県に工事目的物を引き渡すこと。

２　業務に係る契約額

契約額は、実施要領で示した提案上限額の範囲内で、選定事業者の提案内容に基づき県と協議して仕様を確定した上で予定価格を定め、決定する。

３　業務の範囲

（１）実施設計業務

基本計画の内容を踏まえ、Ｃ工事の実施設計（直接仮設、内装仕上、展示造作、映像・音響機器、映像・音響ソフト・コンテンツ、グラフィック・サイン、電気・通信設備、厨房機器、給排水・衛生・ガス設備、空調・換気設備、消火設備、防犯設備、外装等）を行う。設計に当たっては、県が別途発注する「（仮称）開店準備・運営業務」の受託者（以下「運営受託者」という。）と連携・調整を図ること。主な業務は次のとおりとする。

ア　現地調査（既存の躯体、設備及び仕上げの状況並びに提供資料との相違の確認）

イ　実施設計図書の作成（特記仕様書、透視図、仕上表、平面図、厨房区画図、厨房器具配置図、衛生器具単品図、天井伏図、電気設備図、空調設備図、給水ガス設備図、展開図、断面図、建具図、サイン図、詳細意匠図、単品什器図、着色透視図、仕上見本材等。詳細は協議の上決定する。）

ウ　施工業務に係る積算書の作成及び保守点検費の概算書の作成

エ　建物所有者への工事申請図書の作成及び協議

オ　関係官公署への届出・許可申請に必要な図書の作成及び協議

カ　設計内容の照査及び県への説明

（２）施工の工程計画の作成

実施設計から内装施工、演出施工、検査、引渡し及び開業準備までの全体工程計画を作成し、館内規則等による作業時間の制約、Ａ工事・Ｂ工事及び関連工事との取合いを反映すること。

（３）施工業務

県の承諾を受けた実施設計図書に基づき、施工図を作成し、施工を行う。施工対象及び内装施工・演出施工の区分は次表のとおりとする。

拠点施設の空調設備等に係る関連工事を県が別途発注する予定であるため、工程及び設備配置等について当該工事の受注者と密に連絡調整を行うこと。また、運営受託者と連携し、商品搬入、陳列及び開業準備に支障がないよう工程を調整すること。

エリア	内容	内装施工	演出施工
物産販売	シーズン商品・ディスプレイ（棚等）		○
	各商品棚・冷蔵ケース等（農海産物・加工品、りんご関連商品、菓子類、調味料類、酒・飲料、工芸品・工芸雑貨）		○
	テイクアウト&イートイン（カウンター・棚等）		○
	ポップアップ・実演販売（棚等）		○
交流・催事	展示台、備品等		○
	大型ディスプレイ（棚を含む。）		○
共通	基本内装（床・壁・天井）	○	
	可動間仕切り	○	
	既製品家具（来館者用椅子、テーブル等）		○
	備品（事務室家具、バックヤード収納棚等）		○
	グラフィック・サイン		○
	デジタルサイネージ、デジタルコンテンツ、映像・音響設備等		○
	照明・電気設備	○	
	冷蔵・厨房機器		○
	空調・換気設備（Ｃ工事の範囲に限る。）	○	
	給排水・衛生設備	○	

（４）関係官公署及び建物所有者への手続

消防法に基づく届出、食品衛生法に基づく営業許可に係る施設基準の確認、屋外広告物の許可その他本業務に必要な手続並びに建物所有者への工事申請等を行うこと。申請手数料等は選定事業者の負担とする。ただし、県が申請者となる手続は、選定事業者が図書の作成その他必要な協力を行う。

（５）検査及び引渡し

ア　選定事業者は、工事が完成したとき（官公署の検査が必要なものは当該検査に合格した後）は、その旨を県に通知すること。

イ　県は、通知を受けた日から 14 日以内に、選定事業者の立会いの上、実施設計図書に基づき完成検査を行う。

ウ　完成検査に合格しないときは、選定事業者は直ちに修補して再検査を受けること。

エ　引渡しに際しては、県及び運営受託者に対し、機器の取扱い及び操作方法を説明するとともに、その内容を「維持管理計画書」として取りまとめ、完成図書、取扱説明書及び保証書とともに県に提出すること。

オ　検査、引渡し、所有権の移転、契約不適合責任等は、契約書の定めるところによる。

４　業務仕様

（１）一般事項

ア　実施設計業務は、提示された設計与条件、基本図面及び適用基準等に基づき行う。

イ　積算は、県の承諾を受けた実施設計図書及び適用基準等に基づき行う。

ウ　選定事業者は、実施設計業務を完了したときは、その旨を県に通知し、県の承諾を受けること。県の承諾を受ける前に施工に着手してはならない。ただし、内装施工業務のうち県が承諾したものは、この限りでない。

（２）業務計画書の作成及び提出

業務着手後速やかに、次の内容を記載した業務計画書を提出すること。

ア　全体工程表（実施設計から内装施工及び演出施工までの工程。詳細は実施設計において再度検討すること。）

イ　業務体制表（書式は任意）

ウ　その他業務の着手に当たり必要な事項

（３）業務打合せ及び報告

次の時期に打合せを行い、速やかに打合せ記録を作成して県に提出すること。

ア　業務着手時

イ　実施設計図書作成着手前

ウ　積算着手前

エ　施工着手前（内装施工及び演出施工のそれぞれ）

オ　前各号のほか、県が必要と認めるとき

（４）その他

その他必要な事項は、契約書及び特記仕様書に定める。

５　適用法令等

本業務は、次に掲げる法令等の最新のものを適用する。

(1) 建築基準法
(2) 建築士法
(3) 建設業法
(4) 消防法
(5) 都市計画法
(6) 水道法
(7) 下水道法
(8) 電気事業法
(9) 電気工事士法
(10) ガス事業法
(11) 食品衛生法
(12) 騒音規制法
(13) 振動規制法
(14) 電気設備に関する技術基準を定める省令
(15) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
(16) 環境基本法
(17) 労働基準法
(18) 労働安全衛生法
(19) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
(20) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
(21) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律
(22) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律

(23) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
(24) 公共工事の品質確保の促進に関する法律
(25) 東京都建築安全条例
(26) 火災予防条例（東京都）
(27) 東京都福祉のまちづくり条例
(28) 東京都屋外広告物条例
(29) その他関係する法令、東京都及び千代田区の条例・規則等

６　適用基準等

（１）原則として、次に掲げる仕様書等の最新のものを適用する。
・建物所有者が定める館内規則、工事規定等
（２）基準の適用に当たり、工期短縮等のために選定事業者から提案がある場合は、県と協議する。
（３）適用する基準等について疑義が生じた場合は、県と協議する。

７　優先順位

次に掲げるものの内容に相違がある場合は、次の順に優先する。なお、契約締結後は、契約書の定めるところによる。
（１）関係法令等
（２）質問回答書
（３）実施要領及び要求水準書
（４）選定事業者の企画提案書（契約協議により確定したもの）
（５）適用基準等

Ⅵ　費用負担及びリスク分担

主なリスクの分担は次表のとおりとする。表に記載のない事項及び分担が明確でない事項は、県と選定事業者とが協議して定める。

区分	リスクの内容	県	選定事業者
技術	企画提案の履行に伴う施工方法、工事項目、調査項目、設計項目等の増加		○
	選定事業者の設計・積算の誤りによる設計内容及び工事内容の変更		○
	県の要求水準の変更による設計内容及び工事内容の変更	○	
	提供資料の誤り又は現地との不一致（現地調査により通常発見できたものを除く。）	○	
社会条件	仮設計画（養生、誘導員、資材置場、搬出入経路等）の変更（館内規則等に起因するものを含む。）		○
	工事に起因する建物・共用部・他テナントへの損害及び復旧		○
	騒音、振動、臭気等に対する周辺への配慮		○
	公道を利用した資機材の搬出入の制約への対応		○
	契約締結後の館内規則等又はＡ工事・Ｂ工事の内容の変更	○	

区分	リスクの内容	県	選定事業者
マネジメント	選定事業者の責めによる許認可・届出等の遅延に伴う費用の増加		○
	関連工事の調整等による工期の遅延（選定事業者の責めに帰すことができないものを除く。）		○
	建物所有者又は関連工事の事情による工期の遅延	○	
物価等	賃金又は物価の変動（契約書の規定による。）	△	△
不可抗力	天災その他の不可抗力による損害（契約書の規定による。）	△	△
その他	応募に要する費用		○
	その他選定事業者の契約不履行に関するもの		○

○：主分担　△：契約書の定めにより分担

Ⅶ　資料

番号	資料名	提供方法
資料１	青森県情報受発信交流拠点基本計画	資料提供依頼者に提供
資料２	総合図	資料提供依頼者に提供
資料３	店舗諸元表	資料提供依頼者に提供
資料４	工事区分表	資料提供依頼者に提供
資料５	館内規則（工事関係）	資料提供依頼者に提供
資料６	基本図一式	資料提供依頼者に提供
資料７	設計施工一括契約書（案）	県ホームページ