

(仮称) 紫波町交流促進センター整備事業

事業者選定コンペ募集要項

RFP

平成22年5月

オガール紫波株式会社

## 目 次

|                    |        |
|--------------------|--------|
| I 事業の趣旨            | - 2 -  |
| 1 事業の目的            | - 2 -  |
| 2 事業者選定コンペの目的      | - 2 -  |
| 3 本書の位置づけ          | - 2 -  |
| 4 本事業の特色           | - 2 -  |
| 5 交流促進センターストラクチャー  | - 3 -  |
| 6 事業実施に当たっての業務分担   | - 5 -  |
| II 基本条件            | - 6 -  |
| 1 事業対象地の状況         | - 6 -  |
| 2 敷地周辺インフラ整備状況     | - 6 -  |
| 3 適用法令・基準等         | - 7 -  |
| III 事業内容に関する条件     | - 9 -  |
| 1 発注者              | - 9 -  |
| 2 整備の基本方針          | - 9 -  |
| 3 事業規模             | - 9 -  |
| 4 各施設の規模等          | - 9 -  |
| 5 施設計画に関する条件       | - 11 - |
| 6 各施設の条件           | - 15 - |
| 7 売却及び賃貸借に関連する諸条件  | - 16 - |
| 8 国庫補助事業上の条件（参考）   | - 16 - |
| 9 事業スケジュール及び契約等の流れ | - 17 - |
| IV 提案競技の手続き        | - 19 - |
| 1 提案者・構成員の資格、構成等   | - 19 - |
| 2 募集期間等            | - 21 - |
| 3 応募方法             | - 21 - |
| 4 関係資料の請求          | - 21 - |
| 5 募集の詳細            | - 21 - |
| V 審査に関する事項         | - 23 - |
| 1 審査委員会の委員（予定）     | - 23 - |
| 2 提出する提案書等         | - 23 - |
| 3 評価のポイントと点数       | - 23 - |
| VI 事業契約に関する条件（参考）  | - 24 - |
| 1 保証金又は保証人         | - 24 - |
| 2 契約の途中終了等         | - 24 - |
| 3 通知義務             | - 24 - |
| 4 損害賠償             | - 25 - |
| 5 支払い条件（案）         | - 25 - |
| 5 各機関におけるリスク分担     | - 26 - |
| 様 式                | - 27 - |

## I 事業の趣旨

### 1 事業の目的

(仮称)紫波町交流促進センター整備事業(以下「本事業」という。)の目的は、平成21年10月に実施した「設計業務に関するアイデア提案(以下「RFQ」という。)」募集要項中1-(1)の記載内容のとおりとする。

### 2 事業者選定コンペの目的

今回実施する事業者選定コンペ(以下「RFP」という。)は、総合的評価により最終的な設計・施工事業者を決定するプロセスの一部とし、RFQに参加した提案者の本事業に対する思想と熱意を尊重しつつ、施設整備の実現に向けた設計及び施工に関して、より優れた具体的提案を期待するものである。

### 3 本書の位置づけ

本書は、事業の諸条件を示すもので、その適用範囲は、情報交流プラザ等公共施設(図書館、地域交流館、子育て応援センター)、民間収益施設及び共有部分を含む官民複合施設とする。

情報交流プラザ等公共施設の具体的な整備指針については、町が作成する別添の「情報交流プラザ等公共施設整備事業に関する要求水準書(以下「要求水準書」)」という。」に規定する。

なお、本書及び要求水準書と公表済の計画等に相違がある場合は、本書及び要求水準書に規定する内容を優先するものとする。

### 4 本事業の特色

本事業は、設計企画段階において民間の視点から自由な提案を受けるRFQと、設計・施工事業者の選定を行うためのRFPを一体の流れで行うものであり、5-(3)のストラクチャーによる。

また、本事業は、紫波町公民連携基本計画に基づく事業であり、関係する機関等については以下の役割を持ち、それぞれの関わりは、5-(1)のストラクチャーによる。

#### (1) オガール紫波株式会社(以下「オガール紫波」という。)

紫波町等の出資により設立した事業会社で、町からの委託により事業者の選定及び設計の協議等を行う。また、事業棟完成後は、特定目的会社(以下「TMK」という。)からの受託により交流促進センターの管理運営を行う予定である。

#### (2) TMK

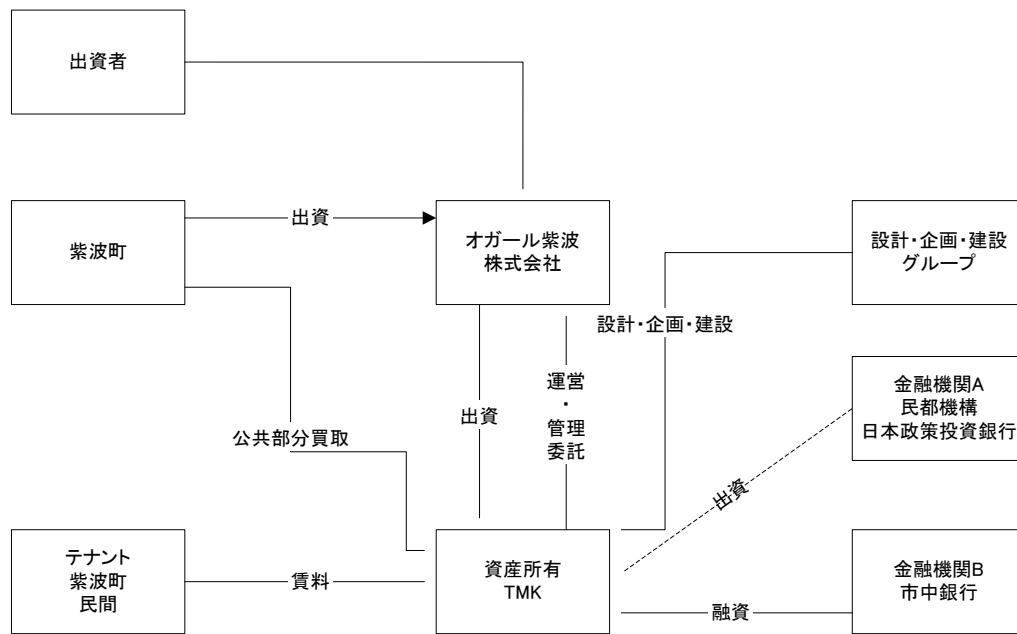
資産流動化法に基づき設立される特定目的会社で、事業棟の建設工事を発注し完成した事業棟を所有する。建設に係る資金調達プロジェクトファイナンス方式による。事業棟完成後は、オガール紫波に対し施設のプロパティマネジメントを委託する。

(3) 紫波町

事業棟完成後、情報交流プラザ等公共施設部分をTMKから購入又は賃借し、管理・運営する。

5 交流促進センターストラクチャー

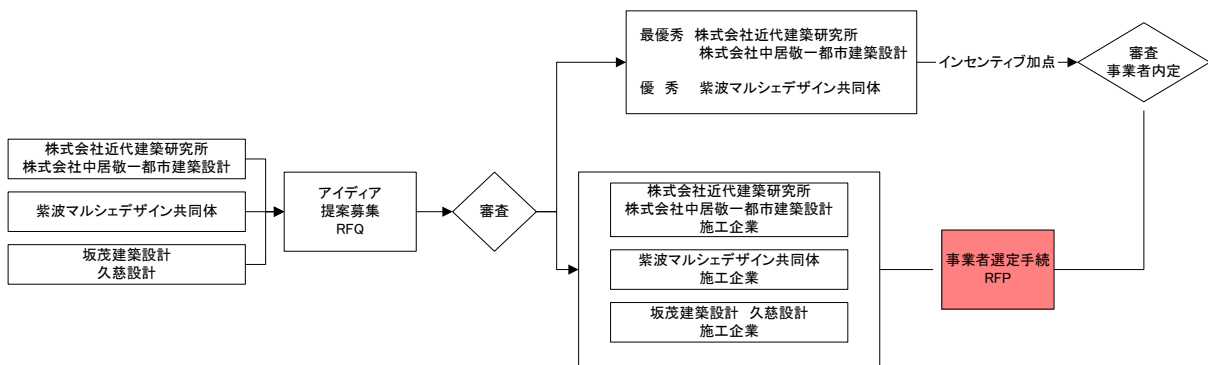
(1) 事業棟全体の整備イメージ ※この部分は今後の協議によるので保留です。



(2) 事業棟を含む土地、建物の配置イメージ

|                   |      |                   |    |
|-------------------|------|-------------------|----|
| 情報交流プラザ等<br>(町所有) | 共有部分 | 民間収益施設<br>(TMK所有) | 建物 |
| 紫波町<br>(土地所有者)    |      | 借地人 (TMK)         | 土地 |

(3) RFQ、RFPイメージ図



## 6 事業実施に当たっての業務分担

事業者の決定以降に想定される町、オガール紫波、TMK及び事業者の大まかな業務分担は次のとおりである。

■業務分担表（表1）

○：主

| 主要分類           | 主な業務範囲    | 業務区分 |      |     |     |
|----------------|-----------|------|------|-----|-----|
|                |           | 町    | オガール | TMK | 事業者 |
| 施設の設計、建設に関する業務 | 事業者選定     |      | ○    |     |     |
|                | 設計        |      |      |     | ○   |
|                | 建設        |      |      |     | ○   |
|                | 工事監理      |      |      |     | ○   |
|                | 申請及び登記等   |      |      |     | ○   |
| 資産所有           | 情報交流プラザ   | ○    |      |     |     |
|                | 子育て応援センター |      |      | ○   |     |
|                | 民間収益施設    |      |      | ○   |     |
|                | 共用部分      |      |      | ○   |     |
|                | 外構・駐車場    |      |      | ○   |     |

■情報交流プラザの施工区分（表2）

| 主要分類  | 主な業務範囲        | 施工・所有 |      |     |     | 備考     |
|-------|---------------|-------|------|-----|-----|--------|
|       |               | 町     | オガール | TMK | 事業者 |        |
| 建築    | 躯体・設備工事       |       |      |     | ○   |        |
|       | 内装工事          |       |      |     | ○   |        |
| 什器・備品 | 設置工事が必要なもの    |       |      |     | ○   | 詳細別途協議 |
|       | 据え置き of 什器・備品 | ○     |      |     |     |        |

※図書館什器・備品関連工事について

情報交流プラザ等に設置する什器・備品は、原則として町が調達する。

但し、工事に伴う什器・備品の調達及び設置については、町、オガール紫波、事業者の協議より行う場合がある。

## Ⅱ 基本条件

### 1 事業対象地の状況

#### (1) 所在地及び面積等

| 地名・地番           | 地目 | 面積                        | 所有者 |
|-----------------|----|---------------------------|-----|
| 紫波町紫波中央駅前一丁目1番1 | 宅地 | 107,329.15 m <sup>2</sup> | 紫波町 |
| 同 一丁目1番2        | 池沼 | 7,133 m <sup>2</sup>      | 紫波町 |
| 合計              |    | 114,462.15 m <sup>2</sup> |     |

#### (2) 法的規制

- ・ 区域 — 都市計画区域（用途地域）
- ・ 用途地域 — 近隣商業地域（準防火地域）
- ・ 建ぺい率 — 80%
- ・ 容積率 — 200%
- ・ 日影規制 — なし
- ・ 防火地域 — なし

#### (3) 接道の状況

- ・ 東側 幅員20mの都市計画道路（希望ヶ丘線）
- ・ 西側 幅員9.5mの町道（上野沢丸盛線）
- ・ 南側 幅員12mの町道（紫波中央駅前三丁目1号線）
- ・ 北側 幅員20mの都市計画道路（東裏中新田線）

### 2 敷地周辺インフラ整備状況

#### (1) 上水道

敷地東側 口径 Φ200  
敷地西側 口径 Φ100  
敷地南側 口径 Φ100  
敷地北側 口径 Φ150  
詳細事項は紫波町水道事業所と調整

#### (2) 下水道

敷地北東側 口径 Φ250  
敷地南側 口径 Φ200  
詳細事項は紫波町下水道課と調整

#### (3) 電気

東北電力株式会社の供給エリア  
高圧一括受電で提案すること。  
※近隣地域では、一部電線類地中化を行っている区域もあり、当該エリアにお

いても一部地中化を行うことで、電力会社等と調整中

(4) ガス

プロパンガス供給エリア

(5) 電話

NTT東日本サービスのエリア

(6) 現在の土地の状況

現在の町有地約11.5haは、約10年前に公共用地として取得したもので、その一部は多目的屋内体育施設(約15,000㎡)、パークアンドライド駐車場(約12,600㎡)、調整池(約7,100㎡)が既存施設として活用されている。残り約8haについては、現況が土盛りの雑種地となっている。地下埋設については以下の状況である。

①暗渠排水

雨水排水用の暗渠排水設備が埋設されているが、工事への支障はない。

②電線類

多目的屋内体育施設からパークアンドライド駐車場までの区間に電線が埋設されている。深さは約60cm程度であり、施工の際は注意が必要となる。

また、2-(3)に記載したとおり、近隣地区は一部電線類を地中化している区域で、当該エリアにおいても一部地中化を行うことで電力会社と協議中である。

③埋蔵文化財

紫波中央駅前地区には埋蔵文化財指定地が散在するが、事業棟対象地内は公共用地取得の際に調査済みである。

(7) 既存施設の取り扱い

(6)の施設の内、パークアンドライド駐車場は、その一部が本事業棟建設予定地であるため、既存駐車場撤去及び調整池を含むエリアへの駐車場再設置が必要となるが、これについては町主体で施工する予定である。

(8) 事業計画地周辺に計画している関連事業

紫波中央駅前地域には、本事業の他に紫波町役場新庁舎、岩手県フットボールセンター、民間収益施設などの整備が計画されている。また、道路、電線類地中化などのインフラ整備や駐車場、都市公園等の関連工事についても並行して進めることになる。

### 3 適用法令・基準等

設計の実施にあたっては、関連する以下の法律、施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守すること。

(1) 法律・施行令等

①都市計画法



- ②建築基準法
- ③消防法
- ④駐車場法
- ⑤高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律（ハートビル法）
- ⑥建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑦水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑧電気事業法・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ⑨騒音規制法、振動規制法
- ⑩廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑪建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ⑫エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ⑬旅館業法
- ⑭その他関連法規

## (2) 条例等

- ①岩手県建築基準法施行条例（同施行細則）
- ②岩手県ひとにやさしいまちづくり条例（同施行規則、推進指針）
- ③岩手県の景観の保全と創造に関する条例（同施行規則）
- ④紫波町下水道条例（同施行規則）
- ⑤紫波町地域防災計画
- ⑥紫波郡都市計画地区計画
- ⑦紫波町地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（同施行規則）
- ⑧紫波町環境保全条例（同施行規則）
- ⑨旅館業法施行条例
- ⑩その他関連条例

## (3) 適用基準等

設計の実施にあたっては、以下の各種基準等について最新版を参照のこと。

- ①公共建築工事標準仕様書（建築工事編）及び工事監理指針
- ②公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び工事監理指針
- ③公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び工事監理指針
- ④官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- ⑤建築設計基準及び同解説
- ⑥建築構造設計基準及び同解説
- ⑦建築設備設計基準及び同要領
- ⑧昇降機耐震設計及び施工指針（（財）日本建築センター）
- ⑨岩手県建築物設計指針
- ⑩オガールプロジェクトデザインガイドライン
- ⑪その他関連適用基準

### Ⅲ 事業内容に関する条件

#### 1 発注者

RFP及び設計の発注、協議は、紫波中央駅前都市整備事業に基づく民間活力誘導業務を町から受託しているオガール紫波が行う。

建設工事の発注は、現在設立準備中であるTMKが行う。

#### 2 整備の基本方針

事業棟は官民複合施設として一体的に整備することを前提とするが、各施設相互の関わり、その他の方針は次のとおりとする。

- ①事業棟内の機能連携が円滑に図れること
- ②合理的な建設によりコストダウンが実現できること
- ③ランニングコストの低減を含め効率的に施設管理を行うことができること
- ④借地期間終了後の円滑な処理ができること
- ⑤オガールプロジェクト全体の関係性を保つこと

#### 3 事業規模

##### ①土地条件

土地は町保有の普通財産である。TMKと町が、事業用借地権設定（借地借家法第24条）に基づく期間を定めた上で、賃貸借契約を取り交わす。おおよその面積配分は以下のとおり。

|              |          |
|--------------|----------|
| ・事業棟エリアに係る敷地 | 約 5,650㎡ |
| 内 事業棟敷地      | 約 3,500㎡ |
| 駐車場敷地        | 約 2,000㎡ |
| 緑地及び公開空地     | 約 150㎡   |

##### ②建物条件

- ・2階建て、地上12m以下とする。
- ・事業棟延床面積 約6,000㎡

##### ③予定価格条件

980,000千円（税込）

※現時点での上限額であり、内容如何によっては変更の可能性もあり、設計協議の中で調整することがある。予定価格には、全ての設計料、工事監理料、全ての建設費用及び施主が負担する各種申請料も含まれる。

#### 4 各施設の規模等

##### (1) 情報交流プラザ

事業棟の核として位置づけ、別添の「紫波町図書館基本構想・基本計画」、「情報交流プラザ整備ガイドライン」及び「紫波町情報交流プラザ等公共施設整備に

関する要求水準書」に基づく図書館と地域交流館を設置する。

- ・面積 2,600㎡（図書館1,300㎡、地域交流館1,300㎡）程度
- ・蔵書規模 閉架書庫を含み、最大190,000冊を収容できる規模を想定

## (2) 子育て応援センター

現在町が計画している施設で、「紫波町情報交流プラザ等公共施設整備に関する要求水準書」に基づく配置とする。完成後、町が行う内装工事の参考資料とするため、センター内のレイアウトに関する提案を求める。

- ・機能 託児所、放課後児童クラブ、調理実習室、団体活動室、研修室ほか

## (3) 民間収益施設

オガール紫波が進める募集テナントの意向に沿った配置を行う。完成後、テナント事業者が行う内装工事の参考資料とするため、レイアウトに関する提案を求める。具体的な対象施設と規模については以下の通り設定する。

| 想定テナント     | 階層               | 専有面積                 | 仕上げ   | 構成  |
|------------|------------------|----------------------|-------|---|
| コンビニエンスストア | 1                | 230㎡程度               | スケルトン |   |
| カフェ        | 1                | 20㎡程度                | スケルトン |   |
| 珈琲焙煎工場     | 1                | 50㎡程度                | スケルトン | 防音硝子張り  |
| ATMコーナー    | 1                | 10㎡程度                |       | スハース確保  |
| 店舗①        | 1                | 70㎡程度                | スケルトン | 飲食店   |
| 店舗②        | 1                | 140㎡程度               | スケルトン | フィットネス  |
| 事務所①       | 2                | 30㎡程度                | 内装仕上  | フリーアクセス仕様   |
| 事務所②       | 2                | 30㎡程度                | 内装仕上  | フリーアクセス仕様   |
| 事務所③       | 2                | 30㎡程度                | 内装仕上  | フリーアクセス仕様   |
| 病院等        | 2                | 300㎡程度               | スケルトン | 天井高3.0m確保   |
| 産直マルシェ     | 1                | 660㎡程度               | スケルトン |   |
| 宿泊施設       | 2<br>一部<br>1階でも可 | 430㎡程度<br>施設内の通路等を含む | 内装仕上  | ツインルーム（BT付） 5室<br>8人用ドミトリー（BT無） 5室<br>ミニキッチン付コミュニティルーム 1室<br>トイレ 男女<br>浴場 男女各1室<br>ランドリー 1室<br>管理室 1室 |
| 子育て応援センター  | 2                | 500㎡程度               | スケルトン | 4-(2)参照   |
| 合計         |                  | 2,500㎡程度             |       |   |

※ここでいうスケルトンとは、天井、壁及び床の一次仕上げ、電気設備及び水回り設備の取出し口、空調設備を含むものです。

## (4) 共用部分

公共施設と民間収益施設の他に、施設全体を効率的に管理運営できるようにするために共用部分を設定する。事業棟延床面積から上記(1)、(2)及び(3)を減じた面積以内で設定する。

- ・面積 下記の対象設備に必要な面積 400㎡程度を目安とする。
- ・対象 機械設備など管理に必要な施設、階段・エレベーターなどの縦動線、

各種防火防災設備、非常用階段、テナント共用トイレ、その他の共用部

・アーケード 幅員4m 概ね500㎡

## 5 施設計画に関する条件

### (1) 共通建築条件

施設計画全般、土地利用の事業計画にあたっては、次の条件を遵守すること。  
また、区分所有登記が可能な建物とすること。

- ①紫波町が目指す循環型まちづくりの理念を具現化し、より多くの地元産木質系材料を活用すること。
- ②デザインを重視し、町の玄関口にふさわしい良質な景観を創出すること。
- ③施設の配置に関しては、別添の事務局配置を基本とすること。
- ④民間収益施設として、情報交流プラザ及び子育て応援センターとの連携を生かしたテナントを想定しており、施設の配置は、賑わいを創出するとともに、合理的な管理・運営が可能なりアリティのある提案とすること。
- ⑤情報交流プラザは、紫波中央駅により近い場所へ設置すること。なお、図書館は1階1フロアとすること。その際は③の条件を踏まえた上で検討すること。
- ⑥情報交流プラザと民間収益施設は、シャッター等で何らかの区画ができるように物理的な工夫を施すものとし、開館時間や休館時期の違いに円滑に対処できるよう、管理区分を明確化すること。
- ⑦土地利用、施設計画においてユニバーサルデザインを導入すること。
- ⑧町は豪雪地帯に位置づけられていることから、降雪、積雪、落雪に関する対策が施されていること。
- ⑨風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する店舗型性風俗特殊営業その他これらに類するものを含まない計画とすること。
- ⑩導入される機械設備、電気設備、エレベーター等は汎用性の高い製品を用いること。

### (2) 意匠計画

- ①事業棟及び関連する周辺のデザインは、意匠、空間構成及びサイン等の指針を定める別添「オガール地区デザインガイドライン（以下「デザインガイドライン」という。）」に則したものとすること。
- ②事業棟は、外部周辺環境を一体的に繋ぐものとし、ランドスケープや緑化、交通動線など、人や環境にやさしい計画とする。また、不審者の監視ができる死角をつくらないなど、安心・安全性に配慮するものとすること。

### (3) 構造計画

構造設計では「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」による耐震安全性の構造体の分類を「人命の安全確保に加えて十分な機能を確保する施設」で、「多数の者が利用する施設」としてⅡ類とすること。

### (4) 設備計画

## ①一般事項

- 1) 更新性・メンテナンス性に配慮した計画とすること。
- 2) 施設の初期投資とその後の一定期間中におけるメンテナンス費用を総合的に比較検討し、ライフサイクルコストの低減を十分に意識すること。
- 3) 良好な室内環境（温度、湿度、照度等）を確保すること。
- 4) 照度については、「建築設備設計基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」（最新版）によるものとするが、情報交流プラザの詳細については「紫波町情報交流プラザ等公共施設整備に関する要求水準で別に指定する。
- 5) 各諸室における揮発性有機化合物の室内濃度は、下記表に示す6化合物を対象とし、同表に示す室内濃度以下であることとする。また、検体採取方法及び測定方法については、厚生労働省が定める「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」に準拠して行うものとする。

表：厚生労働省室内濃度指針値（抜粋）

| 揮発性有機化合物 | 室内濃度    |
|----------|---------|
| ホルムアルデヒド | 0.08ppm |
| アセトアルデヒド | 0.03ppm |
| トルエン     | 0.07ppm |
| キシレン     | 0.20ppm |
| エチルベンゼン  | 0.88ppm |
| スチレン     | 0.55ppm |

- 6) 原則としてトイレ・給湯器使用室等、水を使用する部屋の下階には電気室・発電機室等を設置しないこと。
- 7) 水道・電気・ガス料金については、事業棟の各使用量（空調費含む。）が明確になるように設備を設けること。
- 8) 設備管理室は情報交流プラザと民間収益施設の共用部分に設置し、事業棟全体の設備危機等の一括管理が可能なものとする。

## ②電気設備

- 1) 電灯設備
  - a) 各室、共用部分に設ける照明器具、コンセント等は、各用途に適した形式、容量を確保し、それぞれ適した位置に設ける。
  - b) コンセントは安全上考慮が必要な部分については、カバー・カギ付に配慮。
  - c) 一般照明器具については、職員が容易に交換できるよう配慮するとともに、入手が難しい電球及び器具は極力使用しないもの。
  - d) 高所にある器具照明等は、容易に保守管理できるよう配慮。
  - e) 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は関連法令に基づき設置。
  - f) 情報交流プラザの照明は単独管理ができるもの。
- 2) 動力設備
  - a) 各空調機、ポンプ類の動力危機の制御盤の操作・配管配線・幹線配線等。
  - b) 動力制御盤は原則として機械室に設置。
- 3) 受変電設備
  - a) 受電方式は高圧受電方式とする。
- 4) 非常用電源設備
  - a) 建築基準法、消防法及び他関連法規に基づき非常用電源装置を設ける。
- 5) 避雷設備
  - a) 建築基準法に基づき設置。

- 6) 電話設備
  - a) 公共施設（図書館）内の必要な諸室に電話端末を設置。
  - b) エントランスホールに配管配線等を行うとともに公衆電話の設置を配慮。
- 7) 情報通信設備
  - a) 情報交流プラザ全館又は一部において、無線LAN等の通信設備が利用できる配管及び配線とする。
  - b) 現在紫波町関係庁舎では紫波町地域公共ネットワークシステムを利用しており、情報交流プラザにおいても対応可能とすること。
- 8) 放送設備
  - a) 放送設備は業務放送と非常用放送で兼用とし、消防法に定める設備を設置。
  - b) 設備管理室より全館及び各室への放送が可能な設備とする。
  - c) 図書館内は単独運用ができるように配慮。
  - d) 非常放送設備以外に、チューナー（AM・FM）、CD、MDとチャイム、オートアナウンスができる設備とする。
- 9) テレビ共同受信設備
  - a) 地上デジタル化に対応したUHF、BS、CSの受信システム、ラジオのアンテナ装置を設置。また、CATVによる受信設備の設置が可能なかを検討。
- 10) 火災報知設備・防火排煙設備
  - a) 関係法令に基づき設置し、設備管理室に主受信機を設置する。
- 11) テレビ電波障害対策
  - a) 新幹線等の受信障害に対応するため、事前事後のテレビ電波障害調査を行い、報告書を提出する。また、周辺地域に本施設建設に伴うテレビ電波障害が発生した場合は、本工事にテレビ電波障害対策を想定する。
- 12) 警報設備
  - a) トイレ内警報設備として押しボタンを設け、異常があった場合（押しボタンが押された場合）に表示窓の点灯と音声等により知らせる設備を設け、設備管理室に表示盤を設置する。
- 13) 警備設備
  - a) 警備に必要な設備を設置する。
  - b) 施設区分毎に入退室管理が行えるよう配慮する。
  - c) 全館、監視が必要な場所に監視カメラを設置し、設備管理室で映像による監視、映像の記録を可能とする。
- 14) 駐車場管制設備
  - a) 駐車場の通過承認に関する設備や車両通行に伴う警報、表示設備を考慮する。

### ③空調換気設備

#### 1) 空調設備

- a) 空調設備については、諸室の用途・目的に応じた空調システムを採用し、適切な室内環境を確保する。
- b) 情報交流プラザは単独で管理できるものとするが、設備管理室においても一括管理が可能なもの。

#### 2) 換気設備

- a) 換気設備については、諸室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウスに配慮した適切な室内環境を確保する。
- b) 換気設備を設け、空気環境の測定基準に則した対策。
- c) 情報交流プラザは単独で管理できるものとするが、設備管理室においても一括管理が可能なもの。

#### 3) 排煙設備

- a) 建築基準法に基づき設置する。
- 4) 自動制御設備
  - a) 設備管理室において建築設備全体の監視機能、表示機能、操作機能、制御機能の操作が可能なもの。

#### ④ 給排水衛生設備

- 1) 給水設備
  - a) 各所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。
- 2) 排水設備
  - a) 敷地内排水方式は雨水・汚水別系統とする。
  - b) 建屋内排水方式は汚水と雑排水を別系統とする。
- 3) 給湯設備
  - a) 清掃等維持管理を十分考慮して選定する。
  - b) トイレの衛生対策、特に臭気対策には十分に配慮した計画とする。

#### ⑤ 消火設備等

- 1) 消防法、建築基準法及び所轄消防署の指導等に従って、各種設備を設置する。

#### ⑥ エレベーター設備

- 1) 設備管理室に運転監視盤・エレベーター用インターホンを設置する。
- 2) 障害者（車椅子）及び高齢者対応型とする。

### (5) 外構計画

- ① 外構計画にあたっては、紫波中央駅前開発としての町の顔作りを意識し、建物と一体となったにぎわいを創出できる空間づくりに配慮する。
- ② 敷地内の各出入口には段差を設けず、車椅子利用者等が容易に建物内に入れるように配慮する。

### (6) 色彩計画及びサイン計画

情報交流プラザ内のサイン、掲示板、看板等は「利用者のわかりやすさ」を重視した上での配置計画とすること。大きさ、仕様等は「サインガイドライン」に則したものとする。

### (7) 駐車場・駐輪場計画

- ① 提案する施設計画に対応した必要な専用の駐車場及び駐輪場を確保すること。
- ② 駐車場の出入口設置にあたっては、周辺道路の交通規制に配慮し、渋滞等により周辺道路への支障をきたさぬよう安全対策に十分配慮した計画とすること。
- ③ 駐車場の料金設定にあたっては、貸出図書返却時の図書館来訪者は無料として運営できるようにすること。但し、隣接するパークアンドライド駐車場が有料駐車場であり、有料駐車場利用者による無断使用が懸念されることから、事業棟利用者の駐車場の通過承認に関する差別化の手段を提案すること。

### (8) 環境配慮

- ① 太陽熱や自然換気等を利用した冷暖房システムや新エネルギーに基づいた一部電力の確保等、積極的な提案としランニングコストの低減に貢献する計画と

すること。

- ②事業棟の屋根、壁等の緑化については、環境配慮型の素材や緑化材の使用検討すること。

#### (9) バリアフリー計画

- ①ユニバーサルデザインの理念に則り、誰もが使いやすい施設とすること。
- ②高齢者や児童がつまずきやすい視覚障害者用ブロックの代替品があれば提案すること。

#### (10) 防災・安全対策

- ①地震その他の災害に対し、安全な施設計画とすること。
- ②使用する材料（建築資材等）は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に配慮したものとすること。
- ③塗装及び接着剤（建築資材等）は、ホルマリン不検出のものとすること。

### 6 各施設の条件

#### (1) 情報交流プラザに関する条件

情報交流プラザの配置・設置階層、館内レイアウト、出入口を含む事業棟内動線やプラザ内動線も提案すること。提案にあたっては、次の条件を遵守すること。

- ①利用者の利便性や管理コスト等を考慮し、各部門の一体性や動線に配慮した計画とすること。
- ②整備計画の構築については、別添の「情報交流プラザ整備事業設計業務に関する業務要求水準書」及び「情報交流プラザ整備ガイドライン」に則したものとすること。
- ③地域交流館は市民が集い活動をする場所を想定していることから、交流ステージや各スタジオ等の設置については、市民の目線からの計画とすること。

#### (2) 子育て応援センターに関する条件

子育て応援センターは子どもの家（学童保育）、その他の機能が複合する施設として位置づけ、多様な活動に利用できる部屋を想定する。大まかな機能については別添「情報交流プラザ整備事業設計業務に関する業務要求水準書」を参照のこと。

- ①利用者の利便性を考慮し、各機能の一体性や共用部との動線に配慮した計画とすること。
- ②児童、親子及び障害者の利用に配慮した部屋割りとなっていること。

#### (3) 民間収益施設に関する条件

駅前としての立地条件と自動車交通による郊外型の特性を活かし、集客や販売量などの面で相乗効果が期待できる配置とすること。

#### (4) 共用部分に関する条件

共用部分の提案にあたっては、次の条件を遵守のこと。



- ①供用部分として、中央線に接するアーケード（幅 4m 程度）は必ず設置し、歩行環境を提案すること。
- ②敷地内には、普通車 40 台以上及び障がい者用 2 台以上の平面駐車場を設置し、駐車場運用の考え方を示すこと。その際は、施設利用者のために無料チケットの発行等の手段を考慮し、情報交流プラザを含む事業棟の利用者とパークアンドライド有料駐車場との差別化を行うこと。
- ③エントランスやエレベーター等は民間施設と公共施設の共用とし、効率的な動線を確保するものとする。

## 7 売却及び賃貸借に関連する諸条件

事業棟は、町有地に事業用借地権を設定し T M K が所有する。事業棟完成後、オガール紫波は、T M K からの委託により施設を管理、運営する。協議に基づき情報交流プラザ及び共用部分の必要面積を町に売却又は貸与する。本事業における各施設の取扱いについては、以下の通りとする。

### (1) 情報交流プラザ

4 - (1) に掲げる面積を基本に、T M K が町へ売却する。

### (2) 子育て応援センター

4 - (2) に掲げる面積を基本に、T M K が町へ貸与する。

### (3) 民間収益施設

T M K が所有する。

### (4) 共用部分

4 - (4) のとおり、施設全体を効率的に管理運営できる配置とする。

## 8 国庫補助事業上の条件（参考）

町に対する情報交流プラザの売却に関しては、国土交通省のまちづくり交付金対象事業であることから、適正な価格設定ができるよう、オガール紫波は町に対し積算資料の提供を行うものである。

## 9 事業スケジュール及び契約等の流れ

### (1) 事業及び契約スケジュール

| 予定年月            | 町                          | オガール紫波・TMK                  | 提案者・事業者                 |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| H21年10月         | R F Q 基準書作成                | R F Q 発出                    | 事業説明会、参加表明、質疑<br>応答、応募  |
| H21年12月         |                            | R F Q 審査会、最優秀提案者決定          | デザイン会議参加                |
| H22年 1月         |                            | R F P 募集要項作成                |                         |
| 2月              |                            |                             |                         |
| 3月              | プラザ売買債務負担行為議決              |                             |                         |
| 4月              | R F P 要求水準書作成              | 入居テナントとりまとめ、事業説明会開催、提案募集    |                         |
| 5月<br>～6月       | プラザ売買基本協定                  | R F P 発出、プラザ売買基本協定          | 事業説明会、参加表明、質疑<br>応答、応募  |
| 6月<br>～7月       |                            | 審査会、最終事業者決定、事業協定及び事業契約、設計協議 | 事業協定及び事業契約<br>設計協議、実施設計 |
| 8月<br>～11月      |                            | TMK 設立                      | 建築確認申請等、設計完了            |
| 12月             | プラザ売買本契約（議決）<br>土地利用協定     | プラザ売買本契約、土地利用協定             | 建設工事発注、着手               |
| H23年12月         | プラザ売買契約精算、賃貸借契約、事業用借地権設定契約 |                             | 工事完了、施設引き渡し             |
| H24年 1月         | 什器・備品契約                    | 民間収益テナント契約                  |                         |
| H24年 2月<br>～ 5月 | 開館準備                       |                             |                         |
| 6月              | 交流促進センターオープン               |                             |                         |

### (2) 事業者に関わる各協定及び契約に関する考え方

#### ①事業協定

R F P 最優秀提案者の選定後、オガール紫波は事業実施に向けた基本的事項に関する協議を経て、事業提案に向けた双方の協力義務を定め、事業協定を締結する。この基本協定により、事業者を決定する。

#### ②事業契約

R F P 最優秀提案者の選定後、事業者との事業契約を締結し、この契約に基づき実施設計及び建設の協議に入る。

(3)オガール紫波、TMK及び町に関わる各協定及び契約に関する考え方（参考）

①情報交流プラザ売買基本協定

情報交流プラザ（公共床）の買い取りにあたっては、売却に関する基本協定をオガール紫波との間で締結する見込みである。

②事業用借地権設定契約

TMKと町は、事業棟敷地（町有地）について、その有効的な活用を目的に事業用借地権設定契約（借地借家法第23条）を締結する。

③土地利用協定

施設建設等に要する期間は、事業用借地権設定契約（借地借家法第23条）に定める賃貸借期間に含まないものとし、施設建設中の土地使用については、別途町と土地の使用に関する協定を締結する。土地の使用期間は、施設建設が可能となった日から工事請負契約に定める竣工日の前日までとする。

④情報交流プラザ売買契約

情報交流プラザの設計を基に、TMKと町が情報交流プラザ及び共用部分の施設売買契約を締結する。この売買契約は、町議会の議決を得た時点で効力を発するものとする。

上記協定等が締結されない限りは、事業が開始されないので、提案者は注意すること。

## IV 提案競技の手続き

### 1 提案者・構成員の資格、構成等

提案者は、RFQ参加の設計グループと建設会社で構成されたグループとすること。RFQに参加したグループを含まないグループの参加は認めない。応募の際は下記に記載した条件を満たさなければならない

なお、グループからの応募は1点のみとするが、その中で複数案を提案しても構わない。

#### (1) 設計グループの条件

RFQに参加した3グループとする。

#### (2) 施工を担当する建設会社の条件

上記設計グループは、必ず下表の条件に合致する施工会社と連携し、応募しなければならない。また、施工会社は単独企業もしくはJVでの応募とするが、JVでの応募の場合、施工代表企業は、下表に必須と記された条件項目を全て満たさなければならない。JV比率についての条件は無い。

| 項目    | 代表企業 | 条件   | 備考  |
|-------|------|--|---|
| 地域要件  | 必須   | 平成12年4月以前より、岩手県内に主たる事務所（本店等）または営業所を構え、特定建設業（建築）許可を受けていること。ただし、代表企業の本店が、紫波町外の場合は、必ず紫波町内に本店を構える特定建設業許可（建築）を受けている者とJVを組むこと。 | 紫波町内に籍を置く特定建設業許可（建築）を受けている者同士がJV及び構成員として組むことはできない。ただし応募者が一者の場合は別途協議する場合もある。 |
| 施工実績① | 必須   | 平成12年4月以降に、元請けとして床面積1,000㎡以上の公共建築物の新築建築工事を行った実績を有すること。   | 岩手県内の実績に限る。   |
| 施工実績② |      | 平成12年4月以降に、元請けとして床面積1,000㎡以上の複数のテナントを有する商業用商業不動産ビルの建築を行った実績を有すること。   | 日本国内の実績に限る。設計グループを構成する者に同様の条件を満たす施設の設計実績がある場合は、必要としない。                      |

#### (3) 提案者・構成員の参加要件

- ・ 提案者は、期間中に経営を継続ができるほどの十分な資金力と優れた企画力を有し、かつ、計画を実現できるぐらいの過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する法人又は複数の法人で構成されるグループであること。
- ・ 応募法人及び応募グループの構成員は、他のグループの構成員になることはできない。

- ・ 提案書提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

#### (4) 提案者・構成員の制限

提案者又は構成員となる者は、次の条件を満たしていなければならない。

- ・ 地方自治法令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ・ 会社更生法（昭和21年法律第172号）、民事再生法（平成11年法律第222号）等に基づく更生又は再生手続きを行っていない法人であること。
- ・ 銀行取引停止、主要取引先から取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- ・ 紫波町から指名停止措置を受けていない法人であること。
- ・ 公租公課を滞納していないこと。

## 2 募集期間等

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| 公表          | 平成22年 5月10日(月)                  |
| 説明会         | 平成22年 5月13日(木) 13:00~14:00      |
| 質問期間        | 平成22年 5月14日~5月18日(火) 12:00まで    |
| 質問回答        | 平成22年 5月24日(月)まで                |
| 応募申込        | 平成22年 6月4日(金)まで                 |
| 提案書受付期間     | 平成22年 6月28日(月)~6月30日(水) 17:00まで |
| 審査会(予定)     | 平成22年 7月上旬                      |
| 選定事業者公表(予定) | 平成22年 7月中旬                      |

## 3 応募方法

応募書類一式を、オガール紫波まで持参、もしくは郵送すること。郵送の場合は、締め切り日時必着のこと。応募書類は別紙応募書類一覧のとおりとする。

送付・問い合わせ

岩手県紫波郡紫波町桜町 1-4-6 桜ハイツ 203号

オガール紫波株式会社事業部 岡崎正信

電話 019-681-1316

メール okazaki-m@rondo.ocn.ne.jp

## 4 関係資料の請求

提案者は、下表に記載する資料一式を3,000円(税込)で購入することができる。希望者はオガール紫波まで連絡すること。または平成22年5月13日に開催する説明会においても販売する。

| 資料名        | 媒体  |
|------------|-----|
| RFP本文      | PDF |
| オガール事業概要   | PDF |
| 平面図        | CAD |
| 施設配置条件図    | PNG |
| その他図面      | CAD |
| ボーリング柱状図   | PDF |
| デザインガイドライン | PDF |
|            |     |
|            |     |

## 5 募集の詳細

### (1) 説明会について

説明会に参加する場合は、平成22年5月12日(水) 12:00までに、オガール紫波までFAX(019-681-1318)で申し込むこと。その際は、説明会参加申込書(様式1)を提出すること。原則として、提案を検討する企業及びその関係者のみの受付とする。

開催日時：平成22年 5月13日(木) 13:00~14:00

開催場所：紫波町役場第二庁舎2階 会議室

(2) 質問回答

質問については、2で設定した質問の受付期間に、質疑書（様式2）に記載の上  
メールで提出すること。手続きに関する質問は随時受け付ける。

(3) ヒアリングについて

提案書受付後、必要に応じて、個別にヒアリングを実施することもある。

(4) 費用負担

提案に係る経費は、全て提案者の負担とする。

(5) 提案書類の取扱いについて

オガール紫波は、提案書を受け付けた時点で、応募した法人名、グループ名を  
公表することができるものとする。ただし内容についての公表は、提案者の了解  
を得ることとする。

(6) 著作権について

提案書の著作権は、提案者に帰属することとする。ただし、オガール紫波が必  
要とした場合、提案者は提案書の内容を無償で提供しなければならない。

(7) 本書等資料の取扱いについて

オガール紫波及び紫波町が配布する資料等は、提案書応募にかかわる検討以外  
での目的で使用することを禁止する。

(8) 営業活動の禁止

構成員を含め応募を考えているすべての者は、審査結果が発表される日時まで、  
審査員、紫波町およびオガール紫波への一切の営業活動を禁止する。仮に、営業  
活動が確認された場合は、提案書は不受理とする。（協力企業への周知徹底を図  
ること。）

(9) 事業者の決定

- ・ 審査結果は全ての提案者に書面等にて通知する。なお、グループで応募した場  
合は代表法人への通知とする。
- ・ 審査結果は公表するが、応募書類については公表しない。
- ・ 提出書類、審査に対する質問や異議には一切応じない。

(10) 選定事業者との協議

- ・ 審査結果の公表後、オガール紫波は選定事業者と協議し、事業実施に向けた基  
本的事項に関する調整を行う。

## V 審査に関する事項

### 1 審査委員会の委員（予定）

|                   |       |             |
|-------------------|-------|-------------|
| 紫波町副町長            | 高橋 栄悦 | 公共施設管理者     |
| 紫波町建設部都市計画課長      | 中村 重雄 | 建築主管担当者     |
| 秋田県立図書館主任専門員      | 山崎 博樹 | 図書館専門アドバイザー |
| オガール紫波株式会社取締役     | 八重嶋雄光 | 民間事業者代表     |
| (株)アターンソサエティ代表取締役 | 清水 義次 | デザイン会議代表    |

### 2 提出する提案書等

付録で添付している「応募申込書」、「構成員調書」と併せて別添提案書類一覧表に記載されている書類一式。

- ・ 応募申込書 正 1 部 副 1 部
- ・ 構成員調書（構成員毎に作成） 正 1 部 副 1 部
- ・ 提案書類一式 10部（カラー印刷）
- ・ 提案書類一式 C D R O M 1 枚（ファイル形式は、エクセル及び pdf）

### 3 評価のポイントと点数

事業提案の審査においては、審査項目ごとに絶対評価を行い、項目ごとに設定した得点を与える。（別添提案書類一覧表を参照）

価格点数（10点）については、提案者同士の相対評価とする。

例えば、A社が9億円、B社が9.5億円と提案された場合、A社が満点の10点を獲得し、B社の得点は、 $10 - ((9.5 - 9.0) / 9.0) \times 10 = 9.945$ 点となる。



## VI 事業契約に関する条件（参考）

事業者選定後、オガール紫波と事業者が締結する事業協定及び設計施工事業契約の主要な内容（予定）を以下に記載するので参考とされたい。

### 1 保証金又は保証人

保証金は契約金額の10%とし、支払は、原則として契約締結時に行うものとする。なお、契約締結後、事業者の責めに帰すべき事由により履行が困難となった場合、又は事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しない。

### 2 契約の途中終了等

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行う。その結果、オガール紫波が事業の継続の見込みがないと判断した場合は、契約を締結しない、又は既に締結した契約を解除することができる。

- ① RFPの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- ② オガール紫波の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合
- ③ 事業者が契約保証金の支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合、手形変換所の取引停止処分を受けた場合
- ④ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ⑤ その他契約を継続することができない事由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、上記によりオガール紫波が契約を解除した場合は、事業者が負担した設計費用、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しない。

### 3 通知義務

事業者は契約締結後、次に定める事項等が生じた場合は、直ちにオガール紫波へ通知しなければならない。

- ① 事業者が契約保証金の支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合、手形変換所の取引停止処分を受けた場合
- ② 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ③ 合併の決議をした場合

④ 滞納処分、仮差押えを受けた場合

⑤ その他基本協定書又は事業契約に定める事項

#### 4 損害賠償

事業者が、契約に定める義務を履行しないためオガール紫波に重大な損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償としてオガール紫波に支払うこととする。

#### 5 支払い条件（案）

竣工時に行う全ての検査が完了し、発注者への引き渡しが行われた日から1か月以内に全額を支払う。設計を含む建設期間中の資金繰りに関しては、提案グループ内で協議の上、自己調達すること。

## 5 各機関におけるリスク分担

本事業に関するリスク分担については、別紙参考資料リスク分担表を参考とすること。なお、オガール紫波と事業者が締結する事業協定及び設計施工事業契約、または、オガール紫波、TMK及び町に関わる各協定及び契約の際、あらためて提示するものとする。

〔事務局・問い合わせ先〕

オガール紫波株式会社

〒028-3306

岩手県紫波郡紫波町日詰西一丁目3番地1 担当／事業部長 岡崎

電話 019-681-1316 FAX 019-681-1318

ホームページ <http://www.ogal-shiwa.com/>

## 様式

様式1 説明会参加申込書 . . . . . 20

様式2 質疑書 . . . . . 21

応募様式1 応募申込書 . . . . . 22

応募様式2 構成員調書 . . . . . 23

(仮称) 紫波町交流促進センター整備事業事業者選定コンペ

## 説明会参加申込書

平成 年 月 日

オガール紫波株式会社 取締役社長 宛

以下の通り説明会参加を申し込みます。

|         |            |            |
|---------|------------|------------|
| 説明会参加者名 | (法人名)      |            |
|         | (所属部署)     | (参加者名) 他 名 |
|         | (所在地) 〒    |            |
|         | (TEL)      | (FAX)      |
|         | (Eメールアドレス) |            |

複数の法人から参加する場合は、下記にも記入してください。

|             |        |            |
|-------------|--------|------------|
| その他の説明会参加者名 | (法人名)  |            |
|             | (所属部署) | (参加者名) 他 名 |
|             | (法人名)  |            |
|             | (所属部署) | (参加者名) 他 名 |
|             | (法人名)  |            |
|             | (所属部署) | (参加者名) 他 名 |

提出期限：平成22年5月24日

様式 2

(仮称) 紫波町交流促進センター整備事業事業者選定コンペ

## 質 疑 書

平成 年 月 日

オガール紫波株式会社 取締役社長 宛

以下の通り質問書を送付します。

|                |            |        |
|----------------|------------|--------|
| 質問者名<br>(代表法人) | (法人名)      |        |
|                | (代表者)      |        |
| 連絡担当者          | (法人名)      |        |
|                | (所属部署)     | (担当者名) |
|                | (所在地) 〒    |        |
|                | (TEL)      | (FAX)  |
|                | (Eメールアドレス) |        |

[質疑内容]

提出期限：平成22年6月4日

応募様式 1

(仮称) 紫波町交流促進センター整備事業事業者選定コンペ

## 応募申込書

平成 年 月 日

オガール紫波株式会社 取締役社長 宛

本事業の募集要項の内容に基づき、応募書類を提出します。

|                |  |
|----------------|--|
| 提案者名<br>(代表法人) | (法人名)                                      |
|                | (代表者) <span style="float: right;">印</span> |
|                | (所在地) 〒                                    |
|                | (TEL)                                      |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 代表法人を除く構成員数<br>(提出している構成員調書の枚数) |  |
|---------------------------------|--|

※法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書を提出してください。

|                |            |        |
|----------------|------------|--------|
| 代表法人の<br>連絡担当者 | (所属部署)     | (担当者名) |
|                | (所在地) 〒    |        |
|                | (TEL)      | (FAX)  |
|                | (Eメールアドレス) |        |

※代表者とは、RFQに参加したグループの代表者です

(仮称) 紫波町交流促進センター整備事業事業者選定コンペ

## 構 成 員 調 書

平成 年 月 日

オガール紫波株式会社 取締役社長 宛

下記の法人を構成員とします。

|                |       |
|----------------|-------|
| 提案者名<br>(代表法人) | (法人名) |
|----------------|-------|

|     |  |
|-----|--|
| 構成員 | (法人名)                                      |
|     | (代表者) <span style="float: right;">印</span> |
|     | (所在地) 〒                                    |
|     | (TEL)                                      |

※法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書を提出してください。

|               |            |        |
|---------------|------------|--------|
| 構成員の<br>連絡担当者 | (所属部署)     | (担当者名) |
|               | (所在地) 〒    |        |
|               | (TEL)      | (FAX)  |
|               | (Eメールアドレス) |        |

※参加資格条件を満たす書類等を添付すること。