

大宮区役所新庁舎整備事業
要求水準書（案）
（総則）

平成 27 年 8 月
さいたま市

目次

第 1	総則	2
1.	事業名称	2
2.	本書の位置づけ	2
3.	基本計画との関係	2
4.	事業の目的	2
5.	基本方針	2
(1)	区民に開かれ、利用しやすい施設	3
(2)	複合化による相乗効果・交流の創出	3
(3)	大宮のシンボル施設	3
(4)	情報発信機能の充実	3
(5)	防災機能の充実	3
(6)	耐久・持続性への配慮	3
(7)	環境への配慮	3
6.	施設・機能概要	4
(1)	庁舎機能	4
(2)	図書館機能（新大宮図書館）	5
(3)	交流機能（（仮称）ふれあいスペース）	5
7.	業務概要	6
(1)	設計業務	6
(2)	建設・解体工事監理業務	6
(3)	建設・解体業務	6
(4)	維持管理業務	6
(5)	運営業務	6
8.	事業期間	7
9.	関係法規制等	7
(1)	法令	7
(2)	条例等	8

第1 総則

1. 事業名称

「大宮区役所新庁舎整備事業」

2. 本書の位置づけ

大宮区役所新庁舎整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、さいたま市（以下「本市」という。）が、大宮区役所新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に交付する入札説明書と一体のものであり、本事業の設計・建設業務及び維持管理・運営業務について、本市が事業者に要求するサービスの水準（以下「要求水準」という。）を示し、入札参加者の提案の具体的指針となるものである。

なお、本市は要求水準書の内容を、提案評価及び事業者の事業実施状況評価の基準として用いることとしている。

入札参加者は要求水準として具体的な特記仕様のある内容についてはこれを遵守して提案を行うこととし、要求水準として具体的な特記仕様規定されていない内容については、積極的に創意工夫を發揮した提案を行うものとする。

3. 基本計画との関係

さいたま市大宮区役所新庁舎基本計画（以下「基本計画」という。）は、本事業に関するこれまでの検討及び考え方を示したものである。本市は当該計画の基本方針の達成を望むと共に、本市が求める要求水準を満たしたうえで入札参加者が創意工夫を發揮した提案を行うことを期待する。

4. 事業の目的

本市では、昭和41年に竣工した大宮区役所庁舎について、耐震化調査を行い、耐震化工法を検証するとともに、市民や職員の安全確保、庁舎のバリアフリー化、環境負荷軽減、ライフサイクルコストの低減等の対策を検討してきた。その結果、耐震改修の選択が困難であることから、本事業として新築建て替えを行う方針とした。

本事業では、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」及び「さいたま市公共施設マネジメント計画」に基づき、大宮区役所新庁舎（以下「本施設」という。）を現在の庁舎機能のほか、（仮称）北部市税事務所及び新大宮図書館を導入した複合施設として整備する。

また、本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」（以下「PFI法」という。）に基づき実施することで、民間事業者の創意工夫の發揮による「大宮区役所新庁舎基本計画」に定めた基本方針の達成、公共サービスの質の向上及び財政負担の縮減等を目的とする。

5. 基本方針

門前町・宿場町の賑わいや氷川参道の豊かな環境の基で育まれてきた、このまちの歴史・文化や魅力を活かしながら、暮らしよいまちづくりに向け、今日抱える少子高齢化や地域コミュ

ニティの希薄化への対処といった成熟化社会の要求に応えることのできる施設となるよう、以下の7点を本施設の基本方針とする。

(1) 区民に開かれ、利用しやすい施設

- ・ 区民の生活に身近な手続き、相談窓口を効率的に配置し、気軽に立ち寄って手続きや相談等ができる、開かれた利用しやすく親しみのある施設とする。
- ・ 施設の機能や人々の活動が見えるオープンな施設計画とし、(仮称)ふれあいスペースにおいては、様々なイベントや区民の様々な活動を誘発する空間とする。
- ・ ユニバーサルデザインの視点に立った、誰もが利用しやすい施設とする。

(2) 複合化による相乗効果・交流の創出

- ・ 様々な機能を複合化することにより、今日抱える少子高齢化や地域コミュニティの希薄化への対処といった成熟化社会の要求に応えるよう、様々な交流を創出する施設とする。

(3) 大宮のシンボル施設

- ・ 人々が自然に集まり、まちの活性化にも寄与する、地域文化を踏まえた独自性を有する施設とする。
- ・ 氷川参道や周辺環境との調和を図りつつ、大宮区役所としてのシンボル性能を併せ持つ施設とする。

(4) 情報発信機能の充実

- ・ 行政サービスの基本的役割である情報発信を誰にでもわかりやすく、的確に行うことのできる施設とする。
- ・ 誰もがアクセス可能な、様々なネットワークを通して情報やサービスが提供され、区民の生活をより豊かにする施設とする。

(5) 防災機能の充実

- ・ 建物の高い耐震性と災害時のインフラ確保など、区災害対策本部の設置による、効率的かつ効果的な災害対策活動が可能な設備環境とする。
- ・ 災害対策本部や一時避難施設など、地域の防災拠点としての機能を有する施設とする。

(6) 耐久・持続性への配慮

- ・ 「市有建築物の保全に係る基本的な考え方」に基づき 80 年以上にわたる建物利用を考慮し、また長期修繕計画に基づく L C C 低減効果の高い施設とする。
- ・ 社会ニーズや市民ニーズの変化、施設老朽化に伴う改修等に対応できるようフレキシビリティの高い施設とする。

(7) 環境への配慮

- ・ 氷川の杜の豊かな緑と一体となり、参道の木々とのバランスや周辺環境に十分配慮する。

- ・ 自然エネルギーの利用や省エネルギーにより、地球環境への負担軽減に努める。
- ・ 費用対効果の観点から十分な検討を行い、建設費だけでなく、維持管理費などを含むライフサイクルコスト全体の縮減に努める。
- ・ 建物位置・規模等による圧迫感、騒音・震動・風害・光害等について、近隣に配慮した施設計画とする。

6. 施設・機能概要

(1) 庁舎機能

地域の実情に合わせた市民福祉の向上と、日常生活に密着した、きめ細やかな行政サービスを提供し、個性あるまちづくりを進めるため、現大宮区役所庁舎の機能を継承し、新たに（仮称）北部市税事務所を導入する。

各部署と主な業務内容は以下のとおりである。

ア 大宮区役所

くらし応援室	区民の相談、情報公開コーナー、各種事業等
総務課	区の庶務、庁舎管理、区選挙管理委員会、各種統計調査等
総務課地域商工室	商工業の指導育成、地域観光の推進
コミュニティ課	コミュニティ振興、自治活動等
区民課	住民票及び戸籍、印鑑登録、各種届出、申請、証明書等
福祉課	民生委員・児童委員事務、生活保護の決定及び実施等
支援課	児童手当等の認定及び支給、児童・母子・障害者の福祉に係る相談及び支援等
高齢介護課	介護保険、高齢者福祉に係る相談及び支援等
保険年金課	国民健康保険、医療費、後期高齢者医療保険、国民年金等
保健センター	母子及び成人保健等に関する相談、支援等

【図表 1】

イ 北部都市・公園管理事務所

管理課	都市計画に関する届出、指導及び許可、公園、緑地関連等
開発指導課	開発行為等に関する許可及び指導

【図表 2】

ウ 北部建設事務所

土木管理課	道路及び水路の境界確認、道路台帳、占用許可等
道路安全対策課	交通安全施設の整備、私道整備の助成等
道路建設課	都市計画道路の整備等
用地課	事業用地の取得等
道路維持課	道路緑地の管理等
河川整備課	河川及び水路の改良及び維持補修等
建築指導課	建築に係る相談、指導等
建築審査課	建築物等に係る審査、確認、検査等

下水道管理課	下水道事業受益者負担金の賦課及び徴収等
下水道建設 1 課	公共下水道及び排水路の基本設計等
下水道建設 2 課	公共下水道及び排水路の建設及び改築等

【図表 3】

エ (仮称) 北部市税事務所

西区・北区・大宮区・見沼区・岩槻区の区域に関する税務事務を行う事務所。

個人市民税・固定資産税等、市税の賦課徴収事務及び税証明の交付、原動機付自転車の登録・廃車等を行う。

オ その他

大宮駅東口 まちづくり事務所	大宮駅東口のまちづくり推進等
氷川参道対策室	氷川参道周辺のまちづくり推進等
障害者更生 相談センター	身体・知的障害者に係る更生援護事業、身体障害者手帳の認定や交付・療育手帳の判定や交付等
関係団体	社会福祉協議会等

【図表 4】

(2) 図書館機能 (新大宮図書館)

生涯学習活動の地域中核施設となる図書館として、図書、視聴覚資料、その他必要な資料を収集・整理・保存し、広く市民の教養、調査研究等に資する機能を持つ現大宮図書館の機能を継承し、子供から大人まで、ゆったりとした視認性の高いオープンな空間の中で、活字文化や新しい情報文化にふれる機会をもたらす。

(3) 交流機能 ((仮称) ふれあいスペース)

「人」と「まち」が活性化する、大宮らしい交流空間を創出するための機能とする。

- ・多世代が目的を超え、また自然に集まる市民の居場所とする。
- ・カフェなどを配置し、誰でも気軽に利用できる空間づくりを行う。
- ・様々なイベントにも柔軟に利用できるフリースペースや多目的スペースを確保する。
- ・氷川参道などの周辺にも賑わいを創出させる空間とする。
- ・災害時に災害対策活動を行えるスペースとする。
- ・(仮称) ふれあいスペースの構成と内容は以下のとおりとする。

諸室構成	施設内容
フリースペース (ミーティングスペースを含む)	世代、目的、公私を超えた交流・連携が可能な市民の居場所となる空間づくりを行う。 イベント開催や災害時などにも利用可能な柔軟性の高い空間とする。
展示スペース	様々な利用に対応できる、フレキシブルな空間とする

スタディールーム ワーキングルーム	静かな書齋的空間や簡易に区画されたブース等で自由に読書や学習等を行うことができる空間とする。
ワークショップルーム	各種相談、ミーティング、会議などのほか、様々な活動や利用人数に適応可能なタイプ（規模、仕様）のスペースを確保する。
カフェ	民間事業者による運営等を考慮し、閉庁時の利用等も想定した配置とし、新大宮図書館との連携や周囲の景観形成についても配慮する。

【図表 5】

※ カフェは「公の施設」から除く。運營業務において「(仮称) ふれあいスペース 運營業務」と称した場合、カフェを除いた公の施設を対象とする。

7. 業務概要

事業者は、以下に示す業務を行う。なお、現大宮図書館から本施設への図書資料等及び什器、備品等の移転業務は本事業に含むが、現大宮区役所庁舎から本施設への什器、備品及び書類等の移転業務は本事業に含まないものとする。

(1) 設計業務

(2) 建設・解体工事監理業務

(3) 建設・解体業務

(4) 維持管理業務

(5) 運營業務

ア 指定管理業務

- ・ 新大宮図書館運營業務
- ・ (仮称) ふれあいスペース運營業務

イ 指定管理ではない業務

- ・ 新庁舎総合案内業務
- ・ カフェ及びコンビニ運營業務、自動販売機運營業務

8. 事業期間

本事業における事業者の事業期間は、次のとおりである。

業務	期間
設計・建設 (県大宮合同庁舎解体を含む)	事業契約日 ～ 平成 31 年 3 月 31 日
引渡・所有権移転	平成 31 年 3 月 31 日
維持管理業務開始	平成 31 年 4 月 1 日
運營業務開始	平成 31 年 4 月 1 日
供用開始	平成 31 年 5 月
事業終了	平成 51 年 3 月 31 日

【図表 6】

9. 関係法規制等

本事業の実施に当たっては、以下に記載の主たる関連法令等のほか、事業の実施に伴い必要とされるその他の関連法令等を遵守すること。

なお、改定があった場合は最新版によるものとする。

(1) 法令

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市緑地法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- ・ 電波法
- ・ 消防法
- ・ 駐車場法
- ・ 下水道法
- ・ 水道法
- ・ 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
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 電気事業法
- ・ 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）
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 官公庁施設の建設等に関する法律
- ・ 建築士法

- ・ 建設業法
- ・ 地方自治法
- ・ 警備業法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働安全衛生規則
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の就業条件の整備等に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・ 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）
- ・ 屋外広告物法
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 道路構造令
- ・ 会社法
- ・ 図書館法
- ・ 著作権法
- ・ その他、本事業に関連する法令等

(2) 条例等

- ・ さいたま市開発行為の手続に関する条例
- ・ さいたま市風致地区内における建築等の規制に関する条例
- ・ さいたま市建築基準法施行細則
- ・ さいたま市火災予防条例
- ・ さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例
- ・ さいたま市都市公園条例
- ・ さいたま市みどりの条例
- ・ さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例
- ・ さいたま市生活環境の保全に関する条例
- ・ さいたま市環境基本条例
- ・ さいたま市屋外広告物条例
- ・ さいたま市景観条例
- ・ さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例
- ・ さいたま市廃棄物の処理及び再生利用に関する条例
- ・ さいたま市図書館条例
- ・ さいたま市立視聴覚ライブラリー条例
- ・ 埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例（埼玉県建築

物バリアフリー条例)

- ・ その他、本事業に関連する条例等