

西東京市民会館跡地活用事業  
要求水準書

令和3年8月

西東京市

## 目 次

第 1	要求水準書の位置付け .....	1
第 2	事業用地等の概要 .....	1
1	事業用地の概要 .....	1
2	敷地周辺インフラ整備状況 .....	1
3	既存施設・工作物 .....	2
4	地中障害物 .....	2
5	事業用地の土壌汚染 .....	2
6	地盤状況 .....	2
第 3	施設整備等に関する要求水準 .....	3
1	施設機能 .....	3
2	施設整備計画全体 .....	4
3	環境への配慮 .....	5
4	施工計画 .....	5
第 4	公共施設に関する要求水準 .....	6
1	公共施設の概要 .....	6
2	公共施設の工事区分 .....	6
3	公共施設の開館時間等（予定） .....	7
4	公共施設の設計・建設要件及び公共施設内装仕様 .....	7
第 5	設計・建設業務に関する要求水準 .....	11
1	基本設計業務 .....	11
2	実施設計業務 .....	11
3	建設業務 .....	12
4	その他の業務 .....	12
第 6	維持管理・運営に関する要求水準 .....	14
1	維持管理 .....	14
2	維持管理業務計画 .....	14
3	維持管理業務概要 .....	14
4	維持管理業務報告 .....	15
5	緊急時等の対応 .....	15
6	運営 .....	15

## 第1 要求水準書の位置付け

この要求水準書は、西東京市民会館跡地活用事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を募集・選定するにあたり、募集要項と一体のものとして位置付けるものであり、市が事業者に要求する施設性能、設計・建設業務水準、維持管理業務水準を示し、提案への具体的な指針を示すものである。応募者は要求水準書の内容を十分に確認のうえ、要求水準と同等以上の提案を行うこと。

また、要求水準書の記載事項の適用範囲については、公共施設部分のほか、民間施設部分を合わせた複合施設全体（以下「提案施設」という。）が含まれるものとするが、要求水準書及び募集要項に記載のない民間施設部分に対する性能・水準については、事業者の提案によるものとする。

## 第2 事業用地等の概要

### 1 事業用地の概要

本事業を実施する事業用地の概要は次のとおり。

所在地	西東京市田無町四丁目1730番4、同番6 (住居表示：西東京市田無町四丁目15番11号)		
地目	宅地	地積（実測）	2,671.47㎡
都市計画区域	市街化区域	用途地域	第1種住居地域
指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
地域地区	準防火地域	高度地区	第2種高度地区
道路の状況	三方が道路に接面（南東側幅員約6m、南西側幅員約6m、北西側幅員約8m）		
その他	事業用地の東側には都市計画道路予定地（3・4・25号線）があり、事業用地の北東の端が僅かにかかる。		

### 2 敷地周辺インフラ整備状況

インフラ	整備状況
①上水道	管路引込済（50φmm×1）
②下水道	管路引込済（150φmm×2）
③電気	東京電力株式会社の供給エリア
④都市ガス	管路引込済（75φmm×1）東京ガス株式会社の供給エリア
⑤電話	N T T東日本株式会社の供給エリア

### 3 既存施設・工作物

現在、事業用地には既存施設があるが、管理上必要となるフェンス、門扉及び防草シート等（以下「フェンス等」という。）を除き、事業用定期借地権設定契約（以下「本借地契約」という。）までに市が撤去する。

市が残置したフェンス等については、施設建設に支障となる場合は、事業者が自己の負担において撤去するものとする。

### 4 地中障害物

市が実施する既存施設の解体工事において、下水道の公設柵と上水道のメーターボックスは残置し、事業用地内の埋設配管・杭基礎（以下「埋設配管等」という。）は撤去するが、事業用地内に通常想定される規模の埋設配管等が存在した場合は、事業者が自らの負担により撤去等の対応をするものとする。ただし、市が当該埋設配管等について通常想定されない地中障害物と判断した場合は、別途協議するものとする。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担することとする。

### 5 事業用地の土壌汚染

西東京市民会館の土地利用履歴等より、土地利用に起因する土壌汚染が存在する可能性は低いと評価しているため、市が土壌汚染の調査を行う予定はない。

なお、本借地契約締結後に、事業用地に土壌汚染が発見された場合は、事業者が自らの負担により対応するものとする。ただし、土壌汚染が事業を継続することが困難なものである場合は、別途協議するものとする。

### 6 地盤状況

地盤の状況は、別添資料5「地質調査図」を参考とすること。ただし、計画に際し、事前調査が必要な場合は、基本協定締結後に詳細な地盤調査を実施する等、必要な措置を講じるものとする。

### 第3 施設整備等に関する要求水準

#### 1 施設機能

##### (1) 公共施設 ※市が建物の一部を賃借し、市が運営

下表に定める機能及び施設内容・規模等を必ず導入すること。なお、詳細は「第4 公共施設に関する要求水準」を参照すること。

機能	施設内容・規模等	
文化芸術活動を支える環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室</li> <li>・多目的室</li> <li>・防音室</li> <li>・その他（事務室）</li> <li>・共有部分（ギャラリー機能、学習スペース等を含む）</li> </ul>	合計800㎡以上

##### (2) 民間施設

民間施設に導入する施設は、以下を踏まえたうえで、自由提案とする。

##### ア 導入すべき機能

跡地活用の基本理念（コンセプト）を踏まえ、下表に定める各機能を導入すること。なお、1つの施設に複数の機能をもたせることについては差し支えない。

機能	施設内容等
「健康」につながる機会の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外出するきっかけを創出し、もって心身の健康につながる機能又は場の提供</li> </ul>
多世代交流・地域交流の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多様な世代が集い、新たな交流が生まれ、多様な価値観に触れることができる機能又は場の提供</li> <li>・ 誰もが暮らしやすい共生社会の実現に寄与する機能又は場の提供</li> </ul>
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺環境との調和を図りつつ、地域全体にとって生活の利便性が向上する機能又は場の提供</li> <li>・ 地域に付加価値をもたらし、地域の活性化や地域の将来像の実現に貢献する機能又は場の提供</li> </ul>

##### イ 導入を認めない機能

募集要項第1 5 (2)イ(イ)に掲げる機能

## 2 施設整備計画全体

- (1) 都市計画に即した土地利用、施設計画とすること。
- (2) 跡地活用の基本理念（コンセプト）である「地域に親しまれ、心に潤いと豊かさをもたらす場の創出」に沿った施設とすること。
- (3) 地域住民、周辺地域から親しまれるよう、跡地活用の基本理念（コンセプト）を踏まえた独自性や、施設間の連携・回遊性の確保等の工夫により、地域のまちづくりに資する施設とすること。
- (4) 公共施設は、他部分と明確なゾーニングにより区分し、配置場所が容易に認識でき、わかりやすい諸室配置、空間構成とすること。
- (5) 配置計画にあたっては、公共施設と民間施設とが機能的かつ効率的に配置され、跡地活用の基本理念（コンセプト）が実現されるよう配慮すること。
- (6) 駐車場の出入り口設置にあたり、周辺道路に配慮し、渋滞等により周辺道路へ支障をきたさないよう、交通安全対策に十分配慮した計画とすること。
- (7) 関連する条例や基準等に基づき、提案する施設に対応した必要な駐車場及び駐輪場を設置すること。
- (8) 周辺の景観と調和のとれた計画とすること。
- (9) 公共施設と民間施設が、両施設の開館時間等の違いに円滑に対応できるよう、シャッター等で区画するとともに、管理区分が明確になるようにすること。
- (10) 公共施設と民間施設の共用部等は、駐車場、駐輪場、外構施設と建物の共用部から構成される。共用部には、エレベーター、エスカレーター、階段、廊下、共用エントランス、設備管理室、機械室、トイレ等が含まれる。
- (11) 上記共用部等の配置は、公共施設と民間施設との開館時間等の違いによる動線の確保に配慮した計画とすること。
- (12) エレベーター設備については、施設の利用者数に応じた台数とすること。ただし、公共施設が1階のみに配置される場合は公共施設用のエレベーターは不要とする。
- (13) 構造計算における用途係数は、東京都財務局が定める構造設計指針（平成30年4月）に準拠することとし、同指針の第5章表5.1のうち分類はⅡ類、用途係数は1.25とすること。
- (14) メンテナンス性に配慮した計画とすること。
- (15) ライフサイクルコストに留意した設備計画とし、ランニングコストの軽減に配慮すること。

- (16) 良好な室内環境（温度、湿度、照度等）とすること。
- (17) 公共施設の光熱水費は市が負担するため、公共施設の水道、電気、ガス等、使用量が明確になるようメーターを設置すること。
- (18) 敷地内の各出入口には段差を設けず、車椅子、ベビーカー利用者等が容易に建物内に入れるようにすること。
- (19) 誰もが使いやすい施設となるよう、手すり、点字ブロック、多機能トイレ、ベビーカー置場、授乳室、おむつ交換スペース及び子どもトイレ等、ユニバーサルデザインに配慮すること。
- (20) 誰もが利用しやすく、わかりやすい施設となるよう、視認性及び誘導性の高いサイン表示とすること。
- (21) カラーバリアフリーに配慮すること。
- (22) 「西東京市人にやさしいまちづくり条例」等に基づき、誰もが本施設を円滑に使えるよう計画すること。
- (23) 施設内における揮発性有機化合物の室内濃度は、厚生労働省が定める指針値以下であることとし、その測定方法についても同省の定める方法に準拠すること。
- (24) 本事業は市有地を活用した事業であり、子どもを含む多世代が交流する施設であることから、事業用地内は全面禁煙にすること。
- (25) 市では、市が別途設置費用を負担する防災行政無線（同報系）の屋外拡声子局を、提案施設の一部に設置することを検討している。詳細は、設計段階で市と事業者とで協議することとする。

### 3 環境への配慮

温室効果ガスの削減、エネルギーの使用抑制を図るため、東京都財務局が定める省エネ・再エネ東京仕様（令和2年6月）を検討し、環境に配慮した計画とすること。

### 4 施工計画

- (1) 工事中における安全に充分配慮した計画とすること。
- (2) 悪臭、騒音、粉じん、振動、土壌汚染等、近隣環境を損なわないこと。

## 第4 公共施設に関する要求水準

### 1 公共施設の概要

施設内容等	規模
ア 会議室 ・10～20人程度での使用を想定し、大小2つの規模とする。 ・2部屋は、独立した部屋とする。	合計50㎡程度
イ 多目的室 ・可動間仕切りにより4室に分割可能なものとする。 ・自分の動きを確認できる大きな壁面鏡を設けるほか、活発な運動にも対応できるよう天井高に配慮する。 ・大きな発声、相当の音量の音楽等を伴う活動等にも対応できるように防音対策に配慮する。 ・壁面沿いにピクチャーレールを一部設置し、展示等にも使用できる環境とする。 ・運動による振動の発生に配慮した施設内の配置とする。	合計440㎡程度
ウ 防音室 ・音楽練習に活用できるように高度な防音対策に配慮しつつ、音楽に限定せず多目的に使用できる部屋とする。 ・多目的室とは別に、独立した部屋とする。	60㎡程度
エ その他 ・事務室	90㎡以内
オ 共有部分（廊下等）	160㎡程度
カ ギャラリー機能 ・共有部分にゆとりを持ったロビーや通路の壁面沿いにピクチャーレール、展示台等を設置することにより、市民が美術・工芸その他の創作（書画・陶芸・彫像・生け花等）の成果を展示できる環境とする。	共有部分160㎡程度の中で設置
キ 学習スペース ・共有部分に机を配置することにより、個人が自由に学習等を行うことができる環境とする。	
ク トイレ ・男性トイレ、女性トイレ及び多機能トイレを設ける。	
合計	800㎡以上

※1 詳細は事業者提案に基づき設計段階で市と協議して決定する。

※2 各諸室の面積や必要な設備等は、4 公共施設の設計・建設要件及び公共施設内装仕様を参照のこと。

### 2 公共施設の工事区分

提案施設については、公共施設も含め事業者が設計及び工事を実施するが、公共施設の内装仕上げ、建具、設備、及び案内板等のサインに係る設計及び工事に関する費用は、市が事業者を支払う賃料に含むものとする。

3 公共施設の開館時間等（予定）

- (1) 開館時間 午前9時00分から午後10時00分まで
- (2) 休館時期 12月29日から翌年の1月3日まで及び全館休館日  
 ※全館休館日については、市と事業者の協議による。

4 公共施設の設計・建設要件及び公共施設内装仕様

公共施設の設計・建設要件は原則として次のとおりとするが、内装仕様について変更等を提案する場合は、提案が要求水準と同等以上であることを証する資料を作成し、事業提案書等とともに任意様式で提出すること。

(1) 共通事項

- ア 天井高 2.5m程度（ただし、多目的室は天井高 3.5m程度）とする。
- イ 公共施設の利用者専用駐車場は必須ではないが、公共施設の管理用駐車場を1台分確保すること。
- ウ 駐輪場については、利用者用の駐輪場として20台分以上確保すること。
- エ 公共施設に設置する什器・備品は、原則として市が調達するものとする。ただし、設置にあたり工事を伴う什器・備品の調達及び設置については、市と事業者との協議により決定する。

(2) 文化施設機能

ア 会議室

a 会議室①

面積	20㎡程度
天井	化粧石膏ボード
壁	P B ビニルクロス貼 巾木 (H=100)
床	P V C タイル
電気設備	L E D 照明・コンセント設備
空調設備	天井カセット
備考	

b 会議室②

面積	30㎡程度
天井	化粧石膏ボード
壁	P B ビニルクロス貼 巾木 (H=100)
床	P V C タイル
電気設備	L E D 照明・コンセント設備
空調設備	天井カセット
備考	

イ 多目的室【共通事項】

- ・ 各部屋の境の壁は可動間仕切りとし、4部屋をつなげて使用する等柔軟な規模設定にも対応もできる仕様とすること。
- ・ 各部屋が廊下に接する等、独立して使用する際の配置等にも配慮すること。
- ・ 大きな発声、相当の音量の音楽等を伴う活動等にも対応できるよう、天井、壁、床、扉（遮音等級T-2）に防音対策を講じること。
- ・ 天井高は3.5m程度を確保すること。
- ・ 4部屋のうち、少なくとも1部屋の壁面の一部を鏡張りにすること。部屋をつなげて使用する時も鏡を活用しやすい配置となるよう配慮すること。
- ・ 4部屋のうち、少なくとも2部屋の壁面の一部にピクチャーレールを設置すること。（可動間仕切りにも設置）
- ・ ピクチャーレールの前にはスポットライトを設置すること。

a 多目的室①

面積	100㎡程度（倉庫含む）
天井	ロックウール化粧吸音板貼 t=12
壁	有孔ボード ロックウールマット 巾木（H=100）
床	木質フローリング（遮音床）
電気設備	LED照明・コンセント設備・電話設備
空調設備	天井カセット
備考	面積には会議用テーブル10台、椅子30脚程度が入る倉庫を含む

b 多目的室②

面積	100㎡程度（倉庫含む）
天井	ロックウール化粧吸音板貼 t=12
壁	有孔ボード ロックウールマット 巾木（H=100）
床	木質フローリング（遮音床）
電気設備	LED照明・コンセント設備・電話設備
空調設備	天井カセット
備考	面積には会議用テーブル10台、椅子30脚程度が入る倉庫を含む

c 多目的室③

面積	120㎡程度（倉庫含む）
天井	ロックウール化粧吸音板貼 t=12
壁	有孔ボード ロックウールマット 巾木（H=100）
床	木質フローリング（遮音床）
電気設備	LED照明・コンセント設備・電話設備
空調設備	天井カセット
備考	面積には会議用テーブル13台、椅子40脚程度が入る倉庫を含む

d 多目的室④

面積	120㎡程度（倉庫含む）
天井	ロックウール化粧吸音板貼 t=12
壁	有孔ボード ロックウールマット 巾木（H=100）
床	木質フローリング（遮音床）
電気設備	LED照明・コンセント設備・電話設備
空調設備	天井カセット
備考	面積には会議用テーブル13台、椅子40脚程度が入る倉庫を含む

ウ 防音室

面積	60㎡程度（倉庫含む）
天井	吸音化粧石膏ボード
壁	吸音ケイ酸カルシウム板貼
床	タイルカーペット（遮音床）
電気設備	LED照明・コンセント設備・電話設備
空調設備	天井カセット
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・音楽練習に活用できるよう、天井、壁、床、扉（遮音等級T-2）に高度な防音対策を講じること。</li> <li>・空調等を含め、部屋全体として同等の遮音性を確保できるよう配慮すること</li> <li>・面積には会議用テーブル6台、椅子20脚程度が入る倉庫を含む</li> </ul>

エ 事務室

面積	90㎡以内
天井	化粧石膏ボード
壁	P B ビニルクロス貼 巾木（H=100）
床	長尺塩ビシート貼り
電気設備	LED照明・コンセント設備・電話設備・インターネット用配管
空調設備	天井カセット
備考	

オ 共有部分（廊下、ロビー、トイレ等）

面積	160㎡程度
天井	化粧石膏ボード
壁	P B ビニルクロス貼 巾木 (H=100)
床	長尺塩ビシート貼り
電気設備	L E D照明・コンセント設備
空調設備	天井カセット
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・壁面の一部にピクチャーレールを設置</li> <li>・展示台を設置できるスペースを確保</li> <li>・個人が自由に学習等を行うことができるスペースを確保</li> <li>・ピクチャーレールの前にはスポットライトを設置</li> <li>・公共施設内に男子トイレ・女子トイレ・多機能トイレを確保。ただし、公共施設と同じ階層に公共施設と民間施設とが共同使用できるトイレを設置する場合は、公共施設内のトイレは不要とする。</li> </ul> <p>※共同使用できるトイレを設置する場合、当該トイレの面積は公共施設の面積に含まないものとする。</p>

## 第5 設計・建設業務に関する要求水準

### 1 基本設計業務

事業者は、市との基本協定締結後、実施設計を行う前に、以下の項目における基本設計を市に提出し確認を受けること。また、公共施設に関する部分の設計にあたっては、市と十分に協議を行いながら業務を進めること。

- (1) 建築計画
- (2) 構造計画
- (3) 電気設備計画
- (4) 機械設備計画
- (5) 仮設計画
- (6) 施工計画

### 2 実施設計業務

実施設計にあたっては、以下の点について留意すること。

#### (1) 基本事項

- ア 関係各機関と十分打合せを行うこと。
- イ 敷地測量図の確認を行うこと。
- ウ 実施設計期間中は、市と定期的な打合せを行い、設計作業の報告等を行うこと。また、実施設計終了時には最終的な報告を行ったうえで、市の承諾を受けること。

#### (2) 設計図書

事業者は、実施設計終了後速やかに、市に設計及び公募提案内容との整合確認を受けること。確認は許認可手続き着手前までとし、以下の図書を提出、説明を行うこと。

##### ア 建築設計図書

特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、平面詳細図、展開図、天井伏図、建具表、雑詳細図、サイン計画、外構図その他必要な図面等

##### イ 構造設計図書

特記仕様書、図面リスト、構造図、構造計算書その他必要な図面等

##### ウ 電気設備設計図書

特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、電灯設備図、動力設備図、弱電設備図、各種計算書その他必要な図面等

エ 機械設備設計図書

特記仕様書、図面リスト、機器表、衛生器具表、給排水衛生設備図、空調設備図、換気設備図、消防設備図、昇降機設備図、各種計算書その他必要な図面等

オ 施工計画書

仮設計画書、工事事務所の設置、資材置き場、工事工程表、その他必要な書類等

カ その他

打合せ議事録等

3 建設業務

- (1) 関連法規を遵守すること。
- (2) 近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分配慮すること。
- (3) 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。
- (4) 無理のない工事工程の作成と、適時、近隣に周知して作業時間に関する了解を得ること。
- (5) 事業者は、設計図書及び施工計画書に従い提案施設の建設を行うこと。
- (6) 着工に先立ち、実施工程表及び施工計画書を作成して市に報告し、確認を受けること。
- (7) 工事の記録を行い、工事現場でいつでも見られるように整理しておくこと。また、工事完了後に工事写真及び竣工図を市に提出すること。
- (8) 建設期間中に事業者が行う検査又は試験等について、事前に市に実施日を通知すること。なお、市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- (9) 市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつ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。
- (10) 市が検査、会議、現場等で立ち会う場合、事業者は協力すること。

4 その他の業務

(1) 申請業務等

建築確認申請及び必要な許可申請等と、それに伴う各関係官庁、機関との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。

(2) 監理業務

ア 工事監理者は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士とすること。

- イ 工事監理者は、自らの責任により実施設計図を管理すること。
- ウ 工事監理者は、市があらかじめ定めた時期において、工事の進捗状況等を報告するほか、市から要請があった場合には、適時、報告、説明等を行うこと。

## 第6 維持管理・運営に関する要求水準

### 1 維持管理

- (1) 提案施設は、公共施設、民間施設及び共用部等で構成されるものであり、効率的な維持管理を実現するため、事業者による一元的な管理を検討すること。
- (2) 公共施設部分のうち次に掲げるものについては、市負担とする。ただし、事業者による一元的な管理を行う場合は、公共施設部分の賃料とは別に、市がその費用を負担する。
  - ア 各種設備（空調設備、非常照明設備及び機械警備設備等）のメンテナンス
  - イ 清掃、警備等
- (3) 前号に掲げるもののうち、各種設備の更新については、事業者負担とする。
- (4) 公共施設部分のうち次に掲げるものについては市の管理及び負担とし、詳細な負担区分については、市と事業者で協議のうえ決定するものとする。
  - ア 内装の貼替・塗装、ガラスの破損等、日常の使用により発生する修繕
  - イ 各種設備の軽微な修繕
  - ウ 管球その他消耗品の交換
- (5) 共用部等の共益費（光熱水費、維持管理費等）は、公共施設部分の賃料とは別に、市が応分を負担する。応分負担する共益費の額及び内容は事業者が提案することとし、詳細は市と事業者の協議により決定するものとする。
- (6) 事業者は維持管理業務の実施にあたり、市と協議のうえ、年度ごとに実施計画書を作成し、適切な管理に努めるものとする。

### 2 維持管理業務計画

維持管理業務の実施にあたっては、業務区分毎に実施体制、実施工程、作業項目、作業内容等、必要な項目を記載した年間の実施計画書を、市と協議のうえ作成し実行する。

実施計画書の作成にあたっては、関連する法令、基準、規則及び都・市条例について遵守し、適切な維持管理を行う。維持管理業務の概要及び内容は(3)記載の内容とする。

### 3 維持管理業務概要

#### (1) 維持管理計画全般

- ア 施設管理規約の作成
- イ 実施計画書の作成（毎年度）
- ウ 業務報告書の作成（毎年度）

エ 長期修繕計画書の作成

(2) 維持管理業務の内容

ア 法定点検業務

イ 建物（躯体・内装等）保守管理業務

ウ 建築設備（空調・電気・衛生設備等）保守管理業務

エ 修繕、更新業務

オ 駐車場・駐輪場保守管理業務

カ 清掃業務

キ 警備業務

ク 植栽、外構保守管理業務

ケ その他緊急対応等

4 維持管理業務報告

維持管理業務に係る実施状況等がわかる業務報告書を、業務ごとに毎年度作成し、市に提出すること。

また、利用者の安全性を損ない、若しくはそのおそれがある事象が発生した場合は、随時、市に報告すること。

5 緊急時等の対応

緊急時、非常時及び苦情等に迅速に対応できるように業務責任者を中心に連絡体制、対策マニュアル等を作成し、業務開始前までに市に提出すること。

また、上記のことに対して、市から要請を受けたときは、業務責任者及び本業務に係るものは業務計画外であっても対応すること。

6 運営

跡地活用の基本理念（コンセプト）の実現につながる運営計画とすること。