

東大阪市消防局・中消防署庁舎改修維持管理事業

要求水準書(案)

令和 8 年 9 月 11 日

東大阪市

目 次

第 1	総則	1
1	要求水準書の位置づけ	1
2	要求水準の変更等	1
3	関係法令・基準等	1
第 2	事業概要	5
1	事業の目的	5
2	事業方式	5
3	業務範囲	5
4	事業期間	6
5	本事業の対象範囲	6
6	費用負担	6
7	敷地条件等	7
8	施設概要	8
9	職員等の構成	9
第 3	防災学習センター関連業務に関する要求水準	11
1	総則	11
2	防災学習センターの計画に関する要求水準	16
3	防災学習センター整備業務に関する要求水準	24
4	防災学習センター維持管理業務に関する要求水準	28
第 4	庁舎等の大規模修繕業務に関する要求水準	32
1	総則	32
2	大規模修繕内容に関する要求水準	36
3	大規模修繕業務に関する要求水準	46
第 5	庁舎等の維持管理業務に関する要求水準	48
1	総則	48
2	建物保守管理業務	51
3	設備保守管理業務	52
4	外構・植栽保守管理業務	54
5	清掃業務	55
6	環境衛生管理業務	57
7	小規模修繕業務	58
8	事業期間終了時の引継業務	58
第 6	統括管理業務	60
1	総則	60
2	統括管理業務に関する要求水準	60

別紙等

別紙1	敷地位置図
別紙2	インフラ現況図
別紙3	東大阪市消防局・中消防署庁舎 竣工図
別紙4	防災学習センター関連業務の対象範囲
別紙5	11 署所の非常用発電設備の概要
別紙6	電話設備_端末一覧表
別紙7	現 PFI 事業における主な修繕・更新履歴
別紙8	現 PFI 事業における修繕・更新履歴(2023 年 4 月以降)
別紙9	清掃業務区分
別添資料1	防災学習センターの来館者数
別添資料2	更新対象説明図(建築・電気・機械)【入札公告時に公表予定】
別添資料3	中長期修繕計画表
別添資料4	建物劣化診断調査報告書(令和 7 年度)
別添資料5	現 PFI 事業における維持管理業務内容
別添資料6	非常用発電機・受変電設備 更新工事ステップ案

用語の定義

用語	定義
市	東大阪市をいう。
本事業	東大阪市消防局・中消防署庁舎改修維持管理事業をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
現 PFI 事業	(仮称)東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業をいう。
本施設	東大阪市消防局・中消防署庁舎をいう。
入札参加者	本事業を実施するために必要な能力を備えた、展示設計・建設業務を行う者、工事監理業務を行う者、維持管理業務を行う者、修繕・更新業務を行う者を含むグループ。
構成員	入札参加者及び事業者を構成する企業をいう。
代表企業	構成員の中で、入札参加者を代表して応募手続きを行い、市との対応窓口となる者。
構成企業	構成員のうち、SPC 設立時に SPC への出資を予定しており、かつ SPC から直接業務を受託する又は請け負うことを予定している者。
協力企業	構成員のうち、SPC 設立時に SPC への出資を予定しておらず、SPC から直接業務を受託する又は請け負うことを予定している者。
利用者	職員、来庁者、出入業者、その他本施設を利用する者。
施設等	建築物、建築設備、外構等をいう。
外構等	駐車場や駐輪場、構内通路、門扉、囲障、よう壁、植栽・緑地、サイン(掲示

用語	定義
	板、案内板等)、排水施設(雨水流出抑制施設を含む。)等をいう。
機能	目的又は要求に応じてものが発揮する役割のこと。
性能	目的又は要求に応じてものが発揮する能力のこと。
運転・監視	設備機器等を稼働させ、その状況を監視すること及び制御すること。
点検	関係法令の定めにより法定点検を実施すること並びに建築物等の機能及び劣化等の状態を一つひとつ調べること(自主点検及び関係法令等の定めによる法定点検)。機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じた応急措置を判断することを含む。また、検査報告書の作成や法定点検並びに付随する手続及び届出等(これらに係る費用を含む。)を含む。
保守	建築物等の必要とする性能及び機能を維持する目的で行う消耗品又は材料の取り替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の周期的・継続的に行う軽微な作業のこと。
保全	施設等の対象物の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するようにすること。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能及び機能を原状又は実用上支障のない状態まで回復させること。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えること。
大規模修繕	建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕のこと。
小規模修繕	事後修繕等、日常的に行う小規模な修繕・更新のこと。
劣化	物理的、化学的及び生物的要因により物の性能が低下すること。ただし、大規模な地震や火災等の災害によるものを除く。
清掃	汚れを除去し、又は汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業のこと。
日常清掃	日単位から週単位で定期的に行う清掃のこと。(例:施設内外の床掃除、ちり払い、手すり清掃、ごみ等の処理、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理、洗面所・給湯室等の清掃等)
定期清掃	月単位から年単位で定期的に行う清掃のこと。(例:施設内外の床洗浄、外壁及び外部建具の清掃、吹出口及び吸込口の洗浄、床ワックス塗布、壁の清掃、ガラスの清掃、照明器具及び電気時計の清掃、什器・備品の清掃、金具磨き、マットの清掃等)

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

(1) 要求水準策定の目的

本要求水準書は、東大阪市(以下「市」という。))が、「東大阪市消防局・中消防署庁舎改修維持管理事業(以下「本事業」という。))」の実施に、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。))に基づき市と事業契約を締結し、本事業を実施する事業者に対し、各業務において達成しなければならない要求水準を示すものであり、本事業の適正かつ確実な実施を図ることを目的とする。

要求水準書は、市が本事業に求める施設内容とサービスの最低水準を示すものである。入札参加者は、要求水準書に具体的な仕様のある内容については、これを遵守して提案を行い、要求水準書に具体的な仕様のない内容については、積極的に創意工夫を発揮した提案を行うこと。

(2) 要求水準の変更等

要求水準書は、市が本事業に求める最低水準を規定するものであり、事業者は要求水準書に示されている事項を満たす限りにおいて、本事業に対し自由に提案を行うことができる。また、市は、要求水準書の部分的な内容を事業者の選定過程における審査条件として位置付けることから、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については、欠格となる。

(3) 要求水準の遵守

事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。市は、事業者による本事業の適正かつ確実な実施を確保するため、事業契約書に記載された事項に基づき業務のモニタリング及び改善要求を行うものとする。

2 要求水準の変更等

(1) 優先適用

事業者の提案内容における水準が、要求水準書に示された水準を上回るときは、当該提案内容における水準が本事業の要求水準として、優先的に適用されるものとする。

(2) 事業期間中の変更

市は、本事業の事業期間中に要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。市は、要求水準の変更を行う場合は、本事業に係る事業契約書の定めるところにより必要な手続きを行うものとする。

3 関係法令・基準等

各業務の実施に当たっては、関連するものを含め、以下に示す法令等を遵守するものとする。各種基準等については、事業契約締結時の最新版を適用するが、要求水準書における性能等を確保するための参考的な扱いとし、必要に応じて基準等の適用を判断するものとする。

(1) 関係法令等

ア 法令

- 民法(明治 29 年法律第 89 号)
- 労働基準法(昭和 22 年法律第 49 号)
- 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)
- 国民の祝日に関する法律(昭和 23 年法律第 178 号)
- 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- 建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)
- 屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)
- 電波法(昭和 25 年法律第 131 号)
- 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)
- 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- 労働安全衛生規則(昭和 47 年労働省令第 32 号)
- ガス事業法(昭和 29 年法律第 51 号)
- 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- 水道法(昭和 32 年法律第 177 号)
- 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- 障害者の雇用の促進等に関する法律(昭和 35 年法律第 123 号)
- 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- 大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
- 騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
- 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和 45 年法律第 20 号)
- 著作権法(昭和 45 年法律第 48 号)
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)
- 水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
- 悪臭防止法(昭和 46 年法律第 91 号)
- 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)
- 警備業法(昭和 47 年法律第 117 号)
- 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)
- 振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)
- 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(昭和 54 年法律第 49 号)
- 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第 48 号)
- 計量法(平成4年法律第 51 号)
- 行政手続法(平成5年法律第 88 号)
- 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成 10 年法律第 117 号)

- 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号)
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(平成 12 年法律第 100 号)
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 104 号)
- ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成 13 年法律第 65 号)
- 健康増進法(平成 14 年法律第 103 号)
- 個人情報保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)
- 景観法(平成 16 年法律第 110 号)
- 会社法(平成 17 年法律第 86 号)
- 石綿障害予防規則(平成 17 年厚生労働省令第 21 号)
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)
- その他関連する法令

イ 条例

- 大阪府建築基準法施行条例(昭和 46 年大阪府条例第4号)
- 大阪府自然環境保全条例(昭和 48 年大阪府条例第2号)
- 大阪府福祉のまちづくり条例(平成4年大阪府条例第 36 号)
- 大阪府生活環境の保全等に関する条例(平成6年大阪府条例第6号)
- 大阪府景観条例(平成 10 年大阪府条例第 44 号)
- 大阪府気候変動対策の推進に関する条例(平成 17 年大阪府条例第 100 号)
- 大阪府建築物の敷地等における緑化を促進する制度(平成 18 年)
- 東大阪市下水道条例(昭和 42 年東大阪市条例第 63 号)
- 東大阪市水道事業会計規程(令和3年3月 31 日東大阪市上下水道局管理規程第 15 号)
- 東大阪市生活環境保全等に関する条例(昭和 48 年東大阪市条例第9号)
- 東大阪市都市計画法施行細則(昭和 49 年東大阪市規則第 47 号)
- 東大阪市自転車等の放置防止に関する条例(昭和 63 年東大阪市条例第5号)
- 東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する条例(平成4年東大阪市条例第 24 号)
- 東大阪市道路占用規則(平成4年東大阪市規則第 37 号)
- 東大阪市廃棄物の減量推進、適正処理等に関する条例(平成5年東大阪市条例第3号)
- 東大阪市行政手続条例(平成9年東大阪市条例第 22 号)
- 東大阪市水道事業給水条例(平成9年東大阪市条例第 39 号)
- 東大阪市聴聞等の手続に関する規則(平成9年東大阪市規則第 51 号)
- 東大阪市情報公開条例(平成 11 年東大阪市条例第1号)
- 東大阪市建築基準法施行条例(平成 12 年東大阪市条例第9号)
- 東大阪市環境基本条例(平成 13 年東大阪市条例第8号)
- 東大阪市における大阪府福祉のまちづくり条例第 31 条の規定による認定の申請に関する規則(平成 21 年東大阪市規則第 62 号)
- 東大阪市景観条例(平成 26 年東大阪市条例第3号)
- その他関連する条例等

ウ 各種基準等

- 官庁施設の基本的性能基準
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- 官庁施設の環境保全基準
- 官庁施設の防犯に関する基準
- 建築設計基準
- 建築構造設計基準
- 構内舗装・排水設計基準
- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備耐震設計・施工指針
- 建築設備設計計算書作成の手引き
- 建築工事標準詳細図
- 公共建築設備工事標準図(電気設備工事編)
- 公共建築設備工事標準図(機械設備工事編)
- 公共建築工事標準仕様書(建築工事編)
- 公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)
- 公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)
- 公共建築改修工事標準仕様書(建築工事編)
- 公共建築改修工事標準仕様書(電気設備工事編)
- 公共建築改修工事標準仕様書(機械設備工事編)
- 公共建築数量積算基準
- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築改修工事の積算マニュアル
- 建設副産物適正処理推進要綱
- 建築工事施工管理要領
- 電気設備工事施工管理要領
- 機械設備工事施工管理要領
- 建築保全業務共通仕様書
- 建築保全業務積算基準
- 建築物修繕措置判定手法
- 建築設備の維持保全と劣化診断
- 管理者のための建築物保全の手引き
- 東大阪市公共工事等暴力団対策措置要綱
- 東大阪市地域防災計画

第2 事業概要

1 事業の目的

市は、PFI法に基づき、「(仮称)東大阪市消防局・中消防署庁舎整備事業」(以下「現 PFI 事業」という。)について平成 18 年 4 月 1 日に事業を開始しており、22 年の実施期間を経て、令和 10 年 3 月 31 日をもって終了する予定である。

本施設は、平成 20 年 4 月の供用開始から約 18 年が経過しているが、現 PFI 事業では予防保全を基軸とした適切な維持管理が実施されており、施設・設備の管理状況は良好であるといえる。そのため、当面の間は建て替えや改築などを要しない状態ではあるが、施設・設備の一部では老朽化が進行しており、老朽化への対応が必要となっている。更新時期を迎える設備等については、適宜更新等の対応を進める必要がある。また、防災学習センターにおいては、映像等を含む展示演出の陳腐化、各種機器の老朽化が課題となっており、現 PFI 事業終了後も現行展示の維持管理を継続していくことは困難な状況である。

本事業は、庁舎等の大規模修繕及び維持管理、防災学習センターのリニューアル・維持管理を行うことを目的とする。本事業について、市はPFI法に基づく事業として実施することを検討しており、各業務の包括発注を通じて民間の創意工夫を最大限に活用することにより、効率的かつ効果的な事業実施による質の高いサービスの提供や市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

2 事業方式

PFI 事業を実施する者として選定された事業者が、PFI 法に基づき、RO(Rehabilitate-Operate)方式により実施するものとして、事業期間中において、施設の修繕・更新、維持管理業務を行うこととする。

3 業務範囲

事業者が行う業務は、以下のとおりである。

ア 防災学習センター関連業務

(ア) 防災学習センター整備業務

- 展示設計業務
- 既存展示の解体・撤去業務
- 展示工事業務

(イ) 防災学習センター維持管理業務

- 展示保守管理業務
- 展示コンテンツ更新業務
- 展示システム更新業務
- 事業期間終了時の引継業務

イ 庁舎等の大規模修繕業務

- 大規模修繕に係る調査業務及び関連業務
- 大規模修繕に係る設計・工事監理業務及び関連業務
- 大規模修繕に係る建設業務及び関連業務

ウ 庁舎等の維持管理業務

- 建物保守管理業務
- 設備保守管理業務
- 外構・植栽管理業務
- 清掃業務
- 環境衛生管理業務
- 小規模修繕業務
- 事業期間終了時の引継業務

エ 統括管理業務

- 統括管理業務

4 事業期間

本事業における事業期間は、事業契約締結日の翌日から令和 25 年3月末日までとする。事業スケジュールは次のとおりとする。なお、防災学習センターの供用開始日は現時点での想定であり、民間事業者の創意工夫によって供用開始日の前倒しが図られることを期待する。

- | | |
|-------------------|----------------------------------|
| • 現 PFI 事業の引継期間 | 事業契約締結日の翌日から令和 10 年 3 月末日まで |
| • 防災学習センター整備期間 | 事業契約締結日の翌日から令和 11 年 3 月末日まで |
| • 防災学習センター供用開始日 | 令和 11 年 4 月中(予定) |
| • 庁舎等の維持管理期間 | 令和 10 年 4 月 1 日から令和 25 年 3 月末日まで |
| • 防災学習センターの維持管理期間 | 令和 11 年 4 月 1 日から令和 25 年 3 月末日まで |

5 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、「防災学習センター」及び「庁舎等」で構成され、原則として、本施設の敷地内に現に存する全ての建築物及び建築設備(主訓練棟及び補助訓練棟を除く)並びに外構施設に加えて、本事業において事業者が敷地内に新たに整備したものとする。

ただし、業務毎に具体的な対象は異なるため、詳細は各業務の要求水準を参照すること。一部業務の対象には、主訓練棟及び補助訓練棟や市内各署所に関する内容が含まれる。事業者は、業務の対象について、各業務の要求水準に記載された内容が優先されることに留意すること。

6 費用負担

事業者が行う業務に要する費用(維持管理に係る消耗品や、事業者が業務実施に要する事務用品・工具などを含む)は、要求事項に特記するものを除き、事業者が負担すること。

事業期間中の光熱水費は市が負担するが、光熱水費のかかる設備は効率的な使用に努めること。

なお、維持管理業務の他、防災学習センター整備業務及び庁舎等の大規模修繕業務の実施に際しても、事業者は本施設の電力、水道等を使用可能である。ただしその場合は、本施設の運営に支障がないように配慮すること。

7 敷地条件等

(1) 敷地条件

敷地の基本的な条件を以下に示す。詳細は要求水準書別紙及び別添資料を参照するとともに、インフラの状況等を含め、事業者において適宜確認を行うこと。

なお、敷地に関連する事項については、【別紙1 敷地位置図】を参照すること。

項目	内容
所在地	東大阪市稲葉 1 丁目 1 番 9 号
敷地面積	5,000.00 m ²
用途地域	第 2 種住居地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
浸水想定	寝屋川流域における洪水発生時の浸水想定 0.5m 未満

(2) インフラ情報

敷地のインフラ状況及び現施設の契約状況を以下に示す。なお、上下水道の敷設状況は【別紙2 インフラ現況図】を参照すること。

項目	内容
上水道	供給地域
下水道	公共下水道処理区域
電気	関西電力株式会社
ガス	大阪ガス株式会社
通信(固定電話)	NTT 西日本株式会社

8 施設概要

(1) 建築面積及び延床面積

本施設の建築面積及び延床面積を以下に示す。なお、詳細は【別紙3 東大阪市消防局・中消防署庁舎竣工図】を参照すること。

建築面積(㎡)						
庁舎棟	主訓練棟	補助訓練棟	ゴミ置場	ポンプ室	駐輪場	計
1,921.55	315.25	52.62	17.50	2.56	39.50	2,348.98
建ぺい率					46.98%≦60%	

各階床面積(㎡)								
階層	延床面積							
	容積対象面積					容積対象外面積		計
	庁舎棟	主訓練棟	補助訓練棟	ゴミ置場	ポンプ室	駐車場	駐輪場	
R 階	58.28	—	—	—	—	—	—	58.28
(6 階)	—	91.66	—	—	—	—	—	91.66
5 階	1,181.02	80.49	—	—	—	—	—	1,261.51
4 階	1,611.32	80.49	—	—	—	—	—	1,691.81
3 階	1,682.40	281.41	—	—	—	—	—	1,963.81
2 階	656.00	295.81	43.74	—	—	—	—	995.55
1 階	709.04	279.41	43.74	17.50	2.56	1,083.08	39.50	2,174.83
B1階	—	111.92	—	—	—	—	—	111.92
計	5,898.06	1,221.19	87.48	17.50	2.56	1,083.08	39.50	8,349.37
容積対象外面積							1,122.58	
容積対象面積							7,226.79	
容積率							144.5%≦200%	

(2) 庁舎棟の施設構成

庁舎棟の主な施設構成を以下に示す。なお、詳細は【別紙3 東大阪市消防局・中消防署庁舎 竣工図】を参照すること。

階層	主な諸室
R 階	無線機室、キュービクル置場等
5 階	局事務室、局長室、大会議室、物品庫等
4 階	通信指令室、通信指令事務室、作戦室、仮眠室（通信指令）、食堂（通信指令）、通信指令機械室、防災学習センター（受付等）、多目的ホール等
3 階	中署事務室、会議室、署長室、防火衣収納室、食堂（局・中署）、トレーニングルーム、防災学習センター（地震体験コーナー等）、市民プラザ等
2 階	備蓄倉庫、仮眠室、資機材庫（局・中署）、緊急車両見学デッキ等
1 階	エントランスホール、受付事務室、仮眠室、更衣室（交替制・中署）、資機材庫（局・中署）、防火衣収納・着装スペース、緊急車両車庫、駐車場、公用車用車庫等

9 職員等の構成

(1) 配置職員数

現時点における本施設の配置職員は以下のとおりである。

階層	諸室	職員数	各階合計	常駐人数
5 階	局長室	1	48	1
	事務室	47		47
4 階	事務室（防災学習センター）	4	24	4
	事務室及び指令室（指令課）	11		11
	仮眠室	9		0
3 階	事務室	36	36	36
2 階	仮眠室	29	29	0
1 階	受付	1	5	1
	救急隊仮眠室	4		0

(2) 配置車両

本施設に配置されている車両は以下のとおりである。

配置場所	車両名	台数	合計台数
公用車用車庫(庁舎東側)	局司令1 局司令2 局広報1 局広報2 局広報3 局広報4 局作業1 中司令1 中広報1 団司令1 団本部広報車	11 台	27 台
緊急車両車庫(庁舎西側)	中指揮1 中ポンプ1 中救助1 中化学1 はしご1 中マイクロ1 中救急1 中救急2 中救急6 局調査1 団本部支援車	11 台	
その他敷地内	局搬送1 局救急1 中査察1 中査察2 水防車	5 台	

第3 防災学習センター関連業務に関する要求水準

1 総則

(1) 基本方針

事業者は、下記の方針を念頭に、事業契約締結日の翌日から事業期間終了までの間、要求水準書及び事業契約書に従い、新たな防災学習センターを整備するとともに、その機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、利用者が安全かつ快適に利用できるような品質・水準などを保持すること。

ア 事業者の創意工夫やノウハウの活用

事業者の知見に基づく創意工夫やノウハウを活用することにより、後述する「新たな防災学習センターの理想とする姿・コンセプト」を実現する魅力的な防災学習センターを計画するとともに、庁舎等の大規模修繕や維持管理業務と連携を図るなど、効果的かつ効率的な業務実施に努めること。

イ 予防保全を基本とした魅力・機能の保持

維持管理は予防保全を基本とし、劣化等による危険・障害などの発生を未然に防止するとともに、部分的な更新等を実施することで、展示・体験内容が事業期間にわたり陳腐化することなく継続的に魅力及び機能を発揮できる状態を保つこと。

(2) 基本事項

ア 業務範囲

(ア) 防災学習センター整備業務

- 展示設計業務
- 既存展示の解体・撤去業務
- 展示工事業務

(イ) 防災学習センター維持管理業務

- 展示保守管理業務
- 展示コンテンツ更新業務
- 展示システム更新業務
- 事業期間終了時の引継業務

イ 対象範囲

防災学習センター関連業務の対象は、本事業の対象範囲のうち、防災学習センターの運用に必要なものとする。基本的に、建築物や建築設備に該当するものを除いた展示設備や備品を対象とすることを想定するが、「庁舎等の大規模修繕業務」や「庁舎等の維持管理業務」の対象との具体的な区分は事業者の提案に委ねることとする。

区分の仕方によらず、本施設全体が要求水準に示す適切な水準を保つとともに、防災学習センターの運営に支障がない状態を保つこと。

なお、エリアの考え方は【別紙4 防災学習センター関連業務の対象範囲】を参照すること。

(3) 実施体制

事業者は、防災学習センター関連業務を確実に実施するために、以下の体制を組成し、事業開始後速やかに市に届け出ること。事業期間中に変更となる場合においても事前に市へ届け出るものとする。

ア 防災学習センター関連業務総括責任者

防災学習センター関連業務の全体を総合的に把握し調整を行う「防災学習センター関連業務総括責任者」を定めて、業務開始前に届けること。防災学習センター関連業務総括責任者は、市と速やかに連絡が取れる体制とすること。

イ 各業務担当者

各業務には、その内容に応じて、必要な知識及び技能を有する者を配置すること。また、法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う者とする。

(4) 提出書類

ア 防災学習センター整備業務に関する提出書類

(ア) 業務計画書

事業者は、防災学習センター整備業務の実施にあたり、要求水準書及び提案書を基に以下の書類を作成の上、市に提出して確認を受けること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。また、記載内容に変更が生じる際は、市と協議の上、必要に応じて更新して再提出すること。

項目	記載内容	提出時期
基本計画書 (防災学習センター 整備業務編)	・ 実施体制、管理体制 ・ 業務提供内容及び実施方法 ・ その他必要な事項	展示設計業務の着手時
展示設計業務計画 書	設計にあたっての基本的な方針や詳細工程等をまとめたもの	展示設計業務の着手時
解体・撤去業務計 画書	既存展示の解体・撤去工事について、施工工程、施工体制、施工計画や品質管理計画、各段階の工事範囲等を記載したもの	解体・撤去業務の着手前
展示工事業務計画 書	展示工事について、施工工程、施工体制、施工計画や品質管理計画、各段階の工事範囲等を記載したもの	展示工事業務の着手前
工程表	展示設計、解体・撤去工事、展示工事の期間、その他関連業務や手続きの時期等を記載したもの	展示設計業務着手時 (必要に応じて更新・報告)
コスト管理計画書	業務の進捗に応じた構成、内容とし、詳細は事前に市と協議の上、作成する ※展示設計の完了時(展示工事業務の着手前)のコ	・ 展示設計業務の着手時 ・ 展示設計業務の途中(適宜)

項目	記載内容	提出時期
	スト管理計画書は、内訳明細書に基づくものとし、事業者はこれに基づき、コストの適正な管理を行うこと。 ※業務の進捗によりコストの変動が生じた場合は、変更金額一覧表を当該部分の変更前後の数量、単価、金額を含む内容で作成し、適切な時期に市に提出し、変動部分の取扱いや対応について協議を行うこと。	・展示設計業務の完了時 ・解体・撤去業務の完了時 ・展示工事業務の途中（適宜） ・展示工事業務の完了時

(イ) 業務報告書

事業者は、防災学習センター整備業務に係る以下の書類を作成して市に提出すること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。

項目	記載内容	提出時期
解体・撤去業務報告書	既存展示の解体・撤去工事について、計画に基づき適切に施工したことを示すもの	解体・撤去業務の完了時
展示工事業務報告書	展示工事について、計画に基づき適切に施工したことを示すもの	展示工事業務の完了時

(ウ) その他

項目	記載内容	提出時期
展示設計図書	「3(1)展示設計業務」参照	展示設計業務完了時
展示完成図書	「3(3)展示工事業務」参照	展示工事・制作業務完了時
防災学習センター操作・運用マニュアル	「3(3)展示工事業務」参照	「3(3)展示工事業務」参照

イ 防災学習センター維持管理業務に関する提出書類

(ア) 業務計画書

事業者は、防災学習センター維持管理業務の実施にあたり、要求水準書及び提案書を基に以下の書類を作成の上、市に提出して確認を受けること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。また、記載内容に変更が生じる際は、市と協議の上、必要に応じて更新して再提出すること。

項目	記載内容	提出時期
基本計画書 (防災学習センター維持管理業務編)	・実施体制、管理体制 ・業務提供内容及び実施方法 ・施設利用者の安全管理方法 ・苦情等への対応 ・非常時・災害時の対応及び体制 ・その他必要な事項	リニューアルオープンの 3 か月前

項目	記載内容	提出時期
年度計画書 (防災学習センター 維持管理業務編)	- 業務日程及び業務提供時間帯等 - 業務提供内容及び実施方法の詳細等 - その他必要な事項	各年度の開始 1 か月前 初年度はリニューアルオープンの 3 か月前
業務マニュアル (防災学習センター 維持管理業務編)	- 業務実施日時 - 作業内容、作業手順、作業範囲 - 検査基準、管理基準、記録方法 - その他必要な事項	リニューアルオープンの 3 か月前
展示コンテンツ更新 業務計画書	- 更新の内容、工事範囲や期間等 - 費用内訳 - その他必要な事項	展示コンテンツ更新業務着手時
展示システム更新 業務計画書	- 更新の内容、工事範囲や期間等 - 費用内訳 - その他必要な事項	展示システム更新業務着手時

(イ) 業務報告書

事業者は、防災学習センター維持管理業務に係る以下の書類を作成して市に提出すること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。

項目	記載内容	提出時期
日報、月報、四半期報 (防災学習センター 維持管理業務編)	【日報、月報、四半期報として、下記の内容を適宜取りまとめること。】 - 業務日誌 - 点検・修繕・更新等の実施記録 - 各種協議・打合せ議事録 - 苦情等及びその対応結果 - 上記電子データ	日報：事業者が保管し、市の要請に応じて提出 月報：当該月終了後 10 日以内 四半期報：当該四半期終了後 15 日以内
臨時報告書 (防災学習センター 維持管理業務編)	- 不具合、事故等が発生した場合、その内容及び対応結果 - 業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合の対応結果 - 業務計画書に反映すべき内容が発生した場合、あるいは業務遂行上必要なものとして市から要請があった場合の対応結果	当該時点で速やかに
展示コンテンツ更新 業務報告書	展示コンテンツ更新業務の実施結果を取りまとめたもの	展示コンテンツ更新業務完了時
展示システム更新 業務報告書	展示システム更新業務の実施結果を取りまとめたもの	展示システム更新業務完了時

(ウ) その他

項目	記載内容、提出時期、更新時期など
展示施設長期修繕計画書	- 事業期間中に実施を予定する修繕・更新内容を示した「長期修繕計画書」を作成し、リニューアルオープン の 3 か月前までに市に提出して確認を受けること。 - 当該計画書は、対象物の目標使用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕時期、概算経費を示すものとする。 - 当該計画書は、実際の修繕・更新の結果や維持管理業務の実施状況を反映するために、1 年に 1 回程度更新するとともに、劣化状況等を踏まえて事業開始後 5 年目、10 年目、12 年目に全体的な内容を見直し、市の確認を受けること。
展示施設管理台帳	- 事業期間にわたり、展示施設の不具合の履歴、修繕・更新等の情報を一元管理するために「展示施設管理台帳」を作成すること。当該台帳は随時更新し、市の求めに応じて 1 年に 1 回以上提出すること。 - 修繕・更新等の実施により展示完成図書に変更が生じた場合は、展示施設管理台帳と併せて、変更箇所を反映した図書を提出すること。
展示備品台帳	防災学習センター維持管理業務に際して事業者が管理する備品について、所在及び不具合等の履歴、修繕・更新等の情報を一元管理するために「備品台帳」を作成すること。当該台帳は随時更新し、市の求めに応じて 1 年に 1 回以上提出すること。(展示施設管理台帳と兼用することも可とする。)
展示施設次期修繕提案書	「4(4)事業期間終了時の引継業務(展示)」参照
展示維持管理業務引継ぎマニュアル	「4(4)事業期間終了時の引継業務(展示)」参照

2 防災学習センターの計画に関する要求水準

(1) 新たな防災学習センターの理想とする姿・コンセプト

新たな防災学習センターは、下記に示す「防災学習センターの担う役割」、「理想とする姿」、「大切にしたい考え方・コンセプト」を念頭に、これらが実現されるような計画とすること。

ア 防災学習センターの担う役割

東大阪市では、地域防災計画を策定し、災害による被害を最小限にとどめるためには、公助に加え、自分の命は自分で守る「自助」と、共に助け合い自分たちの地域を守る「共助」による防災活動を推進し、社会全体で防災意識を醸成させていくことが重要であると考えている。

防災学習センターは、広く市民に対し防災に関する知識を普及し、防災意識の啓発を行う施設として、地域防災力の向上を図る上で重要な役割を担っている。

イ 理想とする姿

リニューアル後の防災学習センターの理想とする姿は以下のとおりである。

<東大阪市防災学習センターの理想とする姿>

市民一人ひとりが、自ら考え、行動し、 命を守れる力を身につけるための、体験型防災拠点

子どもから大人までが、日常に潜む危険と災害リスクを自分ごととして捉え、
実践的な体験を通じて『自助・共助』の力を育み、行動変容を生み出す施設

- 単なる展示体験施設ではなく、市民の行動をかえる体験型・行動変容型施設を目指します。
- 知識→体験→行動定着までを一体化したうえで、災害時だけではなく、日常の危険から命を守ることをテーマにします。

ウ 大切にしたい考え方・コンセプト

理想とする姿を念頭に、リニューアル後の防災学習センターにおいて大切にしたい考え方・コンセプトは以下のとおりである。

子どもファースト

東大阪市が掲げる「子どもファースト」の理念に基づき、子どもを中心に位置づける。
遊びや体験を通じて主体的に学べる環境を整えることで、防災への関心と理解を自然に育むとともに、その学びを家庭や地域へと広げ、世代を超えた防災力の向上につなげることを重視する。

日常リスクを重視

災害時に限らず、日常生活に潜むリスクや災害の予防的な視点を伝えることで、平時から安全への意識と備えを高め、大規模災害時の被害を軽減し、助かる可能性を日常的に高めることを重視する。

行動変容を生み出す

『自助・共助』の意識を醸成するとともに、実際に役立つ知識・体験を提供する。
さらに来館時の学びにとどまらず、帰宅後の具体的な行動につなげることで、実効性のある行動変容を生み出すことを重視する。

(2) 基本条件

ア リニューアル対象範囲

防災学習センターのリニューアルの対象範囲と求めるリニューアルの概要は以下に示すとおりとする。なお、エリアの考え方は【別紙4 防災学習センター関連業務の対象範囲】を参照すること。

■既存の防災学習センターの範囲
【基本的な考え方】 • 既存の防災学習センターの範囲内において、原則として既存の展示設備を全撤去し、新たな設備による新たな展示を企画・製作すること。 • 現在の展示内容や配置にとらわれることなく、新たな体験プログラムの内容に応じた配置計画及び空間構成について、柔軟に提案すること。ただし、建物の構造上の制約から、現在起震装置が設置されている箇所については、リニューアル後においても、引き続き地震体験コーナーとして運用することを想定している。 【既設の存置・流用についての考え方】 • 起震装置や被災体験コーナー内の大型の製作物、防災体験シアターの3D 設備や座席などを含め、原則として既存の展示設備は全撤去し、新たな設備による新たな展示を企画・製作すること。ただし、新たな防災学習センターの理念やコンセプトを実現できる場合に限り、市は、部分的な存置・流用を認める場合がある。その場合でも、事業期間にわたり継続的に魅力及び機能を維持できることを前提とすること。 • 間仕切り壁や、壁・床・天井の仕上げ等の取扱い(撤去・貼り直し or 既設活用)については、事業者の提案に委ねるものとする。ただし、既設を活用する場合でも、新たな展示内容にふさわしく、事業期間にわたり適切に維持管理ができることを前提とすること。
■【3階】市民プラザ(中庭)・EVホール、【4階】リフレッシュコーナー・EVホール・多目的ホール
• 【3階】市民プラザ(中庭)・EVホール、【4階】リフレッシュコーナー・EVホール・多目的ホールについて、壁面や壁沿いのスペース等を利用し、パネルやグラフィックを配置するなど、防災学習センターと関連した活用方法を提案し、整備すること。なお、内装の全面改修を求めるものではない。 • 現在の利用状況は下記のとおりであるが、リニューアル後の運用方法は確定したものではないことに留意すること。 <u>市民プラザ(中庭)</u>…小学生などの団体利用時に、集合場所や昼食場所として利用されることがある。 <u>多目的ホール</u>…小学生などの団体利用時に、集合場所や事前・事後学習場所として利用されることがある。 <u>リフレッシュコーナー</u>…来館者の休憩・待合スペースや、少人数の団体の集合場所として利用されることがある。

イ ターゲットの考え方

- ・ 東大阪市民及び子どもを主たる対象としつつ、幅広い層が利用できる防災学習拠点とすること。
- ・ 個人来館者と団体利用(学校・企業等)の双方に対応し、それぞれの目的や理解度に応じた柔軟な体験・学習が可能な施設とすること。

ウ 体験コースの考え方

- ・ 複数の体験コースを設定し、体験内容を組み合わせることにより、利用者の年齢層や来館目的、所用時間に応じて選択できるものとする。
- ・ プログラムの所要時間は下記を目安とするが、これに限るものではなく事業者の提案に委ねるものとする。

■基本コース(全プログラム):80 分程度 ■ショートコース:60分程度 ■小学校用:45 分程度

エ 予約・案内等の考え方

防災学習センターの運営は市直営又は別途委託の運営事業者にて実施する予定である。運用業務の内容(運用方法)の詳細はリニューアル後の展示内容に応じて決定するが、下記に示す運用の基本事項を踏まえて展示内容を提案すること。

■個人の来館者について
・ 個人の来館者については、開館時間内であれば事前の予約なしでも一定の見学・体験が可能な施設とすることを想定している。 ・ 有人アテンドによる案内・解説を実施することを基本とするが、音声案内、案内サイン、解説パネル、解説映像等を活用することで、アテンドが不在または対応中であっても不自由なく体験できる展示・体験コーナーを部分的に設けること。
■団体の来館者について
・ 団体利用は事前の予約制とし、有人アテンドによる対応を想定している。 ・ 団体利用時は、体験プログラム前後の集合及び事前・事後学習等で 4 階多目的ホールの利用を想定している。 ・ 市内の小学校 4 年生での学校単位での来館の平常化へ対応するため、100 名程度の児童を一度に受け入れることを考慮し、各体験コーナーの待ち時間や滞留スペースに関して配慮すること。

オ 愛称について

防災学習センターの正式名称は「東大阪市防災学習センター」とするが、展示設計が完了した段階を目前に、愛称を定める予定である。事業者は、新たな防災学習センターのコンセプトや展示内容にふさわしく、市民にとって分かりやすい愛称を市に複数提案し、市民や児童が参加する形で決定するなど、決定方法は市と協議のうえ定めること。

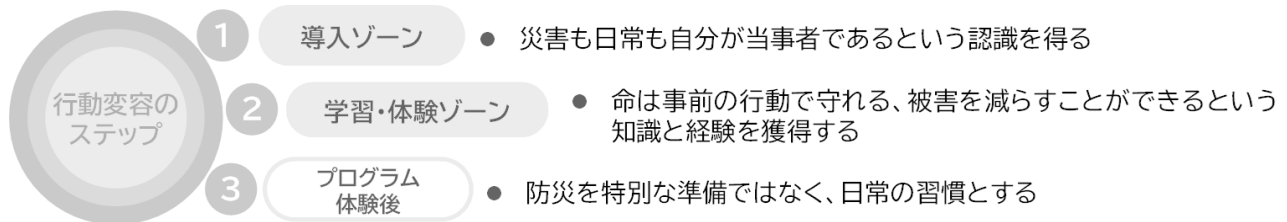
カ 実績報告の仕組みについて

新たな防災学習センターが行動変容を生み出す施設を理想としていることを踏まえ、“来館者が帰宅後に何か行動を起こしたか”、“防災学習センターとして来館者の行動を変えられたか”といった点を確認するために、来館者数の把握や当日の来館者アンケート回収以外の方策、実績報告の仕組みを提案すること。

(3) 基本性能

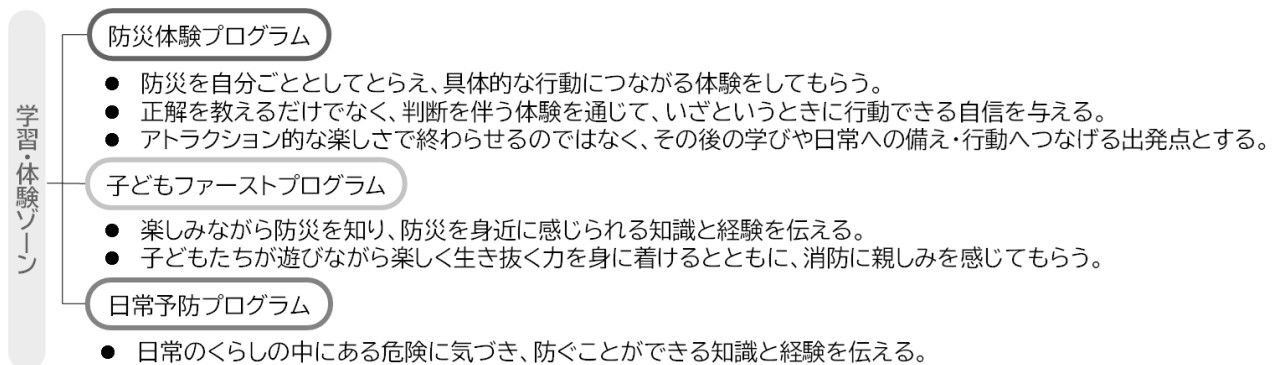
ア 基本的な構成イメージ

新たな防災学習センターは、「導入ゾーン」・「学習・体験ゾーン」で構成されることを想定している。「理想とする姿」で示したとおり、来館時の学びにとどまらず、帰宅後の具体的な行動につなげる＝来館者の行動変容を生み出す計画とすること。



イ 展示や体験を通じて伝えたい内容

「学習・体験ゾーン」において来館者に伝えたい内容は主に以下の3つの軸に分けられる。具体的な展示内容は、この3つの軸と考え方を念頭に計画すること。



(4) 展示・体験内容

ア 基本要件

- 新たな防災学習センターは、事業期間中において、抜本的なリニューアルを要することなく、継続的に魅力及び機能を維持できるものとする。ただし、「4 防災学習センターの維持管理業務」に示すとおり、部分的な更新を実施することを前提とすること。
- 映像コンテンツやデジタルコンテンツについては、一定期間ごとに内容の更新が可能な構成とし、社会情勢や災害事例の変化に応じた情報発信が継続的に行えるよう配慮すること。
- 事業期間中において新たな要素を追加できる拡張性を確保し、段階的な機能向上や内容充実が図れる構成とすること。
- フレキシブルな運用を見据え、アテンドなしでも自由に見学・体験できるコーナー・エリアの充実に配慮すること。
- 長期にわたって安定的な維持管理が実現可能で、仮に不具合が発生した際には迅速な修繕を行うことができるよう、部品交換や更新が容易な汎用性の高い機器の採用や、シンプルで合理的な設備構成とするなどの工夫を行うこと。

- ・事業期間中において、市は、より実践的かつ継続的な防災意識の向上を図ることを目的とし、ワークショップやイベントを実施することを想定している。ワークショップやイベントの企画・実施は本事業の対象外であるが、ワークショップやイベントを実施する可能性も踏まえて展示内容を検討するとともに、市・消防にてワークショップやイベントを実施する際は、企画時の相談に応じるなど、適宜協力すること。

イ 展示・体験内容(コーナー)の要求水準

新たな防災学習センターに求める展示・体験内容(コーナー)は以下に示す内容を基本とする。新たな防災学習センターの理想とする姿・コンセプトへの整合を前提として、以下に示すもの以外のコーナー等設けることも含め、具体的な展示・体験コンセプトや内容は事業者の提案によるものとする。なお、各コーナーの体験順序は、下記に限るものではない。コーナーの複合化等を含めて、自由に提案すること。

(ア) 導入展示(防災シアター等)

●ねらい・目的
・気づきと危機認識を与える
●扱うテーマ
・過去の災害 ・東大阪市で想定される災害 ・家庭内の危険箇所 など
●要求水準
・来館者がこれまで意識していなかった部分を可視化し、無関心だった分野を自分ごと化させる内容とすること。 ・強く印象づける効果を狙うため、一部過去の災害映像等を使用することを想定している。過去の災害映像等を使用する場合、最初に説明したうえで、観る観ないを選択(もしくは途中退場)できるとし、それを踏まえた配置計画とすること。 ・同様の効果がある内容であれば、展示・体験方法は映像(シアター)に限らず、提案に委ねるものとする。 ・展示(映像も含む)は恐怖で終わらせることなく、どうしたら助かるのか?ま度を提示することとし、助かるためには何が必要か、どうしたらいいのか、と意識を変えることで、この先のコーナーで主体的に学んでもらえるような仕掛けを期待する。

(イ) 初期消火体験コーナー

●ねらい・目的
・火災発生初期における適切な判断と行動を身につける ・消火器の使用に対する心理的ハードルを下げ、「使ったことがある」という自信を持たせる ・「消せる火」と「逃げるべき火」の見極めを理解する
●扱うテーマ
・初期消火の重要性(火災拡大の速度) ・消火器の種類と基本操作 ・安全確保(退路確保、無理をしない判断) など

●要求水準
・実際に消火器(水・訓練用)を操作する実践重視型の内容とすること。 ・シナリオ型(例:キッチン火災、電気火災)で判断を伴う体験を組み込むこと。 ・成功・失敗を体感させ、「できた／できなかった」を振り返る内容を組み込むこと。

(ウ) 煙避難体験コーナー

●ねらい・目的
・火災・煙の危険性(視界不良・有毒ガス)を体感的に理解する ・正しい避難行動(低姿勢・口鼻保護・誘導灯の確認)を身につける ・パニック時でも行動できる体験を記憶に残す
●扱うテーマ
・煙の性質(上昇・拡散・視界遮断) ・一酸化炭素等の危険性 ・避難時の基本行動(姿勢・壁伝い・ドア確認) など
●要求水準
・視界制限・薄暗空間での疑似体験(安全な人工煙使用)を計画すること。 ・正しい行動と誤った行動の比較体験(高さによる警報音の使用など)を組み込むこと。 ・短時間でも「怖さ」と「見えない不安」を体感させること。 ・単なる通過型ではなく、判断要素(分岐・煙の濃度変化)を組み込むこと。

(エ) 地震体験コーナー

●ねらい・目的
・地震の揺れの強さと恐怖を実感し、備えの重要性を理解する ・揺れの最中に取りべき安全行動(身の守り方)を身につける
●扱うテーマ
・震度ごとの揺れの違い ・家具転倒・落下物の危険性 ・「まず身を守る」行動 など
●要求水準
・起震装置を設置し、リアルな揺れの再現を重視すること。 ・シーン設定(リビング、居室等)と臨場感のある演出を行うこと。 ・「ただ揺れる」体験ではなく、行動課題(机の下に潜る等)を伝える内容とすること。

(オ) 119 番体験コーナー

●ねらい・目的
・緊急時に落ち着いて通報できる力を養う ・必要な情報を簡潔・正確に伝えるスキルを身につける ・通報への心理的ハードル(緊張・不安)を低減する
●扱うテーマ

• 通報の基本フロー(場所・状況・けが人) • 指令員の質問への応答方法 • 誤通報防止と通報の重要性 など
●要求水準
• 音声対話型の模擬通報システム(実際の会話形式)を組み込むこと。 • シナリオ(火災、救急、事故)に応じた情報整理体験をさせること。 • 時間制限・緊張感を適度に再現すること。 • フィードバックにより「伝わったか」を可視化(採点・評価)できる内容とすること。

(力) 被災地体験コーナー

●ねらい・目的
• 体感的に災害発生後の状況を理解し、様々な危険や行動上の注意点について知る
●扱うテーマ
• 災害発生直後の町に潜む危険 • 倒壊建物、落下物、切れた電線の二次災害 • 避難時の安全な移動方法 など
●要求水準
• 被災した街並みを再現した空間のなかで、危険個所を探し、自ら発見する体験とすること。 • 単に発見するだけではなく、「なぜ危険なのか」「どう行動すればいいか」を考えることで、安全な避難行動を来館者自身が判断し、行動する参加型の体験とすること。 • 災害時には正解を知っていることよりも、状況を見て判断することが重要であると実感できる内容とすること。

(キ) ロープ登り(渡り)体験コーナー

●ねらい・目的
• 消防職員が行う訓練や救助活動の一端を体験することで、消防の仕事の大変さや専門性を理解し、消防を身近な存在として感じてもらう
●扱うテーマ
• 消防活動におけるロープの役割 • 身体を使った移動の難しさ • 安全確保の考え方 など
●要求水準
• 消防職員が実際に行っている訓練や救助活動(ロープを使った登りや渡り等)を、遊び感覚で楽しみながら体験できる内容とすること。 • 体験は「安全に挑戦する」ことを最優先とすること。 • 体験を通じて、消防職員が日頃から繰り返し訓練を行っている理由や、人命を守るためにどれだけ準備を重ねているのかを感じ取れるようにするとともに、消防を「かっこいい」「身近な存在」として捉えられるきっかけをつくり、消防の仕事への親しみや関心を高めることを重視すること。

(ク) 防護服・制服着装体験コーナー

●ねらい・目的
消防士の装備や役割に触れることで、消防活動への理解と親しみを深めるとともに、防災への関心を高める
●扱うテーマ
- 防火服・消防制服の役割 - 消防士の仕事 - 災害現場での活動 など
●要求水準
- 防火服や消防の制服を着装する体験を通じて、消防士になりきる楽しさや特別感を味わいながら、消防士がどのような装備で活動しているのかを具体的に理解できる体験とすること。 - 体験の様子を保護者が見て楽しみ、写真撮影などを通じて思い出として共有できる場とすることで、来館の動機づけや満足度の向上にもつなげること。

(ケ) ゲームコーナー

●ねらい・目的
ゲーム感覚で楽しみながら、日常や災害に潜むリスクに気づき、自ら考えて安全な行動を選択する力を育む
●扱うテーマ
- 火災原因探し - 危険箇所の発見 - 日常生活に潜むリスク など
●要求水準
- タッチスクリーンや、物理的な接触に反応するプロジェクションマッピング、来館者のスマートフォンを利用した AR など、デジタル技術を利用した内容とすること。 - ゲーム内容は、楽しみながら、日常生活の中に潜む火災や事故の原因、危険な場所に自ら気づく力を育むものとする。「見つけた！」「わかった！」という発見の楽しさを大切に、遊びの延長として防災の視点を身につけられる構成とすること。 - 正解を一方的に示すのではなく、「どこが危険なのか」「なぜ危険なのか」を考えながら進める内容とし、親子やグループで話し合い、相談しながら取り組める体験とすること。

(コ) はしご・避難器具体験コーナー

●ねらい・目的
- 身近に設置されている避難器具について、実際に見て、触れて、使う体験を通じて、いざという時に迷わず安全に使用できる行動力を身につける - これらの設備が確実に機能する状態を維持する重要性を理解し、適切な環境を保つ意識を育む
●扱うテーマ
避難ハッチの構造と使い方

・ 救助袋の特徴と安全な利用方法 など
●要求水準
・ 日常に「ある」ものの、日常生活の中では触れる機会のない避難設備(避難ハッチ、はしご、救助袋)を実際に操作する体験を中心とし、「見たことがある」から「知っている」「使える」への転換を図ることを目指した内容とすること。 ・ 使用時の不安や心理的ハードルを疑似体験することで、事前に経験しておくことの重要性を認識できるようにすること。

(サ) 日常予防コーナー

●ねらい・目的
・ 災害時に限らず、日常生活における事故やリスクから命を守る視点を育む ・ 発生頻度の高い日常事故に目を向けることで、安全への意識を日常的に高め、結果として災害時にも生きる行動力につなげる
●扱うテーマ
・ 住宅火災予防(火の取扱い、電気火災対策、リチウムイオンバッテリー等) ・ 予防救急(家庭内事故の詳細等) など
●要求水準
・ 身近な生活空間を再現し、日常に潜む危険を「気づく・見つける」体験を重視すること。 ・ 体験を通じて「知らなかったリスク」に気づくとともに、どうすればいいのか？と自ら考えるきっかけとなることを目指した内容とすること。 ・ 日常リスクを幅広く扱うことで「自分ごと化」を強化し、その気づきを帰宅後の具体的な改善行動へつなげることを重視すること。

3 防災学習センター整備業務に関する要求水準

(1) 展示設計業務

ア 業務概要

事業者は、要求水準書、提案書及び事業契約書に基づき、所定の資格・能力を有する者により、市と十分に協議を行いながら、事業者の責任において新たな防災学習センターの設計を行うこと。

設計は、「2 防災学習センターの計画に関する要求水準」を実現できるよう十分に検討を行い、展示工事や制作の実施に必要な工事内訳明細書を作成するための十分な内容とすること。

イ 業務期間

設計業務の期間は、リニューアルオープンの時期を踏まえて事業者が計画することとし、具体的な業務期間は事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

事業者は、市における確認・調整期間も考慮した上で、事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に実施できるよう設計業務期間を設定すること。

ウ 要求水準

- 事業者は、設計業務の内容について市と協議し、業務の目的を達成すること。
- 事業者は、設計着手時に、「基本計画書(防災学習センター整備業務編)」、「展示設計業務計画書」、「工程表」、「コスト管理計画書」を作成して、市に提出すること。各書類の記載内容は「1(5) 提出書類」を参照すること。
- 事業者は、事業者が作成した各種計画書に沿って業務を実施するとともに、業務の進捗状況に応じて、市に対して定期的に報告を行うこと。
- 「2(2)ア リニューアル対象範囲」を参照し、既存の展示設備を存置・流用する場合はその必要性について市に十分説明を行い、承認を得ること。
- 設計内容や工程について、庁舎等の大規模修繕業務の内容と十分に調整・整合を図るとともに、役割分担を明確にするなど、事業が全体として円滑に実施できるよう留意すること。
- 展示設計は関係法令等に基づいて実施するとともに、建築、電気設備、機械設備に関する内容については「公共建築工事標準仕様書」を参照し、公共工事として適切な品質を確保すること。
- 業務遂行にあたり、各種調査や許認可申請などが必要となる場合は、事業者の責任において実施すること。
- 市が議会や市民等に向けて設計内容に関する説明を行う場合や、国庫補助金の申請等を行う場合等においては、市の要請に応じて説明用や申請用等の資料を作成し、必要に応じて説明や申請等に関する協力を行うこと。
- 事業者は、市及び関連する行政機関等と打合せを行ったときは、その内容について議事録を作成、市に提出の上、相互確認を行うこと。

エ 展示設計図書

事業者は、展示設計業務終了時に展示設計図書を提出すること。展示設計図書の内容は以下を基本とするが、提案に応じて適切な内容とすること。提出資料は、各図書の製本及びファイル綴じ資料、元データ、PDF データとする。提出時の体裁、部数等について、詳細は別途市の指示によるものとする。

項目	内容
展示設計図書	• 表紙、図面リスト、特記仕様書 • 基本計画書(リニューアルの基本的な考え方、各展示・体験コーナーの概要・イメージ図、内観パース、展示設計の概要など) • 総合図(平面図、断面図、仕上表など) • 電気設備図(必要に応じて) • 各種計算書(起震装置など) • 各種協議・打合せ議事録 • その他必要な図面

(2) 既存展示の解体・撤去業務

ア 業務概要

事業者は、既存の防災学習センターの展示設備(必要に応じて内装や建築設備等を含む)の解体・撤去

工事を行うこと。現在の展示設備等の詳細については【別紙3 東大阪市消防局・中消防署庁舎 竣工図】を参照すること。

解体・撤去の対象範囲や既存部分の取扱いに関する考え方は、「2(2)ア リニューアル対象範囲」に示すとおりである。具体的な解体・撤去の対象は市と協議のうえで、展示設計の内容に応じて決定するものとする。

イ 業務期間

既存展示の解体・撤去業務の期間は、既存の防災学習センターの閉館日(令和10年3月31日)以降で、リニューアルオープンの時期を踏まえて事業者が計画することとし、具体的な業務期間は事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

なお、既存展示の解体・撤去業務の着手は原則として展示設計業務の完了後とする。ただし展示設計業務完了前に解体・撤去業務に着手すべき合理的な理由がある場合は、市と協議の上で認める場合がある。

ウ 要求水準

(ア) 計画・準備など

- ・ 解体・撤去にあたっては、必要に応じて関連図面等を作成するとともに、既存施設の竣工図書や現地の確認・調査を実施し、「解体・撤去業務計画書」を作成して、市に提出すること。記載内容は「1(5) 提出書類」を参照すること。

(イ) 工事期間中

- ・ 関係法令に基づき、事業者が作成した計画書に沿って工事を行うこと。
- ・ 事業者は、工事進捗状況を定期的に市に報告すること。
- ・ 市は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、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。
- ・ 廃棄物は、関係法令に基づき、適切に撤去・処分すること。
- ・ 事業者は、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、施工に伴う災害や事故の防止に努めること。
- ・ 工事材料の使用に際しては、作業者の健康、安全の確保及び環境保全に努め、作業環境の改善及び作業現場の美化等に努めること。
- ・ 既存展示の解体・撤去に係る工事は、本施設(防災学習センターを除く)を供用しながら行うことを前提とし、工事を目的とした閉庁は行わない。
- ・ 工事により発生する騒音や振動、粉塵、異臭が利用者の安全性、利便性、快適性を損なわないよう十分に配慮すること。

(3) 展示工事業務

ア 業務概要

事業者は、要求水準書、提案書及び事業契約書を踏まえ、展示設計図書に基づき展示工事を行うものとし、公共工事としての品質確保や安全性に配慮した業務推進に努めること。また、工事に伴い必要となる一切の行政関連の協議、申請を行うこと。

イ 業務期間

展示工事・制作業務の期間は、次の条件を満たすよう事業者が計画することとし、具体的な業務期間は事業者の提案に基づき事業契約書に定めるものとする。

- 令和 11 年 4 月 1 日までにリニューアルオープンが可能な状態とすること。
- 運営業務従事者の研修等を行うため、リニューアルオープンの 1 か月前までには、主要な工事を完了すること。

なお、展示工事業務の着手は展示設計業務の完了後とする。この場合において、展示工事業務の着手とは、既存展示の解体・撤去業務の完了後に、本施設内にて防災学習センターに係る工事（資材の搬入・仮囲いの設置などを除く）に着手することをいう。

これを踏まえ、事業者の責任において、展示設計業務の完了前に本施設外での展示物の制作等を開始することを認めるが、制作内容に齟齬が生じないよう、事前に市と十分協議すること。

ウ 要求水準

（ア） 計画・準備など

- 展示工事にあたっては、必要に応じて関連図面等を作成するとともに、「展示工事業務計画書」を作成して、市に提出すること。記載内容は「1(5) 提出書類」を参照すること。

（イ） 工事期間中

- 関係法令に基づき、事業者が作成した計画書に沿って工事を行うこと。
- 設計図書に従って展示工事業務が実施されるよう、その業務履行を適切に監理すること。工事に際して工事監理が必要な場合には、法令に従って適正に実施すること。
- 事業者は、工事進捗状況を定期的に市に報告すること。
- 市は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、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。
- 廃棄物は、関係法令に基づき、適切に撤去・処分すること。
- 事業者は、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、施工に伴う災害や事故の防止に努めること。
- 工事材料の使用に際しては、作業者の健康、安全の確保及び環境保全に努め、作業環境の改善及び作業現場の美化等に努めること。
- 展示工事は、本施設（防災学習センターを除く）を供用しながら行うことを前提とし、工事を目的とした閉庁は行わない。
- 工事により発生する騒音や振動、粉塵、異臭が利用者の安全性、利便性、快適性を損なわないよう十分に配慮すること。

（ウ） 事業者による完成検査

- 事業者は、自己の責任及び費用により、関連する要綱・基準等を踏まえた完成検査及び各種装置・機器等の試運転を実施すること。
- 市は、事業者が実施する完成検査及び機器等の試運転に立ち会うことができる。事業者は、実施日について事前に通知を行うこと。
- 事業者は、完成検査の結果について必要な書類とともに市に通知、報告を行うこと。

（エ） 市による完工確認

- 市は、事業者による上記の完成検査及び機器等の試運転の終了後、展示施設について完工確認を実

施する。

- 市は、防災学習センター関連業務を行う者の立会いの下で、完工確認を実施し、当該確認の結果を事業者へ通知するものとする。
- 完工確認は、市が確認した展示設計図書との照合により実施するものとする。
- 事業者は、市の行う完工確認の結果、是正又は改善を求められた場合、速やかにその内容について是正又は改善し、再確認を受けること。
- 事業者は、市による完工確認後、是正事項又は改善事項がない場合には、市から完工確認通知を受けるものとする。

(オ) 操作・運用方法の伝達

- リニューアルオープンの 1 か月前までに、各種機器の操作方法、各種展示・体験コーナーの基本的な運用方法などを取りまとめた「防災学習センター操作・運用マニュアル」を作成し、市に提出のうえ、リニューアルオープンまでの適切な時期にその説明を行うこと。また、市の要望に応じて、市が別途委託を予定している運營業務受託事業者に対しても説明を行うこと。

(カ) パンフレットの作成

- リニューアルオープンまでに、防災学習センターに関するパンフレットを作成すること。サイズは A4 三つ折り程度とし、部数は 2 万部程度とする。(2 年目以降の対応は「4(2) 展示コンテンツ更新業務」を参照すること。)

エ 展示完成図書

事業者は、展示工事・製作業務終了時に展示完成図書を提出すること。

展示完成図書の内容は以下を基本とするが、提案に応じて適切な内容とすること。提出資料は、各図書の製本及びファイル綴じ資料、元データ、PDF データとする。提出時の体裁、部数等について、詳細は別途市の指示によるものとする。

項目	内容
展示完成図書	• 表紙、図面リスト • 特記仕様書 • 内装展示工事(平面図、断面図、仕上表など) • 装置・システム工事(機器構成表、配線・配管図など) • 電気設備工事(必要に応じて) • 各種協議・打合せ議事録 • その他必要な図面

4 防災学習センター維持管理業務に関する要求水準

(1) 展示保守管理業務

ア 業務概要

事業者は、防災学習センターの要求性能を維持することを目的として、定期的な点検等の実施により、

機能、劣化状況及び損傷等の異常の有無を確認するとともに、必要な保守及び修繕を行うこと。なお、この場合の修繕とは、整備当初と同等の機能・性能を維持するために行う機器や備品の交換などを含む。

イ 運営体制等

防災学習センターの運営は市直営又は別途委託の運営事業者にて実施する予定である。事業者は、下記に示す市が想定している運営体制等を考慮し、適切な維持管理業務を実施すること。

開館時間（予定）	9:30～17:00
休館日（予定）	毎週月曜日（その日が祝日の場合は、その翌日とし、その翌日以降休日が連続することとなる場合においては、連続する休日の最後の休日の翌日とする。）及び年末年始（12月29日から1月3日まで）
来館者数予測	年間1～2万人程度（※既存の防災学習センターの来館者数は【別添資料1 防災学習センターの来館者数】参照。）
市又は別途委託の運営事業者の業務範囲（予定）	受付業務、アテンド業務、広報業務、管理業務とし、管理業務には以下の業務を含むことを想定している。 ・ 防災学習センターの開錠及び施錠 ・ 始業及び終業時における備品・機器等の点検及び記録 ・ 非常時における来館者の避難誘導等の保安対応 ・ 防災学習センター内の巡回及び異常発見時の市への報告 ・ 防災学習センター内の整理整頓、軽微な清掃、ポスター及びチラシ等の管理及び廃棄 ・ 防災学習センターにおける鍵の管理

ウ 要求水準

- ・ 事業者は、展示保守管理業務の着手前（リニューアルオープン前）の指定された時期に「基本計画書（防災学習センター維持管理業務編）」、「年度計画書（防災学習センター維持管理業務編）」、「業務マニュアル（防災学習センター維持管理業務編）」、「展示施設長期修繕計画書」、「セルフモニタリング実施計画書」を作成して、市に提出すること。記載内容及び提出時期等の詳細は「1(5) 提出書類」を参照すること。
- ・ 事業者は、事業者が作成した各種計画書に沿って業務を実施すること。
- ・ 設備機器や内装を含む防災学習センターに係る全般について、定期的な点検を実施し、市に結果を報告すること。具体的な点検の頻度や方法は、法令等に定めのあるものを除き、事業者の提案に委ねるものとする。
- ・ 点検の頻度に関わらず、消耗品（展示施設の運営に必要な管球類や燃料等）について、運営に支障ないよう交換補充を行うこと。
- ・ 維持管理は、事後保全ではなく予防保全を基本とし、計画的な修繕・更新に努め、運営に支障を来すことがない状態を保つこと。万が一運営時に機器の不具合や故障が発生した場合は、その都度原因の調査や復旧作業など迅速に対応すること。

(2) 展示コンテンツ更新業務

ア 業務概要

事業者は、防災学習センターが事業期間を通じて継続的に魅力を維持し、社会情勢や災害事例の変化に応じた情報発信を行うことを目的として、展示内容を定期的に更新すること。なお、この場合の更新とは、劣化状況に関わらず、前述の目的のために防災学習センターの展示内容を時代に即した内容に部分的に変更することを指す。

イ 要求水準

(ア) 展示物の更新

- ・ 事業期間中に 2 回程度、社会情勢や災害事例の変化、将来の被害予測の変化等の内容を反映することを目的として、映像プログラムや展示グラフィック・サイン等の追加・更新を実施すること。
- ・ 実施時期は 5 年目及び 10 年目を目途とするが、具体的な実施時期や内容については、事業者の提案によるものとする。
- ・ 事業者が事前に予期しないタイミングや提案外の内容について、市の指示により追加の更新が発生する場合、当該更新に係る費用は本事業のサービス対価とは別に市が負担する。

(イ) 地震プログラムの更新

- ・ 事業期間中に 1 回、地震体験コーナーに関する更新を実施すること。具体的な内容及び実施時期は市と協議の上で決定することとするが、提案時点においては起震装置への新たな地震データの追加・映像の追加を想定すること。

(ウ) パンフレットの作成

- ・ 防災学習センターに関するパンフレットについて、リニューアルオープンから 2 年目以降毎年 1 万部程度納品すること。毎年の印刷時期は事業者提案とするが、事業者において在庫を確認しながら、不足がないように対応すること。(初年度については「3(3) 展示工事業務」参照。)
- ・ 事業期間中に実施する展示内容の更新にあわせて、必要に応じてパンフレットの内容を更新すること。

(3) 展示システム更新業務

ア 業務概要

事業者は、防災学習センターが事業期間を通じて、継続的に魅力及び機能を維持することを目的として、展示の制御等に要する PC の入替及びそれに伴うプログラムや機器の更新を実施すること。

イ 要求水準

- ・ 事業期間中に 1 回、展示の制御等に要する PC の入替及びそれに伴うプログラムや機器の更新を実施すること。
- ・ 具体的な内容は事業者が提案するコンテンツの内容や性質に応じて決定するが、メーカー保守の期間等を踏まえ、事業期間を通じて機能を維持するために更新が必要と考えられる機器については、事業者の判断で更新対象に含めること。
- ・ 実施時期は事業期間の中間頃を想定するが、事業者の提案に委ねるものとする。

(4) 事業期間終了時の引継業務(展示)

ア 業務概要

市では、事業期間終了前に展示施設の全面リニューアルの可能性を含めて、その後の事業実施方法の検討を行う予定である。事業者は、本事業終了後、市が効率的に適切な修繕・更新等に取り組むことができるよう、また、次期管理者が維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、必要な協議・支援等を行うこと。

イ 要求水準

(ア) 事業期間終了時の展示施設の状態

事業者は、事業期間終了時において、展示施設の全てが要求水準書及び提案書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引き継ぐこと。ただし、維持管理業務の中で市と協議の上で性能及び機能を変更した部分並びに経年による劣化は許容するものとする。

事業期間終了にあたり、事業者は市と協議の上日程を定め、市の立会いのもとに展示施設の状態の確認を受けること。

(イ) 防災学習センター維持管理業務の引継ぎ

市は、事業期間終了後の事業実施方法等について、事業期間終了の概ね 3 年前から事業者と協議を行う予定である。これに際し、事業者は下表に示す書類を作成し、市に提出すること。なお、具体的な協議の開始時期、各種提出書類の内容及び提出時期については市と協議の上で定めることとする。

項目	内容
展示施設次期修繕提案書	事業期間終了後から 20 年の間に必要になると想定される修繕・更新(全面リニューアルが必要な場合はその旨)等を記載すること。対象物の耐用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕時期、概算経費を示すものとする。 なお、本施設に特殊機材(製造中止による入手困難等)を使用している場合、その内容を示すとともに、代替できる機材があれば表示すること。
展示維持管理業務引継ぎマニュアル	事業期間中の維持管理に関する記録の概要及び展示施設を維持管理するために必要なマニュアル等を示すものとする。

第4 庁舎等の大規模修繕業務に関する要求水準

1 総則

(1) 基本方針

大規模修繕業務は、事業契約締結日の翌日から事業期間終了までの間、要求水準書及び事業契約書に従い、予防保全の考え方を基に計画的な修繕を行い、建物の耐久性・安全性・機能性を確保し、建物の長寿命化を図ることを目的とする。

ア 事業者の創意工夫やノウハウの活用

後述する維持管理業務と連携を図るなど、事業者の知見に基づく創意工夫やノウハウを活用することにより、効果的かつ効率的な業務実施に努めること。

イ 予防保全を基本とした良好な環境の保持

本施設が「消防施設」という防災上重要な施設であることを踏まえ、大規模修繕は予防保全を基本とし、劣化等による危険・障害などの発生を未然に防止するとともに、本施設の環境を常に安全、快適かつ衛生的な状態に保つこと。

ウ 環境面及び経済面への配慮

省エネルギー、省資源等の環境負荷の低減や、光熱水費や保全コストの縮減などライフサイクルコストの低減に資するよう、環境面及び経済面に配慮した業務実施に努めること。

(2) 基本事項

ア 業務範囲

- ・ 大規模修繕に係る調査業務及び関連業務
- ・ 大規模修繕に係る設計・工事監理業務及び関連業務
- ・ 大規模修繕に係る建設業務及び関連業務

イ 対象範囲

庁舎等の大規模修繕業務の対象は、「2 大規模修繕内容に関する要求水準」で大規模修繕の項目毎に個別に指定するものとする。一部業務の対象には主訓練棟及び補助訓練棟や市内各署所に関する内容が含まれていることに留意すること。

なお、対象の一部が防災学習センターエリア内に含まれる場合、「防災学習センター関連業務」との具体的な区分は事業者の提案に委ねることとする。区分の仕方によらず、本施設全体が関係法令に適合し、要求水準に示す適切な水準を保つこと。

(3) 大規模修繕項目

事業期間中に事業者が実施する大規模修繕の対象を以下に示す。要求水準書等で市が提示したもの以外の大規模修繕が必要となった場合、その大規模修繕に係る費用は本事業のサービス対価とは別に市が負担する。なお、大規模修繕の対象については、【別添資料2 更新対象説明図】を参照すること。

ア 建築工事

- 屋上防水
- 外壁シーリング
- 外部建具シーリング
- オーバースライダー
- 昇降機設備
- 自家給油施設
- 館内外案内板

イ 電気設備工事

- 受変電設備
- 非常用発電設備
- 太陽光発電設備
- 幹線設備
- 動力設備
- 中央監視設備
- 電灯設備
- 電話設備
- 電光掲示板
- テレビ共聴設備
- 誘導支援設備
- 監視カメラ設備
- 防犯入退室管理設備
- 防災設備
- 映像音響設備

ウ 機械設備工事

- 空調設備
- 換気設備
- 自動制御設備
- 給水設備
- 衛生器具設備
- ガス機器設備
- 高圧ガス充填設備

(4) 大規模修繕計画

大規模修繕の実施想定時期については、【別添資料3 中長期修繕計画表】を参照すること。【別添資料3 中長期修繕計画表】は、本事業の事業期間内に更新を必須とする項目を示すもので、更新年度を指定するものではない。そのため、機器劣化状況及び施設利用状況などを鑑み、事業者にて更新年度を調整すること。

ただし、後述の「第 4 2(3)キ 電灯設備改修工事」における LED 照明器具への更新工事については、事業開始初年度(2028 年度)に実施して完了させること。

(5) 実施体制

事業者は、大規模修繕業務を確実に実施するために、以下の体制を構築する。

ア 大規模修繕業務総括責任者

大規模修繕業務の全体を総合的に把握し調整を行う「大規模修繕業務総括責任者」を定めて、業務開始前に届けること。大規模修繕業務総括責任者は、市と速やかに連絡が取れる体制とすること。

イ 業務担当者

各業務には、その内容に応じて、必要な知識及び技能を有する者を配置すること。また、法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う者とする。

(6) 提出書類

ア 業務計画書

事業者は、維持管理業務の実施にあたり、要求水準書及び提案書を基に以下の業務計画書を作成の上、市に提出して確認を受けること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないように市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。

項目	記載内容	提出時期
基本計画書	- 実施体制、管理体制 - 業務提供内容及び実施方法 - 施設利用者の安全管理方法 - 苦情等への対応 - 非常時・災害時の対応及び体制 - その他必要な事項	令和 9 年 12 月末日まで
大規模修繕計画表	- 事業期間中に実施を予定する大規模修繕の内容、修繕時期、概算経費を示した「大規模修繕計画表」を作成し、令和 9 年 12 月末日までに市に提出して確認を受けること。 - 事業者にて実施する建物劣化診断調査の結果を踏まえて、事業開始後 2 年目以降(2029 年度以降)の大規模修繕計画を更新すること。 - 実際の大規模修繕の結果や維持管理業務の実施状況を反映するために、1 年に 1 回程度更新するとともに、施設の劣化状況等を踏まえて事業開始後 5 年目、10 年目、12 年目に全体的な	令和 9 年 12 月末日まで

項目	記載内容	提出時期
	内容を見直し、市の確認を受けること。	
大規模修繕実施計画書	【大規模修繕の対象範囲ごとに、以下の内容を適宜取りまとめて、市に提出して確認を受けること。】 ・ 調査・設計の進め方 ・ 工法 ・ 工事範囲(仮設含む) ・ 工事期間	各年度の開始 6 か月前 (実施予定の大規模修繕を対象とする)

イ 業務報告書

事業者は、維持管理業務に係る以下の業務報告書を作成して、必要に応じて、各種記録、図面等と合わせて市に提出すること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないように市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。

項目	記載内容	提出時期
大規模修繕実施報告書	・ 大規模修繕の対象範囲ごとに、実施結果を取りまとめて、市に提出して確認を受けること。	完了後 30 日以内
臨時報告書	・ 不具合、事故等が発生した場合、その内容及び対応結果 ・ 業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合の対応結果 ・ 業務計画書に反映すべき内容が発生した場合、あるいは業務遂行上必要なものとして市から要請があった場合の対応結果	当該時点で速やかに

(7) 留意事項

ア 苦情等への対応

- ・ 事業者は、利用者から業務に関する苦情等が寄せられた場合は、速やかに対応し、改善等の処置を講ずること。また、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに市に報告すること。事業者により判断が困難な場合は市と協議すること。
- ・ 市は、利用者から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知するとともに、業務遂行状況について、利用者からの直接の苦情に基づき確認する。
- ・ 事業者の維持管理業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合、市に速やかに報告し、対応について協議すること。
- ・ 事業者は、苦情の内容と対処結果についての記録を残し、大規模修繕実施報告書に記載し、市へ報告すること。

イ 災害時・非常時の対応

- ・ 事業者は、災害等の発生が予測される場合、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。
- ・ 事故、災害等が発生した場合は、事業者は安全を確認した上で直ちに施設の点検を行い、必要に応じ緊急処置を行うなど二次災害の防止に努め、市及び関係機関に報告すること。

ウ 点検及び不具合等への対応

- ・ 事業者は、施設の稼働に影響を与える復旧作業を最短にするよう努力すること。また、保守点検や保全等が容易となるよう配慮し、不具合発生時の復旧作業が極力短くなるよう努めること。

2 大規模修繕内容に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・ 施設の持つべき性能を十分に確保しつつ、周辺環境に対しても十分に配慮した計画とすること。
- ・ 大規模修繕に係る工事は施設を供用しながら行うことを前提として、大規模修繕計画を立案すること。
- ・ 事業者は、必要に応じて関係機関や諸官庁との協議を実施すること。
- ・ 竣工年(2008 年)から判断すると、アスベスト含有建材を使用している可能性は低いと考えられる。ただし改修工事を実施する際には、有資格者にて施工範囲と考えられる箇所にアスベストが含まれているか否かについて必ず調査を実施すること。また、アスベストが含まれている場合は、適切な施工方法で実施すること。
- ・ 庁舎等を含めた周辺の洪水等の浸水ハザードは、0.5m未満であるため、設備設置等においては浸水被害を考慮した計画とすること。
- ・ 庁舎は、基礎下免振構造であるため、インフラ引込等は免振変位を考慮した計画とすること。
- ・ 設備方式は、環境負荷低減・安全性・操作性・経済性・耐用性について、総合的に判断して選定すること。
- ・ エネルギー効率の高い機種を選定により、ライフサイクルコストに配慮するとともに、消耗品、交換部材の手配やメンテナンス性など、維持管理に配慮した計画とすること。
- ・ 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、エコマテリアル電線・ケーブルの採用を積極的に行うこと。
- ・ 現在、非常用発電設備から電力供給先となっている各種設備については、大規模修繕時であってもその機能が停止することが許されない点に留意すること。また、受変電設備、非常用発電設備、幹線設備等の改修工事において停電が想定される場合には、仮設発電機を設置するなど、消防施設としての機能を確実に維持できるよう計画を立てること。
- ・ R 階無線機室及び 4 階通信指令機械室、4 階通信指令室については、室内環境(温度・湿度等)を適切な状態に保つ必要があることを踏まえたうえで、大規模修繕計画を立案すること。

(2) 建築工事

ア 屋上防水

(ア) 対象範囲

- ・ 庁舎棟 3 階(市民プラザ)、5 階及び R 階の屋上防水(全面)を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 屋上防水について、建物内への雨水の侵入を防ぐために必要な防水性能を確保すること。なお、令和

7 年度に実施した建物劣化診断調査において、防水層立ち上がり部分に浮きが確認されている。

- 屋上防水の改修工事については、露出アスファルト防水工法を想定しているが、必要な性能が確保できる場合には、事業者からの提案を妨げるものではない。
- 屋上に設置されている非常用発電機や空調設備などの機器、屋上緑化を考慮した改修方法を選定し、長寿命かつ信頼性の高い工法を採用すること。機器類は、据え置いたままで工事を実施しても差し支えない。

イ 外壁シーリング

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟の外壁タイル貼りのシーリング(全面)を対象とする。

(イ) 要求水準

- 外壁タイル目地シーリングについて、外壁内への雨水の侵入を防ぐために必要な防水性能を確保すること。なお、令和 7 年度に実施した建物劣化診断調査において、一部目地材シール切れが確認されている。詳細は、【別添資料4 建物劣化診断調査報告書(令和 7 年度)】を参照すること。
- 外壁タイル全面の目地シーリングの撤去、新設を行うこと。
- シーリング改修に合わせて、外壁タイルについても、浮き、割れ、欠け、表面剥離等がある箇所を固定または撤去して張り替えるとともに、外壁洗浄等の施設の美観を向上させる方法を提案すること。

ウ 外部建具シーリング

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟の外部建具のシーリング(全面)を対象とする。

(イ) 要求水準

- 外部建具目地シーリングについて、建物内への雨水の侵入を防ぐために必要な防水性能を確保すること。
- 外部建具目地シーリングの撤去、新設を行うこと。

エ オーバースライダー

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟 1 階緊急車両車庫前のオーバースライダー(4 か所)を対象とする。

(イ) 要求水準

- 既設のオーバースライダーを撤去し、既設の性能と同等以上のアルミ製電動式重量オーバースライダーを新設すること。
- 障害物検知装置、急降下停止装置付きとし、3 点式リモコンは車両台数(8 台/か所)分とする。

オ 昇降機設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟の昇降機設備(荷物専用昇降機含む)を対象とする。

(イ) 要求水準

- 既設の性能と同等以上の昇降機設備(カゴ本体(カゴ内美装は含む)、外枠は含まない)の改修工事

を行うこと。なお、昇降機については、工事期間短縮・工事の容易さなどを考慮して、現状と同一メーカーにて改修工事を行うこと。

- 庁舎棟の人荷用昇降機設備は既存不適格となることが確認されており、戸開走行保護装置の設置、P 波センサー付地震時管制運転(予備電源付き)の設置、主要機器の耐震対策といった是正工事が必要となる。
- 昇降設備を使用できない期間が可能な限り短くなるよう、工夫を行うこと。また、工事時期は階段利用による負担が大きい夏季はなるべく避けるほうが望ましい。

カ 自家給油施設

(ア) 対象範囲

- 訓練エリア北東にある自家給油施設(防火堀、油水分離槽、地下タンクは含まない)を対象とする。

(イ) 要求水準

- 計量機器やポンプなど、既設の性能と同等以上の自家給油施設の撤去、新設を行うこと。

キ 館内外案内板

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟及び屋外に設置されている案内板を対象とする。

(イ) 要求水準

- 庁舎棟の館内案内板について、組織機構改変に伴い課名に変更が生じているため、更新を行うこと。
- 庁舎棟及び屋外に設置されている防災学習センターへの案内板について、防災学習センターへの来館者が目的地をわかりやすく把握できるよう、更新・新設を行うこと。

(3) 電気設備工事

ア 受変電設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟屋上に設置している受変電設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- 更新後の受変電設備は屋上に設置し、維持管理に配慮すること。
- 更新後の受変電設備は既存同等高圧 2 回線受電(本線・予備線)の高圧引込み、高圧気中開閉器(PAS)の更新も行う。
- 更新後の受変電設備の回路構成は既存同等とし、高圧 2 回線受電、一般電灯、動力、非常系電灯、動力配電盤、コンデンサーは自動力率による制御とし、変圧器容量等は計算結果に基づき見直しを行うこと。
- 受変電設備は、先行設置を行い低圧幹線配線切替後に既設受変電設備の撤去を行うこと。幹線配線等は更新すること。
- 更新時、更新後の機器荷重変動において建築構造の検討を行うとともに、必要に応じて補強工事を行うこと。
- 将来の変圧器、配線用遮断器の増設及びサイズアップを考慮すること。

- ・進相コンデンサーは、自動力率調整器により力率の改善を図ること。
- ・デマンド監視が出来るように計測器を考慮すること。
- ・受変電設備は、非常用発電設備の更新を考慮した構成とすること。
- ・電気機器等への被害防止のため落雷対策を講ずること。
- ・高圧2回線引込は、受変電設備更新に合わせ配線更新をすること。

イ 非常用発電設備

(ア) 対象範囲

- ・庁舎棟屋上の建物用非常用発電設備及び市内 11 署所の建物用非常用発電設備を対象とし、デジタル無線用発電設備は対象外とする。

(イ) 要求水準

a. 消防局・中消防署

- ・更新する発電設備は、関係法令を遵守する計画を行うこと。
- ・更新後の発電設備は、屋内消火栓等防災負荷及び重要負荷を兼用する発電設備とする。
- ・更新後の発電設備容量は、現況負荷容量及び余力容量の有効な出力計算に基づき算定を行い選定すること。
- ・非常用発電設備は、先行設置を行い、系統切替後に既設非常用発電設備の撤去を行うこと。
- ・更新時、更新後の機器荷重変動において建築構造の検討を行うとともに、必要に応じて補強工事を行うこと。
- ・現発電設備は、下記に記載する機器が設置されている。なお、燃料は A 重油を使用している。

屋上に設置 DG 発電機 350kVA 1基、油庫 1900L 1基

1階に設置 移送ポンプ 1基、地下タンク 4000L 1基

- ・更新後の発電設備は、下記2基分散配置を想定しているが、計算に基づき事業者にて決定すること。
- ・分散配置する場合は、離隔距離等に留意し、設置すること。

発電設備1:

屋上に設置 DG発電機350kVA 1基、油庫 1900L 1基

1階に設置 移送ポンプ(更新) 1基、地下タンク(既設利用)

発電設備 2:

屋上に設置 DG発電機225kVA 1基、油庫1900L 1基

1階に設置 移送ポンプ(新設) 1基、地下タンク(既設利用)

- ・移送ポンプの新設は耐火区画による室を設け、当該室に設置すること。
- ・発電設備2も既設地下タンクから燃料供給可能となるよう計画すること。
- ・受変電設備及び非常用発電設備、空調設備の更新過程で、デジタル無線用発電設備が支障となる場合は当該発電設備を移設してもよいが、屋上での移設とすること。

b. 市内 11 署所

- ・更新する発電設備は、関係法令を遵守する計画を行うこと。
- ・現発電設備の詳細は、【別紙 5 11 署所の非常用発電設備の概要】を参照すること。
- ・市内 11 署所においては、署所内の指令システム、空調設備、照明設備等が非常用発電設備からの電

力供給先となっている。

- なお、市内 11 署所については、今後の市の方針により統廃合が検討される可能性がある。その場合、非常用発電設備の改修工事实施の方向性等については、協議の上で決定するものとする。

ウ 太陽光発電設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟屋上に設置している太陽光発電設備及び架台、付属設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- 更新後の太陽光発電設備は、既存同等 20kW相当とする。太陽電池モジュールは、変換高効率を採用すること。
- パワーコンディショナー、表示装置、風向風速計等の付属設備は提案を行うこと。
- 受変電設備及び非常用発電設備、空調設備の更新過程で、太陽光発電設備が支障となる場合は、太陽光発電を撤去・新設とし、既存同等20kW相当とすること。なお、太陽光発電設備は、元位置の更新に限定するものではなく、施設の運営に支障がない範囲において、屋上や壁面などを有効活用する提案も可とする。

エ 幹線設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟に設置している幹線設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- 更新する配線は、計算結果に基づく仕様を選定すること。
- 受変電設備、非常用発電設備の更新に伴い幹線配線の更新を行う。
- 幹線更新は、停電箇所を最小限とするため各幹線毎に行うこと。

オ 動力設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟に設置している動力設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- 動力制御盤の更新を行う。動力制御盤には、落雷対策のためSPD等を考慮すること。
- 動力制御盤二次側配線の更新を行うこと。
- 更新する配線は、計算結果に基づく仕様を選定すること。
- 水槽、タンク等の電極の更新を行うこと。

カ 中央監視設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟に設置している中央監視設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- a. システム概要等
- 庁舎設備の電力、照明、動力、空調、衛生設備等の集中管理を行えるシステム及びBMS機能を設置

すること。

- ハードウェア構成(システム本体PC、ディスプレイ、スキャナ、プリンター等、RS盤)、操作卓、信号伝送方式は製造者標準の通信プロトコル等提案による。
- 中央監視盤の電源については、専用のUPSにより停電対策が施されている。このUPSの更新も併せて実施すること。
- 本システムは、将来においての拡張にも十分対応できるものとする。
- 現状と同様に受付事務室にて、施設全体を遠隔監視・制御可能な設備とすることに加えて、5階局事務室(毎日)でも遠隔監視・制御ができるように改修工事を行うこと。
- システム配線の更新を行うこと。

b. 各機能

監視機能	警報監視、状態監視、発停失敗監視、状態不一致監視、計測上下限監視、デマンド監視、プリメンテナンス機能
表示機能	モニター表示、系統/平面グラフィック表示、警報表示、警報ガイダンス表示、履歴表示、一覧表示、トレンド表示、日報・月報・年報グラフ表示、デマンド日・月負荷曲線表示、日・月・年報表示
操作機能	個別発停操作
制御機能	連動制御、スケジュール制御、火災連動制御、停電/復電制御
記録機能	メッセージ記録、日・月・年報記録
データ取り出し機能	日・月報データ

キ 電灯設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎棟に設置している照明器具及びコンセント器具、主訓練棟及び補助訓練棟に設置している照明器具を対象とする。

(イ) 要求水準

- 電灯分電盤の更新を行う。分電盤には、落雷対策のためSPD等を考慮すること。
- 一般照明、非常用照明器具、誘導灯は、全てLED照明器具に更新を行う。原則として、既存元位置更新とする。
- 非常照明器具、誘導灯は蓄電池内蔵型とする。
- 更新する器具の光束等は、計算結果に基づく仕様を選定すること。
- 照明スイッチ及び照明器具配線の更新を行う。
- 照明スイッチ回路は、既存同等とするが要望に応じて回路変更を行うこと。
- 一般コンセント器具の更新を行う。原則として、既存元位置更新とする。
- コンセント配線の更新を行う。
- 制御盤等機器類への電源配線の更新を行う。

ク 電話設備

(ア) 対象範囲

- ・庁舎棟、補助訓練棟及び 13 署所に設置している電話設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・デジタル電子交換機(PBX)、デジタル多機能電話機、アナログ電話機、PHS子機、PHS接続装置の更新を行う。
- ・PBXの交換方式等は提案とする。PHSは、今後の動向も踏まえsXGP方式等の提案も行うこと。
- ・各端子盤の更新を行うこと。
- ・PBXからの配線、端子盤からの配線の更新を行うこと。
- ・本施設の電話交換機と 13 署所の電話交換機とは、消防指令システムネットワークを介して拠点間内線通話ができている。更新後も消防指令システムのネットワークを介して、内線通話が可能な設備とすること。
- ・本施設の電話交換機を更新して安定稼働を確認した後に、13 署所の電話交換機を更新すること。13 署所の電話交換機との拠点間内線通話は維持したうえで、順次 13 署所の電話交換機の切替を行うこと。
- ・更新する電話交換機は、ラック実装可能な構造であること(高さ 2m 程度を想定)。
- ・夜間切替により、消防局各課の外線を受付電話へ着信可能な設備とすること。
- ・消防局のPHSが圏外時は、圏外アナウンスを流せること。
- ・各署所の外線について不応答時は、拠点間接続を使用して所属の本署の受付に着信できること。
- ・将来的に消防指令システムの駆付電話として内線回線を使用することも考慮すること。
- ・本施設及び 13 署所における端末種別・数については、【別紙6 電話設備_端末一覧表】を参照すること。

ケ 電光掲示板

(ア) 対象範囲

- ・本施設の屋外に設置している電光掲示板を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・現状の電光掲示板は現状指令システムと連動して火災件数や救急件数を表示しているが、将来的(2038 年ごろを目途)に指令システムから切り離すことを想定している。
- ・指令システムから切り離すタイミングと合わせて、電光掲示板の改修工事を実施すること。
- ・改修工事にあたり、電光掲示板は独立して動作可能なシステムとするとともに、従来の火災件数や救急件数の表示に加え、デジタルサイネージを導入するなどの工夫を行い、本市の消防活動や防災学習センターのイベント情報などを発信できる、広報効果の高い掲示板へと更新すること。

コ テレビ共聴設備

(ア) 対象範囲

- ・庁舎棟に設置しているテレビ共聴設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・テレビ共聴設備用アンテナ及びテレビ端子(直列ユニット)、増幅器を更新する。
- ・アンテナからの配線、テレビ端子までの配線を更新すること。

サ 誘導支援設備

(ア) 対象範囲

- ・ 庁舎棟に設置している誘導支援設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 誘導支援設備のトイレ呼出表示装置、トイレ呼出ボタン、復旧ボタン、廊下灯の更新を行う。
- ・ トイレ呼出表示装置は、1階受付事務室、呼出ボタン等は各階多目的便所に設置すること。
- ・ 誘導支援設備の配線は更新を行う。

シ 監視カメラ設備

(ア) 対象範囲

- ・ 本施設敷地内に設置している監視カメラ設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 建物内エントランス、見学者対応エリア、建物外周及び訓練スペースに日中及び夜間においても確認可能な保安カメラ、制御及び監視モニターの更新を行う。
- ・ ITV主装置は、1階受付事務室の元位置更新とすること。
- ・ 監視カメラは、1階駐車場関係、EVホール、EVかご内、2階防災コーナー、4 階通信指令機械室、EVホール、情報通信室、通信指令事務室前廊下、建物外周訓練塔、北東、東1, 2. 北を更新する。
- ・ 通信指令機械室を写す監視カメラの映像は、通信指令室の専用モニターにて確認でき、通信指令室全員による常時監視が可能なシステムとすること。
- ・ 監視カメラの映像が録画できる装置を設置すること。3 週間分の録画データを保存できるよう、少なくとも4TB以上の容量を備えること。
- ・ 監視カメラ配線の更新を行うこと。

ス 防犯入退室管理設備

(ア) 対象範囲

- ・ 庁舎棟に設置している内の防犯入退室管理設備(通信指令事務室、情報管理室1)を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 本システムは生体認証システムによる入退管理を行う。
- ・ 入退出情報は通信指令室の管理パソコンで集中管理する。管理パソコンの画面上で、個人登録状況、入退出記録状況をリアルタイムにて表示できること。電気錠の遠隔操作、各種報告書の作成、資格の登録、無効化等も行い、アクセスコントロールの一括管理が可能なシステムとすること。
- ・ 管理用PC、電気錠制御盤、電気錠、生体認証装置、コントローラ、ITVカメラの元位置更新を行う。
- ・ 防犯入退室管理設備配線の更新を行うこと。

セ 防災設備

(ア) 対象範囲

- ・ 庁舎棟、主訓練棟及び補助訓練棟に設置している防災設備(自動火災報知設備)を対象とする。

(イ) 要求水準

- 消防法に準拠する自動火災報知設備、防排煙設備とすること。
- 自動火災報知設備はR型システムとし、非常放送設備と連携を図ること。
- 訓練棟受信機との連携を図ること。
- 受信機、中継器盤、感知器、発信機、表示灯、機器収容箱、自動閉鎖装置、非常放送設備アンプの元位置更新を行う。
- 自動火災報知設備からの感知器配線、連動制御、移報配線の更新を行うこと。

ソ 映像音響設備

(ア) 対象範囲

- 多目的ホールの映像音響設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- 機器収容ワゴン、移動式スピーカハンドマイク、ピンマイク、プロジェクター及びスクリーンの元位置更新を行う。
- 機器収容ワゴンは、ラック方式でステレオミキサー、マルチスイッチャー、デジタルオーディオプロセッサ、ワイヤレスチューナー、増幅器(デュアルアンプ 120W+120W相当)、パワーディストリビュータ、ワイヤレスアンテナ相当を実装すること。
- 映像音響システムの配線の更新を行うこと。

(4) 機械設備工事

機械設備工事について、特記なき限り、配管、ダクト、配線及びこれらの付属品は、屋外露出部分を除き、既設を流用してよい。屋外露出部分について、使用可能なものについては、市と協議の上、既設を流用可能とする。

ア 空調設備

(ア) 対象範囲

- 本事業の事業期間中に更新時期を迎える空調室外機・室内機を対象とする。具体的には、R 階無線機室、4 階通信指令機械室・通信指令事務室・通信指令室・作戦室、3 階中署事務室・署長室・エレベーターホールを対象とする。

(イ) 要求水準

- 既設同等の仕様にて機器更新を行う。
- 機器更新は、空調停止により室内環境に著しい変化を及ぼさない時期に実施すること。また、その他諸室についても、職員の快適性を考慮して、空調機器を使用しない時期に更新を行うこと。
- 室内機の更新に伴う天井改修は、必要最小限の範囲とすること。
- 室内機更新時に可能な範囲でドレン配管内の洗浄を行うこと。

イ 換気設備

(ア) 対象範囲

- 庁舎内の全ての全熱交換器を対象とする。
- また、排ガス浄化システムを対象とし、更新範囲は電動式排気ホースリール、フィルタボックス、制御盤

とし、ダクトについては流用しても構わない。

(イ) 要求水準

- ・ 既設同等の仕様にて機器更新を行うこと。
- ・ 全熱交換器の更新に伴う天井改修は、必要最小限の範囲とすること。

ウ 自動制御設備

(ア) 対象範囲

- ・ 4 階作戦室系統パッケージ制御、4 階通信指令室系統パッケージ制御、通信指令機械室吸排気ファン制御を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 既設同等の仕様にて機器更新を行うこと。

エ 給水設備

(ア) 対象範囲

- ・ 水槽類を除き、給水ポンプ等の給水設備機器を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 既設同等の仕様にて機器更新を行うこと。
- ・ 機器周辺のバルブ類の更新も併せて行うこと。

オ 衛生器具設備

(ア) 対象範囲

- ・ 衛生器具を更新対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 既設の和風大便器については、間仕切り壁などのレイアウト変更も含めて、洋風大便器へ取り替えを行うこと。
- ・ 4 階多目的ホールに隣接したトイレは、主に防災学習センターの来館者が利用しているが、団体客受け入れ時等、女子便所に待ち行列が発生してしまっている。そのため、男子便所のレイアウト変更を含めた改善案について、事業者にて提案すること。

カ ガス機器設備

(ア) 対象範囲

- ・ ガス給湯器の機器更新を行うこと。

(イ) 要求水準

- ・ 既設同等の仕様にて機器更新を行うこと。
- ・ マルチ給湯器については、循環ポンプ、制御設備も併せて更新を行うこと。

キ 高圧ガス充填設備

(ア) 対象範囲

- ・ 高圧ガス充填設備を対象とする。

(イ) 要求水準

- ・ 既存同等の仕様にて機器更新を行うこと。

3 大規模修繕業務に関する要求水準

(1) 大規模修繕に係る調査業務及び関連業務

大規模修繕計画表に応じて、大規模修繕に必要な調査業務及び関連業務を実施すること。

ア 建物劣化診断調査

(ア) 業務概要

本施設の庁舎棟について、【別添資料4 建物劣化診断調査報告書(令和 7 年度)】に示すとおり、令和 7 年 10 月に建物劣化診断調査を実施している。庁舎等の大規模修繕業務及び維持管理業務の実施にあたっては、事業者にて建物劣化診断調査を行い、その結果を事業開始後 2 年目以降(2029 年度以降)の大規模修繕計画及び維持管理業務に適切に反映させること。

また、主訓練棟及び補助訓練棟については、一部を除いて大規模修繕業務及び維持管理業務の対象外であるが、事業者にて建物劣化診断調査を実施すること。調査の実施時期、対象など具体的な内容は、市と協議を行い、決定するものとする。

(イ) 要求水準

- ・ 業務に必要な調査は、事業者の責任で行い、関係法令に基づき実施すること。
- ・ 事前調査が及ぼす影響(利用面、騒音・振動等)を最小限に抑える工夫を行い、問題発生時には適切に対応すること。

イ その他調査

- ・ 庁舎等の大規模修繕業務及び維持管理業務の実施にあたって必要となる調査を事業者の責任において実施すること。

(2) 大規模修繕に係る設計・工事監理業務及び関連業務

ア 業務の概要

大規模修繕計画表に応じて、大規模修繕に必要な設計・工事監理業務及び関連業務を実施すること。事業者は、大規模修繕内容に応じて、所定の資格・能力を有する者により、市と十分に協議を行いながら、事業者の責任において設計・工事監理等を行うものとする。

イ 要求水準

- ・ 業務に必要な設計・工事監理は事業者の責任で行い、関係法令に基づき実施すること。
- ・ 事業者は、設計・工事監理業務の内容について、市と協議し、業務の目的を達成すること。
- ・ 事業者は、業務の進捗状況に応じて、市に対して定期的に報告を行うこと。
- ・ 事業者は設計に伴う手続きについて、必要となる一切の申請及び手続を行うこと。

(3) 大規模修繕に係る建設業務及び関連業務

ア 業務の概要

大規模修繕計画表に応じて、大規模修繕に必要となる建設業務及び関連業務を実施すること。事業者は、要求水準書、提案書及び事業契約書を踏まえ、建設工事を行うものとし、公共工事としての品質確保や安全性に配慮した業務推進に努めること。

イ 要求水準

- 本施設が一日も欠かすことなく業務を提供することが求められる消防・防災活動の拠点であることを踏まえ、大規模修繕計画を立案すること。
- 大規模修繕に係る工事は、施設を供用しながら行うことを前提とし、工事を目的とした閉庁は行わない。
- 工事により発生する騒音や振動、粉塵、異臭が利用者の安全性、利便性、快適性を損なわないよう十分に配慮すること。
- 大規模修繕に先立ち、近隣住民との調整を十分に行い、近隣住民の理解のもとに、工事の円滑な進行を確保すること。大規模修繕による近隣住民等への影響を検討して、対応すべき課題があれば適切な対策を講じること。
- 近隣への安全対策については万全を期し、大規模修繕においては騒音、振動、臭気、粉塵、交通渋滞などの周辺環境への影響をできるだけ抑えるとともに、万一障害を与えた場合は事業者の負担において必要な対策を行うこと。
- 周辺の施設や道路等に損傷を与えないよう留意すること。万一工事中に破損、汚損した場合の補修などは、事業者の負担において行うこと。
- 事業者は、近隣への対応について、必要に応じ市に報告を行うこと。

第5 庁舎等の維持管理業務に関する要求水準

1 総則

(1) 基本方針

維持管理業務は、事業契約締結日の翌日から事業期間終了までの間、要求水準書及び事業契約書に従い、本施設の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、利用者が安全かつ快適に利用できるように品質・水準などを保持することを目的とする。

ア 事業者の創意工夫やノウハウの活用

維持管理の各業務間で連携を図るなど、事業者の知見に基づく創意工夫やノウハウを活用することにより、効果的かつ効率的な業務実施に努めること。

イ 予防保全を基本とした良好な環境の保持

本施設が「消防施設」という防災上重要な施設であることを踏まえ、維持管理は予防保全を基本とし、劣化等による危険・障害などの発生を未然に防止するとともに、本施設の環境を常に安全、快適かつ衛生的な状態に保つこと。

ウ 環境面及び経済面への配慮

省エネルギー、省資源等の環境負荷の低減や、光熱水費や保全コストの縮減などライフサイクルコストの低減に資するよう、環境面及び経済面に配慮した業務実施に努めること。

(2) 基本事項

ア 業務範囲

- 建物保守管理業務
- 設備保守管理業務
- 外構・植栽管理業務
- 清掃業務
- 環境衛生管理業務
- 小規模修繕業務
- 事業期間終了時の引継業務

イ 対象範囲

庁舎等の維持管理業務の対象は、原則として本事業の対象範囲から「防災学習センター関連業務」の対象を除いたものとする。ただし一部業務の対象には主訓練棟及び補助訓練棟や市内各署所に関する内容が含まれることに留意すること。

また、現PFI事業で維持管理の対象となっている既存のOA機器類を含む備品については本事業の維持管理対象範囲外とするが、多目的ホールの映像音響設備(プロジェクター等)は維持管理の対象とする。

なお、「防災学習センター関連業務」との具体的な区分は事業者の提案に委ねることとする。区分の仕方によらず、本施設全体が関係法令に適合し、要求水準に示す適切な水準を保つこと。

(3) 実施体制

事業者は、維持管理業務を確実に実施するために、以下の体制を組成し、事業開始後速やかに市に届け出る。事業期間中に変更となる場合においても事前に市へ届け出るものとする。

ア 維持管理業務総括責任者、各業務責任者

庁舎等の維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う「維持管理業務総括責任者」及び維持管理業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う「業務責任者」を定めること。なお、維持管理業務総括責任者は各業務責任者を兼務することができる。また、業務上支障がないと判断できる限りにおいて、業務責任者は複数の業務の責任者を兼務することができる。

イ 各業務担当者

各業務を担当する者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこととする。

(4) 提出書類

ア 業務計画書

事業者は、維持管理業務の実施にあたり、要求水準書及び提案書を基に以下の業務計画書を作成の上、市に提出して確認を受けること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。また、基本計画書及び業務マニュアルは1年後を目安に見直し、必要に応じて協議の上、変更すること。

項目	記載内容	提出時期
基本計画書	- 実施体制、管理体制 - 業務責任者及び必要な有資格者の経歴・資格等 - 業務提供内容及び実施方法 - 施設利用者の安全管理方法 - 苦情等への対応 - 非常時・災害時の対応及び体制 - その他必要な事項	令和9年12月末日まで
年度計画書	- 業務日程及び業務提供時間帯等 - 業務提供内容及び実施方法の詳細等 - その他必要な事項	各年度の開始1か月前
業務マニュアル	- 業務実施日時 - 作業内容、作業手順、作業範囲 - 検査基準、管理基準、記録方法 - その他必要な事項	各業務の開始3か月前まで

イ 業務報告書

事業者は、維持管理業務に係る以下の業務報告書を作成して、必要に応じて、各種記録、図面等と合わせて市に提出すること。

記載内容、提出時期は次のとおりとするが、記載内容の詳細については、業務対象や内容の解釈に齟齬が生じないよう市とすり合わせを行い、市と事業者で協議の上、決定すること。

項目	記載内容	提出時期
業務報告書	【日報、月報、四半期報として、下記の内容を適宜取りまとめること。】 ・ 業務日誌 ・ 点検記録・整備記録(法定点検の実施記録含む) ・ 各種協議・打合せ議事録 ・ 苦情等及びその対応結果 ・ 上記電子データ	日報：事業者が保管し、市の要請に応じて提出 月報：当該月終了後 10 日以内 四半期報：当該四半期終了後 15 日以内
臨時報告書	・ 不具合、事故等が発生した場合、その内容及び対応結果 ・ 業務の遂行に支障をきたすような重大な事態が発生した場合の対応結果 ・ 業務計画書に反映すべき内容が発生した場合、あるいは業務遂行上必要なものとして市から要請があった場合の対応結果	当該時点で速やかに

ウ その他

項目	記載内容、提出時期、更新時期など
施設管理台帳	・ 事業期間にわたり、施設の不具合の履歴、修繕・更新等の情報を一元管理するために「施設管理台帳」を作成すること。当該台帳は随時更新し、市の求めに応じて 1 年に 1 回以上提出すること。 ・ 修繕・更新等の実施により竣工図書に変更が生じた場合は、施設管理台帳と併せて、変更箇所を反映した図書を提出すること。

(5) 留意事項

ア 苦情等への対応

- ・ 事業者は、利用者から業務に関する苦情等が寄せられた場合は、速やかに対応し、改善等の処置を講ずること。また、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに市に報告すること。事業者により判断が困難な場合は市と協議すること。
- ・ 市は、利用者から直接に苦情があった場合には、これを事業者に通知するとともに、業務遂行状況について、利用者からの直接の苦情に基づき確認する。
- ・ 事業者の維持管理業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合、市に速やかに報告し、対応につい

て協議すること。

- ・ 事業者は、苦情の内容と対処結果についての記録を残し、月報に記載し、市へ報告すること。

イ 災害時・非常時の対応

- ・ 事業者は、災害等の発生が予測される場合は、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。
- ・ 事故、災害等が発生した場合は、事業者は安全を確認した上で直ちに施設の点検を行い、必要に応じ緊急処置を行うなど二次災害の防止に努め、市及び関係機関に報告すること。

ウ 点検及び不具合等への対応

- ・ 事業者は、施設の稼働に影響を与える復旧作業を最短にするよう努力すること。また、保守点検や保全等が容易となるよう配慮し、不具合発生時の復旧作業が極力短くなるよう努めること。

2 建物保守管理業務

(1) 業務概要

事業者は、建物の要求性能を維持することを目的として、建築基準法及び関係法令に基づく定期的な点検等の実施により、機能、劣化状況及び損傷等の異常の有無を確認するとともに、必要な保守を行うこと。

(2) 要求水準

施設の運営に支障をきたさないよう、適切な保守管理を実施し、以下に示す要求水準に定められた所要の性能及び機能を保つこと。具体的な点検の頻度等は、法令等に定めのあるものを除き、事業者提案にゆだねるものとする。なお、現 PFI 事業における建物保守管理業務内容は【別添資料5 現 PFI 事業における維持管理業務内容】を参照すること。

項目	要求水準
共通事項	・ 利用者の安全を確保しつつ、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保ち、仕上材については漏水等がなく、本施設の運用が可能となるように、性能及び機能を保つこと。 ・ 定期的に建築物の状態を判定の上、点検表に記録すること。
構造体	・ 定期的な外装、内装及び外構等の点検により、構造体に影響を及ぼすような異常を発見した場合は、構造体の調査・診断を行うこと。
外部共通	・ 建物内部に雨水が侵入しない状態及び正常に排水する状態を維持すること。 ・ 手すりやタラップ等の安全又は点検のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。 ・ 点検口は、落下等の恐れがなく設備機器が点検できる状態を維持すること。
屋根(屋上)及びとい	・ ルーフドレンや樋等が詰まっていないこと。 ・ 金属部分、仕上材に割れや浮きがないこと。 ・ 手すりやタラップ等の安全又は点検のために設置された部材は、ぐらつきのない状態を維持すること。
外装材	・ 破損・落下しない状態を維持すること。

項目	要求水準
(外壁・床・天井)	視覚障害者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認すること。
内装材 (外壁・床・天井)	- 点検口は落下等の恐れがなく、設備機器を点検できる状態を維持すること。 - 対候性、耐水性、吸音性、防塵性など各室の用途・部位に応じて必要な機能を維持すること。 - 視覚障害者誘導用ブロックのある部分については、日常的に通行の妨げとなる障害物の有無を確認すること。
建具 (扉や窓、窓枠、シャッター等)	- ぐらつき等がなく良好に開閉・作動する状態及び所要の耐風圧性、水密性及び気密性等を維持すること。 - 防火戸及び排煙窓、防火シャッター等は、災害時に所要の性能を発揮できるよう維持すること。 - 自動扉・電動シャッターが所要の性能を発揮できるよう維持すること。なお、主訓練棟及び補助訓練棟の電動シャッターも対象とすること。 - 避難扉及びシャッター部については、日常的に開閉の妨げになる障害物の有無を確認すること。
階段・スロープ・手すり	通行に支障・危険がなく、仕上材や手すり等にぐらつきがない状態を維持すること。
地下ピット	地下ピット等の防水性を維持すること。
免震層	免震層及び免震層における躯体等が確実に機能を発揮できるよう維持すること。
移動式観覧席	所要の性能を発揮できるよう、定期的に点検を実施すること。なお、現 PFI 事業ではメーカー点検を実施しているが、本事業においてはメーカー点検を必須としない。
玄関マット	現 PFI 事業ではリース(月 2 回交換)で運用中のため、本事業では同様にリースもしくは新たに導入すること。

3 設備保守管理業務

(1) 業務概要

事業者は、設備保守管理業務として、建築基準法上の定期調査・検査報告や消防法の定期点検制度等の関係法令等に準拠しつつ、建築設備の所要の性能及び機能を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、本施設に設置される設備機器全般について、施設管理上で必要な運転・監視、点検、保守などを実施すること。

(2) 要求水準

ア 保守・点検

施設の運営に支障をきたさないよう、適切な保守管理を実施し、以下に示す要求水準に定められた所要の性能及び機能を保つこと。法令等に定めのない項目の点検や具体的な作業項目については、要求水準書に明記されていないものを除いて、予防保全及び快適な環境の維持を念頭に、事業者の提案にゆだねるものとする。なお、現 PFI 事業における設備保守管理業務内容は【別添資料5 現 PFI 事業における維持管理業務内容】を参照すること。

項目	要求水準
共通事項	- 定期的に点検・試験等を行い、機器・装置や配線・配管等の劣化及び機器等の種別に応じた作動状況等を把握し、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。 - 各設備の点検保守には、システムが正常に機能するために必要な清掃及び消耗品・摩耗部品等の交換を含む。 - 排水設備をはじめ、水槽等の貯留設備については、貯留物の漏れや配管等の異常がなく、異臭の発生しない状態を維持すること。 - 点検により建築設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らからの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、交換、調整等）により対応すること。 - 定期的に建築設備の状態を判定の上、点検表に記録すること。
電力設備	- すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するよう維持すること。 - 必要に応じて照明器具、照明球を交換すること。なお、主訓練棟及び補助訓練棟の照明も対象とする。
通信設備（情報通信、テレビ等）	- すべての設備が正常な状態にあり、正しく作動するよう維持すること。 - バックアップが必要なものは、適切な処置がなされているようにすること。
電話設備	- すべての設備が正常な状態にあり、正しく作動するよう維持すること。 - バックアップが必要なものは、適切な処置がなされているようにすること。 - 本施設に加えて、市内 13 署所の電話設備の保守・点検を行うこと。
受変電・動力設備	- 照明器具、コンセント及びその他電源機器へ安定して電力を供給できる状態を維持すること。 - 各種電動機等が正常に作動できる状態を維持すること。
非常用発電設備	- 本施設に加えて、市内 11 署所の保守・点検を行うこと。 - 故障や不具合を早期に発見するために、月に 1 回、メーカーによる点検を実施すること。なお、11 署所については、メーカー点検を必須としない。 - 非常用発電機の運転停止や停電を伴う保守・点検を実施する際には、仮設の非常用発電機を設置して代替運転を実施すること。なお、11 署所については、仮設の非常用発電機を設置する必要はない。 - 必要に応じて、非常用発電機への給油を行うこと。
太陽光発電設備等	各設備に応じて、正常に作動する状態を維持すること。
警報・消防設備	- 本施設に加えて、主訓練棟及び補助訓練棟の保守・点検を行うこと。 - すべて必要時に適切に作動するようすること。

項目	要求水準
防犯設備	各設備に応じて、正常に作動する状態を維持すること。
中央監視設備	正確に情報の伝達・表示及び計測等ができる状態を維持すること。
空調設備	冷房・暖房機能の切り替えに伴う必要な整備・調節及びフィルター等の定期的な清掃・交換を行うこと。
換気・排煙設備	- フィルター等の定期的な清掃・交換を行い、所要の性能・機能が発揮できるよう維持すること。 - 排煙や排気関連設備について、部材、機器及び装置等が正常に機能する状態を維持すること。
給排水・衛生設備	- 貯水槽等は定期的に清掃を行い、常に用途に適した水質・水量を衛生的に供給できる状態を維持すること。 - 排水槽等は定期的に清掃を行い、常に汚水等を適切に排水できる状態を維持すること。 - 衛生設備は正常に機能できる状態を維持すること。
給湯・ガス・厨房設備	- 用途に適した温水を衛生的に供給できる状態を維持すること。 - 安全にガス器具等へ供給できる状態を維持すること。 - 各設備機器が正常に機能する状態を維持すること。
昇降機設備	- 故障や不具合を早期に発見するために、月に 1 回、メーカーによる点検を実施すること。 - 正常に運転できる状態を維持すること。
耐熱・耐煙訓練室設備	主訓練棟の耐熱・耐煙訓練室における環境設定のための設備の保守・点検を行うこと。
電光掲示板	- 故障や不具合を早期に発見するために、定期的にメーカーによる点検を実施すること。 - 正常に運転できる状態を維持すること。

(3) 運転・監視

- 諸室の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
- 電力・照明・空調・換気・給排水などの各設備は、1階受付事務室の中央監視盤及び本事業にて5階局事務室(毎日)に新設予定の設備により一括して遠隔監視を行うこと。
- 設備機器等の異常発生時には、24 時間 365 日受付可能な窓口を設けて、緊急時には迅速な対応を行うこと。

4 外構・植栽保守管理業務

(1) 業務概要

本施設敷地内の外構(外灯や囲障等の工作物を含む)及び植栽等について、要求性能を維持することを目

的に、定期的な点検等の実施により、機能、劣化状況及び損傷等の異常の有無を確認するとともに、必要な保守を行うこと。

(2) 要求水準

以下に示す要求水準を満たすよう業務を実施すること。具体的な作業の頻度等は、法令等に定めのあるものを除き、事業者の提案に委ねるものとする。なお、現 PFI 事業における外構・植栽保守管理業務内容は【別添資料5 現 PFI 事業における維持管理業務内容】を参照すること。

項目	要求水準
共通事項	定期的に点検を行い、所要の性能を発揮できる状態を維持すること。
舗装(地盤面、各種舗装面、縁石、誘導ブロック等を含む)	- 歩行や各種車両の通行において、支障となる不陸、段差及び排水不良が生じない状態を維持すること。 - 駐車ライン等の表示が明確に判断できる状態を維持すること。
排水柵、マンホール、側溝、街きよ等	- 歩行や各種車両の通行において支障となる不陸、段差及び排水不良が生じない状態を維持すること。 - 埋設排水管、暗渠及び排水柵は、土砂などの堆積物がなく、正常な排水機能を維持すること。
囲障その他付帯する工作物	各種付帯工作物等に応じて、所要の性能及び転倒等の恐れのない状態を維持すること。
ごみ置場・駐輪場などの屋外施設	屋外施設(ごみ置場・駐輪場等)は、機能上、安全上及び美観上、適切な状態に保つこと。
敷地内の植栽	- 樹種に応じた病虫害の予防、点検、捕殺、防除及び施肥、剪定、除草、かん水等を定期的に行い、景観上良好な状態を維持するとともに、支柱の設置等を適切に行い、安全な状態を維持すること。 - 屋上緑化部分は、排水溝やドレンに土や枯葉等の堆積がない状態を維持すること。 - 薬剤散布または化学肥料の使用にあたっては、あらかじめ市と協議を行うこと。

5 清掃業務

(1) 事業概要

事業者は、本施設及び敷地の状態を美しく衛生的に保ち、本施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設管理上で必要な清掃業務を実施すること。

(2) 要求水準

ア 共通事項

- 建物内外の仕上げ面、外構施設等を適切な頻度・方法で清掃すること。

- ・ 清掃箇所の仕様・状況などを踏まえ、日常清掃と定期清掃その他必要に応じた清掃を組み合わせ、施設の良好な環境衛生、美観維持に努めること。
- ・ 業務に使用する資材・消耗品は事業者の負担とし、品質保証のあるもの（JISマーク商品等）の使用に努めること。また、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。
- ・ 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、適切に維持・保管・交換すること。人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し厳重に管理すること。
- ・ 現 PFI 事業における清掃業務内容は【別添資料5 現 PFI 事業における維持管理業務内容】を参照すること。

イ 日常清掃

- ・ 閉庁日を除く毎日、以下の業務を実施すること。日常清掃は、【別紙9 清掃業務区分】を参照し、職員の業務に支障がない時間に実施すること。

部位	要求水準
床	・ 床仕上げに応じた適切な方法により、埃、ごみ、汚れ、砂がないように衛生的な状態を維持すること。 ・ 出動動線場や洗面・便所等の床面については、表面の水濡れがない状態を維持すること。
ごみ箱、汚物容器、 厨芥入れ等	・ 容器が満杯にならないように適切に回収し、汚れやべたつき、定着した臭いが無いこと。
トイレ、更衣室（洗面台、衛生陶器を含む。）	・ 衛生陶器類は適切な方法により見た目に清潔な状態であること。また臭いが滞留しないよう配慮すること。 ・ トイレトペーパー、消毒用品等の衛生消耗品は常に補充されていること。 ・ 汚物入れ等は適切に内容物が回収され、収容量を保っていること。 ・ 洗面台に水垢の付着や汚れがないこと。 ・ 拭き掃除等により、鏡にシミや汚れが付きにくい状態を維持すること。
仮眠室	・ 適切な方法により見た目に清潔な状態であること。また快適に利用できる状態を保つこと。
建物周囲・ごみ置場	・ ごみ等が近隣に飛散して迷惑を及ぼさないよう配慮すること。
その他の 内部付属設備	・ 給湯室、休憩室、流し台等を清潔な状態に保つこと。

ウ 定期清掃

- ・ 事業者は、定期的に施設の清掃を行い、施設を美しくかつ心地良く、衛生的に保つこと。また、計画書等に清掃頻度、水準を策定すること。水準については「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関連法令等に基づき設定、実施すること。
- ・ 床洗浄・ワックス塗布、マットの清掃、壁面・窓ガラス・建具・照明器具、換気扇・フィルターの吹出口、棚や頭上構造物・屋根裏の梁材（天井を有しない場合）等の塵埃が堆積しやすい箇所、屋根、屋上や樋、ドレン、その他設備機器等の日常清掃で清掃できない箇所等の清掃等を行うこと。また、日常清掃では除去

しきれない埃、ごみ、汚れ、シミ及び落書き等の除去、施設の劣化防止処理等を行うこと。

- 敷地内に埋設された排水管、側溝、排水枡等については、破損、破片、詰まり、泥やごみの堆積等がないか、定期的に点検、清掃等を実施すること。

工 廃棄物処理業務

- 各室のごみは、基本的に毎日 1 回以上事業者が回収してごみ置場まで運び出すこと。
- 本施設から発生する廃棄物等は、適正に分別、保管等を行うこと。なお、本施設から発生する廃棄物等のごみ置場からの収集、運搬、処分(再生を含む)は本市が行う。ただし、維持管理業務の実施に伴い発生する一般廃棄物以外(建物・設備の保守・修繕に伴い発生する廃棄物等)の処理等については、事業者が行うこと。
- 業務を行うに当たっては、敷地内及び建物内の経路等の環境を、常に清潔に保つこと。
- ごみは、中身の見える袋に詰めてごみ置場に搬出すること。ごみ減量・リサイクルの観点から、空き缶・空き瓶・ペットボトル・再生可能な紙類等は、分別・リサイクルを行うこと。
- 有害鳥獣等による被害防止対策を講ずること。

6 環境衛生管理業務

(1) 業務概要

事業者は、本要求水準等に定められた施設の所要の衛生的な環境を保ち、施設を安全かつ快適に利用できるよう、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」(昭和 45 年法律第 20 号)に基づき、環境衛生業務を実施すること。

(2) 要求水準

- 事業者は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関連法令等に基づき、施設管理上必要な検査・測定、清掃等の業務を行い、給排水、空気環境、騒音、臭気、振動等の管理を適切に行うこと。
- 年間管理計画及び月間管理計画を作成し、業務計画書等に記載すること。管理計画及び臨時に必要と認められた事項について、測定、検査、調査を実施して、その結果を評価すること。
- 測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、市に意見を報告すること。
- 関係官公庁の立入検査が行われるときには、その検査に立会い、協力し、関係官公庁から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法について市に報告すること。
- 管理計画の他、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公庁等への報告書その他の書類を作成すること。
- 施設内の害虫の生息状況等を定期的に調査するとともに、必要に応じ、発生を防止するための措置を講ずること。また、害虫の駆除を行うこと。なお、駆除作業は、専門技術者の指導のもとに適切に行うこと。
- 本施設の飲料水等の生活用水の水質検査、空気環境測定等を行うこと。
- 受水槽及び排水設備の清掃に伴う廃棄物については、事業者にて適切に処分すること。

7 小規模修繕業務

(1) 業務概要

事業者は、本施設の特性を踏まえ、次期事業開始時から事業期間終了までの間において、施設の機能及び性能を維持し、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、小規模修繕を実施すること。

(2) 要求水準

- ・ 事業者は、本施設の小規模修繕を行った場合、その箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立ち合いによる確認を受けること。
- ・ 緊急対応が必要な修繕が発生した場合は、法令及び必要な手続き、資格等に基づき、速やかに修繕を行うこと。
- ・ 事業者は、本施設の小規模修繕を行った場合、その内容を履歴として記録し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。
- ・ 小規模修繕業務の対象には、建物保守管理業務、設備保守管理業務、外構・植栽保守管理業務において対象となったものをすべて含む。

8 事業期間終了時の引継業務

(1) 業務概要

事業者は、本事業終了後、市が効率的に適切な修繕・更新等に取り組むことができるよう、また、次期管理者が維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、必要な協議・支援等を行うこと。

(2) 要求水準

ア 事業期間終了時の施設状態

- ・ 事業者は、事業期間終了時において、庁舎等の全てが要求水準書及び提案書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引き継ぐこと。ただし、性能及び機能を確保することができる限り、経年による劣化は許容するものとする。
- ・ 事業期間終了に当たり、事業者は市と協議の上日程を定め、市の立会いのもとに施設の確認を受けること。

イ 維持管理業務等の引継

- ・ 事業者は、事業終了時に、次期管理者が円滑かつ支障なく業務を遂行できるよう、維持管理業務等の引継ぎを行うこと。
- ・ 市は、業務の引継ぎに必要な事項について、適宜、事業期間終了の概ね 3 年前から事業者と協議を行う予定である。
- ・ 引継ぎについては、引継ぎ内容が不十分であることに起因した事故等を防止するため、危険注意箇所等について十分確認を行うとともに、施設の維持管理に必要な情報を遅滞なく次期管理者へ提供する

など、引継ぎに遺漏のないよう留意すること。

- 事業者は建物劣化診断調査を実施し、報告書を作成・提出するとともに、これに基づく次期修繕提案書を作成し、市に提出すること。また、次期管理者へ維持管理業務を引継ぐにあたって必要なマニュアルを作成し、市に提出すること。

提出書類	記載内容
建物劣化診断調査報告書	建築物(設備等を含む。)及び諸施設、外構、植栽等、本施設の全体について、各部位・部材の消耗具合を具体的に記載すること。
次期大規模修繕提案書	事業終了後に必要と考える大規模修繕について、対象物の耐用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕時期、概算経費を示すこと。
施設管理台帳	事業期間中に事業者が記録した「施設管理台帳」を整理すること。併せて竣工図にも図示すること。
維持管理業務引き継ぎマニュアル	事業期間中の維持管理に関する記録及び施設保全マニュアルについて記載すること。

第6 統括管理業務

1 総則

(1) 業務概要

防災学習センター関連業務、庁舎等の大規模修繕業務及び維持管理業務に関して、事業期間にわたり、適切な管理体制を構築し、総合的かつ包括的に統括管理すること。

(2) 実施体制

事業者は、本事業全体を総合的に把握し、市等との調整を行う「統括管理責任者」を定めて、事業開始後速やかに市に届け出ること。事業期間中に変更となる場合においても事前に市へ届け出るものとする。

なお、「統括管理責任者」は、「防災学習センター関連業務総括責任者」、「大規模修繕業務総括責任者」または「維持管理業務総括責任者」を兼務することができる。

2 統括管理業務に関する要求水準

(1) 連絡窓口・管理体制の構築

- ・ 本事業への意見・苦情・要望等を受ける窓口を明確化したうえで、市とのコミュニケーションを密にし、市のニーズ把握に積極的に努めるとともに、問題発生時においては迅速かつ適切な対応を行うこと。
- ・ 市から業務の履行状況に対する確認等の問い合わせがあった場合、速やかに報告などを行うことができる体制を構築し、機能させること。ただし、資料の作成等、対応に相当の期間を必要とする場合には、当該期間等について、別途市と協議・調整を行うものとする。
- ・ それぞれの業務におけるコスト及び収支管理を適切に行い、事業期間に渡りサービスが安定的に提供され、資金不足等により事業の安定的継続に支障をきたすような事態が生じないよう、必要な管理体制を構築し、機能させること。
- ・ その他、臨機の措置が生じた場合、事業者内にて解決方法を検討し、市に承諾を得ること。

(2) 維持管理業務等の引継

- ・ 事業者は、現 PFI 事業の事業者である東大阪消防 PFI サービス株式会社から円滑に業務を引き継ぐために、事業契約締結日の翌日から令和 10 年 3 月末日までに、現在の維持管理業務等に関する引継ぎを行うこと。

(3) 維持管理協議会の開催

- ・ 事業者は、円滑な業務の推進並びにサービス水準の向上を図ることを目的に、事業期間中、毎月 1 回程度の維持管理協議会を開催し、市への業務報告及び意見交換等を行うこと。
- ・ 事業者は、「統括管理責任者」、「防災学習センター関連業務総括責任者」、「維持管理業務総括責任者」の他、市の求めに応じて関係者を出席させること。

(4) セルフモニタリングの実施

事業者は、事業者が実施する各業務について、セルフモニタリングを実施すること。セルフモニタリングの実施に際しては、下記の書類を作成・提出すること。

セルフモニタリングの結果により、要求水準未達の恐れがあると判断した場合は、速やかに市に報告の上、改善方法について検討し、改善すること。

市は、事業者の業務サービス水準を確認するため、書類の確認のほか、随時現地における確認を行う。

ア セルフモニタリング実施計画書

- 「セルフモニタリング実施計画書」は、要求水準書に規定する内容、提案書の内容及び市が実施するモニタリングとの連携を前提として、セルフモニタリングの項目、方法などを示すものとする。
- 各業務が要求水準を満たしていることを客観的に確認できる仕組みを導入すること。
- 「セルフモニタリング実施計画書」は下記に示す項目毎にそれぞれの提出時期までに作成し、市の承認を得ること。

項目	提出時期
防災学習センター整備業務に関するもの	事業開始後速やかに
防災学習センター維持管理業務に関するもの	令和 10 年 12 月末日(リニューアルオープンの 3 か月前)まで
庁舎等の大規模修繕業務に関するもの	令和 9 年 12 月末日まで
庁舎等の維持管理業務に関するもの	令和 9 年 12 月末日まで

イ セルフモニタリング実施報告書

- 「セルフモニタリング実施計画書」に基づいてセルフモニタリングを実施し、「セルフモニタリング実施報告書」を作成し、下記に示す提出時期までに市に提出・報告すること。
- 「セルフモニタリング実施報告書」の作成にあたっては、セルフモニタリングの実施状況・結果、不具合・改善点、要求水準未達発生時はその内容、時期、対応状況、改善方策等を取りまとめるほか、自らの達成度や成果などについて分析・評価を行うこと。

項目	提出時期
防災学習センター整備業務に関するもの	セルフモニタリング実施計画書に定める時期(少なくとも展示設計、解体・撤去、展示工事の各業務完了時には提出すること)
防災学習センター維持管理業務に関するもの	セルフモニタリング実施計画書に定める時期(四半期ごとに 1 回以上)
庁舎等の大規模修繕業務に関するもの	セルフモニタリング実施計画書に定める時期(少なくとも大規模修繕項目の各工事完了時には提出すること)
庁舎等の維持管理業務に関するもの	セルフモニタリング実施計画書に定める時期(四半期ごとに 1 回以上)