

旧中央公民館等跡地利活用事業

要求水準書

平成 28 年 9 月

狭 山 市

－ 目 次 －

第 1 総則	1
1 要求水準書の位置づけ.....	1
2 事業者に期待する事項.....	1
第 2 施設の設計要件	2
1 施設に係る基本要件.....	2
2 敷地条件.....	2
3 法令の遵守.....	3
4 要求水準の変更.....	3
第 3 設計等に関する要求水準	4
1 本施設の設計等に関する配慮.....	4
2 事業者の提案を求める施設.....	4
3 事業者の提案を期待する施設.....	5
4 提案を認めない施設.....	5
第 4 建設等に関する要求水準	5
1 施設建設計画図の提出.....	5
2 建設工事の実施.....	5
3 工事監理.....	6

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

旧中央公民館等跡地利活用事業要求水準書は、狭山市（以下「市」という。）が、旧中央公民館等跡地利活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集・選定するにあたり、公募に参加する事業者を対象に配付する募集要項と併せて配付するものです。

本事業における要求水準は、民間活力を活用するとともに事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ等を最大限に生かすため、市が要求する最低限のサービス水準を示しており、これを上回るサービス水準を確保できる場合は、そのような提案を制限するものではありません。ただし、その際には、募集要項等において示された諸条件を遵守し、その内容についても十分留意して提案してください。

2 事業者に期待する事項

旧中央公民館等跡地（以下「当該用地」という。）は、狭山市中心市街地活性化基本計画において、『新たな拠点整備として公共施設等の跡地活用を検討し利用促進を図る』地区と位置づけられており、中心市街地の活性化に資する拠点的な機能を備えた民間施設を整備することを基本としており、本事業の実施にあたり、特に次の点を事業者に期待します。

- (1) 狭山市駅西口から入間川までのエリアにおいて、人々の回遊性の創出につながる取組を展開することにより、単に駅前の賑わいだけでなく、地元商業の活性化などの経済波及効果や周辺地域への好影響を期待します。
- (2) 一定規模の共同住宅を建設することで、中心市街地への移住・定住促進を図り、地域人口の増加に伴う活力と賑わいを期待します。
- (3) 「入間川とことん活用プロジェクト」との連携

入間川は、狭山市駅西口から徒歩12分と中心市街地からの導線が確保され、観光拠点としてポテンシャルの高い河川であり、市のシンボルとなっています。入間川河川敷には埼玉県サイクリングロードが整備されており、川沿いを走るコースとして県内広域に認知されています。

市では、河川敷の魅力を生かしたサイクリングやバーベキューなどのレジャー施設を備えた観光拠点を整備する計画をしており、本施設と河川敷の2つの拠点を回遊する新たな人の流れを創出する施設運営を期待します。

第2 施設の設計要件

1 施設に係る基本要件

項目		概要
所在地		埼玉県狭山市入間川三丁目 3444 番 8 他 合計 7 筆
面積		5,232.13 m ² (公簿)
地域地区等	用途地域等	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	地区計画	なし
周辺道路状況		東側：市道（幅員約 6.25～7.25m）＋歩道（幅員約 7.00～8.25m） 南側：市道（幅員約 7.30m）＋歩道（幅員約 2.50m） 西側：市道（幅員約 4.70m） 北側：市道（幅員約 4.50m）

※上記の市道は、建築基準法 42 条 1 項 1 号道路に該当します。

2 敷地条件

(1) 敷地の現況

- ・現況測量については、別添資料②を参照してください。
※No. 849、No. 850の杭は、現地にありません。
- ・埋蔵文化財調査については、埼玉県が指定する埋蔵文化財包蔵地には指定されていないため、試掘調査等は実施していません。
- ・地歴調査については、別添資料⑧を参照してください。

(2) 土壌汚染

当該用地においては、地歴調査の資料の通り公民館や武道館等の敷地として利用しており、土壌汚染についての課題はありません。

(3) 残存物等

当該用地は、現況で引渡しますので現地を確認してください。別添資料③参照

(4) その他留意すべき事項

- 1) 航空法第49条：物件の制限等において、水平表面、転移表面として告示。

航空自衛隊入間基地については、航空法第40条による着陸帯、進入区域、進入表面、転移表面、水平表面が告示されており、当該用地は同法第49条により、その告示で示された進入表面、転移表面の上に出る高さの建造物、植物その他の物件を設置し、植栽し、又は留置することはできません。

《制限の範囲》

水平表面：建造物等の高さは、海拔135m以下とする。

転移表面：着陸帯及び進入表面の縁から外上方に水平表面まで1/7勾配でなす面を超えてはならない。※別添資料⑥参照

2) 当該用地の一部には、土砂災害防止法の「土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）」に指定されています。※資料⑦参照

土砂災害警戒区域では、宅地建物取引業者は、当該宅地又は建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨の重要事項説明を行うことが義務付けられています。なお、土砂災害警戒区域の指定基準を解消する工事を行えば、埼玉県土整備事務所に解除申請を行い指定解除をすることが可能です。

3) 当該用地の北側市道の一部は、市と協議のうえ4 m以上の幅員の確保が必要となります。当該用地の一部分を道路として整備し、市に帰属することとなります。

また、当該用地に設置されている玉石擁壁及び残存物等、これに連続して設置されている構造物については、事業者の責任において撤去してください。撤去の際は市と協議してください。※資料③参照

4) 南側の公園及び緑地については、都市公園等の斜面緑地によって建築基準法施行令の道路斜線の緩和を受けるべく協議中です。

(5) 参考資料

事業敷地に関する条件などについては、以下に示す別紙資料を参照すること。

- ・旧中央公民館等跡地利活用基本方針 : 資料①
- ・測量図（測量図及び高低差） : 資料②
- ・残存物状況図 : 資料③
- ・道路台帳平面図 : 資料④
- ・土質柱状図 : 資料⑤
- ・航空法第49条物件の制限等 : 資料⑥
- ・土砂災害警戒区域位置図 : 資料⑦
- ・土地利用履歴 : 資料⑧
- ・入間川とことん活用プロジェクトについて : 資料⑨

3 法令の遵守

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針などについても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考としてください。

4 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

市は事業者との契約締結までに、次の事由により要求水準を変更する場合があります。

- ① 法令等の変更により施設の内容に著しく変更が必要とされるとき。
- ② その他、施設条件に変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更手続き

市は要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知する。要求水準の変更に伴い、事業者との契約に支障を及ぼす場合は、必要に応じて協議するものとします。

第3 設計等に関する要求水準

1 本施設の設計等に関する配慮

(1) バリアフリー、ユニバーサルデザインへの配慮

- ① 誰もが不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- ② 各種設備器具などについても、高齢者や子ども、障害者等にとって使いやすい計画とすること。

(2) 景観・環境への配慮

本施設の建設にあたっては、狭山市駅西口駅前からの景観や当該用地周辺の住環境に配慮した建築物（高さ、デザイン）とすること。

(3) 配置計画・動線計画

1) 周辺施設を考慮した配置計画

- ① 施設の配置や構造、形態、外観デザインなどは、周辺施設を考慮した計画とすること。
- ② 賑わい施設等のフロント部分は東側又は南側とし、壁や出入り扉は可能な限りガラス張り等によるオープンな設計とすること。

2) 歩行者の安全と利便性を確保した配置計画

- ① 歩行者動線の安全性と利便性を確保した施設配置計画とすること。
- ② 施設利用車両や搬入車両の機能性を確保しつつ、施設利用者や歩行者の安全性を確保すること。
- ③ 事業敷地内での移動のみならず、周辺施設への安全で円滑な移動を考慮した歩行者動線を設定すること。

3) 車両動線計画

本施設への車両の出入口位置の設定に際しては、周辺道路への交通負荷及び歩行者の安全に十分配慮すること。なお、出入口位置、歩道の切下げ等に関しては関係機関と十分協議をすること。

2 事業者の提案を求める施設

本施設（提案施設）は、狭山市駅前の立地特性を生かし、中心市街地の活性化と地域経済の振興を図るための施設を整備します。具体的な例として、次のような施設の導入を求めます。

(1) 定住促進施設

人口増加・定住促進という観点から、50戸以上の共同住宅（若者ファミリー層をターゲットとした住宅プランが望ましい）を整備すること。

(2) 賑わい施設等

敷地面積を2,000㎡以上、かつ、延床面積を1,500㎡以上とし、市が期待する商業系施設等を整備すること。面積は事業者提案による。

1) 飲食、物販等の商業系（例）

レストラン、カフェ（話題性のあるスイーツ店等）、スーパー等、中心市街地や周辺商店街との調和を十分配慮すること。

2) レクリエーション施設等の娯楽系（例）

フィットネスクラブ、温浴施設等、親子で楽しめるレクリエーション施設等。中心市街地や周辺商店街との調和を十分配慮すること。

(3) 駐車場・自転車駐輪場

- 1) 事業者は、本施設全体について法令や条例等で必要となる台数以上の駐車場および自転車駐輪場を整備すること。
- 2) 駐車場の形式（自走式または機械式を含む）は事業者の提案によるが、安全性・効率性に配慮した計画とすること。

3 事業者の提案を期待する施設

- (1) 当該用地から入間川河川敷へ人の回遊性の創出、「入間川とことん活用プロジェクト」との連携。別添資料⑧参照
 - ①「狭山市」駅から入間川へ向かう人々への観光インフォメーション機能。
 - ② レンタサイクルポート、バーベキュー用食材の提供等。
- (2) 子育て支援施設
0～2歳児対象の民間保育所（3歳児以上の入所連携先を確保したもの）
- (3) その他施設
地元経済の活性化に貢献する施設及び取組（賑わい、雇用など）。

4 提案を認めない施設

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の第2条において規定される風俗営業および性風俗関連特殊営業に供する施設。
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律の第2条第2号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員が活動のために利用するなど公序良俗に反する用に供する施設。
- (3) 前各号に附帯する施設。

第4 建設等に関する要求水準

1 施設建設計画図の提出

事業者は、当該用地に施設を建設するにあたっては、各関係機関との協議終了後の施設の建設計画図（以下「施設建設計画図」という。）を市政策企画課に提出してください。なお、施設建設計画図の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とします。

2 建設工事の実施

(1) 本施設の建設工事を実施

- ・事業者は、施設建設計画図に基づく本施設の建設工事を行うこと。
- ・本施設の調査、申請及び建設は、事業者の責任において実施すること。

(2) 本施設を建設するにあたり留意すべき項目

- ・騒音や振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対策を実施すること。
- ・事業者は、近隣地区住民に対する建設工事関係の事前説明を行ない、工事内容を周知徹底して、理解を得るように努めること。
- ・着工に先立ち、近隣住民との調整および建築準備調査を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣への理解および安全を確保すること。
- ・本施設および近隣への対応について、事業者は市に対して、事前および事後にその内容を報告すること。
- ・本施設建設に伴いテレビ電波障害等の発生が予想される場合は、必要な対策を講じること。
- ・各種関連法令および工事の安全等に関する指針などを遵守し、設計図書および施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。また、事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。
- ・工事により発生する廃材などについて、再生可能なものは積極的に再利用を図ること。
- ・隣接する建物や道路などに損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修および補償は、事業者の負担において行うこと。
- ・工事は原則として日曜日及び年末年始は行わないこと。

3 工事監理

(1) 対象範囲

事業者は、設計図書に基づく本施設の建設工事に関する工事監理を行う。

(2) 業務の実施

事業者は、工事監理状況を、市の要請があったときには随時報告を行うこと。