

雲井通5丁目地区再開発ビル公益施設内装等整備事業

要求水準書

令和6年10月

神戸市

目次

第1	総則	1
1	本書の位置づけ等	1
(1)	要求水準書の位置づけ	1
(2)	別添資料及び参考資料の位置づけ	1
(3)	要求水準書の変更	1
2	適用法令及び適用基準	2
第2	業務に関する要件	3
1	業務に関する共通事項	3
(1)	三宮再整備の目指す姿	3
(2)	本施設整備の目的	3
(3)	業務の内容	4
(4)	業務の範囲	4
(5)	内装の実施設計、内装施工の工事区分	4
(6)	打合せ及び記録	4
(7)	要求水準及び提案内容の確認	4
2	設計業務に関する事項	5
(1)	設計業務計画書の作成	5
(2)	設計業務の進め方	5
(3)	設計業務に係る要件	5
(4)	留意事項	5
3	工事監理業務に関する事項	6
(1)	工事監理業務に係る要件	6
(2)	工事監理状況の報告	6
(3)	施工段階における検査の方法	6
4	建設業務に関する事項	6
(1)	施工計画書等の作成	6
(2)	建設業務に係る要件	6
(3)	自主検査	8
(4)	契約不適合点検	8
(5)	不当要求防止対策協議会の組成	8

別添資料リスト

資料名	取扱
【別添 1-1】「基本設計図書（建築意匠図）」	別途開示
【別添 1-2】「基本設計図書（建築意匠図（ホール図）」	
【別添 1-3】「基本設計図書（設備共通図）」	
【別添 1-4】「基本設計図書（電気設備図）」	
【別添 1-5】「基本設計図書（舞台音響設備図）」	
【別添 1-6】「基本設計図書（舞台照明設備図）」	
【別添 1-7】「基本設計図書（輸送設備図）」	
【別添 1-8】「基本設計図書（機械設備図）」	
【別添 2】「参考明細」	別途開示
【別添 3】「工事範囲図」	別途開示
【別添 4】「設計・施工工事区分表」	別途開示
【別添 5】「成果品リスト」	HP掲載

※別途開示資料は様式 1-1 「守秘義務の遵守に関する誓約書兼守秘義務対象資料の提供依頼書」の提出があった者に対して開示する。

参考資料リスト

資料名	取扱
【参考 1】「適用法令及び適用基準等リスト」	HP掲載
【参考 2】「再開発ビル実施設計説明書」	別途開示
【参考 3】「現場発行図」	別途開示
【参考 4】「(仮称) 新三宮図書館基本計画」	HP掲載
【参考 5】「新・神戸市文化ホール整備基本計画」	HP掲載
【参考 6】「神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン]」	HP掲載
【参考 7】「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」	HP掲載
【参考 8】「想定事業スケジュール」	別途開示

※別途開示資料は様式 1-1 「守秘義務の遵守に関する誓約書兼守秘義務対象資料の提供依頼書」の提出があった者に対して開示する。

第1 総則

1 本書の位置づけ等

(1) 要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「要求水準書」という。）の用語は、入札説明書の定義に定めるところによる。

要求水準書は、本事業において、本事業の適正かつ確実な実施を図ることを目的として、事業者が本事業を実施するにあたり、満たすべき水準（以下「要求水準」という。）及びその他の事項を定めるものである。

事業者が、本書に示す水準を上回る水準で業務を実施することを妨げるものではなく、技術提案書のうち要求水準書を上回る内容は、事業者が満たすべき業務水準となる。

なお、要求水準書に定めのない事項又は解釈に係る疑義が生じた場合、市と事業者との協議により定めるものとする。

(2) 別添資料及び参考資料の位置づけ

・要求水準書と共に明示する【別添1】「基本設計図書」は、本事業にあたり、市が求める設計業務や建設業務の品質に対する最低限の品質や性能を示すものであり、「基本設計図書」に記載された内容の品質・性能以上であることに留意して本事業を実施すること。なお、基本設計図書で具体的な仕様が規定されているものであっても、事業者から仕様変更の提案があり市がこれと同等と認める場合は、その仕様を採用できるものとする。

・【別添2】「参考明細」は、【別添1】「基本設計図書」に従って市が求める仕様や数量の明細をまとめたものであり、【別添1】「基本設計図書」と同様に取り扱うものとする。

・適用法規等に従って、当然見込むべき内容は【別添2】「参考明細」に記載がない場合も事業者の責により見込むものとする。

・【別添1】「基本設計図書」と【別添2】「参考明細」の資料間で不整合が生じた場合は、【別添2】「参考明細」を優先するものとする。

・【参考2】「再開発ビル実施設計説明書」は、再開発事業の特定業務代行者（以下、「特定業務代行者」という。）の設計業務の成果品を概要資料としてまとめたものであり、本事業の検討や積算にあたっての参考とすること。

・【参考3】「現場発行図」は、既に工事に着手している再開発ビルの新築工事（以下「A工事」という。）の工事発注図であり、A工事の仕様確定のため図面発行時点での本事業の対象工事（以下「C工事」という。）の暫定的な情報も記載したものである。本業務の検討や積算にあたっての参考とすること。

(3) 要求水準の変更

市は委託契約書（案）の定めに基づき、事業計画中に要求水準の変更を行うことがある。要求水準の変更に伴い、事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、委託契約書（案）の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

2 適用法令及び適用基準

本事業の実施にあたっては、各業務に関連する関係法令、条例、規則、要綱、その他各種基準、指針、解説版、ガイドラインなどで【参考1】「適用法令及び適用基準等リスト」に掲載しているものについて遵守すること。

また、以下の参考資料等を踏まえ、本事業の目的をより高い水準で実現できる計画を提案すること。

- ・【参考4】「(仮称) 新三宮図書館基本計画」

- ・【参考5】「新・神戸文化ホール整備基本計画」

その他についても、事業者の責任において調査し、適用されるものを遵守すること。また、要求水準書において特記している各種基準等を遵守すること。関係法令等は、原則として各規定により適用される時点のもの又は最新のものを適用すること。ただし、要求水準書に特記している場合は、記載に従って適用すること。また、関係法令等に基づく関係機関との協議結果及び指導に従って本事業を実施すること。

なお、原則として、使用材料及び機器類は、全てそれぞれの用途に適合する欠陥のない製品で、国際標準化機構 (ISO)、日本産業規格 (JIS)、日本電気工業会 (JEM)、日本水道協会 (JWWA)、空気調和・衛生工学会規格 (HASS)、日本塗料工事規格 (JPMS)、日本農林規格 (JAS) 等の規格が定められているものはこれらの規格品を使用すること。

第2 業務に関する要件

1 業務に関する共通事項

(1) 三宮再整備の目指す姿

神戸は、都市的な建築物と美しい港、緑豊かな六甲山系により構成され、都市と自然が調和された上質な街並みが形成されてきた。また、明治の開港から培われた個性豊かなヒト・モノ・コトを受け入れる進取の気性が生まれ、震災を乗り越えた助け合いの心を持ち、多様な人々が集まり交流するまちである。

都心・三宮の再整備では、神戸らしさに磨きをかけ、「BE KOBE」の思いをまちづくりに活かしていくために、公共空間や沿道建築物とそこを訪れる人々の活動が相互に呼応し、三宮クロススクエアをはじめとする公共空間がまちの背景となり、沿道建築物と調和し、「人が主役」の居心地の良い「上質」で「洗練」された都市空間を創出していきたいと考えている。

都心・三宮は神戸の玄関口であり、その整備は、神戸全体のまちや経済を活性化し国際競争力を高めるうえで不可欠であると考えており、市民・企業・行政が目指すべき将来像を共有し、その実現に向けて協働で取り組むため、平成27年9月に「神戸の都心の未来の姿[将来ビジョン]」と「三宮周辺地区の『再整備基本構想』」を策定した。

また、三宮再整備では、駅とまちが海や山に近いという三宮ならではの立地条件や美しいまちなみなどの資源を活かし、駅を出た瞬間に訪れた人々が自然とまちへ誘われる「美しき港町・神戸の玄関口」をコンセプトとして掲げ、「人が主役のまち」「居心地の良いまち」を目指して取り組みを進める。

「えき~まち空間」目標像

- 三宮の6つの駅があたかも一つの大きな「えき」となるような空間
- 「えき」と「まち」が行き来しやすく、より便利で回遊性を高める空間
- 美しき港町・神戸の玄関口にふさわしい象徴となる空間

(2) 本施設整備の目的

令和3年1月策定の「神戸市文化芸術推進ビジョン」において、「神戸がこれからも魅力的で、持続可能な都市として発展していくためには、市民が日常的に芸術・文化に触れることができ、神戸の街での生活を楽しむことが重要であり、このような神戸を創るため、文化芸術によるまちづくりを進めていかなければならない。」としている。

そのような中、令和2年から本格化した三宮の再整備やターミナル駅前空間リノベーションに合わせて、新・神戸文化ホールや新三宮図書館といった新たな文化芸術創造発信拠点の整備により、この新拠点を活かして「まちの賑わい」を創出するとともに、まちなかに「わくわく感」や「非日常性」を生み出し、質の高い暮らしを体感できるまち、「選ばれるまち」として都市の魅力をさらに高めていく必要がある。

新・神戸文化ホールの整備にあたっては、文化・芸術に気軽に触れたいという市民ニーズや新たな魅力形成の観点などから、多様なニーズに対応できる設備を備えた最大収容1,500席以上の大規模なホールと、その機能を補完する諸施設を合わせて整備することで、上質かつ多様な文化芸術の体感・発信の場を設けることとする。

また、従前より当エリア内にあった三宮図書館についても、都心という立地条件を活かしながら、再開発ビル内に2,000㎡の面積、110,000冊の蔵書を備えた、知識や文

化に触れられる場として整備する。上質な読書空間、屋上庭園を活かした開放的で魅力的なフロアづくりを目指すとともに、併設されるホールやバスターミナルとの連携を図り、文化芸術へと誘い、神戸らしさを発信することで、観光客など新たな利用者層を呼び込み、本を中心に人が集い、賑わいが生まれる場所としてまちづくりに寄与することを目的とする。

(3) 業務の内容

本事業の業務内容は、以下のとおりとする。事業者は以下に示す業務を一括して第三者に委託することはできないものとする。

- ①内装の実施設計、②内装施工、③工事監理業務

(4) 業務の範囲

本事業の業務の指定範囲は、【別添3】「工事範囲図」を参照すること。

(5) 内装の実施設計、内装施工の工事区分

本事業の工事区分は、【別添4】「設計・施工工事区分表」を参照すること。

(6) 打合せ及び記録

事業者は、本事業を適正かつ円滑に実施するため、市と密接に連絡を取り、十分に打合せを行うこと。

事業者は、市から進捗状況等の報告を求められた場合は、速やかにこれに応じること。

事業者は、市と打合せを行った場合は、その都度、打合せ記録を作成し、市の確認を受けること。

(7) 要求水準及び提案内容の確認

ア 要求水準及び提案内容の確認

事業者は、実施設計完了時と竣工時において「要求水準変更一覧」及び「技術提案確認書」を作成し、要求水準及び提案内容の達成状況を整理し、市に報告を行うこと。

書類名	内容
要求水準変更一覧	<ul style="list-style-type: none"> ・実施設計完了時においては、【別添1】「基本設計図書」からの変更事項と変更金額を整理すること。 ・竣工時においては、実施設計完了時に提出する「実施設計図書」からの変更事項と変更金額を整理すること。
技術提案確認書	<p>技術提案の達成状況を提案項目毎に整理し、報告を行うこと。未達成の場合は、その理由と対応方針、市との協議状況等を記載すること。</p>

イ 実施設計図書の修正

- ・市は、事業者から提出された実施設計図書の内容が要求水準又は市と事業者と

の協議において合意された事項との間に不一致があると判断した場合には、事業者の責任及び費用負担において修正することを求めることができる。

- ・事業者は、実施設計図書の内容が要求水準又は市と事業者との協議において合意された事項との間に不一致があると判断した場合には、市に不一致の報告を行ったうえで、自らの責任及び費用負担により速やかに実施設計図書の修正を行い、修正点について市に提出し確認を受けること。設計の変更について不一致があると判断された場合も同様とする。

2 設計業務に関する事項

(1) 設計業務計画書の作成

- ・事業者は、設計業務着手前に、全体設計工程表（着手から設計成果物引き渡しまで）、体制を含む必要事項を記載した設計業務計画書を市に提出し、確認を受けること。
- ・事業者は、設計業務計画書の内容を変更する場合は、理由を明確にしたうえで、その都度市に変更業務計画書を提出すること。

(2) 設計業務の進め方

ア 工程表の作成

事業者は契約締結後速やかに実施設計業務工程表を市に提出すること。

イ 各種資料の作成

実施設計図書の内容は原則として【別添5】「成果品リスト」によるものとし、実施設計完了後すみやかに市に提出すること。

(3) 設計業務に係る要件

- ・業務内容は「国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）別添一」の規定による。また、実施設計図書に基づく積算業務を行うものとする。
- ・C工事の実実施設計及び工事にあたっては、A工事の条件（既発注部分）に大きな変更を伴わない計画とすることを原則とし、C工事の実実施設計を進める段階で既発注部分に変更を及ぼす場合は内容を明確に提示すること。
- ・A工事施工者が対応する建築確認申請（計画変更）、その他許認可申請、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）等の必要書類作成について、作成の協力を行うこと。
- ・業務期間は、令和7年3月から令和7年7月までを想定している。計画変更申請のスケジュールの都合上、令和7年7月末までに設計を完了し、市及び特定業務代行者と共有すること。

(4) 留意事項

- ・事業者は原則として【別添1】「基本設計図書」を遵守しながら、意匠（昇降機を含む）・構造・電気設備・機械設備・外構の各要素について細部の検討を行うこと。

3 工事監理業務に関する事項

(1) 工事監理業務に係る要件

- ・業務内容は「国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）別添一」の規定による。
- ・工事監理業務を担当する者は施工段階における工事区分に関する調整等を行うこと。
- ・工事監理業務を担当する者は完成図等が現場と整合している事を確認すること。

(2) 工事監理状況の報告

- ・工事監理の状況を記録した工事監理業務報告書を、市に提出し確認を受けること。工事監理業務報告書は、工事が設計図書に適合していることが確認できる内容とすること。
- ・毎月の工事監理業務の進捗状況を翌月の5日までに、監理月報により市に報告すること。
- ・建設業務を担当する者が提出する施工報告書、工事月報の内容について、その内容が適切であることを確認し、結果を市に報告すること。

(3) 施工段階における検査の方法

- ・各施工段階における検査については、次の確認方法とする。ただし、材料検査及び製品検査は、原則として現場にて確認する。現場検査が困難な場合は、工場検査又は書類検査による確認とする。
- ・試験・目視・計測の各行為の現場立会い、施工者が行った試験・目視・計測の結果を記した書面による確認を行うこと。
- ・工事に使用する材料及び製品の品質数量等について検査し、不合格品については、遅滞なく場外に搬出させ、市に報告すること。

4 建設業務に関する事項

(1) 施工計画書等の作成

- ・事業者は、総合施工計画書、各工種の施工計画書、品質管理計画書、工事月報、施工報告書を作成すること。
なお、施工計画書及び品質管理計画書は、原則として該当する工事着手の7日前までに、市に提出し、確認を受けること。

(2) 建設業務に係る要件

ア 業務内容

- ・事業者は、各種関連法令及び適用基準等を遵守し、要求水準書、入札書及び技術提案書並びに実施設計業務にて作成した実施設計書に従って、建設業務を実施すること。

イ 工事条件

- ・各エリアの工事期間は、下記を想定しているが、A工事の状況によって適宜調整すること。

ホール専用 令和8年9月～令和9年10月

図書館専用 令和9年2月～令和9年10月

公益共用 令和9年2月～令和9年10月

- ・仮設工事は、以下を想定すること。

A工事との共用：仮囲い、ゲート、場内通路、仮設電気、仮設トイレ
仮設エレベーター及びオペレーター

C工事単独：詰所・休憩所、警備員・誘導員、荷下ろし重機 等

- ・作業時間は、平日の午前8時から午後5時までを基本とするが、詳細は市と協議のうえ決定すること。
- ・現場事務所を設置し、現場職員を1名以上常駐させ、作業時間内は常時連絡が取れる状態を確保すること。その他、作業時間以外の緊急連絡体制を含めて、常時連絡が取れる状態とすること。
- ・交通誘導員は、C工事で利用する敷地出入口1か所に少なくとも1名以上は配置し、歩行者や通行する車両の安全確保に配慮すること。
- ・事業者は、工事目的物及び工事材料などを対象とする建設工事保健及び請負業者賠償責任に加入し、その証書の写しを市に提出すること。なお、保険期間は工事着手日から工事目的物引き渡しの日までとする。

ウ 工程表の作成

次に示す建設業務に関する工程表を適切な時期に市に提出し、確認を受けること。なお、設計に関する工程及び別途工事に関する工程と調整を行い、建設業務に関する工程に反映すること。

- ・全体施工工程表
 - ・月間工程表
 - ・生産計画工程表
- (調達時期、総合図作成期間、主要製作図作成期間、市の確認期間) など

エ 各種図面の作成

- ・仮設計画図、総合図、製作図、施工図、完成図等を作成すること。

オ 工事状況の説明・報告

- ・建設業務を担当する者は、工事状況を、毎月、工事月報により市に報告する他、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ・市は、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。
- ・建設業務を担当する者は、工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うこと。
- ・建設業務を担当する者は、建設業法(昭和24年5月24日法律第100号)(以下「建設業法」という。)第24条の7に定める施工体制台帳に健康保険等の加入実態を確実に記載し、建設業務を担当する者が雇用する労働者の加入実態を明らかにすること。また、二次以下の下請業者に対しては、再下請負通知書に健康保険等の加入実態を確実に記載させ、未加入の場合は健康保険等へ加入するよう指導すること。

カ 工事により発生する廃材・廃棄物の処理

- ・工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。また、再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。

キ 取扱説明会の開催

- ・完成図等引渡しに先立ち取扱説明会を開催すること。

ク 完成図等の作成

- ・事業者は、完成図等を作成すること。
- ・事業者は、完成図等とあわせて不可視部分の施工記録も提出し、確認を受けること。提出方法は、電子納品の他、紙面を納品すること。
- ・完成図等のうち完成写真については、デジタルデータを提出すること。

(3) 自主検査

- ・市による検査に先立ち自主検査を行うこと。

(4) 契約不適合点検

- ・契約不適合点検とは、要求水準及び事業者提案への適合状況の確認、発生している不具合（予兆を含む）の原因確認、工事における瑕疵による不具合の有無及び是正、その他の不具合に係る対応方法の提案を行うことをいう。市は引渡し後6ヶ月、1年、2年後に契約不適合点検（瑕疵担保検査）を行うので、事業者はこれに協力すること。当該点検の結果を踏まえて、不具合があった場合は、対応方法の提案を行うこと。

(5) 不当要求防止対策協議会の組成

- ・建設業務を担当する者は、暴力団等反社会勢力による不法・不当要求及び誹ぼう中傷等による健全な工事進捗への妨害に対し、警察や市等の関係諸機関と連携を図り、関係者の安全安心を確保し工事の健全かつ安全な進捗に尽力するために、不当要求防止対策協議会を組成すること。