

アートラボはしもと再整備事業

要求水準書

令和 4 年 3 月

相模原市

目次

1. 本書の位置づけ	1
2. 施設概要	2
(1) 事業対象地	2
(2) 整備する施設.....	2
(3) 事業予定者に求める事項.....	2
(4) 民間施設に関する条件.....	3
3. 提案施設の整備に係る条件.....	4
(1) 配置・アクセス.....	4
(2) 意匠・景観	4
(3) 駐車場・駐輪場.....	4
(4) ユニバーサルデザインの考えに基づいた施設づくり.....	4
(5) 周辺環境への配慮.....	4
(6) その他	5
(7) 公園	5
4. 後継施設の整備に係る条件.....	6
(1) 諸室	6
(2) 配置・アクセス.....	7
(3) 平面計画	7
(4) 階高	7
(5) 床耐加重	7
(6) 搬出入	8
5. 後継施設の整備における設計区分及び工事区分.....	9
(1) 基本的な考え方.....	9
(2) 設計区分	9
(3) 工事区分	10
(1) 設計業務の要求水準.....	11
(2) 施工の要求水準.....	11
7. 提案施設の維持管理に係る要求水準.....	12
(1) 後継施設の運営.....	12
(2) 後継施設の維持管理.....	12
(3) 提案施設全体の維持管理.....	12
(4) 管理組合の組成及び運営.....	12
(5) 事業終了時の対応.....	13

1. 本書の位置づけ

1 本書の位置づけ

本要求水準書は、相模原市（以下「市」という。）が、民間事業者のノウハウや資金等を活用して「アートラボはしもと再整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、民間事業者が事業実施において特に留意すべき事項を示したものである。

2 用語の定義

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本節を参照すること。

（1）応募者

本募集に応募する単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。

（2）代表企業

応募者を代表し、応募手続を行う者をいう。

（3）構成員

応募者を構成する法人のうち代表企業以外の者をいう。

（4）優先交渉権者

本市との基本協定及び基本契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

（5）次点交渉権者

本市との基本協定及び基本契約の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本市が決定した者をいう。

（6）事業予定者

本市との基本協定及び基本契約を締結した応募者をいう。

（7）提案施設

後継施設と民間施設の総称をいう。公園を含まない。

（8）後継施設

再整備後のアートラボはしもとをいう。（※用途は「集会所」を想定）

（9）アートラボはしもと

既存のアートラボはしもとをいう。

（10）民間施設

本事業において整備される施設のうち後継施設以外をいう。

（11）公園

アートラボはしもとに隣接する大山町ゆうひ公園をいう。

2. 施設概要

(1) 事業対象地

本事業の対象となる敷地（以下「事業対象地」という。）は以下のとおり。

所在・地番：相模原市緑区大山町403番65

敷地面積：3,660.76 m²

<参考>大山町ゆうひ公園（隣接公園）

所在・地番：相模原市緑区大山町403番66

敷地面積：1301.02 m²

(2) 整備する施設

本事業で事業予定者は、事業対象地において、後継施設と民間施設の複合施設の整備を行う。これらを総称して「提案施設」と呼ぶ。また、事業対象地とその隣接地等（公園は除く）を一体的に活用して提案施設を整備し、当該提案施設内に後継施設を位置させることを認める。後継施設の内装・設備については本市が別途、設計及び施工する。

(3) 事業予定者に求める事項

民間活力を活用して行う本事業を実施するにあたり、特に次の点を事業予定者に求める。

- ・ 本事業は、後継施設と民間施設とを複合化し、一体的に整備することを前提としている。施設の計画及び運用にあたり、両施設が円滑に連携を図れること、効率的な維持管理・運営が行えること、後継施設及び民間施設の専有部分の管理区分が明確な計画とすること、事業運営期間終了後に円滑な処理が可能なことを前提とした上で、複合化によって生まれる交流やにぎわい創出等のメリットを最大限に発揮すること。
- ・ 本事業は、市と事業予定者とのパートナーシップにより、橋本駅周辺地区ににぎわいを醸成し、活力を創造すること等を目的として実施するものである。事業予定者には、市と常に密接なコミュニケーションの下、緊密な協働・連携によって事業全体の魅力を高めていくこと。
- ・ 長期にわたる維持管理や運営を見据えた施設計画とし、ライフサイクルコストの縮減を図ること。
- ・ 市内事業者の活用・市民雇用の促進等により、地域の活性化を図ること。

(4) 民間施設に関する条件

導入する機能は都市計画「橋本大山町地区地区計画」に規定する範囲内で任意とするが、後継施設の機能を補完、又は後継施設と相乗効果のある機能を導入すること。例えば図表 1 に示すように、文化芸術というテーマ面で類似性のある機能や、子ども・学生といった主たる利用者層で類似性のある機能が想定される。

図表 1 導入する民間機能の例

民間機能	後継施設との連携イメージ
カフェ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 後継施設で子どもがワークショップに参加している間、保護者等が交流できるカフェ ・ アートに関連する書籍が充実しているブックカフェ ・ 学生やアーティストの作品を展示できるギャラリーカフェ 等
ギャラリー・ミュージアム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学生やアーティストの作品を展示できるギャラリー ・ 学生やアーティストの創造性に刺激を与えるミュージアム 等
文化芸術に係る 習い事教室等	<ul style="list-style-type: none"> ・ アートに関心をもった子どもたちが通える絵画などの教室 ・ 美大生が技能を生かしてアルバイトをすることができる教室等
シェアオフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・ デザイン会社などクリエイティブ分野のスタートアップ企業、中小企業が入居するシェアオフィス、コワーキングスペース 等
アート・クリエイティブ関連店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・ アートやデザイン分野に特化した書店 ・ 画材や楽器等を販売する店舗 等

3. 提案施設の整備に係る条件

(1) 配置・アクセス

- ・ 提案施設と公園との関係性・連続性に配慮すること。
- ・ 後継施設は木工等の工作や音の出る事業があるため、直上階の機能や周辺環境に留意し設計すること。

(2) 意匠・景観

- ・ 公園との調和を図ること。
- ・ 後継施設のコンセプトにふさわしい意匠性に配慮すること。
- ・ 対象地は北側に大規模商業施設、東側にマンション、南側に幹線道路と公園、西側に大規模商業施設駐車場が立地している。これらそれぞれに異なる周辺環境を考慮した立面計画とすること。
- ・ 後継施設が提案施設内に設置されていることが対外的に理解されるよう、提案施設の各入口や主要動線側外壁等に設置する案内サインの設置場所に配慮した計画とすること。（設置する案内サインの内容については後継施設の設計時に決定するため、柔軟に協議に応じること。）

(3) 駐車場・駐輪場

- ・ 後継施設の専用駐車場として少なくとも1台確保すること。また、車いす用駐車場として2台確保すること。
- ・ 後継施設の利用者は、主に土曜日及び日曜日の午前から夕方にかけて駐車場を利用することが多いと予想されるため、これらの時間帯に利用可能な駐車場及び駐輪場を可能な限り確保することが望ましい。なお、アートラボはしもとの駐車場台数は現在20台である。

(4) ユニバーサルデザインの考えに基づいた施設づくり

- ・ 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。
- ・ 各種設備器具は、高齢者や子ども、障害のある方等にとって使いやすい計画とすること。
- ・ 視覚障害者用の誘導表示や点字案内、非常用警報装置などを適切に計画すること。

(5) 周辺環境への配慮

- ・ 騒音、風、光害対策を考慮し、周辺地域に影響を与えないよう留意とすること。
- ・ 環境保全、環境負荷低減を重視し、省エネルギー、省資源、更には管理、運営

費の抑制を図ることのできる計画とすること。

- ・ 可能な限り自然換気、太陽光、太陽熱など自然エネルギー利用に配慮すること。

(6) その他

- ・ 提案施設内に後継施設利用者が使用可能な授乳室及び多目的トイレを最低 1 カ所設置すること。

(7) 公園

- ・ 事業対象地に隣接する公園については、提案施設との関係性・連続性に配慮すること。
- ・ 特に子どもや親子連れ、若者が利用しやすいしつらえとすること。
- ・ 公園東側から強風が吹くことがあるため、適切に対処すること。
- ・ 既設の防災無線柱は引き続き同箇所にあるものとして提案すること。ただし、事業予定者の負担により移設する場合には、この限りではない。
- ・ なお、公園は提案施設に含まない。

4. 後継施設の整備に係る条件

(1) 諸室

- 後継施設には以下の諸室を整備する予定である。後継施設の内装及び設備に関する設計及び施工は本市が行うが、提案時にはこれらの諸室が問題なく配置可能か検証すること。なお、後継施設の管理運営に支障の無い限りにおいて、諸室の一部（倉庫、ロッカー・トイレ、ロビー等を想定）については、民間施設との共用とすることを認める。なお、共用する諸室は本市の専有部分又は賃借範囲に含まないものとする。また、下表及び後述の（３）～（５）に示す主な使われ方を考慮して施設の提案を行うこと。

図表２ 整備予定の諸室

室名称	面積	主な使われ方	必要階高 (梁下)
スタジオ大	160 m ²	ワークショップや展示に使用する。無柱空間とする。天井から作品や映像機器を吊り下げる。吊り下げ用の取付金具１つにつき最大 50 kg 程度の加重を想定する。	4.5m
スタジオ小	85 m ²	ワークショップ、展示、映像上映、演劇、コンサートで使用する。無柱空間とする。	3.0m
控室	5 m ²	スタジオ小の前室として使用する。	3.0m
作業室	100 m ²	・ワークショップ、実技講座、アーティストの公開制作で使用する。 ・木工・塗装などの創作活動に使用する。パネルソー等の工作機械を設置する可能性がある。	4.5m
倉庫	80 m ²	ワークショップ等に必要な備品を収納する。	3.0m
会議室	90 m ²	会議、セミナー、シンポジウム等を開催する。	3.0m
事務室	90 m ²	職員の執務スペース（給湯室、更衣室含む）	3.0m
スタッフルーム	30 m ²	職員と施設利用者等のミーティングスペース	3.0m
ロビー (作品展示コーナー、情報発信コーナー、交流スペース、エントランスホールを兼ねる)	400 m ²	・施設利用者がまず施設にアプローチする空間、広く市民等が利用可能な空間。 ・誰もが気軽に集い、憩える場として交流や活動ができ、居心地がよくゆったりとした気持ちでくつろぐことができる。 ・当館等の活動を紹介する展示や他館の情報収集できるスペース、来館者が気軽に工作体験が出来	4.5m (※)

室名称	面積	主な使われ方	必要階高 (梁下)
		るコーナーを併設。(ロビーから事務室が確認出来ない場合は案内カウンターをロビー内に設置)	
ロッカー、トイレ	60 m ²	施設利用者用として整備する。	3.0m
その他通路、収納等	100 m ²	—	3.0m
合計	1,200 m ²		

※ロビーの一部が梁下 4.5m を下回することを認める。

(2) 配置・アクセス

- ・ 後継施設の利用者にとってわかりやすく、アクセスしやすい配置とすること。
- ・ 地下 1 階から地上 3 階のいずれかに配置すること。
- ・ 後継施設の一部又は全部を提案施設の 1 階に配置することが望ましい。

(3) 平面計画

- ・ 維持管理・運営が容易で、バリアフリーに配慮したフロア構成とすること。ワンフロアとすることが望ましいが、3 層以内の連続したフロアに配置することも認める(例：1 階、2 階、3 階に配置)。4 層以上は認めない。
- ・ 2 層又は 3 層とする際は以下の点に留意すること。
 - i. 上下階の空間的な連続性に配慮すること。
 - ii. スタジオ大、スタジオ小、作業室、ロビーは、大型資材(900mm×1,800mm の木枠梱包された荷物程度)を運搬できるようルート確保に留意すること。
 - iii. スタジオ大、スタジオ小、作業室、ロビーのいずれかを 1 階以外に配置する場合、提案施設に 13 人定員(かご内法 1600mm×1350mm)以上のエレベーターを設置すること。
- ・ 駐車場や搬入口にアクセスするための通用口を確保すること。民間施設と共用とすることも可能とするがセキュリティ等について配慮を行うこと。

(4) 階高

- ・ 原則としてメインフロアは梁下 4.5m を確保することが望ましい。メインフロアとは、スタジオ大、作業室及びロビーが配置されるフロアをいう。その他は梁下 3m を基準とする。

(5) 床耐加重

- ・ 原則として 295.8kg/m²以上とすること。

搬出入スペースについては、以下2つの条件をどちらも満たすこと。ただし、搬出入スペースが土間スラブである場合は①のみ満たせばよい。(※土間スラブの場合、積載荷重条件はないが、実質的に②を満たしていると考えられるため。)

① 4t車の通行によるひび割れや沈下を起こさない仕様とすること

② 積載荷重は1t/m²以上とすること

(6) 搬出入

- ・ 駐車場からアクセスできる外部に搬入スペース（2tロングハイルーフ相当のトラックを想定）を整備する。搬入スペースの床面高さは建物内床面より1m下げ、大型の庇を設置するなどして、風雨を避けることのできる構造とすること。また、開口の大きさはW4000mm×H4000mm、電動シャッター付きとする。

5. 後継施設の整備における設計区分及び工事区分

(1) 基本的な考え方

- ・ 事業予定者が提案施設について、自らの責任と費用負担により実施する工事を「A 工事」とする。建物の躯体、基本仕上、基本設備工事等を指す。
- ・ 事業予定者が、後継施設の整備のため本市からの要望に基づき実施する B 工事を「後継施設 B 工事」とする。後継施設 B 工事に係る費用は本市が負担する。後継施設は公共施設であることを踏まえ、事業予定者は可能な限りコストの圧縮に努めること。
- ・ 本市が、本市の責任と費用負担により実施する工事を「後継施設 C 工事」とする。
- ・ 後継施設 B 工事と後継施設 C 工事を総称して「後継施設 BC 工事」とする。
- ・ 本市の責任と費用負担により実施する工事で、A 工事及び後継施設 BC 工事に含まれないものを「後継施設その他別途工事」とする。後継施設に関する什器備品等を指す。

(2) 設計区分

- ・ 設計業務の役割分担は下表のとおりとする。詳細は事業予定者と協議の上、定める。
- ・ 下表において「本市」と記載のある項目のうち、技術的な検討及び調整については、別途選定する後継施設 BC 工事の設計・監理者が実施するものとする。

図表 3 設計業務の役割分担

業務		本公募（A 工事）	本市（後継施設 BC 工事、 後継施設その他別途工事）
建築	許認可申請手続き 法規チェック	◎	◎市の要望をもとにA工事受託者と調整
	外装	◎	◎市の要望をもとに平面計画、 内装デザインとの整合に向けたA工事受託者との調整及びモニタリング
	後継施設内装	○法定上必要な範囲及び 後継施設 B 工事・後継施設 C 工事に必要な部分の 事前調整	◎市の要望をもとに平面計画、 内装デザインとの整合に向けたA工事受託者との調整及びモニタリング
	上記以外	◎	○A 工事受託者との調整
	外構（敷地内）	◎	◎後継施設との調和に向けた A 工事受託者との調整
	公園	◎	○A 工事受託者との調整

構造		◎	◎平面計画、内装デザインとの整合に向けた調整及びモニタリング
機械	後継施設衛生設備	◎引き込み、1 次側配管及び容量計算等	◎BC 工事部分に必要な水量等の検討と A 工事受託者との調整
	後継施設空調設備・換気設備	◎法定必要範囲	◎BC 工事部分の使用条件から負荷計算及び換気計算を行い A 工事受託者と調整
	後継施設消防設備	◎建物用途・規模に合わせて整備	○市の要望の検討及び A 工事受託者へ伝達
	機械設備の維持管理	◎将来的に BC も含んだ維持管理ができるようなシステムとする	○市の要望の検討及び A 工事受託者へ伝達
	上記以外	◎	◎情報、通信、各種バリアフリー対応、特殊機械（制作にかかる）など
電気	幹線	◎	◎必要電気容量を検討し、A 工事受託者と調整
	後継施設照明	◎法定必要範囲	◎市の要望をもとに平面計画、内装デザインとの整合に向けた A 工事受託者との調整
	後継施設弱電	◎法定必要範囲	◎必要電気容量を検討し、A 工事受託者と調整
	後継施設消防設備	◎建物用途・規模に合わせて整備	○市の要望の検討及び A 工事受託者へ伝達
	電気設備の維持管理	◎将来的に BC も含んだ維持管理ができるようなシステムとする	○市の要望の検討及び A 工事受託者へ伝達
	上記以外	◎	◎情報、通信、各種バリアフリー対応、特殊機械（制作にかかる）など

◎：主担当業務 ○：サポート業務

(3) 工事区分

- ・ 別紙 1 のとおり。ただし、各工事取合い等において別紙 1 の内容及び別紙 1 に記載のない内容等の疑義が生じた場合は関係者の協議により扱いを決定する。また各工事の計画変更に伴う費用増減及び他工事計画の影響に伴う費用増減は関係者の協議により扱いを決定する。

6. 提案施設の設計業務・施工業務に係る条件

(1) 設計業務の要求水準

- ・ 市は、市が必要と認める場合はいつでも、事業予定者に対し、提案施設の設計業務の進捗状況について確認できることとする。事業予定者は、合理的な範囲内でこの求めに応じ、市が求める資料の作成や報告・説明を遅滞なく実施すること。
- ・ 事業予定者は、基本設計及び実施設計の完了時に設計図書を市に提出し、その説明を行ったうえで市の確認を受けること。
- ・ 設計業務期間中は、提案施設全体、公園、後継施設の建築計画上、及び意匠上の調和を図るため、設計内容の調整について誠実に協力すること。
- ・ 提案施設全体の確認申請前に、後継施設の設計業務が完了した場合は、後継施設の計画を反映した内容で確認申請を行うこと。後継施設の設計業務が完了していない場合は、施工期間中に変更申請を行うこと。変更申請は事業予定者の費用負担において実施すること。
- ・ その他業務を進捗するにあたって必要な要件等がある場合には提案の上、協議により決定するものとする。

(2) 施工の要求水準

- ・ 後継施設 BC 工事の施工にあたっては、後継施設の工事監理者と提案施設の工事監理者とが双方協力し、スムーズなやりとりに留意すること。なお、後継施設 C 工事の工事監理を行う者は、本公募とは別途選定する。
- ・ その他業務を進捗するにあたって必要な要件等がある場合には提案の上、協議により決定するものとする。

7. 提案施設の維持管理に係る要求水準

(1) 後継施設の運営

- ・ 後継施設の運営は本市が行う。

(2) 後継施設の維持管理

- ・ 事業予定者と本市の維持管理区分に関する基本的な考え方は以下のとおり。詳細は協議により定める。
- ・ 本市の専有部分又は本市の賃借範囲に関する維持管理は本市が行う。
- ・ 提案施設のうち、後継施設が使用する駐車場及び駐輪場の維持管理は協議のうえ定める。
- ・ 公園の維持管理は本市が行う。
- ・ 後継施設で発生したゴミの搬出（ゴミ置き場まで）は本市が行うことを原則とする。
- ・ 後継施設に関する光熱水費は本市が負担する。電力会社等との契約方式については協議のうえ定める。

(3) 提案施設全体の維持管理

- ・ 上記（2）に示す部分以外に関する維持管理業務は事業予定者が実施すること。維持管理業務には、建物保守、設備保守、警備、安全管理、外壁清掃、大規模改修等を含む。
- ・ 当該業務に係る費用のうち、共用部分に関するもので、本市が負担すべき額は本市に請求すること。本市が負担すべき額の算出根拠（内訳書・面積按分等）を事前に示すこと。
- ・ 災害時を除き、提案施設の影響で後継施設の営業が長期間出来ない状況が発生した際は、休館期間の対応について本市と協議を行うこと。

(4) 管理組合の組成及び運営

- ・ 本市が後継施設を取得する場合、管理組合の組成に係る手続きは事業予定者が実施する。
- ・ 管理組合は事業予定者が主体的に運営する。
- ・ 管理組合の組成及び運営に係る費用のうち、本市が負担すべき額は本市に請求すること。本市が負担すべき額の算出根拠（面積按分等）を事前に示すこと。
※本市が後継施設を取得する場合の、維持管理費の負担割合に関する考え方は、基本契約書（案）で示す。基本的には面積按分とする。

(5) 事業終了時の対応

- ・ 事業予定者は、原則として自らの責任と費用負担によって事業対象地の貸付期間終了までに提案施設を撤去の上、事業対象地を埋設物・管撤去を実施し更地の状態で本市に返還とすること。更地とは、地下の基礎構造（杭がある場合は含む）までを除却し、単管柵の設置及び碎石敷きした状態を言う。なお、本市が後継施設を取得する場合、解体工事に係る費用のうち本市が負担すべき額の算出根拠（内訳書・面積按分等）を事前に示すこと。