

印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト
設計・施工業務公募型プロポーザル

要求水準書

令和8年5月

印西地区環境整備事業組合

目次

第1章 総則

1	これまでの経緯	P1
2	本プロジェクトの目的	P2
3	地域振興施設の整備における前提	P2
4	敷地の概要	P3
5	地域振興施設の整備概要	P4
6	地域振興施設の運営概要	P5
7	業務の内容	P6
8	遵守すべき法制度等	P6
9	履行期間	P6

第2章 設計業務

1	設計業務総則	P7
2	提案を求める範囲	P8
3	基本的な条件	P8
4	コンテンツに関する個別の条件等	P11
5	設計業務遂行に必要な関連業務	P20

第3章 建設業務・工事監理業務

1	建設業務・工事監理業務総則	P22
2	建設業務	P22
3	工事監理業務	P24
4	什器備品の調達及び設置業務	P24
5	建設業務遂行に必要な関連業務	P25

第1章 総則

印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト設計・施工業務公募型プロポーザル要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、千葉県印西市・白井市・栄町（以下「関係市町」という。）で構成する印西地区環境整備事業組合（以下「組合」という。）が印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト（以下「本プロジェクト」という。）の実施に当たって、本プロジェクトを実施する事業者（以下「事業者」という。）に要求する施設の設計、建設及び工事監理に関する水準を示すものである。

なお、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に活かすため、要求水準書については、基本的な考え方及び条件のみを示すに留め、本プロジェクトの目的を達成する具体的な方法・手段等は、事業者の発想に委ねる。

1 これまでの経緯

組合は、昭和 61 年度から現在まで、印西市の千葉ニュータウン中央駅の近傍で、一般廃棄物の中間処理施設（清掃工場）を操業しているが、周辺の都市化が進んだことから、同地での建て替えが困難な状況となり、平成 25 年度に新たな整備地を公募した。

応募のあった 4 地区と現在地を比較評価した結果、吉田地区を建設候補地に選定し、地元町内会の吉田区との対話を重ね、平成 28 年度に、地域活性化を目的とする地域振興策の展開を条件とし、吉田地区に新清掃工場を整備すること及び今後の建替えも含めた恒久的な操業に合意していただいた。

なお、当該合意における吉田区側の背景としては、地域内の人口減少と少子高齢化が加速化し、このままでは近い将来に歴史ある地域社会が消滅してしまうかもしれないという「危機感」と、清掃工場を受け入れることは地域活性化の起爆剤になるのではないかという「期待感」にある。

地域振興策の計画検討については、先ず、平成 28 年度に、組合の管理者の附属機関である地域振興策検討委員会における調査審議により、地域振興策基本構想（資料 9 を参照）を策定した。

次に、地域振興策基本構想において掲げた「理念・目的」と「地域に求められる将来像」を達成すべく、平成 29 年度に、吉田区との対話協議及び様々な有識者のご協力をいただきながら、地域振興策基本計画を策定（令和元年度及び令和 4 年度に一部変更）（最新計画は資料 10 を参照）した。

その後、吉田区との対話協議により、各コンテンツ等を精査（資料 2 及び資料 4 を参照）し、本公募型プロポーザルの執行に至る。

2 プロジェクトの目的

組合は、前述する吉田区の「危機感」「期待感」を真摯に受け止め、最終結論として「地域まるごとフィールドミュージアム」と題した構想のもと、都市に近接した豊かな里地里山を代表とする地域のランドスケープと、新清掃工場から供給される排熱エネルギー（電力・低圧蒸気）を最大限活用する地域活性化拠点として「入浴機能を中心とした滞在型の多機能な複合余暇施設」（以下「地域振興施設」という。）を整備し、また、その運営管理にあたっては、吉田区の全額出資により設立した法人（以下「株式会社よしだ」という。）を指定管理者に選定することで、吉田区の地域づくり⇨小さなまちづくりを支援しながら、地域が持つポテンシャルを最大限に引き出し、「暮らしやすく持続できる快適なまち」「訪れたい魅力あるまち」「都市に近接した次世代に残したい里地里山」の具現化を図り、これまでに類例のない「清掃工場と共に育む地域づくり」のモデルケースを創出したいと考えている。

また、地域振興施設は、里山から海に至る千葉うみさとライン（利根川・印旛沼・新川・花見川・東京湾に沿った水辺道で県内有数のサイクリングロード）の中間地点である新川の近傍に位置していることから、地域振興施設は千葉うみさとラインを中心に、周辺の様々な観光スポット・アクティビティ・飲食店等へ赴くための地域観光拠点・情報発信拠点としての運用も積極的に進め、オリジナリティのある地域循環共生圏（2018年に、国の第5次環境基本計画で掲げられた「日本が目指す持続可能な社会の姿」で、都市も地方も多くの課題が山積するなか、それぞれの地域が主体的に自ら課題を解決し続け、得意な分野で互いに支えあうネットワークを形成する持続可能な自立・分散型社会）を構築したいと考えている。

こうした取組の集大成として、清掃工場の恒久的な操業に合意していただいた吉田区の持続的な活性化を、地域振興施設を利用する周辺都市住民と共に支える仕組を創出する。

3 地域振興施設の整備における前提

(1) エネルギー供給

新清掃工場から供給される電力及び低圧蒸気を活用する。

- ①供給可能な電力量 : 800 kW
- ②供給可能な低圧蒸気量 : 5.1 GJ/h

(2) 段階的整備

地域振興施設の利用状況等を踏まえながら、事業収益を財源とし、追加コンテンツを段階的に整備する。

(3) メインターゲット

ファミリー・現役就労者・女性とする。

4 敷地の概要

敷地の概要は表1のとおり。敷地に関する資料として、敷地平面図（資料3）を参照のこと。

表1 敷地の概要

項目	概要	
所在地	千葉県印西市吉田 541 番地、他	
敷地面積	11,402.5 m ² （事業の全体面積は約 155,000 m ² ）	
土地所有者	組合	
地目	畑（農地転用等不要）	
区域区分	市街化調整区域	
用途地域	指定なし	
防火地域	指定なし	
建蔽率	60%	
容積率	200%	
接道	東側：幅員 4.5m以上の認定道 西側：なし 南側：幅員 4.0m未満の認定道 北側：幅員 10mのアクセス道路を組合で整備（令和9年度）	
地盤の状況	地質調査報告書（抜粋）（資料5）を参照のこと。	
文化財	埋蔵文化財包蔵地を含む（令和8年度中に調査完了予定）	
インフラ整備	給水	①敷地の北東端部から約 9.5mに位置する水道本管（径 200 mm）から地域振興施設の直近 3mまでを組合で整備（令和9年度） ②取合点の具体的な位置等は、本プロジェクトにおける基本設計の検討段階で事業者と協議する前提 ③既存の農業用井戸が地域振興施設の近傍に残存しているが、井水利用に関する機能整備は、本プロジェクトの対象外とする。
	污水排水	①敷地の北東端部から約 1.5mに位置する下水道本管（径 200 mm）（深さ約 2.2 m）から地域振興施設の直近 3mまでを組合で整備（令和9年度） ②取合点の具体的な位置等は、本プロジェクトにおける基本設計の検討段階で事業者と協議する前提
	雨水	バーベキュー広場内に貯留浸透施設を組合で整備（令和9年度）
	都市ガス	なし（ただし、メインキッチンにおける米炊飯でプロパンガスを使用する。）
	電気	①電線について、新清掃工場から地域振興施設の直近 3mまでを組合で整備（令和9年度） ②取合点の具体的な位置等は、本プロジェクトにおける基本設計の検討段階で事業者と協議する前提

	低圧蒸気	①低圧蒸気供給配管について、新清掃工場から地域振興施設の直近 3mまでを組合で整備（令和 9 年度） ②取合点の具体的な位置等は、本プロジェクトにおける基本設計の検討段階で事業者と協議する前提
--	------	---

5 地域振興施設の整備概要

エリア種別		コンテンツ等の概要	面積
屋内余暇棟	一般余暇エリア 690 m ² (入館料なし) ※屋内余暇棟のコンテンツイメージ図（資料 4）を参照	農作物直売・物販店	105 m ²
		多目的客室 A	162 m ²
		メインキッチン	100 m ²
		コインランドリー	48 m ²
		トイレ A	48 m ²
		通路	227 m ²
	入浴余暇エリア 2,310 m ² (入館料あり) ※屋内余暇棟のコンテンツイメージ図（資料 4）を参照	下足ホール・フロントホール	140 m ²
		脱衣所	308 m ²
		内風呂	418 m ²
		トレーニングルーム	72 m ²
		多目的ルーム	54 m ²
		多目的客室 B	170 m ²
		クラブラウンジ（追加料金） ・客席 ・チャレンジキッチン（35 m ² ） ・ドリンクカウンター（30 m ² ） ・コミックライブラリー（壁面本棚） ・岩盤浴（100 m ² ） ・マッサージ（40 m ² ） ・エステ（40 m ² ） ・クラブラウンジ専用トイレ	778 m ²
		トイレ B	36 m ²
		トイレ C	18 m ²
		バックヤード（機械室・管理事務所・就労者更衣室・就労者休憩室・就労者専用トイレ・備品置場・消耗品置場・ごみ置場等）	200 m ²
		通路	116 m ²
		外構	自転車置場・植栽
	露天風呂エリア 2,000 m ² (入館料あり)	浴槽・サウナ・水風呂・外気浴場等	2,000 m ²

組合が令和9年度中に整備するコンテンツ等（本プロジェクトの対象外）

- ・雨水貯留浸透施設（1,100 m²）（バーベキュー広場として利用）
- ・南国フルーツ農園（500 m²）
- ・駐車場（230台程度）（240台程度の臨時駐車場の整備を検討中）
- ・屋外トイレ棟（駐車場の南東端部に整備予定）
- ・広場

※各配置については全体計画イメージ図（資料2）を参照

6 地域振興施設の運営概要

(1) 年間営業日数の想定

340日

(2) 営業時間

1日あたり21時から24時間の営業を検討中

(3) 年間利用者数の想定（提案の前提とする年間利用者数）

- ①当初：30万人
- ②目標：40万人

(4) 平均客単価の想定

- ①当初：税込み1,400円（入館料は時間料金制を想定）
- ②目標：未定

(5) 無料送迎バス

運行予定（ルート・時間・便数等は未定）

(6) 運営事業者（予定）

- ①指定管理者
株式会社よしだ（千葉県印西市吉田1757番地）
- ②指定管理者の運営パートナー
株式会社共立ソリューションズ（東京都中央区築地2-12-10）

(7) 日あたりの最大就労者数の想定

60人

7 業務の内容

本プロジェクトの業務内容は、次に示すとおり。

(1) 設計業務（設計事業者が担当）

- ①運営事業者の意見を聴く機会を設け、組合と協議の上、必要に応じ地域振興施設の設計に反映
- ②地域振興施設の設計業務（基本設計・実施設計）
- ③本プロジェクトに伴い必要となる許認可及び建築確認の手続き業務（関係機関との協議及び申請等の手続き）（開発行為手続きを除く）
- ④住民説明会等における資料作成及び説明の支援
- ⑤その他、設計業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設業務（建設事業者が担当）

- ①地域振興施設の建設工事
- ②地域振興施設で用いる什器備品の調達及び設置業務（消耗品を除く）
- ③その他、施工業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 工事監理業務（工事監理事業者が担当）

- ①地域振興施設の建設工事の工事監理業務
- ②本プロジェクトに伴い必要となる許認可及び建築確認の手続き業務（関係機関との協議及び申請等の手続き）（開発行為手続きを除く）
- ③その他、工事監理業務を実施する上で必要な関連業務

8 遵守すべき法制度等

事業者は、建築基準法、公衆浴場における衛生等管理要領、循環式浴槽におけるレジオネラ症防止対策マニュアル、公衆浴場における水質基準等に関する指針その他本プロジェクトに係る関係法令（関連する施行令、施行規則、条例、要綱、基準、指針等を含む。）等を遵守すること。

また、印西市基本構想をはじめとする印西市が定めた各種の基本計画、整備基準等に適合するように本プロジェクトの設計検討を進めること。

9 履行期間

令和8年8月28日を予定する契約締結日（議会可決日）の翌日から令和10年3月31日まで（令和10年3月31日までに引渡し）

第2章 設計業務

1 設計業務総則

(1) 設計業務の対象範囲

事業者は、契約書、要求水準書及び技術提案資料に基づき、事業者の責任において基本設計及び実施設計を行うこと。

- ①事業者は、設計業務の内容について組合と協議し、業務の目的を達成すること。
- ②事業者は、業務の進捗状況に応じ、組合に対して定期的に報告を行うこと。
- ③事業者は、最新の「公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）」「公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）」「日本建築学会制定の標準仕様書」を遵守し、業務を遂行すること。
- ④施工に伴い必要となる関係官庁への許認可申請、報告、届出、その必要図書の作成及び手続き等は、事業者の経費負担により実施すること。なお、本プロジェクトは土地収用法上の収用にあたる事業であるため、農地転用及び農振除外手続きは不要である。
- ⑤建築確認申請等の施工に伴う各種手続きをスケジュールに支障がないように実施すること。また、各種許認可等の書類の写しを組合に提出すること。
- ⑥国の補助金や開発行為など、組合が必要としている関係官庁への届出・手続きにおいて、必要図書の作成などを支援すること。
- ⑦図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は国土交通省で公表している官庁営繕の技術基準等を参考にし、組合の確認を受けて進めること。
- ⑧組合が議会や住民等に向けて設計内容に関する説明を行う場合は、組合の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関する協力を行うこと。

(2) 業務期間

設計業務の期間は、地域振興施設の引渡し日を基に事業者が計画すること。具体的な設計期間については事業者の提案に基づき契約書に定めるものとする。事業者は、関係機関と十分協議した上で、本プロジェクト全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本プロジェクトが円滑に推進するよう設計業務の期間を設定すること。

(3) 設計体制と主任技術者の配置・進捗管理

事業者は、設計業務の主任技術者を配置し、設計体制と合わせて設計着手前に次の書類を提出すること。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- ①設計業務着手届
- ②主任技術者選任通知書（経歴書を添付）
- ③担当技術者・協力技術者届

(4) 設計計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、組合に提出して承諾を得ること。なお、設計業務が完了したときは、基本設計及び実施設計それぞれについて設計業務完了届を提出すること。

(5) その他

- ①設計検討の段階において、地域振興施設の運営事業者（予定）から、諸室面積、レイアウト、設備及び什器備品等の変更など、計画変更に関する意見が示される可能性があることから、当該意見への柔軟な対応を期待する。
- ②本プロジェクトの遂行にあたり、関係市町に所在する企業等を活用することによる地域経済への貢献を期待する。

2 提案を求める範囲

(1) 屋内余暇棟

- ①配置
- ②延床面積
- ③構造
- ④階数
- ⑤軒高
- ⑥コンテンツ（配置、動線、什器備品、外構及びサイン計画を含む）
- ⑦外観・意匠・設備等

(2) 露天風呂

- ①配置
- ②整備面積
- ③コンテンツ（配置、動線、什器備品及びサイン計画を含む）
- ④意匠・設備等

3 基本的な条件

(1) 全体計画

- ①屋内余暇棟
(ア) 配置

敷地平面図（資料3）から雨水貯留浸透施設を除いた敷地（ただし、基礎を雨水貯留浸透施設から5m以上離隔させること。）にて、要求水準書で示す全ての条件を満たした上で自由提案（以下「自由提案」という。）とする。なお、本配置検討

にあたっては、バックヤードの搬入車両動線の確保に留意すること。

(イ) 延床面積

3,000 m² (±10%まで許容)

(ウ) 構造

- i. 鉄骨倉庫造又は木造倉庫造とする。
- ii. 構造計画は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づく「多数の者が利用する官庁施設等」に該当する施設に位置付けることとし、構造体「Ⅱ類」(建築基準法の1.25倍)、建築非構造部材「B類」、建築設備「乙類」の耐震安全性を確保すること。

(エ) 階数

平屋とするが、中二階の整備を許容する。

中二階を整備する場合は、条件の上では上記(イ)の延床面積に含めない。

(オ) 軒高

5m以上とする。

(カ) 外観・意匠・設備等

自由提案とする。

(キ) その他・備考

- i. コインランドリー・管理事務所・就労者更衣室・就労者休憩室・マッサージ・エステで必要となる什器備品の調達は、本プロジェクトの対象外とする。
- ii. 予約管理システム・会員登録システム・スマート入退場システム・レジ決済システム及び自動販売機の調達は、本プロジェクトの対象外とする。
- iii. 本棚に収蔵するコミック・絵本・その他書籍、また、食器等の消耗品的要素のある物品の調達は、本プロジェクトの対象外とする。
- iv. 喫煙所の整備は、本プロジェクトの対象外とする。
- v. 機械室などバックヤードの一部を敷地内において別棟で整備することを許容する。
- vi. 本章4及び屋内余暇棟のコンテンツイメージ図(資料4)で示すトイレの一部を廃案とするを許容する。

②露天風呂

(ア) 配置

敷地平面図(資料3)から雨水貯留浸透施設を除いた敷地(ただし、遮蔽塀の基礎を雨水貯留浸透施設から5m以上離隔させること。)にて、自由提案とする。

(イ) 整備面積

2,000 m² (±10%まで許容)

(ウ) 意匠・設備等

自由提案とする。

(2) 余暇空間形成

- ①地域振興施設として、集客力及び収益力に優れるコンテンツを選定し、最適な諸室面積、品質、快適性及び安全性を確保した提案内容とすること。
- ②上質な滞在に寄与する什器備品を選定し、最適な数量、品質、快適性及び安全性を確保した提案内容とすること。
- ③同一商圈内における類似施設との差別化を図る提案内容とすること。
- ④運営管理しやすい各コンテンツの配置レイアウト及び各種動線等を確保した提案内容とすること。
- ⑤清潔の保持及び清掃のしやすさを踏まえた提案内容とすること。
- ⑥将来、追加コンテンツを段階的に整備することを踏まえた提案内容とすること。(将来のニーズ変化等に柔軟に対応することができるよう、間取りの変更や他用途への転用などを考慮した工夫)
- ⑦ユニバーサルデザインを踏まえた提案内容とすること。
- ⑧屋内余暇棟の外観が周辺環境と調和する提案内容とすること。

(3) 設備

- ①設備計画は、「建築設備計画基準」に準拠し、各設備の設計を行うこと。
- ②新清掃工場から供給されるエネルギーに関することは、次に示す資料を踏まえること。
 - (ア) 新清掃工場から地域振興施設へ供給するエネルギー量 (資料6)
 - (イ) 低圧蒸気供給配管仕様書 (参考) (資料7)
 - (ウ) 低圧蒸気配管保温仕様表・保温施工要領図 (参考) (資料8)
- ③新清掃工場の全休炉により電力供給が出来ない際や、事故停電時の対応として、非常用発電機を整備すること。なお、非常用発電機から電力を供給する対象設備は、管理事務所及び避難誘導で必要となる照明等のほか、冷蔵庫・冷凍庫・機械警備等とする。なお、全休炉期間中は、営業しない前提とする。
- ④利用者及び就労者の安全性 (特にレジオネラ菌対策と食中毒対策) と快適性 (特に空調換気) を踏まえた提案内容とすること。
- ⑤機器更新を含め、維持管理しやすい提案内容 (特に濾過循環システム) とすること。
- ⑥ランニングコストの縮減を踏まえた提案内容とすること。
- ⑦省エネな提案内容とすること。

4 コンテンツに関する個別の条件等

コンテンツに関する個別の条件及び利用想定等は、次の（１）から（３）に示すとおり。

ただし、コンテンツの追加・類似する別のコンテンツに変更・諸室等の面積の変更、また、屋内余暇棟のコンテンツイメージ図（資料４）で示す諸室等の配置の変更・動線の変更のほか、条件として定めていない什器備品の構成と数量は自由提案とする。

（１）屋内余暇棟 一般余暇エリア 690㎡（入館料なし）

①出入口A

面積	—
利用想定等	来訪者のメイン出入口
条件	(ア) 風除室を整備すること。 (イ) 雨避けを目的とする庇を整備すること。
備考	—

②農作物直売・物販店

面積	105㎡
利用想定等	【主な販売品目】 (ア) 関係市町の産品（米・野菜・加工品等）※主力販売品目 (イ) 食料備蓄を兼ねた保存性の高い食品（冷凍食品・レトルト食品・瓶詰・缶詰・スパイス・調味料等）※主力販売品目 (ウ) メインキッチンで製造した総菜とジェラート (エ) メインキッチンで加工したバーベキュー食材 (オ) 千葉県の産品 (カ) 全国のクラフトビール
条件	上記の利用想定等を踏まえた農作物直売・物販店を整備（米保冷库・冷蔵ショーケース・冷凍ショーケースも設置）すること。
備考	将来、売場の一部を小規模なクラフトビール工房に変更する可能性がある。

③多目的客室A

面積	162㎡
利用想定等	食事・休息・学習・読書・仕事・団らん
条件	(ア) 上記の利用想定等を踏まえた多目的客室を整備すること。 (イ) 全体的に程よいパーソナルスペースを確保すること。 (ウ) 客席は、テーブルセットとカウンター席を中心に構成すること。 (エ) 一般書籍ライブラリー（壁面本棚・蔵書数は2千冊）を併設すること。

	(オ) 開放感のある露天風呂や周辺広場とのギャップを打ち出したいことから、自然採光は最低限とし「こもり感」を持たせること。
備考	—

④メインキッチン

面積	100 m ²
利用想定等	<p>(ア) 指定管理者による直営</p> <p>(イ) 主なメニュー構成は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 日替定食を3～4種類（食事の主役を「ごはん」とし、プロパンガスを用いて羽釜や土鍋で炊飯） ii. 日替わりで10～15種類の総菜（小鉢提供） iii. 季節毎10～15種類のジェラート iv. 飲料はソフトドリンクが中心 <p>(ウ) 農作物直売・物販店で販売するバーベキュー食材の加工等（肉・魚介・野菜等）</p> <p>(エ) 食事の提供先は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 多目的客室A : セルフサービス ii. 多目的客室B : セルフサービス iii. クラブラウンジ : 配膳 <p>(オ) 飲料の提供先は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 多目的客室A : セルフサービス ii. 多目的客室B : セルフサービス
条件	<p>(ア) 上記の利用想定等を踏まえたメインキッチン及びセルフサービスカウンターを整備すること。</p> <p>(イ) 将来、メインキッチンの一部（25 m²程度）をテナントキッチンに変更する可能性があることから、その点に配慮した整備とすること。</p>
備考	—

⑤コインランドリー

面積	48 m ²
利用想定等	<p>(ア) 一般利用者による洗濯（主に昼間）</p> <p>(イ) 地域振興施設のリネン洗濯（主に夜間）</p>
条件	一般来館者の滞在空間に、不快な騒音が届かないよう整備すること。
備考	—

⑥トイレA

面積	48 m ²
利用想定等	(ア) 一般余暇エリア利用者が使用 (イ) バーベキュー広場利用者が使用 (ウ) 広場利用者が使用
条件	(ア) 個室内に十分な動作空間を確保すること。 (イ) 多目的トイレも整備すること。
備考	—

⑦出入口B

面積	—
利用想定等	バーベキュー広場及び広場の利用者の出入口
条件	(ア) 風除室を整備すること。 (イ) 雨避けを目的とする庇を整備すること。
備考	—

(2) 屋内余暇棟 入浴余暇エリア 2,310 m² (入館料あり)

①下足ホール・フロントホール

面積	140 m ²
利用想定等	—
条件	(ア) 滞留が起こりにくい工夫を講じること。 (イ) 下足ロッカーの数は、滞在時間の長い来館者が多く見込まれることを踏まえること。 (ウ) 施設からのお知らせ・注意・混雑状況等を表示するデジタルサイネージを整備すること。
備考	【想定しているフロントスタッフ人数 (参考)】 時間帯等により増減するが、1人～3人を想定

②脱衣所

面積	男性 154 m ² 女性 154 m ²
利用想定等	—
条件	<p>(ア) 滞留が起こりにくい工夫を講じること。</p> <p>(イ) 更衣ロッカー間の通路幅を含み、全体的に程よいパーソナルスペースを確保すること。</p> <p>(ウ) 更衣ロッカーの数は、滞在時間の長い来館者が多く見込まれることを踏まえること。</p> <p>(エ) 更衣ロッカーの種別については、ハンガーにより着衣を畳まないで済み、また、傘などの長物も収納できる縦型が最善と考えていることから、縦型更衣ロッカーを基本として設計検討を進め、1/3 以上は縦型更衣ロッカーを採用すること。</p> <p>(オ) 施設からのお知らせ・注意・混雑状況等を表示するデジタルサイネージを整備すること。</p> <p>(カ) 開放感のある露天風呂や周辺広場とのギャップを打ち出したいことから、自然採光は最低限とし「こもり感」を持たせること。</p>
備考	—

③内風呂

面積	男性 209 m ² 女性 209 m ²
利用想定等	—
条件	<p>(ア) カランは、間仕切りを設けること。</p> <p>(イ) 利用状況によりシャワーの水圧が低下しないよう整備すること。</p> <p>(ウ) 複数の浴槽・サウナ（1種はアウフグースイベントが開催可能な規模とすること）・水風呂を整備すること。</p> <p>(エ) 内気浴ができる場所を確保又は当該用途の居室を整備すること。</p> <p>(オ) 開放感のある露天風呂や周辺広場とのギャップを打ち出したいことから、自然採光は最低限とし「こもり感」を持たせること。</p>
備考	<p>【想定している空間形成（参考）】</p> <p>内装の素材・色・形状の工夫で空間形成するのではなく、機能的でシンプルな内装の中、防水額縁を用いた市民ギャラリー（写真や絵画を展示）として空間形成し、イベント効果と入浴中の視線の置きどころを多く確保する。</p> <p>【想定している浴槽の種類（参考）】</p> <p>人工温泉・炭酸泉・水素泉・季節の変わり湯のほか、複数の温度帯</p>

④トレーニングルーム

面積	男性 36 m ² 女性 36 m ²
利用想定等	—
条件	(ア) 異性の目を気にせず利用できるよう男女別に整備すること。 (イ) マシンジムとして整備すること。 (ウ) トレーナーを配置しない運営形態とするため、安全性が高く事故リスクの低いマシンを採用すること。 (エ) 男女別で異なる整備内容とすることを許容する。
備考	—

⑤多目的ルーム

面積	54 m ²
利用想定等	(ア) 通常時は、身体をゆだねてくつろげるビーズクッション等を配置し、湯上りにゆったりと過ごせるリラクゼーション空間として利用する。 (イ) ベビーダンス教室やヨガ教室など、多目的な貸出スペースとしても運用する。
条件	(ア) 上記の利用想定等を踏まえた多目的ルームを整備すること。 (イ) 床材は接触快適性及び安全性が高く、清潔の保持がしやすいものを採用すること。 (ウ) 床暖房を整備すること。 (エ) ベビーダンス教室やヨガ教室等の開催を踏まえた大型ミラーを整備すること。 (オ) 什器は、容易にレイアウト変更が可能なものを採用すること。
備考	—

⑥多目的客室B

面積	170 m ²
利用想定等	食事・休息・学習・読書・仕事・団らん
条件	(ア) 上記の利用想定等を踏まえた多目的客室を整備すること。 (イ) 全体的に程よいパーソナルスペースを確保すること。 (ウ) 客席は、テーブルセットとカウンター席を中心に構成すること。 (エ) 絵本ライブラリー（壁面本棚・蔵書数は500冊）を併設したキッズルームを併設すること。 (オ) 開放感のある露天風呂や周辺広場とのギャップを打ち出したいことから、自然採光は最低限とし「こもり感」を持たせること。
備考	【想定しているキッズルームの概要（参考）】 (ア) 柔らかい床材を用いた遊び場 (イ) 絵本の読み聞かせ

	(ウ) 親子で気兼ねのない食事
--	-----------------

⑦クラブラウンジ

面積	778 m ²
利用想定等	(ア) 食事・休息・学習・読書・仕事・団らん (イ) 追加料金を支払い館内着を着用した来館者が利用
条件	(ア) 上記の利用想定等を踏まえたクラブラウンジを整備すること。 (イ) 大人向けの落ち着いたある上質な複合余暇空間として整備すること。 (ウ) 全体的に程よいパーソナルスペースを確保すること。 (エ) 客席は、ソファーセット・リクライニングチェア・カウンター席を中心に構成すること。 (オ) 開放感のある露天風呂や周辺広場とのギャップを打ち出したいことから、自然採光は最低限とし「こもり感」を持たせること。
補足	【クラブラウンジを構成する個別コンテンツ】 (ア) チャレンジキッチン (35 m ²) i. 曜日や時間で調理人が変わるシェアキッチンとして運用 ii. 食事の提供先はクラブラウンジ内の客席及び多目的客室B (配膳) (イ) ドリンクカウンター (30 m ²) i. 様々なソフトドリンクとアルコールを楽しめるバーカウンター ii. トーストやアメリカンドック等の軽食も調理する。 iii. 食事と飲料の提供先はクラブラウンジ内の客席 (配膳) iv. 多目的客室Bに隣接する場所に整備し、スタッフがクラブラウンジと多目的客室Bの利用状況を見守る。また、突発的な事態に対応する。 (ウ) コミックライブラリー i. 壁面本棚 ii. 蔵書数は2万冊 (エ) 岩盤浴 (100 m ²) (クールダウン室を含む) (オ) マッサージ (40 m ²) (テナントの前提) (カ) エステ (40 m ²) (テナントの前提) (キ) クラブラウンジ専用トイレ

⑧トイレB

面積	36 m ²
利用想定等	入浴余暇エリアの利用者が使用 (出入りは一般通路から)
条件	(ア) 個室内に十分な動作空間を確保すること。 (イ) 多目的トイレも整備すること。
備考	—

⑨ トイレC

面積	18 m ²
利用想定等	入浴余暇エリアの利用者が使用（出入りは脱衣所から）
条件	個室内に十分な動作空間を確保すること。
備考	—

⑩ バックヤード

面積	200 m ²
利用想定等	—
条件	<p>(ア) 営業時間が、1日あたり 21 時間から 24 時間となることを踏まえること。</p> <p>(イ) 不快な騒音や悪臭が来館者利用空間に届かないよう整備すること。</p>
備考	<p>【想定している諸室（参考）】</p> <p>(ア) 機械室</p> <p>(イ) 管理事務所</p> <p>(ウ) 就労者更衣室</p> <p>(エ) 就労者休憩室</p> <p>(オ) 就労者専用トイレ</p> <p>(カ) 備品置場</p> <p>(キ) 消耗品置場</p> <p>(ク) ごみ置場等</p>

⑪外構（自転車置場・植栽）

面積	—
利用想定等	—
条件	<p>【自転車置場】</p> <p>(ア) 屋内余暇棟のコンテンツイメージ図（資料 4）で示す出入口 A の付近に整備すること。</p> <p>(イ) サイクルラックを採用すること。</p> <p>(ウ) サイクルラックの基数は、地域振興施設が里山から海に至る千葉うみさとライン（利根川・印旛沼・新川・花見川・東京湾に沿った水辺道で県内有数のサイクリングロード）の中間地点である新川の近傍に位置していることに留意すること。</p> <p>(エ) 照明を設けること。</p> <p>【植栽】</p> <p>(ア) 屋内余暇棟のメイン出入口の付近に、樹高 3m 以上の高木を 10 本以上植栽すること。</p> <p>(イ) 植栽する樹種は、シンボルツリーとして四季を実感できる落葉樹の高木とするが、具体的な樹種の選定及び配置は組合と協議を行うこと。</p>
備考	その他の外構は、組合で整備する（本プロジェクトの対象外）。その他の外構の内容は、追加の植栽・垣根・歩道・バックヤード通路等を予定する。

⑫サイン計画

面積	—
利用想定等	—
条件	<p>(ア) 施設銘板を設置すること。</p> <p>(イ) 室名称のサインは、全ての諸室に設けること。</p> <p>(ウ) 上質な滞在空間に融和するサインデザインとすること。</p> <p>(エ) 具体的なサイン計画は、組合と協議を行うこと。</p>
備考	駐車場及び周辺道路等に設置する案内看板は、組合で整備する（本プロジェクトの対象外）。

(3) 露天風呂エリア 2,000 m² (入館料あり)

① 露天風呂

面積	男性 1,000 m ² 女性 1,000 m ²
利用想定等	<p>(ア) 男湯と女湯それぞれにドリンクカウンターを整備し、様々なソフトドリンクを提供する。ドリンクカウンターのスタッフは、露天風呂の利用状況を見守る。また、突発的な事態に対応する。</p> <p>(イ) 通常入浴のほか、豊富な植栽（雑木林）を活かした入浴イルミネーションイベントや、入浴ライトアップイベントを開催する。</p> <p>(ウ) 男湯と女湯を連結させ、水着着用混浴サウナイイベントを開催する。また、その際、キッチンカー2台程度が露天風呂エリア内に駐車し営業する。</p>
条件	<p>(ア) 上記の利用想定等を踏まえた露天風呂を整備すること（イベント備品の調達は本プロジェクトの対象外）。</p> <p>(イ) 複数の浴槽・サウナ・水風呂・外気浴場のほか、雑木林・歩道・遮蔽塀を整備すること。</p> <p>(ウ) メインの浴槽は屋内余暇棟に近接整備するなどし、悪天候時や冬季の快適な利用に配慮すること。</p> <p>(エ) 遮蔽塀の近傍は鬱蒼とした雑木林とし、入浴中に遮蔽塀を視認しにくい環境を構築すること。その他の雑木林は明るく開放的な雰囲気とすること。植栽する樹種は、四季を実感できる落葉樹の高木（樹高3m以上）を中心とするが、具体的な樹種の選定及び配置は組合と協議を行うこと。</p> <p>(オ) 男女別で異なる整備内容とすることを許容する。</p>
備考	<p>【想定している露天風呂（参考）】</p> <p>(ア) 浴槽は、壺湯等も採用し、大きさではなく多様性で訴求力を高める。</p> <p>(イ) サウナは、コテージタイプやバレルタイプ等を中心に採用し、大きさではなく多様性で訴求力を高める。</p> <p>(ウ) 水風呂は、1人用のバスタブタイプ等も採用し、大きさではなく多様性で訴求力を高める。</p> <p>(エ) 外気浴は、イス等に座る形態だけではなく、寝ころべる場所も整備する。</p> <p>(オ) 悪天候時や鳥類の糞害対策として、適宜雨避けを整備する。</p> <p>(カ) 露天風呂側の地域振興施設の外壁は蔦などで緑化する。</p>

②サイン計画

面積	—
利用想定等	—
条件	(イ) 各露天風呂機能に、サインを設けること。 (ウ) 上質な滞在空間に融和するサインデザインとすること。 (エ) 具体的なサイン計画は、組合と協議を行うこと。
備考	—

5 設計業務遂行に必要な関連業務

(1) 基本設計及び実施設計に係る書類の提出

基本設計終了時及び実施設計終了時のそれぞれの段階に次の書類を提出すること。組合は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む。）を通知する。また、全ての提出書類のデジタルデータ（CAD データも含む。）を提出すること。なお、提出部数は各3部とし、体裁等については、別途組合の指示するところによる。

①基本設計

- (ア) 意匠設計図（A1判・A3縮小判）
- (イ) 構造設計資料
- (ウ) 設備設計資料
- (エ) 什器備品リスト
- (オ) 什器備品カタログ
- (カ) 工事費概算書
- (キ) 要求水準書との整合性の確認結果報告書
- (ク) 技術提案資料との整合性の確認結果報告書
- (ケ) その他必要資料

②実施設計

- (ア) 意匠設計図（A1判・A3縮小判）
- (イ) 構造設計図
- (ウ) 設備設計図
- (エ) 什器備品リスト
- (オ) 什器備品カタログ
- (カ) 外観・内観パース
- (キ) 工事費積算内訳書・積算数量調書
- (ク) 要求水準書との整合性の確認結果報告書
- (ケ) 技術提案資料との整合性の確認結果報告書
- (コ) その他必要資料

(2) 設計業務に係る留意事項

組合は、事業者に対して設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに組合から提供を受けた関連資料を当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

(3) 設計変更について

組合は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲内で、地域振興施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費及び工事費等）が発生したときは、組合が当該費用を負担するものとする。一方、設計変更に伴い費用に減少が生じたときは、本プロジェクトの対価の支払額を減額するものとする。

第3章 建設業務・工事監理業務

1 建設業務・工事監理業務総則

(1) 業務の対象範囲

事業者は、実施設計図書、契約書、要求水準書及び技術提案資料に基づき、地域振興施設の建設及び工事監理等を行うこと。

(2) 業務期間

事業者は、各種検査を経て完成させた地域振興施設を令和10年3月31日までに、組合に引渡すものとする。

(3) 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を申し出た場合は、延長期間を含め組合と事業者が協議して決定するものとする。

2 建設業務

(1) 基本的な考え方

- ①地域振興施設の建設のために必要となる業務は、契約書において組合が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。
- ②建設に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者がその責めを負うものとする。

(2) 工事計画策定にあたり留意すべき事項

- ①関連法令を遵守するとともに、関連要綱や各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- ②周辺の関連工事（新清掃工場・雨水貯留浸透施設等）におけるスケジュール等の情報を共有し、組合及び関係者と調整しながら工事を進めること。
- ③工事に伴い想定される騒音、振動、悪臭、粉塵、交通安全、渋滞等については、近隣住民等の生活環境等に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて、影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- ④近隣住民等へ工事内容を周知徹底して理解を得るよう努めること。
- ⑤近隣住民等への対応について、事業者は組合に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。

(3) 着工前業務

①近隣調査・準備調査等

- (ア) 近隣住民等の理解の基に、工事の円滑な進行を確保すること。
- (イ) 工事による近隣住民等への影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。
- (ウ) 工事概要資料を作成し、近隣住民等を対象とした説明会を開催すること。

②施工計画書の提出

事業者は、着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに組合に提出して、承諾を得ること。

- | | |
|-------------------------------|-----|
| (ア) 工事実施体制届 | 1 部 |
| (イ) 工事着工届 | 1 部 |
| (ウ) 現場代理人及び監理技術者選任通知書（経歴書を添付） | 1 部 |
| (エ) 承諾願（仮設計画書） | 1 部 |
| (オ) 承諾願（工事記録写真撮影計画書） | 1 部 |
| (カ) 承諾願（施工計画書） | 1 部 |
| (キ) 承諾願（主要資機材一覧表） | 1 部 |
| (ク) 報告書（下請業者一覧表） | 1 部 |
| (ケ) 上記の全てのデジタルデータ | 1 式 |

(4) 工事期間中業務

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って工事を進めること。また、事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。また、次の事項に留意すること。

- ①事業者は、工事進捗状況の予定と実績を組合に毎月報告するほか、組合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。
- ②事業者は、組合と協議の上、必要となる各種検査・試験及び中間検査を行うこと。
なお、検査・試験の項目及び日程については、事前に組合に連絡すること。
- ③組合は、事業者が行う工程会議に立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。

3 工事監理業務

(1) 着工前業務

① 工事監理計画書の提出

事業者は、工事着工前に、工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、詳細工程表（総合定例打合せ日程や各種検査日程等も明記）を含む工事監理計画書を作成し、次の書類とともに組合に提出して、承諾を得ること。

（ア）工事監理体制届

（イ）工事監理者選任通知書（経歴書を添付）

（ウ）工事監理業務着手届

(2) 工事期間中業務

① 工事監理者は、工事進捗等の状況を組合に定期的に（毎月 1 回）報告するほか、組合の要請があったときには随時報告を行うこと。

② 組合への完成確認報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。

③ 工事監理業務内容は、「四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款」によることとし、「四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約書」に示された業務とする。

4 什器備品の調達及び設置業務

① 設計図書に基づき、施工が伴う什器備品の製作及び設置を施工に含めて行うこと。

② 完成検査後、事業者は、組合に対し、什器備品の使用方法等に関する説明等を行うこと。

5 建設業務遂行に必要な関連業務

(1) 施工中の提出書類

事業者は、工事期間中に、次の書類を工事の進捗状況に応じて、遅滞なく組合に提出すること。

- | | |
|--------------------------------|----|
| ①工事打合簿 | |
| ②協議資料（関係官公庁協議、近隣協議資料） | |
| ③検査・段階確認書 | |
| ④立会書 | |
| ⑤休日・夜間作業届 | |
| ⑥工程管理（工事工程表・工事進捗状況報告書・工事監理報告書） | |
| ⑦承諾願（機器承諾願） | 1部 |
| ⑧承諾願（残土処分計画書） | 1部 |
| ⑨承諾願（産業廃棄物処分計画書） | 1部 |
| ⑩承諾願（再資源利用（促進）計画書） | 1部 |
| ⑪承諾願（主要工事施工計画書） | 1部 |
| ⑫承諾願（生コン配合計画書） | 1部 |
| ⑬報告書（各種試験結果報告書） | 1部 |
| ⑭報告書（各種出荷証明） | 1部 |
| ⑮報告書（マニフェストA・B2・D・E票） | 1部 |
| ⑯その他必要書類 | 1部 |
| ⑰上記の全てのデジタルデータ | 1式 |

(2) 完成時業務

自主完成検査及び完成検査は、次の「①事業者による自主完成検査」及び「②組合の完成検査」の規定に則して実施する。また、事業者は、組合による完成検査後に「③完成図書提出」に則して、必要な書類を組合に提出する。

①事業者による自主完成検査

- (ア) 事業者は、事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び設備機器、器具、什器備品等の試運転等を実施すること。
- (イ) 自主完成検査及び設備機器、器具、什器備品等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに組合に書面で通知すること。
- (ウ) 事業者は、組合に対して、自主完成検査及び設備機器、器具、什器備品等の試運転の結果を、建築基準法第7条第5項に定める検査済証その他の検査結果に関する書類の写しを添えて報告すること。

②組合の完成検査

組合は、事業者による上記の自主完成検査及び設備機器、器具、什器備品等の試運転の終了後、地域振興施設及び設備機器、器具、什器備品等について、次の方法により完成検査を実施する。

- (ア) 組合は、事業者の立会いの下で、完成検査を実施するものとする。
- (イ) 完成検査は、設計図書との照合により実施するものとする。
- (ウ) 事業者は、設備機器、器具、什器備品等の取扱いに関する組合への説明を前項の試運転とは別に実施すること。なお、各施設、什器備品等の使用方法について操作・運用マニュアルを作成し、組合に提出し、その説明を行うこと。
- (エ) 事業者は、組合の行う完成結果の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成検査の手続きと同様とする。
- (オ) 事業者は、組合による完成検査後、是正・改善事項がない場合には、組合から完成確認の通知を受けるものとする。

③完成図書の提出

事業者は、組合による完成確認の通知に必要な完成図書を提出すること。また、これら図書の保管スペースを地域振興施設内に確保すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途組合の確認を得ること。

- (ア) 工事完了届 1 部
- (イ) 検査済証 1 部
- (ウ) 工事記録写真 1 部
- (エ) 完成図（建築 ※外構を含む） 1 式（製本図 1 部）
- (オ) 完成図（設備） 1 式（製本図 1 部）
- (カ) 完成図（什器備品の配置表） 1 式（製本図 1 部）
- (キ) 完成図（構内通路等の平面図、給水・排水・電気に係る系統図等）
1 式（製本図 1 部）
- (ク) 什器備品リスト 1 部
- (ケ) 什器備品カタログ 1 部
- (コ) 完成調書（完成引渡書類、鍵及び工具引渡書、官公署等の許可書類一覧表、
保証書を含む） 1 部
- (サ) 完成写真 1 部
- (シ) 要求水準書及び技術提案資料との整合性の確認結果報告書
3 部
- (ス) その他必要書類 1 部
- (セ) 上記の全てのデジタルデータ 1 式