

近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業

要求水準書（案）

令和 7 年 4 月



大和郡山市

目 次

第1 総則	1
1 「要求水準書」の位置づけ	1
2 事業の目的	1
3 本施設の計画設計にあたって	1
4 本施設の整備・運営の概要	2
(1) 記述の想定	2
(2) 概要	2
(3) 基本的な事業方式（詳細な事業方式については、募集要項参照）	2
5 本事業の概要	2
6 民間所有施設の計画の基本的考え方	3
(1) 物品販売施設	3
(2) 民間提案施設	3
(3) 駐輪場	3
(4) その他の共用施設	3
7 本事業の性能規定について	3
(1) 設計に関する要求水準	3
(2) 維持管理指針について	4
(3) 創意工夫の発揮について	4
8 遵守すべき法令等（奈良県・大和郡山市の条例等）	4
(1) 各種関係法令	4
(2) 設計基準・指針等	5
9 環境への配慮	6
第2 事業用地に関する要求水準	6
1 事業用地の概要	6
(1) 事業および事業用地の構成	6
(2) 本事業用地の概要	7
(3) 事業用地の範囲	7
(4) 供給処理施設の概要	8
(5) 事業用地特有の条件	8
2 計画立案にあたっての留意事項	9
(1) 近隣への配慮	9
(2) 動線計画	9
(3) 配置計画	10
(4) 景観・デザイン計画	10

第3 市所有施設の機能および性能に関する要求水準	10
1 基本要件	10
(1) 耐震性能	10
(2) 耐久性能	10
(3) バリアフリーおよびユニバーサルデザインへの配慮	10
(4) 公共施設の適用基準等	11
(5) 維持管理および環境に配慮した設計	11
(6) 木材の活用	11
(7) 地元業者・材料調達の促進	11
(8) 効率的な計画	11
(9) 採光、通風への配慮	11
(10) 独自の提案	11
2 公共施設の個別要求水準	12
(1) エントランスと縦動線（エレベーター、階段等）	12
(2) 全体のフロア構成	12
(3) 本施設のフロア構成について	12
(4) 必要諸室の面積について	13
3 各居室の要求水準	13
(1) （仮称）近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センターの要求水準	13
(2) 公共駐車場の要求水準	14
第4 民間所有施設の機能および性能に関する要求水準	15
1 基本要件	15
(1) 適用基準および標準仕様	15
(2) 公共施設とのデザインの統一性の確保	15
2 民間所有施設の導入機能	16
3 駐輪場の要求水準	16

第1 総則

1 「要求水準書」の位置づけ

本要求水準書（別に定める資料を含む。以下、「本書」という。）は、大和郡山市（以下「市」という。）が、近鉄郡山駅前店舗等公共駐車場共同開発事業（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。）に要求する本事業の実施設計、建設工事等の水準を示すものである。なお、本書は市が事業者に要求する内容及び事業者が満たすべき質の最低限の水準を示すものであり、事業者が本要求水準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い。

2 事業の目的

現在、市では「城下町の風情を活かし、いきいき暮らせるまちづくり」のコンセプトのもと「駅周辺に人が集まる仕掛けづくり」、「地区を回遊する仕組みづくり」、「安心安全に歩ける環境づくり」、「官民連携のまちづくり」の4つまちづくりの戦略とした近鉄郡山駅周辺地区の取り組みを進めている。

本事業は、この近鉄郡山駅周辺整備事業と連携し、新しく生まれ変わる駅前空間において、「子育て世代活動支援センター」、「駅前公共駐車場」、そして当該地区周辺の方々の日常生活を支援する「民間の物品販売施設」を基本とする公民の機能が複合された新たな施設を整備することで当該地区の都市機能の強化を図るとともに、中心市街地のみならず、市全体のコミュニティ活動の活性化に寄与し、賑わいの創出を目的とする。

3 本施設の計画設計にあたって

本施設は、「市が所有する公共施設」と「事業者が所有する民間施設」からなる市民のための複合施設である。本施設は、本書に記述する市が要求する機能に加え、中心市街地や市全体の活性化に資する事業者による市民サービス機能を付け加えることを企図している。さらに、計画・設計作業を事業者が行うことにより、事業者の創意工夫の導入を期待しているものである。

よって、下記の点について、事業者は深く理解し、相反する事項を調整し、優れた提案が出てくることを期待している。

①都市機能の強化、中心市街地の活性化のための計画・設計（プラン）

- ・子育てや商業などの都市サービスの集約、多世代が集住するまちづくりを推進し、中心市街地の活性化に寄与する民間施設計画
- ・周辺住民に配慮し、市民の利用を重要視した設計
- ・優れた景観形成、デザイン
- ・近鉄郡山駅周辺地区を中心市街地として、基盤整備と連動した土地の有効活用、高度利用を推進する計画

②効率的な設計による費用負担の軽減（コスト）

- ・市財政負担を軽減する、無駄のない効率的な設計

③長期安定した施設運営（マネージメント）

- ・長期的に、安定した持続可能な施設運営計画

4 本施設の整備・運営の概要

(1) 記述の想定

本書では民間所有部分と市所有部分が合築され区分所有建物となった建物を「公民合築棟」と呼び、合築ではない建物を「公共独立棟」、「民間独立棟」と呼ぶ。本書は公民合築棟をイメージして記述しているが、事業者の提案は、これに限定する必要はない。

(2) 概要

本施設は、公民連携施設として大きく民間所有部分と市所有部分に分かれるが、いずれの部分も多様で高度化した市民ニーズに応える「市民サービス施設」として計画する（募集要項に民間施設の例を掲示）。

(3) 基本的な事業方式（詳細な事業方式については、募集要項参照）

ア 土地の取扱い

土地は市所有地に定期借地権を設定したうえで事業者に賃貸する。

イ 建物整備等

事業者のノウハウを活用し、期待する性能を持つ建築物をより効率的に、安価で建設するため、本施設全体を事業者にて計画・設計・建設する。計画・設計にあたっては、本書で求める水準を確保する。建設完了後、市は市所有部分を買収するものとする。

建築物の設計・建設に当たっては、建設費および維持管理経費の縮減に努める。

ウ 建物の所有・運営

本施設は大きく民間所有部分と市所有部分に分かれ、それぞれ所有し、運営する。このとき、全体が公民連携施設として機能を最大限に発揮するため、事業者と市は連携して運営にあたることとする。なお、民間所有床が複数者となることも想定している。

エ 建物の設計、建設の手順

選定された事業者は、基本協定を締結後、提案に基づき基本設計を行う。市各セクション、賃貸借を予定する機関（または、区分所有を行う機関）、各関係機関との協議、および、基本設計を経て、実施設計に着手し、建築確認申請等の各種手続きを行い、早期の現地着工の実現を目指すこと（業務の進捗に応じて、市の合意を得るとともに、必要な検査を受けること）。これらのスケジュール管理について、市もできる限りの協力を行う。

5 本事業の概要

事業スケジュール（予定）

年 月	内 容
令和7年11月	基本協定締結・事業契約締結
令和7年11月～令和8年8月	設計・その他関連業務
令和7年12月～令和8年8月	解体工事（建物所有者による解体）
令和8年9月～令和10年10月	新築工事（施設引渡し令和10年9月末）

※民間提案施設については上記、事業スケジュールによらない。

本事業は、市所有施設・民間所有施設・共用施設の3つの区分による施設で構成される。
本事業の主な構成を次ページに示す。

中区分	小区分	施設名
市所有施設	①市の施設	(仮称) 近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センター
		近鉄郡山駅前公共駐車場(自走式立体駐車場)
民間所有施設	②物品販売施設	スーパーマーケット等
	③民間提案施設	カフェ・飲食施設等
	④駐輪場	施設利用者用駐輪場、従業員用駐輪場
共用施設	⑤共用施設	外構等

6 民間所有施設の計画の基本的考え方

民間所有施設は、②物品販売施設、③民間提案施設、④駐輪場に分かれ、それぞれの基本的な考え方は以下の通り。

(1) 物品販売施設

近鉄郡山駅周辺に暮らす市民の日常生活を支えるための生鮮三品を中心とした食料品や日用品などを販売する施設

(2) 民間提案施設

本事業の事業目的に資する民間施設で持続的な経営が可能な施設の提案を求める(募集要項参照)。

(3) 駐輪場

施設利用者駐輪場、従業員用駐輪場およびそのための装置等は、事業者が計画・整備・所有・運営する。

(4) その他の共用施設

外構等の共用施設(区分所有建物の場合)は、事業者が計画・整備する。なお管理については、市及び事業者で協議を行う。

7 本事業の性能規定について

(1) 設計に関する要求水準

設計に関する本書は、市が本事業に求める最低水準を規定するものであり、事業者は本書で定める水準と同等またはそれ以上の設計を行うものとする。

（２）維持管理指針について

本書に付属する「施設整備指針」「維持管理指針（総則）」は、原則として、建物の設計・工事、維持管理および運営に関する業務の守るべき水準を規定するものであり、個々の業務の実施体制、作業頻度、方法等の具体的な仕様については、事業者がその指針を満たすような業務を行うものとする。

（３）創意工夫の発揮について

本書は市が本事業に求める水準を規定するものである。事業者は本書に具体的な特記仕様のある内容については、これを遵守して業務を行うこととし、本書に具体的な特記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業務を提案し、行うものとする。性能を規定している事項について、最低水準に規定する水準以上の提案を行った場合には、市は募集要項公表時に示す審査基準に基づき、これを審査で適切に評価する。

８ 遵守すべき法令等（奈良県・大和郡山市の条例等）

各種関係法令の他、下記の条例・計画・基準・要綱等について、十分理解し、遵守する。

（１）各種関係法令

- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 消防法
- ・ 都市計画法
- ・ 地方自治法
- ・ 道路法
- ・ 駐車場法
- ・ 景観法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 文化財保護法
- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ 建設業法
- ・ 電波法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 電気事業法
- ・ ガス事業法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・ 食品衛生法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働基準法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（リサイクル法）
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律（温暖化対策推進法）
- ・ 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（PCB 廃棄物特別措置法）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）

- ・大気汚染防止法
- ・水質汚濁防止法
- ・土壌汚染対策法
- ・悪臭防止法
- ・警備業法
- ・個人情報保護に関する法律
- ・その他、本事業に関連する法令等

計画・条例等

- ・大和郡山市第4次総合計画
 - ・大和郡山市まち・ひと・しごと創生総合戦略
 - ・第3次大和郡山市都市計画マスタープラン
 - ・大和郡山市立地適正化計画
 - ・大和郡山市総合交通戦略
 - ・近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画
 - ・大和郡山市情報セキュリティ基本方針
 - ・大和郡山市情報セキュリティ対策基準
 - ・奈良県住みよい福祉のまちづくり条例
 - ・奈良県文化財保護条例
 - ・大和郡山市開発指導要綱
 - ・大和郡山市文化財保護条例
 - ・大和郡山市個人情報保護条例
 - ・大和郡山市契約規則
 - ・その他、本事業に関連する条例等
- ※詳細については、奈良県及び大和郡山市のホームページ上で確認すること

(2) 設計基準・指針等

- ・建築設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・建築構造設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・建築鉄骨設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・構内舗装・排水設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター編集）
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・建築工事安全施工技術指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）

- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築数量積算基準（建築積算研究会）
- ・ 建築工事設計図書作成基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 昇降機技術基準の解説
- ・ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 道路、公園、自動車駐車場等に関する防犯上の指針
- ・ 建築物による受信障害調査要領（地上デジタル放送）（社団法人日本 CATV 技術協会）
- ・ その他、本事業に関連する設計基準・指針等

9 環境への配慮

事業者は、業務の実施にあたっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めることとする。また、環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達（グリーン調達）に努めることとする。

第2 事業用地に関する要求水準

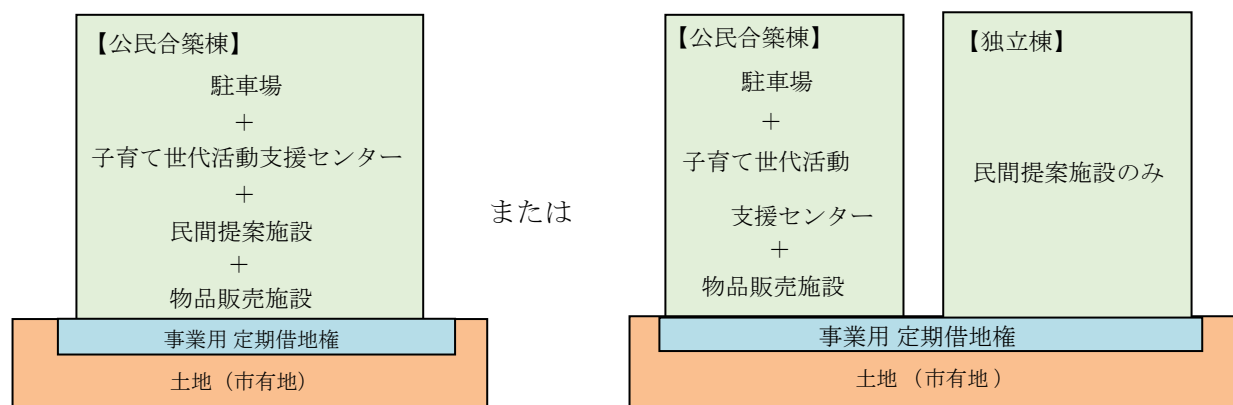
1 事業用地の概要

（1）事業および事業用地の構成

原則として本事業の事業用地に定期借地権を設定し、事業者は事業用地内に施設を整備する。

以下に、例とする事業用地の構成を示す。

なお、その他事業者の創意工夫により、近鉄郡山駅周辺地区のまちづくりの活性化に寄与すると考えられる場合は他の事業手法による提案も可とする。



〔図 事業用地と整備対象施設の構成イメージ〕

(2) 本事業用地の概要

所在地		大和郡山市南郡山町 5 2 9 番地 2
敷地面積		4147.91 m ²
道路条件		北側：市道 840 紺屋町線（幅員 18.00m） 西側：市道 276 三の丸線（幅員 20.00m ）
区域区分		市街化区域
	用途地域指定	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	防火地域指定	準防火地域
	風致地区指定	指定なし
地区計画		近鉄郡山駅東地区
交通・アクセス		近鉄橿原線：近鉄郡山駅 徒歩約 3 分
立地適正化計画での位置づけ		都市機能誘導区域・居住誘導区域
その他		◇近鉄郡山駅周辺整備事業スケジュール（予定） 令和 7 年度 基本設計 令和 8 年度 実施設計 令和 9 年度～ 整備工事（新駅、ペDESTロリアンデッキ、自由通路） 令和 12 年度 新駅供用開始 駅前広場整備工事 令和 14 年度 グランドオープン

(3) 事業用地の範囲

事業用地の範囲は、以下に示す「図 事業用地位置図」の通りであるが、事業用地の範囲拡大については、事業者からの提案を妨げるものではない。提案にあたっては、実現性が確かな根拠（事業者自らが当該敷地の所有者となる等の根拠）をもって提案すること。



(4) 供給処理施設の概要

事業用地における供給処理施設の概要については、下表のとおりである。なお、その他必要なものおよび詳細については、事業者において調査、確認のうえ協議を行うこと。

施設	状況	所管・協議先
上水道	現況については、所管に確認のこと。	仮称) 広域水道センター
下水道	現況については、所管に確認のこと。	仮称) 広域水道センター
電気	現況については、所管に確認のこと。	電力事業者
ガス	現況については、所管に確認のこと。	ガス事業者
電話回線	通信事業者への確認、調整を行うこと。 構内の引込は地中埋設管路にて行うこと。	通信事業者

(5) 事業用地特有の条件

事業用地の状況について、特記する事項は以下のとおりである。

ア 地盤条件

事業用地において地質調査を実施しており、別添資料 1「地盤条件資料」を参照すること。

イ 埋蔵文化財

事業用地は周知の遺跡である「郡山城」の区域に該当するので文化財保護法に従い「埋蔵文化財発掘届出書」を提出し、関係機関と協議を進めること。

ウ 地下工作物及び地中障害物

事業用地は現状、地上 5 階、地下 1 階建ての店舗施設があり、令和 7 年 11 月に閉店後、建物所有者にて令和 8 年の 8 月頃に解体完了予定である。解体後においても地下躯体（地下外壁及び底盤）は存置された状態にある（別添資料 2 参照）。それ以外の地中障害物については、施設の解体工事時に撤去済である。これに拘わらず事業者が建築工事等の施工にあたって、地中障害物が存在し、本事業実施の支障となることが明らかとなった場合、市と事業者で協議のうえ、本事業の実施の支障を排除するための必要最小限の当該地中障害物の堀削除去処分を行うこととする。

エ 電波障害

電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査および対策を行うこと。また、高層建築物の建設に伴う電波伝搬障害については、事業者自らの責任と負担により、電波法に基づいて適切な措置を講じること。

2 計画立案にあたっての留意事項

(1) 近隣への配慮

- ・ 本事業の施設計画にあたっては、計画建物の規模等これら近隣への配慮を行うこと。
- ・ 事業実施にあたっては工事中も含め、施設から発生する音、臭い、眩光、振動に対する配慮を行うこと。
- ・ 事業用地の東側には住宅・商店街等が、西側にはバスロータリー、令和8年度より駅前三の丸立体駐車場の解体工事をはじめ、近鉄郡山駅整備工事が予定されている。
- ・ 基本協定締結後、設計内容や工事内容等について、地元自治会を始め近隣住民等への周知説明は、事業者の責務とする。市も、これに協力するものとする。

(2) 動線計画

- ・ 利用者のそれぞれの動線が、安全でかつ相互に支障をきたさない計画とすること。
- ・ 歩行者動線と車両動線の適切な分離を行うこと。

[歩行者動線]

- ・ 駅からの歩行者動線を意識し、事業用地西側からの歩行者アプローチを主たる歩行者動線として計画し、建物の主たる入口も、この経路を意識すること。
- ・ 各施設の利用者の相互の利便性に配慮して、平面の移動および各階層間の移動（縦動線）が効率的に行えるように動線計画を行うこと。

[車両動線]

- ・ 駐車場に対する車両の主な出入りは市道 840 紺屋町線からとし、本施設を利用する車両の入出庫に伴う交通渋滞を回避すること。なお車両出入りに伴い、通学・通園児童をはじめとする歩道利用者の安全確保に配慮すること。
- ・ 上記道路空間の利用車両は、待機時間があることから、アイドリング禁止等、音、臭い、眩光、振動音等、周辺への影響について配慮を促すこと。
- ・ 本項目を基本としながら、事業者は本事業の実施に際し、道路管理者や警察等の関係機関との協議を行い、適切な交通処理計画を行うこと。

(3) 配置計画

- ・地下躯体（地下外壁及び底盤等）が存置されていることを考慮した配置計画とし、地下躯体の撤去については「周辺環境や周辺建物等の悪影響及ぼす」、「有用性・有価性が認められる」、「技術的に困難」等を十分検討し、市と協議のうえ計画すること。
- ・公共施設の各機能と民間提案施設の各機能が有機的に連携した配置計画とすること。
- ・事業用地周辺に所在する住宅・商店街等、周辺地域への音や臭い、眩光、振動、日照、視線、排気ガス等に配慮した配置計画とすること。
- ・屋外倉庫、駐輪場は、敷地内に適宜配置すること。

(4) 景観・デザイン計画

- ・市のシンボルとなるデザインとすること。
- ・周辺地域と調和し、奈良県景観計画に適合した計画とすること。

第3 市所有施設の機能および性能に関する要求水準

本章では、市所有施設の機能および性能を記述しているが、公民合築棟内に整備された建築物をイメージしている。ただし、事業者の提案は、この建築形態に限定するものではない。他の建築形態を採用する場合、市所有施設に関する要求水準は、本書を準拠すること。

1 基本要件

(1) 耐震性能

「官庁施設の総合耐震基準」に基づき設計するものとし、その耐震安全性の分類は、構造体はⅡ類、建築非構造部材はB類、建築設備は乙類を基準とする。

(2) 耐久性能

鉄筋コンクリート部分の耐久性能は、建築工事標準仕様書／同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）に定める計画供用期間において、標準（計画供用期間としておよそ65年）となるよう、計画すること。

鉄骨造を採用する場合は、防音・防振へ特に配慮すること。

(3) バリアフリーおよびユニバーサルデザインへの配慮

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（通称バリアフリー新法）」、「奈良県住みよい福祉のまちづくり条例」等を遵守し、高齢者や障害者のバリアフリーを確保するとともに、ユニバーサルデザインの考えを導入し、誰もがわかりやすく利用しやすい施設とすること。

(4) 公共施設の適用基準等

- ・ 建築設計基準および同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 建築構造設計基準および同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書 建築工事編（最新版）
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編（最新版）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編（最新版）
（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

(5) 維持管理および環境に配慮した設計

効率的・効果的な空調システムとするなど、省エネルギー設計に配慮した施設計画とすること。また、点検・取り替えの容易な設備とする等の維持管理をしやすい、LCC（ライフサイクルコスト）を低減する計画とすること。

さらに、雨水利用システムの導入や建物の屋上緑化、壁面緑化や太陽光発電装置を採用するなど、資源の有効利用や緑化の推進等にも配慮すること。

また、保全業務の計画的・効率的な実施により、施設の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減や財政負担の軽減化・平準化を進めること。

(6) 木材の活用

「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」および「奈良県の建築物における県産材利用促進方針」に基づき内装等の木質化に努めること。

(7) 地元業者・材料調達の促進

本事業における下請け業者の選定および必要な各種資材等の調達については、可能な限り大和郡山市内に本社・本店を有する者の中から選定すること。

(8) 効率的な計画

居室配置計画については、本書で示されている共用スペースを除きデッドスペースの解消に努めるなど、効率的な計画を行い、費用負担の軽減を図ること。

(9) 採光、通風への配慮

公共施設及び共用部への採光、通風に配慮すること。

(10) 独自の提案

事業者の創意工夫により、近鉄郡山駅周辺のまちづくりの活性化に寄与する提案を期待する。

2 公共施設の個別要求水準

(1) エントランスと縦動線（エレベーター、階段等）

大項目	中項目	要求水準
施設の方針		- 敷地北西角地の歩行者動線を意識し、主となるエントランスを配置する。 (公民合築棟の場合) - 公共専用とせず、民間所有施設との共用とし、共用部（建物の区分所有等に関する法律において、エントランス、エレベーターホール（主となるエレベーター（乗用 17 人以上タイプ、1 基以上））と続く、一定の広がりのある空間として計画する。
留意点		- 民間所有施設の案内スペース、休憩スペース、トイレと近接することが望ましい。 - 民間所有施設と市所有施設、それぞれの開業時間（開庁時間）の差に考慮し、区分を工夫すること。
配置する機能	案内等	公共施設の施設案内および館内イベント等の案内掲示板を設置する。
その他		- 敷地北西部からの歩行者動線、立体駐車場からの歩行者動線の確保。 - 民間所有施設との共用エントランスとすることも可。

(2) 全体のフロア構成

[公民合築棟の場合]

フロア等		要求水準
地上部 中層部	民間所有施設※ ₁ 市所有施設※ ₂	- 民間所有施設のフロアとすることは可。 - エントランス、エレベーターホールは共用部として配置する（守衛室、案内コーナー、管理事務室は別途協議）。 - 物品販売施設 (仮称) 近鉄郡山駅前子育て活動支援センター
上層部	市所有施設 ※ ₂	自走式立体駐車場

※₁ 民間所有施設が、地上部のみ、または、上層部のみに配置される場合も可。

※₂ 市の持分割合が全体の 50%を超えること。

(3) 本施設のフロア構成について

- ・ 公民連携施設として利用者からの視点を重視したフロア構成とすること。
- ・ 公共建物として効率性の高い、市の費用負担の少ないフロア構成を計画すること。
- ・ 区分所有建物としての、専用部の独立性と居室配置に留意すること。
- ・ 国庫補助金等を視野に入れた計画とすること。（都市構造再編集中支援事業の補助金を活用予定）

(4) 必要諸室の面積について

市が買い取ることとなる専有面積の総計は、本書を上回ることはないよう計画すること。ただし、設計業務において面積以外の要求水準を満たしたうえで、合理的な理由に基づく提案を行い、市と協議が整った場合は、これを変更する場合がある。

○市所有施設（市が買い取ることとなる専有面積）

施設名	専有面積	備考
(仮称) 近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センター	600～800 ㎡程度	
近鉄郡山駅前公共駐車場（自走式立体駐車場）	必要数	200 台程度 ※±10%以内を許容範囲とする

・民間所有施設

施設名	専有面積	備考
物品販売施設	適宜	募集要項 P4 ◇民間施設について（ア）物品販売施設を参照
民間提案施設	適宜	募集要項 P4 ◇民間施設について（イ）民間提案施設を参照
駐輪場	適宜	施設利用者のための駐輪場、従業員用駐輪場

3 各居室の要求水準

(1) (仮称) 近鉄郡山駅前子育て世代活動支援センター要求水準

【市所有施設①市の施設】

大項目	中項目	要求水準
施設の方針		・子育て世代が子どもを伴って、いつでも誰でも気軽に立ち寄り、うち解けた雰囲気の中で語り合い、自由に交流や相談ができる場所をつくることにより、子育てを支援する。
整備コンセプト		・三世代で行きたくなる遊びの場
規模		・600 ㎡～800 ㎡ 程度
配置する機能	受付	・受付カウンター、ベビーカー置場を設置すること。 ・荷物預かり用のロッカーを設置すること。
	倉庫	・適宜設けること。
	授乳室・おむつ交換室	・6 ㎡程度 ・流し台等給排水機能 ・おむつ交換台を設置すること。
	トイレ	・30 ㎡程度

	・子どもトイレ、汚物流し、幼児用手洗いシンクを必要数設置すること。 ・多目的トイレ（6 m²程度）を含む。
休憩室	・スタッフ用の控え室として 20 m²程度確保すること。
遊びエリア	・ 400 m²程度 ・ エリア内の仕様等は市と別途協議とする。
交流エリア	・ 80 m²程度
事務室	・ 25 m²程度。 ・ スタッフ用の控え室。
一時預かり	・ 60 m²程度。
その他	・ 子どもが安全に利用できるよう、床はクッション性に富んだ素材を利用したり、直接手を触れたりする箇所には抗菌性の材料等を用いること。 ・ 子どもやお年寄り、ハンディキャップを持つ人など、誰もが使いやすいユニバーサルデザインの手法を取り入れること。 ・ 靴を脱いで利用すること。
近接条件等	・ ベビーカー利用者が多いことから、低層部、エレベーター近辺に計画すること。 ・ 初めての利用者が戸惑わないよう、受付部は開かれた構造とし、外から全体が見渡せるように計画すること。

（２）公共駐車場の要求水準

【市所有部分②の施設】

大項目	中項目	要求水準
規模		・ 必要数
本体構造		・ 自走式立体駐車場を基本とする。 ・ フラット式とすること。
駐車区画・動線計画等		・ 駐車台数 200 台程度 ・ 駐車マス 2.5m×5.0m以上 ・ 耐荷重 2.0 t 以上 ・ 有効高さ 2.3m以上 ・ 車路の幅 5.5m以上（一方通行の駐車場部分については、5m以上） ・ 原則車止めを設置すること。（アンカー止めとする。） ・ 駐車区画線は原則二重線とすること。 ・ 車椅子利用者用駐車スペースを計画し、店舗・公共施設まで車椅子のまま直接アクセスできる動線計画とすること。 ・ 自動車動線は、敷地北側の市道からの進入（IN, OUT）を基本とする。 ・ 多層式の駐車場においては、スロープの勾配に配慮すること。 ・ 駐車しやすいように配慮すること。 ・ スロープのコーナーにはカーブミラーを設置すること。 ・ その他コーナー部分は安全性を確保できることを前提に事

		業者の提案による。
付帯設備		・照明設備はLEDとし、照度は駐車場法施行令第13条の規定以上とすること。 ・点灯・消灯については、運営に合わせてタイマー等で制御できること。 ・消防設備は建築基準法・消防法等関係法令の基準以上とすること。 ・駐車後の案内、車両出口の行先案内、高さ制限・重さ制限の案内、歩行者の動線等を表示する案内板を適切に配置すること。 ・風雪水害や落雷、断水、停電、火災等の災害対策を考慮した設備計画とすること。 ・防犯、防災関係の警報、自動監視に対応できるシステムとすること。
要求事項		・駐車場は有料駐車場とする。 ・設備更新やメンテナンスの容易性を考慮した計画とすること。 ・場内に鳩等の野鳥が侵入した場合にも、糞害等が起こることがないように適切な設備を設置すること。 ・駐車場を利用できる車種として、普通車を想定している。 また、タイヤの走行音を生じにくい床材とし、グレーチングについては騒音の発生を考慮し、周辺の状況に配慮した位置に設けること。
駐車管制設備		ただし、下記内容に留意して計画を行うこと。 ・発券機・精算機等の駐車管制設備を設置する。 ・事前精算機により、出場の時間を短縮する。 ・満空管理システムを導入し、満車・空車情報の表示等を含め、利用に際し、入出庫待ちの車両が滞留しないよう駐車しやすく動線がわかりやすい駐車場とする。 ・出庫警報システムを導入し、ループコイルや投受光器などにより駐車場出口、合流地点に回転灯、出庫表示板など（警告音も鳴動）を設置し、車両と歩行者に通過車両を知らせるようにする。 警告音については入切、音量調節、時間調整が可能とする。

第4 民間所有施設の機能および性能に関する要求水準

1 基本要件

(1) 適用基準および標準仕様

民間所有施設の設計および建設に当たっては、建築基準法他、関連する条例、指導要綱等に従うこと。

(2) 公共施設とのデザインの統一性の確保

民間提案施設の意匠は、公共施設との融和や、施設全体の一体性を踏まえた、色彩、建物形状等の配慮を行うこと。

2 民間所有施設の導入機能

民間所有施設（民営）の導入機能は、必須の機能と事業者による提案を可とするもので構成される。

必須機能は、近鉄郡山駅周辺に暮らす市民の日常生活を支えるために生鮮三品を中心とした食料品や日用品などを販売する物品販売施設とする。

事業者による提案施設は、必須ではないが本事業の目的に合致し、近鉄郡山駅周辺の賑わいを創出し、来訪者の利便性の向上に資する施設や他の施設と連携して相乗効果が期待できる施設とすること。

3 駐輪場の要求水準

総則

自転車および自動二輪車の駐車に配慮し、施設全体のための駐輪場を「必要台数」（算定式を明記すること）分整備し、事業者により経営される。

また、利用料金の設定にあたっては周辺の駐輪場の状況を勘案すること。

その他

- ・ レンタサイクル等の提案も工夫すること。
- ・ 自転車が放置されないよう、予め留意すること。