

旧大名小学校跡地活用事業

要求水準書

平成 2 9 年 1 0 月 3 1 日

福岡市

目次

第1	総則.....	1
1	本要求水準書の位置付け.....	1
2	性能規定.....	1
3	要求水準の変更.....	1
4	事業者の業務概要.....	2
第2	広場の要求水準.....	3
1	設計・整備に関する要求水準.....	3
2	設計に関する市や地域との協議.....	4
3	維持管理に関する要求水準.....	4
4	広場の活用.....	4
第3	公共施設の要求水準.....	5
1	設計・建設に関する要求水準.....	5
2	提案施設との区画.....	10
3	設計に関する市や地域との協議.....	10
4	公共施設部分の工事区分.....	11
第4	地下鉄換気塔（移設）の要求水準.....	13
1	設計・建設に関する要求水準.....	13
2	建設及び維持管理等に関する市との協定.....	14

第1 総則

1 本要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）は，福岡市（以下「市」という。）が，「旧大名小学校跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたり，市が事業者に要求する公共施設等の整備水準等を示すものです。

本書の適用範囲は，次のとおりです。

- ・ 広場
- ・ 事業者が自らの費用により，本事業において提案する施設（以下「提案施設」という。）の一部に入居する公民館・老人いこいの家，多目的空間（ギャラリーを含む），消防分団車庫（あわせて以下「公共施設」という。）
- ・ 地下鉄換気塔の移設

2 性能規定

本書は，市が公共施設等の整備に求める最低水準を規定するものです。

要求水準として具体的な特記仕様のある内容については，これを遵守して提案を行い，また，要求水準として具体的な特記仕様が規定されていない内容については，積極的に創意工夫を凝らした提案を行ってください。

3 要求水準の変更

（1）要求水準の変更事由

市は，事業期間中に，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業務内容が著しく変更されるとき。
- ② 災害・事故等の発生により，特別な業務が常時必要になったとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
- ③ 市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ④ その他業務内容の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，事前に事業者へに通知します。また，要求水準の変更に伴い，事業契約書に基づく事業者への支払額を含め，事業契約書等の変更が必要となる場合，必要な契約変更等を行うこととします。

4 事業者の業務概要

事業者は、公共施設等の整備にあたって、市が必要とする書類等を提出し、市と協議のうえ、次に示す業務を実施してください。

(1) 広場

- ① 基本設計、実施設計及びその関連業務
- ② 必要な許認可等の取得業務
- ③ 整備及びその関連業務
- ④ 維持管理及びその関連業務
- ⑤ 地域及び関係機関等との協議・調整業務
- ⑥ その他これらを実施するうえで必要な業務

(2) 公共施設

- ① 基本設計、実施設計及びその関連業務（内装を除く）
- ② 必要な許認可等の取得業務
- ③ 建設及びその関連業務（内装を除く）
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 市が実施する内装設計及び建設に関する協力
- ⑥ 市が実施する維持管理及び運営に関する協力
- ⑦ その他これらを実施するうえで必要な業務

(3) 地下鉄換気塔（移設）

- ① 移設に関する基本設計、実施設計及びその関連業務
- ② 移設に必要な許認可等の取得業務
- ③ 移設工事及びその関連業務
- ④ 市が実施する維持管理への協力
- ⑤ その他これらを実施するうえで必要な業務

第2 広場の要求水準

1 設計・整備に関する要求水準

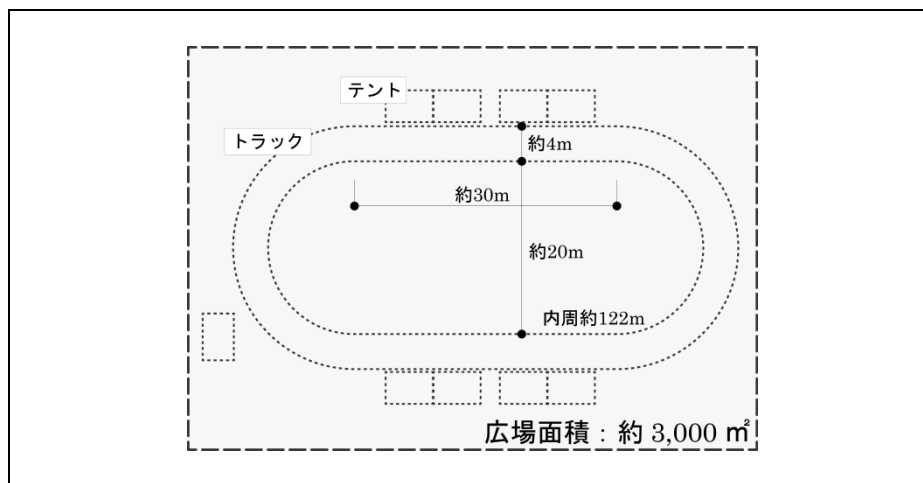
広場の設計・整備業務の実施にあたっては、次に示す要件を満たす計画としてください。

- ① 面積は、約 3,000 m²とすること。
- ② 位置は、南校舎の立地や通りから見たまちなみの連続性を考慮した配置とすること。なお、大名二丁目地区地区計画（以下「地区計画」という。）に示す現在の運動場と同様の位置を想定している。
- ③ 図 2-1 を踏まえ、校区行事や災害時の避難場所としての利用が可能な形状とすること。

※災害時の避難場所としての機能を補完する、災害時に有用な設備等を提案してください。

- ④ 地区計画で定める明治通り及びえのき通りからの幅員 6m 以上の歩行者動線を確保するとともに、明治通りやえのき通りからの視認性やアクセス性を確保すること。
※明治通りからの歩行者動線は、提案施設とあわせて事業者が確保することとし、えのき通りからの歩行者動線は市が南校舎の一部を改修することで確保する予定です。事業者は、えのき通りからの歩行者動線の位置や意匠、仕上げ等の計画を 2 案以上提案してください。

図 2-1 校区行事（運動会）の実施イメージ



2 設計に関する市や地域との協議

広場の設計は、地域や市と協議を行い、地域からの意見を踏まえながら進めるものとしてします。

3 維持管理に関する要求水準

事業者は、広場の適切な維持管理に努めるとともに、「福岡市都心部機能更新誘導方策」に基づき、管理規程の作成及び維持管理責任者の選任を行い、市に提出してください。また、広場の維持管理の状況について、毎年、市に報告を行うものとしてします。

4 広場の活用

広場は、次に示す地域利用等のルールを踏まえ、日常一般に開放し、原則 24 時間利用可能とすることとしてします。

また、事業者決定後、地域・市・事業者の三者による協議（以下「三者協議」という。）の場を設置し、校区行事等の具体的な利用等の調整を行うこととしています。事業者は、広場の活用について、三者協議の結果を踏まえた計画書及び報告書を作成し、市に提出し、確認を得ることとしてします。

■広場の活用に関する地域利用等のルール

- ・ 憩いやこどもの遊び場等に利用できる公開空地として広く一般に公開することを基本とする。
- ・ 地域の運動会や夏祭り等の校区行事の利用を優先する。
- ・ 災害時は避難場所として活用する。

第3 公共施設の要求水準

1 設計・建設に関する要求水準

(1) 公民館・老人いこいの家

公民館・老人いこいの家は、表 3-1 に示す諸室を計画しています。提案施設における公民館・老人いこいの家の部分は、次の要件を満たす計画としてください。

- ① 諸室のレイアウト等は、事務室，玄関・ロビー，講堂，学習室は 1 階，その他の諸室等は 1 階又は 2 階に配置すること。2 階に諸室を配置する場合は，専用階段を設置するとともに，専用エレベーターの設置に必要な空間を確保すること。
- ② 公民館・老人いこいの家への出入りは，民間施設等を経由せず，直接，外部に有効に接続することとし，開館時間中は，利用者が自由に行き来できるようにすること。なお，開館時間は 9:00 から 22:00 まで，休館日は 12 月 29 日から翌 1 月 3 日までを予定している（必要に応じて開館時間の変更や臨時休館日を設けることがある。）。
- ③ 物品等の搬出入のため，玄関付近への搬出入用車両のルート及び車両待機スペース等を確保すること。
- ④ 災害時の避難所としての利用を踏まえ，公民館・老人いこいの家が入居する提案施設は重要度係数 1.25 以上の耐震性を有すること。
- ⑤ 公民館・老人いこいの家の諸室の形状等は，配布資料 2-4 「福岡市公民館・老人いこいの家設計要領」を参照すること。

表 3-1 公民館・老人いこいの家の施設内容

諸室等	基準面積	主な利用目的	配慮事項等
講堂	90~115 m ²	・大規模の講演会，集会，サークル活動 等 ・災害時の一時避難所	・外部から直接出入りできること
学習室	42~52 m ²	・小規模の学習活動，研修会，サークル活動，キッチン 等	
和室	20~30 m ²	・茶道，華道，詩吟，会合 等	
児童等集会室	43~53 m ²	・児童，高齢者の交流，児童図書等の図書活動	
地域団体室	47~57 m ²	・地域諸団体の活動拠点，団体相互の交流，活動の場	
玄関・ロビー	50~60 m ²	・住民のくつろぎ，交流，情報交換の場	・事務室からエレベーター出入口の視認性 ・玄関出入口の寸法（1.4m 以上）
研修室	0~30 m ²	・10~15 人程度の研修 等	・必要の有無は，地域協議を経て決定
事務室	33~38 m ²	・公民館の運営業務	・公民館全体の管理・警備の拠点 ・事務机 4 台設置
ユニットシャワー・脱衣室	0~4 m ²	・避難者生活設備	・必要の有無は，地域協議を経て決定
その他	—	・トイレ（多目的便所含む），湯沸かし室，内部倉庫，廊下 等	・合計面積の内数とすること
公民館	496 m ²		
老人いこいの家	65 m ²		・1 階への配置が望ましい
合計	561 m ²		・基準面積を遵守すること

(2) 多目的空間（ギャラリーを含む）

多目的空間は、表 3-2 に示す諸室を計画しています。提案施設における多目的空間の部分は、次の要件を満たす計画としてください。

- ① 公民館の講堂と隣接した配置とし、公民館の講堂との区画を可動間仕切等にするにより、一体的に利用できる配置とすること。また、公民館の講堂を経由せず、直接、公民館の廊下等から出入りができる配置とすること。
- ② 多目的空間への出入りは、民間施設等を経由せず、直接、外部に有効に接続することとし、開館時間中は、利用者が自由に行き来できるようにすること。なお、開館時間は 9:00 から 22:00 まで、休館日は、12 月 29 日から翌 1 月 3 日までを予定している（必要に応じて開館時間の変更や臨時休館日を設けることがある。）。
- ③ 災害時の避難所としての利用を踏まえ、多目的空間が入居する提案施設は重要度係数 1.25 以上の耐震性を有すること。

表 3-2 多目的空間の施設内容

諸室等	基準面積	主な利用目的	(参考) 付帯設備等
多目的空間	200 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧大名小学校に関わる収蔵物を展示するギャラリー機能を備えた教育施設 ・ 災害時の避難所や校区住民の交流の場 ※地域利用等のルールに基づき利用 ・ 隣接する公民館の講堂と同じ天井高とすること。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空調機（冷暖房） ・ 電灯，コンセント ・ 電話設備，情報設備 ・ インターホン設備 ・ テレビ共聴設備 ・ 火災報知器設備
その他	30 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・ 展示スペース（主に多目的空間の壁面への設置を想定） ・ 倉庫（収蔵物や長机，椅子等の備品の収納） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電灯，コンセント

■ 多目的空間の活用に関する地域利用等のルール

- ・ ギャラリー機能を備えた教育施設として活用することを基本とする。
- ・ 校区住民の交流の場として、地域活動等の利用を優先する。
- ・ 災害時は避難所として活用する。

(3) 消防分団車庫

消防分団車庫は、表 3-3 に示す諸室を計画しています。提案施設における消防分団車庫の部分は、次の要件を満たす計画としてください。

- ① 車庫は、消防分団車両が明治通り方面に容易にかつ安全に出動できる配置とし、明治通りに面しない場合は、消防分団車両の出入りを阻害しない配置とすること。
- ② 車庫及び倉庫は 1 階、その他の諸室等は 1 階又は 2 階に配置すること。なお、2 階に諸室を配置する場合は専用階段を設置すること。
- ③ 専用空地（消防団活動用スペース）は、車両の転回や点検、消防用ホースの洗浄等で利用するため、車庫及び明治通り側への有効な出動動線と一体的に利用できるようにすること。
- ④ 消防分団車庫への出入りは、民間施設等を経由せず、直接、外部に有効に接続することとし、消防団員が常時（24 時間、365 日）入退室（開錠・施錠）できるようにすること。

表 3-3 消防分団車庫の仕様

諸室等		基準面積	内容	(参考) 付帯設備等
屋内	車庫	30 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 消防分団車両 (1 台) の常置場所 災害活動用資機材の保管場所 (消防用ホース, 団員用防火衣等) 車庫内寸は幅 4.5m, 奥行き 6.5m, 天井高 3.5m 以上を確保。 ※消防分団車両寸法: 全幅約 1.8m, 全長約 5m, 全高約 2.5m 	<ul style="list-style-type: none"> 車庫電動シャッター (SS,OD 等) 消防団への指令装置 指令受信用 FAX 電話 電灯, コンセント 赤色灯 (シャッター前面上部)
	会議室	30 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 消防分団用会議室 災害, 訓練, 夜間巡回警戒活動等の際の消防団員待機場所 	<ul style="list-style-type: none"> 空調機 (冷暖房) テレビ共聴設備 電灯, コンセント
	給湯室	6 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 湯沸, 簡易な炊事等 	<ul style="list-style-type: none"> 流し台 (給湯器) コンロ 電灯, コンセント
	トイレ	4 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 消防団員用トイレ (男女各 1 箇所 2 m²×2) 	<ul style="list-style-type: none"> 衛生器具, 手洗い 電灯, コンセント
	倉庫	10 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 消防団活動用資機材の保管場所 倉庫天井高 3.5m 以上を確保する。 屋外又は車庫内から資機材を搬出入可能とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 電灯, コンセント
屋外	専用空地 (消防団活動用スペース)	約 150 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 車両の入庫時等転回スペース 車両の点検整備 消防用ホース (20m) の洗浄 消防団員の訓練 (30 人程度), 参集, 点呼等 外壁等に高さ約 11m のホース乾燥スペースを確保する。 ※消防団活動用スペースは, 車両の転回や点検, 消防用ホースの洗浄等で利用する予定であり, 常時利用するものではないため, 他用途のスペースと兼用することができます。事業者決定後, 市と事業者との協議により, 利用の時間やスペースについて決定することとします。 	<ul style="list-style-type: none"> 召集用サイレン設備 ホース乾燥施設 市民向け掲示板 電灯, コンセント 屋外水栓

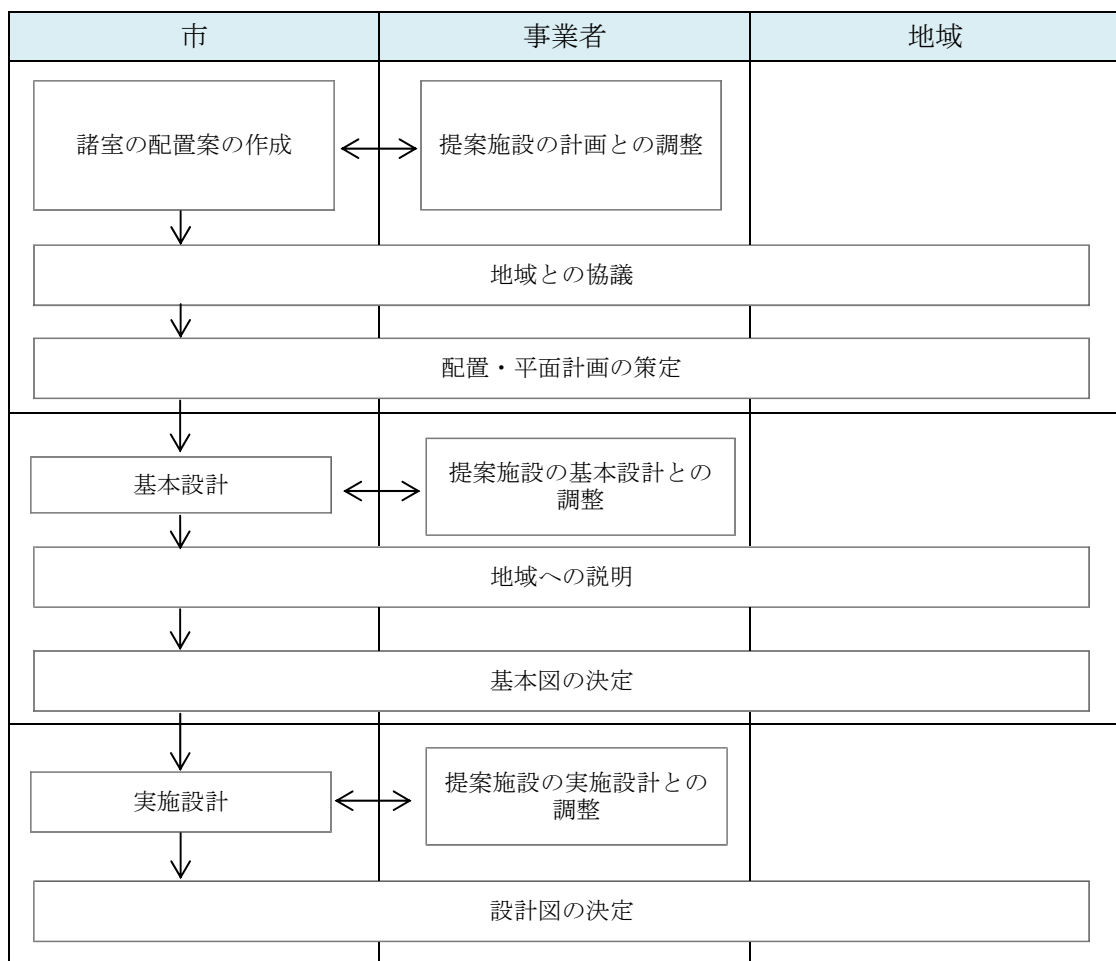
2 提案施設との区画

提案施設のうち、公共施設部分は、消防法施行令（昭和 36 年政令第 37 号）第 8 条に規定する開口部のない耐火構造の床または壁で区画してください。

3 設計に関する市や地域との協議

公共施設の内装設計業務は、市が実施しますが、地域との協議を踏まえた計画とする必要があるため、事業者は、地域や市との協議を踏まえ、提案施設の調整を行ってください。

図 3-1 公共施設の設計における標準的なフロー図



4 公共施設部分の工事区分

公共施設部分の工事区分は、表 3-4 に示すとおりです。ただし、公共施設は、提案施設の内容を踏まえ計画や設計を実施することとしており、最終的なプランは、提案施設の設計内容等との調整を行いながら、提案施設の設計完了までに決定することとしています。

表 3-4 公共施設部分の工事区分

工事項目		事業者工事	市工事
建築	床	躯体	事業者工事以降の全工事
	柱	躯体（耐火被覆を含む）	事業者工事以降の全工事
	壁	外装及び共用部等と区画する壁 （公共施設側は内装下地まで）	事業者工事以降の全工事
	天井	天井インサート	事業者工事以降の全工事
	造作	なし	全工事
	サイン	（必要なスペースの確保）	全工事
	専用階段	躯体	事業者工事以降の全工事
電気	電灯設備	公共施設内所定位置までの幹線 工事と区分開閉器（ブレーカ）設 置まで（計量メーター取付含む）	事業者工事以降の全工事
	動力設備	公共施設内所定位置までの幹線 工事と区分開閉器（ブレーカ）設 置まで（計量メーター取付含む）	事業者工事以降の全工事
	テレビ共聴 （BS・CS 含む）	公共施設内所定位置への配管配 線まで	事業者工事以降の全工事
	電話設備	公共施設内所定位置への空配管 設置（リード線含む）まで	事業者工事以降の全工事 電話会社申込・契約を含む
	情報通信	公共施設内所定位置への空配管 設置まで	事業者工事以降の全工事
	放送設備	なし	全工事
	警備設備	建物本体の警備に必要な工事	公共施設の警備に必要な工事
換気 空調	空調設備	空調室外機の設置場所の確保及 び空調室外機への電源供給	事業者工事以降の全工事
	換気設備	なし	全工事

給排水・ガス	衛生器具設備	なし	全工事
	給水設備	公共施設内所定位置へのバルブ止まで（私設メーター含む）	事業者工事以降の全工事
	排水通気設備	公共施設内所定位置への配管立上げフランジ止まで	事業者工事以降の全工事
	ガス設備	公共施設内所定位置へのコック止めまで（私設メーター含む）	事業者工事以降の全工事
防災	排煙設備	なし	法的必要設備の設置
	消火設備	なし	法的必要設備の設置
	自動火災報知設備	なし	法的必要設備の設置
	非常照明設備	なし	法的必要設備の設置
	誘導灯設備	なし	法的必要設備の設置
	非常放送設備	なし	法的必要設備の設置
その他	専用エレベーター	昇降路築造，支持梁・掲重フック設置及びピット防水工事等	事業者工事以降の全工事
	市工事による防火区間の貫通及び貫通処理	なし	全工事

第4 地下鉄換気塔（移設）の要求水準

1 設計・建設に関する要求水準

地下鉄換気塔の移設は、次に示す要件を満たす計画としてください。

- ① 事業者は、事業対象地内における地下鉄換気塔の敷設を担保し、地区計画に定める2m以上の壁面後退を踏まえて移設すること。
- ② 移設の際、既存のトンネル排風機は原則として更新しないこと。
- ③ 移設する地下鉄換気塔の地上部排気口の外観は、周辺建物や環境との調和並びに地下鉄換気塔の維持管理に十分に配慮したものとすること。
- ④ 地下鉄換気塔の構造は、現状の排気能力を確保し、地上部排気口の形状は、アスペクト比（長辺と短辺の比率）4以下とすること。地上部排気口の高さは、地表面から3m以上を確保すること。また、地上部排気口は鉄筋コンクリート造等の耐火性能を有する構造とすること。
- ⑤ 設計・建設は、表4-2に示す各基準を適用すること。なお、移設可能範囲については、既設のトンネル排風機能力を増強しない場合の検討を行っており、その内容は、配布資料2-6「[大名中間換気所]地下鉄換気塔の移設条件について」を参照すること。
- ⑥ 地下鉄空港線の営業に支障をきたさないよう、移設工事中は排気機能を維持し、新たな地下鉄換気塔を整備後、機能移転したうえで、既存地下鉄換気塔の撤去を行うこと。また、地下鉄空港線の構造物へ影響がないよう、事前に市と近接施工協議を行い、必要な措置を講じたうえで工事を実施すること。
- ⑦ 地下鉄換気塔の地上部排気口の上空部分を提案施設等により利用する場合は、排気機能に支障がないことを確認し、市の承諾を得ること。また、地下洞道の地上部分及び地下空間を提案施設等により利用する場合は、維持管理に支障がなく、地下洞道に生じる荷重等に影響がないことを確認し、市の承諾を得ること。

表 4-1 地下鉄換気塔の現況

名称	大名中間換気所
用途	地下鉄空港線赤坂駅～天神駅間のトンネル排気及び火災時の排煙
外形寸法	地上部排気口 L4.6(4.0)m×W3.9(3.5)m×H5.1m 地下洞道 W4.6(4.0)m×H2.9(2.2)m ※()書きは内空形状
構造	鉄筋コンクリート造
排気能力	最大 5,000m ³ /分（トンネル排風機 2 台）

表 4-2 地下鉄換気塔の移設に関する基準書類一覧

- | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">・ 福岡市高速鉄道1号線及び2号線土木構造物設計仕様書（福岡市交通局）・ 福岡市高速鉄道土木実施基準（福岡市交通局）・ 公共建築工事標準仕様書（平成28年版）（国土交通省）・ 建築設備設計基準（国土交通省）・ 福岡市高速鉄道地下工事標準仕様書（福岡市交通局）・ 福岡市高速鉄道施設作業要領（福岡市交通局）・ 福岡市高速鉄道しゅん工図書作成要領（福岡市交通局）・ 土木工事共通仕様書・区画線設置工事共通仕様書（福岡市）・ 土木工事施工管理の手引き（福岡市） |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 建設及び維持管理等に関する市との協定

市と事業者は、工事の着手までに、建設に必要な事項や移設完了後の取扱い等に関する協定を締結します。また、移設完了後は、市が実施する維持管理に必要な事項等に関する維持管理協定を締結します。

【担当窓口】

福岡市住宅都市局都心創生部都心創生課

〒810-8620 福岡市中央区天神一丁目 8 番 1 号

TEL : 092-711-4426

FAX : 092-733-5590

E-mail : toshin-s.HUPB@city.fukuoka.lg.jp