

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業

・仮設店舗整備等事業実施方針

平成14年3月

横浜市

はじめに

横浜市は、340万市民の方々が安全で安心して暮らせるようまちづくりを進めています。まちづくりにあたっては、首都圏における業務核都市にふさわしい活力ある都市を目指して、都心、副都心、地域拠点の整備によるバランスある都市機能の強化、交通基盤の整備などを推進しています。

その副都心の1つである戸塚駅周辺地区では、駅周辺の市街地開発事業等を促進し、商業・文化・業務機能を誘導することにより、拠点の強化を図るため、現在、戸塚駅西口駅前の約4.3haの区域について、戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業（以下「戸塚駅西口再開発事業」という。）を進めています。

戸塚駅西口再開発事業では、再開発ビルの工事開始からオープンまでの間、地区内営業権利者の営業継続を確保するため、仮設店舗の設置を予定しています。

横浜市は、この仮設店舗の建設及び維持管理・運営を行うにあたり、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）の趣旨にのっとり、民間の資金及び高度な技術とノウハウを施設のハード・ソフトの両面に活かすことにより、低廉で質の高いサービスを提供し、魅力ある商業施設とするため、PFI法に基づく事業として戸塚駅西口再開発事業・仮設店舗整備等事業を実施します。

この実施方針は、PFI法第5条の規定に基づき、戸塚駅西口再開発事業・仮設店舗整備等事業に関して、市の基本的な考え方を定めるものです。

目次

1	特定事業の選定に関する事項	1
2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	4
3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	8
4	施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	9
5	契約書等の解釈に関して疑義が生じた場合の措置に関する事項	9
6	事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項	9
7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	10
8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	10

別表 予想される役割またはリスクの分類・負担の考え方

(様式) 実施方針に関する意見書等

(添付資料1) 設計業務の概要

(添付資料2) 店舗設計に関する調整業務の概要

1 特定事業の選定に関する事項

(1) 事業概要に関する事項

ア 事業の名称

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業・仮設店舗整備等事業

イ 公共施設等の管理者の名称

横浜市長 高秀秀信

ウ 事業目的

再開発ビルの工事開始からオープンまでの間、地区内営業権利者（以下「権利者」という。）の営業継続を確保することを目的としますが、事業の実施に際しては次の点を重視するものです。

- ・戸塚駅西口地区商店街の活気ある継続が図られること
- ・仮設店舗による営業は、本設の再開発ビル内の営業で繁栄していくための準備期間として位置付けられること
- ・地域生活者の毎日の暮らしをより楽しく、豊かにするためになされること

エ 遵守すべき法令等

本事業は次の法令に拠ることとします。

- (ア) 都市計画法
- (イ) 建築基準法
- (ウ) 消防法
- (エ) 大規模小売店舗立地法
- (オ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- (カ) 横浜市建築基準条例
- (キ) 横浜市火災予防条例
- (ク) 横浜市福祉のまちづくり条例
- (ケ) その他関係法令等

オ 特定事業の範囲

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業（以下「戸塚駅西口再開発事業」という。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下「PFI法」という。）に基づき公募を行った結果、事業を行うことと決定された民間事業者（以下「事業者」という。）が戸塚駅西口再開発事業・仮設店舗整備等事業（以下「本事業」という。）の仮設店舗の設計及び建設等を行い、建物等の建設及び維持管理・運營業務契約により仮設店舗を横浜市（以下「市」という。）に譲渡するとともに、維持管理・運営等を遂行することを事業の範囲とします。

具体的な業務は次のとおりです。

- (ア) 施設の設計業務（資料１）
- (イ) 店舗設計に関する調整業務（資料２）
- (ウ) 施設の建設及びその関連業務
- (エ) 工事監理業務
- (オ) 建築確認等の手続き業務，仮設建築物の許可申請業務及び関連業務（ただし大規模小売店舗立地法の申請手続きは横浜市が行う。）
- (カ) 市への仮設店舗の引渡し及び所有権移転業務
- (キ) 仮設店舗入居スケジュール等調整業務
- (ク) 維持管理業務（仮設店舗の引渡し以降平成 19 年 4 月まで）
 - （共益費の徴収及び管理を含む）
 - ・建物保守管理
 - ・建築設備管理
 - ・環境衛生管理
 - ・清掃
 - ・保安警備防災
 - ・駐輪場管理
 - ・荷捌き・物流管理
- (ケ) 運営業務（仮設店舗の引渡し以降平成 19 年 4 月まで）
 - （運営費の徴収，保証金の徴収代行及びこれらの管理を含む。）
 - ・企画情報管理
 - ・店舗管理
 - ・仮設店舗事業者の従業員教育・研修
 - ・顧客サービス
 - ・販売促進
 - ・出店者調整
 - ・総務管理その他

カ 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは以下を予定しておりますが，維持管理・運営期間は現段階の予定期間であり，変更される場合があります。

公募により選定された優先交渉権者は，仮契約締結までに本事業の実施のための S P C（特別目的会社）を設立する必要があります。

平成 14 年 6 月
平成 14 年 7 月
平成 14 年 9 月

優先交渉権者の決定
仮契約締結
本契約締結

平成 14 年 10 月 ~ 平成 15 年 10 月	設計・建設期間
平成 15 年 11 月	施設譲渡・店舗入居
平成 15 年 11 月 ~ 平成 19 年 4 月	維持管理・運営期間

キ 事業方式及び事業者の収入

事業者は、本事業に要する資金を自ら調達し施設の設計及び建設等を行い、その後市に引渡し、施設の所有権を市に有償で譲渡します。

市は契約に基づき、施設の設計・建設等に要する費用を元金相当費用として、維持管理・運営期間中に分割払いで事業者へ支払います。

また維持管理・運営期間中にわたり、施設の維持管理・運営に要する費用を市及び出店者が事業者を支払います。

以上の BTO (Build, Transfer and Operate) 方式により本事業を実施することとします。

(2) 特定事業の選定に関する事項

ア 評価基準

本事業について、当該業務の質が担保され、かつ市民に対するサービスの向上が図られることを前提に、下記に示す評価基準に基づき、市が仮設店舗の整備等を自ら実施する場合に比較して、事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に限り、特定事業として選定します。

- (ア) コスト算出による定量的評価(事業期間全体を通じた公的財政負担の縮減)
- (イ) PFI 事業として実施することの定性的評価(定量化が困難なもの)
- (ウ) 上記各事項を見込んだ VFM (Value For Money) の検討による総合的評価

イ 選定結果の公表

特定事業として選定した場合には、評価の内容とあわせて速やかに公表することとします。

2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 民間事業者の募集方法

ア 公募等の方法

優先交渉権者の選定にあたっては、権利者の営業継続を確保するための仮設店舗整備等事業に対する事業提案内容（設計・建設，維持管理・運営，事業・資金計画），専門的な知識やノウハウ，及び市が負担する財政支出額を総合的に評価することとします。

イ 優先交渉権者選定スケジュール（予定）

・実施方針の公表	平成 14 年 3 月 15 日
・実施方針の説明会	平成 14 年 3 月 19 日
・実施方針等に対する意見等受付	平成 14 年 3 月 15 日～3 月 25 日
・特定事業の選定	平成 14 年 3 月下旬
・公募要項配布	平成 14 年 4 月上旬
・説明会	平成 14 年 4 月上旬
・応募者受付	平成 14 年 4 月中旬
・応募者資格確認通知	平成 14 年 4 月下旬
・質問受付（第 1 回）	平成 14 年 4 月下旬
・質問回答書（第 1 回）及び条件規定書等配布	平成 14 年 4 月下旬
・質問受付（第 2 回）	平成 14 年 5 月上旬
・質問回答書配布（第 2 回）	平成 14 年 5 月中旬
・提案等受付・ヒアリング	平成 14 年 5 月下旬
・優先交渉権者の選定	平成 14 年 6 月下旬

ウ 実施方針公表等のスケジュール内容

(ア) 実施方針の公表 / 説明会

本事業に対する民間事業者の理解と参入の促進を図るために、実施方針及び添付資料の内容に関して、下記の日時及び場所にて説明会を開催します。

《説明会の開催日時》

日時：平成 14 年 3 月 19 日（火曜日）第一回 9 時 30 分，第二回 11 時

場所：戸塚駅周辺再開発事務所分室

（横浜市戸塚区戸塚町 4057 - 1）

内容：実施方針及び添付資料に関する説明（第一回，第二回とも同じ内容です）

その他：実施方針説明会への参加を希望する会社は，1 社につき 2 名以内の参加とし，第一回，第二回どちらか 1 回のみ参加としてください。

説明会参加者は実施方針を持参してください。

(イ) 実施方針等に対する意見等受付

実施方針等に記載している内容に対する意見等を次の方法にて受け付けることとします。

受付期間：平成 14 年 3 月 15 日（金曜日）～平成 14 年 3 月 25 日（月曜日）
（ただし，土曜日，日曜日及び祝日を除く。）

受付時間：9 時～17 時（12 時～13 時を除く）

提出方法：意見等は，Microsoft Word を使用して様式に基づき作成（明朝体：10.5 ポイント）し，Eメール（件名「意見書等の提出； 会社」として）またはフロッピーディスクで提出してください。郵送による場合，「意見書等在中」と明記して送付して下さい。なお，市が意見等提出者に対して意見等の内容に関してヒアリングを実施する場合があります。

送付先：横浜市都市計画局 戸塚駅周辺再開発事務所

（〒244-0003 横浜市戸塚区戸塚町 4092 番地 マスダビル 1 号館 5 階）

E-mail アドレス：tspfi@city.yokohama.jp ファクシミリ 045-864-2623

(ウ) 特定事業の選定

本事業を P F I 事業として実施すべきか否かを前記 1 (2) の手続き及び基準により評価し，V F M を公表します。

(イ) 公募要項の配布及び説明会

実施方針に関する民間事業者からの意見等を踏まえ，公募要項を公表します。

公募要項の内容に関する説明会を開催します。

(オ) 応募者受付

本事業への参加を希望する民間事業者は参加表明書及び資格審査に必要な書類を提出してください。

資格審査等に必要な書類は公募要項にて提示します。

(カ) 応募者資格確認通知

資格審査の結果を応募者に通知し，資格審査合格者に対しては提案書類の提出を依頼します。

(キ) 公募要項に関する質問等

公募要項に記載している内容に関する質問回答を 2 回，条件規定書に関する質問回答を 1 回行う予定です。

質問及び回答内容は全質問者からのものを一括してまとめ、応募者に送付する予定です。

(ク) 条件規定書等の配布

事業契約書に記載する事項等を示す条件規定書等を 4 月下旬頃に配布する予定です。

(ケ) 提案書の受付及びヒアリングの実施

資格審査に合格した者は、公募要項に提示する本事業に関して提案を求める内容を記載した提案書類を提出してください。

1 応募者は 1 提案しか行えないものとします。

提案書提出にかかる費用は、それぞれの応募者の負担とします。

提案書提出後に提案内容に関するヒアリングを実施する可能性があります。

(コ) 優先交渉権者の選定

提案内容及びヒアリング結果をもとに、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として選定し、審査結果を各応募者に通知することとします。

エ 応募者の参加資格

応募者は、施設の設計を行う者、施設を建設する者、維持管理及び運営を担う者を含むグループ又はこれと同等の役割を担う能力を有する者とし、応募者の資格要件は次のとおりとします。

グループで参加する場合には、代表企業を選定してください。

(ア) 設計企業は、建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 建設企業は、「横浜市競争入札参加資格者名簿」の関連種目に登録していること。

(ウ) 建設企業は、建設業法第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき、特定建設業の許可を受けた者であること。

(エ) 維持管理及び運営を担う者については、同様業務の実績を有していること。

オ 応募者の制限

次に掲げる者は、応募者の構成員となることはできないこととします。

(ア) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者

(イ) 資格確認基準日（参加表明締切日）に市の指名停止措置を受けている者

(ウ) 本事業のアドバイザーおよびアドバイザーに対する助言者等

(エ) 都市計画決定（平成 6 年 10 月 5 日）以降、戸塚駅西口再開発事業の設計または委託業務に係った者

- (オ) 直接国税，都道府県税及び市町村税を納付していない者
- (カ) 引続き2年以上その営業に従事していない者

カ 応募者の変更等

- (ア) 1つの応募者の構成員になった者は，他の応募者の構成員となることができないこととします。
- (イ) 代表企業を除く応募者の構成員の変更または追加を，各応募者につき1度だけ認めることとします。
追加を希望する応募者は参加表明書及び参加資格を証明する書類等を改めて提出してください。

キ 応募に係る提出資料

応募者は，参加表明時及び提案書提出時に次の資料を提出してください。

- (ア) 参加表明時
 - ・ 参加表明書
 - ・ グループ構成表
 - ・ 参加資格を証明する書類
- (イ) 提案書提出時
 - ・ 設計・建設計画提案書
本提案書は，設計・建設業務等，主としてハード面に係るものとします。
 - ・ 維持管理・運営計画提案書
本提案書は，施設の維持管理業務及び運営業務等，主としてソフト面に係るものとします。
 - ・ 事業・資金計画提案書
本提案書は，当事業の資金計画等に係るものとします。

(2) 審査及び選定に関する事項

学識経験者等により構成される審査委員会を設置し，予め公表する審査項目や審査基準等に基づき応募者提案を評価し優先交渉権者を選定することとします。

提案書を提出した応募者が1社以下の場合は，再公募等を実施する可能性があります。

(3) 事業者の決定及び公表

契約を締結した時点で優先交渉権者を事業者として決定し，公表することとします。

(4) 提案書類の取扱及び著作権

応募図書の著作権は，それぞれの作成団体に帰属することとしますが，公表・展示・その他市が必要と認めるときには，市はこれを使用できるものとします。

3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

(1) 予想される責任分担及びリスクの分類・負担

本事業における責任分担の基本的考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものです。

市と事業者の責任分担は、現段階では別表によるものを想定しています。

(2) 事業の実施状況の確認・監視

ア 設計・建設

(ア) 設計時

市は、事業者より提出された工程表に基づき、設計図書の作成段階で定期的に状況確認を行うとともに、設計完了時に市の指定する図書の内容を確認する予定です。

(イ) 建設時

市は、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者の設置及び工事監理について、事業者より定期的に状況報告を受ける予定です。

また、特に市が要請した場合には、工事施工の事前説明及び事後報告、現場での工事施工状況の確認を行うことがあります。

(ウ) 完成時（引渡時）

市は、事業者が用意する施工記録をもとに、現場で確認を行う予定です。

イ 維持管理等

市は定期的に維持管理及び運営のモニタリングを行い、契約書等で定められたサービス水準に達しない場合は事業者に勧告し、勧告後にサービス水準が回復しない場合には市は維持管理・運営の対価として支払う金額の減額等を行う予定です。

4 施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 施設の立地条件

- ア 建設予定地 横浜市戸塚区戸塚町 99-4 番地他
- イ 敷地面積 約 5,000 m²
- ウ 用途地域・地区等
 - (ア) 用途地域 商業地域
 - (イ) 建ぺい率 80%
 - (ウ) 容積率 600%
 - (エ) 防火地域 防火地域
 - (オ) その他 高度利用地区

(2) 土地の取得等に関する事項

建設予定地は再開発事業施行者(横浜市)管理地です。市は設計・建設期間中、必要であると認めた場合、事業者に建設予定地を無償で使用させることとします。

(3) 施設概要

施設の概要は次のとおりです。

《建物概要》

建築基準法第85条第4項による仮設建築物

延床面積：約16,000m²を目安とする。

施設構成：物販施設，飲食施設，サービス施設 他

5 契約書等の解釈に関して疑義が生じた場合の措置に関する事項

契約書等の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が整わない場合は、契約書等に規定する措置に従うものとします。

また、契約に関する紛争については横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

6 事業の継続が困難になった場合の措置に関する事項

本事業において、事業者は契約締結日以降、契約書等に規定される条件に基づいて、施設の設計、建設及び維持管理・運營業務を継続して行う必要があります。

このため、契約書等には責任の所在に留意しつつ事業期間中に事業の継続が困難となった場合(事業者が経営を存続し難い事情が生じた場合または事業者が倒産した場合等)の規定を明文化するとともに、その規定に従い対応することとします。

また、事業の継続を図るために、事前に規定される一定の重要事項について、市は事業者資金に資金を供給する金融機関と協議を行うことも検討します。

7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

事業者には、財政上、金融上の支援が適用される場合には、これを市が事業者に対して支払う代金の軽減に充当するべく、事業者は市と協議するものとします。

市は大規模小売店舗立地法に基づく申請手続きを行います。また、事業の実施に必要な許認可等に関し、必要に応じて協力します。

8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

(1) 議会の議決

市による本契約の締結及び債務負担行為の設定について、横浜市議会の議決を経るものとします。

(2) 本事業の担当部署

横浜市都市計画局 戸塚駅周辺再開発事務所
〒244-0003 横浜市戸塚区戸塚町 4092 番地
マスダビル 1号館 5階

電話 045-864-2621

ファクシミリ 045-864-2623

E-mail アドレス : tspfi@city.yokohama.jp

ホームページアドレス :

<http://www.city.yokohama.jp/me/tokei/nanbu/totsukaw/index.html>

別表 予想される役割またはリスクの分類・負担の考え方 その1

段階	項目	内容	役割分担者またはリスク負担者		
			市	事業者	備考
共通	物価変動等	急激なインフレまたはデフレ。			維持管理・運営に要する費用について、一定水準以上の急激な物価変動リスクは市が担う。
	法令変更等	消費税率の変更等。 消費税率の変更を除き、一般的かつ本事業を含む全ての事業に影響を及ぼす法令変更等によるリスク。			
		本事業のみに影響を及ぼす法令変更等によるリスク。			
	不可抗力	不可抗力(暴風・豪雨等の、市又は事業者のいずれの責めによらない自然的又は人為的な現象を指す、以下同じ)によるリスク。			主として市がリスクを負担するが、軽微な経費増加は事業者が負担する。
	資金調達	本事業を行うために必要な資金調達(出資金・借入金等)に係るリスク。			
	金利変動	金利変動による経費増加。			
	住民対策	建設や維持管理・運営等の業務に対する住民運動又は訴訟に係るリスク。			
		上記以外の本事業の実施に関する住民運動又は訴訟に係るリスク。			
	事業の中止・延期・経費増加	市の政策方針の変更や議会手続きによる本事業の中止又は遅延リスク。			
		大店立地法上の許認可取得に伴う本事業の中止又は遅延。			大店立地法の申請手続きは市が行う。
上記以外の施設建設に必要な許認可等による本事業の中止または遅延。 事業者の事業放棄・破綻等に係るリスク。					
関連インフラの整備	市が確保する施設建設等に必要の搬入路や資材置場の確保等。				
	事業者が確保する施設建設等に必要の搬入路や資材置場の確保等。				
土壌汚染	事業者の責めによる建築予定地の土壌汚染リスク。			事業者の責めによるものは事業者が負担し、それ以外のは市が負担する。	
	上記以外の建築予定地の土壌汚染リスク。				
計画及び設計	測量・調査	市が実施した測量・地質調査等に係るリスク。 民間事業者が実施した測量・地質調査等に係るリスク。			
	店舗配置等	[役割分担] ・市は営業権利者(以下「権利者」)に対して提案している内容をもとに参考図(各階のゾーニングの考え方を示し、各階の業種別店舗数や店舗面積等を想定したもの)を作成し、この参考図を公募時に提示する。 ・事業者は本事業の契約締結後、権利者と店舗配置に関する協議を行い了解を得た上で、その結果について市の承認を得るとともに設計に反映させる。 [リスク分担] ・事業者の責めによる店舗調整遅延を理由とする事業遅延リスク。			
建設	内装仕様等	[役割分担] ・市は公募時に工事区分及び標準内装仕様を提示する。 ・事業者は本事業の契約締結後、権利者と協議の上、標準内装をもとに店舗仕様を決定する。店舗仕様を標準内装から変更する場合は市の承認を必要とすることとし、グレードアップ対応等については、事業者と権利者が工事実施の可否や実施方法、費用等について協議し、別途契約を締結する。 [リスク分担] ・事業者の責めによる内装仕様調整の遅延を理由とする事業遅延リスク。			
		・事業者の責めによるグレードアップ等に関する調整遅延にともなう事業遅延リスク。		○	
				○	

別表 予想される役割またはリスクの分類・負担の考え方 その2

段階	リスクの種類	リスク内容	負担者		
			市	事業者	備考
建設	工程変更	[リスク分担]市からの指示等の事由による工程変更リスク。			
		事業者の責めに帰すべき事由による工程変更リスク。			
	工事費増加	市からの指示等の事由による工事費増加リスク。			
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費増加に係るリスク。			
	完工遅延	市からの指示等の事由による完工遅延リスク。			
		事業者の責めに帰すべき事由による完工遅延リスク。			
維持管理・運営	維持管理・運営費の上昇	維持管理・運営費用の増大。			
	施設損傷等	事業者の責めに帰すべき事由による共用部分の損傷に伴うリスク。			
		市等の責めに帰すべき事由による共用部分の損傷に伴うリスク。			
	利用者の事故	事業者の責めに帰すべき事由による利用者の事故。			
サービス仕様の未達	要求水準不適合(テナント誘致支援,維持管理,共益費徴求等)。				
終了時	事業期間の延長	契約で規定された事業期間を超えて本施設を維持管理・運営することに係るリスク。			事業期間延長については,必要となることが明らかとなった時点で市と事業者が協議し,双方で合意が得られた条件に基づいて,契約を変更し,期間を延長するものとする。事業者の責めによる期間の延長に伴うリスクは事業者の負担とする。
	権利者退出	事業期間終了時に,本施設からテナントを退出させることに係るリスク。			

(様式)

平成 年 月 日

実施方針に関する意見書等

「戸塚駅西口再開発事業・仮設店舗整備等事業実施方針」及び別添資料について、
意見等がありますので、提出します。

箇 所	(実施方針または別添資料名のページ・行)
内 容	
意見・提 案者	会社名 所在地 所属/担当者名 電話 ファクシミリ e-mailアドレス

* 意見等は、本様式1枚につき1意見とし、簡潔に取りまとめて提出してください。

(添付資料 1)

設計業務の概要

1 配置計画

- (1) 戸塚駅及び戸塚バスセンター間の通勤・通学客に配慮した動線計画とすること。
- (2) 敷地内に 2 t 車の通行できる車両動線を計画すること。
- (3) 商業施設としての機能を重視した動線計画とすること。

2 施設計画

(1) ペDESTリアンデッキとの接続

戸塚駅橋上駅舎から当施設間は、別途工事で施工するペDESTリアンデッキ(歩行者専用通路)に 3 階レベルで接続すること。

(2) 店舗の配置等

契約締結後、権利者と協議を行い了承を得た上で設計に反映させること。

(3) 仕様

ア 経済合理性の発揮

事業期間及び事業期間終了後の部材の活用方法に留意して、適切に部材を使用すること。

イ 共用部分の内装

共用部分の内装仕様は、公募要項に示す水準を下回らないようにすること。

ウ 店舗部分の内装

店舗部分の内装仕様は、公募要項に示す標準内装を下回らないようにすること。ただし、権利者の要望により内装・設備等の標準を上回るグレードアップについて権利者と協議が成立した場合は、別途権利者と契約し、設計、施工、調整、維持管理を行うこと。

(4) ユニバーサルデザイン

子供から高齢者や身障者まで、全ての施設利用者が安全に利用できる施設として計画すること。

3 構造計画

建物の用途と規模 ,事業期間や施設解体を考慮した経済的で施工性の良い構造計画とするとともに ,不特定多数の人が利用する施設としての安全性も十分考慮すること。

4 設備計画

設備は ,機能的であるとともに ,運用期間を考慮して ,イニシャルコスト及びランニングコストを抑えた経済的なものとする。また ,利用者の利便性を保つため ,必要によりエスカレーター ,エレベーターを設置する。

(添付資料2)

店舗設計に関する調整業務の概要

事業者は、権利者と店舗配置や店舗の内装仕様等に関する協議を行い、その結果を設計等に反映させるものとします。市は必要であると判断した場合、事業者及び権利者間の協議に同席します。

【店舗設計に関する調整業務等】

