

神宮前一丁目民活再生プロジェクト

業務要求水準書

平成 17 年 3 月 29 日

東 京 都

目次

第1 総則	1
1 本書の位置付けについて.....	1
2 事業の目的.....	1
3 施設等整備の基本方針.....	1
4 事業者の業務概要.....	2
5 施設整備、運営及び維持管理サービスの性能規定について.....	3
6 遵守すべき法令等.....	4
7 要求水準の変更.....	5
8 その他の事項.....	5
第2 事業用地全体に係る要件	8
1 一般的計画条件.....	8
2 一団地認定に関する事項.....	9
3 総合設計等の許可に関する事項.....	10
4 事業用地における用地の区分.....	10
5 本事業用地特有の条件.....	11
6 用地の配置・構成計画の条件.....	15
7 動線計画.....	16
8 本事業用地内の安全・安心に配慮したまちづくり.....	16
9 一団地認定及び保全緑地の維持管理に係る協定に関する事項.....	17
第3 警察施設に係る要件	19
1 設計業務の実施に関する事項.....	19
2 建設業務の実施に関する事項.....	24
3 施設の機能及び性能に関する事項.....	26
4 維持管理・運營業務に関する事項.....	30
第4 民間施設の整備等に係る要件	50
1 民間施設用地の貸付け等.....	50
2 施設整備業務.....	50
3 分譲・賃貸業務.....	52

添付資料1 神宮前一丁目民活再生プロジェクト 業務要求水準書資料一覧

添付資料2 事業用地敷地一般図

第1 総則

1 本書の位置付けについて

本業務要求水準書は、東京都（以下「都」という。）が、渋谷区神宮前一丁目に所在する所有地（以下「事業用地」という。）において、神宮前一丁目民活再生プロジェクト（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。）の募集・選定に当たり、応募者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において都が要求するサービスの水準を示し、募集に参加する事業者の提案に具体的な指針を与えるものである。

応募者は要求水準書に規定されている事項（以下「要求水準」という。）を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。また、都は要求水準を、事業者の選定の過程における審査条件として用いる。このため、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については欠格とする。

また、事業者は本事業の事業期間にわたって、要求水準を遵守しなければならない。都による事業実施状況の監視により、事業者が要求水準を達成できないことが確認された場合は、別途定める規定に基づき措置する。

2 事業の目的

本事業は、事業用地に、老朽、狭あい化した原宿警察署及び単身待機宿舎（以下「警察施設」という。）を移転・改築し、治安対策推進の礎とするとともに、余剰地に商業・居住等の機能を有する民間施設を整備する等、空間の創造に民間の活力を求め、都心に残された数少ない広大な所有地を有効活用し、東京の再生と地域の活性化とを図ることを目的とする。

本事業の実施に当たっては、急速な治安の悪化に伴い不足している留置場の整備拡充を行いながら、最新の設備を備えた警察署を整備するとともに、緊急時、災害時の警察による即応体制を強化するため単身待機宿舎を整備する。また、事業用地全体を地域の防犯・防災拠点として位置付け、防犯のモデルとなるまちづくりと災害時に避難場所として利用できるオープンスペースや避難通路を整備し、防災機能の強化を図ることにより、「安全・安心なまちづくり」を実現する。

さらに、多くの人を引き寄せる魅力を持つ原宿の特性を生かし、商業施設や都市型住宅等を導入し東京の魅力を引き出す「にぎわいのあるまちづくり」を実現する。

加えて、事業用地に残されている豊かな緑や貴重な自然を保全し、周辺環境との調和やヒートアイランドへの対応等を図りながら、人々の憩いの場となるよう整備し、「地域に調和したまちづくり」を実現する。

3 施設等整備の基本方針

本事業においては、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の規定に基づ

く一団地認定制度などを活用し、可能な限り容積率の有効活用を図りながら、主要地方道第 305 号芝・新宿・王子線（以下「明治通り」という。）に面した商業地域には警察施設及び商業系施設、第二種中高層住居専用地域には良質な住宅等を配置し、にぎわいの創出、活気あふれる居住空間の形成を図る。また、緑とオープンスペースの確保、街並みとの調和やにぎわいの確保に十分配慮しながら、事業用地を一体的に整備していく。

4 事業者の業務概要

(1) 警察施設に関する業務

ア 設計業務

- (ア) 基本設計業務
- (イ) 実施設計業務
- (ウ) 建築確認等必要な許認可等の取得業務

イ 建設工事業務

- (ア) 工事監理業務
- (イ) 周辺家屋影響調査・対策業務
- (ウ) 電波障害調査・対策業務
- (エ) 近隣対応・対策業務
- (オ) 建設工事及びその関連業務
- (カ) 建設に伴う各種許認可申請等の手続業務
- (キ) 完成後の都への所有権移転等の手続業務

ウ 維持管理・運營業務

- (ア) 設備等点検・保守業務
- (イ) 清掃等業務
- (ウ) 給食業務
- (エ) 日用品提供業務
- (オ) 職員食堂運營業務
- (カ) 売店業務

* 給食業務（「被留置者の自費による糧食の提供業務」部分に限る。）、日用品提供業務、職員食堂運營業務及び売店業務は、事業者の独立採算による業務とする。また、売店業務の実施については、事業者の任意とする。

エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(2) 一団地認定に関する業務

ア 一団地認定の取得業務

- (ア) 一団地認定申請図書の作成業務
- (イ) 一団地認定の取得業務
- (ウ) 一団地認定図書の管理業務

- イ 一団地認定区域内共用部分の運営管理業務
 - (ア) 運営管理の規定の作成と運用業務
 - (イ) 運営管理組織の運営業務
- ウ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(3) 民間施設に関する業務

- ア 民間施設整備業務
- イ 民間施設分譲・賃貸業務
- ウ 民間施設用地（表 2.4 に示す民間施設用地をいう。以下同じ。）返還業務
- エ その他これらを実施する上で必要な関連業務

5 施設整備、運営及び維持管理サービスの性能規定について

(1) 施設の設計・建設

本業務要求水準書の施設に関する要求水準は、原則として、施設全体レベル及び機能空間レベルで都が要求する機能及び性能を規定するものであり、施設全体及び各機能空間の具体的仕様、並びにそれらを構成する個々の部位・部品・機器等の性能及び具体的仕様（以下「具体的仕様等」という。）については、特記のない限り応募者が上記の性能規定を満たすよう提案を行うものとする。なお、具体的仕様等について本業務要求水準書に特記のある事項については、これを遵守して提案を行うことを原則とする（例外については、「(3) 創意工夫の発揮」を参照）。

(2) 運営計画及び施設維持管理計画

本業務要求水準書の施設運営サービス及び施設維持管理サービスに関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種のサービスが達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制、作業頻度や方法の具体的仕様については、特記のない限り応募者が上記の性能規定を満たすような提案を行うものとする。なお、具体的仕様等について本業務要求水準書に特記のある事項については、これを遵守して提案を行うことを原則とする（例外については、「(3) 創意工夫の発揮」を参照）。

(3) 創意工夫の発揮

応募者は、本業務要求水準書に示されたサービス水準を、効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を発揮して提案を行うこと。具体的には、建築物のライフサイクルコストの削減、施設の合理的構成による利便性の向上、効果的人員配置及びデータの集中管理による保守管理サービスの効率化・合理化等が例として挙げられる。

なお、本事業の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、本業務要求水準書に示されていない部分について施設の利便性・快適性・安全性・効率性を向上させるような提案があれば、都はその具体性、コストの適切性、公共的施設と

しての適性等に基づいてこれを適切に評価する。

また、本業務要求水準書において、都が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外のサービス水準の維持と矛盾しないことを応募者が明確に示した上で、代替的な仕様の提案もできるものとする。ただし、当該提案に基づき代替的な仕様をする場合は、事業契約締結後に当該性能を満たすことを証明し、都の承認を得なければならない。

6 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、事業に関連する法令等を遵守すること。なお、特に本事業に関連があると考えられる法令等を以下に例示する。

- (1) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (2) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (3) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (4) 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- (5) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- (6) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- (7) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- (8) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- (9) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- (10) 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- (11) 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- (12) 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 63 号）
- (13) 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年東京都条例第 64 号）
- (14) 東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）
- (15) 東京都安全・安心まちづくり条例（平成 15 年東京都条例第 114 号）
- (16) 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- (17) 高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号）
- (18) 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）
- (19) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）
- (20) 東京都景観条例（平成 9 年東京都条例第 89 号）
- (21) 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成 15 年東京都条例第 30 号）
- (22) 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）

- (23) 渋谷区みどりの確保に関する条例（昭和 53 年渋谷区条例第 20 号）
- (24) 渋谷区清掃及びリサイクルに関する条例（平成 11 年渋谷区条例第 36 号）
- (25) 東京都集合住宅駐車施設附置要綱
- (26) 渋谷区集合住宅駐車施設附置要綱

7 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

都は、事業期間中に、下記の事由により、要求水準を変更する場合がある。

- ア 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき
- イ 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき
- ウ 都の事由により業務内容の変更が必要なとき
- エ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

(2) 業務要求水準書の変更手続き

都は、業務要求水準書を変更する場合、事前に事業者へに通知する。業務要求水準書の変更に伴い、事業契約書に基づく事業者への支払金額を含め事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

8 その他の事項

(1) 建設副産物の処理

建設副産物は、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）、資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建設副産物適正処理推進要綱（平成 14 年 5 月国土交通事務次官通達）及び建設廃棄物処理指針（平成 13 年環境省）に基づき、発生抑制、再使用、再生利用及び適正処理を図ること。

(2) 排出ガス対策型建設機械

次の建設機械は、排出ガス対策型建設機械とする。

表 1.1 排出ガス対策型建設機材

一般工事	トンネル工事
<p>対象機種 (ディーゼルエンジン出力 7.5～260kW) バックホウ トラクタショベル(車輪式) ブルドーザ 発動発電機(可搬式・溶接兼用機を含む。) 空気圧縮機(可搬式) 油圧ユニット (基礎工事用機械で独立したもの) ホイールクレーン(ラフテレンクレーン) ローラ類(ロードローラ、タイヤローラ、振動ローラ)</p>	<p>対象機種 (ディーゼルエンジン出力 30～260kW) バックホウ 大型ブレーカ トラクタショベル トラックミキサ コンクリート吹き付け機 ドリルジャンボ ダンプトラック</p>

(道路運送車両法による排ガス規制を受けている建設機械は除く。)

(3) 低騒音型・低振動型建設機械

次の建設機械は、低騒音型・低振動型建設機械とする。

- ア ディーゼルハンマ、エアハンマ、ドロップハンマ、ハイパハンマ、油圧ハンマ、その他これらに類する杭打機
- イ びょう打機
- ウ ドリフタ、レッグドリル、ストール、ジャックハンマ、ハンドハンマ、ピックハンマ、ブレーカ、発動発電機、その他これらに類する削岩機械
- エ 空気圧縮機
- オ コンクリートプラント及びアスファルトプラント
- カ アースオーガ、オールケーシング掘削機、アースドリル、リバースサーキュレションドリル、その他これらに類するせん孔機械
- キ ブルドーザ、バックホウ、トラクタショベルその他これらに類する掘削機械
- ク ロードローラ、タイヤローラ、振動ローラ、振動コンパクタ、タバその他これらに類する締固め機械
- ケ コンクリートポンプ車、コンクリートポンプ、コンクリートプレサその他これらに類するコンクリート機械
- コ 油圧ジャッキ、カッタ、クローラークレーンその他これらに類するコンクリート構造物とりこわし機
- サ 電気グラインダ、サンダ、エグライнда その他これらに類するコンクリートはつり機
- シ クローラークレーン、トラッククレーン、ホイールクレーンその他これらに類する荷役機械
- ス アスファルトフィニッシャ、コンクリートカッタその他これらに類する舗装用機械

(4) ディーゼル自動車の使用について

都は、ディーゼル自動車(軽油を燃料とする自動車をいう。)の排出ガスに含まれる粒子状物質の削減を図るため、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(以下「本条例」という。)を制定している。業務の実施に当たっては、本条例の趣旨を十分に踏まえて実施すること。

また、ディーゼル自動車（乗用車を除く。）の使用に関しては、以下のとおり使用車両の確認ができるようにしておくこと。

ア 工事現場における規制適合車の使用

自動車検査証の写し、粒子状物質減少装置装着証明書の写しを工事現場に整理・保管し、都の求めに応じて提示できるようにすること。

イ 工事以外の業務における規制適合車の使用

都の求めがあるときは、自動車検査証、粒子状物質減少装置装着証明書を提示すること。

(5) 秘密の保持

事業者、事業者から本業務の一部を受託した者及び本業務に従事するすべての者は、業務の実施上知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。また、本事業以外の目的に使用しないものとする。このことは、契約の解除または契約期間終了後においても同様とする。

(6) 業務要求水準書添付資料及び別冊資料について

本業務要求水準書の添付資料及び別冊資料を「神宮前一丁目民活再生プロジェクト業務要求水準書資料一覧」（添付資料1参照）に示す。応募者は、これら資料を参照のうえ、提案を行うこと。

第2 事業用地全体に係る要件

1 一般的計画条件

(1) 事業用地条件

表 2.1 事業用地条件

建設計画地	東京都渋谷区神宮前一丁目4番4
敷地面積	24,177.79m ² (公簿)、24,174.14m ² (実測) (添付資料2及び別冊資料1-1参照)
用途地域等	商業地域(明治通り都市計画道路境界線より30m路線式指定) 建ぺい率80%、容積率500% 第二種文教地区 防火地域
	第二種中高層住居専用地域(商業地域以外の部分) 建ぺい率60%、容積率300% 第三種高度地区、日影規制(4h・2.5h) 第一種文教地区 準防火地域 東京都駐車場条例周辺地区
交通	JR山手線原宿駅、東京メトロ千代田線明治神宮前駅から徒歩6分、明治通りに接面
周辺環境	表参道、明治神宮、東郷神社に近接
土地所有者	東京都

敷地周辺の現況交通環境調査については、別冊資料を参照すること。(別冊資料1-2参照)

(2) インフラの状況

ア 事業用地周辺のインフラは、下表のとおりである。

表 2.2-1 事業用地周辺インフラ

上水道	明治通り側歩道下(200等)、北側区道(200) (別冊資料1-3参照)
下水道・雨水排水	(別冊資料1-4参照)
ガス	明治通り側歩道下(低圧150mm等)、北側区道(低圧200mm)
電力	事業者にて調査すること。

各インフラの状況については、上表を参考とし、詳細については、事業者において、調査、確認すること。

イ 都が事業用地内の開発道路、緑道用地(緑地)、擁壁等の整備(以下「基盤整備」という。)で行うインフラは以下のとおりである。

表 2.2-2 基盤整備に伴うインフラ

上水道	神宮前都有地道路等基本設計（別冊資料1-23参照）に示すとおり。
下水道・雨水排水	神宮前都有地道路等基本設計（別冊資料1-23参照）に示すとおり。
ガス	神宮前都有地道路等基本設計（別冊資料1-23参照）に示すとおり。
電力	神宮前都有地道路等基本設計（別冊資料1-23参照）に示すとおり。

(3) 接道条件

表 2.3 事業用地接道条件

東側	明治通り 現況幅員 約23m（27mに拡幅予定）
北側	特別区道第674号 現況幅員 約5.4m

2 一団地認定に関する事項

- (1) 事業者は、本事業の実施に当たり建築基準法第 86 条第 1 項の規定に基づく認定（一団地認定）を適用すること。
- (2) 一団地認定の適用に当たっては、東京都の「建築基準法第 86 条第 1 項、同条第 2 項及び第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定基準」（以下「東京都一団地認定基準」という。）に準拠すること。
- (3) 一団地認定の認定対象区域内の設定敷地（東京都一団地認定基準の第 2 - 4 - (1) - イに規定）の設定（設定敷地の数、形状、配置）については、各々の設定敷地について本要求水準における要件を満たした上で、事業者の提案に委ねるものとする。
- (4) 本事業における一団地認定の適用について、応募者は提案書の提出までに、東京都都市整備局と計画内容について事前協議を行い、協議に基づく提案を行うこと。
- (5) 事業者は、一団地認定に関して、申請図書等の保存管理に関する業務を行うものとする。また、一団地認定について変更申請等の必要が生じたときは、その手続きについて原因者による費用負担の下、協力・支援を行うものとする。
- (6) 事業者は、民間施設に関する事業期間終了後、一団地認定申請図書等を都へ引き継ぐものとする。

3 総合設計等の許可に関する事項

(1) 総合設計制度の適用について

本事業においては、建築基準法第 59 条の 2 の規定に基づく総合設計制度については、適用しないものとする。

(2) 用途地域制限に関する許可について

本事業においては、建築基準法第 48 条第 4 項但書の許可（第二種中高層住居専用地域における用途制限の緩和に係る許可）及び同条第 9 項但書の許可（商業地域における用途制限の緩和に係る許可）については、適用しないものとする。

4 事業用地における用地の区分

(1) 用地区分

事業用地の区分を次表に示す。

表 2.4 事業用地区分

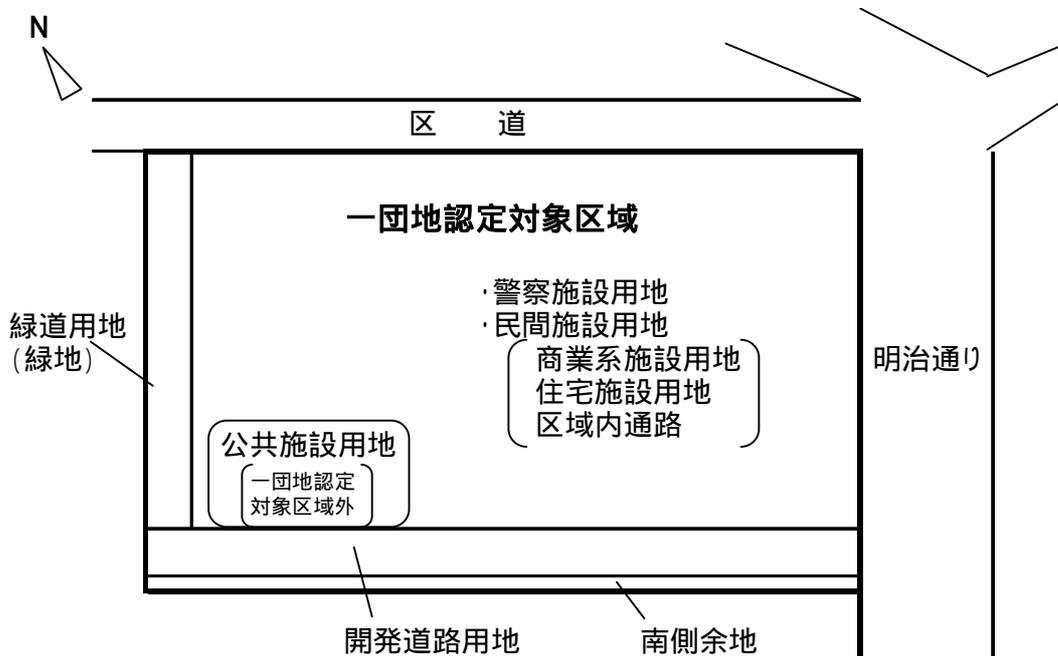
				計画面積(m ²)	主な用途	整備後 土地 所有権	事業者へ の貸付	整備主体
本 事 業 用 地	一 団 地 認 定 区 域	民 間 施 設 用 地	警察施設用地	事業者提案	警察施設	都	-	事業者
			商業系施設用地	事業者提案	商業等		貸付対象	
			住宅施設用地	事業者提案	住宅		貸付対象	
関 連 事 業 用 地	公共施設用地			神宮前都有地	-	都	-	都
	緑道用地（緑地）			道路等基本設	-	都	-	
	開発道路用地			計（別冊資料	-	都	-	
	南側余地			1-23）に示す	-	都	-	
事業用地面積				24,174.14 m ²	-	-	-	-

一団地認定区域における設定敷地の配置、設定数は事業者の提案によるものとする。
明治通り沿いの用地には、明治通り拡幅用地を含む。

(2) 用地の分筆・登記の条件

ア 各用地の具体的な面積は、各用地との境界確定後の実測測量の後確定する。

- イ 事業者は、その負担にて、本事業用地の分筆・登記を実施すること。都は登記申請の手続き等に協力する。
- ウ 事業者は、民間施設用地に対し、定期借地権設定登記を行うこと。



(明治通り沿いについては、将来、明治通りの拡幅が予定されている。)

図 2.1 用地区分概念図

5 本事業用地特有の条件

(1) 地質条件

- ア 本事業用地の地質条件の把握として、「都用地地盤調査等業務委託調査報告書（渋谷区神宮前一丁目）」（別冊資料 1-5 参照）がまとめられている。
- イ 事業者は、自己の責任において、当該報告書の内容を必要に応じて解釈し、利用すること。

(2) 高台部地下構造物

- ア 本事業用地の高台部に別冊資料（別冊資料 1-5, 1-6 参照）に示す地下構造物（以下「高台部地下構造物」という。）が存在する。
- イ 本事業の施設整備に当たって、原則として、高台部地下構造物を存置したまま、入口部分を封鎖し、現状のまま埋め戻すものとする。
- ウ 高台部地下構造物を存置したまま、高台部地下構造物に近接して構造物等を整備することは可能である。計画に当たっては、前述の資料を基に構造物等の計画を行うこと。

(3) 明治通り側部及び高台部地下構造物（建物基礎）

ア 本事業用地においては、次表に示す、土地利用がなされてきており、明治通り側の平坦部及び高台部にそれぞれ、別冊資料（別冊資料 1-5,1-7,1-8 参照）に示す旧日本社会事業大学、旧池田侯爵邸の地下構造物（以下「明治通り側部地下構造物」という。）が完全に撤去されないまま、現存する。

イ 事業者は、本事業の施設整備に当たって、明治通り側部地下構造物について、事業者の施設計画に合わせて事業者の判断で、その全部又は一部を撤去又は残置するものとする。

表 2.5 本事業用地の土地利用の経緯

時期	土地利用等
江戸末期文久 2 年 (1862 年)	因幡鳥取藩主が当地を取得
大正 4 年	池田侯爵、本拠を当地に移転
昭和 12 年 5 月	海軍館開館
昭和 23 年 1 月	旧海軍館の建物を校舎に転用して、日本社会事業専門学校が当地に移転
平成元年 3 月	日本社会事業大学が清瀬市に移転、移転後旧校舎を撤去
平成 8 年 3 月	国から東京都に土地所有権移転

(4) 埋蔵文化財

ア 本事業用地において、平成 9 年度に埋蔵文化財の有無を確認する試掘調査が行われ、高台部において、縄文時代中期の住居址等が確認された。これを受け都は、別冊資料（別冊資料 1-9,1-10,1-11 参照）に示す範囲について、平成 16 年度に埋蔵文化財調査を実施し、引き続き、平成 17 年度においても実施する。（現場の発掘調査は平成 17 年 8 月末完了予定、報告書は平成 18 年 3 月末完成予定。）

イ 都は、試掘調査の結果より、前項の埋蔵文化財調査の実施後、記録保存を行うことにより、埋蔵文化財自体は保存を必要とせず、その部分についても施設整備を行うことが可能となることを予定している。仮に、埋蔵文化財の現況保存が必要になる等、埋蔵文化財に起因して設計変更の必要性及びスケジュール遅延が発生する場合は、都がこれに係るリスクを負担するものとする。

(5) 明治通りの拡幅

ア 明治通りについて、道路幅員現況約 23m を 27m に拡幅整備することが予定されている。（都市計画決定済、事業認可未了）

イ 本事業用地の前面を含む区間の道路幅員の拡幅スケジュールは、未定である。

ウ 道路幅員の拡幅後の道路境界線は、事業認可後に確定する予定である。提案書作成に当たっては別冊資料（別冊資料 1-12 参照）を参考に提案すること。なお、建築物の計画に当たっては、拡幅後の道路境界線及び用途境界線が事業認可後に確定することを考慮し、応募者の責任の下、提案すること。

エ 建築確認は、既存道路境界線で行うものとする。この際、道路幅員の拡幅部分

については建築確認の対象敷地に含むものの、容積率及び建ぺい率の算定においては当該部分の面積を除外するものとする。また、道路幅員の拡幅部分には原則として、建築物又は工作物を建築又は築造してはならない。

オ 道路幅員の拡幅後の歩道部断面は、環状第5の1号線（明治通り）標準横断図（一般部）（別冊資料1-13参照）を基本とする。（幅員4.5m）ただし、歩道形状は、現地の状況により一定ではない。

カ 道路拡幅整備より先に本事業用地の整備がなされる場合、道路拡幅予定部分は道路拡幅事業の施行及び本事業における施設計画を考慮して整備を行うこと。なお、詳細は道路管理者と協議すること。（提案においては、先に本事業用地の整備がなされるものとして計画すること。）

(6) 交差点部分歩道橋

ア 明治通りと北側区道の交差点部分にある神宮前一丁目歩道橋（以下「歩道橋」という。）に関して、本事業用地前面の歩道に位置する階段部分について、本事業における施設整備計画に適合させるため、歩道橋の階段部分を付け替える等当該歩道橋の一部移設及び改築が可能である。

イ アの付替えを計画する場合は、応募者は提案書の提出までに、道路管理者及び交通管理者と計画内容について事前協議を行い、協議に基づく提案を行うこと。

ウ 当該付替えに係る工事については、本事業の業務範囲とし、すべて事業者負担とする。

(7) 地下鉄13号線工事

ア 本事業用地前面の明治通り地下部には、地下鉄13号線の整備が平成19年度開業を目指して進められている。本事業用地前面付近のシールドトンネル工事（千駄ヶ谷工区）については、平成17年9月頃シールドマシンが本事業用地付近を通過し、平成17年12月頃シールドトンネルの掘削を完了する予定である。

イ 本事業用地の明治通り側北東角部の地下部について、最大幅約4.9m、約173㎡を地下鉄シールドが通過する。当該部分については、東京地下鉄株式会社とシールドトンネル部分について、土地賃貸借契約を行う予定である。土地賃貸借契約の時期は、地下鉄13号線のシールドトンネルの掘削が当該部分を通過する前の平成17年夏頃を予定している。（別冊資料1-14,1-15参照）

ウ 本事業の施設整備に当たっては、シールドトンネルの安全性を考慮し、上部5.0m、側部1.0m、下部1.0mの範囲をシールド防護範囲（別冊1-16参照）として、確保すること。

エ ウの範囲については、仮設構造物を含めたいかなる構造物も設置することはできない。

オ ウの範囲以外の地下部には、構造物を建設することは可能である。ただし、シールドトンネル直上部の地表面では、16t/㎡以上の荷重をかけないこと。

カ 地下鉄トンネルに近接した建物内では、地下鉄から伝播する振動が固体音となる例が多いことに留意して、施設計画を行うこと。

(8) 自然環境保全

ア 本事業用地は、用地北側部分に豊かな緑地が現存する等都心部において、貴重な自然環境を形成している。このため、本事業用地は、東京における自然の保護と回復に関する条例（以下「自然保護条例」という。）第 47 条第 1 項に規定される「規則で定める土地」に該当することとなり、同項に規定される行為（樹木の伐採等を含む。）を行う者は、同項に規定される知事の許可（以下「自然保護条例における開発許可」という。）を受けなければならない。

イ 本事業用地の自然環境状況を把握する資料として、「神宮前都有地敷地内における自然環境の概況検討資料」、「神宮前都有地の有効活用に係る環境保全方針（概念図を含む、以下「環境保全方針」という。）」、「都有地樹木調査業務委託（渋谷区神宮前一丁目）調査報告書（平成 15 年 3 月）」及び「都有地樹木保全業務委託（渋谷区神宮前一丁目）調査報告書（平成 16 年 3 月）」がある。（別冊資料 1-17,1-18,1-19,1-20 参照）

事業者は、環境保全方針及び前記のその他の資料に基づき、動植物の生息・生育環境に配慮した自然環境の保全を行うこと。

ウ 本事業用地北側部分に現存する緑地（以下「保全緑地」という。）（別冊資料 1-18 参照）内の主たる樹木については、本事業用地の自然環境保全の要となることから、事業者は、以下の条件を考慮し、自然環境の保全を図りつつ、人々の憩いの場として整備すること。

(ア) 保全緑地内の主たる樹木（別冊資料 1-19、1-20 に示す樹木）については、植性管理に配慮しつつ、原則として残置保全すること。やむを得ず樹木を伐採する必要がある場合には、自然環境の保全に配慮した樹木の移設又は新たな植樹等について検討すること。

(イ) 保全緑地の通路部分については、可能な限り、現在の景観や路面状況を尊重するとともに、自然環境保全に配慮した遊歩道を整備すること。また、適宜、ベンチ、外灯等を整備し、自然環境の保全に配慮した緑地帯として、修景整備すること。

(ウ) 保全緑地の計画に当たっては、東京都安全・安心まちづくり条例に基づく「道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場に関する防犯上の指針」を参考とし、植栽により遊歩道に死角をつくらないように配慮し、下枝のせん定等の見通しを確保するための措置を講ずること。また、夜間において、人の行動を確認できる程度以上の照度を確保する等、安全・安心に配慮した施設整備や管理を計画すること。

(エ) 保全緑地内には、原則として建築物を建築してはならない。

(オ) 保全緑地内においては、都が行う基盤整備に基づき整備を行うこととし、区画形質の変更は不可とする。ただし、都が事前に承諾する場合に限り、1 m を超えない切土盛土は行うことができるものとする。

エ 保全緑地は、植栽帯等により、その保全すべき範囲を明確にすること。

オ 事業者は、自然保護条例における開発許可を受けるにあたり、同条例第 47 条第 2 項に規定される「規則で定める緑地等の基準」（同条例施行規則第 52 条）

を満足する計画とする必要がある。自然保護条例施行規則別表第5の行為種別の用途は、本事業用地内の建築物の各用途の延べ床面積の合計で判定するものとする。

カ 保全緑地については、建築確認の建築敷地に含む（一団地認定の各設定敷地に含む。）ものとし、建築物の完成後は、当該保全緑地部分を原則として、日常一般に公開するものとする。

キ 本事業用地の北側の区道沿いの擁壁（以下「北側区道擁壁」という。）については、都が基盤整備事業として既存擁壁の補強等を行う予定である。（別冊資料1-23参照）保全緑地の整備計画に当たっては、都が示す北側区道擁壁の補強等の計画と整合した計画とすること。特に、北側区道擁壁補強等によりやむを得ず樹木を伐採する必要がある場合には、自然環境の保全に配慮した新たな植樹及び一部樹木の移設等について検討すること。

ク 各施設の敷地内についても、イに示した資料に基づき、接道部、外構部及び建物各部において、動植物の生息、生育環境に配慮した緑化の推進その他の自然環境の保全を行うこと。

(9) 広場状空地

ア 本事業用地の高台部北側（一部保全緑地含む）に、災害時の一時避難に使用可能な空地（以下「広場状空地」という。）を整備すること。なお、面積は、500㎡以上確保すること。

イ 広場状空地は、日常一般に公開するものとする。

ウ 広場状空地は、避難通路として利用できる緑道用地（緑地）への接続に配慮すること。

(10) 本事業用地内既存工作物等

本事業用地の既存工作物等（門、門柱、フェンス、グランド跡のダッグアウト、グランド跡のバックネット等）については、事業者において現状を確認の上、原則として全て撤去すること。地下の基礎等で新たな施設整備に支障がなく撤去に過大な費用が必要な場合は、都の承諾を得て残置することができるものとする。

6 用地の配置・構成計画の条件

(1) 本事業用地

ア 警察施設用地

(ア) 警察施設用地は、明治通りに面する商業地域に配置し、基本的に長方形の整形な用地とすること。

(イ) 警察施設用地は明治通りと開発道路又は区域内通路の2面接道を確保すること。接道は警察用地への車両の出入が円滑に行える有効なものとする。

(ウ) 建物管理者（警察署長）の警戒管理範囲が明確となる配置、形態であること。

イ 民間施設用地

民間施設用地の配置については、第4-2-(1)に記載のとおりとする。

(2) 関連事業用地

関連事業用地については、以下のとおり都が基盤整備事業として整備する。詳細については、神宮前都有地道路等基本設計（別冊資料 1-23 参照）に示すとおりである。

ア 公共施設用地

公共施設用地は、渋谷区立図書館等の用地として開発道路に接道する位置に配置する。

イ 緑道用地（緑地）

緑道用地（緑地）は、事業用地の西側境界線の内側に、境界線に接して事業用地面積の3%相当の面積を確保し、帯状に配置する。

緑道用地（緑地）は、緑地、遊歩道等で構成するものとする。なお、段差を生じる部分に必要な応じて擁壁を整備するものとし、擁壁を含めた幅員は約8.0mとする。

ウ 開発道路用地・南側余地

(ア) 開発道路は、事業用地の南側境界線の内側に境界線に沿って、明治通りから前述の「公共施設用地」を結び、西側敷地境界線付近まで達する幅員9.0mを基本とする道路として整備する。

(イ) 南側余地として、開発道路と南側境界線との間に必要最小限の余地を残し、必要な応じて擁壁等を整備する。

7 動線計画

(1) 歩行者動線

事業者は、保全緑地内の遊歩道及び区域内通路等による動線を整備すること。なお、整備に当たっては、本事業用地前面の明治通りの歩道に沿った動線、都が整備する本事業用地西側の緑道用地（緑地）内の通路及び開発道路の歩道による動線と、本事業用地内を有機的に連絡させること。

(2) 一般車両動線

区域内通路、各建物の敷地内車路について、開発道路や事業用地外の接続道路から計画する各建物の駐車場まで歩行者の安全に配慮しながら、車両が安全かつ円滑に通行できるよう配置すること。

8 本事業用地内の安全・安心に配慮したまちづくり

本事業用地内には、東京都安全・安心まちづくり条例に基づく「住宅における犯

罪の防止に関する指針」及び「道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場に関する防犯上の指針」等を参考とし、公共空間に防犯カメラ等を設置するなど安全・安心に配慮した施設計画や管理を計画すること。

9 一団地認定及び保全緑地の維持管理に係る協定に関する事項

(1) 一団地認定に係る協定

ア 事業者は、一団地認定制度の適用に当たり、東京都一団地認定基準の第1に規定される「通路の管理及び建築物の計画等についての協定等」（以下「一団地認定の協定」という。）を都及び関係者（本事業の供用開始時における各建築物の所有者）と協議の上作成し、都及び関係者と締結するものとする。

イ 当該協定には、一団地認定における区域内通路及び一団地認定区域内において一般に公開される部分等に係る維持管理に関する業務内容及び業務に係る費用の負担方法に関する事項、建築物の計画に関する事項、及び建築物の所有者の義務の承継に関する事項を含むものとする。

ウ 事業者は、一団地認定の協定の内容を、本事業用地内の建築物の権利者に周知し、適切に運用するものとする。一団地認定の協定の内容については、必要に応じて、都及び各協定締結者と協議の上、都の承諾を得ることにより変更できるものとする。

(2) 保全緑地の維持管理に係る協定

ア 保全緑地の維持管理については本事業の業務範囲とし、本事業用地内の建築物の所有者から事業者が委託を受け、事業者が一体的に維持管理を行うものとする。

イ 事業者は、保全緑地の維持管理に関して、業務目的、業務内容、業務に係る費用負担及び建築物の所有者の義務の承継に関する事項を含む協定（以下「保全緑地維持管理協定」という。）を、都及び関係者（本事業の供用開始時における各建築物の所有者）と協議の上作成し、都及び関係者と締結するものとする。

ウ 事業者は、保全緑地維持管理協定の内容を、本事業用地内の建築物の権利者に周知し、適切に運用するものとする。保全緑地維持管理協定の内容については、必要に応じて、都及び各協定締結者と協議の上、都の承諾を得ることにより変更できるものとする。

(3) 保全緑地の維持管理に係る要求水準

保全緑地の維持管理については、保全緑地維持管理協定に基づくものとするが、事業者は維持管理業務の実施に当たり、以下の事項を遵守すること。

ア 事業者は、保全緑地の供用開始前に、保全緑地の維持管理を適切に行うことについて、保全緑地の管理責任者選任届及び保全緑地維持管理業務仕様書を都に提出しなければならない。

イ 事業者は、保全緑地の計画図を保存するとともに保全緑地が有効かつ適切に保たれるよう、又保全緑地が他の用途に変更されないことがないよう維持管理しな

ればならない。

- ウ 事業者は、保全緑地の維持管理業務を適切に実施するために必要な事項を記載した保全緑地年間維持管理業務計画書を作成し、当該事業年度が開始する 30 日前までに都に提出しなければならない。また、維持管理の状況について四半期毎に保全緑地維持管理報告書を作成し、都に報告しなければならない。
- エ 本事業用地内の建築物を譲渡又は賃貸しようとするときは、譲渡又は賃貸しようとする者は、譲渡又は賃貸を受けようとする者に対し、当該保全緑地の維持管理について、本事業用地における保全緑地についての建築物の所有者の義務を伴うものである旨を明示しなければならない。
- オ エ に掲げる譲渡又は賃貸を受けた者は、保全緑地の維持管理に関する義務を承継する。

第3 警察施設に係る要件

1 設計業務の実施に関する事項

(1) 警察施設の設計方針

警察施設の設計方針については、「警察庁舎設計標準（警察署編）」第一編第3章に準じるものとする。

(2) 警察施設の構成

警察施設は1棟の建築物とする。警察施設全体、警察署部分及び単身待機宿舍部分の床面積については、下表に示す面積以下とする。

表3.1 警察施設の構成

区分	面積
警察署	20,000 m ²
単身待機宿舍	5,000 m ²
警察施設	25,000 m ²

(3) 所要室

警察施設として整備を求める所要室については、以下のとおりとする。各所要室の床面積については、下表に明示するものについては下表に示す面積を目安とする。

なお、所要室及びその面積は、今後の警察業務の変化を踏まえて設計段階で調整することがある。

ア 警察署

表3.2 警察署の所要室

	室名	面積 m ²	備考
1	署長室	70	署長室40m ² 、捜査会議室30m ²
2	警務課	150	
3	交通課（総務・規制）	70	
4	交通課（捜査・執行）	110	捜査40m ² 、執行70m ²
5	会計課	70	
6	地域課	140	
7	地域控室	55	
8	刑事組織犯罪対策課	210	
9	生活安全課	110	防犯75m ² 、少年35m ²
10	警備課（警備課・警備課分室）	165	警備課40m ² 、警備課分室125m ²
11	主事室	30	
12	統括留置事務室	250	待合スペース50m ² 含む
13	留置勤務員控室	50	統括留置事務室に付設
14	主事室	70	留置係事務室にそれぞれ併設
15	留置場	4,500	4層、ウ項の留置場部分詳細参照
16	指揮室	50	
17	O A 室	60	指揮室に30m ² 、統括留置事務室に30m ² 付設

	室名	面積 m ²	備 考
18	講堂	220	170m ² の講堂に50m ² の会議室とし、可動間仕切りで区画する。
19	対策室	1,500	1室50～70m ² とする
20	鑑識室（暗室）	40	刑事組織犯罪対策課に30m ² 、警備課分室に10m ² を付設
21	印刷室	20	1階と統括留置事務室に付設
22	男性当直室	150	宿直用80m ² 、地域幹部25m ² 、パトロールカー勤務員用25m ² 、留置勤務員用20m ² とする。（留置勤務員用は統括留置事務室に併設）
23	女性当直室	60	宿直用に30m ² 、統括留置事務室に30m ² 付設。それぞれ浴室を設置
24	男性更衣室	200	
25	女性更衣室	95	女性当直室に付設
26	食堂・厨房	220	職員用食堂と単身待機宿舎用食堂は同一階に独立させる。ただし厨房は兼用とする。 事務室・便所を独立して設置
27	保健室	30	
28	調室	970	1室を8.25m ² 以上とする。 刑事組織犯罪対策課（6室、1室は10m ² ）、交通捜査係（2室）、生活安全課（5室、1室は10m ² ）、警備課分室（2室）、地域課（1室）、留置場階に均等に100室設置（各階25室）
29	証拠品・防災倉庫	350	刑事組織犯罪対策課、生活安全課、警備課分室に30m ² ×3室及び警備課、交通捜査係に20m ² ×2室の証拠品保管庫を付設。地域課に20m ² 、警務課に30m ² 、会計課・統括留置事務室に40m ² ×2室の一般倉庫を付設。その他原則として1室50～60m ² として地下部分等に設置。
30	装備品倉庫	200	
31	一般倉庫	300	
32	相談コーナー（応接室）	90	1階に2室、留置事務室、刑事組織犯罪対策課、生活安全課、警備課、地域課、交通課、警備課分室に各1室
33	道場	270	
34	屋内点検場	100	
35	保護室	25	
36	油庫	20	地下に設置
37	廃棄物保管庫	適宜	
38	自転車駐車場	50	原則として地下に設置。100台分以上設置
39	機械室	適宜	
40	交通部分等	適宜	
41	地下駐車場	1,900	大型車両の出入が可能であること。 大型車3台、普通車84台、二輪車70台以上確保すること。ただし、普通

	室名	面積 m ²	備 考
			車については、地下駐車場に全ての台数を確保できない場合は、機械駐車設備の併用等により70台以上を確保し、不足する分については地上に設置することも可とする。
42	射撃場	650	8 的 + 訓練施設 + 機械室
43	本部所属	960	本部 1 (300m ²)、本部 2 (300m ²) 本部 3 (110m ²)、本部 4 (140m ²) 本部 5 (110m ²)
44	その他の所要室等	適宜	警察庁舎設計標準 (警察署編) を参照
合 計		20,000	

イ 単身待機宿舎

表 3.3 単身待機宿舎の所要室

	室名	面積 m ²	備 考
1	寮室 (80人収容)	1,680	原則として、完全個室タイプ (約 10%) と三世帯型個室タイプ (約 90%) とする。 (() 内は収容人数割合を示す。)
2	共用便所・洗濯室	100	
3	浴室	50	脱衣室を含む
4	トレーニング室	88	
5	図書室	84	
6	集会室	84	
7	廃棄物保管庫	適宜	
8	自転車駐車場	適宜	地下に設置しても可。60台分以上確保
9	機械室	適宜	
10	交通部分等	適宜	
11	その他の所要室等	適宜	警察庁舎設計標準 (単身待機宿舎編) を参照
合 計		5,000	

ウ 留置場部分詳細（1層当たり）

表 3.4 留置場部分の所要室

	室名	面積 m ²	備 考
1	留置係事務室	90	
2	休憩室	20	
3	職員用更衣室	20	
4	倉庫	10	
5	配膳室	20	
6	応接室（待合スペース）	15	
7	交通部分等	適宜	護送階段含む
8	接見室	40	
9	診療室	10	
10	身体検査室	10	
11	喫食室	10	
12	洗濯室・物干場	20	
13	室外便所	2	
14	所持品保管庫	20	場内に2か所に分割可
15	留置担当者席	14	
16	寝具置場	50	分割
17	浴室	36	
18	運動場	38	
19	倉庫	20	分割可
20	清掃用具保管庫	2	
21	留置保護室	22	
22	留置室（成人）	234	65名
23	留置室（少人数）	16	4名
24	留置室（少年）	22	6名
25	回廊	適宜	中間部の交通部分も含む
26	その他の所要室等	適宜	警察庁舎設計標準（警察署編）を参照
合 計（1層当たり）		1,125	75名定員
合 計（4層）		4,500	300名定員

(4) 適用基準等

ア 設計業務の実施に当たっては、オからクに示す基準等（以下「適用基準等」という。）に基づき行うものとし、これ以外の基準等を使用する場合は、当該性能を満たすことを証明し、都の承諾を得なければならない。

イ 適用基準等により難しい工法、材料、製品等を採用する場合は、都の承諾を得なければならない。

ウ 設計に係る計算に使用した理論、公式の引用、文献等及びその計算過程を明記するものとする。また、電子計算機によって設計に係る計算を行う場合はプログラムについてあらかじめ都に報告しなければならない。

エ 本業務要求水準書と警察庁舎設計標準等と相違がある場合は、都と協議の上決定する。

オ 適用基準等（共通）について以下に示す。（別冊資料 1-21 参照）

- (ア) 警察庁舎設計標準（警察署編）（警視庁総務部施設課）
- (イ) 警察庁舎設計標準（単身待機宿舍編）（警視庁総務部施設課）
- (ロ) 警察庁舎設計標準（サイン・デザイン編）（警視庁総務部施設課）
- (エ) 公共建築物整備の基本方針（平成 13 年 4 月東京都財務局）
- (オ) 外構工事設計要領（平成 16 年 4 月東京都財務局）
- (カ) 建築設備設計基準（平成 14 年国土交通省）
- (キ) 建築設備計画基準・同要領（平成 12 年国土交通省）
- (ク) 建築設備設計計算書作成の手引き（平成 14 年国土交通省）
- (ケ) 東京都建設リサイクルガイドライン（平成 16 年 4 月東京都）
- (コ) 建設リサイクルガイドブック（平成 16 年 6 月東京都財務局）
- (サ) 東京都建築物環境配慮指針（平成 14 年東京都）
- (シ) 財務局工事記録写真撮影要領（平成 12 年東京都財務局）
- (ス) その他業務に必要とする基準

カ 適用基準等（建築）について以下に示す。（別冊資料 1-21 参照）

- (ア) 構造設計指針・解説（平成 10 年 4 月東京都財務局）
- (イ) 東京都建築工事標準仕様書（平成 14 年 4 月東京都）

キ 適用基準等（電気設備）について以下に示す。

- (ア) 東京都電気設備工事標準仕様書（平成 14 年 4 月東京都）
- (イ) テレビ電波障害対策処理要領（平成 11 年 7 月東京都財務局）

ク 適用基準等（機械設備）について以下に示す。

東京都機械設備工事標準仕様書（平成 14 年 4 月東京都）

(5) 業務期間

設計業務の期間は、事業の全体スケジュールに整合させ、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事業契約書において定める。

事業者は、設計業務の着手前に、「設計業務工程表」を作成し、都に提出すること。

(6) 業務範囲

事業者は、本業務要求水準書、提案書に従って基本設計及び実施設計を行う。

基本設計にあっては、単なる概略的設計内容ではなく、実施設計に移行した場合に支障のないように主要な技術的検討が十分に行われ、主要寸法、主要なおさまり、主要な材料等の設計の基本事項が十分に盛り込まれた内容とする。また、実施設計にあっては、基本設計が確認された後、これに基づく工事に必要な内容とする。

(7) 設計内容の協議

事業者は、事業スケジュール及び提案金額の変更を伴わず、かつ提案内容から逸脱しない範囲での設計内容の調整及び変更について、都と協議を行い、必要に応じ都の承認を得るものとする。

(8) 業務の報告と都による承認

事業者は、設計業務工程表に基づき定期的に都に対して設計業務の進ちょく状況の説明及び報告を行うとともに、基本設計及び実施設計の終了時に、別添資料「神宮前一丁目民活再生プロジェクトにおける警察施設要求水準（原宿署編）」（別冊資料 2-5 参照）に示す設計図書等を都に提出し、その内容について承認を受けること。承認期間は、基本設計終了後 2 か月、実施設計終了後 1 か月とする。

また、建築基準法に基づく建築確認申請を行う際には、申請前に都に事前説明を行い、確認を受け、確認取得時には都にその旨の報告を行うこと。

(9) 施設整備に当たっての条件

警察施設の整備に当たっては、都が行う基盤整備に基づき整備を行うこととし、区画形質の変更は不可とする。ただし、都が事前に承諾する場合に限り、1 m を超えない切土盛土は行うことができるものとする。

2 建設業務の実施に関する事項

(1) 業務期間

建設工事の期間は、事業の全体スケジュールに整合させ、事業者が計画すること。具体的な工事期間については、事業者の提案に基づき事業契約書において定める。

なお、建設工事と都が行う基盤整備との工事間の調整を行い、協力して実施すること。（別冊資料 1-23 参照）

(2) 着手前業務

ア 建築工事に伴う各種申請業務

事業者は、本施設の建設工事に必要となる各種許認可・届出等の手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。都が必要とする場合には、各種許認可の写しを都に提出すること。

イ 準備調査及び近隣対策

(ア) 着手に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

(イ) 本事業の建設工事が近隣の生活環境に与える騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下、電波障害等の諸影響についてあらかじめ検討、調査し、合理的に要求される範囲の対策を実施すること。また、工事に関して近隣への説明会等を実施し、工事内容についての了解を得るよう努めること。

(ウ) 近隣対策の実施については、都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。

(エ) 工事に関する近隣からの苦情などについては、事業者の責において適切に対応し、処理を行うこと。

ウ 着手時の提出書類

事業者は、工事の着手の前に、「総合施工計画書」「工事全体工程表」等を作

成し、都に提出すること。

(3) 建設期間中の業務

ア 建設工事

- (ア) 事業者は、労働安全衛生法等の各種関連法規を遵守し、事業者が作成した設計図書、施工計画書及び工事全体工程表に従って本施設の建設工事を実施すること。
- (イ) 工事現場内の事故災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように万全の対策を行うこと。
- (ウ) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と協議し、運行速度、交通誘導員の配置、案内看板の設置、車両のタイヤの洗浄、道路の清掃等、十分な配慮を行うこと。
- (エ) 施工計画書等の提出
事業者は、各工事の着工の前に、別添資料「神宮前一丁目民活再生プロジェクトにおける警察施設要求水準（原宿署編）」（別冊資料 2-5 参照）に記載されている書類を作成し、都に提出すること。

イ 工事監理

工事監理者は、工事監理の状況を毎月都に定期報告を行うとともに、都が要請した場合は、随時報告を行うこと。

都は必要に応じて随時、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し、事業者はこれに協力するものとする。

ウ 工事記録

事業者は、工事現場に工事記録を常に整備し、工事完成時に都に提出し確認を受けること。

エ 設備・備品等の搬入、設置

必要がある場合には、都が別途発注する設備・備品等の搬入設置作業との調整を行い、作業の実施に当たり協力すること。

(4) しゅん工後業務

ア 事業者によるしゅん工検査

- (ア) 事業者は、事業者の責任及び費用において、しゅん工検査及び設備等の試運転を実施すること。
- (イ) しゅん工検査及び設備等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前に、都に書面で通知すること。
- (ウ) 都は、事業者が実施するしゅん工検査及び設備等の試運転に立会うことができる。
- (エ) 事業者は、都に対してしゅん工検査及び設備等の試運転の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

イ 都のしゅん工確認

都は、事業者による前項のしゅん工検査及び設備等の試運転の終了後、本施設について、以下の方法により行われるしゅん工確認を実施する。

- (ア) 都は、建設企業及び工事監理者の立会いの下で、しゅん工確認を実施する。
- (イ) しゅん工確認は、都が確認した設計図書との照合により実施する。
- (ウ) 事業者は、設備等の取扱に関する都への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

ウ しゅん工図書の提出

事業者は、都によるしゅん工確認の通知に必要な別添資料「神宮前一丁目民活再生プロジェクトにおける警察施設要求水準（原宿署編）」（別冊資料 2-5 参照）に示すしゅん工図書を提出する。

エ 不動産登記・所有権移転等の関連手続

事業者は、都によるしゅん工確認後、建築完了検査、不動産登記及び移転等に必要の手続業務等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

オ 施工業務完了手続

事業者は、所有権移転手続完了後、都に業務完了届を提出して都の履行確認を受けること。

(5) 保険

事業者は、建設工事期間中、次の保険に加入すること。

ア 建設工事保険

工事中の施設に事故が生じた場合、事故直前の状況に復旧する費用を補償。

- (ア) 対 象：本件工事に関するすべての建設資産
- (イ) 補償額：本件施設等の再調達金額
- (ウ) その他：被保険者を、事業者、建設企業（下請業者を含む。）、発注者とする。

イ 第三者賠償責任保険

工事中の第三者の身体・財産に損害を与えた場合、その損害に対する補償。

- (ア) 対 象：本件施設等内における建設期間中の法律上の賠償責任
- (イ) 補償額：任意とする。
- (ウ) その他：被保険者を、事業者、建設企業（下請業者を含む。）、発注者とし、交差責任担保特約を付ける。

ウ その他の保険

事業者は、その他必要と考えられる保険に加入することができる。

3 施設の機能及び性能に関する事項

(1) 基本性能

ア 地域性に関する性能

東京都中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例を遵守するとともに、隣接する渋谷区立原宿外苑中学校その他周辺施設に配慮すること。

イ 景観に関する性能

東京都景観条例、東京のしゃれた街並みづくり推進条例を遵守し、都市景観の

形成に留意すること。

ウ 環境負荷低減に関する性能

エネルギーの使用の合理化に関する法律、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき、省エネルギー化、資源の適正利用、自然環境の保全に努めること。

エ 周辺環境保全に関する性能

(ア) 東京における自然の保護と回復に関する条例、渋谷区みどりの確保に関する条例を遵守し、敷地内・屋上に緑化を行うこと。また、東京都日影による中高層建築物の高さ制限に関する条例を遵守し、周辺環境への影響を最小限に抑えること。

(イ) 外部に接する出入口（1階、屋上等）や外部において、ビル風により快適性が損なわれないように計画すること。

(ロ) 光の発生源が周辺環境及び周辺住民の生活に悪影響を及ぼさないよう適切な措置を講ずること。

(ハ) 周辺地域に対して、警察署設置に伴う騒音が防止できる構造・設備等を考慮すること。

オ 防災に関する性能

通常必要とされる庁舎機能に加え、人命の安全確保及び防災拠点としての機能を確保すること。（耐震安全性、火災に対する安全性の確保）

カ 災害時等の機能維持に関する性能

防災活動拠点としての庁舎とすること。（自家発電設備、防災井戸、防災倉庫）

キ 防犯に関する性能

庁舎は、警戒設備を十分考慮し、安全性かつ信頼性の高いものとする。（警戒設備）

ク バリアフリーに関する性能

高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律、高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例、東京都福祉のまちづくり条例に基づき、高齢者、身体障害者等をはじめ全ての人が安全かつ円滑に施設を利用できるよう、バリアフリー化を図ること。

ケ 室内環境に関する性能

音、光、熱、空気、衛生環境、振動に配慮した計画とすること。

コ 情報化に関する性能

高度情報化等への対応した施設とすること。なお、その整備に当たっては、通信、情報等に対するセキュリティ及び機器類の増設、移設に対するフレキシビリティを確保すること。

サ 耐震に関する性能

(ア) 構造体の耐震に関する性能については、警察施設の地震災害及び二次災害に対する安全性を確保するため、地震動時及び地震動後に必要とされる機能や用途等に応じ、その性能の確保を図ること。

- (イ) 構造体の耐震については、構造設計指針・解説（平成 10 年 4 月東京都財務局）による。建築物の用途区分は とし、用途係数は 1.5 とする。
- (ロ) 免震・制振構法の設計及び保有すべき性能は、レベル 2 の地震動とする。さらに耐震安全性の余裕度検討用として、適切に余裕度検討レベル（レベル 3）の地震動を設定すること。

シ 耐風に関する性能

- (ア) 構造体の耐風に関する性能については、警察施設の強風及びその二次災害に対する安全性を確保するため、強風時及び強風後に必要とされる機能や用途等に応じ、その性能の確保を図る。
- (イ) 構造体の耐風については、構造設計指針・解説（平成 10 年 4 月東京都財務局）による。

ス 作業性に関する性能

- (ア) 維持管理及び設備更新が容易な計画とすること。
- (イ) 外壁や窓ガラスの清掃作業等が、効率的かつ安全に行えるように計画すること。

セ セキュリティの確保

- (ア) 警察施設内の人・物・情報を保護するため、施設の維持管理、運営方法を調整の上、警察庁舎設計標準に記載されている「セキュリティポイント設定一覧表」より、庁舎内のセキュリティレベル（ゾーン）を想定し、部外者の進入を制限することが可能な計画とする。
- (イ) 建物周囲の安全確保を図るため、建物を利用した危害を想定し、それらを防止する計画とする。
- (ロ) 自動車等により建物が破壊されないように、防護等の対策を講ずること。

ソ フレキシビリティに関する性能

対策室は、事務室への転用が柔軟に対応できるように計画すること。

タ プライバシーの確保

所要室の配置に当たり、建物内外相互のプライバシーに配慮した計画とすること。

(2) 配置・構成及び動線計画

ア 警察施設の建物配置・構成

- (ア) 警察施設の道路からの後退距離は、建物周囲の自動車駐車場、自転車駐車場、歩行者の通行等を勘案して計画すること。
- (イ) 建物の正面は、明治通りに面していること。
- (ロ) 主出入口は、明治通りに面していること。
- (エ) 原宿の歴史性、文化性等の地域特性に配慮し、地域又は防犯のシンボルとして広く都民が親しみを感じることができる配置計画及び外観とすること。
- (オ) 建物の外観は、留置施設があることを感じさせないようにすること。

イ 歩行者動線

- (ア) 外部動線は、歩行者と車両動線が分離された計画とすること。

- (イ) 来庁者、職員、被留置者及び寮員の動線は明快とし、セキュリティの考え方に合致した計画とする。また、来庁者と被留置者の動線は輻輳しないように計画すること。
- (ロ) 警察署の玄関と単身待機宿舍との玄関は別々に設けるとともに、寮員の縦動線は、来訪者の動線と分離した計画とすること。
- (ハ) エントランスは、来庁者にとってわかりやすい空間構成とする。
- (ニ) 来庁者が最初に受付に立寄る動線にすること。
- (ホ) 免許事務、車庫証明等の許可関係の業務の流れに沿った動線又は配置計画とすること。原則として、同一階で許可関係の手続ができる配置とすること。

ウ 車両動線

- (ア) 警察車両の出入口は、開発道路又は区域内通路に設けること。
- (イ) 留置関係大型車両は、地下階からの出入とする。
- (ロ) 地下駐車場のスロープ等は、警察車両以外の車両動線から分離するとともに、一般来庁者の車両が地下に進入しないよう、シャッター等で区画すること。
- (ハ) 警察施設の正面玄関付近に、明治通りに直接出入りできる緊急車両用の駐車スペースを4台分以上確保すること。
- (ニ) 警察施設の正面玄関付近に、一般来庁者用及び身体障害者用の駐車スペースを5台分以上確保すること。
- (ホ) 警察施設の正面玄関付近に、一般来庁者用の自動二輪車置場を5台分以上及び自転車駐車を10台分以上確保すること。
- (ヘ) 車寄せの計画に当たっては、利用自動車台数を考慮の上、規模を設定するとともに、警察施設内の歩行者の垂直動線との近接性に配慮して配置すること。
- (ヘ) 大型車両は、平置き式とする。また、駐車場で転回ができるように計画すること。
- (ケ) 条例に基づく付置義務駐車台数以上の自動車駐車台数を確保すること。東京都駐車場条例に基づく荷捌きスペースと廃棄物保管庫の前に、ゴミ収集車が駐車し、作業できるスペースを地上に設けること。

(3) 警察施設の諸室及び設備の機能性能

警察施設の諸室及び設備の機能及び性能の要求水準については、以下に示す貸与資料(ア)から(ウ)の資料について、その内容を貸与資料(イ)の資料に記載の内容に変換して適用するものとする。また、貸与資料(ア)から(ウ)の資料に記載以外の事項として、貸与資料(オ)の資料に示す要求水準を適用するものとする。

警察施設のうち、留置場及び射撃場については、貸与資料(オ)に示す資料を参考とし設計を行うものとする。

また、警察施設用地内の建物配置計画については、貸与資料(カ)及び(キ)を参考とするものとする。

- (ア) 「警察庁舎設計標準（警察署編）」（警視庁総務部施設課）（別冊資料 2-1 参照）

- (イ) 「警察庁舎設計標準（単身待機宿舎編）」（警視庁総務部施設課）（別冊資料 2-2 参照）
- (ロ) 「警察庁舎設計標準（サイン・デザイン編）」（警視庁総務部施設課）（別冊資料 2-3 参照）
- (ハ) 「神宮前一丁目民活再生プロジェクトにおける警察庁舎設計標準の性能規定変換一覧表」（別冊資料 2-4 参照）
- (ニ) 「神宮前一丁目民活再生プロジェクトにおける警察施設要求水準（原宿署編）」（別冊資料 2-5 参照）
- (ホ) 「外構ゾーニング」（別冊資料 2-6 参照）
- (ヘ) 「留置場階ゾーニング」（別冊資料 2-7 参照）

4 維持管理・運営業務に関する事項

(1) 総則

ア 業務の区分

維持管理・運営業務の区分は、以下のとおりとする。

- (ア) 設備等点検・保守業務
- (イ) 清掃等業務
- (ロ) 給食業務
- (ハ) 日用品提供業務
- (ニ) 職員食堂運営業務
- (ホ) 売店業務（実施については、事業者の任意とする。）

イ 業務の対象範囲

維持管理・運営業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に記載のとおりである。

ウ 業務実施の方針

維持管理・運営業務の実施に当たっては、以下の事項に配慮すること。

- (ア) 適用基準類の準用

本業務要求水準書に記載のない事項については、以下に示す基準類を参考とすること。なお、適用する内容は各基準類が示す維持すべき性能及び状態とし、当該条件を満たすことを条件に、業務の実施方法等は基準類が示す仕様以外の仕様とすることができる。

 - a 提案書提出時において効力を有する「維持保全業務標準仕様書」（東京都）（以下「標準仕様書」という。）
 - b 「建築保全業務共通仕様書 平成 15 年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- (イ) 事業者の持つ創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- (ロ) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- (ハ) 環境負荷の低減、環境汚染の発生防止、省資源及び省エネルギーに配慮する

こと。

エ 業務の計画・業務実施体制等

(ア) 業務計画書等の作成、提出

事業者は、業務の実施に当たり、以下に掲げる業務計画書等を作成し、都に提出し承認を受けること。都に提出後、その記載内容に変更がある場合は、速やかに記載内容を修正し、再度都に提出し承認を受けること。

業務計画書等の書式、内容等は、あらかじめ都と協議のうえ定めるものとする。

a 維持管理・運營業務仕様書

事業者は、本業務要求水準書及び事業者の提案書に基づく維持管理・運營業務仕様書を作成し、業務開始予定日の 60 日前までに都に提出すること。

b 年間維持管理・運營業務計画書

事業者は、各事業年度の維持管理・運營業務を適正に実施するために必要な事項を記載した年間維持管理・運營業務計画書（以下「年間業務計画書」という。）を作成し、当該事業年度が開始する 30 日前までに都に提出し、承認を受けること。

年間業務計画書には、当該年度の業務実施工程、業務実施体制、業務分担、業務を行う者が有する資格、緊急時の連絡体制等を記載すること。

(イ) 業務実施体制

事業者は、維持管理・運營業務全般を総合的に把握し、都及び関係機関等との調整を行う総括責任者、維持管理・運営の各業務の管理等を行う業務責任者及び業務従事者（以下「業務従事者等」という。）の業務実施体制を定めるとともに、その者の氏名等を記載した業務従事者等名簿を作成し、前(ア) b に定める年間業務計画書に添付して都に提出し承認を受けること。業務従事者等名簿の記載内容の詳細については、あらかじめ都と協議のうえ定めるものとする。

業務従事者等を変更する場合は、修正のうえ速やかに都に提出し承認を受けること。

なお、業務従事者等は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うものとする。有資格者については、業務従事者等名簿に、その資格名等を併記すること。

(ウ) 身分証明書の携帯等

事業者は、業務従事者等に、事業者又は当該業務の受託者が発行する写真付身分証明書を携帯させるとともに、業務ごとに齊一な服装及び名札を着用させること。

オ 業務の報告

事業者は、維持管理・運営の各業務に関する日報、各種点検・保守等報告書、月報及び四半期報告書を業務報告書として整備し、都に提出すること。業務報告書に記載すべき事項は、都と協議のうえ定めるものとする。

カ 非常時及び緊急時等の対応等

(ア) 非常時及び緊急時の対応

事故・火災等による非常時及び緊急時の対応について、あらかじめ都と協議し、維持管理・運営業務仕様書に記載すること。

事故・火災等が発生した場合は、維持管理・運営業務仕様書に基づき、直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、都及び関係機関に報告すること。

(イ) 設備の不具合及び故障等を発見した場合の措置

事業者が設備の不具合及び故障等を発見した場合、又は都の職員等により設備の不具合及び故障等に関する通報や苦情を受けた場合、事業者は直ちに都に報告、協議し、緊急に対処する必要があると判断した場合は、速やかに適切な応急処置を行うこと。なお、軽微なものについては、後日、各種点検・保守等報告書の提出をもって報告に代えることができる。

キ 保険

事業者は、維持管理・運営期間中、第三者賠償責任保険に加入すること。

(ア) 対象：維持管理・運営期間中、第三者の身体・財産に損害を与えた場合の法律上の賠償責任

(イ) 補償額：任意とする。

(ウ) その他：被保険者を、事業者、維持管理・運営企業（下請業者を含む。）、発注者とする。

ク 用語の定義

(ア) 点検

建築設備等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べることをいい、機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じ対応措置を判断することを含む。

(イ) 保守

建築設備等の必要とする性能又は機能を維持する目的で行う消耗品又は材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいう。

(ウ) 劣化

建築設備等の全体又は各部材が、当初の性能又は機能の状態から低減していくことをいう。

(イ) 調整

機器の状態を指定された性能、仕様等に適合するように整えることをいう。

(2) 設備等点検・保守業務

ア 業務の目的及び概要

事業者は、警察施設内の建築設備等の必要とする性能又は機能を維持するため、事業者の提案した建築設備等に対応した点検及び保守を適正に行うこと。

イ 業務範囲

業務の対象範囲は、事業者の提案した警察施設内の建築設備等に対応した下記の点検及び保守とする。

- (ア) 警察署内の建築設備の点検及び保守
- (イ) 単身待機宿舎内の建築設備の法定点検及び保守
- (ウ) 警察施設の環境衛生管理
- (エ) 警察施設の外部仕上部（屋根、外壁、外部床）の1年点検

ウ 業務の要求水準

- (ア) 本業務において維持すべき性能及び状態は、提案書提出時において効力を有する標準仕様書に示される性能及び状態とする。
- (イ) 関連する法令に定められた点検等を行うこと。なお、参考として、既存の警察署における設備点検・保守業務の項目を表4.1から表4.6に示す。
- (ウ) 機能の停止を伴う点検等については、事前に都と協議のうえ実施すること。
- (エ) 保守が必要なものについては、適切な時期に実施すること。
- (オ) 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合は、適切な方法により対応すること。
- (カ) 法令に基づく官公署等関係機関への届出、検査手続き等を行うこと。

エ 報告書の提出

本業務において実施した各種点検・保守の結果を所定の書式による報告書に記入し、作業終了後速やかに都に提出すること。

オ 業務実施に当たり配慮すべき事項

- (ア) 発生材については、すべて場外に搬出し、関係法令に従って適切に処理を行うこと。
- (イ) 業務従事者及びその関係者の現場への出入りを適切に管理し、火災・盗難その他事故防止に努めること。

カ 事業者の経費負担

- (ア) 業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の光熱水費は、都の負担とする。
- (イ) 点検、保守に必要な工具、計測機器等の機材は、設備機器に付属して設置されているものを除き事業者の負担とする。
- (ウ) 保守に必要な消耗品、材料及び油脂等は、事業者の負担とする。
- (エ) 事業者の行う法令に基づく官公署等関係機関への届出、検査手続き及び手数料等は、事業者の負担とする。

表 4.1 既存の警察署における受変電設備点検・保守内容

項目	月例点検	定期点検	
引込電線路	電線及び支持物	<ul style="list-style-type: none"> 電線の高さ及び他の工作物、樹木等との距離 標識、保護さくの状況 	<ul style="list-style-type: none"> 電柱、腕木、がいし、支線、支柱、保護網等の損傷、腐蝕、電線取付状態 絶縁抵抗試験
	ケーブル	<ul style="list-style-type: none"> ヘッド、接続箱、分岐箱等接続部の過熱、損傷、腐蝕、コンパウンド、油漏れ 敷設部の無断掘削 接地線の確認 標識他物との離隔距離 	<ul style="list-style-type: none"> ケーブルの腐蝕、亀裂、損傷、取付、状態 絶縁抵抗試験 接地抵抗試験
受配電設備	断路器	<ul style="list-style-type: none"> 受と刃の接触、過熱、変色 汚損、異物付着 	<ul style="list-style-type: none"> 受と刃の接触、過熱、ゆるみ、荒れ具合 振れ止め装置の機能 絶縁抵抗試験
	しゃ断器 負荷開閉器	<ul style="list-style-type: none"> 外観点検、汚損、油漏れ、亀裂、過熱、発錆、損傷 指示、点灯 その他必要事項 	<ul style="list-style-type: none"> 各部の損傷、腐蝕、過熱、油量、発錆、変形、ゆるみ 操作具合、機構点検 付属装置の状態 油の汚れ、必要によりその特性調査 接地線接続部点検 絶縁抵抗試験 接地抵抗試験
	母線	<ul style="list-style-type: none"> 外部の損傷、過熱、変色、異臭 	<ul style="list-style-type: none"> 母線の高さ、たるみ、他物との離隔距離、損傷、腐蝕、過熱 接続部分、クランプ類の腐蝕、損傷、過熱、ゆるみ がいし類、支持物の腐蝕、損傷、過熱、ゆるみ 絶縁抵抗試験
	受電用変圧器	<ul style="list-style-type: none"> 外部の損傷、がいし、油漏れ、汚損、振動、音響、温度、取付状態 	<ul style="list-style-type: none"> 外部の損傷、腐蝕、発錆、ゆるみ、汚損、油量 油の汚れ、必要によりその特性調査 接地線接続部点検 絶縁抵抗試験 接地抵抗試験
	計器用変成器	<ul style="list-style-type: none"> 外部の損傷、腐蝕、発錆、変形、汚損、温度、音響、ヒューズの異常 その他必要事項 	<ul style="list-style-type: none"> 外部の損傷、亀裂、損傷、ゆるみ、汚損、コンパウンドの異常 接地線接続部点検 絶縁抵抗試験 接地抵抗試験
	配電盤	<ul style="list-style-type: none"> 計器、表示灯、操作、切替開閉器等の異常 その他必要事項 	<ul style="list-style-type: none"> 裏面配線の塵埃、汚損、過熱、ゆるみ、断線 接地線接続部点検 保護継電器動作特性試験 絶縁抵抗試験 接地抵抗試験
	高圧進相コンデンサ	<ul style="list-style-type: none"> 外部の損傷、油漏れ、汚損、音響、振動、膨らみ、温度、取付状態 	<ul style="list-style-type: none"> 各部の損傷、腐蝕、端子のゆるみ 絶縁抵抗試験
	キュービクル	<ul style="list-style-type: none"> 外観点検 	<ul style="list-style-type: none"> きょう体内外の清掃、各機器の固定確認、内部照明の状態、同スイッチ、換気扇の機能効果 外部フェンス、扉等の状態
	消火器	<ul style="list-style-type: none"> 設置の有無 	
負荷設備	電動機その他回転機	<ul style="list-style-type: none"> 回転、音響、過熱、異臭、振動 	<ul style="list-style-type: none"> 制御装置点検 接地線接続部点検 絶縁抵抗試験
	照明設備	<ul style="list-style-type: none"> 異音、汚損、不点 	<ul style="list-style-type: none"> 絶縁抵抗試験
	配線	<ul style="list-style-type: none"> 開閉器の点検、湿気、塵埃等 	<ul style="list-style-type: none"> 開閉器、器具の接続状態 絶縁抵抗試験
設避雷	突針、導線	<ul style="list-style-type: none"> 外観点検 	<ul style="list-style-type: none"> 接地抵抗試験 設置状況の確認

* 月例点検は月 1 回、定期点検は年 1 回実施する。

表 4.2 既存の警察署における非常用予備発電設備点検・保守内容

項目	点検内容	月例点検	外観点検	総合点検
発電機室	<ul style="list-style-type: none"> 区画、周囲状況、換気、水の浸透 各種標識、表示、消火器、ピット チェーンブロック 自家発電装置の据付状態 			
発電機	<ul style="list-style-type: none"> 各部の変形、損傷、脱落、漏れ等 ゆるみの増締調整、清掃 防耐震装置 音響、振動、温度、潤滑油調整 接地線接続部増締 絶縁抵抗試験 接地抵抗試験 			
原動機	<ul style="list-style-type: none"> 各部の汚損、損傷、発錆、漏れ ゆるみの増締調整、清掃 潤滑油、燃料油の補充、冷却水調整 機関本体、配管類清掃、調整 始動装置調整 燃料槽、冷却水槽の変形、損傷、漏れ 始動停止試験 機関、計器の運転時の状態、調整 保護装置動作試験調整 消音装置、騒音測定 吸排気弁開閉時期 燃料噴射時期 燃料噴射弁の圧力、状態 各ストレーナー分解清掃整備 動弁装置各部注油調整等機関主要部の分解点検整備 			
制御配電盤	<ul style="list-style-type: none"> 盤本体、内部配線、接地線、開閉器遮断機等接続部の増締、清掃 制御回路、励磁装置、表示灯、計器作動試験 継電器校正、調整 換気装置 保護継電器動作試験 シーケンス試験 端子、配線符号 絶縁抵抗試験 接地抵抗試験 			
配線	<ul style="list-style-type: none"> 端末処理部 ケーブル損傷、変形、変色 絶縁抵抗試験 			
補機装置	<ul style="list-style-type: none"> 空気圧縮機調整、充気圧力 各始動、空気弁すり合せ調整 空気槽安全弁 			
冷却水槽装置	<ul style="list-style-type: none"> 冷却水槽の汚れ、漏れ、変形、損傷 冷却水ポンプの回転、音響、過熱、異臭、振動 冷却水ポンプ主要部の整備 			
蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> 充電装置の機能 液面、沈殿物、極板、離隔板、漏液、亀裂、膨張、腐蝕、損傷 端子のゆるみ 電池電圧、電解液温度、比重測定 補液調整 蓄電池の据付状態 			
総合試験	<ul style="list-style-type: none"> 手動、始動、停止試験 自動実負荷運転試験 調速器試験調整 自動電圧調整器試験 騒音測定 温度測定 			

・定格出力20KVA以上を対象とする。 ・点検に使用した燃料は、満補充する。
 ・総合点検及び外観機能点検は、消防法に基づく点検報告書を提出する。

表 4.3 既存の警察署における蓄電池設備点検・保守内容

装置	項目	点検内容	月例点検	外観点検	総合点検
充電装置	設置環境の確認	・ 塵埃、温度、換気、振動等 ・ 盤の保有距離			
	盤内外の確認	・ 構造、各部の変形、傷、亀裂、発錆、異音異臭、異常温度			
	適正状態における特性確認	・ 交流入力電圧の測定 ・ 直流出力電圧（蓄電池、負荷）の測定 ・ 直流出力電流（蓄電池、整流器、負荷）の確認			
	清掃	・ 盤内外の塵埃、汚れの除去			
	絶縁抵抗の確認	・ 交流入力 - 接地・直流出力 - 接地 ・ 交流入力 - 直流出力			
	機械的動作の確認	・ 扉の開閉及び引出しを必要とするものの動作 ・ 接触器、開閉器、切替器の動作			
	各部締付ハンダ付の確認	・ 各端子部、取付部のボルト、ナット、ビス類の締付状態及びハンダ付の状態			
	直流出力電圧特性の確認	・ 自動電圧設定値の確認（浮動充電、均等充電） ・ 手動電圧調整範囲			
	直流出力電流特性の確認	・ 最大垂下電流			
	自動均等充電回路の動作確認	・ 回復充電の動作 ・ 手動切替の動作			
	電圧波形の確認	・ 直流出力（転流）電圧			
	部品特性の確認	・ 保護継電器類の動作 ・ 直流電圧計の誤差			
	電氣的動作の確認	・ 運転、停止時及び各切替操作時の動作 ・ 保護連動の動作 ・ 表示灯、表示器の点灯、表示			
最終確認	・ 自動電圧設定値の確認（浮動充電、均等充電） ・ 直流出力電圧、電流の安定性				
蓄電池	設置環境の確認	・ 塵埃、温度、換気、振動等 ・ 盤、架台の保有距離			
	蓄電池収納部の確認	・ キュービクル、台車、架台、端子台等の変形、変色、傷、亀裂、発錆、腐蝕 ・ 扉の開閉、台車の引出し状態			
	蓄電池の外観確認	・ 電そう、蓋、各部パッキンの変形、亀裂 ・ 端子、ボルト、ナット、接続管の腐蝕、発錆 ・ 封口部の亀裂、ハガレ ・ 触媒栓の変形、亀裂 ・ 排気栓、液口栓の変形、亀裂 ・ 温度センサー、液面警報電極の取付状態			
	蓄電池の内部確認	・ 極群の亀裂、損傷 ・ セパレータ、スペーサーの変形、亀裂、損傷 ・ 活物質の沈殿量 ・ 解液の濁り、変色 ・ 電解液面位			
	浮動充電状態における特性確認	・ 充電電圧の測定（総電圧、単電池電圧） ・ 電解液比重の測定（アルカリ電池はパイロットセルのみ測定） ・ 電解液温度の測定			
	端子部の締付確認	・ 蓄電池端子のボルト、ナット ・ 端子台のボルト、ナット、ビス			
	清掃	・ 蓄電池の収納部（キュービクル、台車、架台）及び蓄電池本体の塵埃、汚れ			
	最終確認	・ 総充電電圧の測定（浮動充電、均等充電） ・ 充電電流の測定（参考）（浮動充電、均等充電）			

- ・ 電解液面が最低液面線以下である場合は、蒸留水を補充すること。
- ・ 総合点検及び外観機能点検は、消防法に基づく点検報告書を提出すること。

表 4.4 既存の警察署におけるその他設備点検・保守内容

設備名	対象機器名		項目	点検回数
防災設備	消火器 屋内消火栓 各種消火設備 自動火災報知設備 各種警報設備 避難器具 防排煙設備 消火用水 連結送水管等		通年点検	機器点検 1回/年 機器総合点検 1回/年
昇降機設備	エレベータ(フルメンテナンス)		通年点検	月例点検 1回/月
	エスカレータ(フルメンテナンス)		通年点検	月例点検 1回/月
	小荷物専用昇降機(フルメンテナンス)		通年点検	月例点検 1回/月
空調設備	冷温水発生機 冷温水ポンプ ユニット空調機 ファンコイルユニット 各種エアコン 等、通年使用するもの		通年点検	シーズン点検 2回/年 シーズン点検 2回/年
	冷却塔 冷凍機 等、オフ点検が必要で、夏期に使用するもの		夏期	シーズン点検 1回/年 シーズン点検 1回/年 シーズン点検 1回/年
	冷却水ポンプ 各種クーラー 等、夏期に使用するもの		夏期	シーズン点検 1回/年 シーズン点検 1回/年
	暖房ボイラー 熱風炉 熱交換器 等、冬季に使用するもの		冬季	シーズン点検 1回/年 シーズン点検 1回/年
	空調自動制御		通年点検	定期点検 1回/年
自動ドア設備	自動ドア(フルメンテナンス) 自動門扉(フルメンテナンス)		通年点検	定期点検 4回/年
中央監視設備	中央監視装置		通年点検	定期点検 1回/年
衛生設備	給湯ボイラー 貯湯槽 揚水ポンプ 排水ポンプ 等		通年点検	定期点検 1回/年
中水設備	中水処理設備		通年点検	定期点検 1回/週 水質検査 1回/年
ゴンドラ設備 (フルメンテナンス)	機構部分	作業床 ・床材の腐食、損傷、割れの有無 ・手摺り、中さん、はばきの損傷有無 ・緩衝材の脱落損傷の有無 ・ワイヤロープ用ガイドゴム摩耗の有無 ・ワイヤロープ緊結部分の腐食損傷等の有無 ・命綱の取付箇所の損傷の有無	通年点検	定期点検 1回/月
		突りょう、アーム、つなぎはり、台はり等 ・突りょう、アーム、つなぎはり、台はり等の部材に割れ、変形腐食の有無 ・突りょう及び支持装置の固定箇所に緩み浮き上がり等の有無 ・アーム支持の控え、ワイヤロープの取付部に異常の有無 ・溶接部分亀裂の有無 ・作動の正常有無		

設 備 名	対 象 機 器 名		項 目	点 検 回 数	
	機械部分	台車	<ul style="list-style-type: none"> ・変形腐食の有無 ・損傷又は亀裂の有無 	通年点検	定期点検 1回/月
		走行車輪	<ul style="list-style-type: none"> ・車輪フランジの異常摩耗及び軸受の給油、軸受けメタルの異常摩耗の有無 ・ソリッドタイヤの車輪に異常剥離の有無 		
		シーブ	<ul style="list-style-type: none"> ・円滑に回転の有無 ・フランジ、シーブ溝の底、アーム及びボスの異常の確認 ・ブラケット、キープレート、ノックピン、ブッシュの異常確認 		
		軸受	<ul style="list-style-type: none"> ・異常音の有無 ・軸受取付ボルトの緩み確認 ・給油確認 		
		ギア装置	<ul style="list-style-type: none"> ・各ギア、ローラーチェーン及びカップリングの異常の有無 ・各ギア、ローラーチェーン等の注油 		
		巻上用ドラム	<ul style="list-style-type: none"> ・ドラムの摩耗、損傷の確認 ・ドラム軸用キープレートの異常確認 		
		ボルト、ナット、ピン等	<ul style="list-style-type: none"> ・機械締付ボルトの脱落、腐食の有無 ・ナット、ピン、キー等の脱落、緩みの確認 		
		ブレーキ	<ul style="list-style-type: none"> ・作動の良否確認 ・各レバー、ロット、ピン、ビス等損傷の有無 ・各ピン部の注油 		
	ワイヤロープ	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様どおりのものを使用確認 ・正しくドラムに巻きつけられているか確認 ・素線切れ、キンク、腐食、磨耗等の有無確認 ・表面の砂、ほこりの除去及び注油 			
	電気部分	電動機	<ul style="list-style-type: none"> ・リード線の接続端子に緩みの有無確認 	通年点検	定期点検 1回/月
		制御盤押釦等	<ul style="list-style-type: none"> ・作動方向の表示良否確認 ・ヒューズ[*]の適性、絶縁板、ケース、加[*]-損傷有無確認 ・マグネットスイッチ各接点の摩耗、ネジ等の緩み ・電線被覆の損傷、押釦、制御盤の作動状態の確認 		
		接地	<ul style="list-style-type: none"> ・接地の確認 		
		配線	<ul style="list-style-type: none"> ・取付けの緩み、損傷の有無 ・電源用、操作用キャップタイヤケーブルの損傷の有無 ・配線と接続器具等の絶縁の良否 		
	安全	リミットスイッチ	<ul style="list-style-type: none"> ・リミットスイッチの正常作動の有無 ・取付ボルトの緩み、作動位置適正の確認 	通年点検	定期点検 1回/月
装置運転試験	信号装置	<ul style="list-style-type: none"> ・作動及び取付状態の異常の有無確認 	通年点検	定期点検 1回/月	
	作動試験	<ul style="list-style-type: none"> ・上昇、下降の作動状態及び異常音の有無確認 ・リミットスイッチの作動良否 ・ブレーキの作動良否 ・走行の作動良否 			

設 備 名	対 象 機 器 名		項 目	点 検 回 数
	性能検査	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴンドラの絶縁測定をすること ・検査事前にゴンドラ本体を清掃し、ワイヤロープに注油すること ・カウンターウエートの良否確認 ・100kgの荷重で上昇及び下降の作動検査を実施（重量物は用意すること） ・検査当日は立会を行なうこと 	性能検査	1回/年
	オーバーホール整備	<ul style="list-style-type: none"> ・E S Bブレーキ交換調整 ・オイル（ボンノック）交換調整 ・オイルシール交換調整 ・塗装材料外板取り外し、ケレン、錆止め、上塗り 	オーバーホール整備	1回/年
駐車装置 （フルメンテナンス）	<ul style="list-style-type: none"> ・電動機 ・減速機、シープ ・ロープ、チェーン ・プーリ、スプロケット ・制御盤 ・操作釦スイッチ ・レール ・油圧機器 ・リミットスイッチ ・フレーム、パレット ・安全装置 	<ul style="list-style-type: none"> 異音の有無点検、絶縁抵抗点検 異音・発熱の有無点検、絶縁抵抗点検 張り具合調整、摩耗の有無点検、給油 摩耗の有無点検、給油 リレー等部品の異常の有無の点検 作動状態点検、配線端子増締 変形・摩耗の有無点検、給油、ボルト増締 作動状態点検 変形の有無点検、作動状態点検 変形の有無点検、清掃 損傷の有無点検、作動状態点検 	通年点検	月例点検 1回/月
ターンテーブル （フルメンテナンス）	<ul style="list-style-type: none"> ・遮断器 ・制御盤 ・操作釦スイッチ ・駆動装置 ・テーブル本体 ・ピット 	<ul style="list-style-type: none"> 作動状態点検、配線端子増締 リレー等部品の異常の有無の点検 作動状態点検、配線端子増締 異音の有無点検、駆動輪給油 主軸ボルト溶接部点検、誘導輪点検 水漏れの有無点検、レール給油、清掃 	通年点検	月例点検 1回/月

表4.5 既存の警察署における衛生関係（環境測定）業務内容

項目	内容	
	対象設備等	点検回数
ホルムアルデヒド測定		しゅん工時のみ
ばい煙量測定	冷温水発生機、ボイラー・熱風炉	年2回
飲料水水質検査		年2回（1回目と2回目の間隔は6か月以内とする）
空気環境測定		年6回（4～5月、6～7月、8～9月、10～11月、12～1月、2月～3月に1回ずつ行う）
雑排水槽等清掃	雑排水槽、汚水槽、雨水槽、満減水警報装置、フロートスイッチ、電極式制御装置、排水ポンプ、フート弁、粗集器、ガソリントラップ、排水管、通気管	年2回、指定月に実施
給水槽等清掃	受水槽等、ボールタップ、満減水警報装置、フロートスイッチ、電極式制御装置、給水ポンプ、フート弁、給水管、オーバーフロー管、通気管	年1回
地下油槽清掃		年1回
地下油槽等漏洩法定点検	本体、配管、通気管	年1回

表4.6 既存の警察署におけるねずみ・衛生害虫防除業務内容

項目	内容
実施回数・ 実施時期	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎：年2回（1回目5～6月、2回目11～12月） ・衛生設備：年12回（毎月）
予備調査	<ul style="list-style-type: none"> ・受託者は、年度初めに、ねずみ、衛生害虫の発生状況及び被害状況を調査し、防除作業計画を立てる。 ・調査で判明した、ねずみ、害虫の侵入口や発生源については、現場の衛生管理者等に報告するとともに、環境的防除に関する助言を行う。
ねずみ防除	<ul style="list-style-type: none"> ・予備調査及び警視庁からのねずみ発生通知に基づいて、殺そ作業、捕そ作業、死そ回収作業等を速やか、かつ効果的に実施する。 ・防除箇所の状況により、機械的防除（カゴ、パチンコ、粘着紙）、科学的防除（殺そ剤等）を使い分けて防除する。 ・毒餌の設置作業は、生息状況を考慮のうえ喫食点検、補充を行う。
衛生害虫防除	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴキブリ、ハエ、カ、ダニ、ハチ等の害虫を防除するため、効果的な各種剤型の殺虫剤を用い、室内、廊下その他害虫の生息場所に噴霧、散布又は適切な方法で処理する。 ・厨房、食堂、給湯室、更衣室、汚水・湧水槽等排水設備、ゴミ集積場等の害虫の生息しやすい場所は、念入りに行う。 ・防除作業は、害虫の生息状況を点検したうえ、最も効果的な方法で行う。 ・警視庁から害虫発生のお知らせを受けたときは、速やかに適切な措置をとる。
事後調査	<ul style="list-style-type: none"> ・防除効果を調べるため、事後調査を行う。 ・防除作業実施の7日後に、各所属の衛生管理者又は事務担当者が効果を判定し、「ねずみ・衛生害虫防除効果調査用紙」に判定結果を記入したうえ、施設課へ送付する方法で実施する。 ・事後調査の結果、防除効果が認められないときは、再度防除作業を行う。

(3) 清掃等業務

ア 業務の目的及び概要

事業者は、警察施設内の環境衛生及び美観を維持するため、事業者の提案した建築物に対応した清掃を適正に行うこと。

イ 業務範囲

業務範囲は、警察署内の表 4.7 及び表 4.8 に示す場所の日常清掃、巡回清掃及び定期清掃とする。

ウ 業務時間等

(ア) 日常清掃及び巡回清掃

開庁日（東京都の休日に関する条例（平成元年東京都条例第 10 号）第 1 条に定める東京都の休日を除く日をいう。以下同じ。）並びに 12 月 29 日及び 30 日（12 月 29 日及び 30 日が土曜日、日曜日に当たる場合は除く。）の午前 7 時から午後 4 時までとする。

(イ) 定期清掃

業務内容、業務時間、人員を記載した文書を、実施予定日の 7 日前までに都に提出し、承認を得ること。

エ 業務の要求水準

(ア) 本業務において維持すべき性能及び状態は、提案書提出時において効力を有する標準仕様書に示される性能及び状態とする。

(イ) 業務の実施に当たっては、標準仕様書に示される仕様等により行うものとし、標準仕様書に示される仕様等以外の仕様等とする場合は、当該性能を満たすことを証明し、都の承認を得なければならない。

(ウ) 都の職員から、臨時の清掃依頼があった場合は、迅速かつ適切に対応すること。

(イ) 関係法令に基づく手続が必要となる場合は、事業者が行うこと。

オ 事業者の経費負担

(ア) 清掃等業務従事者の控室は、都が無償で貸与する。

(イ) 業務の実施に必要な電気、ガス、水道等の光熱水費は、都の負担とする。

(ウ) 業務の実施に必要な資機材は、事業者の負担とする。

(イ) 業務に使用する衛生消耗品及びごみ袋（東京 23 区推奨品）は、事業者の負担とする。

表 4.7 日常清掃及び巡回清掃の業務範囲

	場所	部位	作業項目
1	風除室、玄関廻り、通用口、1階ホール	床	除塵、水拭き
		ガラス扉	拭き
		フロアマット	除塵
		什器備品	除塵
		ごみ箱	ごみ収集、施設内運搬
		金属部分	除塵
2	交通部分等（廊下、階段室、エレベーターホール等）	床	除塵、水拭き
		ごみ箱	ごみ収集、施設内運搬
		手すり	拭き
		什器備品	除塵
3	相談コーナー（応接室）	床	除塵、水拭き
		ごみ箱	ごみ収集、施設内運搬
		什器備品	除塵（椅子等）
4	便所	床	除塵、水拭き
		ごみ箱	ごみ収集、施設内運搬
		便所パーテーション	拭き
		洗面台	拭き
		鏡	拭き
		衛生陶器	洗浄、排水管詰まり防止薬品の注入（必要に応じ適時）
		衛生消耗品	補充
		汚物容器	汚物収集、施設内運搬
5	エレベーター内外	床	除塵、水拭き
		壁・扉・操作盤	拭き
		鏡	拭き
		手すり	拭き
		扉溝	除塵
6	湯沸室	床	除塵
		流し台	洗浄
		ごみ箱	ごみ収集、施設内運搬
		厨芥容器	厨芥収集、施設内運搬
7	廃棄物保管庫	床	除塵、水拭き、ごみ等の施設内運搬 段ボール・新聞紙梱包 ビン・缶類の分別
8	脱衣室・シャワー室・浴室	床、壁	洗浄、排水口の異物除去
		床	除塵、水拭き
		壁、棚	拭き
9	講堂	床	除塵
		ごみ箱	ごみ収集、施設内運搬
		什器備品	除塵
10	喫煙室	床	除塵、水拭き
		灰皿	吸殻収集、施設内運搬
		ごみ箱	ごみ収集、施設内運搬
11	庁舎外周	庁舎外周	拾い掃き
		玄関マット	除塵
		玄関周り	除塵、水拭き、降雪時の除雪
		排水溝	拾い掃き、除塵
		植込み	拾い掃き、雑草除去

8及び9については、巡回清掃なし

表 4.8 定期清掃の業務範囲

	場所	部位	作業項目	周期
1	風除室、玄関廻り、通用口、1階ホール	床	洗淨	1回/月
		壁	除塵、拭き	1回/月
		ガラス扉	洗淨	1回/月
		フロアマット	洗淨	1回/月
		什器備品	拭き	1回/月
		金属部分	磨き	1回/月
2	交通部分等（廊下、階段室、エレベーターホール等）	床	洗淨	1回/月
		壁	除塵、拭き	1回/月
		扉	拭き	1回/月
3	便所	床	洗淨	1回/月
		壁	除塵、拭き	1回/月
		天井	除塵、拭き	1回/月
4	エレベーター内外	床	洗淨	1回/月
		壁・扉・操作盤	拭き	1回/月
		手すり	洗淨	1回/月
5	湯沸室	床	洗淨	1回/月
		壁	除塵、拭き	1回/月
		換気扇	除塵、拭き	1回/月
6	廃棄物保管庫	床	洗淨	1回/月
		壁	拭き	1回/月
7	検安室	床	洗淨	4回/年
		壁	拭き	4回/年
8	食堂（ホール）	床	洗淨	1回/月
		什器備品	拭き	1回/月
9	会議室、講堂、事務室、署長室、指揮室、O A室、対策室、相談コーナー（応接室）、屋内点検場	床等	除塵、シミ取り、共用部 什器備品拭き、全面洗淨	8回/年 4回/年
10	喫煙室、休憩室、臨泊室兼対策室、保健室、パトロールカー勤務員待機室	床	除塵、拭き（畳）、洗淨	1回/月
11	玄関ひさし	柱、梁、天井等	洗淨、磨き（署名文字）	6回/年
12	全箇所	窓ガラス、ガラリ	洗淨	4回/年
13	屋上	床	除塵、洗淨	1回/月
		排水溝	土砂等除去	1回/月
14	駐車場（地下）（車路、スロープ含む）	床	除塵、タイヤ等の粉塵洗淨	1回/月
		排水溝	土砂等除去	1回/月
15	射撃場（前室を含む）	床	洗淨	4回/年
16	庁舎外周	庁舎周り	洗淨	1回/月
		植込み	雑草除去	1回/月
		樹高6m未満の樹木	剪定	1回/年
		外部建具	磨き	1回/月
		什器備品	拭き（赤色灯、掲示板等）	1回/月
17	共用部	扉	洗淨	1回/年
		照明器具	拭き	1回/年
		給排気口	洗淨	1回/年

(4) 給食業務

ア 業務の目的及び概要

事業者は、被留置者に対する給食業務の適正な運営を図るため、被留置者への給食及び被留置者の自費購入による糧食を提供すること。

イ 給食業務の要求水準

(ア) 全般的配慮事項

給食の提供に当たっては、以下の事項に配慮すること。

- a 糧食の量、献立、栄養価、衛生等に配慮すること。魚、肉、卵、各種野菜等バランスを考慮し、調理方法等も偏らないようにすること。
- b 被留置者の健康管理に配慮し、良質な飲食物とすること。

(イ) 給食のメニュー、栄養価

メニューは以下のとおりとする。

- a 朝食：ご飯、みそ汁、おかず（弁当箱方式による。）
- b 昼食：パン、チーズ、マーガリン等
- c 夕食：ご飯、みそ汁、おかず（弁当箱方式による。）

なお、被留置者の疾病や宗教上の理由等により、かゆ食その他の特別食を要請する場合がある。

1人1日当たりの総熱量は、2,200キロカロリー程度とする。

(ウ) 給食の提供

年中無休の提供とする。

原則として、朝食及び昼食の注文は前日の午後8時までに、夕食の注文は当日の午後1時までに行う。朝食は午前6時まで、昼食は午前11時まで、夕食は午後4時までに、それぞれ都の指定する場所に配達すること。なお、容器等（弁当箱、みそ汁・湯茶用のお椀、箸をいう。）は事業者が準備すること。容器等の形状、材質その他仕様については、本契約締結後都と協議のうえ定めるものとする。

(エ) 給食代金

本業務に係る代金（サービス購入料）は、提供食数（実績）に1食当たりの所定の単価を乗じたものとする。単価は、警察庁の示す基準により、毎年度決定される。平成16年度においては、1食当たり朝食339円、昼食289円、夕食554円（3食合計1,182円）であった。

(オ) その他

本業務に関する詳細（単価、発注予定数量、仕様、支払条件等）は、事業年度ごとに都と事業者との間で別途契約を締結して定める予定である。

ウ 被留置者の自費による糧食の提供業務の要求水準

(ア) 全般的配慮事項

自費による糧食の提供に当たっては、以下の事項に配慮すること。

- a 糧食の量、献立、栄養価、衛生等に配慮すること。
- b 被留置者の健康管理に配慮し、良質な飲食物とすること。

(1) 自費による糧食のメニュー、栄養価
メニューは、1食当たり500円程度のもの（弁当箱方式でスープ・みそ汁はなし。）を3種類以上（例：洋食弁当、中華弁当、和食弁当）とし、1回で食べきれぬ量とする。なお、熱量の定めはない。

(ウ) 自費による糧食の提供
原則として、開庁日の昼食のみの業務提供とする。
注文は、当日の午前9時までに、給食の昼食と同じく、午前11時までに都の指定する場所に配達すること。
なお、容器等は、給食と同じく事業者が準備すること。

(I) 自費による糧食の代金
本業務に係る代金は、被留置者の自己負担であり、原則として配達時に一括払いとする予定であるが、詳細については契約締結後に都と協議のうえ定めるものとする。

エ その他

給食、自費による糧食とも、供食後の容器等については、以下のとおり回収すること。

- (ア) 朝食分 : 当日の昼食配達時に回収
- (イ) 昼食分 : 当日の夕食配達時に回収
- (ウ) 夕食分 : 翌日の朝食配達時に回収

(5) 日用品提供業務

ア 業務の目的及び概要

事業者は、被留置者に対する適正な処遇を図るため、被留置者の使用する日用品を提供すること。

イ 日用品提供業務の要求水準

- (ア) 原則として、日用品の注文は、当日の午前10時までに、また、注文を受けた日の午後3時までに、都の指定する場所に配達すること。
- (イ) 提供する日用品の種類（品名）は、都が指定するが、具体的には、歯磨き、歯ブラシ、石鹸、タオル、ハンドタオル、女性用ナプキン、ちり紙、クリーム、リップクリーム、たばこ、コンタクトレンズ洗浄液・保存液、入れ歯安定剤、書籍、雑誌、郵券類、封筒、便箋、ノート、下着等が想定される。これらの品物は、被留置者の要望に応じた良質なものとする。
- (ウ) 本業務は、開庁日の業務提供とする。
- (I) 本業務に係る代金は、被留置者の自己負担であり、原則として配達時に一括払いとする予定であるが、詳細については契約締結後に都と協議のうえ定めるものとする。

被留置者への販売に際しては、被留置者ごとに個別に領収書を発行すること。領収書は、日付、品名、数量、単価、金額を記載するものとする。

(オ) 留置場の管理運営に支障を来さないよう十分配慮すること。

(6) 職員食堂運営業務

ア 業務の目的及び概要

事業者は、職員の福利の増進を図るため、警察署の職員食堂及び単身待機宿舎食堂（これらを合わせて、以下「職員食堂」という。）を運営すること。

イ 業務の要求水準

(ア) 業務全般で配慮すべき事項

業務の実施に当たっては、職員の福利厚生及び保健衛生に配慮し、ニーズに応じた良質かつ低廉な飲食物を提供するよう配慮すること。

(イ) 業務提供時間帯

職員食堂は原則として年間無休とし、以下の時間帯の業務提供とする。

- a 朝食 午前7時～午前9時
- b 昼食 午前11時～午後2時
- c 夕食 午後5時～午後7時

なお、突発事案の発生及び職員の福利厚生上必要があるとき等警察業務の必要から特別に指示する場合は、上記時間帯以外でも適切に業務を提供すること。

(ウ) メニューの決定

提供する飲食物のメニュー（種類、量、販売価格等）は、都と協議のうえ定めるものとする。なお、職員のニーズ等に応じ、随時メニューを見直すことができる。参考に、既存の警察施設における職員食堂のメニューの例を、表4.9に示す。

(エ) 飲食物の提供

原則として現金販売、セルフサービス方式とし、待ち時間は5分以内を目標とすること。なお一部の品目について、テイクアウトとすることも可とする。

ウ 施設等の貸与等

(ア) 厨房

事業者は、厨房等部分を行政財産の使用許可に基づき、無償で使うことができる。

業務に必要な施設設備、器具等は、事業者が無償で貸与する。事業者は、貸与された施設設備、器具等を、善良なる管理者の注意をもって適切に管理すること。

施設設備、器具等の修繕については、その都度、都と協議して行う。なお、事業者の責に帰すべき事由により、施設設備、器具等を滅失又は毀損した場合は、事業者の負担で原状回復する。

(イ) 食堂ホール

利用者が快適に利用できるよう、食堂ホールは、事業者の責任において日常的に清掃を行い、衛生及び美観を維持すること。

なお、食堂ホールは、職員食堂運営に支障のない範囲内で職員の利用に供するものとする。

エ 事業者の経費負担

以下の経費については、事業者の負担とする。

- (ア) 行政財産使用許可に基づく使用許可部分（厨房等部分）の光熱水費、清掃費
- (イ) 廃棄物の処理に要する経費
- (ウ) 調理に必要な鍋釜及び食器等の購入経費
- (エ) その他職員食堂の運営に要する一切の経費

オ 想定される利用者数

類似事例をもとに算出した職員食堂の1日の利用者数（開庁日）は、以下のとおり想定される。

- (ア) 職員食堂（職員400名で想定）
朝食：40食 昼食：85食 夕食：20食
- (イ) 寮員食堂（同80名で想定）
朝食：36食 夕食：42食

(7) 売店業務

事業者は、職員の福利の増進を図るため、売店を職員食堂に隣接して設置し営業することができるものとする。売店を設置し営業する場合は、以下の事項を遵守すること。

ア 取り扱う物品の種類、内容、価格等

清涼飲料水、文具・日用品等職員のニーズに対応したものとするが、詳細については、契約締結後都と協議のうえ定めるものとする。職員の制服等のクリーニングの取次ぎを行うことも可能とするが、この場合、亡失・毀損等事故の絶無に配意した業務運営とすること。価格については、比較的廉価なものとする。

イ 営業日、営業時間帯等

営業日は、原則として開庁日とするが、営業時間帯その他詳細については、契約締結後、都と協議のうえ定めるものとする。

ウ 業務実施方法等

- (ア) 事業者は、売店部分を行政財産の使用許可に基づき、無償で使用することができるが、行政財産使用許可に基づく使用許可部分の光熱水費、清掃費その他売店の運営に要する一切の経費は、職員食堂同様事業者の負担とする。
- (イ) 売店の規模については、制約は設けないが、過大とならないようにすること。
- (ウ) 職員のみが利用する売店として営業すること。

表 4.9 職員食堂メニュー（例）

区分	希望品目	希望価格
定食	朝定食（単品から選出）	
	昼定食（和食・洋食・中華） A 定食 B 定食 C 定食	400～650 円程度
	夕定食（和食・洋食・中華）	450～600 円程度
その他	カレーライス	370 円程度
	ラーメン	310 円程度
そば類	かけ・もり	200 円程度
	たぬき	220 円程度
	天ぷら	340 円程度
単品	納豆	40 円程度
	玉子	40 円程度
	のり	20 円程度
	焼魚	150 円程度
	ハムエッグ	200 円程度
	コロッケ（2 個入り）	150 円程度
	サラダ	100 円程度
	ライス・味噌汁	150 円程度

第4 民間施設の整備等に係る要件

1 民間施設用地の貸付け等

(1) 民間施設用地の貸付け

ア 貸付範囲

都は、民間施設用地に、事業者のために定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第2条第1号に規定する借地権（ただし、地上権を除く。）であつて、同法第22条の規定の適用を受けるものをいう。以下同じ。）を設定する。

イ 定期借地権の種類

借地に関する権利は、賃借権とする。

ウ 貸付期間

定期借地権設定契約の期間は、民間施設に係る事業運営期間を50年とし、これに民間施設の建設工事期間及び除却工事期間を加えた期間とする。

エ 貸付料及び保証金

貸付料は、都の定める基準月額単価（1,940円/㎡）以上で事業者が提案した金額とし、保証金は、貸付料の30か月分とする。定期借地権設定契約終了時には、定期借地権設定時に預託された保証金を返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

(2) 民間施設用地の返還

ア 事業者は、民間施設に関する事業期間の終了時まで民間施設を除却し、民間施設用地を更地の状態で都に返還する。なお、更地とは、地下の基礎構造（杭は除く。）までを除去し、整地した状態とする。

イ 用地は土壌汚染のない状態で返還すること。

2 施設整備業務

(1) 民間施設の配置と構成

ア 本事業においては、「安全・安心なまちづくり」、「にぎわいのあるまちづくり」、「地域に調和したまちづくり」という基本的な考え方にに基づき、商業機能、居住機能など多様な機能の民間施設を複合的に計画・整備するものとする。

イ 明治通りに面した商業地域には、にぎわいの創出を図るため主に商業機能等の施設を配置するものとする。

ウ 第二種中高層住居専用地域には、主に都心居住を推進するための居住機能の施設を配置するものとする。

エ 配置計画に当たっては、渋谷区立原宿外苑中学校等の周辺環境等に配慮し、電波障害や、風害等により影響を与えないよう対策を十分講じること。

また、建物高さやボリュームとオープンスペースのバランスに留意し、周辺からの眺望に配慮するとともに、緑地や広場の確保を図っていくこと。なお、本事業

- 業用地と緑道用地（緑地）との境界沿いには、高木を植樹すること。
- オ 保全緑地との一体性・連続性の観点から、敷地内及び屋上の緑化に配慮すること。
- カ 個性的で特色のある空間づくりや、施設と保全緑地の一体性・連続性を確保し視覚的に保全緑地を取り込む等、本事業用地の特性を活かした魅力ある計画に配慮すること。
- キ 東京都景観条例、東京のしゃれた街並みづくり推進条例を遵守し、都市景観の形成に留意すること。
- ク 高齢者、身体障害者等をはじめ全ての人が安全かつ円滑に施設を利用できるよう配慮すること。
- ケ 高度情報化等へ対応した施設とするよう配慮すること。
- コ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく「東京都建築物環境配慮制度」を踏まえた施設整備を行うものとする。
- サ 本事業用地内及びその周辺の建物間の視線の干渉に配慮すること。また、民間施設及びその周辺の建物から警察施設の内部が見通せないよう、民間施設の計画及び警察施設の計画において配慮すること。

(2) 施設整備に当たっての条件

- ア 事業者は、事業者の提案書の内容に基づいて民間施設の設計業務を行う。事業者は、設計図書等の作成に当たっては、都と十分に協議を行い、完成前に都の確認を受けること。
- イ 事業者は、民間施設に係る建設及び関連業務を行う。事業者は、建設に当たっては、都と十分に協議を行い、工事期間中及び完成時に都の確認を受けること。
- ウ 民間施設の整備に当たっては、都が行う基盤整備に基づき整備を行うこととし、区画形質の変更は不可とする。ただし、都が事前に承諾する場合に限り、1mを超えない切土盛土は行うことができるものとする。
- エ 民間施設整備と都が行う基盤整備との工事間の調整を行い、協力して実施すること。（別冊資料 1-23 参照）

(3) 商業系施設

- ア 商業系施設の計画においては、明治通り沿いの低層部分に商業機能を配置する。
- イ 利用客の駐車場及び駐輪場を必要な台数整備する。なお、駐車場等は、一般利用にも配慮すること。
- ウ 荷捌きスペース及び施設用駐車場は、必要な台数を整備する。
- エ ごみ置場は清掃事務所の指導に基づき適切に計画する。

(4) 住宅

- ア 住宅は、事業者が自ら建物を所有し第三者に住戸を賃貸する賃貸住宅又は第三者に定期借地権の転借権を貸し付けて住戸の区分所有権を分譲する分譲住宅とすることができる。なお、賃貸期間を1年未満とする定期借家は認めない。

- イ 全ての住宅は専有面積 37 m²以上とすること。
- ウ 建物毎に集会室を整備すること。
- エ 駐車場は、東京都集合住宅駐車施設附置要綱及び渋谷区集合住宅駐車施設附置要綱を遵守し、管理運営上、必要な台数を整備すること。
- オ 駐輪場は、必要な台数を整備すること。
- カ ごみ置場は清掃事務所の指導に基づき適切に計画すること。
- キ バルコニー等からの落下物に対して十分な安全対策を行うこと。
- ク 東京都安全・安心まちづくり条例に基づく「住宅における犯罪防止に関する指針」を参考とし、以下の点を含め配慮すること。
 - (ア) 共用出入口のインターホン及びオートロックの設置
 - (イ) 共用玄関の照度の確保
 - (ウ) 住戸専用部分の玄関扉の鍵の構造（ピッキング等による開錠が困難な構造等）
 - (エ) 住戸専用部分の管理人室等への非常用押しボタンの設置

3 分譲・賃貸業務

(1) 分譲業務

- ア 事業者は、商業施設、事務所等として整備した民間施設について、定期借地権転借権付建物として、都の承諾を得た第三者に譲渡することができる。
- イ 事業者は、住宅として整備した民間施設について、定期借地権転借権付住宅として、定期借地権の転借権の貸付及び建物の区分所有権を分譲することができる。
- ウ 事業者は、前 2 項の建物の譲渡に当たり譲渡先となる建物所有者（区分所有者を含む）に対して、「一団地認定の協定」及び「保全緑地維持管理協定」の内容を事前に十分に説明し、一団地認定区域内の建物所有者の義務を周知させ、その義務を承継させるものとする。

(2) 賃貸業務

- ア 事業者は、商業施設、事務所等として整備した民間施設について、自ら建物を所有し、建物の全部又は一部を第三者に賃貸することができる。
- イ 事業者は、住宅として整備した民間施設について、自ら建物を所有し、各住戸を第三者に賃貸することができる。