

生駒市セイセイビル整備事業実施設計及び工事監理業務委託に係る
公募型プロポーザル仕様書

1. 本プロポーザルの位置づけ

生駒市セイセイビル整備事業実施設計及び工事監理業務委託に係る公募型プロポーザル仕様書（以下「仕様書」という。）は、市が受託者に求めるサービス水準を示すものである。本仕様書に記載された仕様や設備条件は、現時点における市の意向・要望を基にした仮設定であり、本プロポーザルは実施設計・工事監理業務のみを対象としたものである（工事は別途本市が発注予定）。

したがって、実施設計業務を通じて、限られた予算及び事業スケジュールとの整合を図りつつ、仕様の実現可能性を検証し、必要に応じて内容の調整・縮減・代替提案等を行うことが受託者に求められる。

なお、本仕様書は、「生駒市セイセイビル整備事業実施設計及び工事監理業務委託に係る公募型プロポーザル実施要領」（以下「実施要領」という。）及び、本市が本事業に関連して配布するその他の資料、並びに質問に対する回答と一体のものとして取り扱う。

2. 本事業の目的

生駒市セイセイビルについて、「3. 施設の概要及び整備区画」に記載する整備に係る実施設計及びその工事監理を行うものである。

3. 施設の概要及び整備区画

- (1) 施設名 : 生駒セイセイビル
- (2) 住所 : 生駒市元町1丁目6番12号
- (3) 建設年 : 平成2年(1990年)3月
- (4) 建物面積 : 7,341.6 m²
- (5) 構造 : SRC 造

(6) 今回の整備対象区画

	1 階 A 区画	1 階 B 区画
対象面積	約 170 m ²	約 30 m ²
用途	交流スペース	貸館受付スペース 事務スペース
本業務概要	デザイン等作成業務 実施設計業務 工事監理業務	実施設計業務 工事監理業務
特記事項	現在は、ダイバーシティ推進プラザ及び消費生活センターの事務所として運用。既存事業の退去後、内装改修工事、館内案内サインの設置を実施。既存内装（壁・床・天井・電気設備・機械設備等）の撤去を含む。	

- ① 市民を含め、起業・創業者を含む事業活動との交流の場を創出するため、生駒市テレワーク&インキュベーションセンターの新たな拠点をセイセイビル 1 階に整備拡張する。
- ② 実施設計及び工事監理対象区画（資料 1）

4. 本事業の業務期間

指定の期日は以下のとおりである。

(1) 実施設計業務

契約日から令和 7 年 9 月 30 日まで

(2) 工事監理業務

工事着手日から工事完了日まで（予定：令和 7 年 11 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日）

5. 本業務の予定価格

11,865 千円（税込）

（※参考：工事業務予算は約 65,000 千円。家具、什器、備品等（以下「備品等」という。）予算は約 12,840 千円。）

(1) 工事費の試算

工事費は国土交通省の公共建築工事積算基準に基づいて試算すること。

(2) 予算管理

受託者は、本実施設計業務において、上記の工事業務予算（65,000 千円）の範囲内で、A～B 区画全体の工事が実施可能となるよう計画を立案すること。デザイン、機能

性、耐久性等を考慮しつつ、予算内での実現可能性を常に念頭に置き、必要に応じて本市と協議を行いながら実施設計業務を進めること。予算超過が見込まれる場合は、速やかに本市に報告し、対応策を協議すること。

6. 業務概要

(1) 1階A区画内デザイン等作成業務

① 意匠デザインの作成

受託者は、1階A区画の運営概要及びコンセプト（資料2）に基づき、本市と協議の上、以下の項目を含む全体の空間デザインに関する各種計画をとりまとめ、本市への提案を行うものとする。

- ・床、壁、天井のデザイン
- ・照明計画
- ・サイン計画
- ・建具デザイン
- ・備品等のデザイン

なお、空間デザイン計画の策定にあたっては、以下の事項に留意するものとする。

- ・本施設は、生駒市の都市拠点にふさわしい「文化や商い、暮らしが息づき、すごしやすく関わりやすいまち」の実現に寄与する拠点として設計すること。
- ・統一感のあるデザインとし、各要素が調和した快適な空間を創出すること。
- ・天井、壁、床の3要素を考慮したトータルコーディネートを行うこと。
- ・照明計画を含め、空間全体の雰囲気考慮したデザインとすること。
- ・多様な人々が利用しやすいユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・施設外観については、1階のポテンシャルを最大限に活かし、営みや活動が生まれる「まちのにぎわい」を保つ取り組みとして、道路に面した開放的なしつらえを可能な範囲で導入すること。
- ・気軽に立ち寄り易い雰囲気、長期的に市民に親しまれ飽きが来ない空間、長期滞在でも居心地が良い空間、都会的な洗練された空間とすることなど、アイデアあふれる空間デザインの提案を求める。

また、受託者は、本計画の策定過程において、必要に応じて指定管理者との打合せを実施し、施設運営の観点からの意見も反映させるよう努めるものとする。

② 1階A・B区画の備品の選定提案業務

受託者は、本市と協議の上、予算の範囲内で、備品等を選定し、本市へ提案を行うとともに、入札選定資料の作成を行うものとする。なお、交流と協創を促進する環境を提供するため、ワーク機能（椅子・机など）、ホワイトボード、プリンターな

どの備品を想定しているが、備品等については、受託者の提案に基づき、本市が別途発注を行う。

(2) 実施設計業務（資料3）

実施設計業務は、一般業務及び追加業務とし、対象となる工事は資料3-1「建築設計業務委託共通仕様書」及び資料3-2「設計特記仕様書」のとおりとする。

(3) 成果物

成果物については上記（1）及び（2）のほか、以下を含むものとする。

- ・空間デザイン計画書（コンセプト、平面図、立面図、断面図、備品等（什器・備品リスト・カタログを含む））
- ・照明計画書
- ・サイン計画書
- ・家具、什器、備品等配置図及び仕様書
- ・1階Aパース（外観・内観）（A3版）

(4) 工事監理業務（資料4）

工事監理業務は、資料4-1「建築工事監理業務委託共通仕様書」及び資料4-2「建築工事監理業務委託特記仕様書」のとおりとする。

(5) 費用内訳書の作成

- ・国庫交付金申請の都合上、実施設計・工事監理費用及び工事費は、A～B区画の費用を区分できるように内訳書を構成すること。
- ・なお、具体的な形式については、本市と協議の上で決定すること。また、必要な区画のみの詳細な内訳が必要となった場合は、速やかに対応すること。

7. 整備対象施設の要求水準等

(1) 1階A区画：約170㎡

『生駒市テレワーク&インキュベーションセンター元町』として、地域活性化の拠点となるよう、幅広い利用者相互の交流を促進するとともに、事業者及び創業者を対象とした定期的な情報共有の場として運用するため、以下の要件を満たすこと。

- ・収容可能人数は約50人とし、これに適したワーク機能を構築すること。
- ・利用者がWi-Fi環境下で作業することを考慮した内装とすること。
- ・床面をフリーアクセスフロアとするなど、メンテナンスや将来の拡張が容易な構造とすること。
- ・照明、空調、給湯などの設備は、維持管理の容易さと省エネルギーに配慮したものを導

入すること。

- ・長時間のパソコン作業に配慮し、目の負担を軽減できる適切な照明環境を整えること。
- ・子メーター等を用いて、電気、ガス、水道の使用量を区画個別に計測できるシステムを導入すること。設置位置は管理者が容易に確認できる場所とし、各区画の使用量を適切に把握できるようにすること。
- ・耐久性に優れ、清掃や補修、点検など、日常的な維持管理に配慮した内装とすること。
- ・利便性及び快適性を考慮した機能的な空間の内装とすること。
- ・指定管理者が使用する控室区画を A 区画内に設けること。面積・位置等は、本市と協議のうえ決定すること。
- ・A・B 区画に設置されている空調設備については更新対象とし、各区画の用途や規模に応じた適切な容量及びエネルギー効率を考慮した設備計画とすること。
- ・A 区画内において簡易な喫茶スペースとしての運用を可能とするため、以下の設備を前提とした配管・設備計画を行うこと。詳細な配置・仕様等は、本市と協議のうえ調整すること。

- ・二層式シンク
- ・給湯設備
- ・手洗い用設備（センサーまたはレバー式）
- ・換気扇
- ・床排水溝（排水可能な状態）
- ・調理台
- ・冷凍庫・冷蔵庫
- ・製氷機
- ・ガスコンロ（最低 2 口）
- ・業務用オーブン
- ・食洗機
- ・食器（容器）保管棚
- ・資材収納棚

※喫茶スペースには、屋外から直接商品等の受け渡しができる「テイクアウト窓口」を検討する。通行人が入室せずに利用できる構造とし、安全性と視認性に配慮すること。

※ガスの一次配管については A 区画裏口付近に既存の引き込みがあることを確認しており、実施設計にあたってはこの既存インフラを前提に計画を行うこと。

- ・区画正面の既存自動ドアについては復旧対象とし、安全性を確保すること。必要に応じて自動ドア機器の更新や制御装置の交換も検討のうえ、適切に対応すること。

(2) 1 階 B 区画：約 30 m²

『生駒市コミュニティセンター事務所』として、3人程度の職員が貸館業務の受付を行うスペースとして運用するため、以下の要件を満たすこと。

- ・1階A区画との調和を考慮した設計とすること。
- ・1階A区画とB区画の間に移動間仕切りを設置し、必要に応じて空間を分割できるようにすること。可動間仕切りは防音性能を有し、容易に操作できるものを選定すること。
- ・照明、空調などには、維持管理の容易性や将来的なコストを考慮した上で、省エネルギーに配慮した設備を用いること。特に、3人程度の職員の長時間のパソコン作業に配慮し、目の負担を軽減できる適切な照明環境を整えること。
- ・耐久性に優れ、清掃や補修、点検など、日常的な維持管理に配慮した内装とすること。
- ・個人情報や一時的な金銭の取り扱いに配慮し、適切なセキュリティ対策を講じること。
- ・区画に電力量計（電気メーター）を設置すること。設置位置は管理者が容易に確認できる場所とし、区画の電気使用量を把握できるようにすること。

なお、予約受付用の電話配線類、パソコン配線関係、来館者対応用カウンターなどの什器類は本市が別途手配するため本業務の対象外とする。営業時間外は、当スペースでの金銭保管は行わない。

8. デザイン・実施設計業務に係る要求水準等

(1) 実施設計業務総則

①業務の対象範囲

受託者は、本施設の整備に必要な事前調査、実施設計業務、工事監理及び、関係法令に基づく各種許認可等の申請の手続きなどを行うこと。

ア 受託者は、実施設計業務の内容について本市と協議し、協議の結果を速やかに記録し、提出すること。

イ 受託者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。

ウ 受託者は、各種申請等の手続きに関係する関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、各種許認可等の書類を本市に提出すること。

エ 図面、工事費内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本市の指示を受けること。また、図面は、工事ごとに順序よく整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。

オ 本市が議会や市民等（近隣住民も含む）に向けて設計内容に関する説明を行う場合や補助金の申請を行う場合等、本市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関係官公署との協議

受託者は、関係官公署と協議し、その指導等に従うこと。

③設計体制と管理技術者の設置・進捗管理

受託者は、実施設計業務の管理技術者を配置し、組織体制と合わせて実施設計着手前に以下の書類をもって本市に通知すること。また、実施設計業務の進捗管理については、受託者の責任において実施すること。

ア 着手届

イ 管理技術者届（設計経歴書を添付のこと）

ウ 業務計画書

④設計計画書及び実施設計業務完了届の提出

受託者は、現場確認等の事前調査を行ったうえで、実施設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、本市に提出して承諾を得ること。なお、実施設計業務が完了したときは、実施設計業務完了届を提出すること。

⑤実施設計に係る書類の提出

受託者は、「6. 業務概要」の「(3) 成果物」に記載された各成果物を、指定された期日までに提出すること。費用内訳書については、「6. 業務概要」の「(5) 費用内訳書の作成」に従って作成すること。

本市は内容を確認し、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、全ての提出図書はデジタルデータ（CAD、Word、Excel、PDF 等）も提出すること。なお、提出時の体裁等については、別途本市が指示を行う。

⑥実施設計業務に係る留意事項

ア 本市は、受託者に設計の検討内容について、必要に応じて随時確認することができるものとする。なお、受託者は、作成する設計図書及びそれに係る資料並びに本市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。

イ 備品等の調達及び設置については、「6. 業務概要」「(1) 1 階 A 区画内デザイン等作成業務」の「②1 階 A・B 区画備品の選定提案業務」のとおりとする。

(2) 各種申請等業務

① 申請等業務

受託者は、施設整備に伴う各種申請の手続きを事業スケジュールに支障がないよう、適切な時期に実施すること。ただし、受託者が本市に対して協力を求めた場合は、本市は資料の提出その他について可能な範囲で協力する。

② その他

本市が予定している交付金申請用の設計図書及び積算書の作成支援（申請対象部分と対象外部分の区分け等）を行うこと。

(3) 設備設計に関する留意事項

① 設備設計においては、納期や価格高騰の影響を受けることが想定される場合、発注

時期や仕様調整に柔軟に対応できるよう配慮提案すること。

- ② 設計者は、設備機器の発注可能時期や代替機種を選定も考慮し、本市と適宜協議を行うこと。

9. 実施要領要件等の変更

(1) 実施要領要件等の変更について

①本市による変更

本市は履行期間中に次の事由により実施要領要件等の見直しその変更を行うことがある。

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したとき。

ウ 本市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運営者との協議による変更

ア 本施設の運営事業者は、民間事業者を想定しており、設計及び施工中に今後の運営に配慮し変更を行うことがある。ただし、その際には、市及び受託者、運営者の3者の協議にて合意形成が図られる必要がある。

③その他の変更

ア 実施要領要件等の見直しに当たっては、本市は事前に受託者に連絡する。見直しに伴って実施要領要件等が変更されるときは、これに必要な契約変更を行う。

10. 著作権の譲渡等

この契約により作成される成果品の著作権等の取扱いは、次の各号に定めるところによる。

- (1) 本件受託者は、著作権法（昭和45年法律第48号）第21条（複製権）、第23条（公衆送信権等）、第26条の2（譲渡権）、第26条の3（貸与権）、第27条（翻訳権・翻案権等）及び第28条（二次的著作物の利用に関する原作者の権利）に規定する権利を市に無償で譲渡するものとする。
- (2) 本件受託者は、市の書面による事前の同意を得なければ、著作権法第18条（公表権）及び第19条（氏名表示権）を行使することができない。
- (3) 市は、著作権法第20条（同一性保持権）第2項に該当しない場合においても、その使用のため目的物の改変を行うことができるものとする。

11. その他

- ・受託者は、委託契約書及び各仕様書に基づき、常に委託者と密接な連絡を取りながら、その指示に従うこと。
- ・本業務は、令和6年度社会資本整備総合交付金（生駒駅周辺 都市再生整備計画事業（まちなかウォークアブル推進事業））の対象事業であるので留意しておくこと。
- ・本仕様書に記載のない事項については、本市と受託者が誠意をもって協議し実施すること。