

門真市庁舎エリア整備に係る PDO 事業
業務実施に向けた与条件

令和 6 年 1 月 9 日

門真市

目次

第1	総則	1
1	本書の位置づけ	1
2	庁舎エリアのめざすべき方向性	1
3	PD0 事業者が行う業務	2
4	事業対象予定地の概要	3
5	遵守すべき法令及び基準等	4
6	本書に記載のない提案等に対する扱い	6
7	PD0 事業マネジメント会議の開催	6
第2	本事業における対象施設	8
1	整備内容	8
2	庁舎エリア全体の整備方針	8
3	新庁舎の整備方針	13
第3	基本計画策定業務に関する条件	18
1	基本的事項	18
2	業務の対象及び想定スケジュール	18
3	業務内容	18
第4	設計業務に関する条件	19
1	基本的事項	19
2	業務の対象及び想定スケジュール	19
3	配置予定技術者	19
4	業務内容	21
5	業務の監修等	23
第5	工事監理業務に関する条件	24
1	基本的事項	24
2	業務の対象及び想定スケジュール	24
3	配置予定技術者	24
4	業務内容	25
第6	エリアオープン準備業務に関する条件	27
1	基本的事項	27
2	業務の対象及び想定スケジュール	27
3	業務の考え方	27
第7	運営業務に関する条件	31
1	基本的事項	31
2	業務の対象及び想定スケジュール	31
3	業務の考え方	31

第8	エリア価値向上拠点業務に関する与条件	34
1	基本的事項	34
2	業務の対象及び想定スケジュール	34
3	業務の考え方	34

<別添書類>

別紙1：各業務の実施スケジュール

別紙2：事業対象予定地付近見取図

別紙3：事業対象予定地現況図

別紙4：土地利用予定条件図

別紙5：門真市庁舎エリア整備基本計画策定業務委託仕様書（案）

第1 総則

1 本書の位置づけ

門真市（以下、「市」という。）では、市役所が立地するエリア（以下、「庁舎エリア」という。）のめざすべき方向性、機能や空間形成のあり方、公民連携の方向性等について示した門真市庁舎エリア整備基本構想（以下、「基本構想」という。）を令和5（2023）年6月に策定し、基本構想の実現に向けた、門真市庁舎エリア整備に係るPDO事業（以下、「本事業」という。）に着手する。

本事業は、庁舎エリアに関する「運営」の視点を施設整備に大きく反映させる狙いから、基本構想で検討された、PDO方式（基本計画策定業務を担う事業者（P）、設計業務を担う事業者（D）、運営業務を担う事業者（O）を一括選定し、ひとつのチームとして業務を進める方式）を採用する。

本事業への応募者は、門真市庁舎エリア整備に係るPDO事業業務実施に向けた与条件（以下、「本書」という。）を踏まえて提案を行うものとする。

2 庁舎エリアのめざすべき方向性

（1）庁舎エリアの位置づけ

「エリア内」「賑わい中心拠点」「都市全体」といった3つのスケールから、庁舎エリアの位置づけを整理する。

門真市駅周辺エリアのものづくり・地域商業・リノベーション、古川橋駅周辺エリアの学び・コミュニティ・子ども等、それぞれの特徴を生かしたエリア形成とも連動し、庁舎エリアを介してひとが集い、「人情味あふれる！笑いのたえないまち門真」の象徴となる場所をめざす。

また、新たなまちづくりを創造しながら、ひとを介して市内の拠点へ魅力や活動を広げていき、市全体で共鳴しあう場所をめざす。

（2）庁舎エリアのコンセプト

このまちに関わる市民、事業者、団体、職員、みんながつながり仲間となって、新しい門真を思い描き、表現する場所をめざし、庁舎エリアのコンセプトを以下に設定する。

みんなで描き、みんなでつなぐ このまちがキャンパスに

（3）庁舎エリアの基本的な考え方

ア 多様な利用を促す開かれた拠点

- ・市民や市民団体、事業者等へのサポートが充実し、誰もがわかりやすく利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した庁舎として整備する。
- ・市民に開かれ、誰もが楽しめる様々なイベントやアクティビティ、門真らしいコンテンツが生まれる、市役所に用事がなくても行きたくなる場所をめざす。

- ・利用・交流・賑わいを担う市民や市民団体、事業者等の活動を育てていく、継続していただける場所をめざす。
- ・市政情報や政策・まちづくりの取り組みが見える場所を設けながら、市民と行政がコミュニケーションを取ることができる、開かれた交流の場所をめざす。

イ 新たな働き方と公民連携

- ・庁舎・広場等が新たな働き方を実践する場となり、市の都市課題をクリエイティブに解決・発信していく場所をめざす。
- ・市職員と市民、市民団体、事業者等がフラットにアイデアやニーズ等を持ち寄り、コラボレーションを実践していく場所をめざす。
- ・市民団体、事業者等による創意工夫の取組が展開されやすい場所をめざす。
- ・できることから社会実験として実践し、改善するプロセスを取り入れる。

ウ 防災・持続可能性

- ・防災拠点としての機能を発揮し、市民の安全・安心を確保する庁舎・広場を整備・運用する。
- ・総合体育館等の周辺施設と一体となった災害対策機能を発揮する庁舎・広場を整備・運用する。
- ・日常においても防災を意識した活動が実践できる庁舎・広場として整備・運用する。
- ・脱炭素や景観、ライフサイクルコストの縮減等、将来を見据え持続可能性を備え、環境に配慮したエリアとする。

エ 周辺との連携・波及

- ・門真市駅周辺（ものづくり・地域商業・リノベーション）／古川橋駅周辺（学び・コミュニティ・子ども）の特徴を活かしたまちづくりと連携したエリアをめざす。
- ・周りにも開かれ、隣接する鉄道高架下や周辺施設とも機能面で連携し、一体的でアクセスしやすい、ウォーカブルな環境を整える。
- ・周辺のエリアマネジメントとも連携・協調し、市全体へ波及させていくことをめざす。

3 PDO 事業者が行う業務

本事業の受注者（以下、「PDO 事業者」という。）が行う主な業務は、以下のとおりとし、市が想定するスケジュールを「別紙1：各業務の実施スケジュール」に示す。

ただし、設計業務の完了時期以外の業務期間については、提案及び協議により定めるものとする。

①基本計画策定業務

②設計業務

- ・調査（測量調査、地質調査、テレビ電波受信障害調査、石綿含有建材等の使用状況調査、地下埋設物等現況調査）
- ・基本設計
- ・実施設計

- ・解体設計
- ③工事監理業務
 - ・新築工事監理
 - ・解体工事監理
- ④エリアオープン準備業務
 - ・社会実験
 - ・市民等活動・交流拠点プレ運営管理
- ⑤運営業務
 - ・運営管理
 - ・維持管理
- ⑥エリア価値向上拠点業務

4 事業対象予定地の概要

事業対象予定地の基本的な条件は、以下のとおり。

事業対象予定地の位置は、「別紙 2：事業対象予定地付近見取図」に、事業対象予定地の区域と現況は、「別紙 3：事業対象予定地現況図」に示す。

表：事業対象予定地概要

所在地	門真市中町33番外
事業対象予定地面積	約3.2ha
道路条件	北側：市道中町3号線 東側：市道浜町桑才線 南側：府道守口門真線 西側：市道門真中央線
用途地域	近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率300%）
防火地域	準防火地域
地区計画	防災街区整備地区計画（古川橋駅北地区） ※建築物の構造に関する防火上必要な制限 建築物の構造は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1)延べ面積が50平方メートル以内の平屋建の附属建築物で、外壁及び軒裏が防火構造のもの (2)卸売市場の上屋又は機械製作工場で主要構造部が不燃材料で造られたものその他これらに類する構造でこれらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途に供するもの (3)高さ2メートルを超える門又は塀で不燃材料で造り、又は覆われたもの (4)高さ2メートル以下の門又は塀
埋蔵文化財	指定なし

5 遵守すべき法令及び基準等

本事業の実施にあたっては、関係する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等を遵守するとともに、各基準等についても本書等に照らし適用する。

なお、各基準等の中で疑義が生じた場合は、必要に応じて、市と協議の上、適否について決定する。

（１）法令及び条例等の遵守

本事業を実施するに当たり、関係する法令及び条例等を遵守する。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、PDO 事業者が関係諸官庁と十分協議し、手続きや必要書類等の作成を行う。

（２）各種基準等の取扱い

本事業の実施に当たり、以下の上位及び関連計画等を参照するとともに、以下の基準等と同等の性能又は仕様を確保する。

また、各基準等が参照する基準等に対しても、関連するものとして取り扱うとともに、各種基準等については、最新版を参照すること。

ア. 市による上位及び関連計画等

- ・ 門真市庁舎エリア整備基本構想
[令和5年6月策定 門真市]
- ・ 門真市庁舎エリアみらいコンセプトブック
[令和5年6月策定 門真市]
- ・ 門真市庁舎エリア整備ビジョン
[令和4年4月策定 門真市]
- ・ 門真市パークイノベーション計画
[令和5年3月策定 門真市]
- ・ 古川橋駅周辺地区まちなかウォークブル推進基本構想
[令和5年5月策定 門真市]
- ・ 門真市第6次総合計画
[令和2年3月策定 門真市]
- ・ 門真市都市計画マスタープラン
[令和4年3月改定 門真市]
- ・ 門真市立地適正化計画
[令和4年3月変更 門真市]
- ・ 門真市みどりの基本計画
[令和2年3月改定 門真市]
- ・ 門真市幸福町・中町まちづくり基本計画
[平成21年3月策定 門真市]
- ・ 門真市幸福町・中町まちづくり基本構想

[平成 20 年 3 月策定 門真市]

- ・門真市地域防災計画

[令和 5 年 3 月策定 門真市]

- ・門真市木材利用基本方針

[令和 4 年 4 月施行 門真市]

- ・その他関連する計画

イ. 他団体による関連計画等

- ・古川橋駅周辺地区未来ビジョン

[令和 5 年 3 月策定 古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会]

- ・その他関連する計画

ウ. 基準等

- ・官庁施設の基本的性能基準

[令和 2 年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準

[平成 25 年制定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・官庁施設の環境保全基準

[令和 4 年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準

[平成 18 年制定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・官庁施設の防犯に関する基準

[平成 21 年制定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・建築設計基準、同資料

[令和 4 年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・建築構造設計基準、同資料

[令和 3 年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・構内舗装・排水設計基準、同資料

[平成 27 年制定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・建築設備計画基準

[令和 3 年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・建築設備設計基準

[令和 3 年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・建築工事標準詳細図

[令和 4 年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）

[令和 4 年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）

[令和 4 年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）

[令和 4 年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]

- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
[令和4年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
[令和4年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建築物解体工事共通仕様書
[令和4年版 国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事積算基準
[平成28年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築数量積算基準
[令和5年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築設備数量積算基準
[令和5年改定 国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・測量、調査及び設計業務等委託必携
[令和5年4月 大阪府都市整備部]
- ・土木工事標準設計図集
[令和5年4月 大阪府都市整備部]
- ・国土交通省土木工事積算基準
[令和5年版 国土交通省大臣官房技術調査課監修]
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）
[平成26年6月 国土交通省]
- ・都市公園の移動円滑化整備ガイドライン（改訂第2版）
[令和4年3月 国土交通省]
- ・都市公園技術標準解説書
[令和元年7月 一般社団法人日本公園緑地協会]
- ・門真市まちづくり基本条例整備基準
[平成28年7月 門真市]
- ・門真市の公の施設に係る指定管理者制度導入及び運用に関する基本方針
[令和5年6月 門真市]
- ・その他関連する基準等

6 本書に記載のない提案等に対する扱い

PDO事業者は、本書に基づき業務を実施するが、提案書及び本事業で策定する基本計画において、本書に記載のない業務内容や、本書を上回る業務内容が提案された場合等は、当該内容のうち、市が合理的と認める範囲において業務を実施する。

7 PDO事業マネジメント会議の開催

- ・市とPDO事業者は、基本計画策定業務及び設計業務期間において、原則として隔週に1回、本事業の円滑なマネジメントを目的とするPDO事業マネジメント会議を開催する。
- ・出席者は、市、PDO事業者（計画策定事業者、設計事業者、エリアオープン準備事業者、

運営事業者、エリア価値向上拠点事業者)を基本とし、必要に応じて、その他関係者の出席もできるものとする。

- PDO 事業者は会議資料を用意し、会議を進行するとともに、会議内容について都度書面（打合せ記録簿等）に記録し、出席者間で相互に確認したものを保管する。

第2 本事業における対象施設

1 整備内容

(1) 整備内容の整理

庁舎エリアにおいて、現在想定している整備内容を次表及び「別紙4：土地利用予定条件図」に示す。なお、整備内容は、基本計画の策定を経て確定する。

表：整備内容の概要

名称	整備内容
新庁舎	延床面積：11,500㎡～16,000㎡
駐車場	【庁舎】 駐車台数：基本構想を踏まえ基本計画にて検討
	【広場】 駐車台数：PDO事業者の提案に基づき基本計画にて検討
駐輪場	駐輪台数：基本構想を踏まえ基本計画にて検討
防災機能を有する広場	広場面積：約17,000㎡
中町公園	公園面積：約2,500㎡
エリア価値向上拠点	延床面積：PDO事業者の提案に基づき基本計画にて検討
市民等活動・交流拠点	延床面積：PDO事業者の提案に基づき基本計画にて検討

(2) 施設配置の考え方

庁舎エリアにおける施設配置の方針は、以下のとおりとする。

- ・ 庁舎エリア西側に、防災機能を有する広場を整備する。
- ・ 庁舎エリア東側に、広場に大きく開いた新庁舎を配置する。新庁舎は、広場との一体性を考慮した低層建築を基調とする。
- ・ 門真中町ビルから北側にかけて、エリア価値向上拠点を整備する。
- ・ 新庁舎1階に市民等活動・交流拠点を整備する。ただし、新庁舎1階での整備に加えて、防災機能を有する広場内及びエリア価値向上拠点に整備することも妨げない。
- ・ 庁舎エリア北西の中町公園（都市計画公園）の再整備を行う。ただし、位置変更及び廃止の提案は妨げない。その場合、PDO事業者は、基本計画策定業務において必要な検討を行い、図書の作成及び都市計画変更に関する手続き等の支援を行うものとする。なお、廃止する場合は、広場内に中町公園と同等の機能整備が必要となる点に留意すること。

2 庁舎エリア全体の整備方針

(1) 防災機能

庁舎エリアでは、門真市地域防災計画において、庁舎や総合体育館等が一体となった「広域的な防災拠点」及び密集市街地における「避難拠点」としての整備や機能導入が求められている。

また、門真はすはな中学校及び門真小学校といった避難所に指定している施設が隣接し

ており、適切な連携が必要となる。

このような状況を踏まえ、庁舎及び広場については、以下の防災機能の確保を図る。

表：整備内容の概要

新庁舎	災害対策本部機能 <ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に関係部局が一体的または連携して業務を遂行するための諸室機能 ・災害対策本部の立ち上げ等に必要執務スペース機能 ・災害対策本部の継続に必要となる物品の保管等が可能なスペース機能（備品倉庫等） ・市内外の防災関係機関との緊密な連携を図るための通信設備機能 ・被災状況の迅速な把握に対応するための映像設備や会議システム等を備えた会議室機能
	災害支援受入機能 <ul style="list-style-type: none"> ・国等からの災害支援隊の受け入れスペース機能
	災害事務機能 <ul style="list-style-type: none"> ・発災時から復旧の段階に応じて、罹災証明書の発行や応急的な住まい確保に係る手続等に関する業務スペース機能
防災機能を有する広場	庁舎等と連携して市域の救援、復旧活動を行う機能 <ul style="list-style-type: none"> ・消防・救援、医療・救護活動の支援機能 ・復旧活動の支援機能 ・各種輸送のための支援機能 ・庁舎等と連動した情報の収集と伝達機能
	災害支援受入機能 <ul style="list-style-type: none"> ・国等からの災害支援隊の受け入れを行うための車両スペース、野営スペース機能 ・その他広域団体や企業等、災害ボランティア等の受け入れ体制と受け皿機能
	隣接施設とも連携した一時避難・待機機能 <ul style="list-style-type: none"> ・避難（一時的退避、一時的避難）機能 ・災害の防止と軽減及び避難スペースの安全性の向上機能

（２）機能及び空間形成

平常時の多様な利活用を支えるために、庁舎エリアには、以下の３つの機能を備えるものとする。

また、機能を構成する各施設は、以下の空間形成のあり方に基づき、計画及び設計を行うものとする。

表：機能及び空間形成の在り方

機能の あり方	機能を構成する 施設	空間形成の 在り方
<p>日常の居場所／ 屋外の市民活動・イベントの場</p> <p>市民等の日常の居場所となるとともに、屋外における様々なアクティビティを創出することができる機能を設ける。</p> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・シンボルとなるみどり豊かなオープンスペース・遊び場 ・市民の多様な利用（交流・滞在）を誘発する仕掛け ・賑わい・集客・イベント空間 	<p>防災機能を有する広場</p> <p>都市計画公園</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・みどり豊かな広場の中に、庁舎をはじめとする施設の立地により、全体として一体感と連続性のある空間形成を図る。 ・現状の中町公園の位置を基本に、必要な面積への整備を図る。 ・「広場」とシームレスな空間とし、一体的な活用が可能な空間形成を図る。
<p>市民活動や交流を支え・育む場</p> <p>市民等の様々な活動や交流を支えるとともに、エリアのマネジメントを牽引する機能を設ける。</p> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民活動の拠点 ・市民活動の表現・発表のステージ ・屋内外の包括的な利活用支援・マネジメント拠点 ・文化活動やサロン、コミュニティ活動等幅広い市民活動の場 	<p>市民等活動・交流拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント時の屋内外の一体的な活用が可能となるよう、広場との連続性を確保する。 ・“つくる（企画する）・練習する”といった活動に対し、“見せる・発表する”といった活動が呼応するような関係性をデザインする。 ・「庁舎」内のパブリックスペース等屋内スペースと連続した空間形成を図るとともに、場面に応じた使い分けが可能となるよう、様々な性格の交流・滞在空間の形成を図る。
<p>恒常的な賑わいの場</p> <p>エリアにおける恒常的な賑わいを創出する機能を設ける。</p> <p>【例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全面に配慮した上で、鉄道高架下や敷地外の動線とも連携した賑わいを形成し、ウォークアブルなまちづくりに寄与する。 ・市の課題解決に資する機能に加え、庁舎や広場の来訪者に利便性の高い恒常的なサービス機能を展開する。 	<p>エリア価値向上拠点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・イベント時における相互の情報発信等、各施設との柔軟な連携を図ることができる配置とする。 ・周辺道路や隣接する鉄道高架下空間といった回遊動線との関係性を考慮し、庁舎エリア内だけでなく周辺の来訪者の利便性や回遊性の向上に寄与する空間形成を図る。

(3) 利活用を支える基本的な仕組み

ア ベースとなるサービスを維持するための仕組み

- ・屋内外における選択肢の多い滞在環境や多様な利活用の創出を実現するため、施設を利用していく上で必要となる適切なメンテナンスや柔軟かつ持続可能な運営の仕組みを構築する。

イ 自律的な運営や空間を改善していくための仕組み

- ・同一水準の運営や空間を継続するだけでなく、利活用の実践を通じ獲得される知見や収益を、サービスの向上や空間の改善に還元していくことで、よりクリエイティブな場づくりや利用者満足度の向上につなげていくためのマネジメントの仕組みを構築する。

ウ 多様な活用を生み出すための仕組み

- ・自発的に醸成される活動を支えるだけでなく、より能動的に潜在的な活動主体に働きかけていくとともに、新たな活動のアイデアを実現させるサポートの仕組みを構築する。

(4) 利活用を支える具体的な仕組み

ア 維持管理

(ア) 施設のメンテナンス

- ・質の高い空間が維持されるよう、清掃、補修、植栽管理（剪定・散水・除草・補植等）といった各施設の日常的な管理行為について、必要な管理水準やその役割分担を検討する。
- ・施設間における管理水準の極端な差をなくすとともに、必要な管理水準を維持するため、同一の主体が複数の施設の管理を担う等、効率化を図る。
- ・ライフサイクルコストの縮減をめざし、計画的な施設の点検・改修を検討する。

(イ) 設備等の付加及び管理

- ・庁舎エリアとして求められる情報発信機能や、様々な活動を支える音響等のイベント機能、夜間の安全性や快適性を高める照明機能といった付加すべき設備の導入を検討するとともに、周辺環境への配慮も含めた管理のあり方を検討する。

(ウ) 安全の確保

- ・利用者や施設等の安全を確保するとともに、効率的な警備体制を構築する。
- ・防災機能を担う施設や設備、備品等については、発災時等いざという時にその機能を損なわないよう、日常的な点検や更新を行う。

イ 施設運営

(ア) 利便性が高く継続可能な運営

- ・利用者の利便性を高めるとともに、継続する上で無理のない開館等日時を設定する等運営上の工夫を行う。

(イ) 施設や空間の貸出し及び占用許可等を促進する運営

- ・施設や空間の貸出し及び占用許可等を行うにあたっては、多様な活動を育む上でハードルとならない費用負担、貸出区分（単位）、利用可能時間帯、継続利用期間、利用内容等の利用条件を設定する。
- ・利用者にとってわかりやすく、手続が負担とならない貸出しや許可申請の窓口運営を検討する。

(ウ) 自律的改善が可能なルールづくりと運用

- ・利活用に関する実践を通じて、課題をストックするとともに、それを基に改善や向上がなされていくルールづくりとその運用を行う。

(エ) 持続可能な資金運用

- ・施設等の運営を持続させることができる収益や資金充当の仕組みを構築するとともに、収益等に余裕がある場合、サービスや空間の改善に投資することができる資金還元 of 仕組みを構築する。

ウ プラットフォーム

- ・庁舎エリア内における施設の所有者、管理者及び利用者が連携や調整を行うことができる場や機会を設けることで、対話を通じた運営の改善をめざした体制を構築する。
- ・賑わい中心拠点や、市内の各拠点等と円滑な連携をめざした仕組みを構築する。

エ モニタリング

- ・運営の硬直化を避け、常に進化することができるよう、運営について評価を行う仕組みを構築する。
- ・利用者の利活用に係る意向把握や潜在的なサービスのニーズ等の調査を継続して行うことにより、運営の改善につなげるモニタリングの仕組みを構築する。

オ 活動のサポート・育成

(ア) 活動に対する助言と相談

- ・市民活動の企画段階におけるアドバイスや、施設利用に先立った事前相談の仕組みを整えることで、活動の実現に向けたサポートを行う。

(イ) 活動の発掘と育成

- ・セミナー等の啓発事業の実施による新たな活動の担い手の掘り起こしや、人材相互のマッチングを行うことにより、活動の創出や新たな展開への移行を促す。
- ・これら活動の発掘・育成にあたっては、コーディネーター等の専門人材との連携等を図る。

(ウ) 情報発信

- ・施設の利用状況や活動、イベント等の内容を効果的に発信していくための仕組みを設ける。

カ 事業企画・誘致

(ア) 賑わい・集客事業

- ・非日常の賑わいをつくるイベントや、市民の交流を促進するためのイベント等、集客事業を企画、誘致していく取組みと、実現するための仕組みを検討する。

(イ) リーシング

- ・日常の賑わいや利用者の利便増進を図るための施設等の設置や、利活用事業者の誘致、管理を行うための仕組みを検討する。

(ウ) 広告等収益事業

- ・賑わいのある景観をつくとともに、恒常的な収益源として機能する広告媒体の設置やその運営スキームを検討する。

3 新庁舎の整備方針

(1) 多様な利用を促す開かれた拠点

新庁舎整備にあたっては、低層階に来庁者の利用頻度が高い窓口機能を集約するほか、総合案内を設け、利便性向上を図る。

誰もが、円滑かつ快適に利用できるユニバーサルデザインに基づく庁舎として整備するとともに、窓口におけるプライバシー確保や感染症対策に配慮する。

多様な利用を促す開かれた拠点をめざし、市民等活動・交流機能等の導入を検討する。

ア わかりやすい窓口空間

- ・来庁者の用件や動線等を考慮し、ライフイベントや税務関連の手続き、高齢者や障がい者の来庁が多い窓口を、可能な限り低層階に配置する。
- ・来庁者の手続き時間短縮に向け、受付システム、窓口配置、動線の工夫等により、現在よりも効率的で利便性の高い窓口の整備をめざす。
- ・来庁者の動線や視認性に配慮した位置に総合案内を設け、目的の課にスムーズに誘導できるようにする。
- ・窓口フロアには、ゆとりある待合スペースの整備をめざす。また、情報提供機能の充実を図るために、新庁舎でも大型モニター等による情報提供や、順番待ちの番号表示や音声案内等の活用を検討する。
- ・行政手続きや市民サービスの変化や拡大に対応できる柔軟性を持たせた窓口配置を検討する。
- ・周知啓発にかかるポスター掲示場所や、チラシ配架スペースの一元化や適切な設置、相談ブースの整備等を検討する。

イ ユニバーサルデザインの実現

- ・「大阪府福祉のまちづくり条例」への準拠に加え、アプローチや動線、エレベーター等の空間は、ゆとりあるものとし、床に段差がなく、滑りにくい仕上げとすることで、車い

す利用者、ベビーカー利用者、高齢者等においてもスムーズな移動ができるように配慮する。

- ・各階に利用想定人数に応じた男性用、女性用、バリアフリートイレを設置する。トイレは男女の配置や使い勝手を各階統一する等、誰もが使いやすいように配慮するとともに、車いす利用者、ベビーカー利用者、性的マイノリティ等誰もが気兼ねなく利用できるものとする。
- ・乳幼児連れの来庁者に配慮し、子育て関連窓口のすぐ横等、目の届きやすい場所にキッズスペースの他、ベビーカー置き場、子ども用トイレ及び赤ちゃんの駅（おむつ替え台、授乳・搾乳スペース）等の整備を検討する。
- ・案内サインは、視認性を高めるとともに、誰にでも分かりやすいように、表示位置や言語、文字サイズ、色使い等を工夫する。また、時点修正を考慮し、変更が容易で設置コストを抑えられるような仕様を検討する。
- ・待合スペースにモニターを設置し、順番待ちの番号表示や音声案内を行うとともに、様々な行政情報を発信することを検討する。
- ・対応時間が短い窓口には立って手続きを行うハイカウンター、対応時間が長い窓口には座って手続きを行うローカウンター、その他、車いす対応カウンターやプライバシー配慮型のカウンター等、各課の特徴に適したカウンターや記載台の設置を検討する。

ウ プライバシー確保や感染症対策への配慮

- ・各階及び必要とする部署に相談室を適宜設置する。相談室は4人利用タイプや6人利用タイプ等、複数形式の確保に努める。なお、外部から室内の状況を確認でき、職員用出入口と相談者用出入口を別に設ける等、利便性にも配慮する。
- ・窓口カウンターはオープン形式を基本とし、カウンターでの飛沫対策や、受渡し時の接触対策等、感染症対策等に配慮しつつ、柔らかかで開かれたデザインをめざす。

エ 市民等活動・交流機能の導入

- ・市民等の活動を支援するための貸室を中心とした市民等活動・交流機能の導入を検討し、多様な世代と立場の市民交流を促し、市民の居場所となるような庁舎エリアの整備をめざす。
- ・庁舎と市民等活動・交流拠点の利用時間が異なることに配慮した動線、ゾーニング、セキュリティレベルを検討する。
- ・庁舎エントランス近傍に、展示、イベント開催、情報発信ができる多目的スペースの設置を検討します。なお、本スペースは、一時的に広い空間が必要となる市・府民税の申告、期日前投票所等の行政事務、大規模災害時における罹災証明書の発行等への臨時転用が可能なしつらいとする。
- ・庁舎エリア全体を見渡すことができる眺望エリアの整備を検討する。

(2) 新たな働き方と公民連携

ユニバーサルレイアウトを基調とした、隣接部署を含めた職員間でコミュニケーションがとりやすい機能的な執務空間の整備を行う。

働きやすい執務空間の実現に向け、適正な規模と室数の会議室や、業務の効率化を図る

打合せスペース等を確保する。

新たな公民連携の視点として、継続的なチェンジマネジメントの取組みを検討し、職員の意識改革や従来の働き方の見直し等により生産性の向上をめざす。

ア 機能的かつ効率的な執務空間

- ・職員間のコミュニケーション促進、隣接部署との連携、来庁者にもわかりやすい空間構成とするため、執務空間は、ユニバーサルレイアウトによるオープンプローアを基調とする。
- ・組織改編等のレイアウト変更に容易に対応できるように、ゾーニングに応じたオフィス家具の統一や、フリーアクセスフロアを導入する。
- ・執務室の文書保管庫は可能な限り規格を統一し、利便性の向上や省スペース化を図る等、効率的な文書の整理保管の実現をめざす。
- ・職員のウェルビーイングを確保するとともに、業務内容等により、執務スペースを選択できる等、よりクリエイティブな執務環境の構築をめざす。

イ ICT の活用や会議室の確保

- ・ICT の活用による、各種申請手続きの DX や、テレワークをはじめとする多様な働き方の支援や、効率的な執務空間を実現する庁舎整備をめざす。
- ・様々な分野において積極的に ICT を活用することで、DX の取組を推進し、的確な情報や行政サービスを提供できる環境整備や質の向上、執務空間における生産性の向上をめざす。
- ・会議室は、部門構成に応じた適正な室数及び広さの確保に努め、防音性能の確保や可動間仕切壁の採用等、利便性にも配慮する。
- ・会議室は、運用の効率化を図るため、予約状況のみならずリアルタイムで利用状況が確認できる方法を検討する。
- ・職員に限らず市民や市民団体、企業等も利用可能な打合せスペースや WEB 会議ブースの設置を検討する。

ウ セキュリティレベルの設定

- ・個人情報の保護や業務毎の機密性、防犯上の観点から、来庁者の立入り可能な場所を明確にするとともに、職員に対しても、業務特性に応じたセキュリティレベルの設定を検討する。
- ・セキュリティレベルは、新庁舎の夜間や週末等の開庁時間外の利用や、市民利用部分の開放を視野に入れた計画とする。
- ・通信基盤に加え、建物設備機器に対するサイバーセキュリティ対策の構築を検討する。

(3) 防災・持続可能性

新庁舎は、災害時における来庁者等の安全を確保するとともに、防災機能を有する広場と連携した災害対策活動の拠点としての機能を十分に発揮する必要があることから、高い安全性を備えるものとする。

新庁舎は、脱炭素化や SDGs の達成をめざす市の先導的施設となることが求められること

から、各性能の確保及び総合的な調和を考慮しつつ、国土交通省が定める「官庁施設の環境保全基準」の充足をめざすとともに、環境負荷の低減及び周辺環境の保全に配慮する。

ア 耐震性能の確保

- ・国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・耐津波計画基準」の、構造体Ⅰ類、建築非構造部材Ⅰ類、建築設備Ⅰ類をめざす。
- ・構造形式については、設計段階において、構造、規模、形状やコスト等の検討を行い、もっとも適切な形式を選定する。

イ 災害時における業務継続性の確保

- ・災害時に必要となる電力、通信、情報、給水、排水、ガス、空調、監視制御、エレベーター等にかかる72時間の基幹設備機能を確保する方法を検討する。
- ・災害時に必要となる飲料水、簡易トイレ、非常食等を備蓄するための備蓄倉庫の整備を検討する。
- ・災害時における業務の遂行に支障を及ぼさないために、必要に応じて、来庁者との動線分離や活動空間等への入室制限を行うことを検討する。
- ・浸水対策として、基幹設備等は2階以上に配置することを検討する。
- ・断水時でも利用可能なマンホールトイレ及び洗浄水に利用可能な貯水槽等の水源の整備を検討する。

ウ 災害対策本部機能の確保

- ・国、府、消防、警察、自衛隊等の関係機関と連携した災害対策や救助救援活動が可能な災害対策本部の設置を検討する。なお、平常時は庁内会議等に活用できるようなしつらいとする。
- ・災害対策本部は、必要な通信システムと適切なスペースを確保するとともに、近傍には、災害時に連携する関係機関職員が控室として利用できる会議室の設置を検討する。

エ 環境効率の向上

- ・建築物の環境品質を向上させ、環境負荷を低減させることによって、1.5以上の環境効率（BEE値）の実現をめざす。

オ ZEB庁舎の実現

- ・一次エネルギー消費量の削減及び再生可能エネルギーの積極的な導入により、ZEB水準の庁舎の実現をめざす。

カ 環境負荷の低減

- ・庁舎の長寿命化、廃棄物削減や資源の循環利用、優れた特性と機能を持ち人と環境にやさしい材料の採用、熱負荷低減、自然エネルギー利用、エネルギーや資源の有効利用等を図ることで、環境負荷を低減し、総合的に環境保全性を確保する。
- ・BEMS等の導入により、電力使用量の可視化や、最適なエネルギーマネジメントの実施を検討する。
- ・「門真市木材利用基本方針」等に基づき、府内産をはじめとする国産木材の利用及び庁舎

の木質化に努める。

- ・環境配慮活動の1つとして、BELS、CASBEE、LEED、WELL等の環境性能に関する認証制度の活用を検討する。

(4) 周辺との連携・波及

広場に開かれ、広場と一体的に運用される新庁舎整備を検討する。

また、庁舎エリアは、門真市駅と古川橋駅を含むエリアの中心に位置することから、周辺エリアのまちづくりと連携した新しい拠点となることをめざす。

ア 広場とつながる施設計画

- ・広場に面する立地特性を活かし、広場に開かれた施設計画及び庁舎内での活動を広場に拡張できるような利用方法を検討する。
- ・階数を低層に留めることで、広場との一体性が感じられる庁舎を整備する。

イ 周辺エリアとの連携

- ・庁舎エリアに隣接する総合体育館や門真はすはな中学校に連絡する歩行者動線を確保することで、周辺地域と一体となった施設の整備をめざす。
- ・門真市駅及び古川橋駅周辺の動きと連携し、ウォークブルの視点による空間デザインや、公民連携による取組の新たな創出に努める。

第3 基本計画策定業務に関する条件

1 基本的事項

PDO 事業者のうち計画策定事業者は、基本計画策定業務を実施する。

原則として、計画策定事業者は、「別紙5：門真市庁舎エリア整備基本計画策定業務委託仕様書（案）」に基づき業務を実施するが、提案書に基づく市との協議によって、業務内容及び業務範囲を確定する。

2 業務の対象及び想定スケジュール

本業務において、対象となる施設及び想定スケジュールは、以下のとおり。

表：基本計画策定業務の対象及び想定スケジュール

	庁舎エリア全域	都市計画公園	防災機能を有する広場	エリア価値向上拠点	市民等活動・交流拠点	新庁舎	駐車場		現庁舎	
							庁舎	広場	本館等	別館等
基本計画策定業務 【令和6～7年度】	○									

3 業務内容

- ・具体的な業務内容は、「別紙5：門真市庁舎エリア整備基本計画策定業務委託仕様書（案）」に示す。

第4 設計業務に関する条件

1 基本的事項

PDO 事業者のうち設計事業者は、設計業務として、調査及び設計を実施する。

業務に先立ち、市と設計事業者は、本書、基本契約書、提案書、策定された基本計画に基づく協議によって別途仕様書を作成し、業務内容及び業務範囲を確定する。

2 業務の対象及び想定スケジュール

本業務において、対象となる施設及び想定スケジュールは、以下のとおり。

表：設計業務の対象及び想定スケジュール

		庁舎エリア全域	都市計画公園	防災機能を有する広場	エリア価値向上拠点	市民等活動・交流拠点	新庁舎	駐車場		現庁舎	
								庁舎	広場	本館等	別館等
調査	測量調査	○									
	地質調査					○	○				
	テレビ電波受信障害調査						○				
	石綿含有建材等の使用状況調査									○	
	地下埋設物等現況調査	○									
設計	基本設計【令和8年度】		○	○		○	○	○	○		
	実施設計【令和9年度】		○	○		○	○	○	○		
	解体設計【令和9年度】									○	

※各調査は、設計業務の進捗に応じて、適切な時期に実施する。

3 配置予定技術者

- ・設計事業者は、新庁舎等の建築設計に関して十分な資格と経験を有し、設計業務全般の統括及び建築設計の統括を行う「新庁舎等整備管理技術者」、建築意匠設計全般の指示及び管理を行う「意匠担当主任技術者」、建築構造設計全般の指示及び管理を行う「構造担当主任技術者」、電気設備設計全般の指示及び管理を行う「電気設備担当主任技術者」、

機械設備設計全般の指示及び管理を行う「機械設備担当主任技術者」を各1名定め、業務を遂行する。

- ・設計事業者は、公園広場等の設計に関して十分な資格と経験を有し、公園広場等の設計の統括を行う「公園広場等整備管理技術者」、造園全般の指示及び管理を行う「造園担当主任技術者」、開発許可全般の指示及び管理を行う「開発許可担当主任技術者」を各1名定め、業務を遂行する。

表：設計業務における配置予定技術者の資格要件

技術者名		資格要件
新庁舎等整備	新庁舎等整備管理技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・一級建築士の資格を有する者 ・過去3ヶ月以上の雇用関係にある者 ・業務期間を通じた配置 ・平成21年4月以降に元請（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%を超えるものに限る。）として完了した延べ面積5,000㎡以上の地方公共団体の主たる庁舎又は公共施設（公営住宅を除く）の新築に係る基本設計若しくは実施設計の履行実績を有する者
	意匠担当主任技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・一級建築士の資格を有する者 ・過去3ヶ月以上の雇用関係にある者 ・業務期間を通じた配置
	構造担当主任技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・構造設計一級建築士の資格を有する者 ・業務期間を通じた配置
	電気設備担当主任技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・一級建築士若しくは建築設備士の資格を有する者 ・業務期間を通じた配置
	機械設備担当主任技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・一級建築士若しくは建築設備士の資格を有する者 ・業務期間を通じた配置
公園広場等整備	公園広場等整備管理技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・技術士（技術部門を建設部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者若しくは、技術部門を総合技術監理部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者）、RCCM（専門技術部門が「都市計画及び地方計画」若しくは「造園」である者）、登録ランドスケープアーキテクトの資格を有する者のいずれか ・業務期間を通じた配置 ・平成21年4月以降に元請（共同企業体によるものである場合は、出資比率30%を超えるものに限る。）として完了した面積8,000㎡以上の公園・緑地・広場の基本設計若しくは実施設計の履行実績を有する者
	造園担当主任技術者	<ul style="list-style-type: none"> ・技術士（技術部門を建設部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者若しくは、技術部門を総合技術監理部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者）、RCCM（専門

技術者名		資格要件
		技術部門が「都市計画及び地方計画」若しくは「造園」である者)、登録ランドスケープアーキテクトの資格を有する者のいずれか ・業務期間を通じた配置
	開発許可担当主任技術者	・技術士（技術部門を建設部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者若しくは、技術部門を総合技術監理部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者）、RCCM（専門技術部門が「都市計画及び地方計画」若しくは「造園」である者）、登録ランドスケープアーキテクトの資格を有する者のいずれか ・業務期間を通じた配置

※管理技術者が主任技術者を兼務することや、各主任技術者が他の主任技術者（意匠、構造、電気設備、機械設備、造園、開発許可）を兼務することは認めない。

※意匠担当主任技術者以外の主任技術者については、市の承認を得た上で、業務を再委託することができる。

4 業務内容

(1) 調査業務

ア 測量業務

- ・事業対象予定地において、庁舎エリア整備に必要となる現況測量、高低測量、真北測量を行う。
- ・業務の遂行に不足があると判断される場合は、必要となる調査を市に提案の上、実施する。

イ 地質調査

- ・庁舎エリア整備に必要となる標準貫入試験、孔内水平載荷試験、試料採取、室内土質試験を行う。
- ・上記の調査結果を踏まえ、事業対象予定地における液状化検討を行う。

ウ テレビ電波受信障害調査

- ・建造物の障害予測調査に先立ち、障害が発生すると予想される範囲を机上検討する。
- ・机上検討の結果に基づき、障害発生前の受信状況把握、障害予測範囲図の作成、改善方法の検討等の事前調査を実施する。

エ 石綿含有建材等の使用状況調査

- ・既存庁舎等の解体撤去工事の支障となる石綿含有建材等の使用履歴を調査する。調査対象は、アスベスト含有建材及び PCB 含有シーリング材とし、既存図面調査及び目視調査を実施する。

- ・調査の結果、分析調査が必要となった場合は、市が別途実施する。

オ 地下埋設物等現況調査

- ・事業対象予定地において、水道、下水道、ガス、電気、電話等地下埋設物の種類、位置、形状、深さ、構造等を、それぞれの管理者及び市が有する資料と照合し確認する。
- ・必要に応じて現地踏査を実施し、埋設物等の状況を十分に把握する。

(2) 設計業務

ア 基本設計

- ・基本設計として、基本設計図書の作成、基本設計概要版の作成、概算工事費の算出等を行う。

イ 実施設計

- ・実施設計として、実施設計図書の作成、概算工事費の算出、予定価格積算内訳書の作成等を行う。

ウ 解体設計

- ・解体設計として、解体設計図書、予定価格積算内訳書の作成等を行う。
- ・関係各機関と連絡調整の上、ガス、水道、下水、電気、電話、通信等の設備に関する調査を行い、解体設計に反映させる。

エ 開発許可に伴う設計

- ・開発許可に伴い必要となる公共施設等の設計を行う。
- ・開発許可に伴う設計の内容は、基本設計及び実施設計に反映させるとともに、許認可申請等に活用する。

(3) 許認可申請及び関係機関等との協議

- ・開発許可、大臣認定、計画通知申請、各種適合性判定、各種評定等の本事業に必要な関係官公署その他関係機関への協議、報告、各種許認可、申請業務及び届出手続は設計事業者が実施する。また、届出手続等に係る必要な費用は、設計事業者の負担とする。
- ・庁舎エリア整備に必要な上水道管、下水道管、ガス管及び電柱・電線等のインフラ施設に係る敷設、撤去、移設又は増径等は、市及び関係機関等と協議の上、決定し、適切に設計内容へ反映する。
- ・関係官公署等と協議等を行った場合は、速やかに協議記録を作成し、市に提出する。

(4) 設計内容等の説明

- ・設計事業者は、市が議会や市民等に向けて設計内容に関する説明会を行う場合、市の要請に応じて説明用資料を作成するとともに、説明に協力する。

5 業務の監修等

(1) PDO 事業者のうち計画策定事業者及び運営事業者による監修

基本設計及び実施設計の実施に際しては、PDO 事業者のうち計画策定事業者及び運営事業者による監修を受けるものとする。

市との打合せや会議には、計画策定事業者及び運営事業者に対しても定期的に参加を要請し、設計上の意図の伝達を受けるものとする。

作成した図面及び資料類は、計画策定事業及び運営事業者の確認を受け、指摘等に対する修正を行う。

(2) 門真市庁舎執務環境デザイン業務受注者との連携

市は、令和8年度に、新庁舎内における執務環境の在り方及び什器備品等の配置を検討する「門真市庁舎執務環境デザイン業務委託」を別途発注する予定である。

そこで、門真市庁舎執務環境デザイン業務受注者に対して、庁舎エリアの設計コンセプトを伝えるとともに、連携して業務を進めるとともに、資料提供及び業務スケジュールの調整に応じること。

第5 工事監理業務に関する条件

1 基本的事項

PDO 事業者のうち工事監理事業者は、工事監理業務として、新築工事監理（公園広場等を含む。）及び解体工事監理を実施する。

業務に先立ち、市と工事監理事業者は、本書、基本契約書、提案書、策定された基本計画、実施設計図書に基づく協議によって別途仕様書を作成し、業務内容及び業務範囲を確定する。

2 業務の対象及び想定スケジュール

本業務において、対象となる施設及び想定スケジュールは、以下のとおり。

表：工事監理業務の対象及び想定スケジュール

	庁舎エリア全域	都市計画公園	防災機能を有する広場	エリア価値向上拠点	市民等活動・交流拠点	新庁舎	駐車場		現庁舎	
							庁舎	広場	本館等	別館等
新築工事監理 (公園広場等を含む) 【令和 11～13 年度】		○	○		○	○	○	○		
解体工事監理 【令和 13 年度】									○	

3 配置予定技術者

- ・工事監理事業者は、工事全般の監理に関して十分な資格と経験を有し、工事監理業務全般の統括を行う「主任監督員」並びに、「監督員（建築）」、「監督員（電気設備）」、「監督員（機械設備）」、「監督員（公園広場等）」を各 1 名定め、業務を遂行する。

表：工事監理業務における配置予定技術者の資格要件

技術者名	資格要件
主任監督員	<ul style="list-style-type: none"> ・一級建築士の資格を有する者 ・過去 3 ヶ月以上の雇用関係にある者 ・業務期間を通じた常駐監理 ・平成 21 年 4 月以降に元請（共同企業体によるものである場合は、出資比率 30%を超えるものに限る。）として完了した延べ面積 5,000 ㎡以上の地方公共団体の主たる庁舎又は公共施設（公営住宅を除く）の

技術者名	資格要件
	新築に係る工事監理の履行実績を有する者
監督員（建築）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務期間を通じた非常駐監理 ・ 一級建築士の資格を有する者 ・ 過去3ヶ月以上の雇用関係にある者
監督員（電気設備）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務期間を通じた非常駐監理 ・ 一級建築士若しくは建築設備士の資格を有する者
監督員（機械設備）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務期間を通じた非常駐監理 ・ 一級建築士若しくは建築設備士の資格を有する者
監督員（公園広場等）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務期間を通じた非常駐監理 ・ 技術士（技術部門を建設部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者若しくは、技術部門を総合技術監理部門とし、選択科目が「都市及び地方計画」である者）、RCCM（専門技術部門が「都市計画及び地方計画」若しくは「造園」である者）、登録ランドスケープアーキテクトの資格を有する者、1級土木施工管理技士の資格を有する者、1級造園施工管理技士の資格を有する者のいずれか

※常駐監理とは、委託期間中において対象工事の行われる日の現場監理(週5日出勤)を原則とする。

※非常駐監理とは、週1回程度の頻度で、現場監理を実施することをいう。また、確認、検査、試験等や市監督員の要望がある場合は、定例打合せ以外の日にも現場監理を行わなければならない。

※主任監督員が各監督員を兼務することや、各監督員が他の監督員（建築・電気設備・機械設備・公園広場等）を兼務することは認めない。

※「監督員（建築）」以外の監督員については、市の承諾を得た上で、業務を再委託することができる。

- ・ 監督員は、業務の遂行に当たり、市監督員と常に密接な連絡を行い、その指示に従うものとする。
- ・ 主任監督員は、常に工程に注意し、建設が円滑に施工されるよう段取り、材料、手配等について必要な指示を与えるものとする。
- ・ 主任監督員は工事受注者に施工上必要な図面、原寸型板等を準備させるものとする。
- ・ 建築工事、設備工事その他別途工事との関連については相互に連絡、協議を密に行い、工事の手違いや手戻りのないよう指導監督及び調整するものとする。
- ・ 周辺住民等からの苦情、要望がある場合、主任監督員は誠意ある応対をしなければならず、市監督員及び工事受注者とともに事態の解決に努めるものとする。

4 業務内容

- ・ 法定の工事監理業務、平成31年国土交通省告示第98号の工事監理業務、国土交通省大臣官房長官庁営繕部監修建築（電気設備・機械設備）工事監理指針（最新版）に準じて工事監理業務を実施する。
- ・ 設計の内容が工事施工に反映されていることの確認、契約工期に基づく予定工程管理、設計品質を実現する品質管理、必要な設計変更内容の工事への反映（変更設計図書作成及び申請等手続きの実施を含む。）をするとともに、関係者間の連絡調整を行い、庁舎エ

リア整備を実現する。

第6 エリアオープン準備業務に関する条件

1 基本的事項

PDO 事業者のうちエリアオープン準備事業者は、エリアオープン準備業務として、社会実験及び市民等活動・交流拠点プレ運営管理を実施する。

業務に先立ち、市とエリアオープン準備事業者は、本書、基本契約書、提案書、策定された基本計画等に基づく協議によって別途仕様書を作成し、業務内容及び業務範囲を確定する。

2 業務の対象及び想定スケジュール

エリアオープン準備業務において、対象となる施設及び想定スケジュールは、以下のとおり。

表：エリアオープン準備業務の対象及び想定スケジュール

	庁舎エリア全域	都市計画公園	防災機能を有する広場	エリア価値向上拠点	市民等活動・交流拠点	新庁舎	駐車場		現庁舎	
							庁舎	広場	本館等	別館等
社会実験 【令和10～13年度】	○									
市民等活動・交流拠点 プレ運営管理 【令和13年度】					○					

3 業務の考え方

(1) 業務の目的

基本構想では、基本的な考え方として「多様な利用を促す開かれた拠点」や「新たな働き方と公民連携」等を示しており、施設等の供用開始から、活発な市民活動や、新たな働き方を実践する場、市民・民間事業者・市のコラボレーションが生まれる場の創出を図りたいと考えている。一方、これらの取組は一朝一夕で実現するものではなく、長期に渡る当該事業においては、施設等の供用開始以前から、モデルとなる活動の立ち上げを図っていくことが必要となる。

また、“みんなで描き、みんなでつなぐ このまちがキャンパスに”をコンセプトに掲げる庁舎エリアにおいては、広場等の施設整備をもって事業が完了するものではなく、市民をはじめとする利用者の活用に係るアイデアを許容することで、より良い場づくりに関する

る試行錯誤を繰り返すことが求められる。このような、場づくりの実現に向けては、柔軟な仕組みづくりや、活動を支えるサービス等のあり方の検討、エリアのコンセプトを体現し、市民の理解を得ていくための取り組みも必要となる。

本業務は、以上の考え方を踏まえ、エリアの供用開始に先駆け、将来運営を担う事業者が主体となり、社会実験を企画・実施するとともに、市民等活動・交流拠点のプレ・オープン期間において、試行的な運営の実践を図ることを目的とする。

(2) 社会実験の実施に係る留意事項及び期待する事項

エリアオープン準備事業者は、令和10～13年度において、以下の事項を踏まえ、年間1回以上の社会実験を実施する。

ア 社会実験の企画

社会実験の実施にあたっては、市と協議の上、社会実験を企画する。

企画にあたっては、基本計画との整合を図るとともに、以下の視点を踏まえた工夫を期待する。

(ア) 開催趣旨の明示性・合理性

- ・漫然としたイベントとならないよう、社会実験の目的や、実施内容、検証項目、仮説、検証方法等に整合性が認められ、開催趣旨が明確なものとなること。

(イ) グランドオープンに向けた期待感

- ・庁舎エリアのグランドオープンに向け、市民の期待感の高まる企画となること。

(ウ) 市民や市民団体、事業者等の活躍の場

- ・市民や市民団体、事業者等が参画することのできる企画となること。

イ 社会実験の実施

実施内容については、以下の検証を行うことができるものとする。

なお、社会実験に必要な人員の確保や物品の購入等については、原則、PDO事業者が負担する。

(ア) 多様な利用・滞在シーンの創出に必要な方策

- ・基本構想に示す「目的に応じた過ごし方」「時間に応じた過ごし方」「利用人数に応じた過ごし方」といった多様な利用・滞在シーンを創出するために必要な方策。

(イ) 積極的な利活用の立ち上げ及び持続に必要な方策

- ・当該エリアにおいて、今後、積極的な利活用の立ち上げや持続的な活動の継続に向け、運営上、必要な方策。

(ウ) 賑わい・集客等を生むために必要な方策

- ・非日常のイベントや広告事業等の様々な賑わい・集客を図るために必要な方策。

(エ) 庁舎エリアに関する市民認知の向上に必要な方策

- ・庁舎エリア整備の内容等に関する市民の認知を高めるための方策。

ウ 広報の実施

- ・チラシの作成、SNS の運営、HP の立ち上げ等、社会実験とその趣旨を的確に周知することができる広報を企画・実施する。

エ 実施報告書の作成

- ・社会実験が完了した時点で、実施内容、実施結果及び実施結果を踏まえた考察（実際の維持管理・運營業務にフィードバックすべき事項等）について報告書を作成する。
- ・市への報告とあわせ、市民に実施内容、及び実施結果を端的に周知するための資料を作成する。

(3) 市民等活動・交流拠点プレ運営管理に係る留意事項及び期待する事項

エリアオープン準備事業者は、令和 13 年度において、以下の事項を踏まえ、庁舎エリアのグランドオープンに先駆けて開設する市民等活動・交流拠点の試行的な運営管理を実施する。

ア 基本計画等を踏まえた維持管理・運営の実施

- ・基本計画等に基づき市民等活動・交流拠点の試行的な運営管理を実施する。
- ・運営管理を通じて課題を把握するとともに、その対応方を都度、講じる。

イ 定期報告の実施

- ・エリアオープン準備事業者は、実施期間中月末において、実施内容について定期報告書を作成し、市に提出する。
- ・プレ運営管理を通じて把握された課題及び対応方策についても、定期報告書に記載する。

ウ 定例会議の開催

- ・市とエリアオープン準備事業者は、原則として月に 1 回、運営管理上の課題及び対応策についての協議を目的として、定例会議を行う。

エ 利用者等の満足度及びニーズ把握

- ・エリアオープン準備事業者は、市民等活動・交流拠点の利用者の満足度やニーズ等を把握するため必要な調査等を行う。
- ・調査が完了し次第、結果等を報告書に取りまとめ、市に報告する。
- ・報告書の作成にあたっては、調査により明らかとなった運営管理上の課題整理に加え、対応方策に関する提案も記載する。

オ 業務報告及びフィードバック

- ・業務期間の完了に際し、業務報告書を取りまとめる。
- ・業務を通じて把握された課題や、定例会議等を通じて検討された課題の対応方策には、「業務の改善方針」として取りまとめ、令和 14 年度以降、運営事業者が実施する運営業

務に反映する。

第7 運営業務に関する条件

1 基本的事項

PDO事業者のうち運営事業者は、運営業務として、対象施設の運営管理及び維持管理を実施する。

業務に先立ち、本書、基本契約書、提案書、策定された基本計画等に基づく市との協議によって別途仕様書を作成し、業務内容及び業務範囲を確定する。

なお、防災機能を有する広場及び市民等活動・交流拠点における運営業務の実施は、指定管理者制度による行政処分を予定している。

また、都市計画公園についても、防災機能を有する広場等と関連性が強く、一体的な運営が望ましいことから、上記の指定管理者制度による業務対象に加えることを検討している。

これらの詳細は、基本計画策定を通じて決定する。

2 業務の対象及び想定スケジュール

本業務において、対象となる施設及び想定スケジュールは、以下のとおり。

表：運営業務の対象及び想定スケジュール

	庁舎エリア全域	都市計画公園	防災機能を有する広場	エリア価値向上拠点	市民等活動・交流拠点	新庁舎	駐車場		現庁舎	
							庁舎	広場	本館等	別館等
運営管理 【令和14～18年度】		○	○		○			○		
維持管理 【令和14～18年度】		○	○		○			○		

3 業務の考え方

(1) 庁舎エリアの「運営」のめざすべき方向性

運営事業者は、「運営」の具体的事項を検討するに当たり、前述の「庁舎エリアのめざすべき方向性」を十分に踏まえたものとし、特に、以下の事項を具体化する提案を期待する。

ア 「多様な利用を促す開かれた拠点」実現に向け運営に期待する事項

- ・市民や市民団体、事業者等へのサポートの充実
- ・ユニバーサルデザインに配慮した誰もがわかりやすく利用しやすい案内
- ・誰もが楽しめる様々なイベントやアクティビティの展開

- ・門真らしいコンテンツが生まれるための取組
- ・市役所に用事がなくても行きたくなる場所づくり
- ・市民や市民団体、事業者等の活動を育て、継続させるための取組
- ・市政情報や政策・まちづくりの取組が見える場所づくり、及び市民と行政がコミュニケーションを取ることができる、開かれた交流の場所づくりに向けた市への協力

イ 「新たな働き方と公民連携」実現に向け運営に期待する事項

- ・新たな働き方の実践及び、都市課題のクリエイティブな解決・発信に向けた市への協力
- ・市職員と市民、市民団体、事業者等のコラボレーション促進
- ・市民団体、事業者等による創意工夫の取組支援
- ・社会実験を通じた改善プロセスの提案

ウ 「防災・持続可能性」実現に向け運営に期待する事項

- ・市と連携した市民の安全・安心を確保に寄与する施設運用
- ・日常においても防災を意識することができる活動の実践と市及び市民等の活動支援
- ・脱炭素やライフサイクルコストの縮減に寄与する施設管理
- ・景観形成に寄与する施設の運営管理

(2) 庁舎エリアの機能を発揮する「運営」のあり方

ア 防災機能を発揮する運営のあり方

- ・庁舎エリアは、「広域的な防災拠点」、及び「周辺密集市街地の避難拠点」として位置付けられていることから、運営事業者は、基本構想に示す「庁舎エリアで確保すべき主な防災機能」を確保するために必要な取組や市への協力をを行う。
- ・災害時において、避難行動の補助、救助活動への協力、及び復旧・復興活動への協力を努めるとともに、緊急時に防災機能を適切に発揮することができる平常時からの活動、施設の運営管理を行う。

イ 利活用を支える機能を発揮する運営のあり方

- ・運営事業者は、多様な利活用のシーンを描き、これらを実現することができる「利活用を支えるために必要な施設（空間）の高質な維持管理・運用」、及び「利活用を支える仕組みの具体化」を果たすことができる運営を行う。
- ・運営事業者は、専門的なノウハウや、民間事業者としての強みを活かしたサービスを検討する。
- ・サービスの検討にあたっては、基本契約の締結から「運営」の着手までに約 8 年の期間があり、その間、庁舎エリア周辺では多様な公民のプロジェクトが進行することから、今後、顕在化する周辺の施設や事業者との連携や機能分担等についても、十分に考慮することを期待する。

(3) 業務着手に当たり定めるべき事項

基本計画を踏まえ、市と運営事業者は、対話と協議に基づき、以下の事項を決定したう

えで、運營業務を実施する。

ア 施設の管理・運営水準

- ・基本計画に基づき、日常的な管理（公園の清掃、植栽への水やり、除草等）、警備や保守点検、市への報告、施設損傷時の対応、補修等の施設の管理や、利用・貸出しの受付、運用（利用料等の徴収）、利活用の促進・コーディネート、自主企画事業の実施、PRや広報等の運営に関する実施の内容や、水準を達成することができる人員配置について定める。

イ 施設の利用時間（開館時間等）

- ・庁舎エリアが持つべき機能を十分に発揮することができるよう、各施設の利用時間等を定める。

ウ 利用料金の扱い

- ・施設使用料等利用者が管理運営者に対し支払う利用料金の扱いについて定める。

エ 市とのリスク分担

- ・予測される事業リスクに対する対応方策及び、市との役割分担や責任の所在を明確にする。

オ 他施設の維持管理及び運営を担う事業者との役割分担や連携等

- ・市は、別途、新庁舎維持管理業務に係る事業者の公募を行うことも予定していることから、当該事業者との適切な役割分担や連携すべき事項を定める。

第8 エリア価値向上拠点業務に関する条件

1 基本的事項

エリア価値向上拠点業務は、事業対象予定地の一部を有効活用することにより、庁舎エリア及びその周辺における恒常的な賑わいを創出することを目的として、本事業と一体的に実施するものである。

なお、周辺エリアの動向として、事業対象予定地の西側に急性期病院※、近隣に看護学校の移転整備が計画されている。

【※移転する急性期病院が有する主な機能】

- ・大阪府がん診療拠点病院・地域医療支援病院
- ・二次救急医療機能・健診・人間ドック機能

PDO 事業者のうちエリア価値向上拠点事業者は、募集要項に定める条件及び自らの提案に基づき、エリア価値向上拠点用地を市から賃借（事業用定期借地権）し、独立採算によって、エリア価値向上拠点を整備の上、維持管理及び施設運営を行うことを予定している。

2 業務の対象及び想定スケジュール

エリア価値向上拠点業務において、対象となる施設及び想定スケジュールは、以下のとおり。

表：エリア価値向上拠点業務の対象及び想定スケジュール

	庁舎エリア全域	都市計画公園	防災機能を有する広場	エリア価値向上拠点	市民等活動・交流拠点	新庁舎	駐車場		現庁舎	
							庁舎	広場	本館等	別館等
エリア価値向上拠点業務 【10年以上20年以内】				○						

3 業務の考え方

(1) エリア価値向上拠点用地に関する条件

- ・エリア価値向上拠点用地の位置は、「別紙4：土地利用予定条件図」に示す付近とする。
- ・エリア価値向上拠点用地について、事業用定期借地権（「借地借家法（平成3年法律第90号）第23条」）を設定し、運営事業者に貸し付けるものとする。
- ・権利は、賃借権とし、賃借権の譲渡は原則として不可とする。賃借権の転貸について、運営事業者は、事前に市から書面による承諾を得た場合に限り可とする。

(2) 貸付期間

- ・貸付期間は、事業用定期借地権設定契約の締結日から、エリア価値向上拠点事業者が提案した貸付期間満了日までとする。ただし、貸付期間は10年以上20年以内とする。
- ・事業用定期借地権設定契約の締結日は、エリア価値向上拠点整備用地を分筆し、行政財産から普通財産に移行した後、エリア価値向上拠点事業者が土地の使用を開始する日までの間とし、市と協議の上、定めるものとする。

(3) 土地貸付料

- ・土地貸付料は、市が実施する不動産鑑定評価に基づき定めるものとする。

(4) エリア価値向上拠点の用途

- ・エリア価値向上拠点の用途は、市の課題解決に資する機能や、庁舎エリアにおける恒常的な賑わい創出に資する飲食、物販等を想定する。
- ・以下の施設は、エリア価値向上拠点として計画、整備及び運営することはできない。
 - a 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）」第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設
 - b 「門真暴力団排除条例（平成24年3月27日門真市条例第2号）」第2条第1号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体若しくは同条第3号に規定する暴力団密接関係者及び、「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）」第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体等が利用する施設
 - c 政治的及び宗教的用途に供する施設
 - d 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
 - e 青少年に有害な影響を与える施設
 - f 居住の用に供する施設
 - g 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染等近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

(5) 事業終了時の対応

- ・エリア価値向上拠点事業者が設置した建物及び設備等（地下埋設物を含む）は、貸付期間満了時までには解体、撤去し更地にしたうえで、市に返還するものとするが、市及びエリア価値向上拠点事業者は、事業終了時の1年前に、それらについて協議を行う。
- ・エリア価値向上拠点事業者が再度、事業用定期借地権設定契約の締結を希望する場合には、貸付期間満了日の2年前までに市に申し出ることにより、市とエリア価値向上拠点事業者で協議することができる。