

松阪駅西地区民間施設整備事業

要求水準書

令和 8 年 8 月

松阪市

目次

第 1 総則.....	1
(1) 本事業の目的.....	1
第 2 本事業の概要.....	2
(1) 基本的な考え方.....	2
(2) 事業予定地及び事業区域.....	2
(3) 民間施設エリアにおける基本的な考え方.....	2
(4) 公共施設エリアとの連携.....	3
第 3 本事業の提案に関する条件.....	3
(1) 本事業の前提条件.....	3
(2) 事業区域の条件.....	4
(3) 供用開始.....	6
(4) 本事業の対象となる民間施設の要件.....	6
(5) 本事業の対象範囲.....	7
(6) 遵守すべき法制度等.....	8
第 4 設計業務.....	9
(1) 基本的な考え方.....	9
(2) 設計業務遂行に関する要求内容.....	10
第 5 建設・工事監理業務.....	13
(1) 業務の対象範囲.....	13
(2) 業務の内容.....	13
第 6 維持管理業務.....	17
(1) 業務の内容.....	17
(2) 維持管理業務計画書の作成・報告.....	17
(3) 連絡通路に関する維持管理.....	17
第 7 運営業務.....	17
(1) 業務の内容.....	17
(2) 運営業務計画書の作成・報告.....	17
(3) 本事業の収支報告書の作成・報告.....	17
(4) 中心市街地活性化への協力・連携.....	18
第 8 その他関連業務.....	18
(1) 連絡調整会議への参加.....	18

添付資料 一覧

添付資料 1	事業予定地 位置図
添付資料 2	事業予定地 敷地図
添付資料 3	事業予定地 現況平面図
添付資料 4	事業予定地 周辺道路現況図
添付資料 5	事業予定地 設備インフラ現況図
添付資料 6	事業予定地 架空線状況図

閲覧資料 一覧

閲覧資料 1	松阪駅南北線（地下通路）資料
--------	----------------

第1 総則

本要求水準書は、松阪市（以下、「本市」という。）が松阪駅西地区民間施設整備事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）に要求する施設等の水準を示すものである。

なお、事業者の創意工夫、アイディア、ノウハウ、技術力、資金調達能力を最大限に生かすため、各要求水準については、基本的な考え方を示すのみとし、目標を達成する方法・手段等については、事業者の発想に任せることとする。

(1) 本事業の目的

松阪駅は、JR・近鉄等の鉄道やバスが乗り入れる交通結節点であり、本市の中心市街地における重要な玄関口として、通勤・通学での利用や、観光のアクセス拠点としての役割を担っている。松阪駅周辺においては、中心市街地の活性化や回遊性の向上を図る取組みが進められている一方で、松阪駅西地区には低未利用のままとされている市有地が存在しており、中心市街地の空洞化や活力低下への対応が課題となっている。

この松阪駅西地区の市有地（以下、「駅西地区」という。）は、本市の玄関口にふさわしい立地条件を有しており、その立地特性を活かし、にぎわいと交流を創出する空間として有効活用を図る必要がある。

本市では、これまでに『豪商のまち松阪』中心市街地土地利用計画（平成29年5月）及び「松阪駅西地区複合施設基本構想（平成31年3月）」を策定し、駅西地区の活用について検討を進めてきた。さらに、令和7年度に策定した「松阪駅西地区施設整備基本方針（令和8年2月）」においては、「民間」と「公共」がそれぞれ施設を整備する、「施設分離案」を進める方針を示した。また、駅西地区では「公共・民間エリア」、「屋外広場エリア」、「関連機能導入エリア」として3ゾーンを位置付けたが、施設分離案を進めるため、「公共・民間エリア」を「民間エリア」及び「公共エリア」に分割し、「民間エリア」は民間事業者が、「公共エリア」は本市が、それぞれ施設整備を担う方針とした。

本事業は、市有地である駅西地区のうち「民間エリア」及び「関連機能導入エリア」を対象とし、民間活力を活用して、同じく駅西地区に本市が整備を予定している公共施設との連携を図りながら、駅前にふさわしいにぎわいを生み出す集客性のある施設を導入することにより、中心市街地の活性化や本市の財政運営に寄与する市有地活用の実現を目指すものである。

なお、駅西地区の活用にあたっては、提案価格のみで決定する入札方式ではなく、民間活力による創意工夫やノウハウを活かした事業計画の提案を求め、その内容と提案価格を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により事業者を選定する。

第2 本事業の概要

(1) 基本的な考え方

「松阪駅西地区施設整備基本方針（令和8年2月）」では、駅西地区における施設整備等について定めている。駅西地区は導入する各機能にあわせ、「公共・民間エリア」、「屋外広場エリア」、「関連機能導入エリア」を位置付けたが、「公共・民間エリア」は今後本市が施設整備を担う「公共エリア」と、本事業で民間が施設整備を担う「民間エリア」により構成され、「公共」と「民間」による一体的な利活用を図りながら、本市及び事業者がそれぞれ施設整備を実施することを基本とした。

公共性の高い機能については「公共エリア」、「屋外広場エリア」を活用し、本市が主体となって整備・運営を行うが、基本方針に示す「営利事業ゾーン」及び「テナントゾーン」については、「民間エリア」において、民間のノウハウ、技術力、資金調達能力等を活用した、官民連携による事業推進を図るため、事業者を募集する。「関連機能導入エリア」については「民間エリア」と併せ、事業者からの提案により活用できるエリアとする。

(2) 事業予定地及び事業区域

駅西地区のうち、「公共・民間エリア」は松阪駅に近接する南西側を「公共エリア」と設定し、本市が主体となって「屋外広場エリア」と併せて公共施設として整備を行う予定であり、本事業とは別事業として実施する（以下、「公共施設エリア」という。）。

駅西地区のうち、北東側を「民間エリア」と設定し、「関連機能導入エリア」と併せて「民間施設エリア」とし、本事業の事業予定地とする。事業予定地については、中心市街地の活性化を図るため、事業者には賃借させ、民間施設の整備を行うものとし、本要求水準書に基づき事業者から提案を募集する。

なお、事業予定地のうち、事業者が本市から賃借する借地範囲（以下、「事業区域」という）は、「第3(2)事業区域の条件」を参照し、事業者の提案により設定する。

また、事業予定地の詳細については、「添付資料2 事業予定地 敷地図」を参照すること。

(3) 民間施設エリアにおける基本的な考え方

民間施設エリアにおいては、松阪駅前という立地特性を考慮し、駅前空間のにぎわい形成に寄与することを目的とし、「第3(3)①導入する用途・機能」を参照し、事業者の提案により整備し、持続可能な施設計画及び運営を求める。なお、民間施設は、提案内容に基づき、事業者が自らの負担・責任において所有し、維持管理・運営を行うこと。

また、民間施設エリア内には、公共施設エリアとの連絡通路を設け、一体的な利用や利用者動線に十分配慮するものとする。

(4) 公共施設エリアとの連携

事業者は、民間施設エリアの計画にあたり、公共施設エリアとの一体的な利用が図られるよう、動線計画、空間構成及び機能連携に十分配慮するものとする。

なお、公共施設エリアにおける施設整備は本市により実施されるため、事業の対象外とする。なお、境界部は、本市との協議を行うものとする。

第3 本事業の提案に関する条件

(1) 本事業の前提条件

本事業の事業予定地は約 7,570 m²であり、エリア A、エリア B に分割し、事業区域とする範囲は、事業者の提案によるものとする。

① 事業予定地の地域地区等

表 1 事業予定地の地域地区等

計画地	三重県松阪市中町六丁目ほか
敷地面積	民間施設エリア：約 7,570 m ² うち、エリア A：約 2,120 m ² 、 エリア B：約 5,000 m ² 、 中央道路：約 450 m ² （延伸する場合） ※開発許可制度による緑地を 3 %程度含む予定
用途地域	①商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%） ②商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%） ③準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
防火地区	①②準防火地域、③建築基準法 22 条区域（図 1 を参照。）
高さ制限	指定なし
立地適正化計画	松阪市立地適正化計画 都市機能誘導区域
埋蔵文化財包蔵地	指定なし
接道状況	中央道路（市道 駅前 1 号線（現況幅員：約 10.2～11.7m）） 西側道路（市道 本町第 4 小学校線（現況幅員：約 5.6～9.7m））
インフラ	上水道：有※ 下水道：有※ ガス：有 ※：「添付資料 5 事業予定地 設備インフラ現況図」を確認すること。
その他	中央道路は、本市が行う開発行為により認定道路として延伸予定であり、民間施設エリア全体の面積には延伸する道路の面積を含む。ただし、提案により道路を延伸しない場合は、事業区域に含めることを可能とする。

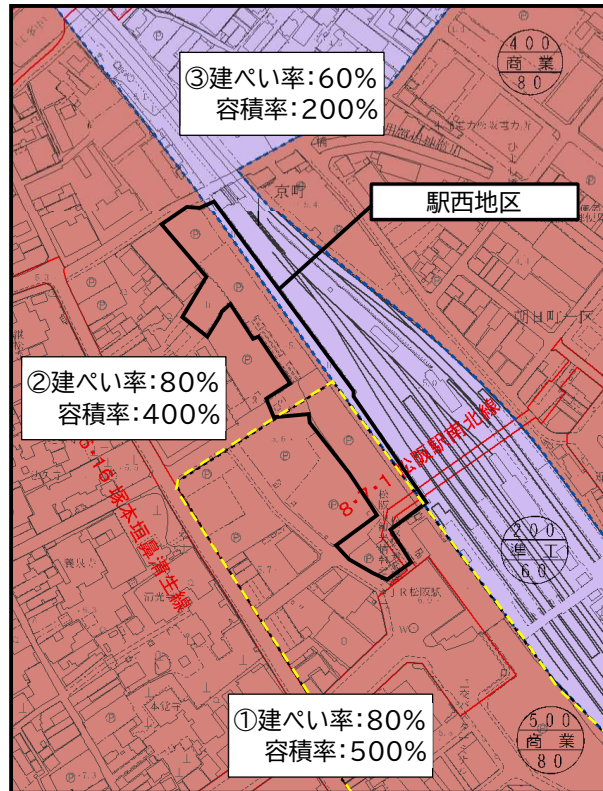


図 1 用途地域等の指定状況

② 敷地条件

事業予定地の現況及び付与条件は、以下を参照すること。

なお、事業予定地の測量は未実施であり、提案の条件として、添付資料 3 を参照すること。

(添付資料 3 は松阪市において造成設計実施後に行う開発許可申請前の現況平面図である。)

- ・ 「添付資料 1 事業予定地 位置図」
- ・ 「添付資料 2 事業予定地 敷地図」
- ・ 「添付資料 3 事業予定地 現況平面図」
- ・ 「添付資料 4 事業予定地 周辺道路現況図」
- ・ 「添付資料 5 事業予定地 設備インフラ現況図」
- ・ 「添付資料 6 事業予定地 架空線状況図」

(2) 事業区域の条件

① 事業区域の提案条件

本事業の事業区域は最大で約 7,570 m²であり、事業者の提案によるものとする。事業区域の提案条件を以下に示す。

- ア) 民間施設エリアは、公共施設エリアに隣接した敷地から、エリア A、エリア B とする (図 2 参照)。エリア A、エリア B は事業者の提案により事業区域とすることができ

る。事業区域は、エリア A またはエリア B のいずれか、若しくは、エリア A・エリア B の両方とすることができる。事業区域の詳細については、「添付資料 2 事業予定地敷地図」を確認すること。

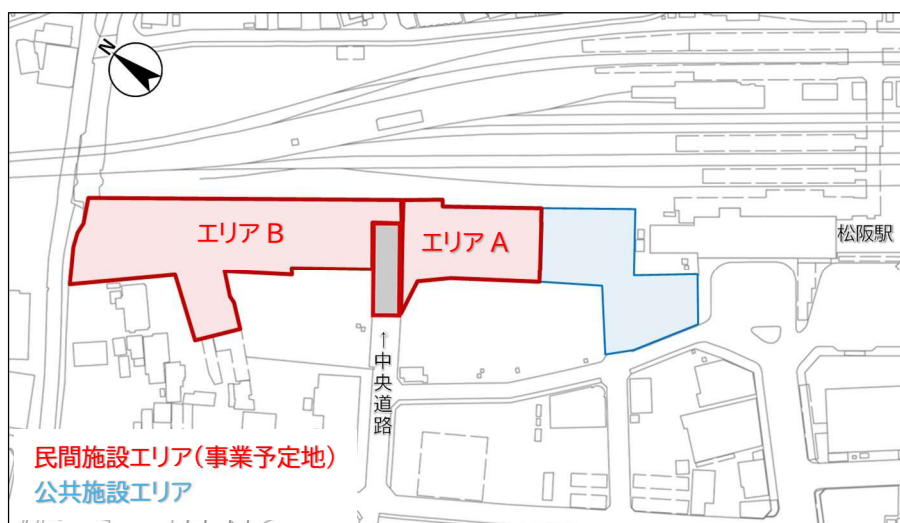


図 2 事業予定地 概要図

- イ) 事業区域内には、後述する連絡通路を含むこと。なお、連絡通路はエリア A においては必須とし、エリア B においては、任意とする。連絡通路の面積にかかる地代は減免される。ただし、連絡通路の上空を使用する場合はこの限りではない。
- ウ) 提案により、事業区域をエリア A・エリア B の両方とする場合は、中央道路を延伸せず、当該範囲を事業区域に含めることを可能とする。
- エ) 事業区域内に連絡通路を設け、募集要項公表時に示す様式に記載すること。また、配置図に区域を明記すること。

表 2 様式への記載例

エリア	範囲	面積	備考
A	民間施設エリア A	面積 a (㎡)	
	連絡通路の範囲	面積 x (㎡)	地代を減免する範囲
B	民間施設エリア B	面積 b (㎡)	
	連絡通路の範囲	面積 y (㎡)	地代を減免する範囲
	事業区域 合計	合計面積※	借地範囲

※ エリア A のみを事業区域とする場合、事業区域の面積＝ (a+x)

エリア A 及びエリア B を事業区域とする場合、事業区域の面積＝ (a+x) + (b+y)

② 連絡通路の確保

事業区域内に、公共施設エリアから接続して、民間施設エリア内を通り中央道路までの横断が可能な連絡通路を設けること。また、連絡通路の面積を、募集要項公表時に示す様式に記載し提案すること。連絡通路の形状等については、「第 4(1) ③連絡通路」に示す条件を満たす内容とし、事業者が提案すること。

(3) 供用開始

令和 14 年 3 月 31 日までに民間施設、連絡通路、その他の事業区域内の全域（以下、「本施設」とする。）を供用開始できるように整備すること。具体的な供用開始の時期は、事業者が提案すること。

【留意事項】

- ア) 設計の着手は基本協定締結後（令和 9 年 3 月頃）とする。なお、建築物の工事着工については、現在本市が進めている事業予定地に関する都市計画法第 29 条開発許可に基づく検査済証が交付される予定の令和 10 年 4 月以降とする。
- イ) 供用開始とは、本施設を利用者に供し、施設の運営を開始することをいう。

(4) 本事業の対象となる民間施設の要件

① 導入する用途・機能

本事業において、導入する民間施設の用途は、事業者による自由提案を基本とする。ただし、事業予定地が松阪駅に近接する駅前市有地であるという特性を踏まえ、以下に示す機能を有する施設となるよう考慮すること。

- ア) 駅利用者が気軽に来訪・立ち寄りができる、にぎわい創出に寄与する機能
- イ) 継続的な来訪を促し、駅前周辺地域の利用活性化を図る集客機能
- ウ) 来訪者が居心地よく待ち時間を過ごせる、滞在機能
- エ) 日常生活に必要なモノ・サービスを提供し、市民の利便性向上に寄与する生活利便機能

② 禁止する用途・機能

本事業においては、以下に示す用途・機能を導入しないこと。

- ア) 「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 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。
- イ) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- ウ) 犯罪に関わる又は助長する用途、政治的用途、宗教的用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途。
- エ) 以下の団体等による利用
 - i) 松阪市暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 17 日条例第 2 号）第 2 条第 1 号から第 4 号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。

- ii) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - iii) 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 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。
- オ) 主たる用途が居住の用に供する施設。
- カ) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適當で、本事業の目的にそぐわない用途。

(5) 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

① 設計業務

- ・ 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- ・ 設計業務
- ・ 東海旅客鉄道株式会社（JR 東海）との協議・調整
- ・ 公共施設エリアの整備との連携・調整
- ・ 電波障害調査業務
- ・ 施設整備に伴う各種申請等の業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

② 建設・工事監理業務

- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 公共施設エリアの整備との連携・調整
- ・ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
- ・ 電波障害対策業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

③ 維持管理業務

- ・ 維持管理業務（維持管理業務計画書の作成・報告、連絡通路等の日常清掃を含む）
- ・ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

④ 運営業務

- ・ 運営業務（運営業務計画書の作成・報告、民間施設の収支報告書の作成・報告、

- ・ 中心市街地活性化への協力・連携を含む)
- ・ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

⑤ その他関連業務

- ・ 連絡調整会議への参加

(6) 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、以下に掲げる関連の最新版の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。なお、記載のない各種関連法令等についても適宜参考にすること。以下に本事業に関する主な関連法令等を示す。

【法令】

- ア) 都市計画法
- イ) 建築基準法
- ウ) 景観法、屋外広告物法
- エ) 消防法
- オ) 高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- カ) 水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- キ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ク) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ケ) 地球温暖化対策の推進に関する法律
- コ) 脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律
- サ) 大気汚染防止法、騒音規制法、振動規制法
- シ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ス) 警備業法、労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法律
- セ) 建設業法その他各種の建築関係資格法律及び労働関係法律
- ソ) 宅地建物取引業法、借地借家法
- タ) 条例
 - ・ 松阪市建築基準法施行細則
 - ・ 三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例
 - ・ 三重県建築基準条例
 - ・ 松阪地区広域消防組合火災予防条例
- チ) その他関連法令、条例等

第4 設計業務

(1) 基本的な考え方

① 全体計画

- ア) 駅前立地にふさわしく、空間の有効活用を図り、周辺地域のにぎわいの向上に寄与するように考慮すること。
- イ) 土地利用、施設計画及び運営等において、ユニバーサルデザインの導入や良質な都市景観の形成について十分考慮すること。

② 民間施設

- ア) 施設に導入する機能・用途は、「第3(3)①導入する用途・機能」に則して、自由提案により整備すること。
- イ) 松阪駅の玄関口にふさわしい外観デザインとし、看板・サイン等においても周辺の景観に配慮すること。
- ウ) 施設計画等に当たっては、関連法令・基準等を遵守すること。

③ 連絡通路

- ア) 公共施設エリアから接続して、民間施設エリア内を通り中央道路（市道 駅前1号線）までの横断が可能な通路とすること。また、連絡通路に面して民間施設の出入口を設けること。
- イ) 幅員は4.0m程度とし、歩行者の安心・安全な通行を確保すること。
- ウ) 歩行者が、常時（24時間）通行できるようにすること。
- エ) 路面は段差がなく、平坦であり、雨天時等において滑りにくい仕上げであること。
- オ) 夜間でも安心・安全に通行できるよう、照度を確保すること。
- カ) 公共施設エリアへの管理用車両や移動販売車等のイベント用車両のアクセスを可能とすること。また、一般車両の進入を制限するため、管理用の車止め（バリカー等）を設置すること。
- キ) 民間施設エリアと公共施設エリアの境界部については、設計時に接続方法や仕様等について協議を行うこと。
- ク) 連絡通路の位置、線形、形状について、提案内容から変更する場合は、事前に本市と協議の上、本市の承諾を受けて、変更すること。また、変更に伴う全ての費用を事業者で負担すること。

④ 駐車場機能

- ア) 民間施設として必要な駐車場の台数を確保し、満車による路上駐車が発生しないよう、駐車場台数を提案すること。
- イ) 周辺交通への影響に配慮し、車両出入口は、中央道路から1か所に限定すること。なお、中央道路は、本市が行う開発行為により認定道路として延伸予定であるが、事業者の提案により道路を延伸しないことも可能である。
- ウ) 駐車場の仕上げは、排水性・耐久性を考慮したアスファルト舗装とし、円滑かつ安全に駐停車できるように駐車区画や歩行者動線に十分配慮すること。
- エ) 場内車両誘導サインは、夜間の視認性に留意して計画すること。

⑤ 外構等

- ア) 事業区域において、開発許可制度に基づき、面積の3%以上の緑地を確保すること。
- イ) 落葉樹を設ける場合は、雨樋のつまり等、維持管理上支障をきたすことのないよう計画するとともに、近隣住民等にも十分配慮すること。

(2) 設計業務遂行に関する要求内容

① 業務の対象範囲

設計業務は、本施設を対象とし、事業者は、本要求水準書、事業提案書、基本協定書、事業用定期借地権設定契約書に基づいて、基本設計及び実施設計を行うこと。

なお、以下に示す業務の内容を遵守すること。

- ア) 事業者は、設計業務の内容について本市と協議し、業務の目的を達成すること。
- イ) 事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査等について、事業者の責任で必要に応じて行い、関連法令に基づいて業務を遂行するものとする。
- ウ) 事業予定地が東海旅客鉄道株式会社（以下、「JR 東海」という。）の敷地や線路敷きと隣接するため、事業者は、事前に JR 東海と協議し、調整を行うこと。
- エ) 事業者は、連絡調整会議において、本市と公共施設の設計者、公共施設の運営者等との意見交換を通じて公共施設エリアとの連携を図り、設計内容について調整を行うこと。
- オ) 事業者は、必要に応じて、電波障害調査業務を実施すること。
- カ) 事業者は、各種申請等の関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。
- キ) 事業者は、設計業務の内容について、本市に対して報告を行うこと。
- ク) 本市が議会や市民（近隣住民も含む）等に向けて設計内容に関する説明を行う場合等、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して協力すること。

② 基本設計業務に関する事項

事業者は、次の各項目に係る基本設計図書を各 1 部、本市に提出すること。

(a) 建築計画

- i) 建物概要・面積表
- ii) 建物配置計画（外構、植栽含む。）
- iii) 平面計画・断面計画・立面計画
- iv) 外観デザイン計画（パース等）
- v) 要求水準書との整合性の確認結果報告書
- vi) 事業提案書との整合性の確認結果報告書

(b) 施工計画

- i) 工程表（着工までの実施設計、各協議、申請期間及び竣工に至る工事工程）

③ 実施設計業務に関する事項

実施設計にあたっては、次の点を遵守すること。

(a) 基本事項

- ア) 関係各部局と十分協議を行うこと。
- イ) 実施設計業務終了後には最終的な報告を行うこと。

(b) 実施設計図書の提出

事業者は、確認申請による確認審査完了（確認済証発行）時には、次の実施設計図書（建築意匠）を本市に各 1 部、提出すること。

- i) 配置図
- ii) 面積表
- iii) 各階平面図
- iv) 立面図
- v) 断面図
- vi) 外構図
- vii) 色彩計画図等の一般図
- viii) 要求水準書との整合性の確認結果報告書
- ix) 事業提案書との整合性の確認結果報告書

④ 申請業務等に関する事項

建築主として対応が必要な確認申請及び許可申請等と、それに伴う関係諸官庁との協議、お

知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。また、確認申請書を提出した場合、その旨を、本市に速やかに報告すること。

確認申請による確認審査完了（確認済証発行）時には、確認済証の写しを、本市に速やかに提出すること。また、変更申請が行われた場合には、変更した書類等を本市に提出すること。

本施設が竣工し、完了検査完了時には、検査済証の写しを、本市に速やかに提出すること。

⑤ 設計業務に関する留意事項

本市は、事業者に対して設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができ、本市が整備する公共施設の設計内容との調整や確認を行うことができるものとする。なお、事業者は、本市から提供及び貸与を受けた公共施設に関する関連資料を、当該業務に関係する者以外に開示及び提供する場合は、事前に本市の承諾を受けること。

⑥ 設計変更について

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該事業区域内の民間施設及び外構等の設計変更を要求することができる。

当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費等）が発生した場合または費用の減少が生じたときには、賃料の変更等、清算方法については別途協議する。

第5 建設・工事監理業務

(1) 業務の対象範囲

建設・工事監理業務は、本施設を対象とし、事業者は、実施設計図書、本要求水準書、事業提案書、基本協定書等に基づいて、建設及び工事監理を行うこと。なお、以下に示す業務の内容を遵守すること。

(2) 業務の内容

① 基本的な考え方

- ア) 本要求水準書、基本協定書、契約書等に定められた民間施設に係わる建設・工事監理業務は、事業者の責任において実施すること。
- イ) 本事業の着手に先立ち、民間施設に係わる近隣住民への説明及び調整、同意の取り付けは、事業者が実施すること。
- ウ) 本施設の建設にあたり、自ら提案した開業時期に対し、必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責とする。なお、開業時期の変更については本市に報告すること。
- エ) 事業者は、連絡調整会議において、本市と公共施設の設計者、公共施設の運営者等との意見交換を通じて公共施設エリアとの連携を図り、建設及び工事監理の内容について調整を行うこと。

② 工事計画策定にあたり留意すべき項目

- ア) 本施設の建設にあたり、関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- イ) 本施設の建設にあたり、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
- ウ) 本施設の建設にあたり、近隣への対応について、事業者は、本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- エ) 本施設の建設にあたり、近隣住民に対して工事内容を周知し、作業時間等の了承を得ること。
- オ) 本施設の建設にあたり、工事に伴う影響（特に車両の交通障害、騒音、振動等）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

③ 着工前業務

(a) 各種申請等

本施設の建設にあたり、建築確認申請等、建築工事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に実施すること。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

(b) 工事監理計画書の提出

事業者は、建設工事着工前に、工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、詳細工程表（総合定例打合せ日程や各種検査日程等も明記）を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出すること。

- i) 工事監理主旨書
- ii) 詳細工程表
- iii) 工事監理計画書

(c) 施工計画書の提出

事業者は、建設工事着工前に、詳細工程表を含む施工計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出すること。

- i) 詳細工程表
- ii) 施工計画書

(d) 近隣調査・準備調査等

- ア) 本施設の着工に先立ち、近隣住民との調整や、必要に応じて建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む）を行い、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) 本施設の建設にあたり、近隣への説明等を実施し、工事工程等についての了解を得ること。

④ 建設期間中業務

(a) 建設工事

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って建設工事を実施すること。事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工においては、以下の事項に留意すること。

- ア) 事業者は、本市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- イ) 事業者は、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。なお、検査・試験項目及び日程については、事前に本市に連絡すること。
- ウ) 本市は、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する。

- エ) 工事に伴って周辺家屋等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策工事を実施すること。

(b) 工事監理業務

- ア) 工事監理者は、本市の要請があった時には、工事監理の状況を報告すること。
- イ) 本市への完成確認報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。

(c) 近隣対応・対策業務

事業者は、近隣住民等に対して、次の事項に留意して工事を実施すること。

- ア) 工事中における近隣住民及び周辺施設の利用者等への安全対策については万全を期すること。
- イ) 工事車両の動線は、狹隘道路を避け、周辺施設利用者の動線確保と、安全に十分に留意すること。
- ウ) 適切に交通誘導警備員等を配置し、通行者や周辺施設の利用者等を安全に誘導すること。
- エ) 工事を円滑に推進できるように、必要に応じて、工事の実施状況の説明及び調整を十分に行うこと。

(d) その他

- ア) 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとする。

⑤ 完成後業務

(a) 本市の完成確認

本市は、事業者による自主完成検査の終了後、本施設について、以下の方法により行われる完成確認を実施するものとする。

- ア) 本市は、建設会社及び工事監理者の立会いの下で、完成確認を実施するものとする。
- イ) 完成確認は、本市が確認した設計図書との照合により実施するものとする。
- ウ) 事業者は、本市の行う完成確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成確認の手続きと同様とする。
- エ) 事業者は、本市による完成確認後、是正・改善事項がない場合には、本市から完成確認の通知を受けるものとする。

(b) 完成図書の提出

事業者は、本市による完成確認後、以下の完成図書を提出すること。

i)	工事完了届：	1 部
ii)	工事記録写真：	1 部
iii)	完成図（建築）：	一式
iv)	完成図（電気設備）：	一式
v)	完成図（機械設備）：	一式
vi)	完成図（昇降機）：	一式
vii)	完成写真：	1 部
viii)	要求水準書との整合性の確認結果報告書：	1 部
ix)	事業提案書との整合性の確認結果報告書：	1 部
x)	上記の全てのデジタルデータ：	一式

第6 維持管理業務

(1) 業務の内容

事業区域内の維持管理業務は、事業者が自己責任において、一元的に行うことを基本とし、本施設において、次項の項目に従い、適切に維持管理すること。

(2) 維持管理業務計画書の作成・報告

事業者は、維持管理業務の開始前に、業務の実施に先立ち、自ら提案した業務の内容に基づき維持管理業務計画書を作成し、本市に提出すること。

特に、公共施設と連結する連絡通路の維持管理について具体的に明記すること。

維持管理業務計画書の内容に変更がある場合は、事前に本市に提出すること。

(3) 連絡通路に関する維持管理

ア) 連絡通路が常時（24 時間）通行できるよう、配慮すること。

イ) 利用者が快適に連絡通路を利用できるよう、清掃を日常的に実施し、美観と衛生を保つこと。

第7 運営業務

(1) 業務の内容

事業区域内の運営業務は、事業者が自己責任において、一元的に行うことを基本とし、本施設において、適切に運営業務を実施すること。なお、本要求水準書及び募集要項等に記載のない運営業務水準等については、事業者の提案によるものとする。

(2) 運営業務計画書の作成・報告

事業者は、自ら提案した業務の内容に基づき、運営業務の開始前に、業務の実施に先立ち、運営業務計画書を作成し、本市に提出すること。

また、運営業務計画書の内容に変更がある場合は、事前に本市に提出すること。

(3) 本事業の収支報告書の作成・報告

事業者（グループの場合は、代表企業）は、毎年度、本事業の収支報告書を作成し、本市に提出すること。

(4) 中心市街地活性化への協力・連携

① 地域との連携

松阪駅前を中心市街地全体の活性化とにぎわい創出に向けて、市民、事業者、公共施設と積極的に連携・協力を図り、自らイベントの実施、広報活動、企画活動等の取組みを展開することを期待する。

② 公共施設との連携、イベント等への協力

本市や公共施設が実施するイベント等に協力すること。また、公共施設の運営者と連絡調整会議を通じて情報交換を行い、施設運営について連携を図ること。

第 8 その他関連業務

(1) 連絡調整会議への参加

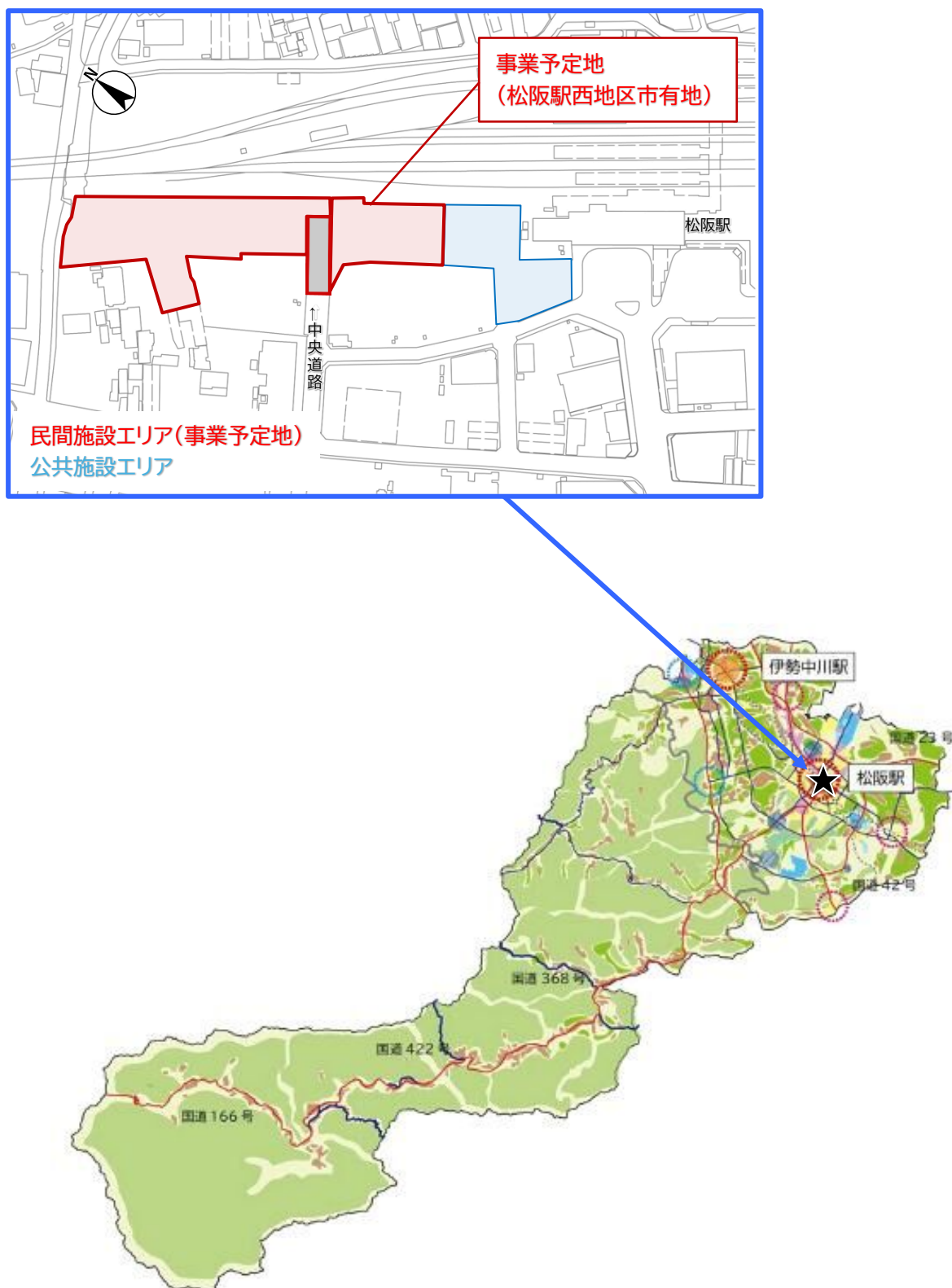
事業者は、本市が実施し、公共施設の設計者、公共施設の運営者等が参加する連絡調整会議に参加すること。

事業者は、連絡調整会議において、本市と公共施設の設計者、公共施設の運営者等との意見交換を通じて公共施設エリアとの連携を図り、必要な協力を行うこと。

連絡調整会議には、代表企業又は運営業務を担う企業が参加すること。

添付資料 1 事業予定地 位置図

- ・事業予定地：三重県松阪市中町六丁目ほか



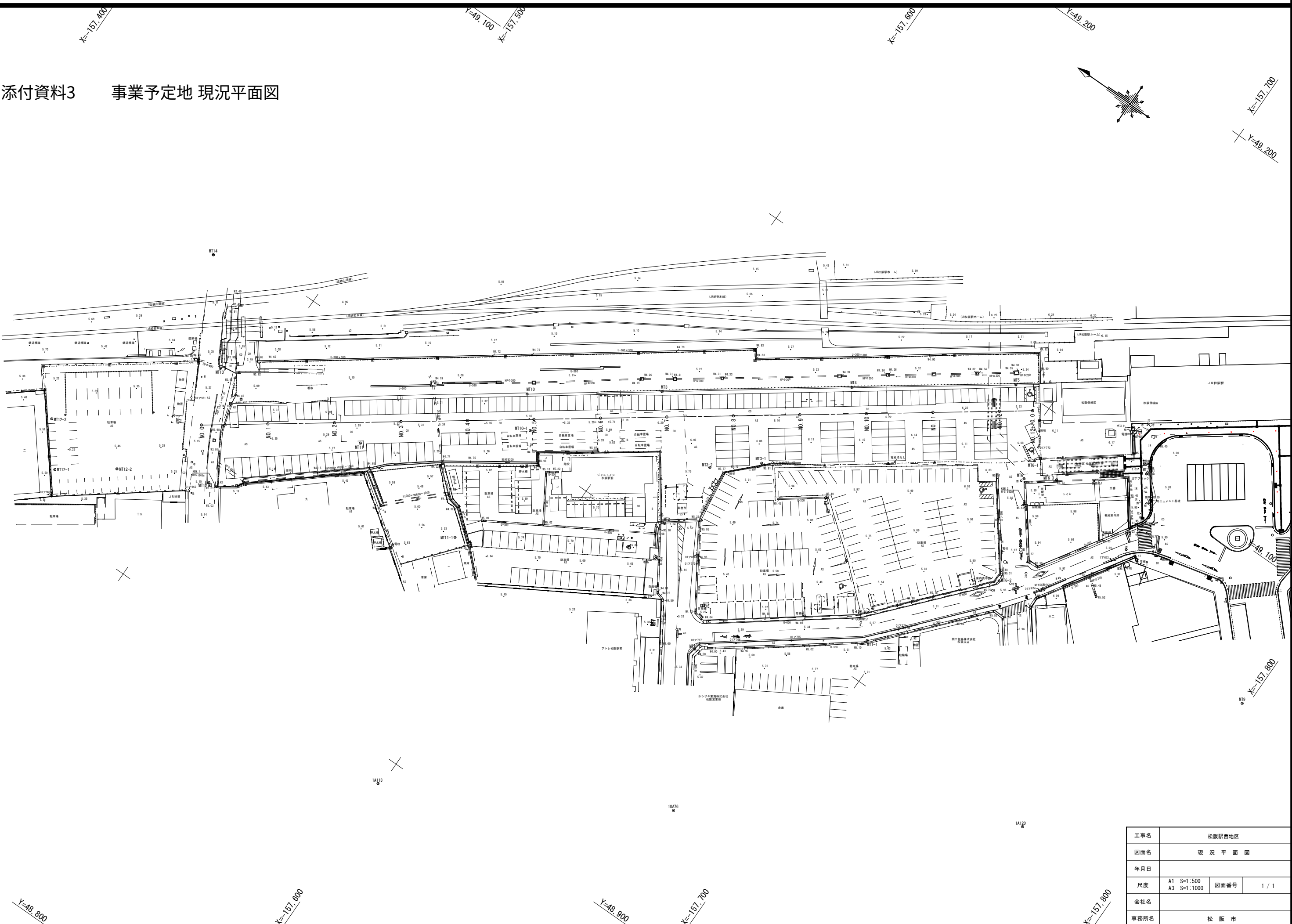
※全体地図は松阪市都市計画マスタープラン（全体構想）【概要版】より

添付資料2 事業予定地 敷地図

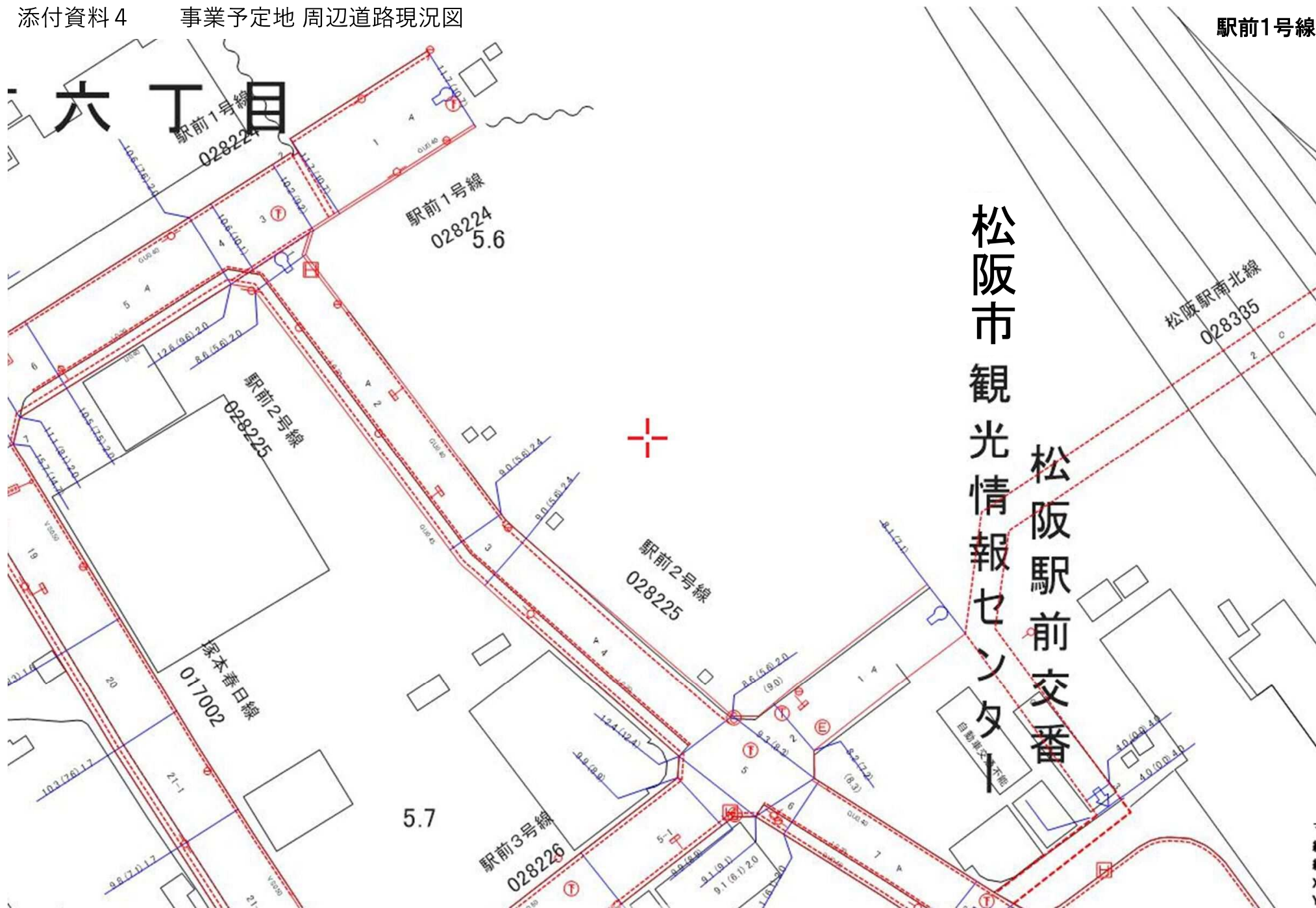


件名	松阪駅西地区		
図面名	計画平面図		
年月日			
尺度	A1 S=1:500 A3 S=1:1000	図面番号	1/1
会社名			
事務所名	松 阪 市		

添付資料3 事業予定地 現況平面図



工事名	松阪駅西地区		
図面名	現 況 平 面 図		
年月日			
尺度	A1 S=1:500 A3 S=1:1000	図面番号	1 / 1
会社名			
事務所名	松 阪 市		



本町第4小学校線

21 松ヶ崎第14号踏切 神道川踏切
28139 18.4 × 5.6

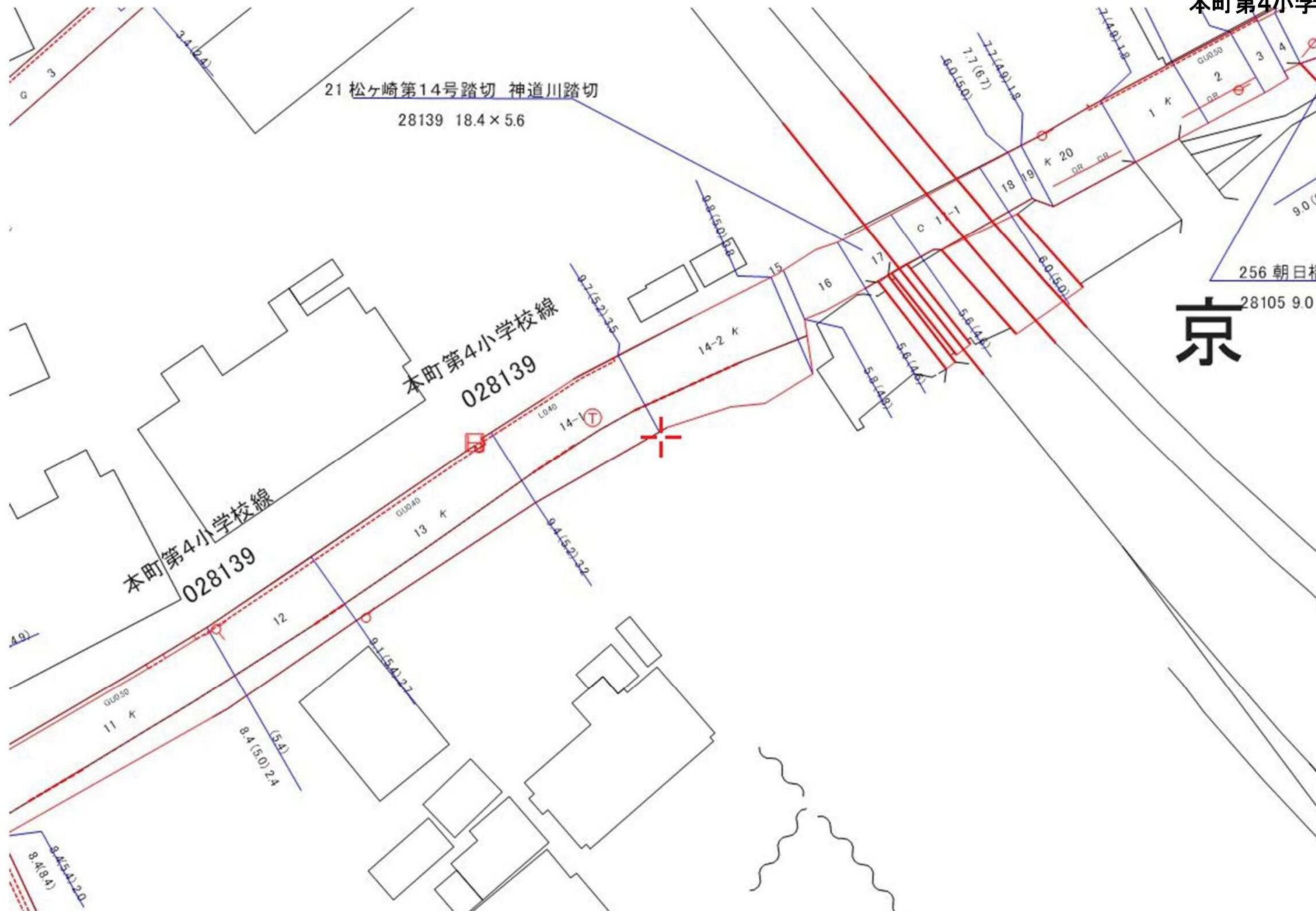
256 朝日橋

28105 9.0 >

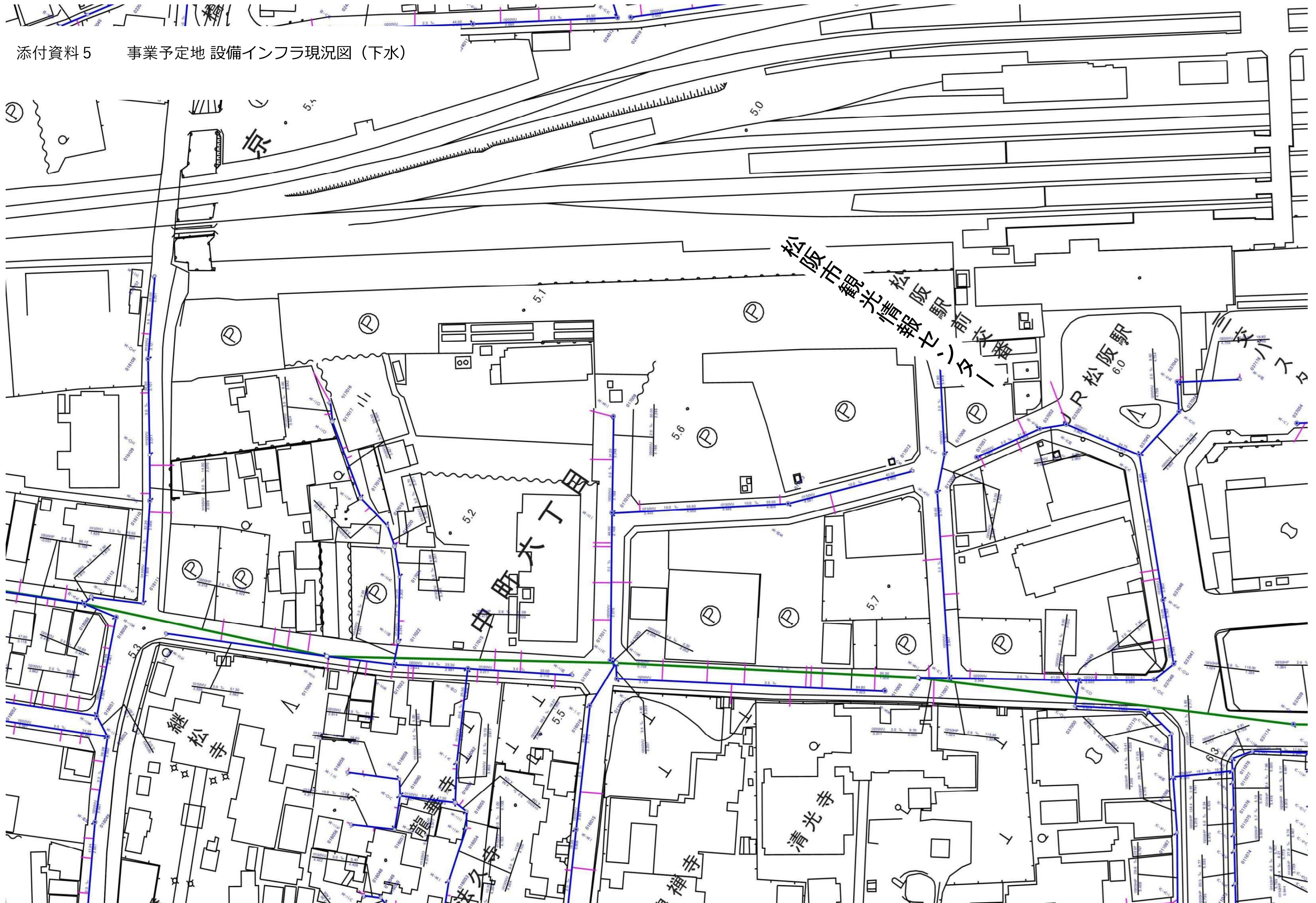
京

本町第4小学校線
028139

本町第4小学校線
028139



添付資料5 事業予定地 設備インフラ現況図（下水）





添付資料 6 架空線状況図



件 名	松阪駅西地区		
図面名	架空線状況図		
年月日			
尺度	A1 S=1:500 A3 S=1:1000	図面番号	1/1
会社名			
事務所名	松 阪 市		