

資料 1

中城北中城消防組合消防庁舎建設事業
施設整備概要書

令和 4 年 9 月
中城北中城消防組合

I 施設整備概要

1. 基本条件

- (1) 事業計画地の住所地番：沖縄県中頭郡北中城村字大城 404 番地
- (2) 敷地面積：5,668 m²
- (3) 地域・地区：市街化調整地域
- (4) 建ぺい率：60%
- (5) 容積率：200%
- (6) 開発行為：開発許可不要届を提出すること。

2. 関係法令・参照基準等

(1) 関係法令

本事業を実施するにあたっては、関連する法令・条例等を遵守すること。

(2) 参照基準

- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- ・ 建築工事監理指針
- ・ 電気設備工事監理指針
- ・ 機械設備工事監理指針
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準
- ・ 北中城村景観計画
- ・ 沖縄県福祉のまちづくり条例
- ・ その他関係適用基準等

3. 敷地について

本敷地の詳細については、「資料 2 敷地の概要及び地盤の状況」による。

4. 周辺インフラ整備状況

インフラ整備に関しては、下記の通りとする。

（必要によっては、応募者各自で現地を確認すること）

(1) 上水道の引き込み、汚水の処理

給水設備、排水設備等については敷地や周辺の状況も踏まえて適宜提案すること。

(2) ガス

都市ガスは整備されていないため、プロパンガス対応とする。

(3) 電気

電気設備等については敷地や周辺の状況も踏まえて適宜提案すること。

5. 地盤状況

地盤状況の詳細については、「資料2 敷地の概要及び地盤の状況」による。

6. 土壌汚染、埋蔵文化財等

土壌汚染については、消防組合の負担において処理するものとする。

消防組合は本敷地に土壌汚染及び埋蔵文化財等が発見された場合、消防組合が取るべき措置や本事業の継続を含めて事業者と協議する。

7. 既存設備等

敷地内にある既存防災備蓄倉庫等を移動させなければ庁舎建設ができない場合は、その移動等にかかる経費は受注者負担とし、当該防災備蓄倉庫設置時と同等以上の水準で再設置すること。また、移設作業において、破損等の損害が生じた場合の損害補償は、全額受注者負担とする。

II 設計条件

1. 基本的な考え方

施設整備の計画については工期の短縮と事業費の縮減を行うため、以下の内容について提案を行なうこと。

(1) 配置計画

- ・本事業は老朽化した中城北中城消防本部庁舎を新築にて整備するものであり、限られた敷地形状の中で建物配置計画及び動線計画には十分な配慮を行うこと。特に、「北中城村景観計画」における景観形成基準を超える高層な施設については、景観維持のため可能な限り配慮すること。
- ・周辺環境に配慮しながら、全体の適切な配置や諸室配置を適切に図ること。

(2) 意匠計画

- ・施設の外観については、「北中城村景観計画」に基づき、周辺地域・景観と調和した形態・色彩・構成とすること。なお、景観形成基準を超える高層な施設については、形態意匠・色彩等に配慮すること。

(3) 諸室の環境

- ・施設全体にバリアフリーを含むユニバーサルデザインの考えを十分取り入れ、

「沖縄県福祉のまちづくり条例」の基準に配慮された施設とすること。

- ・利用者が利用しやすく、親しみやすい施設計画とすること。
- ・幅広い年齢層が利用する施設であることを踏まえ、施設の安全性に十分配慮された計画とすること。

(4) 省メンテナンス性の追求

- ・適切に構造体及び被覆等の修繕等を行うことにより、長期的に構造耐力上必要な性能を確保できるよう、配慮すること。また、非構造部材においても、十分な耐震性、耐風性、耐久性を確保すること。

(5) 防犯・防災計画

- ・耐震性能（評価割増係数）は、1.5以上を確保すること。
- ・各施設の出入口及び全体の最終出入口等を含め、防犯対策には十分な配慮を行うこと。
- ・雨戸、面格子等を必要に応じて設置すること。
- ・車庫にシャッターを設置すること。

(6) 環境配慮計画

- ・環境資源に配慮した材料の選定、建設副産物の発生制御、再資源化等に配慮し、環境への負荷低減、省エネルギー対策、自然エネルギーの利用を考慮した施設計画とする。

2 施設の構成及び規模

- ・消防庁舎 約 2,600 m² 階層については、事業者の提案による。
- ・主訓練塔 約 300 m² 5階建てが望ましい。
- ・補助訓練塔 約 150 m² 2階建て

※上記面積について、消防庁舎は±10%以内の変更は認め、他は参考値とする。

3 構造種別

施設の構造については、提案者の提案によるものとする。

ただし、構造安全分類については以下の基準を遵守すること。

- (1) 構造体耐震安全性能の分類 I類
- (2) 建築非構造部材の耐震安全性の分類 A類
- (3) 建築設備の耐震安全性能の分類 甲類

4 駐車場

来庁者用と職員用の駐車場として、およそ44台分（来庁者用＝8台分のうち1つは身障者用、職員用＝毎日勤務者用14台分、交代制勤務者用22台分）を目安に確保するものとし、その他応募者の提案による。

なお、来庁者駐車場は、出動動線と交錯しないように配慮し、適正な台数を確保すること。また、多目的駐車場も1台設けること。

5 諸室計画

(1) 一般的事項

- ・各室は可能な限り兼用や組み合わせ等により臨機応変な活用ができるよう、間仕切りや壁の構造や配置を工夫する。
- ・各室から車庫に至る動線は迅速な出動ができる動線とする。
- ・出動動線と来客者の動線は分離する。
- ・遮光が必要な窓にはブラインド、ロールスクリーン又はカーテンを設置する。
- ・すべての室において出動指令及び管内放送が聞こえるようにする。

(2) 各所室の機能

・別紙「諸室機能」の機能を満たし、さらに提案者の創意工夫によって諸室の計画をすること。

6 訓練施設

- ・各訓練塔には必要に応じ開口部、ベランダ等を設けること。また、開口部には訓練を安全に実施するため必要に応じ、転落防止柵、シャッター等を設置すること。
- ・各所に救助訓練を実施するうえで必要なロープを結索できるアンカー（隊員2名がぶら下がって訓練できる強度）を設けること。
- ・ロープが接地する部分には、ロープを保護するものを設けること。
- ・主訓練塔1階に訓練資機材庫を設けること。

※入口は救助訓練用安全マット（折りたたみ時のサイズ：厚さ500mm、縦1,800mm、横2,300mm）の収納がしやすい広さとする。

- ・救助技術指導会各種目（①ロープブリッジ渡過②はしご登はん③ロープ応用登はん④ロープブリッジ救出⑤ほふく救出⑥引揚救助⑦障害突破）ができること。
- ・立坑、横坑訓練ができること。
- ・高層階建物を想定とした訓練ができること。

※連結送水管、屋外階段から玄関までのスペース確保、ベランダ複数

- ・検索訓練用の迷路室（設定変更可能）を設けること。
- ・補助訓練塔には屋内及び屋外階段を設けること。
- ・濃煙（火気使用ではなくスモークマシン等使用）を想定した訓練ができること。
- ・訓練用の地下式消火栓（水道管直結）を設けること。
- ・放水壁を設けること。なお、操法訓練と放水訓練ができるスペースを確保する。

7 設備計画

(1) 共通事項

- ・耐久性、更新性、メンテナンス性を考慮したものとする。
- ・風水害、落雷、断水、停電、大火、地震等の災害を考慮すること。

(2) 電気設備

- ・必要に応じて受変電設備等主要機器の設置を検討すること。
- ・電灯・コンセントは各諸室に適宜設置すること。
- ・消防用設備は消防法、関連法規に基づき設置すること。
- ・外灯は防犯対策も考慮し、建物周囲及び駐車場に設置すること。
- ・動力設備は各空調機、動力機器の制御盤の製作、配管配線等を行う。
- ・電話設備、情報設備は、空配管とすること。
- ・UHF（地デジ対応）アンテナを設置すること。
- ・消防無線受信アンテナ（現状と同じ高さ、地上から約10m）を固定できるものを設置すること。
- ・庁舎の機能を停電時に72時間確保できる自家発電設備を設置すること。

(3) 機械設備

- ・空調設備の系統は施設の構成、運用、故障時の影響を十分考慮し計画すること。
- ・換気設備を設け、適切に新鮮な空気の導入、除塵、臭気低減を行うこと。
- ・衛生器具設備は居室の使用状況、内装仕様の程度で適宜選択すること。
- ・給排水設備については、敷地や周辺の状況を考慮の上、提案すること。
- ・ガス設備を設置する場合、地震時の安全性を考慮すること。
- ・消火用設備等は消防法、条例に基づき設置すること。
- ・平時は火災訓練時に使用し、非常時には消火用水確保として使用するための耐震性貯水槽40m³以上のものを設置すること。
- ・災害時に消防本部、消防署及び出張所の消防車両が1週間以上活動できる容量の自家給油設備（レギュラーガソリン5,000L、軽油5,000L）を設置すること。

8 外構計画

(1) 共通事項

施設の利用用途や敷地の形状を考慮した外構計画とすること。

(2) 主訓練塔、補助訓練塔、放水壁を適正に配置すること。

(3) ホース20本を干せる乾燥棟（電動ホースリフター：手動切替可）を設置すること。建物の一部を利用して構わない。

(4) 緊急車両が通る舗装は、すべて消防ポンプ車の走行に耐える舗装とすること。

(5) 必要箇所には適宜フェンスを設置し、隣接する民家等に配慮すること。

(6) サイン、標識は提案者の提案によるものとする。

(7) プロパンガスを設置する場合は、ボンベ交換時に容易に車が近付ける場所に設置すること。

(8) ゴミ置き場は、ゴミ収集車が容易に近付ける場所に設置すること。

III リスク分担表

消防組合と事業者のリスク分担は下記の内容を想定する。詳しくは、消防組合と事業者が協議の上、事業契約（以下、「契約」という。）において定める。

（○・・・リスクを負担する者。△・・・一定の割合でリスクを分担する者。）

1 共通（基本協定締結日～事業期間満了日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		組合	事業者
事業手続き	提案募集要項、付属書類等（以下、「提案募集要項」という。）の誤り、募集手続きの不備に等に起因するリスク	○	
契約不締結	消防組合の帰責事由により事業者と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	○	
	事業者の帰責事由により消防組合と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合		○
	消防組合、事業者のいずれの責めでもない事由により契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	△	△
不可抗力	暴風・豪雨・洪水・高潮・地震・地滑り・落盤・落雷等の自然災害及び戦争・騒擾・騒乱・暴動その他の人為的な現象による施設の損害及び維持管理業務の変更・中止	○	△
法令変更	本事業に係る法令の変更・新設	○	
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○
税制変更	本事業に係る税制の変更・新設	○	
	消費税率の変更	○	
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○
許認可	消防組合の事由による許認可の遅延等に関するもの	○	
	上記以外の事由による許認可の遅延等に関するもの		○
住民反対	施設の設置等に対する住民の反対運動等	○	
	事業者の提案に基づく施設の建設及び維持管理に対する地域住民の要望、訴訟に起因する費用の増加等		○
第三者賠償	事業者の帰責事由によるもの		○
	上記以外の事由によるもの	○	

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		組合	事業者
資金調達	施設整備に必要な資金調達に係るもの		○
事業の延期・中止、契約解除	事業者の債務不履行によるもの		○
	消防組合の債務不履行によるもの	○	
	消防組合、事業者のいずれの責めでもない事由によるもの	△	△
債務不履行	消防組合の支払不履行（支払いの遅延・不能）	○	
	事業者の債務不履行に起因し、本事業の実施が困難となった場合		○
物価変動	維持管理開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増加	△	○
	維持管理期間中の急激な物価変動（インフレ・デフレ）に伴う事業者の費用の増減	○	△

2 設計段階（基本協定締結日～施設建設着工日の前日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		組合	事業者
測量・調査	消防組合が実施した測量・調査に関するもの	○	
	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
設計品質不適合	消防組合が提示した設計に関する条件の内容に不備があった場合	○	
	事業者が実施した設計に不備があった場合		○
設計変更	消防組合の事由による設計変更	○	
	事業者の帰責事由による設計変更		○
設計遅延	消防組合の事由による設計の遅延	○	
	事業者の帰責事由による設計の遅延		○
用地	土壌汚染、埋蔵物等による設計変更又は事業者の費用増加等、予見不可能な地質・地盤の状況による工期や工法の変更	○	

3 施工段階（施設着工日～施設引渡し日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		組合	事業者
建設現場の使用及び管理	建設現場における労働災害、建設設備の盗難、損傷等		○
着工遅延	消防組合の指示、事由による着工遅延	○	
	事業者の帰責事由による着工遅延		○
完工遅延	消防組合の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
建設費増大	消防組合の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
建設品質不適合	完工検査等の結果、施設が募集要項等に規定される性能を満たさない場合		○

4 事業期間（施設引渡し日～事業期間満了日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		組合	事業者
施設の瑕疵	引渡しから2年以内（但し、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については10年以内）に施設の瑕疵が発見された場合		○
	上記期間外に施設の瑕疵が発見された場合	○	
施設用途の変更	事業期間中の施設用途の変更に関するもの	○	
施設の損傷	事業者の帰責事由（施設の瑕疵、維持管理業務に起因する事故等）による損傷		○
	消防組合の帰責事由又は施設の劣化による損傷	○	
	不可抗力による施設損傷（火災保険対象）	○	
	不可抗力による施設損傷（火災保険対象外）	○	
施設の修繕・更新	施設の修繕及び更新に関するもの	○	