

がまごおり「みらいキャンバス」整備運営事業

実施方針及び要求水準書(案)の概要

令和8年9月25日
蒲郡市 市民生活部 共創共生課 みらいキャンバス準備室

【ご注意】

本資料は、実施方針及び要求水準書(案)の主な内容を抜粋・要約した概要版です。
そのため、詳細な内容は各本編をご確認ください。
本資料と本編の記載が異なる場合は、本編の記載が優先します。

がまごおり「みらいキャンバス」の 基本理念・基本方針

がまごおり「みらいキャンバス」とは、蒲郡駅周辺エリアにおいて、図書館や市民会館などの施設を複合化し、みんなの居場所と活動の場を、市民と共に描くプロジェクトです。

こどもからシニア世代まで、みんなの居場所となり、様々な活動ができる施設を目指しています。

- がまごおり「みらいキャンバス」は、市民が未来を自由に思い描き、実現に向けて一歩踏み出せるような施設を目指しています。
- そのために、施設のそれぞれの機能は、縦割りにならず、お互いに連携し合いながら、柔軟に人々のやりたいという目的に向かって融合していくことが大切です。
- 基本理念である「共創」をかたちにし、施設と運営が一体となって取り組むべき方向性を基本方針として定めます。

基本方針

方針1

いつも多様な関心・活動と出会える、融合した施設・運営

- 市民が「やりたいこと」を思うままに実現できるよう、枠組みにとらわれず、機能同士、スペース同士を溶け合わせます
- 多様な関心や価値観に触れることで、思いがけない出会いが生まれるよう、空間もサービスも、誰にでも開かれた場を目指します

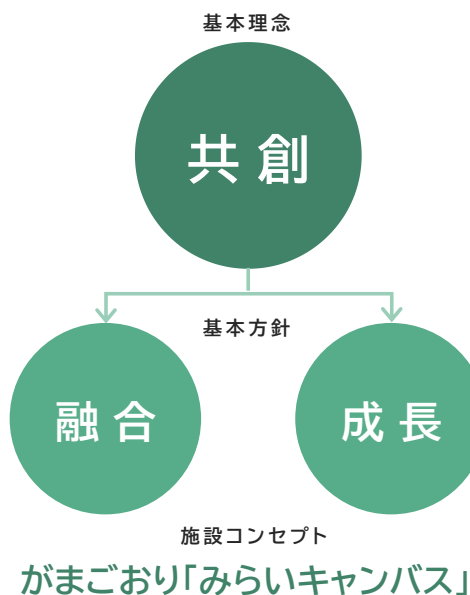
融合

方針2

いつまでも新たな「やりたい」を描ける、成長する施設・運営

- いまの多様な「やりたい」も、みらいの「やりたい」も実現するために、日常的に空間が可変するとともに、サービス・組織にも柔軟性を持たせます
- 10年後、50年後という時代の変化にも対応できるよう、市民とともにあゆみ、育ち続けていく施設を目指します

成長



がまごおり「みらいキャンバス」の 事業・サービス方針

① 市民の「やりたい」を実現するために、各機能を創造的に融合させる **融合**

- 市民の「やりたい」に応えるため、施設の各機能を分断せずにシームレスに連携させ、横断的なサービスを提供します。
- 専門的な知見を活かしながら、柔軟かつ創造的に機能同士を組み合わせせていきます。

② デジタルも活用しながら、施設内外のヒト・モノ・コトをつなげる **融合 成長**

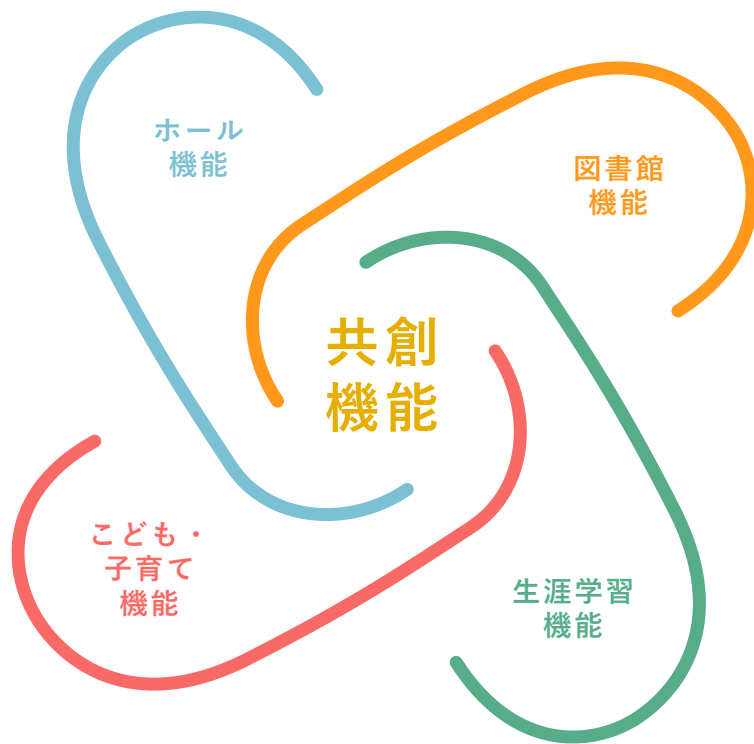
- 施設の内外を問わず、人やモノ、出来事、情報といった多様な資源をつなぐことにより、市民の関心や活動が自然に広がっていく環境を整えます。
- リアルな場での出会いに加え、デジタル技術も活用することで、学びの循環の可能性を広げます。

③ 市民が、蒲郡のことをより好きになり、蒲郡の未来を描くことができる **成長**

- 本施設では、地域に根ざした文化や営み、魅力を再発見し、広く発信していきます。特徴的な魅力だけでなく、ひそかに育まれてきた地域の魅力もすくい上げ、市民と共に次の世代へつないでいきます。
- 市民が蒲郡に愛着と誇りを持ち、未来を共に創る活動の拠点を目指します。

みらいキャンバスを構成する機能

- みらいキャンバスでは、市民のやりたいことを実現するために、図書館機能、ホール機能、生涯学習機能、こども・子育て機能を基本としながらも、それぞれの枠を超えてつないでいきます。
- 4つの機能を横断し融合させることで、これまでにないサービスを生み出し、市民と共に作りあげる、そのような機能を、今回新たに「共創機能」と定義しました。
- 「共創機能」が、この施設の中心的役割を担います。



実施方針 ▶ 実施方針とは、本事業の事業内容

- 実施方針は、本事業を実施するにあたっての基本的な方針を示すもので、事業目的、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、市と事業者のリスク分担等を定め、広く一般に公表します。
- 事業の概要を民間事業者に早期に示し、透明性を確保した上で、民間事業者から意見や質問を受け付け、民間事業者が参画するにあたって無理のない事業計画となっているかを確認し、必要に応じて事業内容を見直します。

実施方針の構成 主な記載内容

第1 特定事業の選定に関する事項

◆事業内容に関する事項

- ・ 特定事業の選定方法等に関する事項

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

◆事業者選定の方法

◆選定の手順及びスケジュール（予定）

◆応募者の参加資格要件

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

- ・ リスク分担の考え方

第4 本施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

- ・ 立地に関する事項
- ・ 施設要件等に関する事項

第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

- ・ 係争事由に係る基本的な考え方
- ・ 管轄裁判所の指定

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- ・ 本事業の継続が困難となった場合の措置

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

- ・ 法制上及び税制上の措置に関する事項
- ・ 財政上及び金融上の支援に関する事項

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

- ・ 情報公開及び情報提供
- ・ 市議会の議決

◆事業内容に関する事項

(1) 事業目的

- ・ 本事業は、基本理念である「共創」、基本方針である「融合」及び「成長」に基づき、共創機能、図書館機能、ホール機能、生涯学習機能、こども・子育て機能を複合化し、各機能の専門性や特性を活かしながら、それらを有機的に結びつけることで、新たな価値を創出することを目的とする。

(2) 事業方式：DBO方式

- ・ 本事業は、PFI法に準じて、事業者が施設の設計・建設・工事監理・維持管理・運営業務を一括して行い、施設の所有、資金調達は市が行うDBO（Design Build Operate）方式により実施することを想定。

(3) 事業スケジュール（予定）：令和14年3月 供用開始

項目	時期・事業期間等
事業契約の締結	令和9年12月頃
統括管理期間	事業契約締結日 ～ 令和24年3月31日
設計・建設期間	事業契約締結日 ～ 令和13年10月31日
開業準備期間	事業契約締結日 ～ 供用開始日の前日
供用開始日	令和14年3月
維持管理・運営期間	供用開始日 ～ 令和24年3月31日（約10年）

◆事業者選定の方法

- ・ 事業者の募集及び選定の方法は、公募型プロポーザル方式を採用。
- ・ 市は、DBO事業実施に必要な事項の検討、提案審査を行う選定委員会を設置する。選定委員会の委員の構成等は募集要項等で示す。

実施方針 ▶ 選定の手順及びスケジュール（予定）

◆選定の手順及びスケジュール（予定）

- ・ 令和8年9月に実施方針を公表し、12月に債務負担行為の議会の議決を得た上で、令和9年1月上旬に公募を開始（募集要項の公表・交付）。
- ・ 資格審査、競争的対話を経て、事業提案書を受け付け、令和9年9月下旬に優先交渉権者を決定し、12月に事業契約を締結。

日程	手続き	内容
令和8年9月25日	実施方針等の公表	事業目的、事業スケジュール、応募者の参加資格要件、市と事業者のリスク分担等を公表。あわせて要求水準書（案）を公表し、民間事業者から意見や質問を受付
令和8年12月	債務負担行為の議会の議決	複数年度にわたる債務負担行為を伴う契約手続きを進めるため、債務負担行為の設定に関する議案を令和8年12月に開催される蒲郡市議会定例会に提出
令和9年1月上旬	特定事業の選定	定量的評価（VFM評価）及び定性的評価、並びに実施方針等に関する質問、意見及び提案を総合的に勘案し、本事業をDB0方式で実施することの適否を評価
	公募（募集要項等の公表・交付）	本事業を実施する民間事業者（応募者）の公募手続きを開始。募集要項、要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書(案)、事業契約書(案)を公表・交付
公募～ 令和9年3月下旬	参加表明・資格審査書類の受付、 資格審査	応募者から参加表明書・資格審査書類を受付期間A・Bに分けて受け付け、次ページの参加資格要件に基づき資格審査を行い、審査結果を応募者に順次通知
令和9年3～5月	競争的対話の実施	市の意向への理解促進、要求水準未達の防止をはじめ、創意工夫の発揮により優れた提案を求めることを目的として、応募者（資格審査通過者）と競争的対話を実施
令和9年7月下旬	事業提案書の受付締切	応募者（資格審査通過者）から、事業計画の提案内容を記載した事業提案書を受付
令和9年9月下旬	優先交渉権者の決定	選定委員会において応募者から提出された事業提案書を審査。応募者によるプレゼンテーションの実施を予定。選定委員会の審査結果を踏まえ、市は優先交渉権者を決定
令和9年10月頃	基本協定の締結	事業契約の締結に先立ち、事業の円滑な遂行を果たすための、優先交渉権者の基本的義務、優先交渉権者の各社の役割等を規定した基本協定を締結
令和9年12月頃	事業契約の締結	優先交渉権者と契約に関する協議を行い、事業契約の仮契約を締結し（令和9年11月中旬）、蒲郡市議会の議決を経た後に事業契約を締結

実施方針 ▶ 応募者の参加資格要件

◆ 応募者の参加資格要件

- ・ 本事業の事業内容、令和8年6～7月に実施したサウンディング調査での民間事業者の意見を踏まえ、参加資格要件を検討。
- ・ 事業履行の観点から一定の実績要件を設定しつつ、幅広く民間事業者を募集することを念頭に参加資格要件を設定。

ア ウ 工事監理業務を行う者 設計業務を行う者

- (ア) 蒲郡市入札参加資格者名簿（建築設計）に登録している、又は、登録の手続き中であること。
- (イ) 一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (ウ) 平成23年度以降に、元請又は代表構成員（JVの実績）として、延べ面積1,000㎡以上の公共図書館の新築工事、増築工事又は改築工事に係る基本設計及び実施設計の業務を完了した実績を有していること。公共図書館を含む複合施設の場合は、図書館の専有面積が1,000㎡以上であること。
- (エ) 平成23年度以降に、元請又は代表構成員として、観客席数400席以上の公共ホールの新築工事、増築工事又は改築工事に係る基本設計及び実施設計の業務を完了した実績を有していること。
- (オ) 平成23年度以降に、元請又は代表構成員として、延べ面積5,400㎡以上の公共施設の新築工事、増築工事又は改築工事に係る基本設計及び実施設計の業務を完了した実績を有していること。

イ 建設業務を行う者

- (ア) 蒲郡市入札参加資格者名簿（建築一式工事）に登録している、又は、登録の手続き中であること。
- (イ) 建設業法に基づく特定建設業の許可を有していること。
- (ウ) 平成23年度以降に、元請又は代表構成員（JVの実績）として、延べ面積5,400㎡以上の公共施設の新築工事、増築工事又は改築工事に係る建設工事の実績を有していること。
- (エ) 建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式工事の総合評点が1,200点以上であること。

工 オ 開業準備業務を行う者 運営業務を行う者

- (ア) 蒲郡市入札参加資格者名簿（物品・役務の提供等）に登録している、又は登録の手続き中であること。
- (イ) 平成23年度以降に、公共図書館の運営業務を指定管理、業務委託等の形態によって履行した実績を有していること。実績に該当する運営業務の内容は、図書等資料の配架業務、貸出・返却受付業務及びレファレンスサービス業務の全てが含まれているものとする。
- (ウ) 平成23年度以降に、公共ホールの運営業務を指定管理、業務委託等の形態によって履行した実績を有していること。

力 維持管理業務 を行う者

- (ア) 蒲郡市入札参加資格者名簿（物品・役務の提供等）に登録している、又は登録の手続き中であること。
- (イ) 平成23年度以降に、延べ面積5,400㎡以上の公共施設の維持管理業務を指定管理、業務委託等の形態によって履行した実績を有していること。

※複数の者で業務を実施する場合、実績に関する要件は1者以上が該当すればよい。

地域社会・地域経済 の活性化

- ✓ 蒲郡市内に本社、本店、支店又は営業所を置く企業が、応募者又はそれ以外の再委託先等として本事業に加わる等、地域経済への配慮があれば望ましい。
- ✓ 地元企業との参加資格要件を設定すると、競争性の観点で懸念が出てくる可能性がある。そのため、参加資格要件において地元要件を設定せず、事業者選定基準において地域経済の活性化の評価軸を設ける。

要求水準書(案) ▶ 要求水準書とは、性能発注方式とは

- 要求水準書とは、本事業の施設の性能、業務の内容、達成すべき条件を細かくまとめた最も重要な文書です。詳細な仕様を一方的に指定するのではなく、民間事業者の優れたアイデアや技術を引き出すために作成されます。
- このため、発注方法としては、従来からの手法である「仕様発注方式」ではなく、「性能発注方式」を採用することが一般的です。
- 事業者は、求められる水準の中で、自由な提案をすることができ、公共サービスの向上や一層の事業費の削減に向けた民間事業者のノウハウを活かせることになります。

要求水準書の構成 主な記載内容

第1 総則

- ・事業の背景及び基本的な考え方 ・事業範囲 ・費用負担
- ・事業方式・事業の枠組み ・地域社会・地域経済の活性化

第2 施設の機能及び性能に関する要求水準

- ・がまごおり「みらいキャンパス」の基本的な考え方
- ・事業用地 ・施設要件 ・基本的要件
- ・本施設の要求水準 ・諸室に関する基本要件

第3 統括管理業務に関する要求水準

- ・基本的な考え方 ・業務の要求水準 ・実施体制

第4 設計業務に関する要求水準

第5 建設業務に関する要求水準

第6 工事監理業務に関する要求水準

- ・基本的な考え方 ・業務の要求水準 ・業務の進め方
- ・市民共創

第7 運営業務に関する要求水準

- ・基本的な考え方 ・実施体制 ・業務の要求水準
- ・市民共創

第8 開業準備業務に関する要求水準

- ・基本的な考え方 ・業務の要求水準 ・市民共創業務

第9 維持管理業務に関する要求水準

- ・基本的な考え方 ・業務の要求水準
- ・ライフサイクルコストの低減 ・費用の支払方法

◆仕様発注方式と性能発注方式の違い

区分	内容
仕様発注方式	・市が、設計内容（寸法、配置、材料等）、設備構成、運営方法（回数、手順、頻度等）を決めて「仕様書」として提示する。 ・民間事業者は、指定された仕様どおりに「つくる・運営する」ことが求められる。 △ 民間の自由度が低くなり、コスト削減・サービス向上の余地が減る △ 仕様どおりだが、利用者にとっては使い勝手が悪い、という場合がある
性能発注方式	・市は、施設として達成すべき性能・機能・サービス水準（目的・目標）を指標や数値で示す。 ・民間事業者は、その性能・機能・サービス水準を満たすために、設計手法・設備構成・運営方法を自ら工夫して提案する。 ○ 民間事業者が、自らの裁量で「より安く・より良い」方法を提案することができる ○ 設計・建設において、運営・維持管理も含めた最適解を導きやすい ○ 契約上は、成果で評価し、万が一性能未達の場合は、ペナルティ・支払い減額とする

要求水準書(案) ▶ 総則

◆事業の背景及び基本的な考え方

現市民会館及び現図書館は、いずれも建設から50年以上が経過し、老朽化や耐震性に課題を有している。また、人口減少や少子高齢化、デジタル技術の進展、生活様式や価値観の多様化等により、市民が公共施設に求める役割やサービスも変化している。

こうした状況を踏まえ、市はこれらの施設の再整備を「全市利用型施設 リーディングプロジェクト」として位置づけ、本施設の基本理念・基本方針等を定めてきた。

本事業は、基本理念「共創」、基本方針「融合」「成長」に基づき、共創、図書館、ホール、生涯学習、こども・子育ての各機能を複合化し、各機能の専門性や特性を活かしながら有機的に結びつけることで、新たな価値を創出することを目的とする。

◆事業範囲

事業者が実施する業務

統括管理・設計・建設・工事監理・運営・開業準備・維持管理

運営 ア 必須業務

- (ア) 4つの機能に係る事業・サービス（基本事業）
 - (イ) 情報システムの運用・保守管理業務
 - (ウ) 生涯学習機能に係る事業についての支援、協力
 - (エ) 広報・宣伝業務 (オ) 飲食・物販スペース運営業務
 - (カ) 駐車場運営業務 (キ) 視察等への対応
 - (ク) セルフモニタリング業務
- イ 事業者が任意で実施する業務（任意業務）



連携

市が実施する業務

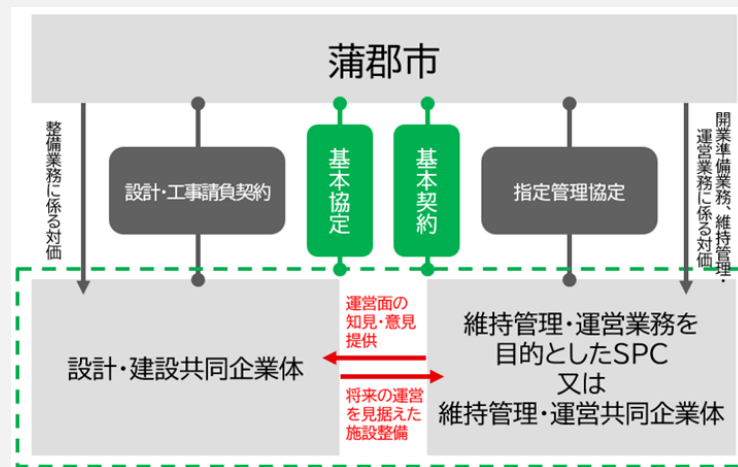
- ア 生涯学習機能に係る事業の実施 イ 直営事務室の運営
ウ 図書館分室に係る業務 エ 学校図書館の運営支援
(ウ・エは別途委託予定)

◆費用負担

- 事業者の業務に係る費用は、特段の断りがない限り、その一切を事業者が負担する(知り得ない事項による増減は協議)。
- 建設業務に係る費用(工事費)は、事業者の責めに帰さない事由による設計変更の場合に変更する。
- このほか、建設、運営、開業準備及び維持管理業務に係る費用は、物価変動等に伴い改定する。

◆事業方式・事業の枠組み

本事業はDBO(Design Build Operate)方式により実施する。



※特定目的会社(SPC)の設立の有無は問わない。なお、SPCを設立しない場合、事業継続リスクへの懸念が生じた際には、新たな事業者を確保し、業務引継ぎを適切に行い、事業継続性に支障を来さないよう対応すること。

◆地域社会・地域経済の活性化

- 事業者は、地域へ貢献することを念頭に置き、市内事業者の参画や育成、地域活性化に取り組む市内諸団体及び本事業の目的に共感する個人の活用による雇用の創出、市・県産材の活用等、地域社会・地域経済の活性化に配慮する。

要求水準書(案) ▶ がまごおり「みらいキャンバス」の基本的な考え方

(1) 整備方針

市民の多様な活動意欲を支える心地良い空間にするためには、施設内の各機能がシームレスにつながり、様々な活動や過ごし方を実現する、融合した空間、そして変化するニーズに対応しながら、市民の活動とともに“成長”できる空間が必要となる。

① 多様な活動が生まれる「融合」空間の創出 **融合**

市民の多様な活動が相互に刺激を与えあい、関心が広がるような空間を目指します。

機能上オープンに利用できる諸室は共用部と一体的につくり、音や匂いなどに配慮が必要な空間も視覚的に開放するなど、活動の「見える化」を促します。また、来館者が気軽に訪れ、様々な活動に自然に出会えるように、施設内外の動線にも配慮します。

＜具体的な設計手法の例＞

横断して居場所をつくる／共用部とつながる／相互に活動が見える

② 興味の変化に対応し、永く愛される空間の実現 **成長**

市民の多様な活動、その興味関心は日々変化します。また、本施設は一日の中でも様々な世代が使う施設となります。そのため、そうした活動の変化に対応できるよう、使い方に自由度があり、可変性のある空間とします。

一つの場所でも使い手の発想から使い方を選択できる空間をつくることで、多様な過ごし方ができ、利活用の想像が膨らむ空間、そして、来館者に新たな刺激を与え、永く愛される市民の居場所を目指します。

＜具体的な設計手法の例＞

様々な環境の居場所をつくる／場がモードチェンジする／間仕切りが可変する

(2) 施設構成

市民の「やりたい」を実現する施設のあり方として、本施設に必要な機能を「部屋」ではなく「場」として設定し、市民ワークショップの分析を踏まえて、「9つの場」を設定している。

(3) 機能連携

施設利用者の活動を支えるための機能連携を実現するためには、オープンな利用者エリアに「9つの場」がゆるやかにつながりながら全体を構成する関係性が重要となる。

場同士が横にも縦にもつながることで活動の相乗効果が生まれ、活動に合わせて場を選択できたりと、施設全体に融合し、可変・成長する空間が広がる状態を目指す。

	みらいスペース 憩い・つながる場 自由な居場所であるとともに、 層の多様なヒト・コト・モノが出会い、 つながる	みらいスタジオ 知の拠点 新たな知識・情報・経験に触れ、 「知りたい」学び「やってみたい」活動を深め、 真めていく	みらいステージ 発信・表現の場 学び、活動したことを発信や表現によって 人に伝えて、学びが循環し、 一人ひとりがかがやく
ひとりで	ほっと くつろぐ場	じっくり 集中する場	じわじわ 発信の場
だれかと	がやがや おしゃべりの場	わいわい 学び語る場	ガチャガチャ ものづくりの場
みんなで	すくすく 育みの場	わくわく 発見・体験の場	キラキラ パフォーマンスの場

要求水準書(案) ▶ がまごおり「みらいキャンバス」の基本的な考え方

(4) 自由な使い方を促す施設づくり

本施設の特徴(整備方針、施設構成、機能連携等)を踏まえ、施設利用者に自由な使い方を促す施設づくりを目指す。その上で、以下に示す性能を確保する。

- 利用者動線(一般来館者、ホール出演者)と管理者動線の分離
- 自由な使い方を促すと同時に分かりやすいセキュリティ区画
- 効率的な管理運営を実現する機能配置、動線計画
- 関係法令に準拠した安全性

(5) 空間デザインの考え方

利用者が、どう活動し、何を感じるかを起点とし、建築、インテリア、照明、音、屋外環境などの要素を総合的に設計して、居心地の良さや機能性を生み出し、さらに地域への誇りや愛着を深められるような空間づくりとする。

- 利用者の自発的な行動や交流を促す空間デザインと運営の枠組み構築
- ウェルビーイングにつながる体験価値の創造
- シビックプライドを醸成する絵になる景観や場面の形成

(6) バリアフリー及びユニバーサルデザインの対応

年齢、障がいの有無等にかかわらず、誰もが無理なく利用できる環境づくりを行うとともに、段差の解消や動線の確保といった物理的な配慮に加え、空間の分かりやすさ、視認性、利用方法の理解しやすさに配慮する。また、各スペースの用途に応じて必要な配慮を適切に組み込み、共通の環境の中で自然に利用できる設えとする。

- 利用者像(ペルソナ)の設定による環境づくり
- 分かりやすいサイン計画と使いやすい平面・断面計画
- 時間経過や非常時の対応を含めた環境整備と機能配置

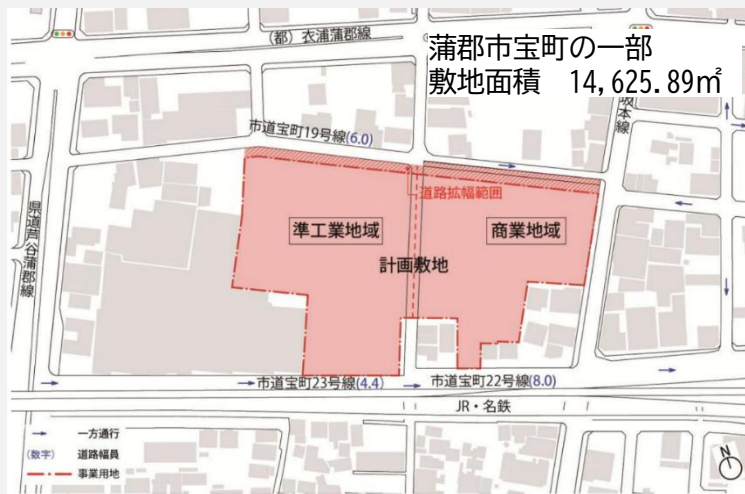
(7) インクルーシブな環境の形成

多様な背景や特性を持つ人々が排除されることなく主体的に参加できる環境を整え、特定の利用者を特別に分けるのではなく、誰もが同じ空間の中で尊重される構成とする。静かに過ごしたい人、対話を楽しみたい人など、利用スタイルの違いを受け止める選択肢を確保する。また、空間づくりだけでなく、運営やルール設計においても多様性への配慮を前提とする。

- インクルーシブな参加環境の構築
- 共在を前提とした空間編成
- 利用スタイルの多様性を支える場の設定
- ハード・ソフトを通じたダイバーシティへの配慮

要求水準書(案) ▶ 事業用地、施設要件、基本的要件

(1) 事業用地



(2) 施設要件

・施設の詳細、諸室・スペースの配置等は事業者の提案とする。

延べ面積	目安：10,800㎡（上限：13,000㎡）
機能	共創機能、図書館機能、ホール機能、生涯学習機能、こども・子育て機能
構造	事業者提案による
階数	事業者提案による
駐車台数	施設利用者用：130台以上、関係者用：15台程度
駐輪台数	施設利用者用：60台程度、関係者用：適宜

(3) 基本的要件

統括管理、設計、建設、工事監理、運営、開業準備、維持管理の各業務を一括して発注する本事業の特性を踏まえ、各業務を一貫した計画とすることで、本施設を効率的かつ効果的に機能させる。

ア 社会性に関する性能

- 地区内の施設等との連続性の確保、機能の補完等の連携が図られるとともに、ゾーンの核としての賑わいを創出する。

イ 環境保全性に関する性能

- ZEB Ready以上の認証を取得すること。ただし、合理的でないと事業者が判断する場合は、その理由及び根拠を事業提案書に明示した上で、ZEB Orientedの認証を取得すること。

ウ 安全性に関する性能

- 災害発生時に施設利用者等を容易かつ安全に避難誘導でき、また施設利用者等が迅速かつ安全に避難できる経路を確保する。特に、障がい者、子ども、高齢者、外国人等自力で避難することや臨機に対応をとることが困難な施設利用者(要援護者)に十分に配慮する。

エ 機能性に関する性能

- 諸室・スペースは、事業・サービス内容に応じた機能的な配置・構成とするとともに、本施設全体(建築・設備・外構)として可変性を有する計画とする。

オ 経済性に関する性能

- 施設の機能や事業・サービス、使い方を柔軟に更新・改善できるよう、フレキシビリティのある計画とする。
- 将来の修繕・更新等を考慮し、メンテナンス性・更新性に優れた材料・仕様・工法等を採用する。

カ 「サーキュラーシティ蒲郡」、「ゼロカーボンシティ」及び「イネーブリングシティ蒲郡」の形成

本事業において、ハード・ソフト両面の観点から、温室効果ガス排出量の削減や市民のウェルビーイングの実現に資する目標を設定し、蒲郡市にふさわしい施設計画とする。

要求水準書(案) ▶ 本施設の要求水準

(1) 動線計画

- 「蒲郡市東港地区マスタープラン」に基づき、まちとみなをつなぎ、駅北市街地ゾーンの回遊性の向上を考慮した来館者動線とする。
- 各エントランスから各諸室・スペースへの動線は、施設全体の融合及び可変・成長する空間においても、来館者が迷わずにたどり着けるよう明快な動線とする。

(2) 敷地利用の考え方

ア まちの拠点施設としてのあり方

- 蒲郡駅前の中心市街地の立地を活かし、市民や観光客など誰もが気軽に訪れやすく、親しみやすい施設とする。
- 市民活動の支援や市民サービスをより豊かに提供するために、施設外との連携のしやすさを踏まえた施設計画とする。

イ まちづくりにつながる施設計画

- 将来的なまちづくりを見据えた計画とすることで、本敷地内だけでなく周辺一帯の活性化につながる施設とする。
- 創造的な市街地の形成に資する「海辺のまち」の玄関口にふさわしい施設とする。

(3) 外観・景観形成計画

- 施設内での豊かな活動が感じられ、まちに賑わいをつくる外観
- 日影や風、音などの周辺環境への影響に配慮した外観・外構
- まちなみや海への眺望などが感じられる機能配置
- 蒲郡らしさが感じられる外観・内装

(4) 防災計画

- 災害発生時には、帰宅困難者一時滞在施設として、建物内において通勤者、観光客等の帰宅困難者等計500名程度を受け入れ、発災から72時間滞在が可能なスペース及び設備を確保する。

(5) 構造計画

- 地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性を確保する。

部位	分類	内容
構造体	Ⅱ類	大地震の後も大きな修理をせずに使い続けられる（通常の1.25倍の強度）
建築非構造部材	B類	天井・窓等の外装・内装で、人が下敷きになってケガをしたりしない
建築設備	乙類	電気・水道・空調等の設備は、火災等の二次災害を起こさない

(6) 設備計画

- メインホール、多目的ホール、練習室等、各諸室・スペースの運用時の静かさを十分に実現する。
- メインホールは、閉じて利用する際に、静かさの指標としてNC-20程度※を確保する。
※空調音などの環境騒音が極めて小さく、クラシック音楽の演奏や鑑賞に理想的な非常に高い静粛性を確保

(7) 駐車場計画

- 利用者用130台以上を確保する。
- 駐車しやすい、視認性や安全性を確保し、出入口にアプローチしやすい位置に思いやり駐車場を整備する。
- イベント時には、市役所・市役所職員駐車場約380台や公共駐車場約190台等の周辺駐車場を活用。

(8) 屋外オープンスペース・外構計画等

- 休憩、文化芸術活動、イベント活動等の場として、誰でも気軽に利用でき、天候や気候による利用制限をできるだけ抑え、年間を通じて利用しやすい屋外オープンスペースを整備する。

要求水準書(案) ▶ 諸室に関する基本要件

◆基本的な考え方

要求水準書、諸室の要求水準、ホールの要求水準、諸室に設置する備品等リスト、情報システムに関する要求水準、移転予定の既存備品リストに記した課題や考え方、要求水準を踏まえて、共創の場として「融合」され、「成長」する魅力的で使い勝手の良い室・スペースや備品の計画を行う。

また、DBO事業の特性を活かして運営と建築が「融合」し、「成長」しうる施設づくりに留意する。

◆施設計画における「融合」

従来の「図書館」「ホール」といった施設種別ごとにゾーニングが分かれることなく、横断して居場所をつくり、共用部とつながり、活動が見える空間とすることで、ヒト・モノ・コトが自然につながり、個別の諸室の機能特性等に応じて融合した配置とすること。市民の多様な活動が相互に刺激を与えあい、新たな興味や関心、活動へと広がる空間を目指す。

◆施設計画における「成長」

開館後も市民の活動や興味・関心、社会情勢の変化に加え、一日の時間帯によって、利用者層や利用目的が変化することを踏まえ、施設機能と市民の活動のミスマッチが発生しにくくなるよう、自由度と可変性のある構成、配置とする。

そのため、様々な環境の居場所をつくること、場がモードチェンジすること、間仕切り等により可変することを基本とし、諸室・スペースの用途をできるかぎり狭めず、用途や仕切り位置の変更等に柔軟に応じられるような施設計画とする。

◆9つの場と主な諸室・スペース（一覧）

みらいスペース	
ほっとくつろぐ場	ラウンジ、雑誌・新聞コーナー、和室
がやがやおしゃべりの場	カフェ・ショップ
すくすく育みの場	プレイルーム、子育て支援センター、相談室、児童書架、こどものへや、授乳室・給湯
みらいスタジオ	
じっくり集中する場	個人学習スペース、グループ学習室、無数の本に囲まれた場、ワークスペース、予約本コーナー
わいわい学び語る場	グループ学習スペース、ミーティングスペース、ティーンズ
わくわく発見・体験の場	調理スペース、視聴覚資料、地域資料、多目的ホール、練習室
みらいステージ	
じわじわ発信の場	企画展示ギャラリー
ガチャガチャもののづくりの場	アトリエ
キラキラパフォーマンスの場	メインホール
全体	一般開架、レファレンスコーナー、総合案内、相談カウンター
管理機能	運営事務室、直営事務室、共創用倉庫、防災倉庫、貸出楽器庫

◆効率的な施設整備

類似する諸室・スペースの集約や多用途化、共用部の有効活用等により、面積の合理化・効率化を図る場合は、10,000㎡以上の範囲で延べ面積を縮減する提案を可とする。（十分な有効性・合理性が認められる場合は、理由及び効果の明示を条件に10,000㎡未満とする提案も可とする。）

要求水準書(案) ▶ 統括管理業務

◆基本的な考え方

本事業では、将来にわたり市民に愛され、使われ続ける施設の実現と、良質な事業・サービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けることが重要であるため、統括管理業務は、事業期間を通じて本事業全体を俯瞰し、設計業務、建設業務、工事監理業務、運営業務、開業準備業務及び維持管理業務の各業務の進捗、品質、課題等を横断的に把握するとともに、各業務間の調整及び連携を適切に行う。

事業全体を統括するとともに、運営方針や企画を総合的にプロデュースし、将来の運営を見据えた視点を設計業務・建設業務に適切に反映させることにより、施設整備と運営を一体的に捉え、事業者が有する専門的な知識・技術・ノウハウを最大限に結集する。

これにより、本事業が目指す施設及び事業・サービスを実現し、市民に提供する価値を最大限に高めるものとする。

◆業務の要求水準

ア 統括マネジメント業務

- 本事業の目的を踏まえ、事業計画を策定するとともに、本事業全体のマネジメント体制を構築する。
- 全体統括責任者は、市及び関係機関と構成員とを調整し、各業務責任者をはじめとする従事者を管理監督し、各業務の履行状況を管理し、本事業全体を適切に機能させる。

イ 運営方針・企画立案に係るプロデュース業務

- 運営・企画プロデューサーによる横断的な指揮・監督のもと、本事業の目的及び運営業務の基本方針に沿って、開業準備業務責任者や運営業務責任者等と連携しながら、本施設全体の運営方針の策定及び企画立案等を一元的に推進する。

ウ 事業評価業務

- 各業務が要求水準を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入する。
- 運営開始から5年度目に、時代の変化や市民のニーズを踏まえて本事業の内容全体について中間評価し、運営6年度目以降の運営・維持管理業務の内容に反映する。

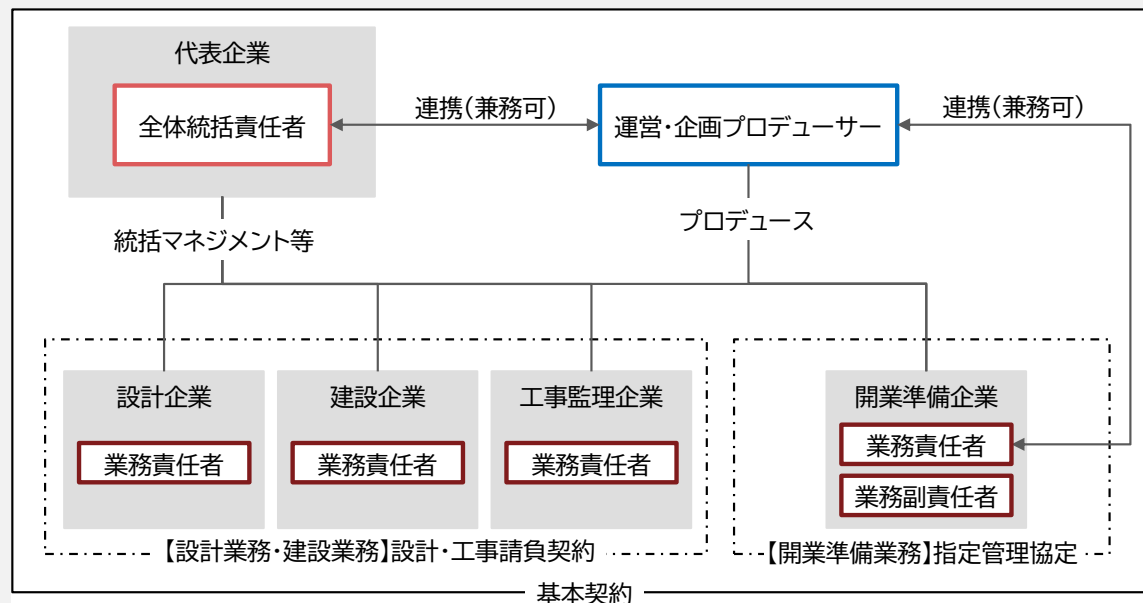
◆実施体制

ア 全体統括責任者及び業務責任者

- 事業者は、全期間にわたり代表企業から事業全体を統括する「全体統括責任者」を配置し、各業務の「業務責任者」を配置する。

イ 運営・企画プロデューサー

- 施設全体の運営方針・企画立案に係るプロデュース全般を担う「運営・企画プロデューサー」を配置し、開業準備段階から運営段階まで一貫した事業が展開できるよう取り組む。



要求水準書(案) ▶ 設計業務・建設業務・工事監理業務

◆基本的な考え方

- 設計業務**：がまごおり「みらいキャンパス」をかたちにし、施設と運営が一体となって、市民一人ひとりの多様な学びや活動、交流を支える空間となるとともに、新たな価値を生み出す施設を実現することを目的とする。
市民の「やりたい」という思いを大切にしてきたことから、施設完成時だけでなく、将来にわたり市民に愛され、使い続けられる施設となり、市民の居場所と活動の場を実現する設計を行う。
- 建設業務**：施設を整備すること自体を目的とするものではなく、市民一人ひとりの「やりたい」が育ち、交流や活動がつながる市民の居場所づくりを目的とする。
基本理念である「共創」を理解し、計画段階から行ってきた市民共創や設計段階で積み重ねてきたことを尊重しながら業務を行う。
- 工事監理業務**：建設業務が要求水準等に合致し適切に実施されているかを確認するとともに、本施設の基本理念や施設コンセプトが設計段階から施工段階においても適切に実現されるよう監理を行う。

◆業務の要求水準

事業者は、各種関係法令、指針等を遵守し、契約書、要求水準書、事業提案書、設計図書、施工計画書及び品質管理計画書に従って施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務を実施する。

○定例会の開催

- 事業者は、業務の進捗管理を適切に実施するとともに、市に対して進捗状況を適宜報告するため、市と事業者との間で業務に係る協議を目的とする「設計部会」「建設部会」「工事監理部会」を開催する。
- 「設計部会」「建設部会」「工事監理部会」は、定期的(1回/月以上)に定例会を開催するほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催する。

○セルフモニタリング業務

- 事業者は、要求水準等確認計画書(チェックリスト)及び事業提案履行確認表(チェックリスト)を作成し、市に提出するとともに提案時に記載した項目が遵守されているかも含めて市の確認を受ける。
- 事業者は、各業務の節目に、契約書に定める図書とともに、要求水準等確認報告書及び事業提案履行確認表を市へ提出し、要求水準に適合していることの確認を受ける。
- セルフモニタリングの結果により、要求水準未達のおそれがあると判断した場合は、速やかに市へ報告の上で改善方法について検討し、改善を図る。

⇒他の業務でも同様に「セルフモニタリング業務」を実施する。

◆業務の進め方

- 設計業務は、本事業において整備する施設が「施設の機能及び性能に関する要求水準」を満たし、各事業者内でコンセンサスを得て、本事業の目的に合致して、誰もが安定的に利用できるサービスを提供可能な施設を設計する。
- 建設業務は、他業務と連携し、開館後の利用や活動を見据えて施工期間から機運醸成を図る。

◆市民共創

本事業の基本理念である「共創」に基づき、本施設づくりへ市民が参画できる機会を創出することを目的とし、市民ワークショップ等を行う。

ア 整備イメージ等作成業務

- 現況及び本施設の3Dモデルデータ及び3D可視化・VRコンテンツ等を作成し、近隣住民等への説明、関係者との協議・調整、ワークショップ等において、本施設の整備イメージを正しく共有する。

イ 市民ワークショップ

- 設計期間は設計内容の説明及び空間活用に関する意見聴取を、建設期間は開館後の事業や運用ルール等に関するワークショップ等を実施し、市民への事業周知及び参画意欲の醸成を図る。

要求水準書(案) ▶ 運営業務（基本的な考え方）

◆基本的な考え方

管理運営計画に基づき、幅広い世代の市民が日々の「やりたい」という思いにヒト・モノ・コトをつなげて共に「創る」運営、また日々の「創る」を重ねていくことで蒲郡らしい、みらいキャンパスらしい未来を共に描いていく運営の実現を目指す。市民の「やりたいこと」を「創る」につなげる過程において、ノウハウを最大限発揮するとともに、常に知見のアップデートに努め、市民とともに創り、成長する運営を行う。

事業期間だけでなく長く財政的に持続可能性のある新たな公共施設の運営スタイルが構築されることを期待する。

防災、安全管理への配慮は必要であるが、必ずしも「朝から晩まで、いつも人が配置されている」ことにとらわれず、デジタル化の推進や市場性からみた受付コアタイムの設定などの提案を行い、省人化によるランニングコストの最小化、費用対効果の最大化に努める。

◆業務の区分

ア 事業者が必ず実施する業務（必須業務）

(ア)4つの機能に係る事業・サービス(基本事業)

- ① 共創機能に係る事業・サービス
- ② 図書館機能に係る事業・サービス
- ③ ホール機能に係る事業・サービス
- ④ こども・子育て機能に係る事業・サービス

(イ)情報システムの運用・保守管理業務

(ウ)生涯学習機能に係る事業についての支援、協力

(エ)広報・宣伝業務

(オ)飲食・物販スペース運営業務

(カ)駐車場運営業務

(キ)視察等への対応

(ク)セルフモニタリング業務

イ 事業者が任意で実施する業務（任意業務）

(ア)自主事業

- ① 基本事業の拡張に係るサービス
- ② 利便性向上に係るサービス
- ③ その他

(イ)付帯事業

◆開館時間

9時～21時

人員の効率的な配置による費用対効果の向上を図るため、窓口等の対人サービスは10時～18時を基本にコアタイムを設定し、それ以外の時間帯はセルフ貸出機等を活用したセルフサービスを基本とする。

機能	営業時間等
メインホール 多目的ホール	本番利用があるとき22時まで対応
子育て支援 センター	10時～16時 17時以降は21時まで貸し出すことができる
カフェ・ ショップ	コアタイム中は営業 時間は提案による

◆休館日

週1回（曜日は提案）及び年末年始
（臨時開館・休館日なしも提案可とする。）

◆施設利用規則（抜粋）

ア 利用時間

9時～21時の間で1時間単位。
（ギャラリー展示利用は1日単位）

イ 申込方法

原則、施設予約システムを活用。ただし、デジタルディバイド解消の方策を求める。

ウ 申込、支払い等の受付時間

窓口対応はコアタイム内とする。

エ 利用料金設定

【利用料金の上限額】の範囲内で提案

オ 利用料金支払時期／方法

施設利用料金は申込時、設備・備品は利用終了時に支払。キャッシュレス決済推奨。

カ 利用料金の加算／減免

市外加算、入場料等加算、営利加算を行う。

事業者の基本事業は全額免除、行政利用・その他の利用は市長が必要と認める場合に、必要と認める割合を減免する。

要求水準書(案) ▶ 運営業務（実施体制）

◆運営における「融合」▶ 働きやすさ

各自の専門性を活かしつつ、従来の「図書館」「ホール」「子育て支援」といった機能や、「事業」「貸出」等の担当業務によって組織や職員が分断されることなく、「みらいキャンパスの運営」として一体的に事業を企画・実施する体制を構築し、職員間の情報共有を徹底する。

◆運営における「成長」▶ 人材育成

市民のニーズや社会情勢、生涯学習・文化芸術を取り巻く環境や潮流の変化を的確に捉え、前例にとらわれたり変化を恐れたりすることなく、常に新たな試みに挑戦する。また、様々な人や活動とのつながりを広げ、職員の研修・教育を通じた人材育成に注力する。

◆組織体制

- 運営・企画プロデューサーを含めた一体的な組織体制を構築し、機能の枠を越えて横断的かつ融合的に事業・サービスを提供する。
- 開館時間においては、有事の際に判断する権限を有する人材(運営業務責任者、副責任者等)を1名以上配置する。

◆専門人材の配置

機能	求める配置人数、専門性
共創機能	・ 市民と円滑かつ気軽に接することのできるコミュニケーション能力 ・ SNSを含めて情報の収集、編集、発信に関する能力 ・ 市民の活動等が円滑に進むように進行・支援できるマネジメント力、調整力 ・ 機器や機材の使い方をレクチャーするなど、創造活動へのサポート力
図書館機能	・ 図書館法における図書館長を配置 ・ 司書又は業務経験者を中心に配置 ・ 一般資料、児童資料、郷土資料・アーカイブ、電子図書館・IT関連、レファレンスの従事者は司書資格保有者を5割以上とする。 ・ 市民とのコミュニケーション能力が高い人材を多く配置 ・ 図書館の管理運営業務経験者（3年以上）を5名以上配置
ホール機能	・ 舞台技術管理者は、安全管理意識が高く、経験豊富でコミュニケーション能力の高い人材をリーダーとして配置 ・ 原則、本番利用時にメインホール3名、多目的ホール1～2名を配置
こども・子育て機能	・ 子育て親子の支援に関して意欲のある者で、子育ての知識と経験を有する者を配置 ・ 子育て支援センターについては、専従職員2名を配置し、その営業時間内は当該専従職員のうち保育士資格を有する者を常時1名以上配置

◆関係団体・施設との連携

- 共創の実現、これを市内全域に拡げていくにあたり、市内他施設や、様々な活動団体等と積極的に連携して事業・サービスを行う。

◆ボランティアとの連携

- ボランティア(団体及び個人)との連携を行い、各種催しや事業・サービスの展開を行う。
- 既存のボランティア活動から、更なる連携を拡充する。
 - ✓ 読み聞かせのボランティアと連携した、定期的なおはなし会の開催
 - ✓ 点訳や音訳のボランティアと連携した、ハンディキャップサービスの実施
 - ✓ 運営のボランティアと連携した、館内や屋外スペースの安全管理、環境整備

要求水準書(案) ▶ 運営業務（要求水準・必須業務）

ア 4つの機能に係る事業・サービス（基本事業）

共創機能に係る事業・サービス

①基本的な考え方

市民が活動に参加したり、自ら活動を始めたりする際のハードルを下げ、多様な活動が生まれ、つながり、広がる施設として、有機的な「学びの循環」の実現を図る。

②事業・サービス

a 情報発信、b 活動支援、c 交流促進、d 会員管理、e 居場所・学びの環境の充実

③諸室・スペース等の貸出

共用部等においても、例えば㎡単位でスペースを貸すなどの柔軟性の高い運用ルールを設定し、市民にとって自由度の高い使い方を実現する。

図書館機能に係る事業・サービス

①基本的な考え方

本の魅力を引き出し、本との出会いの機会を増やすことや、活動と本（情報）がシームレスに結びついて利便性を高めることを意識してサービスを提供する。

②事業・サービス

a みらいキャンパスらしい資料・情報の収集・提供
b ライフステージに寄り添った資料・情報の収集・提供等
c 蒲郡アーカイブ、d レファレンス、e アウトリーチ

③資料の貸出

原則として現図書館の貸出サービスを引き継ぐ。

④資料の収集・除籍等

市は開館から10年程度で市全体の蔵書数約30万冊に達することを目指しており、収集方針及び除籍基準に基づき、資料の収集及び除籍を計画的に行う。

⑤児童館、保育園等の館外配本業務 ⑥ブックスタート運営業務

⑦相互配送、相互貸借及び他館との連携 ⑧その他関連業務

ホール機能に係る事業・サービス

①基本的な考え方

市民の「やりたい」を「創る」に変えて発信する場として、より充実した発表、表現ができるように、また活動する人が増えるように、多様な文化芸術に触れたり、活動を高めたりするための学びの機会を得られる事業を提供する。

②事業・サービス

a 市民や文化団体等による発信・表現の促進、b 多様な公演・展示の鑑賞
c 用途に合わせて可変する空間の提供、d 鑑賞者を増やす拡張機能

③ホール等の貸出

市民の活動発表に対してより充実したものとなるように相談対応や提案を行うなど、施設提供・管理という立場を超えた伴走者としてサービスを行う。

こども・子育て機能に係る事業・サービス

①基本的な考え方

蒲郡の将来を支えるこどもや子育て世代が気軽に活用できること、他の親子と一緒に過ごせる場や、親子だけで、あるいはこどもだけでも過ごせる場を提供することで、交流やリフレッシュの機会を創出することを意識して、事業・サービスを提供する。

②事業・サービス

a 地域子育て支援拠点事業（子育て支援センター）
b こどもの居場所や学びに繋がる場の充実
c 活動託児
d 子育て援助活動支援事業（ファミリーサポートセンター）

③関連業務

要求水準書(案) ▶ 運営業務（要求水準・必須業務・市民との共創）

イ 情報システムの運用・保守管理業務

開業準備業務において整備した情報システム(蔵書管理、チケット管理、情報発信等)を効果的に運用するとともに、適切に保守管理を行う。

ウ 生涯学習機能に係る事業についての支援、協力

市が主催する又は市が認めた生涯学習に係る各種事業について、施設内の大部分を使用して行うものを中心に、日常的に従事する職員の対応可能な範囲において、当日の運営、安全管理等について支援・協力する。(想定:はたちのつどい、春の文協まつり、市民文化祭)

エ 広報・宣伝業務

共創機能に係る事業・サービスの情報発信とともに、ホームページ、SNS、情報紙等、本施設で行われる活動や本施設の使い方を広く周知するための広報・宣伝を行う。イベントや講座の事前情報の周知のみならず、活動状況、イベント等の実施状況を共有する。

オ 飲食・物販スペース運営業務

本施設内に事業者が整備する飲食・物販スペース(カフェ・ショップ)を用いて、事業者が独立採算でカフェ・ショップ等を運営する。営業時間は提案とするが、少なくともコアタイムの間は営業する。

カ 駐車場運営業務

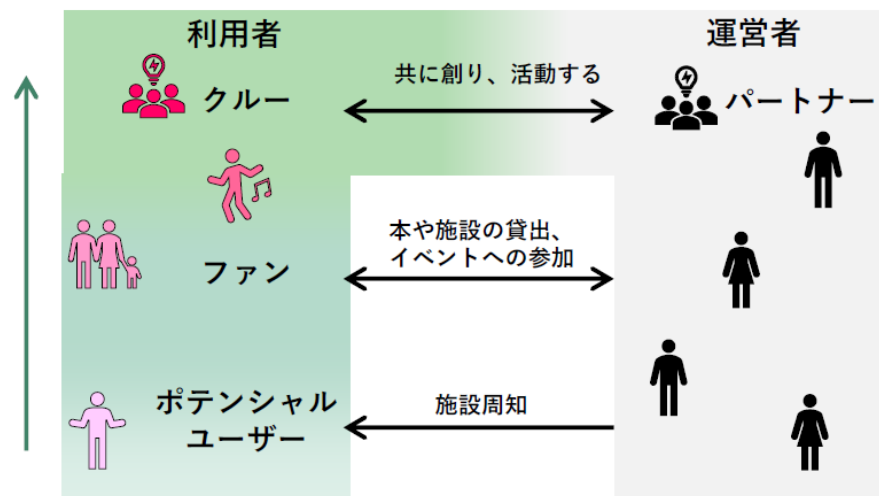
事業用地内に整備する駐車場を運営する。8時30分～21時の営業を必須とする。ホールでの公演等に伴い21時以降も利用が見込まれる場合は、終演時刻や観客の出庫に要する時間を踏まえ、営業時間を延長する。それ以外の時間帯の営業は提案とする。

◆市民共創

本施設における共創は、市民がそれぞれの関心や目的、過ごし方に応じて本施設と関わり、「知る」「利用する」「参加する」「活動する」といった多様な関わり方が生まれ、育まれることを求めている。特定の活動への参加を目的とせず気軽に訪れる市民の、偶発的な出会いや新たな興味・関心の芽生えも、共創の重要なあり方として捉える。

こうした多様な関わりを通じて、交流や学びが次の活動へとつながる有機的な「学びの循環」を形成するため、市民自身が本施設の活動をつくり、育て、広げていくことのできる環境を構築する。

会員制度等を活用して市民の多様な関わり方を把握するとともに、管理運営計画に記載の「ポテンシャルユーザー」「ファン」「クルー」等、関わりの深さに応じた関係性を構築し、市民の主體的な活動や継続的な参加につなげる。



図：市民の関わり方の深度イメージ

要求水準書(案) ▶ 開業準備業務

◆基本的な考え方

開業準備段階においても、開館後の運営を見据え、「融合」・「成長」する運営組織体制を構築し、効果的かつ効率的に開業準備業務を推進する。また、開館前から市民共創活動を継続的に実施し、開館後の市民共創活動へ円滑に移行できる環境を整える。

これらの取組を通じて、開館前から市民と本施設とのつながりを育み、幅広い市民から関心を集めるとともに、本施設の開館を多くの市民が心待ちにする機運を醸成する。

◆業務の要求水準

(1) 市民共創業務（右記参照）

(2) 広報・宣伝活動業務

- ・愛称又は呼称の検討
- ・ロゴ、シンボルマークの作成
- ・ホームページ、SNSの開設・運用
- ・情報誌の作成、発行
- ・パンフレットの作成
- ・広報がまごおりの記事作成への協力

(3) 運営準備業務

- ・情報システムの構築業務
- ・利用受付の開始、受付に関する業務
- ・既存施設からの移行業務
- ・配架計画、選書業務
- ・開館前までの維持管理業務

(4) 開館記念に係る業務

- ・開館記念式典及び開館記念イベント企画制作、運営業務
- ・グッズ等製作業務
- ・映像制作業務

(5) セルフモニタリング業務

◆市民共創業務

ア みらいキャンパスの輪の拡大

- 本施設の開館を多くの市民が心待ちにするような機運の醸成に向け、本プロジェクトの認知拡大及び魅力の発信を第一の目標として、積極的に取り組む。
- あわせて、市民の「やりたい」に寄り添い、その実現に向けて伴走することで、「ファン」や「クルー」を早期から拡充し、開館後の市民共創活動の土台づくりを進める。

イ プレイメント

- 着工前、建設期間、開館前などタイミングに合わせて、市民への周知及び開館後の事業・サービスを体験する機会の提供を目的としたプレイイベントを計5回以上実施する。
 - ・仮囲いを活用したイベント
 - ・現施設のレガシーを本施設へ継承・発展させる取組
 - ・建設工程の一部に市民が参加できるイベント
 - ・市民、市内保育園・学校などを対象とした見学会
 - ・市民との選書に関するイベント

ウ 市内イベントや団体等との連携

- 市内のイベントへの連携・出展等を通じて、本事業の認知拡大及び魅力発信を効果的に行う。また、市内の団体等と連携し、機運の醸成や開館前からの人脈づくりにつなげる。

エ プレオープン

- 開館前に全機能又は一部機能をプレオープンし、運営の試行を行う。市民、「ファン」や「クルー」、蒲郡市にゆかりのある人等を招き、実際の利用を通じて得られる反応や気づき等を開館後の運営に活かす。

要求水準書(案) ▶ 維持管理業務

◆基本的な考え方

施設や設備を物理的に維持するだけでなく、市民がいつでも安心して心地よく過ごし活動を広げられる利用環境を継続的に確保・向上させることを目的とする。

乳幼児から高齢者までが集まる「市民の居場所」として、融合・成長する柔軟な運営、高い水準の衛生環境、壁の少ない開放的な空間に応じた確実な安全性を確保するとともに、日々のイベントや利用状況に合わせて空調や清掃、警備を柔軟に連動させるなど運営スタッフと緊密に連携し、利用者の声に即座に対応する体制を構築する。

省人化や効率化のための技術を活用し、環境負荷の低減、設備等の長寿命化のための予防保全、ライフサイクルコストの低減により、持続可能な施設運営を行う。

◆業務の要求水準

- (1) 建築物保守管理業務
- (2) 建築設備保守管理業務
- (3) 環境衛生管理業務
- (4) 清掃業務
- (5) 舞台設備等保守管理業務
 - 本施設に設置した舞台設備等の性能及び機能を維持し、利用者が安全に利用できるよう、適切に保守点検を行う。
- (6) 什器・備品設備等保守管理業務
 - 子育て支援センター及びプレイルーム等に設置する遊具・玩具等について、特にこどもが使うものであるため慎重かつ確実に管理、点検を行う。
- (7) 外構・広場保守管理業務
- (8) 植栽管理業務
- (9) 駐車場維持管理業務
- (10) 警備業務
 - 機械警備設備(監視カメラ設備、センサー、セキュリティシステム等)、防犯カメラを常時運用し、24時間365日、本施設を警備する。
- (11) 修繕業務
- (12) セルフモニタリング業務

◆ライフサイクルコストの低減

- 省人化・省力化技術の利活用によって、日常の清掃、点検・保守作業等の維持管理業務が、効率的かつ安全に行える計画とする。
- 長期間にわたる建物利用を考慮し、中長期修繕計画を作成し、計画に基づくライフサイクルコスト低減効果の高い施設とする。
- AI等を活用した高効率な空調・調光管理、人感センサーや昼光センサーの設置等による、エネルギー資源の有効利用を図る施設とする。

◆費用の支払方法

ア 光熱水費の支払い

- 電気・水道等の使用量が読めないことによる価格変動リスクの抑制のため、引渡し後から令和17年3月31日までの光熱水費は実費精算とする。

イ 修繕の実施、費用の負担

- 修繕は事業者が実施し(市の責めに帰すべき事由を除く)、修繕費は各年度300万円(税込)以上の均等額を提案金額に計上する。
- 実績が提案時の修繕費に満たない差額(剰余分)は次年度以降に充て、事業期間終了時の剰余分を市に返還する。

区分	費用負担者
提案時修繕費+剰余分を超える部分	市
提案時修繕費+剰余分以下の部分	事業者