

小鹿野町道の駅両神温泉薬師の湯
リニューアル事業（設計・施工）
要求水準書

令和5年9月

小鹿野町まちづくり観光課地域商社推進課

小鹿野町道の駅両神温泉薬師の湯リニューアル事業（設計・施工）

要求水準書

1 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、小鹿野町（以下「町」という。）が「小鹿野町道の駅両神温泉薬師の湯リニューアル事業（設計・施工）（以下「本事業」という。）」を実施するにあたって、本事業を請負う者に要求する施設等の水準等を示すものである。

本書の適用範囲は、以下のとおりとする。

- ・道の駅両神温泉薬師の湯施設（温浴、休憩、食堂施設）
※農林産物直売所は除く

2 法令遵守

提案に当たっては、都市計画法、建築基準法、埼玉県景観条例、消防法等の事業内容に係る関係法令を遵守するものとする。

また、事業実施に当たって、必要な登記関係及び許認可の取得・手続きについては、事業者の負担により実施するものとする。

3 施設の基本要件

（1）基本条件

本事業において、事業者が整備する施設は以下のとおりとする。なお、施設が県立両神自然公園内に位置していることから、施設コンセプトに「森林」の要素をとり入れるなど、周辺環境に調和した提案とすること。

① 整備施設の範囲

棟名	部屋名	備考
体験学習施設	フロント	事業対象
	売店	事業対象
	各施設通路	事業対象
	中広間	事業対象
	キッズスペース	事業対象
温泉浴場	男女浴室、脱衣室	事業対象外
健康増進施設	エレベーター	事業対象外
	ボイラー室	事業対象外
	休憩スペース	事業対象

	男女脱衣室	事業対象外
	男女浴室	事業対象外
山村交流施設	厨房	事業対象外
	食事スペース	事業対象
	大広間	事業対象
農産物直売所施設	農林産物直売所	事業対象外
渡り廊下	渡り廊下（3カ所）	事業対象

※実施要領に記載する総事業費（上限額）の範囲内で、中庭や植栽スペースなどをウッドデッキや足湯スペースなどとして有効利用することを提案すること。

※必要に応じて既存トイレを撤去し、他の用途への変更などの提案も可能。その他、道の駅施設の賑わいづくりに資する装飾の整備等に関して、提案することを可能とするが、町が負担可能な整備費用は、実施要領に記載する総事業費（上限額）の範囲内とする。なお、追加提案については、評価の加点対象とする。

② 施設の整備状況

既存施設の構造については、以下のとおりである。

配置については、別添の敷設状況図面等を参照すること。（単位：㎡）

施設	状況	1階床面積	2階床面積	延床面積
体験学習施設	S-1F	388.55	—	388.55
温泉浴場	CB-1F	153.76	—	153.76
健康増進施設	RC-2F	320.67	320.67	641.34
山村交流拠点施設	S-1F	716.04	—	716.04
農産物直売所施設	S-1F	253.14	—	253.14
渡り廊下	S-1F	55.99	—	55.99
その他の施設	—	360.56	—	360.56
合計		2248.71	320.67	2569.38

(2) 設計条件

① 共通事項

ア 景観・環境への配慮

周辺の自然環境と調和する施設整備を行うこと。

イ バリアフリー・ユニバーサルデザイン対応

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等を遵守し、高齢者や障害者のバリアフリーを確保するとともに、ユニバーサル

デザインの思想を導入し、誰もが利用しやすい施設とすること。

ウ 運営面への配慮

- ・施設運営について、指定管理者制度の導入により民間活力による施設運営を実施していることから、当該施設の運営面を想定し、賑わいの場となる施設計画とすること。また、工事は道の駅施設を営業しながらの工事とする。エリアごとに施工し、工事期間中に全館閉館することのないよう工事工程を組むこと。
- ・リニューアル改修工事に伴うコスト比較を行うこと。「工事コスト」のほか、将来の維持管理・更新費用を含む「ライフサイクルコスト」の2つの分野について特段の配慮をすること。

エ 既存施設に関する事項

- ・当施設は道の駅施設であり、日帰り温泉及び食堂施設の整備であることに十分に配慮すること。
- ・県立両神自然公園に位置する施設であるため、周辺の自然環境とかけ離れたコンセプトとならないように配慮すること。
- ・施設全体の調和を図ること。
- ・利用者が施設間を移動する際の動線に配慮すること。
- ・中庭や植栽部などデッドスペースの活用に配慮すること。
- ・本事業において新たに照明や空調等の設備更新を提案する場合は、光量や色彩など、施設の利用目的との調和に留意すること。また省エネに配慮した設備を使用すること。
- ・その他の設備を提案する場合においても、利用者のニーズに配慮するとともに同様の留意を行うこと。

オ 使用材料

- ・木材を使用する場合は、秩父産材の使用に配慮すること。
- ・設計コンセプトの決定において中古品を使うことが望ましいと判断した場合は（例：昭和レトロなコンセプト等）リユース品を使用することを認める。但し、実施要領に記載する総事業費（上限額）の範囲内とし、確実に調達可能なものを使用すること。
- ・現場発生材の再利用に努めること。

カ その他

- ・道の駅両神温泉薬師の湯は、日帰り温泉施設（入館に関して有料エリア）と食堂施設（入館に関しては無料エリア）が混在するため、各々の施設運営に支障がないように動線配慮し設計すること。但し「(2)設計条件」「②各エリア別計画」の「エ」により、有料エリアと無料エリアに切り分ける提案を行う場合については、施設運営及び施設管理

に支障がでないよう、特に配慮すること。

② 各エリア別計画

ア 体験学習施設（388.55㎡）

- ・道の駅両神温泉薬師の湯の入口であり、エレベーターホール前は浴室へのアプローチ部であるとともに休憩所としても活用できるスペースである。また、売店も併設されているため、入館時にインパクトを感じることの出来る改修を計画すること。
- ・中広間は、来館者がゆったりした時間が過ごせるようなスペースとすること。

イ 温泉浴場（153.76㎡）

- ・本エリアは現在、一般客に開放していないため、今回のリニューアル事業の対象外とする。

ウ 健康増進施設（641.34㎡）

- ・現状、マッサージチェアやキッズスペースとして活用している健康増進室（126.36㎡部）は改修対象とする。動線上、お客さまが最も往来するスペースであるため、賑わいの創出が図れる提案とすること。本施設の1階ボイラー室は、今回のリニューアル事業の対象外とする。
- ・2階部分は脱衣室及び浴室となっているが、今回の事業とは別にリニューアル工事を予定しているため、今回の事業の対象外とする。

エ 山村交流拠点施設（716.04㎡）

- ・現状で体験学習施設から渡り廊下で繋がり、利用できるようになっているが、場合により渡り廊下部で仕切り、有料エリアと無料エリアに切り分ける提案も可能とする。
- ・中庭の植栽部の活用を提案すること。
- ・現状で食堂の動線が悪いことから、現状の使用用途と大幅に変更した提案も可能とする。

オ 農産物直売所施設（253.14㎡）

- ・本リニューアル事業の対象外とする。

カ 渡り廊下（55.99㎡）

- ・渡り廊下の外部にデッドスペースが存在しているため、活用の提案をすること。その場合は、施設運営並びに施設管理に支障が出ないように、配慮すること。

キ その他の施設

- ・機械室、公衆トイレ等であり本リニューアル事業の対象外とする。

※上記により事業対象面積は1,286.94㎡とする。

4 設計業務に関する要求水準

(1) 総則

① 業務の目的

設計業務は、本施設が「3 施設の基本要件」における「(2) 設計条件」を満たし、本事業の目的に合致して、誰もが安全、快適に過ごせ、再来したくなるサービスを提供することが可能な施設を設計することを目的とする。

② 業務の対象

3施設の基本要件による。

③ 業務の区分

要求水準に従って、設計業務を行うこと。なお、施設の設計、改修建設のために、事業者が町からの提示資料以外に建物の構造調査等を実施することが必要と判断した場合には、自らの責任と費用負担において実施すること。

詳細は、特記による。

(2) 業務の要求水準

① 設計業務

ア 業務体制

- ・事業者は、業務体制を設計着手前に町に通知すること。
- ・町が町民や地元住民等を対象として事業概要等を説明する説明会の開催を行う際には、町の要望に基づき協力を行うこと。

イ 設計業務の実施

本要求水準書で記載された事項は、基本的内容について定めるものであり、これを上回って設計することを妨げるものではない。また、本要求水準書に記されていない事項であっても、施設の性能及び機能を発揮するため、当然必要と思われるものについては、事業者の責任において補足・完備させなければならない。

a 共通留意事項

- ・事業者は、前述している適用法令・条例・基準等に基づき、設計業務を実施すること。

b 実施設計

- ・事業者は、要求水準書及び企画提案書等に基づき、主要な技術的な検討を行った上で、実施設計を行うこと。

c 設計変更

- ・設計完了後に本要求水準書に適合しない箇所が発見された場合には、事業者の責任において本要求水準書を満足させる変更を行うものと

する。

d 設計図書を作成

- ・特記仕様書による。

5 建設工事及び監理業務に関する要求水準

(1) 総則

① 業務の目的

建設業務は、道の駅両神温泉薬師の湯について、設計業務において作成した設計図書に基づいて、本施設を建設することを目的とする。現状からの用途変更の提案を行った場合には、町による確認の上、建設を実施するものとする。

② 業務の対象

3施設の基本要件による。

③ 業務の区分

ア 建設工事業務

- ・工事
- ・工事に伴う近隣対策
- ・完成検査
- ・完成図書の作成
- ・建設に関わる各種協議・手続等
- ・埼玉県建築工事实務要覧 令和5年版に基づく管理

イ その他の関連業務

- ・各種申請及び手続等
- ・施設の引渡し

④ 業務責任者

建設業務の全体を総合的に把握し調整を行う建設業務責任者を1名定めること。なお、建設業務責任者は、建設業法の規定による監理技術者資格を有する者とする。

⑤ 報告事項

ア 建設工事に係る書類

a 施工計画（着手前業務）

事業者は、建設工事着手前に埼玉県土木工事实務要覧、埼玉県建築工事实務要覧に準じ、関係書類と共に町に提出し、確認を受けること。なお、提出書類は、建設企業、工事監理者、事業者で確認を行ったものを提出すること。

b 建設期間中業務に係る必要書類

事業者は、建設期間中に埼玉県土木工事实務要覧、埼玉県建築工事实務要覧に準じ、関係書類と共に町に提出し、確認を受けること。町が提出を要求した場合には速やかに町に提出するとともに、必要な説明を行うこと。なお、提出書類は、建設企業、工事監理者、事業者で確認を行ったものを提出すること。また、提出時の体裁について記載の無いものは、別途指示する。

c 完成図書

事業者は、町による完成確認の通知に必要な完成図書を提出し確認を受けること。なお、本建設工事で特許を使用した個所については、「特許一覧表」を作成し提出すること。また、これら図書の保管場所を新施設内に確保すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途、町の指示に従うところとする。

(2) 業務の要求水準

① 建設工事業務

ア 建設工事業務に関する基本方針

- ・契約書に定める期間内に、施設の建設工事を実施すること。
- ・建設工事業務に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者が責任を負うこと。
- ・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が、町が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、町が責任を負うものとする。
- ・その他、町は、事業者に対して指示や必要書類の提出を求めることができる。

イ 建設工事業務に関する留意事項

a 建設工事

- ・建設工事は、事業計画に定める期間内に、実施設計図書を履行して行うこと。
- ・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に従って施設の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しておくこと。
- ・月報に主要な工事記録写真を添付し町に提出すること。
- ・事業者は、町に施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ・町は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、工事現場の施工状況の確認を行うことができるものとする。

b 工事に伴う近隣対策

- ・近隣対策については、着工前に町と協議を行うこと。
- ・施工期間を通して騒音、振動、粉塵飛散、搬出入車両の交通問題をはじめ、周辺環境への影響に十分配慮し、問題が発生しないように努めること。
- ・着工後問題が発生した場合は、速やかに町に報告し、十分協議を行った上で対応すること。

c 工事に伴う安全対策

- ・工事期間中の周辺住民等の往来には十分配慮し、敷地内外での事故防止に万全を期すこと。
- ・工事現場全体の保安のために、必要に応じ警備員を常駐させること。
- ・工事車両の出入口では、交通整理を行い、安全対策を講じること。また、施工に際し、車両の動線確保等が生じる恐れのある場合も、必要な整理を行うこと。

d 工事計画策定

- ・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。
- ・騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が周辺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。
- ・近隣への対応について、事業者は、町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。
- ・近隣へ工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間について近隣の了承を得ること。
- ・工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動）を行うこと。
- ・工事は、原則として「日曜日及び国民の祝日に関する法律」に規定する休日には行わないこと。

ウ 着工前

a 各種届出・申請業務

- ・計画通知等建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施すること。
- ・各種届出、申請、許認可等の書類の副本・写し等を町に提出すること。

b 近隣調整・準備調査等

- ・着工に先立ち、近隣との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な推進と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ・建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば

ば適切な処置を行うこと。

- ・町と連携し、近隣住民等へ、工事工程等について説明をすること。
- ・準備調査において、敷地内に現存するものに手を加える（撤去、伐採を行うなど）場合には、事前に町及び関連官庁に確認を行い、届出等手続が必要な場合には滞りなく行うこと。

エ 工事中

a 建設工事等

- ・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に従って施設の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。
- ・事業者は、町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。
- ・町は、事業者又は建設業務に当たる者が行う工程会議に立会うことができるとともに、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- ・工事中における当該関係者及び近隣への安全対策については万全を期すこと。
- ・工事を円滑に推進できるように、必要な施工状況の説明及び調整を十分に行うこと。

b 工事監理業務

- ・事業者は建築基準法第5条の6第4項に規定する工事監理者を配置すること。
- ・工事監理者は、工事監理業務の状況について毎月町に定期報告を行うとともに、町が要請した場合は、随時報告を行う。
- ・工事監理業務内容は、埼玉県建築工事監理業務委託共通仕様書及び民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書に基づくものとし、具体的な業務は、国土交通大臣官房官庁営繕部監修・建築（電気設備、機械設備）工事監理指針に記載された内容を十分に考慮したものとする。

オ 完成後業務

a 事業者による完成検査

- ・事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転等を実施すること。
- ・完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転の実施については、町に書面で通知すること。
- ・町は、事業者が実施する完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転に立会う。
- ・事業者は、町に対して完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転

の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

b 町による完成検査

- ・町は、事業者の立会いのもとで完成確認を実施するものとする。
- ・事業者は、機器、器具、備品の取扱いに関する町への説明を実施すること。

c 確認結果及び引渡し

- ・町は、要求水準書及び事業者の提案の内容を逸脱していないことを確認し、契約目的物が合格であると判定したときは、完成検査結果通知書を発行するものとする。事業者は、この完成検査結果通知書を受領した後、目的物引渡書を提出すること。

d 再検査

- ・事業者は、確認結果が不合格となった場合は、町の指示に従って是正及び手直し等を行ない、再検査を受けること。

カ その他の関連業務

a 各種申請及び手続等

- ・建設工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続等を行うこと。

b 開業準備業務

- ・供用開始までに供用開始後の施設の維持管理・運営が十分に円滑に行えるように、設備の試運転や、維持管理・運営職員への操作説明等を実施すること。

c 町への施設の引渡し

- ・町から施設の完成確認通知書を受領した後、引渡し予定日までに完成図書とともに施設を町に引き渡すこと。