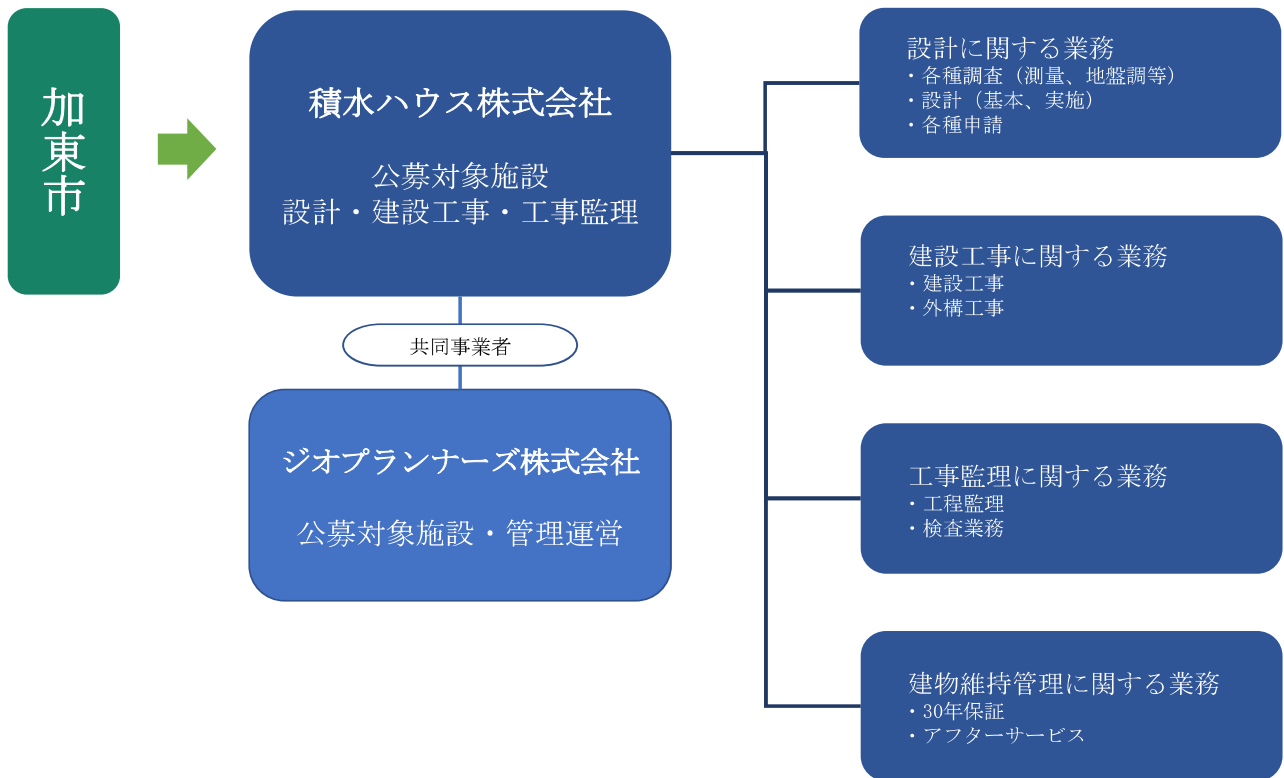


【業務体制】



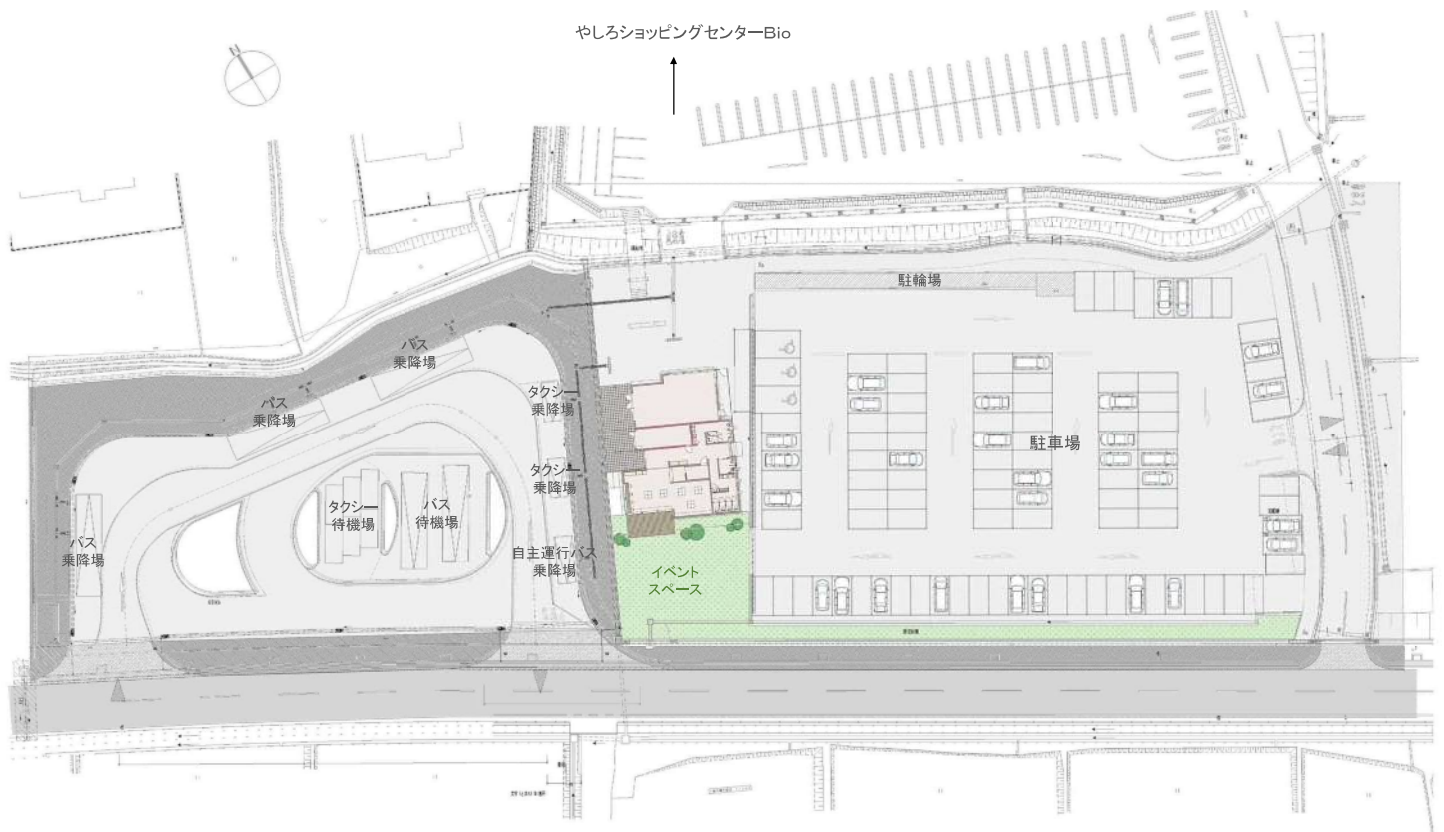
【外観デザイン】



【外観デザイン】



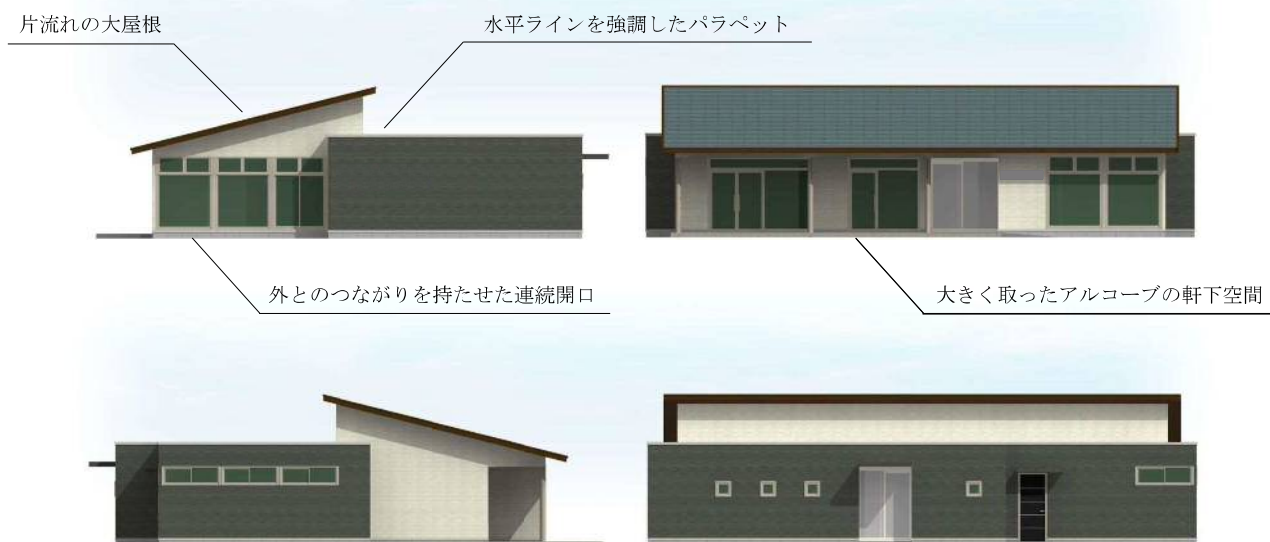
【外構計画平面図】



【立面図】

建物の形状はモダンなデザインとし、軒下空間や色彩で「和」を表現。
和モダンな外観で新たなまちの玄関口として、シンボリックな役割になります。
この施設に自然と人が集まり、交流が生まれ、人と地域と環境につながる「場」＝「駅」としての機能を目指します。

南北面は白と黒のコントラストを持たせ印象的な外観。
東面は黒壁を基本とし、連続する箱形状と水平ラインが印象的な外観。
西面は白壁を基本とし、テナントに入る店舗イメージに配慮。



【内観パース】



【内観パース】



【各諸室の快適性】

空間を最大限利用した通常のレイアウト



大型スクリーンでふるさとの情景や四季の移ろい、観光施設等を映し、加東市の情報発信拠点、まちの玄関口としての役割を担います。また、自由に移動可能なイスによって様々なニーズイベント、将来的な事業追加へフレキシブル対応を可能としています。

屋外イベントや誘致イベント等のレイアウト



【想定する使用例】

- ・屋外イベント時の託児所
- ・作品展・個展としての場の提供
- ・一時避難施設としての役割等

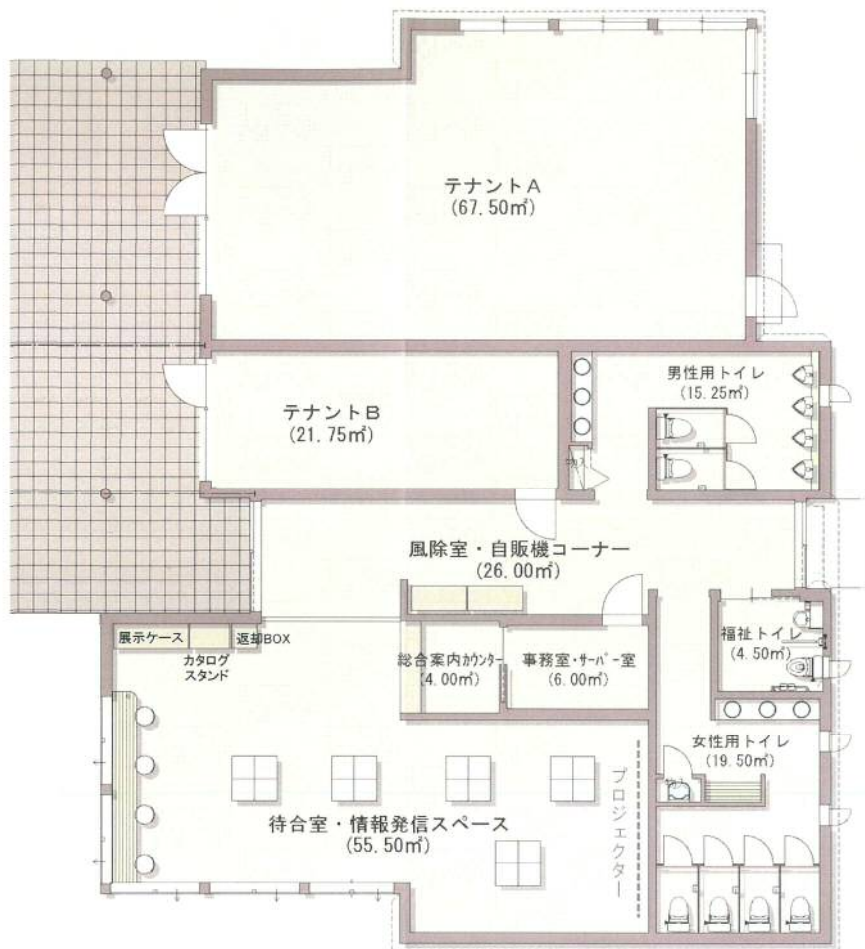
大型スクリーンを使用した屋内イベント等のレイアウト



【想定する使用例】

- ・各種セミナー
- ・映画上映
- ・映像アート作品の上映等

【平面図】



【各諸室の快適性】

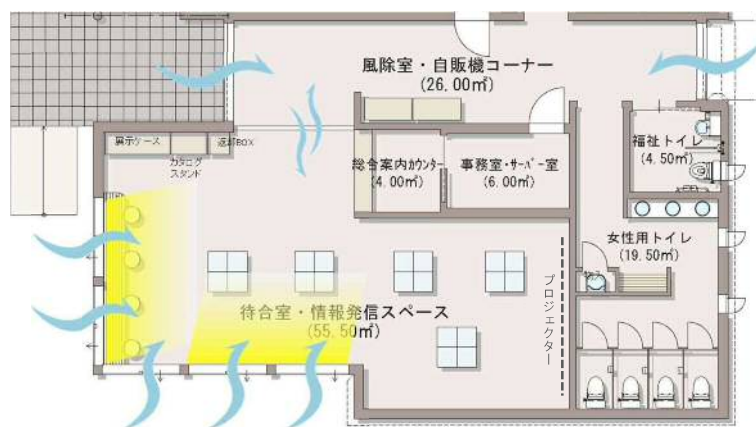
採光・通風の確保等

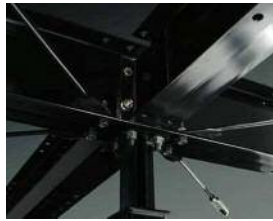
採光

南面、東面に設置した連続開口サッシにて確保します。

通風

南側開口部、東側出入口及び西側出入口の3ヶ所より通風を確保





積水ハウスでは、工業化認定住宅による工場制作、プレセット、プレカット部材を最大限採用。現場加工、施工削減で騒音、粉じんの削減及び工期短縮も図れます。

＜工場制作、プレセット、プレカット予定部材＞

- ・基礎背筋（メッシュバー）・構造躯体
- ・接合部金物プレセット、床パネル断熱材プレセット
- ・構造用合板、外壁、瓦、内装床パネル、天井地下メタル材、間仕切り下地材等のプレカット

■合理化された物流システム

- ・自社工場で生産した建材を地域の物流拠点に集め、施工現場に配送します。
- ・必要な建材を必要なタイミングで現場に届ける「ジャストインタイム物流」を実施しています。
- ・現場のトラック進入を減らすことにより、CO₂排出や近隣への影響を最小限に抑えます。
- ・必要なタイミングで現場に届けられるため、現場のストックヤードを減らすなど、効率的な施工を可能とします。

■専用の現場事務所を設置。専任の配置技術者が常駐します。

■作業時間は8:00～18:00とします。

■毎週日曜日・祝祭日は現場作業は休みとします。

■建設機械、資材搬入時ガードマンにより交通整備を行います。

ゼロエミッション作業風景



建設時、工場生産、現場施工を含め一貫して資源循環ゼロエミッションを行います。

新築施工現場で27種類に分別。

分別時にICタグを取り付け、専用のタグ読み取り装置や無線でつながった計量器で重さを量ることでより正確に廃棄物の発生量を把握。

「資源循環センター」でさらに分別。

現場で回収した副産物が80品目に分別され、自社または業者に委託して100%リサイクルします。

【安全の確保 耐震性】

鉄骨構造躯体 ダイナミックフレームシステム構法

ターンバックル付き耐力壁

「ダイナミックフレームシステム構法」では、日常的な荷重（鉛直荷重）はC形鋼を背中合わせに接合した柱が負担しますが、地震などの荷重（水平荷重）は壁フレームにX状に組み込んだブレース（耐力壁）が負担しています。耐力壁は震度「4～5弱」程度まではブレースが踏ん張って建物の損傷をおさえ、最大級の震度「6強～7」の場合には、ブレースが伸びながらエネルギーを吸収することで建物の損傷を防ぎ、人命を守るように設計されています。また、伸びたブレースは一定の変形量以内であればターンバックルの締め直しによる継続使用が可能です。



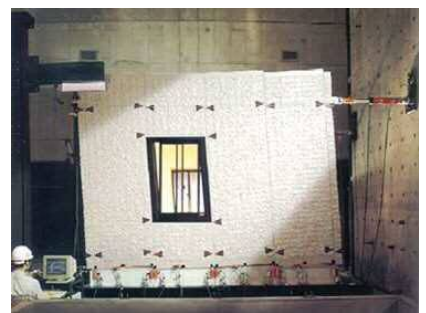
3重の防錆塗装

積水ハウスの鋼材が錆に強い理由は、独自の防錆塗装にあります。1階外周壁フレームに使用する構造部材には、①合金化亜鉛メッキ処理をし、②リン酸亜鉛処理で安定した下地をつくり、③カチオン電着塗装で樹脂系塗料をコーティングする、業界トップレベルの3重の防錆処理を実施。品確法の住宅性能表示制度で約75～90年の耐用年数とされる劣化防止対策を施しています。



ロッキング工法

巨大地震の際に外壁が落下し、万が一、その周辺にいる人に直撃すると、怪我、場合によっては命を奪うことがあります。幸いにして人災がなかったとしても、外壁が壊れていれば、修復に多大な費用の負担が強いられます。近隣火災からの類焼も心配です。このような不安要素を取り除くためにもロッキングは欠かせない技術としてB型開発時の1961年から採用しています。建築基準法(昭和46年建告109号)では、3階建以上の建物にコンクリートパネルを使う場合に外壁の脱落防止を要求していますが、当社では創業当初から2階建の建物でも、お客様のことを第一に考えて超高層ビルでも採用されている「ロッキング工法」を標準採用しています。ロッキング工法は、地震や台風で揺られた時に発生する層間変位に対して、カーテンウォール(外壁)を追従させ、その脱落、損傷などの被害を最小限に抑える代表的な工法です。



【安全の確保 耐震性】

鉄骨構造躯体 ダイナミックフレームシステム構法

ダイレクトジョイント

一般的な在来木造住宅では、柱と基礎の間に土台と呼ぶ部材を設けますが、「ダイナミックフレームシステム構法」では基礎と柱をダイレクトに緊結。

ビル建築に土台を用いないように、余分なものを介さずに基礎と躯体を直接結びつけることにより、地震のエネルギーをより確実に基礎に伝えることができます。

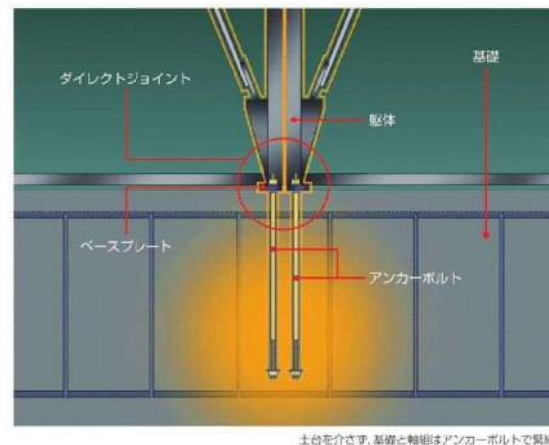
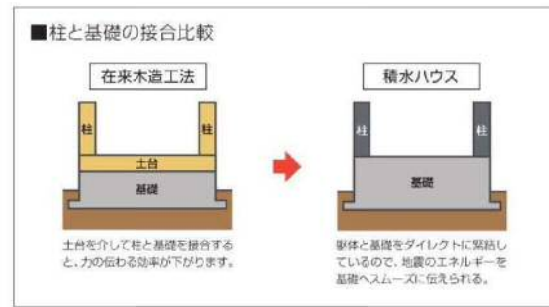
たとえば、地震の大きな力が加わった場合、「ダイレクトジョイント」なら耐力壁からの力がダイレクトにアンカーボルトに伝わり、基礎、そして地盤へとスムーズに伝達できます。

積水ハウスのアンカーボルトは、一般的な基礎（住宅金融支援機構）で用いられるアンカーボルトより太径で高強度なものを採用。大きな引き抜きの力にも耐え、より高強度な耐力壁の設定を可能にしています。

また、基礎と軸組の接合部には、湿気対策として3重の防錆処理を施した高強度・高耐久のベースプレートを使用。酸化（錆）の要因を減らし、耐久性を高めるように配慮しています。

地盤調査・地盤補強

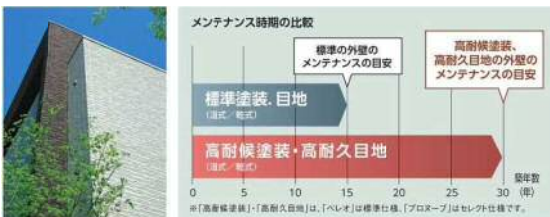
住まいを支える地盤は1邸ごとに全て異なり、永年安心して住まいを支え続けるには、不同沈下を発生させてはならない。そのために当社ではすべての敷地に対してスウェーデン式サウンディング試験などによる地盤調査を行い、また地図情報から土地利用、地盤性状、土地の歴史を調べて建築地の地盤を知り尽くして、最適な基礎設計を提案しています。



土台を介さず、基礎と軸組をアンカーボルトで緊結

【ライフサイクルコスト削減の工夫】

メンテナンスサイクル30年



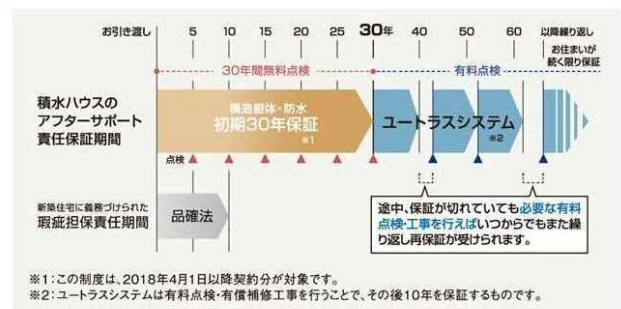
メンテナンスサイクル30年の「高耐候塗装」「高耐久目地」
高耐候クリア塗装を用いた「高耐候塗装」、高性能樹脂を使用した「高耐久目地」を採用することで、外壁の塗り替え、外壁目地の打ち替えのメンテナンスサイクル30年を実現。長く変わらぬ美しさを保ちながら、ライフサイクルコストの低減に貢献します。



セルフクリーニングも行う「超親水仕様」

超親水効果により外壁表面に水膜をつくるため、外壁表面での静電気発生が抑えられ、チリやほこりなどの汚れが付きにくくなります。雨が降った時には水が汚れ物質の下に入り込み、雨の力で汚れ物質を洗い流す効果があります。

ユートラスシステム



建てた後も安心がずっと長続きする、積水ハウスの30年保証制度と『ユートラスシステム』

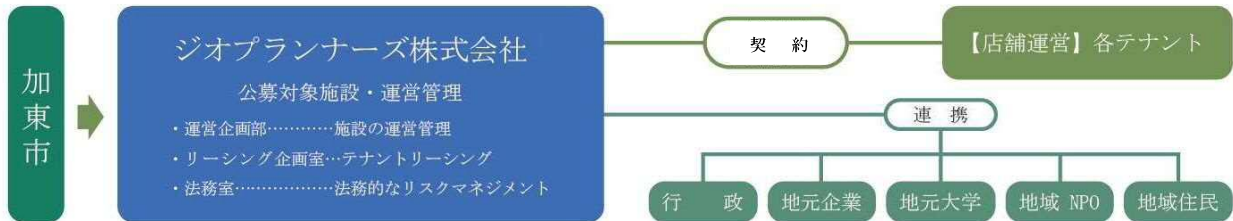
1棟1棟の建物を、将来にわたってきめ細かく見守るのが積水ハウスのメンテナンス体制。いつでも迅速に対応できるよう、拠点となる「カスタマーズセンター」を全国95か所に展開。全従業員1割に当たる約1400名がアフターサービスの専任スタッフとして日々の保守管理に対応し、建物の性質や品質を見守ります。

約1400名のカスタマーズセンター専任スタッフが建物の価値を守ります

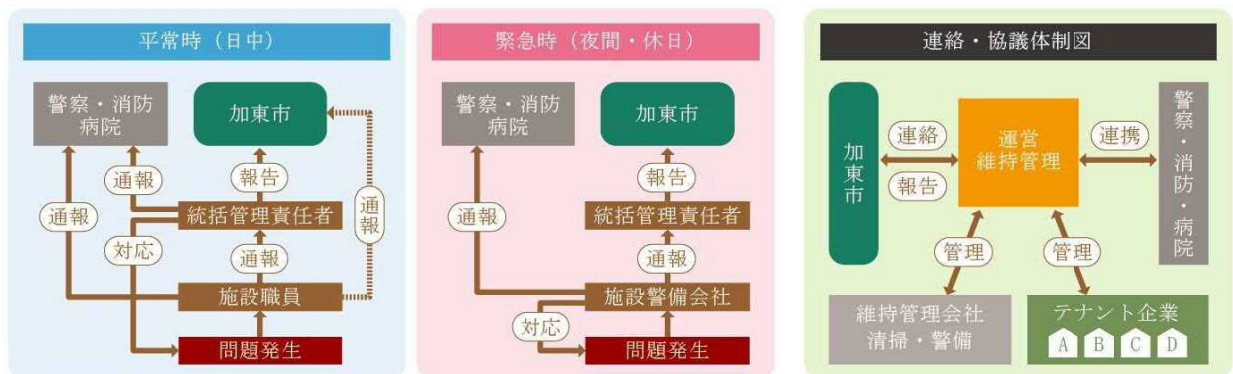


【業務遂行可能な実施体制】

実施体制図



【緊急時の協力体制】



【まちの拠点機能としての寄与】

「暮らしのオアシス」をコンセプトとするやしろショッピングパーク Bio との共存により、まちの拠点を一体的にオアシスのような場所を目指すと共に、新たなまちの玄関口として、バスターミナルの整備により外部とのつながりの加速化、本施設で生まれた魅力とにぎわいのある交流、文化の発信拠点として、誰もが便利に暮らしやすい住環境の整備を目指します。

- ・まちの魅力の維持、向上とにぎわいの創出
- ・集約と連携による都市構造の創造
- ・良好な市街地の形成
- ・交通結節機能の強化
- ・地域特性に応じた土地利用の推進
- ・協働のまちづくりによる地域の活性化



【都市機能の充実】

本施設においては、単なるバスターミナルの待合、情報発信スペースとしての機能だけではなく、自主事業による飲食店舗の整備・にぎわい向上の仕掛けづくり・市民活動の活性化等を行うことにより、施設利用者の利便性の向上や都市のオープンスペースとしての魅力が高まり、市内はもとより市外、県外からの来訪者の回遊性を誘発し、にぎわいや活力に満ちた、「夢がきらめく☆元気なまち加東」の具現化を図り、都市機能の充実に貢献します。

【業種の補完】

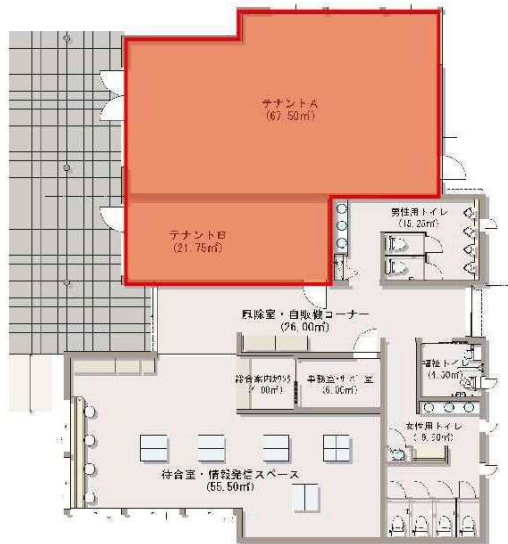
やしろショッピングパーク Bio 周辺は、貴市における交通（国道175号・372号、バス路線）や、商業集積・工業集積のある交流の要衝であります。本施設の整備及び隣接するバスターミナルの整備を通じて、更なる都市機能集積の推進・土地利用の促進を加速化させる起爆剤となります。

【テナント誘致の実現性】

構成企業は商業誘致事業において、兵庫県を中心に関西圏にて上場企業様をはじめ、地域の商業テナント様の店舗誘致を数多く行わせて頂いております。本事業においても加東市の文化と歴史を継承すると共に、地域住民の要望を反映し、近隣商業テナント様への影響に配慮したテナント構成により、長期に渡り新たな地域コミュニティの核となる施設展開を目指します。

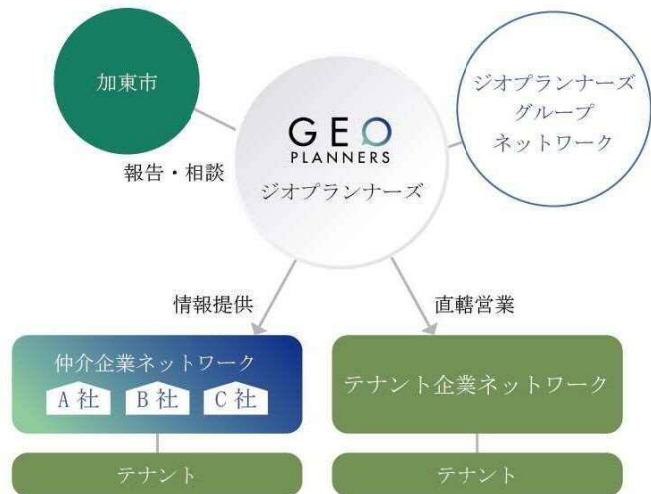
【事業の継続性】

各テナント企業様については、本事業の趣旨にご賛同頂き、10年6か月の事業期間、テナントスペースの運営を行って頂きます。
万一の撤退時に備えて、汎用性のある区画・仕様の計画とし空室リスクを未然に防ぎます。



【リーシング力について】

構成企業はリーシング企画部において、上場企業をはじめとした約400社に及ぶテナント企業様の新規出店情報の共有を行い、開業のお力添えをさせて頂いており、リーシングにおけるノウハウを高いレベルで保持しております。
万一テナント様が撤退となりましても、上記実績を活かしスピーディーに後継テナント様の誘致を致します。



【にぎわいの創出、集客への寄与】

マルシェ

貴市のご協力を頂き、市内の生産者、商業施設、事業者、各種関係団体等との連携により、「ローカルファースト」「地産地消」「オーガニック」「コミュニティ」をキーワードに施設のCOMMONスペースを活用した様々なイベントや催し物に連動したマルシェを開催し、本施設のブランド価値の向上を目指します。



その他自主事業における利用促進策

- ・各種イベント実施による施設利用者の促進、施設の活性化。



キッチンカー

週末や連休など、利用者の増加が見込まれる際にキッチンカー等を配置し、利用者の利便性向上、地域住民への提供を行います。



カフェ

バス利用者の待合時間、利用者のお食事後の喫茶利用等、施設を利用される方へのおもてなしとして待合室・情報発信スペースを活用したカフェの設置を検討します。



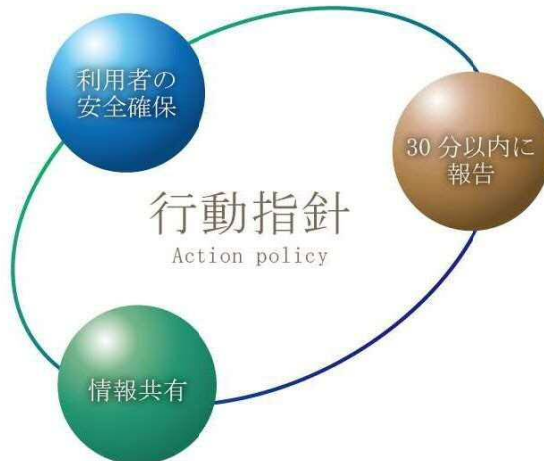
ホームページ・広報活用による利用促進策

- ・本施設専用ホームページの開設、定期的な更新による情報発信、SNSの活用により利用促進を促します。
- ・貴市との連携により、「広報かとう」への投稿による情報発信により利用促進を促します。



【緊急時対応体制】

防犯・防災への対策及び対応



防犯対策

施設に死角ができてにくいレイアウトや POP 等で注意喚起を行うことで、利用者自身による防犯意識の向上とスタッフ巡回による防犯効果を高めます。
さらに窃盗等の被害防止に備え、効果が高いと想定されるポイントに「防犯カメラ」を設置し、抑止力向上に努めます。

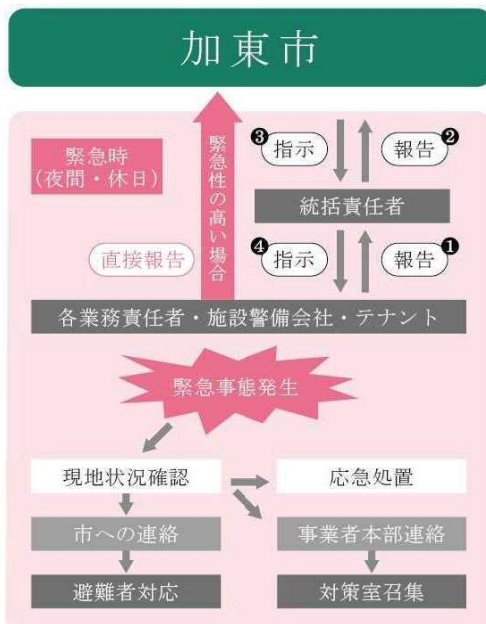
防災対策

台風の接近時、警報等の発令時は、貴市の通知に基づき対応を行います。

- ・災害発生リスクを予測し、施設内の巡視を強化。
- ・災害発生時には、利用者の安全確保を最優先する。
- ・災害発生後には、施設内の点検を行い、状況を確認し報告。
- ・災害時には隣接するやしろショッピングパーク Bio、バスターミナル、P&R 駐車場と共に、避難場所としての役割に出来るべく関係者との連携により対応して参ります。

【緊急時対応体制】

緊急時の協力体制



その他緊急時における対策及び対応

緊急対応体制の構築

事故・トラブルが発生した場合は、直ちに現場に急行して事故を把握し、負傷者の保護、救護、応急手当、救急車の要請、初動対応を適切に行うよう体制の構築を行います。



緊急対応体制の構築

職員は普通救命講習（人工呼吸、心臓マッサージ、AED の使用法など）を受講し、事故時の緊急対応能力を向上させます。
また応急手当用品等を常備し、日々の点検、対応年数に応じて適切に管理・更新を行います。



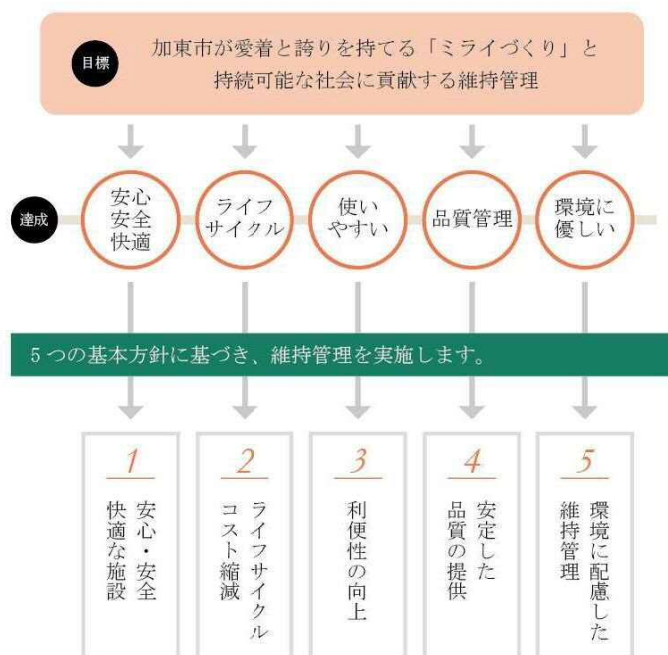
緊急対応体制の構築

施設賠償責任保険への加入をはじめ、施設管理や業務遂行リスク、個人情報の漏洩等に対応するため、指定管理者向けの総合保険等、必要な保険について精査の上加入致します。



【目標管理と改善姿勢】

運営管理に対する考え方目標設定と目標達成に向けての取り組み



公共施設マネジメントにおけるポイント

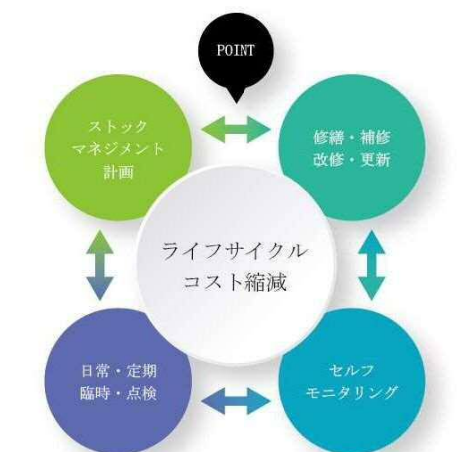
施設の維持管理は、緊急度・重要度の高い補修・修繕を優先し適宜対応します。また、長寿命化計画をもとに事業費の標準化にも取り組みます。利用頻度の高いものから、仕様にとらわれることなく性能が損なわれないよう、効果的なファシリティマネジメントを実施します。

植栽管理	専門管理と地域参加の融合安全 計画的な植栽管理 癒し空間とにぎわい空間の演出
設備管理	計画的な維持管理 法令、定期、日常点検による予知 予防保全の強化 ライフサイクルマネジメントの重要視
清掃管理	日常清掃、定期清掃、特別清掃 美観を適切に維持管理
警 備	日常巡回、24 時間安全確保 スタッフによる声かけ 地域連携による防犯 危機管理マニュアルの整備
その他	コストの負荷軽減 光熱水費使用量の削減 管理時間の浪費改善

【施設の全体最適化に向けた考え方】

PDCA サイクルによるライフサイクルコスト削減を図ることで施設の全体最適化を目指します。

- ・予防保全の考えに基づき中長期的な計画を策定し施設の長期寿命化に取り組みます。
- ・施設の腐朽による事故を未然に防ぎます。
- ・利用者の安全を第一に考えます。



※PDCA サイクルによるライフサイクルコスト削減

【修繕】

計画的な維持管理	計画的な清掃の実施や定期的な建物・設備の点検、適宜部品交換を実施することで、補修・修繕回数を減少させます。
予知・予防保全	建物・設備・備品類は大きな不具合を起こす前に、修繕台帳により、日頃からの細かな点検と早めの手入れによる性能を維持します。
データの蓄積	日常点検等によるデータの蓄積や、設備等の修繕履歴を分析し、ライフサイクルマネジメントの視点に立ち効果的な建物保守を実現します。



最適 PDCA サイクルの選定



【人的基盤・労働条件】

清掃業務

管理項目	場 所	管理内容・エリア等	実施回数
施設周囲清掃	全体	一般清掃 水路・側溝清掃	毎日 適宜
施設清掃	全体	一般清掃	毎日
トイレ掃除	全体	水洗い、拭き掃除、ペーパー補充、汚物回収	毎日
床掃除	全体	床ワックス掛け	4回 / 年
窓・ガラス清掃	全体	拭き掃除、ガラス清掃	3回 / 年 4回 / 年

警備業務

項目	頻度	内 容
日中	1回 / 日	9:00 ～ 17:00
夜間	1回 / 日	*施錠時巡回
機械警備	常時	機械警備による監視

点検業務

点検	点検項目	頻 度
法定	消防設備	機器点検 2回 / 年、総合点検 1回 / 年
	水質検査	4回 / 年
	電気・設備・建築	1回 / 年
	空調設備	定期点検 1回 / 年
日常	施設	毎日

*その他点検業務は要求水準書を遵守します