

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業

要求水準書

令和3年7月

大分市

目次

第1章 総則	1
第1節 本事業の背景と目的	1
第2節 本事業の基本方針	2
第3節 本事業の概要	2
1. 事業の対象となる公共施設等	2
2. 事業方式	3
3. 本事業の対象範囲	3
4. 自主事業について	5
5. 提案施設について	5
6. 付帯施設（付帯事業）について	5
7. セルフモニタリングの実施	6
8. 事業者の収入等	6
9. 事業スケジュール（予定）	10
第4節 遵守すべき法制度等	11
第5節 用語の定義	13
第6節 諸条件	14
1. 本公共施設計画地の概要	14
2. 本公共施設計画地の周辺状況	15
3. 施設の運営等に係る条件	16
4. 事業期間終了時の措置	17
第2章 設計業務	18
第1節 設計業務における基本的な考え方	18
1. 意匠計画の考え方	18
2. 周辺環境・地球環境への配慮	22
3. 構造計画の考え方	22
4. 設備計画の考え方	23
5. 防災安全計画の考え方	27
6. 周辺インフラとの接続	28
第2節 設計業務対象施設に係る要件	30
1. 設計業務対象施設の概要	30
2. 本施設	31

第3節	設計業務遂行に係る要求内容	42
1.	業務の対象範囲	42
2.	業務期間	42
3.	設計業務体制と管理技術者の設置・進捗管理	43
4.	設計業務計画書及び設計業務完了届の提出	43
5.	設計業務に係る書類の提出	43
6.	各種申請業務	46
7.	設計業務に係る留意事項	46
8.	設計変更について	46
第3章	建設業務、工事監理業務	47
第1節	業務の対象範囲	47
第2節	業務期間	47
1.	業務期間	47
2.	業務期間の変更	47
第3節	業務の内容	47
1.	基本的な考え方	47
2.	工事計画策定に当たり留意すべき項目	48
3.	着工前業務	48
4.	建設期間中業務	49
5.	完成時業務	53
第4章	維持管理業務	55
第1節	維持管理業務総則	55
1.	業務の対象範囲	55
2.	業務期間	56
3.	維持管理業務仕様書	56
4.	維持管理業務計画書	56
5.	業務報告書等	57
6.	各種提案	57
7.	業務遂行上の留意事項	57
第2節	建築物保守管理業務	59
1.	日常(巡視)保守点検業務	59
2.	定期保守点検業務	59
3.	故障・クレーム対応	59
第3節	建築設備等保守管理業務	60

1.	日常（巡視）保守点検業務.....	60
2.	定期保守点検業務.....	60
3.	故障・クレーム対応.....	61
第4節	路面電車保守管理業務.....	61
1.	日常（巡視）保守点検業務.....	61
2.	定期保守点検業務.....	61
3.	故障・クレーム対応.....	61
第5節	外構等維持管理業務.....	62
1.	外構等屋外施設定期保守点検業務（本施設・国整備施設）.....	62
2.	植栽管理業務（本施設・国整備施設）.....	62
3.	故障・クレーム対応（本施設・国整備施設）.....	63
第6節	環境衛生・清掃業務.....	63
1.	環境衛生業務（本施設・国整備施設）.....	63
2.	清掃業務（本施設・国整備施設）.....	63
3.	防虫・防鼠業務（本施設・国整備施設）.....	64
4.	廃棄物処理業務（本施設・国整備施設）.....	64
第7節	警備保安業務.....	65
1.	防犯・警備業務（本施設・国整備施設）.....	65
2.	防火・防災業務（本施設・国整備施設）.....	65
3.	安全管理業務（本施設・国整備施設）.....	65
第8節	修繕業務.....	66
第5章	運營業務.....	67
第1節	運營業務総則.....	67
1.	業務の対象範囲.....	67
2.	業務期間.....	67
3.	運營業務仕様書.....	67
4.	運營業務計画書.....	68
5.	業務報告書.....	68
6.	各種提案.....	68
7.	業務遂行上の留意事項.....	68
第2節	統括管理業務.....	72
1.	統括マネジメント業務.....	72
2.	総務・経理業務.....	73
3.	広報・管理業務.....	73

4. 事業評価業務.....	75
第3節 地域振興施設運営業務	76
1. 基本事項.....	76
2. 地域振興施設の運営.....	77
第4節 地域振興業務.....	80
第5節 自主事業（任意）	81
第6節 提案施設の運営（任意）	82
第6章 付帯施設	83
1. 基本事項.....	83

添付資料

- 資料1 用語の定義
- 資料2 本公共施設計画地位置図及び敷地図
- 資料3 本公共施設計画地現況測量図
- 資料4 本施設整備用地及び国整備施設用地範囲図
- 資料5 本施設整備用地現況測量図
- 資料6 国整備施設計画（案）
- 資料7 本公共施設計画地地盤調査資料、既設埋設構造物地質調査（概要）
- 資料8 本公共施設計画地接続道路計画図
- 資料9 什器・備品等リスト（参考仕様）
- 資料10 建設業務に含む什器・備品等リスト
- 資料11 光熱水費分担予定表
- 資料12 設計業務に関する留意事項
- 資料13 工事に関する留意事項
- 資料14 工事監理業務に関する留意事項
- 資料15 本施設整備用地現況（解体）図
- 資料16 路面電車の概要（写真）
- 資料17 路面電車の移設に伴い想定される業務内容
- 資料18 維持管理業務の対象範囲

閲覧資料

- 閲覧資料1 大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備に伴う地質調査業務報告書
（令和2年1月）

第1章 総則

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業要求水準書(以下「要求水準書」という。)は、大分市(以下「本市」という。)が、大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業(以下「本事業」という。)の実施に当たって、本事業を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)に要求する施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運營業務に関するサービス水準を示すもので、「設計業務要求水準」、「建設業務、工事監理業務要求水準」、「維持管理業務要求水準」及び「運營業務要求水準」から構成される。なお、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ及び技術力等を最大限に生かすため、各要求水準については、基本的な考え方のみを示すにとどめ、本事業の目標を達成する具体的な方法・手段等は、事業者の発想に委ねることとする。さらに、本事業における連携・相乗効果を高めながら、憩い・交流拠点施設エリアの活性化と発展に寄与することを目的とした、事業者の創意工夫に富んだ魅力的な自主事業や提案施設の提案に期待するものである。

第1節 本事業の背景と目的

本市は、東九州の中核都市として発展を続けており、近年、「東九州自動車道」の開通、「JRおおいたシティ」、「ホルトホール大分」、「大分県立美術館(OPAM)」の開業など、交通結節点の強化と交流拠点形成を推進している。今後は、人・モノ・情報の流れを呼び込み、そこから創出されたまちの魅力を発信する交流拠点として、より戦略的なまちづくりを進めるとともに、交流人口の増大とその持続に向けた取組みを進める必要がある。

本市では、交流人口の増大とその持続のため、「大分市総合計画」に「地域資源の活用」や「観光振興」を位置づけて、それらを具体化する取組みを進めている。その中で、「西部海岸地区」は、「高崎山」などの豊かな自然に囲まれており、また、「大分マリーンパレス水族館うみたまご」、「高崎山自然動物園」、「田ノ浦ビーチ」などの観光・レクリエーション施設が集積し、風光明媚な美しい風景を有するなど、本市における魅力の創造、観光振興を牽引する地区として期待されている。このようなことから、西部海岸地区の魅力をさらに高め、観光客の増加など新たな活力を呼び込むことを目的に「大分市西部海岸地区魅力創造拠点施設形成基本構想」を策定し(平成30年7月)、この基本構想の中で「観光における本市の玄関口としての機能の確保による賑わいの創出と周遊の促進」を促す施設として位置づけられている「憩い・交流拠点施設」の整備を目指しており、令和元年7月には、「憩い・交流拠点施設」の整備に向けた基本的な方向性を示した「憩い・交流拠点施設整備基本計画」を策定した。なお、「憩い・交流拠点施設」は道の駅の登録を目指している。

本事業は、上記の背景を踏まえ、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)に準じ、民間企業のノウ

ハウ・経営能力・創意工夫等を活用することによって、地域振興に寄与する施設の整備をより効率的に行い、低廉かつ良質なサービス提供を行うとともに、より効果的な賑わいの創出と周遊の促進を図ることを目的とする。

第2節 本事業の基本方針

本事業のコンセプト及び基本方針は、以下に掲げるものとする。

① コンセプト

おおいたの魅力を“体感・発信・繋ぐ”賑わいと交流の拠点施設

② 基本方針

- ・ 「たのしい！」～観光・周遊を促進する地域の魅力発信の空間～
- ・ 「おいしい！」～地域特産物を満喫できる魅力提供空間～
- ・ 「また来たい！」～来訪者と市民が集える憩いの空間～
- ・ 「すてき！」～美しい自然景観と調和した安らぎ空間～
- ・ 「あんしん！」～防災対応機能を備えた地域の安全安心を担う空間～

第3節 本事業の概要

1. 事業の対象となる公共施設等

本事業の対象となる施設は、以下(1)の「本施設」及び、(2)の「国整備施設」により構成する「憩い・交流拠点施設」（以下「本公共施設」という。）とし、「道の駅」登録・案内要綱を満たすものとする。

(1) 本施設

本事業において事業者が整備し、維持管理及び運営業務を行う公共施設。

① 地域振興施設

- ・ 情報発信機能：情報提供コーナー
- ・ 地域連携機能：物販施設、飲食施設、多目的室など
- ・ 休憩機能：屋内トイレ、休憩コーナー、歴史文化コーナーなど
- ・ 環境保全機能：再生可能エネルギー活用施設など
- ・ 防災機能：防災備蓄倉庫、非常用電源設備など
- ・ その他：事務室、倉庫など

② 外構等屋外施設（駐車場、歩行者空間、植栽、屋外テラス、案内標識、外灯、廃棄物庫、その他）

③ 提案施設^(※)（任意）

※ 「提案施設」とは、事業者が自らのアイデア及びノウハウを活かした整備・運営等を行う

ことができ、かつ、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設。

(2) 国整備施設

国土交通省（以下「国」という。）が整備し、本市が管理を行う公共施設であり、本事業において事業者が維持管理業務を行う予定の施設。

- ① 道路情報提供施設
- ② 屋外トイレ等
- ③ 外構等屋外施設（駐車場、歩行者空間、植栽、受水槽、浄化槽、その他）

2. 事業方式

本事業は、PFI法第14条第1項に準じ、本市が事業者と締結する本事業に係る契約（基本契約、設計業務委託契約、建設工事請負契約、工事監理業務委託契約、維持管理・運営業務委託契約及び定期建物賃貸借契約を指すものとし、以下これらを併せて「基本契約等」という。）に従い、事業者が、本施設の設計及び建設等の業務を行い、基本契約に定める事業期間が終了するまでの間、維持管理及び運営業務を遂行する設計・建設・維持管理・運営業務一括発注方式（DBO方式）により実施する。

3. 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) 本施設

本施設の設計、建設、工事監理業務の実施にあたっては、国整備施設との調整を行うこと。

1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査、土壌調査等）
- ② 設計業務
- ③ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ④ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設業務、工事監理業務

- ① 建設業務
- ② 什器・備品等調達設置業務
- ③ 路面電車の移設・修復業務（※）
- ④ 工事監理業務

- ⑤ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査等を含む。）
- ⑥ 電波障害対策業務
- ⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※路面電車：大分市佐野植物公園に静態保存されている「大分交通別大線506号車」
（車両内外装を修復、復元のうえ、本施設へ移設する）

3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備等保守管理業務
- ③ 路面電車保守管理業務
- ④ 外構等維持管理業務
- ⑤ 環境衛生・清掃業務
- ⑥ 警備保安業務
- ⑦ 修繕業務（※）
- ⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成5年版）の記述に準ずる。）。

4) 運営業務

- ① 統括管理業務
- ② 地域振興施設運営業務
- ③ 地域振興業務（※）
- ④ 自主事業（任意）
- ⑤ 提案施設の運営（任意）
- ⑥ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※「③ 地域振興業務」とは、本市の地域振興や農業・観光振興等に資する方策を企画し、運営（実施）する業務である。

(2) 国整備施設

1) 維持管理業務（予定）

- ① 外構等維持管理業務
- ② 環境衛生・清掃業務
- ③ 警備保安業務

4. 自主事業について

事業者は、本公共施設の集客力や魅力の向上に資する事業として、本施設の一部を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本公共施設の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

自主事業の実施内容は、事業者の提案によるものとする。事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主事業の実施方針を作成し、本市へ提出すること。

事業実施の詳細については、「第5章第5節 自主事業（任意）」を参照すること。

5. 提案施設について

事業者は、本事業の目的に即し、本公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本事業の予定価格の範囲内で提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができる。

この提案施設は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、本施設整備用地の法的規制条件や本事業の目的との整合性、公共施設としての本市の関連施策との整合性の観点から実施の可否及び実施可能な範囲について制約がある場合があるため、提案施設について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとする。

事業実施の詳細については、「第5章第6節 提案施設の運営（任意）」を参照すること。

6. 付帯施設（付帯事業）について

付帯事業実施企業は、本公共施設の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本公共施設の用途及び目的を妨げない範囲において、本施設整備用地の一部（以下「付帯施設用地」という。）を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、付帯事業を行うことができる。本公共施設と付帯施設は分棟を基本とし、1敷地1建物の原則に配慮して計画すること。

この付帯施設（付帯事業）は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。なお、本施設整備用地の法的規制条件や目的とする公共事業の趣旨との適合性の観点から実施可能な範囲について制限がある場合があるため、付帯施設（付帯事業）について提案を予定する事業者は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議のうえ、同意を得るものとする。

事業実施の詳細については、「第6章 付帯施設」を参照すること。

7. セルフモニタリングの実施

- i) 事業者は、実施する全ての業務の水準を維持し、改善するよう、各業務のセルフモニタリングを徹底するとともに、必要に応じてその結果を業務に反映すること。
- ii) 事業者は、基本契約等（ただし、基本契約を除く）締結後、速やかに、セルフモニタリング実施計画書を策定すること。
- iii) セルフモニタリング実施計画書では、要求水準書に規定する内容及び本市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。また、実際に提供するサービスが要求水準書に示された水準を達成しているか否かを確認するための基準を設定すること。なお、すべての基準は、合致しているか否かで判断できるように設定すること。
- iv) セルフモニタリングの内容については、本市と協議のうえ設定するものとする。
- v) 事業者は、設計段階においては基本設計完了時、実施設計完了時、建設、工事監理段階においては竣工引渡し時においてセルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。維持管理・運営段階においては、四半期ごとに、本市にモニタリング報告書を提出すること。モニタリング報告書には、以下の内容を記載すること。
 - ・ モニタリングの実施状況
 - ・ モニタリングを行った結果発見した不具合、改善点等
 - ・ 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
 - ・ 要求水準未達が発生した場合の改善方策

8. 事業者の収入等

(1) 費用負担に関する考え方

本公共施設における施設整備費、維持管理・運営費、光熱水費に係るサービスの対価、運営収入及び貸付料の対象は、表 1 のとおりとする。

ここで、表 1 はあくまで一例であり、これよりもさらなるサービス対価の低減を図ることができる提案は可能である。本市では、民間活力を活用し、最小の市民負担で最大の効果を上げることが期待している。

表 1 本公共施設におけるサービスの対価、運営収入及び貸付料の対象

	施設	施設整備	維持管理	光熱水費	運営	備考
本施設	収益施設※1	●/○ ※4※5	○	○	○	施設貸付料の支払、収益還元
	非収益施設※2	●	●	—	●	
	提案施設	●/○ ※4	施設内容に応じて、収益施設、非収益施設のいずれかに区分する			
国整備施設	※3	別途整備	●	—	運営なし	
自主事業		ソフト事業	—	○	○	
付帯事業		○	○	○	○	土地貸付料の支払

●…サービスの対価に含まれるもの

○…独立採算型事業として、事業者の運営収入により賄うもの

※1：収益施設：本施設のうち、維持管理・運営において事業者が独立採算事業として実施する施設であり、物販施設、飲食施設、多目的室、屋外テラス、事務室、倉庫等を指す

※2：非収益施設：本施設のうち、収益施設以外の施設であり、情報コーナー、サイクルステーション、ランナーズステーション、キッズコーナー、展望スペース、屋内トイレ、ベビーコーナー、休憩コーナー、歴史文化コーナー、共用部、外構等屋外施設（屋外テラス除く）を指す

※3：国整備施設：屋外トイレ、駐車場、浄化槽、受水槽等

※4：特に収益施設の施設整備費については、全部又は一部を事業者の運営収入により賄うことを期待している

※5：什器・備品、厨房機器、改装等における内装・設備等費用は、事業者の負担とする（サービスの対価に含まない）

(2) 本市から支払うサービスの対価

本市は、本施設の設計業務に係るサービスの対価として設計業務委託契約書に定める業務委託料を、建設業務に係るサービスの対価として建設工事請負契約書に定める請負代金額を、工事監理業務に係るサービスの対価として工事監理業務委託契約書に定める業務委託料を、それぞれ事業者に対して支払う。なお、設計業務に係る業務委託料は前払及び完了払、建設業務に係る請負代金額は前払及び完了払、工事監理業務に係る業務委託料は部分払及び完了払により支払う。工事監理業務に係る部分払の支払回数及び支払額は、事業者が提出した入札書に記載の金額（工事監理業務に係るもの）及び大分市契約事務規則等をもとに、市と事業者の協議により定めることとする。

また、本市は、本公共施設（本施設の収益施設を除く）の維持管理及び運営業務に係るサービスの対価として、維持管理・運営業務委託契約書に定める業務委託料を事業者

に支払う。なお、当該業務委託料は、本施設引渡し後から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

(3) 本施設利用者から得る収入

1) 売上又は販売手数料等

本施設において、収益施設の運営による売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

2) 使用手数料

本施設において、収益施設のうち、多目的室及び屋外テラスについては、第三者に使用させることができる。事業者は、使用者が支払う使用手数料を収入とすることができる。

ただし、使用手数料（1時間あたり）の上限は、以下の通りとする。

多目的室：10円/m²（税抜）

屋外テラス：2円/m²（税抜）

なお、屋外テラスは当該部分に建築物がない場合を想定しており、当該部分に建築物がある又は庇がかかっている場合等は、多目的室の金額に準ずるものとする。

(4) 自主事業から得る収入

本施設において実施する自主事業（本施設の一部を有効活用した自主事業（ソフト事業））に係る売上げ等は、事業者の収入とすることができる。

(5) 施設貸付料

本事業では、事業者が独立採算事業として実施する業務（収益施設の維持管理及び運営業務）の実施にあたり、施設貸付料（以下「貸付料」という。）として事業期間終了時までの間、貸付ける施設面積に応じた金額を、事業者から徴収することとする。ただし、やむを得ない状況が発生した場合は、協議に応じるものとする。

事業者が本市に対して支払う貸付料（年額）は、施設面積（収益施設の延べ面積）に応じ、大分市公有財産規則に基づき、以下の計算式により算定する。また、貸付料は原則として3年ごとに見直しを行い、必要に応じてこれを改定する。

A. 建物貸付料（地域振興施設のうちの収益施設部分を想定）

建物貸付料（年額）＝（土地貸付料（①）＋建物貸付料（②））×消費税

※算出に当たっては、1円未満の端数切捨処理を行った後に消費税率を掛けるものとする

①土地貸付料（年額）

$$\text{土地貸付料} = \text{固定資産税評価額（仮評価）} \times \text{評価倍率} \\ \times \text{当該建物の貸付面積} \times \text{利率（2.6/100）}$$

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の土地貸付料については、当該契約締結時点の固定資産税評価額等をもって決定する。なお、提案書提出時における土地貸付料を算定するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

$$\text{土地貸付料} = \text{単位面積あたりの土地使用料} \times \text{当該建物の貸付面積}$$

単位面積あたりの土地貸付料：200 円/m²

②建物貸付料（年額）

$$\text{建物貸付料} = \text{その年度の建物評価額} \times \\ \text{（当該建物の貸付面積/当該建物の延床面積）} \times \text{利率（12/100）}$$

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の建物貸付料については、当該契約締結時点の建物評価額等をもって決定する。なお、提案書提出時における建物貸付料を算出するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

$$\text{建物貸付料} = \text{単位面積あたりの建物貸付料} \times \text{当該建物の貸付面積}$$

単位面積あたりの建物貸付料：13,000 円/m²

B. 土地貸付料（外構等屋外施設のうち収益施設部分で、当該部分に建築物が無い場合を想定）

$$\text{土地貸付料（年額）} = \text{固定資産税評価額（仮評価）} \times \text{評価倍率} \times \text{貸付面積} \\ \times \text{利率（2.6/100）}$$

※定期建物賃貸借契約（本施設の引渡し時に締結予定）における実際の土地貸付料については、当該契約締結時点の固定資産税評価額等をもって決定する。なお、提案書提出時における土地貸付料を算出するにあたっては、以下の計算式及び数値を使用すること。

$$\text{土地貸付料} = \text{単位面積あたりの土地貸付料} \times \text{貸付面積}$$

単位面積あたりの土地貸付料：200 円/m²

(6) 収益還元

事業者は、事業者が独立採算事業として実施する業務により享受する施設売上の一部を本市に還元すること。還元方法は現金納付とし、還元額は事業者の提案によるものとする。

(7) 光熱水費等の負担

収益施設の維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、事業者が負担するものとする。収益施設を除く施設の維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費、電話料金、インターネット通信費は、本市又は国が負担する。

なお、供給事業者等との契約及び当該事業者への料金の支払いは、市又は国が行う。

(8) 提案施設による収入及び負担

事業者が提案施設事業を実施する場合の維持管理及び運営等の各業務における収入及び負担については、提案施設の内容により、収益施設あるいは非収益施設と相応に扱うものとする。

(9) 付帯施設用地貸付料

付帯事業実施企業は、付帯施設用地において付帯施設を整備し、付帯事業を実施する場合、本市は付帯事業実施企業に対し、付帯施設用地を貸し付けるものとする。

土地貸付料は、事業者の提案によるものとし、本市が提示する以下の土地貸付料の年額以上とすること。

単位面積あたりの土地貸付料（年額）：200 円/m²

ただし、実際の土地貸付料については、定期借地権設定契約締結時点の定期借地権設定契約部分の土地の固定資産税評価額（仮評価）を踏まえ、決定するものとする。また、土地貸付料は、原則として3年ごとに見直しを行い、必要に応じてこれを改定する。

土地貸付料の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月及び10月に本市が定める方法により当該年度分の土地貸付料を半期分ずつ支払うものとする。

9. 事業スケジュール（予定）

事業期間および本施設の整備・運営期間を以下に示す。

基本契約締結	令和4年3月頃
事業期間	基本契約締結日～令和22年3月31日
設計期間	設計業務委託契約締結日～令和5年1月31日
建設期間	建設工事請負契約締結日～施設引渡し日
施設引渡し日	令和6年3月29日以前で事業者の提案をもとに市と事業者が協議により定める日
開業準備期間	維持管理・運営業務委託契約締結日～運用開始日前日
維持管理期間	施設引渡し日～令和22年3月31日
定期建物賃貸借契約期間	施設引渡し日～令和22年3月31日

運用開始日	令和 6 年 7 月 1 日以前で事業者の提案をもとに市と事業者が協議により定める日
運営期間	運用開始日～令和 22 年 3 月 31 日

※なお、本市及び国の財政状況等により、事業スケジュールは変更になる場合がある。
また、運用開始日は、国整備施設の運用開始時期とあわせる必要がある。

付帯事業を提案する場合の付帯施設に係るスケジュールを以下に示す。

付帯事業の実施に係る基本協定締結	令和 4 年 3 月頃
借地期間	公正証書締結日～令和 22 年 3 月 31 日
公正証書締結日	事業者の提案による。 ※ただし、付帯施設の建設工事着手日以前とする。
運用開始日 (開業日)	令和 6 年 7 月 1 日以前で事業者が提案した日 ※ただし、本公共施設の運用開始日に合わせる必要がある。
借地期間終了日	令和 22 年 3 月 31 日 (付帯施設の建築物の解体・撤去工事期間を含む)

第4節 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、PFI 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成 12 年総理府告示第 11 号。平成 27 年一部改正。以下「基本方針」という。)並びに地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令(当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。)を遵守するとともに、関連する要綱・基準(最新版)についても参照し、義務規定であるものは遵守すること。

なお、以下に記載のない法令、要綱・基準等についても、必要により適宜参照し、本事業(事業者の提案内容を含む)の実施に必要なものは全て遵守すること。

【法令・条例等】

- ① 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
- ② 建築基準法、屋外広告物法、都市計画法、景観法、道路法、駐車場法、文化財保護法
- ③ 消防法
- ④ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑤ 水道法、浄化槽法、下水道法、水質汚濁防止法
- ⑥ 食品衛生法、農林物資の規格化等に関する法律、食品表示法

- ⑦ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ⑧ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑨ 地球温暖化対策の推進に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律、資源の有効な利用の促進に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- ⑩ 電気事業法、電波法、ガス事業法
- ⑪ 騒音規制法、振動規制法、土壤汚染対策法、大気汚染防止法、悪臭防止法、
- ⑫ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑬ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ⑭ 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（マイナンバー法）
- ⑮ 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
- ⑯ 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
- ⑰ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ⑱ 瀬戸内海環境保全特別措置法
- ⑲ 条例等
 - ・ 大分県建築基準法施行条例、大分県建築基準法施行細則
 - ・ 大分県福祉のまちづくり条例
 - ・ 大分市建築基準法施行細則
 - ・ 大分市景観条例
 - ・ 大分市屋外広告物条例
 - ・ 大分市環境基本条例
 - ・ 大分市緑の保全及び創造に関する条例
 - ・ 大分市火災予防条例
 - ・ 大分市水道事業給水条例
 - ・ 大分市公共下水道条例
 - ・ 大分市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
 - ・ 大分市個人情報保護条例、大分市情報公開条例
 - ・ 大分市公有財産規則
- ⑳ その他関連法令、条例等

【要綱・基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- ② 木造建築工事標準仕様書

- ③ 建築物解体工事共通仕様書・同解説
- ④ 建築工事標準詳細図
- ⑤ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編・機械設備工事編）
- ⑥ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ⑦ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ⑧ 建築設計基準及び同解説
- ⑨ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説、建築設備耐震設計・施工指針
- ⑩ 防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン（新築版）
- ⑪ 建築設備設計基準、構内舗装・排水設計基準、雨水利用・排水再利用設備計画基準
- ⑫ 昇降機技術基準の解説、昇降機耐震設計・施工指針
- ⑬ 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
- ⑭ 建築工事安全施工技術指針、建築保全業務共通仕様書（平成 30 年版）
- ⑮ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑯ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑰ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ⑱ 都市計画法開発許可制度の手引き（大分県土木建築部都市計画課）
- ⑲ 大分市景観計画、大分市景観形成ガイドライン、大分市緑の基本計画
- ⑳ 大分市開発行為指導要綱
- ㉑ 大分市地域防災計画
- ㉒ 大分市住環境向上のための建築に関する指導要綱
- ㉓ 大分市土木工事共通仕様書（第 1 編共通編総則）【大分市契約監理課工事検査室】
- ㉔ 大分県土木工事共通仕様書（第 1 編共通編総則を除く）【大分県土木建築部】
- ㉕ 区画線設置工事共通仕様書【大分県土木建築部】
- ㉖ 植栽工事共通仕様書【大分県土木建築部】
- ㉗ 「土木工事の施工管理基準及び規格値」【大分県土木建築部】
- ㉘ 「土木工事施工管理の手引」【大分県土木建築部】
- ㉙ 道の駅ガイド【国土交通省九州地方整備局交通対策課】
- ㉚ 「公共建築工事積算基準・同解説」【国土交通省大臣官房官庁営繕部監修】
- ㉛ 「建築数量積算基準・同解説」【建築積算研究会制定】
- ㉜ 「建築設備数量積算基準・同解説」【国土交通省大臣官房官庁営繕部監修】
- ㉝ その他関連要綱及び基準

第5節 用語の定義

要求水準書中において使用する用語の定義は、本文中において特に明示されたものを除き、「資料 1 用語の定義」において示すとおりとする。

第6節 諸条件

1. 本公共施設計画地の概要

(1) 本公共施設計画地の概要

本公共施設計画地の概要は、以下のとおりである。

所在地	大分市大字神崎
敷地面積	約 14,800 m ² うち本施設整備用地約 4,200 m ²
用途地域	市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域・高度地区	—
地区計画	田ノ浦地区地区計画（詳細は都市計画課に問合せのこと）
建築協定	—
接道道路	南側：市道白木田ノ浦線（今後幅員拡幅予定） 北側：国道 10 号（別大国道）（幅員約 31m）
インフラ整備状況	上水道：市道白木田ノ浦線に本管（φ 250 または φ 150）埋設 下水道：未整備 電気：近傍に配電線あり ガス：市道白木田ノ浦線に本管（φ 450）埋設
その他	本事業の実施にあたり、開発許可が必要である。 本公共施設計画地は、埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 本事業と並行して、本公共施設計画地の市道の付替え工事と国道 10 号の交差点改良（新設）工事を実施する予定である。 屋外広告物禁止地域である。 ■大分市景観形成ガイドライン(特別保全エリア) ■大分市景観計画(届け出の対象の基準あり) 国整備施設は、本施設の設計及び工事と並行して整備予定であるが、入札公告時に国整備施設計画案（駐車場及び屋外トイレ等の配置計画案）を提示する予定である。また、国整備施設のうち、受水槽、浄化槽等は、事業者の提案内容を踏まえて、設計を行う予定である。

(2) 本公共施設計画地周辺の交通量の状況

平成 27 年の道路交通センサスより、前面道路となる国道 10 号（本公共施設計画地周辺の大分市神崎）の昼間 12 時間交通量（7:00～19:00）及び 24 時間交通量の調査結果は表 2 のとおりである。

昼間 12 時間については、自動車類合計（50,625 台）における小型車計は 46,775 台、大型車計は 3,850 台（混入率 7.6%）であり、24 時間交通量については、自動車類合計（69,163 台）における小型車計は 63,580 台、大型車計は 5,583 台（混入率 8.1%）となっており、昼夜率（12 時間交通量に対する 24 時間交通量の割合）は、大型車(145.0%)の夜間における通行率が小型車(135.9%)より多いことがうかがえる。

表 2 本公共施設計画地周辺（大分市神崎）の交通量

路線（観測地点名）	測定条件	小型車計	大型車計	自動車類合計	大型車混入率
国道 10 号 （大分市神崎）	昼間 12 時間	46,775 台	3,850 台	50,625 台	7.6%
	24 時間	63,580 台	5,583 台	69,163 台	8.1%
	昼夜率	135.9%	145.0%	136.6%	—

資料：平成 27 年道路交通センサス

2. 本公共施設計画地の周辺状況

(1) 国道 10 号周辺の観光施設

本公共施設計画地の周辺には、「大分マリンパレス水族館 うみたまご」、「高崎山自然動物園」、「みなとオアシスかんたん港園」などの既存観光施設がある。

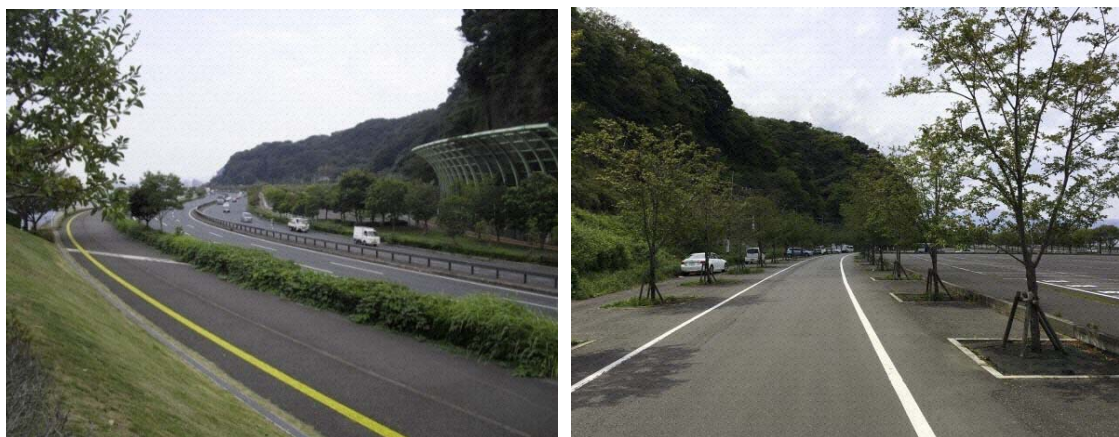
なお、過去 5 年間に於ける年間当たりの平均利用者数は、高崎山自然動物園が約 28 万人で、田ノ浦ビーチが約 21 万人である。

また、国道 10 号沿道において、道の駅「やよい」から道の駅「なかつ」の間は道の駅が立地しておらず、本公共施設計画地の位置する区間は道の駅の空白地となっている。

(2) 本公共施設計画地の景観

国道 10 号沿道にある本公共施設計画地は、観光地である別府市からのアクセスも良く、別府湾の良好な景観（昼の別府湾全体の眺望や夜の工場夜景）を有しており、個性ある良好な立地条件となっている。

国道 10 号の別府湾岸沿いは、日本風景街道「別府湾岸・国東半島海への道」として認定されており、また、道守活動により、美しい景観形成の取り組みが行われている。



▲国道 10 号（田ノ浦ビーチ第 2・第 3 駐車場前）

▲市道白木田ノ浦線

図 1 本公共施設計画地周辺の景観

(3) 国道 10 号周辺の防災

本公共施設計画地は、南海トラフ及び別府湾を想定震源とする地震のいずれについても津波浸水区域外であり、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域についても区域外である。詳細は大分市津波・地震ハザードマップを参照すること。

3. 施設の運営等に係る条件

(1) 施設の運用開始期限

本公共施設及び付帯施設（付帯事業を実施する場合）が、令和 6 年 7 月 1 日までに運用開始できるよう施設整備及び開業準備を行うこと。

(2) 本施設の開館日・開館時間

本施設の開館日・開館時間については、事業者の提案を基に、本市と事業者が協議して定める。なお、国整備施設である道路情報提供施設、屋外トイレ等及び駐車場は、「道の駅」登録・案内要綱により 24 時間利用可能とすること。

(3) 付帯施設

付帯施設に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

- ① 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条）
- ② 賃貸借期間：公正証書締結日から令和 22 年 3 月 31 日（付帯施設の解体・撤去工事期間を含むものとする。）

- ③ 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第 23 条の規定により建築物及びその他の工作物を撤去し、付帯施設用地を原状に復して土壌汚染の無いことを確認したうえで本市へ返還するものとする。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも令和 22 年 3 月 31 日までに解体・撤去工事を終えること。本市と事業者は、貸付期間満了の 2 年以上前に貸付契約終了時の付帯施設の具体的な措置について協議を開始するものとする。

4. 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は、施設から速やかに退去すること。

なお、事業者は、事業期間終了後に本市が本公共施設について継続的に維持管理及び運営業務を行うことができるように、事業期間終了日の 2 年前から本公共施設の維持管理及び運営業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引き継ぎに必要な協議・協力を行うこと（各契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、各契約書において示す。）。

ただし、経済合理性を考慮し、事業終了後の当該施設の維持管理及び運営業務について、必要に応じ事業者と協議する場合がある。

第2章 設計業務

第1節 設計業務における基本的な考え方

1. 意匠計画の考え方

(1) 全体計画

全体計画は、第1章第2節に示す本事業の基本方針の実現に向け、以下の項目に留意して、第1章第3節に示す本施設の各施設を計画すること。

- i) 「資料6 国整備施設計画（案）」に記載の国整備施設の配置計画等を基に、本施設整備用地を対象に施設計画を実施すること。
- ii) 本公共施設が、田ノ浦地区の回遊の拠点となり、なおかつ観光における本市の玄関口となる拠点施設として、大分県内外から訪れる国道10号の利用者に本市をアピールするデザインとするなど、効果的に活用されるように計画すること。
- iii) 本公共施設計画地周辺にはウミネコ桜の並木道があり、また計画地の背景には、山林が広がっていることから、これらの自然と調和する一方で、独創性を持たせた外観デザインとし、大分市景観計画との整合を図った施設デザインとすること。
- iv) 本公共施設計画地に配置する施設は、周辺環境と調和するよう計画すること。
- v) 本施設は、塩害対策に十分配慮し、材料・材質等の仕様は耐久性を考慮したものとする。
- vi) 地域振興施設のデザインや案内看板のデザイン等に工夫を与えたり、その他独想的なモニュメントを設置するなど、他の施設には無い、本施設ならではの付加価値（オンリーワンの要素）を取り入れた提案を期待している。
- vii) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けて、一般社団法人全国道の駅連絡会、全国道の駅プロジェクト推進委員会による提言「全国道の駅の“ニューノーマル”を見据えた進化について」（令和2年）を踏まえ、施設利用者及び業務従事者の健康と安全を確保できるよう、新しい生活様式に対応した施設計画に努めること。

(2) ゾーニング・施設配置・動線計画

- i) 「資料6 国整備施設計画（案）」に記載の国整備施設の配置を基に、本公共施設全体としての利便性や安全性向上に配慮して本施設の計画を行うこと。具体的な基本設計、実施設計は国整備施設の設計と協議調整を行いながら進めること。

- ii) 国整備施設との関係性、連携を十分考慮したうえで本施設の計画を行うこと。特に、地域振興施設は国整備施設の屋外トイレとの配置関係に十分配慮し、相互の施設を一体的に利用できるよう可能な限り近接した位置に計画すること。
- iii) 施設利用者の利便性に配慮し、地域振興施設は、可能な限り現田ノ浦第3駐車場（以下「本公共施設東側計画地」という。）の中央に配置すること。
- iv) 地域振興施設は、施設内の各機能、各諸室の連携、一体性に配慮し、1棟で計画すること。分棟での計画は認めない。
- v) 動線計画については、自動車、自転車、歩行者の動線、及び各施設間の連携やバリアフリーに配慮すること。
- vi) 初めて施設を訪れる人々にとっても、目的とする施設が見え、容易に理解できる、分かりやすい施設配置・空間構成とすること。
- vii) 維持管理・運営段階を視野に入れた施設配置とすること。また、効率的なメンテナンス、ランニングコストの抑制、管理・運営のしやすさに配慮した計画とすること。
- viii) 地域振興施設は、旧国道10号（現市道白木田ノ浦線）の護岸（擁壁等）が埋設されている範囲を避けて計画すること（原則、当該既存護岸（擁壁等）は存置）。本公共施設計画地内の既存の護岸（擁壁等）の位置については、「資料7 本公共施設計画地地盤調査資料、既設埋設構造物地質調査（概要）」及び「閲覧資料1 大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備に伴う地質調査業務報告書（令和2年1月）」にて確認すること。
- ix) 現田ノ浦第2駐車場東側（以下「本公共施設西側計画地」という。）と本公共施設東側計画地の車両の動線は市道白木田ノ浦線を基本とし、歩行者の動線は国道10号の歩道を利用できるように計画すること。
- x) 本公共施設東側計画地への車両（軽車両を除く）の出入りは、「資料6 国整備施設計画（案）」に示すとおり、市道白木田ノ浦線からとする。なお、国道10号から市道白木田ノ浦線へのアプローチは、本公共施設東側計画地の東側に新設する新設交差点（「資料8 本公共施設計画地接続道路計画図」参照）からとする。
- xi) 本施設整備用地の北側道路境界線に車両（軽車両を除く）の出入口を設けてはならない。なお、歩行者及び自転車を対象とした、国道10号の歩道からの本施設へのアプローチには十分配慮した計画とし、アプローチ動線はバリアフリーに配慮すること。
- xii) 「資料6 国整備施設計画（案）」に示すとおり、大型車の駐車区画は本公共施設東側計画地の西側に配置し、小型車等との動線を区別する予定である。

xiii) 本公共施設が、利用者の車両動線や施設関係者の搬入車両の動線に配慮され、また、歩車分離を明確にし、安全性を確保した計画となるよう、本施設整備用地の計画を行うこと。

xiv) 駐車待ち車両の滞留スペースを設けたり、駐車場出入口の動線を適切に表示する等、周辺の道路交通への影響が小さくなるように考慮すること。

(3) 必要諸室・什器・備品等

1) 必要諸室

本事業に必要な諸室は、第2節にて示すとおりとする。

2) 什器・備品等

什器・備品等は、本施設の運営にあたり、本市が最低限必要と考える品目をまとめた「資料9 什器・備品等リスト（参考仕様）」「資料10 建設業務に含む什器・備品等リスト」に基づき、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）」に則って調達・配置すること。当該リストに示した品目は本市が費用負担するものとし、サービスの対価として事業者を支払うものとする。

上記以外で、本施設の運営に必要な什器・備品等は、全て事業者の負担により設置すること。

(4) 仕上計画

仕上計画は、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい施設となるよう配慮すること。使用材料や断熱方法等を十分検討し、建物の長寿命化と維持管理・運営コスト削減に貢献するような工夫を図ること。

なお、本施設及び国整備施設の意匠性に一体感を持たせるため、具体的な仕上計画は国整備施設と協議調整を行い、決定すること。

また、使用材料は健康等に十分配慮し、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、建設時における環境汚染防止に配慮すること。仕上方法等の選定に当たっては、「建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成18年）」に記載されている項目の範囲と同等以上であることを原則とする。

1) 建物外部

i) 歩行者等通路は、降雨、凍結等による歩行者等の転倒を防止するため、濡れても滑りにくいものとする。

ii) 漏水を防ぐため、屋根及び地下の外壁面について十分な防水を講じること。

- iii) 大雨や台風等による風水害に耐えうる構造とし、これらによる屋根部の変形に伴う漏水及び外壁や金属等の材質劣化に十分注意すること。また、塩害対策に十分配慮し、材料・材質等仕様は、耐久性を考慮したものとする。
- iv) 換気口及び換気ガラリについては、風、雨又は雪の吹き込みの防止を配慮すること。
- v) ルーフドレインを設置する場合、その数及び径は、最大降水量、屋根面積等を考慮したものとし、余裕ある処理水量を確保すること。
- vi) 屋根及び外壁の断熱について考慮すること。
- vii) 過大な日射の進入を防ぐため、必要に応じて、窓等の日射遮断について考慮すること。
- viii) ガラス等の外壁面による日射の反射が近隣へ影響を与えないように配慮すること。
- ix) 結露水の処理について考慮すること。
- x) 鳥類、鼠及び昆虫の侵入並びにそれらの棲み着きを防ぐ構造であること。具体的には、開放できる窓への防虫網の取り付け、捕虫器の設置、換気用ダクトへの網の取り付け等がなされていること。

2) 建物内部（天井、床、内壁、扉及び窓等）

- i) 「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に則って、可能な部分には積極的に木材を活用し、潤いと安らぎのある空間として計画すること。大分県産材の積極的な活用を期待する。
- ii) 壁の仕上げ材は、全施設において劣化の少ない耐久性のある設えとすること。なお、消火器等については壁面に埋込むことを基本とし、突起物がないよう計画すること。
- iii) 可動間仕切壁を設ける場合は、収納が容易（収納時は壁面に納める等、目立たぬよう工夫）で、たわみや緩み等の変形が生じにくく、かつ、防音性にすぐれたものとする。
- iv) 扉は、開閉時の衝突の防止に配慮すること。
- v) 窓は、必要に応じて、網戸を設置すること。
- vi) 床面は滑りにくい材料で仕上げる。水等により濡れる可能性のある床面は、濡れても滑りにくい材料で仕上げる。
- vii) 汚れにくく、清掃が容易な仕上げとするよう配慮すること。

(5) ユニバーサルデザイン

大分市バリアフリーマスタープランに基づき、子どもから高齢者・障がい者・訪日外国人観光客等を含む全ての利用者等が施設（外構・敷地への全てのアプローチを含む。）

を不自由なく、安全・安心かつ快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮すること。

建物が複層階となる場合には、昇降機を設置すること。

外構及び建物内には、統一性があり、空間と調和したサイン計画を行うこと。また、サインは、ユニバーサルデザインの観点から、認知が容易であるものとする。

2. 周辺環境・地球環境への配慮

(1) 周辺環境への配慮

本施設の外観については、「大分市景観計画」「大分市景観形成ガイドライン」及び「大分市緑の基本計画」に準拠し、周辺との調和を図りつつ、地域に親しまれる景観を創ること。

地域への対応としては、建設工事中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。

(2) 環境保全・環境負荷低減

本施設は、地球温暖化防止の観点から、環境への負荷の少ない設備等の導入を検討するとともに、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用する他、二酸化炭素の吸収源やヒートアイランド現象抑制の観点から、環境負荷低減対策を図ること。

自然採光の利用、節水器具の採用、リサイクル資材の活用等、施設・設備機器等の省エネルギー化や廃棄物発生抑制等を図ることとし、各種施設等でエネルギーの効率的な活用ができるよう、事業者の創意工夫による具体的なアイデアを提案すること。また、省エネルギー化を図るため、断熱性について十分検討した計画とすること。

また、自然環境への配慮として再生可能エネルギー活用施設を導入し（導入する施設（設備）は事業者提案とする）、設置計画の際は、国道 10 号等の周辺からの見え方や、本公共施設（特に展望スペース）からの眺望に影響を与えない位置に計画し、または囲いで覆う等して、景観に配慮すること。

3. 構造計画の考え方

本施設の構造計画は、以下の適用基準に基づいて計画し、建築基準法によるほか、日本建築学会諸基準、「建築物の構造関係技術基準解説書 2015 年版（2018 年追補収録版）（国土交通省住宅局建築指導課他編集）」及び「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成 25 年）」等に準拠すること。なお、これらの基準等の見直しが行われた場合には、変更後の基準に準拠すること。

- i) 必要に応じて、地盤改良または杭基礎とするなど、適切な基礎形式を選定するとともに、液状化対策にも配慮すること。

1) 建築構造体の耐震安全性の分類

地域振興施設の構造体耐震安全性の分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成 25 年）」のⅢ類とする。

2) 建築非構造部材の耐震安全性の分類

地域振興施設の非構造部材の耐震安全性能分類は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成 25 年）」の B 類とする。

3) 建築設備の耐震安全性の分類

地域振興施設の建築設備の耐震対策は、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部、平成 25 年）」の乙類とする。

4. 設備計画の考え方

設備計画は、「建築設備計画基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、平成 30 年度版)」に準拠し、以下の項目を考慮した上で、電気設備、給排水衛生設備、空気調和・換気設備の計画を行うこと。計画に当たっては、事業者の創意工夫ある提案を期待する。

(1) 共通

- i) 更新性、メンテナンス性を考慮した計画とすること。
- ii) 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、燃焼時に有害物質を発生しないエコマテリアル電線の採用を積極的に行うこと。
- iii) 自然採光を積極的に取り入れる等、照明負荷の削減について、十分配慮した計画とすること。
- iv) 省エネルギー、省資源を考慮し、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- v) 設備機器の更新、メンテナンス及び電気容量の増加等の可能性を踏まえ、受変電設備、配電盤内に電灯、動力の予備回線を計画すること。
- vi) 必要に応じて風水害や落雷、断水、停電、火災等の災害対策を講じること。
- vii) 塩害対策に十分配慮し、設備機器等仕様は、耐久性を考慮し、腐食及び劣化防止対策を講じること。
- viii) 各設備については、法令に基づき設置するほか、それらの設備が本来持つ能力、機能を十分発揮できるよう適切に整備すること。

- ix) 機器・配管等のメンテナンスを容易にするため、トイレや厨房は地下ピット構造とし、点検口も設けること。その他、主要な配管・配線、又は、配管・配線の集中する部分が床下等に隠蔽される場合等は、ピット及び点検口を設けること。
- x) 光熱水費メーターは、「資料 11 光熱水費分担予定表」を参考に、各施設ごとに光熱水費を管理できるように対策を講じること。
- xi) 事業者の負担で整備を行う設備がある場合は、本市の負担で整備する設備と区分して計画すること。

(2) 電気設備

1) 照明・電灯コンセント設備

- i) 照明器具、コンセント等を適切に設置すること。
- ii) イベントや災害時利用等を想定し、駐車場等の外構や地域振興施設の外壁面等にも、コンセントを設置すること。なお、盗電対策を施すこと。
- iii) 非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。
- iv) 照明器具は、LED 照明とすること。
- v) 照明装置には、必要に応じて電球等の破損による破片の飛散を防止する保護装置を設けること。ただし、電球等の取り替えや清掃が容易にできるよう工夫すること。
- vi) 施設環境や最新技術による省エネに十分配慮し、高効率型器具、省エネルギー型器具（省エネルギーセンサーや人感センサー付きの器具等）等を積極的に採用すること。
- vii) 諸室ごとに、照明や電源の一括管理ができるようにすること。
- viii) 外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ix) 再生可能エネルギー等活用施設からの供給の可能性も考慮し、設計すること。

2) 情報通信設備

- i) 本施設内において、事業者用の有線 LAN 用の配管配線・情報コンセント（中継 HUB を含む）を設けること。
- ii) 国は、情報提供コーナーを主な対象範囲として、また、本市は地域振興施設全体（情報提供コーナーを除く）を対象として、施設利用者が無料で使用可能な Wi-Fi をそれぞれ設置する予定である。事業者は、Wi-Fi 設置に必要な配管工事を行うこと（機器設置及び入線は本業務対象外）。設置位置等は、本市及び国と協議の上決定する。
- iii) ネットワーク技術の革新に対応する配線交換の容易な設備を設置すること。

- iv) 配線仕様は、提案時点の最新のもので考えること。
- v) 夜間出入口及び搬入口と事務室の連絡用にインターホンを設置すること。
- vi) 物販施設及び飲食施設における決済業務のキャッシュレス化・電子商取引化を積極的に推進するための端末の導入や、売上情報・顧客情報の管理を安全かつ容易にするシステムを構築すること。

3) 電話・施設内放送・テレビ受信

- i) 電話、施設内放送及びテレビ放送受信設備を設置すること。
- ii) 本施設内の各諸室間の連絡及び外部との連絡ができる電話設備等を備えること。
- iii) 情報コーナー及び屋外トイレに近接した位置に、24時間使用可能な公衆電話（1回線）を設置すること。
- iv) 施設内放送設備は、各諸室内及び災害時に備えて本公共施設計画地全体へ放送可能な設備とすること。

4) 受変電設備

- i) 受変電設備は、メンテナンスしやすいように配慮して計画すること。なお、想定外の大きな津波等の災害発生時にも水没しないよう、2階以上の階に設置すること。
- ii) 事務室等で、各施設の使用電力量（一般照明、空気調和設備等による使用電力を含む。）を簡易に確認できるようにすること。
- iii) 国整備施設への電力供給は、本施設に整備する受変電設備から行う予定であるため、これを念頭に計画すること。なお、受変電設備の設計は、事業者の提案に基づく本施設の使用電力量及び国整備施設の使用電力量を含めた本公共施設全体での使用電力量を対象に事業者が行うこと。事業者は、国整備施設の設計と協議調整を行いながら業務を行うこと。

5) 警備・防災設備

- i) 警備システムは、機械警備を基本とし、本公共施設の防犯・安全管理上、監視カメラを必要な箇所に設置（国整備施設含む）し、本公共施設全体を対象に監視モニター（長時間録画機能付）による一元管理を行う等、一体的に管理できるように整備すること。
- ii) 国整備施設における警備システムの整備については、必要な配管は国が整備し、入線と機器設置は事業者が実施すること。
- iii) 監視カメラによる映像は、事務室等でモニターにより常時監視が可能な状態とすること。

- iv) 機械警備システムは、各施設それぞれの管理区分を考慮して計画すること。
- v) 屋内トイレに緊急呼出ボタンを設け、異常があった場合、表示窓の点灯と音等により知らせる設備を設置し、事務室に表示盤を設置すること。また、国整備施設については、夜間の利用を想定し、機械警備と連動した通報システムとすること。
- vi) 緊急事態時において、各諸室から事務室等に即座に連絡がとれるよう通信システムを構築すること。特に、火災発生時には、発報施設から、自動的に本公共施設全体に緊急放送が流れる設備（非常用放送設備。国整備施設は国が設置）を整備すること。

(3) 空調換気設備

1) 空調設備

- i) 各諸室の具体的な空調（冷暖房）設備の設置箇所と仕様は、事業者の提案によるものとする。
- ii) 諸室の空調設備は、その用途・目的に応じた空調システムを採用し、適切な室内環境を確保すること。ゾーニングや個別空調の考え方について、最適なシステムを提案すること。
- iii) 厨房の空調及び換気設備の計画に当たっては、天井等が結露しないよう工夫すること。
- iv) 可能な限り、諸室の静音環境を保つような設備計画に努めること。
- v) 空調設備と換気設備は、遠方発停制御が可能とすること。

2) 換気設備

- i) 諸室の換気設備は、その用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。
- ii) 換気扇を設ける等、各諸室においても十分な換気（湿気・結露対策）ができるよう配慮すること。
- iii) 外気を取り込む換気口には、汚染された空気の流入を防ぐため、フィルター等を備えること。なお、当該フィルター等は、洗浄、交換、取り付けが容易に行える構造のものとする。

(4) 給排水衛生設備

1) 給水設備・給湯設備

- i) 本施設への給水は、国が国整備施設として整備する受水槽から供給する予定であるため、これを念頭に計画を行うこと。なお、受水槽容量等の設計は、事業者の提案に基づく本施設の水道使用量及び国整備施設の水道使用量を含

めた本公共施設全体での水道使用量を対象に国が行う予定である。事業者は、国の当該設計業務に要する資料提供等を行うこと。

- ii) 屋外には必要に応じて散水栓等を設けること。
- iii) 給湯設備は、施設配置に応じ、効率的な方式を採用すること。

2) 排水設備

- i) 本施設からの排水（汚水、雑排水）は、国が国整備施設として整備する浄化槽へ接続し、その処理を行う予定であるため、これを念頭に計画すること。なお、浄化槽能力等の設計は、事業者の提案に基づく本施設の排水量及び国整備施設の排水量を含めた本公共施設全体での排水量を対象に国が行う予定である。事業者は、国の当該設計業務に要する資料提供等を行うこと。なお、排水に関しては、自然勾配によることを基本とし、ポンプアップは可能な限り行わないこと。
- ii) 厨房では、必要に応じて、グリストラップ等の除害設備を設けること。除害設備は防臭蓋とし、床面の水や砂埃等が流入しない構造とすること。

3) 衛生設備等

- i) 衛生設備は、清掃等の維持管理が容易な器具・機器を採用すること。
- ii) 衛生器具類は、子どもや高齢者及び障がい者等にも使いやすく、かつ、節水型の器具を採用すること。
- iii) 多機能トイレは、高齢者及び障がい者等が使いやすい仕様とすること。
- iv) トイレの衛生対策、特に臭気対策には万全を期すこと。
- v) トイレに設ける全ての衛生器具は、各設置場所の利用方法に適したものとし、手指を触れずに操作可能なものとする（温水便座を除く）。

5. 防災安全計画の考え方

(1) 安全性の確保

- i) 地震等の自然災害発生時や非常時において安全性の高い施設とするほか、火災時の避難安全対策や浸水対策、強風対策及び落雷対策に十分留意すること。
- ii) ガラス窓のある開口部については、飛散防止フィルムを貼る等により、ガラスが割れにくくするとともに、割れた際の安全性に十分配慮すること。

(2) 保安警備の充実

- i) 日中の不審者対策や夜間等における不法侵入を防止する等、施設の保安管理に留意した計画とし、施錠装置は全諸室に設けること。

- ii) ドア、窓、シャッターについては、「防犯性能の高い建物部品目録」（防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議（国土交通省、警察庁ほか））を参考に、防犯建物部品を積極的に採用すること。
- iii) 必要に応じて、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

6. 周辺インフラとの接続

周辺インフラとの接続条件は以下のとおりとする。

(1) 接続道路

- i) 本公共施設東側計画地への車両（軽車両を除く）の出入りは、「資料 6 国整備施設計画（案）」に示すとおり市道白木田ノ浦線からとする。
- ii) 本施設整備用地の北側道路境界線（国道 10 号）に車両（軽車両を除く）の出入り口を設けてはならない。また、本施設整備用地の東側道路境界線（市道白木田ノ浦線）にも車両の出入り口を設けてはならない。

(2) 上水

- i) 本公共施設への給水管の引込は、国が行う。
- ii) 国が整備する受水槽からの本施設への給水管の引込計画は、事業者の提案による。詳細は国整備施設の設計と協議調整を行いながら決めること。
- iii) 分担金等は、本市又は国が本事業とは別に負担する。

(3) 排水

- i) 国が整備する浄化槽への接続計画については、事業者の提案による。詳細は国整備施設の設計との協議調整を行いながら決めること。
- ii) 雨水排水の処理については、既設の排水系統に基づき道路側溝に流すことを基本とするが、詳細は本市と協議の上、接続すること。
- iii) 本施設の整備に関し、受益者負担金が発生する場合は、本市が負担する。

(4) 電力

- i) 引き込み方法等については、近傍の配電線から高压電線を引き込み、本施設整備用地内に受変電設備（キュービクル）を設置して変圧後、各施設へ配電すること。詳細は事業者の提案によるが、九州電力株式会社と協議を行うこと。詳細は国整備施設の設計との協議調整を行いながら決めること。
- ii) 再生可能エネルギー等活用施設からの供給の可能性も考慮すること。

(5) ガス

- i) ガスは、市道白木田ノ浦線の本管（φ450）から引込むこと。引き込み方法等は、事業者の提案による。
- ii) 詳細は、大分瓦斯株式会社と協議を行うこと。

(6) 電話

- i) 引き込み方法等は、事業者の提案による。

(7) 通信

- i) 引き込み方法等は、事業者の提案による。

第2節 設計業務対象施設に係る要件

1. 設計業務対象施設の概要

本事業に関連する各施設の基本的な構成は、表 3 に示すとおりである。本事業の設計業務対象施設は、「本施設」とし、その詳細は以下に示すとおりとする。

本施設の延べ床面積は 1,800 m²以上とすること。全体のバランスや共用部分・外構の計画等は、事業者の創意工夫による提案を期待する。

表 3 本公共施設の施設構成

【本施設】

分類	施設機能	諸室等	区分	延床面積等		
必須	屋内 地域振興施設	情報発信機能	情報提供コーナー	非収益施設	40 m ² 以上	
		地域連携機能	物販施設		収益施設	提案による
			飲食施設		収益施設	提案による
			多目的室		収益施設	100 m ² 以上
			サイクルステーション、ランナーズステーション		非収益施設	20 m ² 程度以上
			キッズコーナー		非収益施設	50 m ² 程度以上
		休憩機能	屋内トイレ		非収益施設	80 m ² 程度以上
			ベビーコーナー		非収益施設	20 m ² 程度以上
			休憩コーナー		非収益施設	60 m ² 程度以上
			歴史文化コーナー		非収益施設	150 m ² 程度以上
		環境保全機能	再生可能エネルギー活用施設 ※1		非収益施設	—
					非収益施設	—
	防災機能	防災備蓄倉庫		非収益施設	30 m ² 以上	
		非常用電源設備 ※1		非収益施設	—	
		その他	事務室、更衣室、倉庫、バックヤード等		収益施設	提案による
			共用部等（機械室等）		非収益施設	提案による
	屋外	外構等屋外施設	駐車場		非収益施設	50 台以上
			駐輪場	自転車用		非収益施設
バイク用					非収益施設	4 台以上
屋外テラス				収益施設	提案による	
シェアサイクル ※2				非収益施設	10 台以上	
EV 用急速充電設備				非収益施設	1 台	
歩行者空間、植栽、案内標識・案内板、外灯、廃棄物庫、その他				非収益施設	適宜	
提案施設 ※3	必須施設との連携・相乗効果が見込める施設	(例) レンタサイクル、等 (設置を義務付けるものではない)	提案内容による	提案による		

「程度以上」：延床面積等に表示値の-10%以上とする

- ※1 設置は屋外でも可能とする。
- ※2 駐輪ラックの設置及び車両の準備等は本市が行う。(本事業では実施スペースを確保するのみ)
- ※3 事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。

【国整備施設】

項目	施設	諸室等	延床面積等 (参考値)
必須 ※1	道路情報提供施設	道路情報提供施設 (モニター等)	—
	屋外トイレ等	屋外トイレ、ベビーコーナー (授乳、おむつ替えスペース)	360 m ² 程度 ※2
	外構等屋外施設 ※3	駐車場、歩行者空間、植栽、受水槽、浄化槽、その他	駐車場： 220台 ※4

- ※1 本事業では、事業者が維持管理業務の一部を行う予定である。
- ※2 うち、屋外トイレについては、男性用トイレ (大便器 8 基、小便器 12 基、洗面器 4 基、オストメイト 1 基、幼児用大便器 1 基)、女性用トイレ (大便器 33 基、洗面器 7 基、オストメイト 1 基、幼児用大便器 1 基、パウダーコーナー11 か所)、多機能トイレ(1ヶ所)を予定している。
- ※3 本施設への給水は国整備施設の受水槽から供給することとし、本施設からの排水 (汚水、雑排水) は国整備施設の浄化槽へ接続することとする。
- ※4 国整備施設の駐車場 220 台の内訳は、本公共施設西側計画地 (現田ノ浦第 2 駐車場東側) に 65 台、本公共施設東側計画地 (現田ノ浦第 3 駐車場) に 155 台を想定している。

2. 本施設

(1) 共通

- i) 高齢者、障がい者等を含む全ての利用者にとって、安心・安全かつ快適に利用できるように配慮すること。
- ii) 施設エントランスについては、利用者の安全性に配慮すること。また、強風対策として、主要なエントランス部分に風除室を設置すること。
- iii) 利用者にとって分かりやすい施設環境を確保するため、室名表示板、各種案内板などのサイン計画を適切に行うこと。
- iv) 各諸室の機能、業務内容等を十分考慮して、分かりやすく、利便性の高いゾーニング・動線計画とすること。
- v) 作業又は搬出入のためのスペースを確保すること。
- vi) 施設の維持管理のための清掃、保守、点検等が効率的かつ安全に行うことができるように配慮すること。
- vii) 避難経路は、簡明なものとし、関係法令に定められた場合以外についても、二方向避難の確保、利用者の避難に配慮すること。

- viii) 厨房、トイレ等の水回りは可能な限り集約配置すること。
- ix) 地域振興施設内部は、可能な限り仕切りをなくし、天井を高くする等して開放的な空間となるようにし、ゆったりとくつろげる空間とすること。
- x) 情報発信機能、地域連携機能及び休憩機能は、それぞれの機能の特徴に応じたゾーニング計画とし、各機能の連携に配慮すること。特に、情報提供コーナー、物販施設、飲食施設、多目的室、キッズコーナー、休憩コーナー、展望スペース及び歴史文化コーナーは、各諸室相互の滲みだしや一体性、連続性に十分配慮した空間構成とすること。
- xi) 施設及び施設間を結ぶ主要経路のバリアフリー化を図ること。
- xii) 国道 10 号を利用する本市内外の来訪者や、日常的に利用する市民及び地域特産物の販売者等の交流が促進されるとともに、憩いの空間となるために、地域振興施設と屋外空間を連続して利用できるように計画し、屋外への滲みだしや屋外のたまり空間としての空間構成などにも配慮した計画とすること。
- xiii) 地域振興施設については、屋内禁煙とし、屋外に喫煙場所を設けること。

(2) 地域振興施設

1) 情報発信機能

① 情報提供コーナー

- i) 本市内の観光地や、別府市など大分県の主要観光地や地域特産物等の地域振興につながる情報や道路情報等の提供を行い大分県内での周遊を促すとともに、災害時の緊急医療情報や災害情報を発信する施設を整備すること。
- ii) 情報提供コーナーは、1 階に配置すること。利用者の視認性及びアプローチ動線に配慮し、本公共施設東側計画地の可能な限り中央に配置し、かつ国整備施設の屋外トイレと近接した位置に配置すること。
- iii) 周辺自治体を含む観光情報や地域情報の提供を目的とした大型モニターを 1 台以上設置すること（80 インチ以上、4K 対応以上）。なお、諸室全体は明るく開放的な空間を保たなければならない。
- iv) 大型モニターは、歴史文化コーナーにおける歴史情報の発信にも使用すること。情報発信コーナー及び歴史文化コーナーの一体的な利用に配慮した計画とするとともに、大型モニターの位置や配置に十分配慮すること。なお、大型モニターは 1 台を相互の諸室で兼用するか、複数台設けて個別に利用するか等は提案による。
- v) 掲示物やパンフレット、情報誌等の紙媒体による情報提供も行うためのラック等を設置すること。その他、事業者の創意工夫による情報の提供方法に期待する。

- vi) 各種情報提供の手法の1つとして、「道の駅 SPOT」を活用する予定である。
「道の駅 SPOT」を使用するにあたって要する Wi-Fi 環境は国が整備を行う予定である。事業者は、Wi-Fi の配管工事を実施するとともに、閲覧のためのタブレット端末を数台備えること。
- vii) 道路情報を発信するモニター等は屋外から容易に見える位置に配置し、閉館後や休館日でも視認できるよう（利用者が 24 時間道路情報を取得できるよう）計画すること。なお、道路情報提供施設（モニター等）は、国が設置する。事業者は、道路情報提供に必要な配管工事を実施すること。
- viii) 当地区内での周遊促進を図るため、地区内他施設（高崎山、田ノ浦ビーチ、うみたまご、柞原八幡宮、かんたん公園等）との連携、周遊促進に関する情報発信も行うこと。
- ix) JNTO 認定外国人観光案内所（パートナー施設）の認定を目指すこと。
- x) 外国語を併記した施設案内板や観光案内パンフレット等を設置すること。
- xi) 検索用の PC 端末や配布用パンフレット等は子どもや車いす利用者にも使いやすく手に取りやすいよう、高さや周辺のスペースに配慮して設置すること。

2) 地域連携機能

① 基本事項

- i) 本市及び大分県内で生産された農林水産物等の地場産品を活かし、農林水産物、加工品、特産品（土産等）の販売、飲食等を通じ、地域の魅力発信・活力の向上を図るとともに、本市内外の人々（多様な目的・年代・海外からの観光客も含めた客層）や、サイクリストやランナー等が、立ち寄り休憩できる多様なツーリズムの展開を見据えた施設として整備すること。
- ii) 物販施設、飲食施設、多目的室、サイクルステーション、ランナーステーション、キッズコーナーを整備すること。サービス内容に応じ、最適な施設構成・面積等を提案すること。

② 物販施設

- i) 主として、本市及び大分県で生産された新鮮な農林水産物、加工品、製品等販売する施設・設備を整備すること。
- ii) 本公共施設計画地の周辺住民の日常利用を想定した物品の販売を行える施設を整備すること。
- iii) 施設の具体的な整備内容や販売サービス内容等については、事業者の提案による。

③ 飲食施設

- i) 主として、本市や大分県内で生産された農林水産物、加工品等を食材とした食事を提供する施設・設備を整備すること。
- ii) 展望スペースとの一体的な空間利用が可能となるような配置とすること。
- iii) 搬出入の動線が短くなるよう倉庫・搬入口との位置関係に配慮すること。
- iv) リピーター確保のための空間づくりなどの工夫に努めること。
- v) 大型観光バスでの利用にも対応できるよう、適切な席数及びスペースを確保すること。
- vi) 施設の具体的な整備内容や販売サービス内容等については、事業者の提案による。

④ 多目的室

- i) 地域の特産物を来訪者に PR する交流イベントや、子ども向けの参加型イベント、学生の課外学習、地区行事等、使用目的や使用人数に合わせて効率よく空間を利用できるよう、可動式の間仕切りを設けること。
- ii) 常時は、隣接する他の諸室と連続した一体利用を行うことを基本とし、必要に応じて可動間仕切りで区分して個別利用もできるように計画すること。また、区分して個別利用する場合、当該室内を2分割した利用も想定した可動間仕切りの配置計画とすること。

⑤ サイクルステーション、ランナーズステーション

- i) サイクルステーションとランナーズステーションを兼ねる施設・設備（更衣室、コインロッカー、シャワー室、メンテナンススペース等）を整備すること。
- ii) コインロッカー及びシャワー室等は、有料利用を想定しており、当該設備は市が直接管理（料金徴収）できるよう料金徴収機器を装備すること。

⑥ キッズコーナー

- i) キッズコーナーを設け、遊戯スペースとすること。
- ii) 規模、配置及び設置遊具、ベンチ、書架等については事業者の提案による。

3) 休憩機能

① 屋内トイレ

- i) 地域振興施設の利用者向けの屋内トイレ（男性用、女性用、多機能トイレ）を設置すること。本施設内の各施設（コーナー）からアクセスしやすい位置に配置すること。
- ii) 屋内トイレは乾式とし、汚れにくく掃除しやすい仕上とすること。
- iii) 地域振興施設の利用者にとって十分な規模とすること（男性用は大便秘器3基以上、小便器3基以上、女性用は大便秘器4基以上、多機能トイレ1箇所以上）。
- iv) 男性用・女性用トイレ共に、それぞれ1箇所以上の大型ブースを設置すること。また、各トイレブースの全てにベビーチェアを設置し、一部のブースには、幼児用補助便座を備えること。
- v) 快適で明るく、清潔なイメージとなるよう配慮し、全て洋式トイレとし、洗浄便座付（シャワートイレ）とすること。各ブース内には荷物掛けフックあるいは荷物棚を設けること。なお、女性用トイレには擬音装置を設けること。
- vi) 手洗い場には、鏡を設置すること。また、水栓、水石鹸供給栓、ハンドドライヤーは自動式（センサー式）とすること。
- vii) 多機能トイレは、オストメイト対応とし、汚物流し（壁付）、傾斜鏡、紙巻器、シャワー（シングルレバー混合水栓）、手すり（L型及び跳ね上げ）、非常用呼び出しボタン、ベビーベット、チェンジングボード、音声案内装置（多言語対応）等を設けること。また、水栓、水石鹸供給栓、ハンドドライヤーは自動式（センサー式）とすること。
- viii) 掃除用具入れを男女それぞれ1ヶ所ずつ設置し、流し台を設置すること。
- ix) 利用者が衛生的に使用できるよう配慮すること。
- x) トイレ点字案内板を設置すること。

② ベビーコーナー

- i) 乳幼児のおむつ交換及び授乳のための施設とすること。
- ii) おむつ交換スペース、授乳スペース等の各スペースは、プライバシーに十分配慮したゾーニング及び動線計画とすること。
- iii) 授乳スペースは個室として複数設けることとし、出入口には扉を設置すること。なお、扉を開けた際、おむつ交換スペース等から授乳スペース内部へ視線が抜けることがないように計画すること。
- iv) 授乳用チェア、おむつ交換台、流し台等の設備を設置すること。

③ 休憩コーナー

- i) ベンチやテーブル等を設置し、屋内休憩施設としての機能を兼ね備えた施設とすること。
- ii) 1階に配置し、情報提供コーナーとの一体的な空間利用が可能となるような配置とすること。

④ 歴史文化コーナー

- i) 現在、大分市佐野植物公園に静態保存されている「大分交通別大線 506 号車」を設置すること。当該路面電車に係る積載荷重を考慮すること。
- ii) 「大分交通別大線 506 号車」及び「大分交通別大線」の歴史について、写真パネル及び映像等を用いた解説展示を行うこと。
- iii) 路面電車は、子供から高齢者まで容易に車両内を乗車体験できるよう、踏台や手摺りなど必要な安全設備を付帯すること。
- iv) 国道 10 号（別大国道）の歴史の変遷について、写真パネル及び映像等を用いた解説展示を行うこと。
- v) 当該地区の歴史（高崎城を中心とした大友氏関連遺跡、柞原八幡宮、浜の市、その他地域の神社等）に関しては、情報コーナーと兼用の大型モニターを使用した情報発信を行うこと（数分間の映像を 5 本程度作成すること。なお、4K 映像とすることが望ましい。）。また、解説補助としてジオラマ地形模型やプロジェクションマッピングを活用し、地形や立地を視覚的にわかりやすく解説することが望ましい。
- vi) 市内各地の歴史文化に関する情報は、映像や画像等を用いたコンテンツとし、情報提供コーナーで発信する情報と適切にリンクさせるとともに、互いに相乗効果を発揮するような発信方法を提案すること。なお、映像コンテンツは情報提供コーナーと兼用の大型モニターを使用すること。
- vii) 路面電車を解体せずに屋外へ搬出できる大きさの開口部を設けること。
- viii) 情報提供コーナーとの連携、相乗効果に配慮した配置計画とすること。

⑤ 展望スペース

- i) 田ノ浦海岸を含めた別府湾の美しい景観並びに、別府湾岸及び本市工業地帯の夜景が望めるよう、2階以上の階に展望スペースを整備すること。
- ii) 屋外とすることも可能とするが、雨天時の利用も考慮した計画とすること。
- iii) 夜景を望む利用者の動線や、施設閉館後の防犯対策等に配慮した計画とすること。
- iv) 飲食施設との一体的な空間利用が可能となるような配置とすること。

4) 環境保全機能

- ① 再生可能エネルギー活用施設
 - i) 再生可能エネルギー活用施設の型式及び運用方法については、事業者の提案とするが、発電出力 20kW の太陽光発電設備と同等以上のものとし、本施設の光熱水費低減に寄与する施設とすること。
 - ii) 再生可能エネルギー活用施設は、想定外の大きな津波等の災害発生時にも水没しないよう、2階以上の階に設置すること。なお、屋外設置も可能とするが、設置計画の際は、国道 10 号等の周辺からの見え方や、本公共施設（特に展望スペース）からの眺望に影響を与えない位置に計画し、または囲いで覆う等して、景観に配慮すること。

5) 防災機能

- ① 防災備蓄倉庫
 - i) 災害発生時の道路利用者及び施設利用者（約 500 人程度を想定）に対する一時的な避難に備えて、資機材、食料、飲料水、毛布、生活必需品等が備蓄できる施設とすること。
 - ii) 大きな津波等想定外の災害発生時にも水没しないよう、2階以上の階に配置すること。
 - iii) 本施設の閉館時にも備蓄物資の出し入れができるよう計画すること（屋外から直接当該倉庫に出入り出来なくても良い。）。なお、備蓄物資は本市が準備し、管理を行う。
- ② 非常用電源設備
 - i) 非常用電源設備は、100kVA、72 時間以上とし、災害時に最低限の電力供給（コンセントや照明等の使用）が行える設備とすること。
 - ii) 大きな津波等想定外の災害発生時にも水没しないよう、2階以上の階に配置すること。なお、屋外設置も可能とするが、設置計画の際は、国道 10 号等の周辺からの見え方や、本公共施設（特に展望スペース）からの眺望に影響を与えない位置に計画し、または囲いで覆う等して、景観に配慮すること。

6) その他

- ① 基本事項
 - i) 事務室、更衣室、その他共用部等（倉庫、バックヤード等）を整備すること。
- ② 事務室
 - i) 事務室は、施設の管理、運営を行う事務室として整備すること。

- ii) 良好な執務条件の確保や作業効率の向上を目指し、コンパクトな動線計画となるよう、配置を工夫すること。屋外施設への動線も短くなるように配慮すること。
- iii) 利用者の応対と職員の在庫管理等の利用がしやすいように、物販施設、飲食施設、倉庫・搬入所のそれぞれからアクセスしやすい位置に配置すること。
- iv) 利用者への応対（問合せ・案内対応、並びに、多目的室、サイクルステーション・ランナーズステーション及び屋外テラス等の施設使用に関する対応）ができるよう、窓口（受付カウンター等）を設置すること。
- v) 遮音性が高い快適な執務空間の創出、ゆとりのある作業スペースの確保に留意して計画すること。
- vi) 施設運営のための事務スペースに加え、印刷スペース、空調等機械管理スペースを確保すること。
- vii) OA フロアとすること。

③ 更衣室

- i) 更衣室は、男女別に各 1 室設けること。人数分のロッカーを配置できる規模を確保すること。
- ii) 事務室に隣接させ、施設利用者から目立たないところに配置すること。また、セキュリティ、プライバシーに配慮した配置とすること。

④ 共用部等（倉庫・バックヤード、機械室等）

- i) 地域振興施設の維持管理・運営にあたり必要となる倉庫及びその他のバックヤード等は、事業者の提案により適宜配置すること。
- ii) 倉庫は、施設利用者から目立たず、荷物の搬出入が行いやすい配置とすること。
- iii) 機械室は、施設利用者から目立たないところに配置し、必要な設備機械等のスペース及び維持管理作業の際の余裕あるスペースを確保すること。
- iv) 従業員用の休憩スペース及びトイレ等の設置は、事業者の提案による。

(3) 外構等屋外施設

1) 駐車場

- i) 地域振興施設の利用者が使用することを想定した駐車場として 50 台（業務用 8 台を含む）の駐車場を整備すること。
- ii) 駐車場内の車両等の円滑かつ安全な駐車、通行、出入りに配慮の上、必要な面積を確保すること。

- iii) 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。
- iv) 駐車場の舗装種別、舗装構成については、国及び本市と協議・調整のうえ、本公共施設の想定される利用状況に対して適切な舗装種別、舗装構成を採用すること。
- v) 駐車場利用と事故管理事項を明示した案内板を設置すること。
- vi) 場内車両誘導用サインは、夜間の視認性に留意して計画すること。

2) 駐輪場

- i) 駐輪場（自転車用 30 台以上、バイク用 4 台以上）を、歩行者や自動車の利用の障害とならない場所に設置すること。
- ii) 自転車メンテナンススペースを確保すること。
- iii) 駐輪場は屋根付きとし、照明（LED）を設置すること。また、スタンドの無いタイプの自転車（ロードバイク等）にも対応できる設備とすること。

3) 屋外テラス

- i) 各種イベント利用や、本公共施設利用者がリラックスできるような屋外テラスを整備し、くつろぎと憩いの空間を創出すること。
- ii) 屋外テラスは、休憩コーナー等の屋内施設と連続して使用できるよう配置すること。

4) シェアサイクル

- i) 本施設整備用地内に、本市で運用中の「おおいたサイクルシェア」整備用地（約 30 m²、10 台以上）を確保すること。なお、駐輪ラックの設置及び車両の準備等は本市が行う。

5) EV 用急速充電設備

- i) 駐車場内に、電気自動車用の急速充電設備を 1 台分設置すること。

6) 歩行者空間

- i) ユニバーサルデザインに配慮し、子ども、高齢者、車椅子利用者、妊婦等を含む全ての利用者が安全に利用しやすい歩行空間を形成するものとし、具体的な整備内容は事業者の提案による。
- ii) 歩行者等通路は、降雨、凍結等による歩行者等の転倒を防止するため、濡れても滑りにくいものとする。

- iii) 建物へのアプローチ等はバリアフリー対応とし、主要な部分は、美観に優れた排水性の良い仕上げとすること。

7) 植栽

- i) 本施設整備用地の外周部等に、四季を感じることでできる樹木等を可能な限り植栽し、緑豊かな環境を創造し、施設と植栽（花壇も含む）において空間的な演出を行うこと。
- ii) 落葉樹を設ける場合は、雨樋・排水溝のつまり等、維持管理上支障をきたすことのないよう計画すること。
- iii) 散水用の水栓を設置すること。

8) 案内標識・案内板（サイン計画）

本施設のサイン計画は、以下の要件を満たすこと。なお、施設名板や室名の文言は、設計業務段階において本市に確認すること。

- i) 利用者を適切に目的の施設へ誘導できるよう、適切にサイン計画を行うこと。
- ii) 大分市公共サインガイドラインに基づき計画すること。
- iii) トイレ、階段、傾斜路、その他シンボル化した方が望ましいものについては、ピクトグラムとすることも可能とする。
- iv) サインは、楽しく親しみのあるデザインに配慮すること。
- v) 外国人等の利用を考慮し、できるだけ 4 カ国語以上による表記とすること。
- vi) 案内板及び案内表示は、ユニバーサルデザインの観点から、シンプルかつ大きな文字のデザインで、施設内部及び敷地内の分かりやすい位置に設置すること。
- vii) 本施設のエントランス付近に、大分市西部海岸地区、大分市全域及び大分県全域の観光地情報等を記載した案内板をそれぞれ設置すること（幅 2m 以上、高さ 3m 以上とすること）。
- viii) 施設の名称を示す看板を、主要道路（国道 10 号、市道白木田ノ浦線）から視認性の良い位置（本施設整備用地内）に設置すること。高さは 4m 程度以上とし、照明等により夜間の視認性にも配慮すること。

9) 外灯

- i) 外構部に設置する外灯・照明は全て LED 照明とし、ハイブリット灯等、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
- ii) 安全性を確保するのに十分な照度の外部照明を設置すること。

10) 廃棄物庫

- i) 本施設の配置や利用者の動線、ごみ出し動線、ごみ収集車両の停車位置及び運搬動線に配慮して、廃棄物庫を適宜設けること。
- ii) 廃棄物庫は有蓋とし、本市の分別に対応し、それぞれ十分なスペースを確保すること。

11) その他

- i) 敷地内の雨水を速やかに処理するよう十分な能力のある排水溝又は暗渠を設けること。なお、敷地内を通る排水溝及び暗渠には、清掃管理用の集水マス等を設け、虫が発生しにくい構造とすること。
- ii) 雨水の処理は、水たまりや冠水が起きないように配慮するとともに、再利用を図ることを検討すること。
- iii) 敷地内雨水排水は、国整備施設の雨水排水計画（地盤面の高さや勾配等）を考慮して計画する必要があるため、事業者は、国整備施設の設計と協議調整を行いながら設計を行うこと。
- iv) 建物の周囲は、清掃しやすい構造とし、かつ、雨水による水たまり及び塵埃の発生を防止するため、適切な勾配をとり舗装すること。なお、舗装については、想定される車両荷重に耐えうるものとする。
- v) 空調屋外機等の設置箇所は、音や臭気、景観等に配慮すること。
- vi) 歩道の切り下げや舗装の現況復旧等、道路との取り付けに係る整備に関して、関係機関との協議に基づいて行うこと（当該整備に伴い発生する敷地外工事含む）。

(4) 提案施設

提案施設は、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有するとともに本公共施設との連携・相乗効果が見込める施設とし、事業者の創意工夫に富んだ魅力的な施設提案に期待する。

なお、施設提案の際は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとする。

第3節 設計業務遂行に係る要求内容

1. 業務の対象範囲

事業者は、本施設を対象とし、その設計については、入札時の提案書類、基本契約書、設計業務委託契約書、本要求水準書に基づいて、事業者の責任において設計業務を行うものとする。

- i) 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。
- ii) 事業者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- iii) 事業者は、基本契約締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行うこと。
- iv) 事業者は、業務に必要となる現況測量、地盤調査等を事業者の責任で行い、関係法令等に基づいて業務を遂行するものとする。
- v) 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。
- vi) 図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本市の指示を受けること。また、図面は、工事毎に順序よく整理して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- vii) 地域振興施設の設計 GL、本施設整備用地の仕上地盤面の高さ等の計画は、国整備施設及び隣接する道路の高さ等を十分考慮することとし、本市及び国と協議のうえ決定すること。
- viii) 事業者は、本市を通じて、十分に国整備施設との協議調整を行いながら本施設の設計を行うこと。特に電気、給排水設備における本施設と国整備施設の接続計画、受水槽等の施設の容量（能力）算定並びに意匠の統一等については本公共施設全体の仕上りを見据えて設計業務を行うこと。
- ix) 必要に応じて、JR 等の関係機関と協議を行うこと。
- x) 本市が議会や市民等に向けて設計内容に関する説明を行う場合や国へ交付金の申請を行う場合等、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する協力を行うこと。

2. 業務期間

本施設の設計業務は、令和 5 年 1 月 31 日までに完了し、設計成果物を本市に引き渡すこと。

3. 設計業務体制と管理技術者の設置・進捗管理

事業者は、設計業務の管理技術者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に以下の書類を提出すること。なお、管理技術者の資格要件は、建築士法による一級建築士とする。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

- i) 設計業務着手届
- ii) 管理技術者届（設計経歴書を添付のこと。）
- iii) 担当技術者・協力技術者届

4. 設計業務計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に設計業務計画書を作成し、本市に提出して承諾を得ること。なお、設計業務が完了したときは、設計業務完了届を提出するものとする。

5. 設計業務に係る書類の提出

事業者は、基本設計終了時及び実施設計終了時に以下の書類を提出すること。なお、基本設計・実施設計共に、以下に「設計図一式」と記載のあるものの内容は、平成 31 年国土交通省告示第 98 号に示されている「成果図書」における図面の種類及び対象以上のものとする。本市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求も含む。）を通知する。

また、提出図書は全てのデジタルデータ（CAD データも含む。）も提出すること。なお、提出部数は各 3 部とし、体裁等については、別途本市の指示するところによる。

(1) 基本設計終了時

- ① 建築（意匠）
 - i) 建築（意匠）設計説明書
 - ii) 計画概要
 - iii) 建築（意匠）設計図一式
 - iv) 外構設計説明書
 - v) 外構設計図（駐車場・駐輪場・歩行者空間・植栽・屋外テラス・外灯・舗装等）
- ② 建築（構造）
 - i) 建築（構造）設計説明書
 - ii) 建築（構造）設計図一式

③ 電気設備

- i) 電気設備設計説明書
- ii) 電気設備設計図一式

④ 機械設備

- i) 給排水衛生設備設計説明書
- ii) 給排水衛生設備設計図一式
- iii) 空調・換気設備設計説明書
- iv) 空調・換気設備設計図一式
- v) 昇降機設備設計説明書
- vi) 昇降機設備設計図一式

⑤ その他

- i) 什器・備品リスト・カタログ
- ii) 工事費概算書
- iii) 建設工事工程表
- iv) その他必要図書

⑥ 資料

- i) 設計条件整理資料
- ii) 各種技術資料
- iii) 官公庁等打ち合わせ記録
- iv) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書（要求水準書、事業提案書及び設計変更の全ての内容について整合性を確認できるもの）
- v) その他必要資料

(2) 実施設計終了時

① 建築（意匠）

- i) 設計概要
- ii) 特記仕様書
- iii) 建築（意匠）実施設計図一式
- iv) 外構設計図（駐車場・駐輪場・歩行者空間・植栽・屋外テラス・外灯・舗装等）
- v) 完成予想図（外観・内観パース）

- ② 建築（構造）
 - i) 特記仕様書
 - ii) 構造実施設計図一式
 - iii) 構造計算書

- ③ 電気設備
 - i) 特記仕様書
 - ii) 電気設備実施設計図一式
 - iii) 電気設備設計計算書

- ④ 機械設備
 - i) 特記仕様書
 - ii) 給排水衛生設備実施設計図一式
 - iii) 給排水衛生設備設計計算書
 - iv) 空調・換気設備実施設計図一式
 - v) 空調・換気設備設計計算書
 - vi) 昇降機設備実施設計図一式
 - vii) 昇降機設備設計計算書

- ⑤ その他
 - i) 什器・備品リスト・カタログ
 - ii) 工事費積算内訳書・積算数量調書
 - iii) 建設工事工程表
 - iv) 確認申請等各種許認可関係必要図書
 - v) その他必要図書

- ⑥ 資料
 - i) 設計条件整理資料
 - ii) 各種技術資料
 - iii) 官公庁等打ち合わせ記録
 - iv) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書（要求水準書、事業提案書及び設計変更の全ての内容について整合性を確認できるもの）
 - v) その他必要資料

6. 各種申請業務

本施設の建設、工事監理に伴う各種手続き（計画通知等）を、事業スケジュールに支障がないように実施すること（各種申請に係る手数料等は本業務の委託料に含む）。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。また、各種手続き及びそれに要する資料作成等は、必要に応じて国と協議調整を行いながら業務を行うこと。

7. 設計業務に係る留意事項

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るものとする。なお、事業者は、作成する設計成果物及びそれに係る資料並びに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わる者以外に漏らしてはならない。

8. 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内で、本施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用のほか工事費、将来の維持管理費、運営費等）が発生したときは、本市が当該費用を負担するものとする。一方、本事業の費用に減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減額するものとする。

第3章 建設業務、工事監理業務

第1節 業務の対象範囲

建設業務、工事監理業務は、本施設を対象とし、事業者は、設計成果物、基本契約書、建設工事請負契約書、工事監理業務委託契約書、本要求水準書、入札時の提案書類に基づいて、本施設の建設、工事監理等を行うこと。

- i) 建設業務
- ii) 什器・備品等調達設置業務
- iii) 路面電車の移設・修復業務
- iv) 工事監理業務
- v) 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査等を含む。）
- vi) 電波障害対策業務
- vii) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

第2節 業務期間

1. 業務期間

本施設の建設業務、工事監理業務は、施設引渡し日（令和6年3月29日以前で事業者が提案した日）までに完了し、本施設を本市に引き渡すこと。

2. 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を申し出た場合は、延長期間を含め本市と事業者が協議して決定するものとする。

第3節 業務の内容

1. 基本的な考え方

- i) 基本契約書、建設工事請負契約書、及び工事監理業務委託契約書に定められた本施設の建設、工事監理等の履行のために必要となる業務は、これらの契約書において本市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。

- ii) 本事業の着手に先立つ近隣住民等（近隣観光・商業施設を含む。）への説明や調整並びに境界調査・境界確定は本市が実施する。ただし、付帯施設に係わる近隣地区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。
- iii) 本施設の建設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、事業者の責とする。
- iv) 本市が実施する近隣住民等への説明等に起因する遅延については、本市の責とし、事業者が実施する本施設の建設に係わる近隣への対応等に起因する遅延については、事業者の責とする。

2. 工事計画策定に当たり留意すべき項目

- i) 関連法令、関連要綱及び各種基準等を遵守するとともに、必要に応じてその他の関連要綱や各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- ii) 建設工事に伴い想定される騒音、振動、悪臭、粉塵、交通渋滞等については、近隣の生活環境や近隣施設の営業環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- iii) 工事期間中のイメージアップと、オープンに向けた集客効果に寄与するよう、本事業の PR を表現した仮囲いの設置や、工事の進捗状況をホームページや SNS 等に公開する等の工夫を施すこと。
- iv) 近隣等への対応について、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。
- v) 近隣等へ工事内容等を周知徹底して理解を得て、作業時間等の了承を得ること。
- vi) 国整備施設の工事と本施設との工事について、国と協議・調整を行うこと。

3. 着工前業務

(1) 近隣対応・対策業務

- i) 建設工事の着工に先立ち、近隣住民等との調整及び建築準備調査等（周辺家屋影響調査を含む）を十分に行い、近隣住民等の理解のもとに、工事の円滑な進行を確保すること。
- ii) 建設工事による近隣住民等への影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。また、工事完了後についても建設工事による近隣住民等への影響がないか確認すること。

(2) 工事監理業務計画書の提出

事業者は、工事監理業務の管理技術者を配置し、建設工事着工前に、工事監理業務計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して、承諾を得ること。なお、管理技術者の資格要件は、建築士法による一級建築士とする。

- i) 工事監理体制届： 1部
- ii) 管理技術者届（経歴書を添付）：1部
- iii) 工事監理業務着手届： 1部

(3) 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して、承諾を得ること。

【着工前の提出書類】

- i) 工事实施体制届： 1部
- ii) 工事着工届： 1部
- iii) 現場代理人及び主任（監理）技術者届（経歴書を添付）：1部
- iv) 承諾願（仮設計画書）： 1部
- v) 承諾願（工事記録写真撮影計画書）： 1部
- vi) 承諾願（施工計画書）： 1部
- vii) 承諾願（主要資機材一覧表）： 1部
- viii) 報告書（下請業者一覧表）： 1部
- ix) 上記のすべてのデジタルデータ： 一式

※ ただし、承諾願は、建設企業が工事監理者に提出し、その承諾を受けた後、工事監理者が事業者を通じて本市に提出するものとする。

4. 建設期間中業務

(1) 建設工事

各種関連法令、関連要綱及び各種基準等並びに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、工事監理を実施すること。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、本市に対し、以下の事項に留意すること。

- i) 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を本市に（毎月 1 回程度）報告するほか、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。
- ii) 事業者は、本市と協議の上、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・試験の項目及び日程については、事前に本市に連絡し、承諾を得ること。
- iii) 本市は、事業者や建設企業が行う工程会議等に立会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での施工状況等の確認を行うことができるものとする。
- iv) 国整備事業、本事業及び市道改良工事との調整を目的とした合同の総合定例会議を実施することを前提に計画すること。
- v) 「資料 15 本施設整備用地現況（解体）図」に示す本施設整備用地内の既存構造物（舗装、植栽、照明灯等）は、全て解体・処分すること。処分する場合は、可能な限り再資源化施設へ持込むこと。なお、既存構造物の存置及び再利用について、事前に本市の承諾を得た場合は、この限りでない。当該解体及び撤去・処分に係る費用については、すべて事業者の負担とする。

また、建設工事期間中、事業者は、近隣住民等に対して、以下の事項に留意して工事を実施すること。

- vi) 工事中における近隣住民及び近隣観光施設利用者等への安全対策については万全を期すこと。
- vii) 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。
- viii) 周辺観光施設等との協議及び各観光施設担当者の立会いが必要となる場合は、これらに係る費用については、すべて事業者の負担とする。
- ix) 建設工事期間中の近隣住民等への説明や対策の実施方法及び内容等は、事業者の提案をもとに本市と協議の上で決定するものとし、これに係る費用については、すべて事業者の負担とする。

なお、本業務に係る企画、広報、実施については事業者の提案をもとに本市と協議の上で決定するものとし、これに係る費用については、すべて事業者の負担とする。

(2) 什器・備品等の調達及び設置業務

- i) 「資料 9 什器・備品等リスト（参考仕様）」「資料 10 建設業務に含む什器・備品等リスト」に示す各種什器・備品等を設置すること。

- ii) 「資料 9 什器・備品等リスト（参考仕様）」に掲げる什器・備品等の品目は必須であるが、仕様についてはあくまでも提案の参考として示したものである。そのため、一切のメーカー等を指定するものではなく、このリストに示した仕様以外の什器・備品等についても、提案を妨げるものではない。
- iii) 「資料 9 什器・備品等リスト（参考仕様）」に示す什器・備品等の調達、買取（購入）方式を原則とし、リース・レンタルによる調達は不可とする。また、これらの什器・備品等は本市の所有物とする。なお、本リストとは別に、事業者の負担で設置する什器・備品等については、この限りではない。
- iv) 事業者は、「資料 9 什器・備品等リスト（参考仕様）」に基づき本市の負担で設置する什器・備品等、事業者の負担で設置する什器・備品等について、什器備品台帳を作成し、本市へ提出すること。
- v) 収益施設に係る什器・備品・厨房機器の類の調達に要する費用は、事業者が負担することとし、仕様及び数量等は事業者の提案による。
- vi) 収益施設に係る什器・備品・厨房機器の類で、事業者の費用負担で調達したものは、事業期間終了時に全て本施設から撤去すること。
- vii) 完成検査後、業務従事者等の機器等に関する習熟・訓練期間において、必要に応じて、メーカー等からの指導員の派遣を受けること。

(3) 路面電車の移設・修復業務

- i) 現在、佐野植物公園に静態保存されている大分交通別大線の車両（電車 506 号車）及び石碑（銘板）を、本施設「歴史文化コーナー」に移設・設置すること（車両の移設は本事業の対象外とし、別途本市が行う予定）。
- ii) 車両については、破損や老朽化した箇所に対し適切な修復を施すこと。現況の設置状況については「資料 16 路面電車の概要（写真）」を参照のこと。
- iii) 移設及び修復は、「資料 17 路面電車の移設に伴い想定される業務内容」に示す作業内容を原則として実施することとするが、事業者の創意工夫により当時の意匠を損なわない方法で修復し、また、可能な限り当時の状態を再現すること。

(4) 工事監理業務

- i) 工事監理者は、工事監理の状況を本市に定期的に（毎月 1 回程度）報告するほか、本市から要請があったときには随時報告を行うこと。
- ii) 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。
- iii) 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によることとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とする。

(5) 電波障害対策業務

- i) 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。
- ii) 本施設の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、事業者は、本工事期間中にテレビ電波障害対策を行うこと。
- iii) 事業期間内において確認された、本事業の影響による電波障害に対しても誠実に対応し、適切な対策を行うものとする。

(6) その他

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、本市が責任を負うべき合理的な理由がある場合にはこの限りではない。

事業者は、工事期間中に、以下の書類を工事の進捗状況に応じて遅滞なく本市に提出すること。

【施工中の提出書類】

- i) 工事工程表： 1部
- ii) 工事進捗状況報告書： 1部
- iii) 工事監理報告書： 1部
- iv) 承諾願（機器承諾願）： 1部
- v) 承諾願（残土処分計画書）： 1部
- vi) 承諾願（産業廃棄物処分計画書）： 1部
- vii) 承諾願（再資源利用（促進）計画書）： 1部
- viii) 承諾願（工種別施工計画書）： 1部
- ix) 承諾願（生コン配合計画書）： 1部
- x) 承諾願（各種施工図）： 1部
- xi) 承諾願（各種材料承諾書）： 1部
- xii) 報告書（各種試験結果報告書）： 1部
- xiii) 報告書（各種品質証明書）： 1部
- xiv) 報告書（各種出荷証明）： 1部
- xv) 報告書（マニフェスト A・B2・D・E 票）： 1部
- xvi) その他必要書類： 1部
- xvii) 上記のすべてのデジタルデータ： 一式

※ 承諾願については、建設企業が工事監理者に提出してその承諾を受けた後、工事監理者が本市に提出・報告するものとする。

5. 完成時業務

(1) 自主完成検査及び完成検査

自主完成検査及び完成検査は、以下の「①事業者による自主完成検査」及び「②本市の完成検査」の規定に則して実施する。また、事業者は、本市による完成検査前に、「③完成図書の提出」に則して必要な書類を本市に提出する。

① 事業者による自主完成検査

- i) 事業者は、事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転等を実施すること。
- ii) 自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに本市に書面で通知すること。本市は、事業者が実施する自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転に立ち会うものとする。
- iii) 事業者は、本市に対して、自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転の結果を、建築基準法に基づく検査済証その他の検査結果に関する書類の写しを添えて報告すること。

② 本市の完成検査

本市は、事業者による上記の自主完成検査及び設備機器、器具、什器・備品等の試運転の終了後、当該施設及び設備機器、器具、什器・備品等について、以下の方法により完成検査を実施する。

- i) 本市は、事業者、建設企業及び工事監理者の立会いの下で、完成検査を実施するものとする。
- ii) 完成検査は、本市が確認した設計成果物等との照合により実施するものとする。
- iii) 事業者は、設備機器、器具、什器・備品等の取扱いに関する本市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。なお、各施設、什器・備品等の使用方法について操作・運用マニュアルを作成し、本市に提出し、その説明を行うこと。
- iv) 事業者は、本市の行う完成検査の結果、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、再確認を受けること。なお、再確認の手続きは完成検査の手続きと同様とする。
- v) 事業者は、本市による完成検査後、是正・改善事項がない場合には、本市から検査結果の通知を受けるものとする。

③ 完成図書の提出

事業者は、本市による完成検査の実施に先立ち、必要な完成図書を提出すること。また、これら図書の保管場所を本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、別途本市の指示するところによる。

【完成時の提出書類】

- | | |
|--|--------------|
| i) 工事完了届 : | 1 部 |
| ii) 工事記録写真 : | 1 部 |
| iii) 完成図 (建築 ※外構を含む) : | 一式 (製本図 1 部) |
| iv) 完成図 (電気設備) : | 一式 (製本図 1 部) |
| v) 完成図 (機械設備) : | 一式 (製本図 1 部) |
| vi) 完成図 (昇降機 ※昇降機設備を設置する場合) : | 一式 (製本図 1 部) |
| vii) 完成図 (什器・備品配置表) : | 一式 (製本図 1 部) |
| viii) 完成図 (本公共施設計画地全体の平面図、給水・排水・電気に係る系統図等) : | 一式 (製本図 1 部) |
| ix) 什器・備品リスト : | 1 部 |
| x) 什器・備品カタログ : | 1 部 |
| xi) 完成調書 (完成引渡書類、鍵及び工具引渡書、官公署等の許可書類一覧表、保証書を含む) : | 1 部 |
| xii) 完成写真 : | 1 部 |
| xiii) 要求水準書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書 (要求水準書、事業提案書及び設計変更の全ての内容について整合性を確認できるもの) : | 3 部 |
| xiv) その他必要書類 | |
| xv) 上記のすべてのデジタルデータ : | 一式 |

第4章 維持管理業務

第1節 維持管理業務総則

1. 業務の対象範囲

事業者は、維持管理業務仕様書、維持管理業務計画書、基本契約書、維持管理・運営業務委託契約書、定期建物賃貸借契約、本要求水準書、入札時の提案書類に基づき、本公共施設の性能及び機能を常時適切な状態に維持管理し、利用者が安全かつ快適に本公共施設を利用でき、かつ、本公共施設の運営に支障を及ぼすことがないように、本公共施設を対象に、以下の内容の維持管理業務を実施すること。また、国整備施設については、外構等維持管理業務、環境衛生・清掃業務、警備保安業務及び国整備施設における故障・クレーム対応（受付対応）を本事業の事業範囲とする。維持管理業務の対象範囲については「資料 18 維持管理業務の対象範囲」を参照すること。

事業者は、維持管理業務を遂行するに当たって、本要求水準書のほか、「建築保全業務共通仕様書 平成 30 年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、建築保全センター編集・発行）にも準拠すること。

維持管理業務に際して必要と考えられる消耗品（国整備施設の消耗品を含む）は、その都度更新すること。

1) 本施設

- i) 建築物保守管理業務
- ii) 建築設備等保守管理業務
- iii) 路面電車保守管理業務
- iv) 外構等維持管理業務
- v) 環境衛生・清掃業務
- vi) 警備保安業務
- vii) 修繕業務（※）
- viii) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（（旧）建設大臣官房官庁営繕部監修）」（平成 5 年版）の記述に準ずる。）。

2) 国整備施設

- i) 外構等維持管理業務
- ii) 環境衛生・清掃業務

iii) 警備保安業務

2. 業務期間

業務期間は、施設引渡し日より、令和 22 年 3 月 31 日までとする。

3. 維持管理業務仕様書

事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、本市と協議の上、業務範囲、実施内容、実施方法及び本市による履行確認手続等を明記した維持管理業務仕様書を作成し、施設引渡し予定日の 2 ヶ月前の日までに本市へ提出し、承諾を得ること。

維持管理業務の詳細な内容及びその実施頻度等は、事業者が提案し、本市が承諾するものとする。事業者は、維持管理業務の内容等について、施設引渡し予定日の 6 ヶ月前より本市と十分に協議を行った上で、維持管理業務仕様書の提出を行うこと。

4. 維持管理業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、以下の項目について配慮しつつ、実施体制、実施工程、その他必要な項目を記載した維持管理業務計画書を作成し、本市に提出した上、承諾を受けること。

なお、維持管理業務計画書は、当該業務実施年度の前年度の 2 月末日（最初の業務実施年度に係る維持管理業務計画書については施設引渡し予定日の 2 ヶ月前の日）までに本市へ提出すること。

- i) 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- ii) 本公共施設が有する性能を保つこと。
- iii) 建築物の財産価値の確保を図るよう努めること。
- iv) 合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- v) 本公共施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者等の快適性を確保するよう努めること。
- vi) 劣化等による危険及び障害の未然防止に努めること。
- vii) 省資源及び省エネルギーに努めること。
- viii) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ix) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- x) 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。

- xi) 上記の項目を実現するための具体的な取り組みについて、事業期間中の工程を定め、実施すること。

5. 業務報告書等

事業者は、維持管理業務に係る業務報告書（月次報告書、四半期報告書、年次報告書）を作成し、必要に応じて、各種記録、図面、法定の各種届出、許認可証及び設備管理台帳等と合わせて本市に提出すること。また、本要求水準書との整合性の確認結果報告書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書についても提出すること。

この他、建築基準法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく定期調査等の対象となる場合は、報告書を作成し、本市に提出すること。

なお、これら一連の書類については、事業期間を通じて保管・管理すること。

6. 各種提案

維持管理業務の実施結果の分析及び評価を基に、各種提案資料を作成し、本市に提出すること。提案の内容については、本市と協議の上、翌年度以降の維持管理業務計画書に反映すること。

7. 業務遂行上の留意事項

(1) 法令の遵守

関係法令、関係技術基準等を充足した維持管理業務計画書を作成し、これに基づき業務を実施すること。

(2) 業務実施体制の届出

事業者は、維持管理業務の実施に当たって、その実施体制（維持管理業務責任者及び業務責任者の経歴を明示した履歴書、資格証書（有資格者の場合）及び名簿等を含む）を維持管理業務の開始 2 ヶ月前までに本市に届け出ること。実施体制を変更する場合も同様とする。

(3) 業務従事者

- i) 事業者は、適切な業務を実施できるよう、維持管理業務責任者を選任すること。また、各業務遂行に最適と思われる実施体制を構築し、それぞれ業務責任者を選任すること。

- ii) 維持管理業務責任者は、業務全般の掌理を行う。
- iii) 事業者は、業務従事者（維持管理業務責任者、業務責任者及び業務担当者を指す。以下同じ）への安全教育を徹底し、業務上の危険防止対策を十分行い、労務災害のないように努めること。
- iv) 法令等により資格を必要とする業務の場合には、有資格者を選任し、事前にその氏名及び資格を本市に通知すること。
- v) 業務従事者は、可能な限り本市在住者を雇用すること。
- vi) 業務従事者は、業務従事者であることを容易に識別できるようにして、作業に従事すること。また、事業者は、業務従事者が、施設利用者等に不快感を与えないような服装、態度、言動で接するように十分指導・監督・教育すること。

(4) 点検及び故障等への対応

点検及び故障への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

(5) 緊急時の対応

- i) 事故・火災等による非常時及び緊急時の対応について、予め本市と協議し、維持管理業務計画書に記載すること。
- ii) 事故・火災等が発生した場合又は発生するおそれのある場合は、維持管理業務計画書に基づき直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、本市及び関係機関に報告し、その指示を受けること。
- iii) 事業者は、設備の異常等の理由で、本市から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の業務従事者を速やかに現場に急行させ、異常箇所の修理、復旧等の対策を講じさせること。この場合の増加費用は、本市の負担とするが、施設等の瑕疵、保守点検の不良等、事業者の責めに帰すべき事由がある場合には、事業者が負担するものとする。

(6) 協議等

- i) 協議が必要と判断される事項については、事業者は、事前に本市と協議すること。
- ii) 事業者は、維持管理に係る各業務の記録を保管し、本市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこと。
- iii) 本市が議会や市民等に向けて維持管理の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する協力を行うこと。

(7) 関係諸機関への届出・報告

事業者は、維持管理に係る各業務の責任者に、必要に応じて、関係諸機関等への報告や届出を実施させるとともに、緊急時における関係機関への連絡等を行わせること。

(8) その他

事業者は、業務の一部又は全部を、あらかじめ本市に書面で申請し、承諾を得た場合、第三者に委託することができるものとする。

第2節 建築物保守管理業務

事業者は、本施設の建築物等の構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具等の各部位について、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保ち、破損、漏水等がなく、仕上げ材においても美観を維持すること。

また、建築基準法の定期調査・検査報告（建築）等に準拠するとともに、本施設の完全な運用が可能となるように設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。

なお、国整備施設については、故障・クレーム等の受付対応を実施するものとする。

1. 日常（巡視）保守点検業務

事業者は、本施設の建築物等が正常な状況にあるかどうかについて、現場を巡回して観察し、異常を発見した時は正常化のための措置を行うこと。なお、施設の破損等が発見した場合は、速やかに本市に報告すること。

2. 定期保守点検業務

事業者は、関連法令に準拠するとともに、本施設の建築物等が正常な状況にあるかどうかについて、観察、測定、点検等により状態を確認すること。また、建築物等の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、建築物等の各部位を常に最良な状態に保つよう努めること。

3. 故障・クレーム対応

- i) 利用者等の申告等により発見された軽微な不具合の修理を行うこと。
- ii) 故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- iii) 故障・クレーム等発生時には、現場調査のうえ、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

- iv) 国整備施設内における故障・クレーム等の対応については、事業者は窓口として受付対応し、速やかに本市に報告すること。

第3節 建築設備等保守管理業務

事業者は、本施設の建築設備（電気設備、空調換気設備、給排水衛生設備、厨房機器、放送設備、消防設備、防火設備及び昇降機設備等に係る各種設備機器）等全般に関して、建築基準法の定期調査・検査報告（設備、昇降機、防火設備）や消防法の定期点検制度（消防用設備等点検、防火対象物の定期点検）等の関連法令等に準拠するとともに、本施設の完全な運用が可能となるように設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこと。

なお、国整備施設については、故障・クレーム等の受付対応を実施するものとする。

1. 日常（巡視）保守点検業務

事業者は、本施設の建築設備等が正常な状況にあるかどうかについて、現場を巡回して観察し、異常を発見したときは正常化のための措置を行うこと。なお、施設の破損等が発見した場合は、速やかに本市に報告すること。

建築設備等に付随する消耗品については、適宜、交換すること。

2. 定期保守点検業務

事業者は、本施設の建築設備等が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に観察し、設備の運転、停止、測定等により設備の状態を確認し、設備の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、各設備を常に最良な状態に保つこと。具体的には、法定の点検、調査及び検査を実施し、シーズンイン・シーズンアウト調整を行うこと。特に、以下の点に十分留意して保守点検を行うこと。

- i) 常に正常な機能・性能を維持できるよう、設備系統ごとに適切な点検計画を作成すること。
- ii) 点検により建築設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は本施設の運営に支障を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、更新など）により対応すること。
- iii) 建築設備等のビスの緩み、割れ、機械油の漏れ等がないか、定期的に点検・保守し、施設利用の安全性を確保すること。
- iv) サーモスタット等、内蔵されている安全装置が常に作動しているか、定期的に点検を行うこと。

- v) 換気扇及びフィルターは、定期的に清掃すること。特に、除菌フィルターは、目づまりによる風力不足、破損等による除菌効果の低下が生じないように定期的に点検し、必要に応じて交換すること。
- vi) 施設内の温度及び湿度を定期的に測定し、空調設備の作動状況を適正に保つこと。

3. 故障・クレーム対応

- i) 利用者等の申告等により発見された軽微な故障の修理を行うこと。
- ii) 故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- iii) 故障、クレーム等発生時には、現場調査のうえ、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。
- iv) 国整備施設内における故障・クレーム等の対応については、事業者は窓口として受付対応し、速やかに本市に報告すること。

第4節 路面電車保守管理業務

事業者は、路面電車に関して、利用者の観覧に支障をきたさないよう美観・性能を保つこと。

1. 日常（巡視）保守点検業務

事業者は、路面電車が正常な状況にあるかどうかについて、現場を巡回して観察し、異常を発見したときは正常化のための措置を行うこと。

2. 定期保守点検業務

事業者は、路面電車が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に観察し、機能の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、各機能を常に最良な状態に保つこと。

なお、破損が発生した場合には修復を行うこと。

3. 故障・クレーム対応

- i) 利用者等の申告等により発見された軽微な故障の修理を行うこと。
- ii) 故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- iii) 故障、クレーム等発生時には、現場調査のうえ、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

第5節 外構等維持管理業務

事業者は、本公共施設の外構等屋外施設に関し、関連法令に準拠するとともに、美観を保ち、年間を通じて安全性を保つよう維持管理すること。

1. 外構等屋外施設定期保守点検業務（本施設・国整備施設）

- i) 事業者は、本公共施設の外構等について、日常点検、定期点検、清掃により、障害物、堆積物、ごみ等がなく、施設利用者が快適に利用できる状態を維持すること。
- ii) 舗装面、排水施設、工作物、照明設備、遊具・ベンチ等について損傷・破損・変形、腐食・錆び、塗装の劣化・剥離、欠落等がなく、正常に機能する状態を維持すること。異常を発見したときは、保守、補修、更新、修繕等の正常化のための措置を行うこと。
- iii) 駐車場については、車線境界線や行き先表示等の路面標示が適切に認識できる状態を維持すること。
- iv) 長時間の水たまりや排水不良等が発生しないよう維持すること。
- v) 外灯については、日常点検等を行い、必要に応じて管球交換等を行うこと（国整備施設の電球交換等については、本事業の対象範囲外とするが、管球交換を要する場合は速やかに本市に報告を行うこと）。
- vi) 舗装面においては、段差、ひび割れ、わだち掘れ、ポットホール等により、安全性を損なうようなことがないよう維持すること。

2. 植栽管理業務（本施設・国整備施設）

- i) 事業者は、本公共施設の植栽に関し、植栽の剪定・刈り込み、散水、除草、害虫防除及び施肥等の適切な方法により、整然かつ適切な水準に保つよう、維持管理を行うこと。
- ii) 利用者が安全、快適に利用できる状態を常に維持すること。
- iii) 花壇を設置する場合は、季節ごとの適切な植え替えを行うこと。
- iv) 芝生を整備する場合には、芝刈り、水やり、除草、害虫防除及び施肥等を適切に行い、快適に利用できる状態を保つこと。
- v) 必要に応じて調査、診断を行い、枯木等の除去、植え替え等を適切に行うこと。

3. 故障・クレーム対応（本施設・国整備施設）

- i) 利用者等の申告等により発見された軽微な不具合の修理を行うこと。
- ii) 故障・クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- iii) 故障・クレーム等発生時には、現場調査のうえ、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

第6節 環境衛生・清掃業務

事業者は、本公共施設を、美しくかつ心地良く、衛生的に保ち、本公共施設におけるサービスが円滑に提供されるよう、環境衛生・清掃業務を実施すること。

1. 環境衛生業務（本施設・国整備施設）

- i) 事業者は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関連法令等に基づき、施設管理上で必要な測定、清掃等の業務を行い、給排水、空気環境、騒音、臭気、振動等の管理を適切に行うこと。
- ii) 関係官公署の立ち入り検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力すること。
- iii) 関係官公署から改善命令を受けたときは、その旨を、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法を本市に報告すること。

2. 清掃業務（本施設・国整備施設）

(1) 日常清掃業務

- i) 利用者が快適に本公共施設を利用できるよう、建物内外の床・階段・手すり等の清掃・ごみ拾い、テーブル・椅子等の什器備品の清掃、ごみの収集・処理等を日常的に実施し、美観と衛生を保つこと。
- ii) トイレは、利用者が衛生的かつ快適に利用できるよう、常に清潔な状態に保つこと。衛生消耗品の補充、衛生機器の洗浄、汚物処理及び洗面所の清掃を日常的に実施し、間仕切り及び施錠等についても汚れがないようにすること。また、悪臭が滞留しないようにすること。
- iii) 路面電車は、車両内外の清掃を日常的に実施し、床、座席、カーテン等に埃、ごみのないようにすること。窓ガラスは、汚れが目立たない状態を維持すること。
- iv) 日常清掃業務とあわせ、施設内の照明器具の目視点検を行い、適宜、管球交換を実施すること。

(2) 定期清掃業務

- i) 事業者は、日常清掃では実施しにくい本施設の清掃を定期的に行うこと。定期清掃は、対象とする施設ごとの用途や特性に応じ、適切な頻度を提案すること。なお、定期清掃は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等の関連法令等に基づき実施すること。
- ii) 建物内外の床洗浄・ワックス塗布、マットの清掃、壁面・窓ガラス・建具・照明器具、換気扇・フィルターの吹出口、棚や頭上構造物・屋根裏の梁材（天井を有しない場合）等の塵埃が堆積しやすい箇所等の清掃等を行い、日常清掃では除去しきれない埃、ごみ、汚れ、シミ及び落書き等の除去や、施設の劣化防止処理等を行うこと。
- iii) 飲食施設の床・天井・内壁・扉等については、洗浄・殺菌を実施し、衛生的な環境を維持し、食中毒や感染症等の発生を抑止すること。
- iv) 排水設備（グリストラップを含む）は、設置した機器の性能に合わせて点検・清掃し、機能が正常に維持されるようにすること。周囲へ臭いを生じないよう清掃を行い、十分な臭気対策を講じること。
- v) 廃水処理施設を設置する場合は、点検・清掃により正常な機能を維持するとともに、処理された排水についての水質検査を行うこと。
- vi) 本施設の敷地内に埋設された排水管、側溝、排水マス等については、破損、破片、詰まり、泥やごみの堆積等がないか、定期的に点検、清掃等を実施すること。
- vii) 受水槽は、関係法令に基づき適切に点検を行うこと。
- viii) 浄化槽は、浄化槽法をはじめとする関係法令に基づき、保守点検、清掃、法定検査、法定点検等を適切に実施すること。

3. 防虫・防鼠業務（本施設・国整備施設）

- i) ハチ、クモ、コウモリ、鼠、鳥等、必要に応じて、外壁の内・外側の小動物を取り除くこと。
- ii) 必要に応じて、専門技術者の指導のもと、害虫駆除を行うこと。

4. 廃棄物処理業務（本施設・国整備施設）

- i) 本市の条例や運用に従い、適切に分別、収集、保管及び廃棄すること。
- ii) 保管したごみ、廃棄物の散乱、悪臭の発生等を防ぐよう、廃棄物庫の管理及び清掃を実施すること。
- iii) 有害鳥獣等による被害防止対策を講ずること。

第7節 警備保安業務

事業者は、本公共施設を保全し、利用者等の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないように、警備保安業務は 24 時間 365 日対応とし、本公共施設の内部から敷地周辺まで、防犯・警備・防火・防災・安全管理を適切に実施すること。

なお、事故、犯罪、火災、災害等が発生した場合は、速やかに現場に急行し、本市及び関係機関へ通報・連絡を行うこと。

1. 防犯・警備業務（本施設・国整備施設）

- i) 開館時間内は、業務従事者又は警備員が定期的に巡回し、事故、施設の損傷、盗難等の予防並びに利用者及び業務従事者等の安全を確保すること。
- ii) 夜間等、本公共施設が無人となる際において、施設の利用区分やセキュリティラインを踏まえた機械警備を行うこと。
- iii) 機械警備設備については、適切に作動するように保守管理を行うこと。

2. 防火・防災業務（本施設・国整備施設）

- i) 緊急時の安全避難手段を確保し、避難経路及び避難装置に明確な表示を施すこと。
- ii) 避難経路からは常時障害物を取り除いておくよう努めること。
- iii) 火の元及び消火器・火災報知器等の点検を定期的に行うこと。
- iv) 報知器作動場所、音声・視覚警報装置、緊急照明、避難経路、集合場所等を示す平面プランを作成して、最新情報に更新し、各々、関連場所に目立つように表示すること。
- v) 災害及び火災が発生した場合又は発生する恐れがある場合は、防火管理者が定める防災計画に従い、速やかに対応すること。
- vi) 消防法に基づく消防計画を作成し、それに即した訓練を実施すること。

3. 安全管理業務（本施設・国整備施設）

本公共施設について、利用者、業務従事者等が安全かつ快適に利用又は業務ができるよう、維持管理業務計画書に基づき安全管理を実施すること。

- i) 拾得物、遺失物があった場合は、記録し、届出等の適切な対応を行うこと。
- ii) イベント開催等に伴う駐車場混雑時の交通整理を行うこと。

- iii) 不審物、不審者を発見した場合は、警察署への通報等適切な措置をとること。
- iv) 本施設内に AED を設置し、必要な時に確実に使用できるように管理すること。
- v) 急病・事故・犯罪・災害等、緊急の事態が発生したときは、現場に急行し、被害拡大の防止に必要な応急措置をとるとともに、消防署等の関係機関への通報を行い、同時に市に連絡し適切な措置をとること。
- vi) 事故、火災等への対応計画に基づく消火、通報及び避難の訓練を実施すること。

第8節 修繕業務

事業者は、本施設の建築物、建築設備、什器・備品及び外構等の全てについて、運営に支障をきたさないよう、破損や不具合等が生じた場合、本市に報告するとともに、速やかに修繕を行うこと。

ここでいう修繕は、大規模修繕を含まないものとする。

- i) 本施設の引渡し以後に予測される修繕・更新の内容や時期を把握し、事業期間全体及び事業期間終了後の 15 年間を対象に長期修繕計画を作成し、本施設の引渡し予定日の 1 か月前の日までに本市へ提出すること。長期修繕計画には、事業者にて実施する修繕・更新に加え、市にて実施する大規模修繕も含めること。
- ii) 長期修繕計画は、施設の劣化状況等を踏まえて毎年度、内容を更新すること。
- iii) 事業者は、長期修繕計画に基づき、施設の運営に支障をきたさないよう、計画的に修繕を行うこと。また、破損や不具合等が生じた場合、本市に報告するとともに、速やかに修繕を行うこと。具体的な修繕方法については、事業者が提案し、本市が承諾するものとする。
- iv) 事業者は、修繕を行った場合、修繕箇所について、本市の立ち会いによる確認を受け、適宜、完成図書に反映するとともに、行った修繕の設計図及び完成図等の書面を本市に提出すること。
- v) 非収益施設の修繕費用は、事業者が作成する長期修繕計画に基づき、毎年度市が事業者を支払うこととするが、事業期間中における修繕費の合計額は 45,000 千円（税別）とする。なお、収益施設の修繕・更新は、事業者の負担にて実施すること。
- vi) 大規模修繕については、事業者が作成する長期修繕計画の内容を踏まえ、本市が直接実施するが、事業者は、事業期間中に大規模修繕が発生しないよう、計画的に修繕を行い、予防保全に努めること。

第5章 運營業務

第1節 運營業務総則

1. 業務の対象範囲

事業者は、運營業務仕様書、運營業務計画書、基本契約書、維持管理・運營業務委託契約書、定期建物賃貸借契約書、本要求水準書及び入札時の提案書類に基づき、利用者に適切なサービスを提供するとともに、より効率的な施設運営ができるよう、以下の内容の運營業務を実施すること。

運營業務に際して必要と考えられる消耗品はその都度更新すること。

- i) 統括管理業務
- ii) 地域振興施設運營業務
- iii) 地域振興業務（※）
- iv) 自主事業（任意）
- v) 提案施設の運営（任意）
- vi) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※「iii） 地域振興業務」とは、本市の地域振興や農業・観光振興等に資する方策を企画し、運営（実施）する業務である。

2. 業務期間

業務期間は、運用開始日より、令和22年3月31日までとする。

また、事業者は、運用開始の前日までを開業準備期間とし、業務実施に必要な人員を配置するとともに、業務従事者の研修を実施する等、十分な準備を行うこと。開業準備期間は、本施設の引渡し日から限らず、事業者にて必要な期間を設定すること。

3. 運營業務仕様書

事業者は、運營業務の開始に先立ち、本市と協議の上、業務範囲、実施内容、実施方法、本市による履行確認手続等を明確にした運營業務仕様書及び運営マニュアルを作成し、施設引渡し予定日の2ヶ月前の日までに本市へ提出し、承諾を得ること。

具体的な内容等については、事業者が提案し、本市が承諾するものとする。事業者は、運營業務の内容等について、施設引渡し予定日の6ヶ月前より本市と十分に協議を行った上で、運營業務仕様書の提出を行うこと。

4. 運營業務計画書

事業者は、毎年度、運營業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等、必要な項目を記載した運營業務計画書を作成し、本市に提出した上、承諾を受けること。

また、毎年度の運營業務計画書を作成するに当たっては、日頃から利用者等の意見や要望を把握するよう努めるとともに、より良い運営のあり方について検討すること。

なお、運營業務計画書は、当該業務実施年度の前年度の2月末日（最初の業務実施年度に係る運營業務計画書については本施設を本市へ引き渡す予定日の2ヶ月前の日）までに本市へ提出すること。

5. 業務報告書

事業者は、運營業務に係る業務報告書（本施設の利用状況（施設別の利用者数、利用料・売上等の収入状況、利用者からの苦情とその対応状況、実施した事業内容及び実績等）を含むもの）を「月報」「四半期報」「年報」として作成するとともに、必要に応じて、各種記録、図面、法定の各種届出、許認可書等と併せて本市に提出すること。また、要求水準書との整合性の確認結果報告書及び、事業提案書との整合性の確認結果報告書についても提出すること。なお、これら一連の書類については、事業期間を通じて保管・管理すること。

6. 各種提案

事業者は、業務の実施結果並びに利用者等の意見や要望を踏まえて、必要に応じて各種提案資料を作成し、本市に提出すること。提案の内容については、本市と協議の上、翌年度以降の運營業務計画書に反映すること。

なお、需要に応じ業務形態、規模等を本市と協議のうえ、変更することは認めるが、事業期間内は事業を継続すること。ただし、当該変更に伴い施設配置の変更等が必要と本市が判断した場合は、本市と事業者の協議のうえ、事業者の負担により変更を行うこと。

7. 業務遂行上の留意事項

(1) 法令等の遵守

事業者は、必要な関係法令、技術基準等を充足した運營業務計画書を作成し、これに基づいて業務を実施すること。

また、事務業務においては、個人情報保護に十分配慮すること。

(2) 業務実施体制の届出

事業者は、運營業務の実施に当たって、その実施体制（統括責任者、運營業務責任者及び業務責任者の経歴を明示した履歴書及び資格証書（有資格者の場合）等を含む）を本施設引渡し日の 2 ヶ月前までに本市に届け出ること。実施体制を変更する場合も同様とする。

なお、運營業務責任者は基本的に常駐とすること。

(3) 業務従事者

- i) 事業者は、適切な業務を実施できるよう、運營業務の責任者を選任すること。
- ii) 統括責任者は、本事業における維持管理及び運營業務全体のリーダーとして、関係者間の調整等を行う。
- iii) 運營業務責任者は、業務全般の掌理を行う。
- iv) 事業者は、各業務遂行に最適と思われる実施体制を構築し、それぞれ業務責任者を選任すること。なお、非収益施設の業務担当者として常駐の人員を 2 人配置し、業務の繁忙により適宜人員を配置すること。
- v) 事業者は、業務従事者（統括責任者、運營業務責任者、業務責任者及び業務担当者）への安全教育を徹底し、業務上の危険防止対策を十分行い、労務災害のないように努めること。
- vi) 法令等により資格を必要とする業務の場合には、有資格者を選任し、事前にその氏名及び資格を本市に通知すること。
- vii) 業務従事者は、可能な限り本市在住者を雇用すること。
- viii) 事業者は、業務従事者に対して、能力開発研修を定期的に行う等、施設利用者に満足され、円滑な運營業務を継続的に実施するよう努めること。
- ix) 業務従事者は、業務従事者であることを容易に識別できる服装で、作業に従事すること。また、事業者は、業務従事者が、施設利用者等に対して不快感を与えないような服装、態度、言動で接するように十分指導監督・教育すること。

(4) 研修等

- i) 事業者は、開業準備期間の他、質の高いサービスの提供のために、業務従事者の教育及び研修を継続的に行うこと。
- ii) 実施内容については、運營業務報告書に記載し、本市に報告すること。

(5) 安全・衛生管理

- i) 事業者は、業務従事者の健康診断を年 1 回以上行うこと。

- ii) 事業者は、飲食施設の運営に従事する者に対して、定期的に細菌検査を行うこと。細菌検査の結果、下痢症状、発熱、せき、外傷、皮膚病等の感染症疾で食品衛生上支障となる恐れがあると認められる者を飲食施設の運営業務に従事させてはならない。
- iii) 本施設の安全・衛生管理の適正な履行状況について、必要に応じて本市は確認を行い、不適合箇所が指摘された場合、事業者は、本市が定める期間内に改善報告書を本市に提出すること。
- iv) 事業者は、本市及び関係機関等の立入検査が行われる場合は、これに応じること。

(6) 緊急時（急病・災害等）の対応

- i) 事業者は、利用者等の急病、けが、事故、犯罪、災害等、緊急の事態が発生した場合の対応マニュアルを本市と協議の上、整備し、緊急時の対応について対策を講じること。また、応急措置を行えるよう、事務室等に簡易な薬品、資材等を用意するほか、様々なケースを想定して、日頃から訓練を行い備えておくこと。
- ii) 本公共施設は、災害時、道路利用者等の一時避難施設として、また、広域支援部隊等の活動拠点として使用する場合がある。この場合、事業者は可能な限り協力すること。具体的な協力内容は、事業者の提案を基に、本市と協議して決定するが、発生した費用は事業者の負担とする。ただし、決定した内容を超える対応が生じた場合や、協力期間が災害発生日を含む4日目以降に及ぶ場合は、超過分の費用は市が負担する。市と事業者は、基本契約締結後、大規模な災害等が発生した場合の支援協力について協議し、協定を締結するものとする。
- iii) 本施設における異物混入や食中毒及び感染症などの健康被害の発生や、その恐れがある場合は直ちに本市に報告すること。
- iv) 事業者は、本市と協議の上、大規模災害時を想定した事業継続計画（BCP）を策定すること。
- v) 事故・火災等が発生した場合には、直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、本市及び関係機関に連絡すること。

(7) クレーム・事故対応

- i) 事業者は、施設利用者からのクレームや要望等に対し、事実関係を確認の上、速やかに対応し、改善等の処置を講ずること。また、事業者により判断が困難な場合は本市と協議すること。

- ii) 事業者は、想定されるクレーム内容と適切な対処についてのマニュアルを作成し、業務従事者に配布するとともに理解の徹底を図ること。マニュアルは運営期間中に適宜内容を見直し、その都度業務従事者への徹底を図ること。
- iii) 事業者は、クレームの内容と対処結果についての記録を残し、毎月の業務報告書（運營業務・統括管理業務）に記載し、本市へ報告すること。
- iv) 事業者は運營業務の実施に伴い発生した事故、利用者等から寄せられた運營業務に関するクレーム等に対して、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに市に報告すること。また、事業者の運營業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合、本市に速やかに報告し、対応について協議すること。

(8) 新しい生活様式への対応

- i) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止に向けて、一般社団法人全国道の駅連絡会、全国道の駅プロジェクト推進委員会による提言「全国道の駅の“ニューノーマル”を見据えた進化について」（令和2年）を踏まえ、施設利用者及び業務従事者の健康と安全を確保できるよう、新しい生活様式に対応した運営に努めること。

(9) 協議等

- i) 協議が必要と判断される事項については、事業者は、事前に本市と協議すること。
- ii) 事業者は、各業務の記録を保管し、本市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこと。
- iii) 国が国整備施設の改修工事等を実施する際は、事業者はこれに協力すること。
- iv) 県警等、関係機関から協力依頼（監視モニターの映像提供依頼など）があった場合は、適切に対応するとともに、その対応について本市に報告すること。
- v) 本市や国から照会や調査等にかかる依頼等があった場合は、協力を行うこと。
- vi) 本市が議会や市民等に向けて運営の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する協力を行うこと。

(10) 関係諸機関への届出・報告

事業者は、運營業務を実施するにあたり、関係官公署等へ必要な届出や報告を行うとともに、緊急時の関係機関への連絡等を行うこと。

(11) 周辺・近隣対応

事業者は、運營業務に伴い想定される騒音、悪臭、交通渋滞等については、近隣の生活環境や近隣観光・商業施設の営業環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の対応を講じて影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

(12) その他

事業者は、業務の一部又は全部を、あらかじめ本市に書面で申請し、承諾を得た場合、第三者に委託することができるものとする。

第2節 統括管理業務

1. 統括マネジメント業務

事業者は、本事業の目的や方針等を踏まえ、本事業を取り巻く環境や情勢、利用者動向の変化等への柔軟な対応を行いながら、本事業全体の統括マネジメントを実施すること。

(1) 事業全体の統括

- i) 事業者は、統括責任者を中心に、事業者が実施する全ての業務を円滑に進めるべく、本事業全体を統括し、マネジメントすること。
- ii) 事業者は、本市、関係機関、事業者、各構成企業及び協力企業との調整、個別業務の業務責任者および業務従事者の管理監督、個別業務の履行状況の管理を行うこと。
- iii) 統括責任者は、本事業全体のリーダーとして、常に業務実施に関する状況、問題点、課題を把握し、必要に応じて関係者間の調整や対策を実施すること。
- iv) 統括責任者を変更する場合は、原則として2ヶ月前までに事業者から本市に申請し、承認を得るものとする。変更する場合は、業務の引継ぎを十分に行い、業務全体の混乱が生じないようにすること。

(2) 定例会議の開催・運営

- i) 本市と事業者は、月に1回以上、定例会議を行い、本事業の実施状況や個別業務の状況に係る報告及び意見交換を行うこと。
- ii) 定例会議の出席者は、本市職員、事業者の統括責任者、運營業務責任者及び維持管理業務責任者とし、この他本市の要請により業務責任者が出席するものとする。

- iii) 上記のほか、随時必要に応じて会議等が行われる場合、運營業務責任者は、本市の要請によりこれに出席すること。

2. 総務・経理業務

事業者は、財務状況を把握し、予算・決算等の経理を行うとともに、本事業の実施及び本市に報告するにあたり必要となる資料の作成・管理等を行うこと。

(1) 事業報告書の作成

- i) 事業者は、事業期間中、毎事業年度の事業報告書（収支決算書を含む）を作成し、毎会計年度の最終日から起算して 30 日以内に本市に提出すること。
- ii) 本市が要求した時には、事業者は遅滞なくその財務状況を本市に報告しなければならない。

(2) 書類等の管理及び記録の作成

- i) 事業者は、設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各業務から受領した各種書類等、財務書類等及び業務の統括管理のために作成された書類等を適切に整理・保存・管理すること。

(3) 営業許可の取得等

- i) 事業者は、本施設の整備・運営に当たり、事業内容や販売品目等に応じ、必要な営業許可の取得又は登録等を行うこと。

3. 広報・管理業務

事業者は、本施設の円滑な運営のため、次に示す広報・管理業務を実施すること。

(1) 広報

- i) 本公共施設の周知・PR や集客のための宣伝等の広報を実施すること。
- ii) 本公共施設のオープンイベントや営業期間中の本公共施設の宣伝効果を高めるよう供用開始後においても、適宜、パンフレット、ポスター、ホームページ、SNS 等を作成し、広報に努めること。
- iii) 事業者は、ホームページ運営をはじめ、旅行会社、新聞社等のマスコミに対して、積極的に情報発信や営業活動を行うこと。

- iv) 周辺の道路・JR等の交通情報、近隣観光地・大分市内・田ノ浦地域全体及び大分県の広域観光情報、イベント情報及び歳時情報等のパンフレット等を陳列し、情報発信に努めること。
- v) 広報の実施に当たっては、実施方法、頻度、内容等について、あらかじめ運営業務計画書にその旨を記載し、事前に本市の承諾を得ること。
- vi) 広報の形態は事業者の提案によるが、観光客や地域住民等利用者にとってわかりやすく、魅力的な広報形態を提案すること。
- vii) 観光情報等は、外国人観光客の利用も想定し、多言語対応、ピクトグラムの導入を図ること。

(2) パンフレット等作成

- i) 事業者は、本公共施設及び本公共施設のオープンイベントの宣伝効果を高めるよう、供用開始時まで、以下のものを作成すること。
 - ・ パンフレット（A3両面カラー刷A4折）：5,000部
 - ・ ポスター（B1カラー刷、日本語・英語・韓国語・中国語等の多言語を併記）：枚数は本市と協議
- ii) 事業者は、開業前までに、本施設の案内映像（DVD）を作成すること。

(3) 総合案内・受付

- i) 事業者は、利用者からの要望に応じて、本公共施設の総合案内、本市及び周辺地域の情報提供等を行うこと。
- ii) 事業者は、本公共施設の見学者、問い合わせ等に対して、迅速かつ適切に対応し、サービスの向上に努めること。
- iii) 見学、問い合わせはその記録（問い合わせがあった企業名・行政機関名、問い合わせ日時、問い合わせ内容、見学日時、見学内容、その他報告が必要な内容）を本市に報告すること。
- iv) JNTO（日本政府観光局）による外国人観光案内所の認定を取得する等、外国人観光客に対しても開かれた施設を目指すこと。

(4) 施設管理

- i) 事業者は、各施設の解錠、施錠を行い、マスターキー及び各施設の鍵を厳重に管理すること。
- ii) 本公共施設内の混雑及び一部利用者による不適切な利用等、利用者の安全性や快適性に支障をきたすことが想定される場合は、関係機関に連絡する等、適切な処置を行うこと。

- iii) 空調システムを管理し、利用者が快適に施設を使用できるようにすること。
- iv) 拾得物、遺失物を記録の上、届出等の適切な対応を行うこと。
- v) その他、事業の実施に当たって、各施設の管理上、必要と認められる業務を行うこと。

(5) 利用者アンケート

- i) 事業者は、年1回以上、本公共施設の利用者を対象にアンケート調査を行い、利用者の属性、来訪範囲、来訪目的、利用者の満足度、意見等を把握し、施設の運営に係る課題や対応策等の分析を行うこと。
- ii) アンケート調査の実施時期、方法、対象者数等は、客観的かつ適切に利用者の動態及び意見が把握できる内容とし、事業者の提案によるものとする。運営業務計画書の年度業務計画にその内容を記載し、本市の承諾を得ること。
- iii) アンケート調査の結果は、本市に報告するとともに、運営業務の改善に反映すること。

(6) 什器・備品等保守管理業務

- i) 事業者は、「資料9 什器・備品等リスト（参考仕様）」に示す本市の負担にて設置した什器・備品等について、什器・備品等に関する台帳（品名、規格、金額（単価）、数量等）を作成し、適切に管理すること。
- ii) 事業者は、上記以外に、本施設の運営に支障をきたさないよう、施設運営上必要な什器・備品等を適切に調達し、上記と同様、什器・備品等に関する台帳を作成し、管理を行うこと。
- iii) 什器・備品等に関する台帳は、本市の所有物、事業者の所有物（リース・レンタルによるものを含む）が区分できるよう作成・管理すること。
- iv) 事業者は、什器・備品等について、利用者等の申告等により発見された軽微な故障の修理を行うこと。
- v) 事業者は、故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。また、故障、クレーム等発生時には、現場調査のうえ、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

4. 事業評価業務

事業者は、本事業で実施する全ての業務についてセルフモニタリングを実施するとともに、本事業の事業効果に関する達成状況等の検証を行い、その結果を本市に報告すること。

(1) 業務の内容

事業者は以下の事業評価業務を実施すること。

- i) セルフモニタリングの実施
- ii) 本事業の事業効果の達成状況の検証

(2) 本事業の事業効果の達成状況の検証

- i) 事業者は、事業効果等に対し、その達成状況の確認を実施すること。
- ii) 事業者は、事業効果等を達成しているか否かを確認するため、その測定方法等を提案すること。測定に当たっては、運營業務の業務報告書に含まれる各種統計データや、利用者アンケートの結果も有効に活用することが望ましい。なお、評価指標の設定の際は、本市を確認すること。
- iii) 事業者は、毎事業年度、本市に事業効果等の達成状況の確認結果報告書を提出すること。報告書には、以下の内容を記載すること。
 - ・ 事業効果等の達成状況の確認に係る実施状況及び結果
 - ・ 達成した項目についての、達成内容及び継続的な事業効果等の達成に向けた方策等
 - ・ 未達の項目についての、未達内容及び達成に向けた課題や改善対応策等

第3節 地域振興施設運營業務

事業者は、次に示す地域振興施設運營業務を実施すること。

1. 基本事項

- i) 本市西部海岸地区の魅力さをさらに高め、観光客の増加などの新たな活力を呼び込むための施設として、また、観光における本市の玄関口としての施設として、賑わいの創出と周遊の促進に寄与する運営を実施すること。
- ii) 運營業務に対する利用者のニーズを反映させ、事業としての効率性を図り、効果を最大化すること。
- iii) 地域振興施設で扱う農林水産物及び特産品（工芸品等を含む）等は、原則、本市及び大分県内で生産されたものとし、安定して商品の供給が確保できる出荷体制の構築に努めること。ただし、気候条件や産地の状況から地元産品の供給が不足する場合は、必要な範囲で周辺地域からの仕入れなどを効果的に活用し、充分かつ魅力的な品揃えを行うこと。

- iv) 地元の地域特産品の取扱い（調達及び販売等）については、地元生産者等（生産団体を含む。以下同じ）と協議調整を行い、良好な関係を築くとともに、可能な限り地元生産者等の意向を反映できるよう努めること。
- v) 宣伝広告や販路の拡大を目指した販売活動に努力すること。
- vi) 地域振興施設で取り扱う販売品や加工品等について、地域振興施設以外での販売やインターネットによる通信販売等を行うことも可能とする。
- vii) 周辺の既存民間施設と競合しないように工夫し、商品ラインアップを調整したりすることで、相乗効果が図れるよう配慮すること。
- viii) 決済業務におけるキャッシュレス・電子商取引を積極的に導入すること。
- ix) 自動車ドライバーをはじめ、サイクリストやランナー等が、立ち寄り休憩できる多様なツーリズムの展開を見据えた地域振興機能を発揮できるように工夫すること。
- x) 本市の玄関口として、当地区内の周遊促進をはじめ、本市全域さらには県内全域への周遊促進につながる、魅力的かつ効果的な観光、地域、歴史等の情報発信を行うこと。
- xi) 多目的室、屋外テラス、サイクルステーション、ランナーズステーション等の使用等に関する受付窓口は、事務室等で集中管理するなど、初めて施設を訪れた人にとってわかりやすい受付体制とすること。

2. 地域振興施設の運営

(1) 情報提供コーナーの運営

- i) 事業者は利用者からの要望に応じて、本公共施設の総合案内、本市及び周辺地域の情報提供等を行うこと。
- ii) 本市及び大分県内の観光情報、地域情報、道路情報、医療情報、災害情報等を提供するとともに、案内人は、施設利用者の案内や問い合わせに対し迅速かつ適切に対応し、サービスの向上に努めること。
- iii) 各種情報提供の手法の1つとして「道の駅 SPOT」を活用する予定である。事業者は、タブレット端末を数台備えること。
- iv) 本施設の利用者が当地区内をはじめ、本市全域さらには県内全域の観光施設等へ周遊を広げていくような展開を見据え、多種多様かつ魅力的な情報発信を行うこと。
- v) 周辺自治体を含む観光情報や地域情報の提供には、大型モニターを利用するなどし、施設利用者の印象に残る効果的な方法を提案すること。また、パンフレットや情報誌、ポスター等の紙媒体も有効に活用すること。取扱う映像コンテンツや紙媒体の種類や量等については、本市と協議のうえ決定する。

vi) その他、事業者の創意工夫による情報の提供方法に期待する。

(2) 物販施設の運営

- i) 物販施設では、主として本市及び大分県内で生産された農林水産物(生鮮品、加工品)、特産品(土産等)等を販売することにより、地域の魅力発信に寄与すること(ピワ等の地域に関連するものを優先販売すること)。また、**Oita Birth**(大分市ブランド認証加工品)との積極的な連携を図ること。
- ii) 本公共施設計画地の周辺住民の日常利用を想定した日用品の販売を行うこと。
- iii) おむつのバラ売りを行うこと。
- iv) 事業者は、商品に応じた販売方法、保存方法を適切に計画・実施すること。
- v) 事業者は、店頭での接客、販売スペースの設置・整頓、商品の包装・値付け・陳列、レジ業務及び売り上げ管理を行うこととする。
- vi) 商品に事故が生じないよう留意するとともに、事故発生時の責任の所在を明確にしておくこと。
- vii) 物販施設の運営は、テナントにより実施することも可能であるが、可能な限り地元企業の参画を期待する。その場合であっても、本要求水準書及び入札時の提案書類に沿った運営を実施すること。
- viii) 販売サービス内容等については、事業者の提案によるが、大分らしさを感じられる産品を利用したオリジナル商品の開発に努めること。

(3) 飲食施設の運営

- i) 飲食施設では、主として本市及び大分県内で生産された農林水産物・加工品等の使用に努めた食事を提供し、その特徴を活かし、大分ブランドの向上、さらにその他周辺地域も含めた地域振興及び地域の魅力発信に寄与するよう飲食サービスの提供を実施すること。
- ii) 物販施設と連携した地元食材や採れたて食材の提供等、創意工夫を行い、リピーター確保に努めること。
- iii) メニューについては、郷土料理などの大分の味を発信することを期待するが、事業者の提案に委ねる。大分らしさを感じられる産品を利用したオリジナルメニューや商品の開発に努めること。
- iv) サイクリストやランナー等にもゆっくり滞在できる空間づくりを工夫するとともに、大型観光バスでの団体利用にも対応できるような態勢を整えること。
- v) 飲食施設の運営は、テナントにより実施することも可能であるが、可能な限り地元企業の参画を期待する。その場合であっても、本要求水準書及び入札時の提案書類等に沿った運営を実施すること。

(4) 多目的室、屋外テラスの運営

- i) 多目的室及び屋外テラスは、市民や施設利用者等に開放する施設であるとともに、当該施設の一時的な占有利用に関し、利用管理に係る一連のサービスを提供すること。
- ii) 多目的室及び屋外テラスは、地域の特産物を来訪者に PR するイベントや、子供向けの参加型イベント、学生の課外学習、地区行事等の各種イベント利用や、本公共施設利用者がくつろぎ、憩えるような運営を行うこと。
- iii) 事業者は、多目的室及び屋外テラスの一時的な占有利用の際の予約管理・利用受付・設営撤収管理等の管理運営を行うこと。なお、利用に係る手数料等を徴収することができる。徴収する手数料の額は、本市と協議のうえ決定することとするが、「第 1 章第 3 節 8(5) 施設貸付料」に準じて算出した額を上限とする。
- iv) 利用者が支払う手数料（イベント利用含む）は、その全額を事業者の収入とし、いずれも入出金の管理を適切に行うこと。
- v) 具体的な徴収方法及び入出金の管理方法については、事業者の提案によるものとし、事前に本市の承認を得ること。
- vi) 利用者の安全性や快適性に支障をきたすことがないように、施設の状態及び利用状況の日常的な点検・巡視等を行うこと。また、地域振興施設の開閉館時間を踏まえ、適切に施錠管理を行うこと。
- vii) 拾得物、遺失物を記録の上、届出等の適切な対応を行うこと。
- viii) 高度技術に立脚した産業集積の推進を図るため、今後市場拡大が見込まれる先端技術の発信に資する取り組み（「ドローン」の操縦体験イベント等）を実施すること。実施内容、頻度及び期間等は、事業者の提案を基に、本市と協議して決めること。
- ix) その他、事業の実施に当たって、管理上、必要と認められる業務を行うこと。

(5) サイクルステーション、ランナーズステーションの運営

- i) サイクルステーション、ランナーズステーションの利用管理に係るサービス（利用案内等）を提供すること。
- ii) 定期的に施設内を巡回し、各設備が適切に利用されているかを確認すること。特に、コインロッカー及びシャワー室等の有料利用を想定している設備については、設備及び料金徴収機器が正常に作動し安全な状態を保っているか確認するとともに、防犯に努めること。車両のメンテナンスに要する工具等の貸出しを行うこと。

(6) キッズコーナーの運営

- i) 幼児・児童等の休憩・遊戯スペースとしてふさわしい空間となるような、家具・遊具・玩具・図書等を備えること。
- ii) 無料開放施設とし、子どもたちがトラブル無く、自由に、安心・安全に利用できるよう、業務従事者の目が届くような空間づくりに配慮すること。

(7) 歴史文化コーナーの運営

- i) 当該地区の歴史（高崎城を中心とした大友氏関連遺跡、柞原八幡宮、浜の市、その他地域の神社等）に関する魅力、及び市内各地の歴史文化に関する魅力を発信する資料（当該地区の歴史及び市内各地の歴史文化に関する資料は本市が提供する。）を展示することにより、当該地区をはじめ、市域全体への周遊促進を図ること。
- ii) 路面電車については、効果的な活用を行えるよう、説明用パネルや照明等を設けること。また、大分交通別大線の変遷をわかりやすく解説する資料を展示すること。
- iii) 各展示資料の内容及び量などは、事業者の提案をもとに、本市と協議のうえ決定すること。

(8) 共用部等（倉庫バックヤード等）の運営

- i) 事業者は、地域振興施設のバックヤードである倉庫において、監視、車両誘導を実施し、必要に応じて、荷卸しの支援等を実施すること。
- ii) 農産物等の出荷者や運送業者等、外部の関係者が荷物の搬出入が行いやすい運用を図ること。
- iii) 日常的に清掃・換気等を行い、清潔かつ衛生的な状態を保持すること。

第4節 地域振興業務

- i) 事業者は、市内外へ本市の魅力を発信するとともに、本市の農林水産業・観光等による地域振興や交流活動による地域活性化のための方策を企画・運営すること。
- ii) 業務内容は、事業者の提案によるものとするが、魅力あるまちづくり、交流人口、農林水産業の振興等の本市の抱える政策課題への対応策を提案・実施すること。
- iii) 本市の玄関口として、当地区内の周遊促進をはじめ、本市全域さらには県内全域への周遊促進につながる、魅力的かつ効果的な観光、地域、歴史等の情報発信を行うこと。

- iv) 実施に当たっては、本施設を拠点として実施すること。
- v) 当地区内での周遊促進を図るため、積極的に地区内他施設（高崎山、田ノ浦ビーチ、うみたまご、柞原八幡宮、かんたん港園等）との連携を行うこと。
- vi) 企画・運営に当たっては、毎年度業務提案書（実施に要する経費等を含む）を提出し、本市と協議し、実施すること。

第5節 自主事業（任意）

事業者は、本施設の一部を有効活用した自主事業を、独立採算事業として、本公共施設の運営・維持管理に支障のない範囲で実施することができる。

自主事業の実施に当たっては、以下の点に留意して計画を行うこと。

- i) 自主事業の実施に当たり、事前に市に実施方針、実施計画書、事業計画を提出し、承諾を得ること。
- ii) 本公共施設の有効活用、集客力や魅力の向上に資するものとして実施すること。
- iii) 自主事業は独立採算事業として実施することとし、自主事業の実施に必要な経費や光熱水費等は全て事業者が負担すること。
- iv) 自主事業にて使用可能な対象施設は、原則、本施設における収益施設部分とする。
- v) 自主事業において発生すると想定されるリスクは本公共施設の運営・維持管理に影響を及ぼさないこととし、自主事業に起因するリスクを自らの責任において負担すること。
- vi) 自主事業の実施に関し、事業者の責めに帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合、市又は第三者が被った損害を賠償することとし、損害賠償に係る負担に備えるため、自主事業の実施内容に応じ、自己の費用で適切な保険に加入すること。
- vii) 自主事業の実施内容は、事業者の提案によるものとする。事業者は、あらかじめ事業期間全体における自主事業の実施方針を作成し、本市へ提出する。また、毎事業年度の業務計画書に自主事業の実施計画（収支計画を含むもの）を記載するとともに、自主事業の実施段階において、本市へ事業計画を提出し、承認を得るものとする。
- viii) 多目的室及び屋外テラスについては、「第3節 2(4) 多目的室、屋外テラスの運営」に記載の内容を妨げない範囲において、積極的に魅力的なイベント等を開催（自主事業を実施）し、施設の有効活用及び賑わいの創出に努めること。

- ix) 事業者は、自主事業の実績報告（売上を含むもの）を、運営業務に係る業務報告書に付して提出すること。

第6節 提案施設の運営（任意）

事業者は、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本事業の予定価格の範囲内で提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができる。

提案施設の運営の実施に当たっては、以下の点に留意して運営を行うこと。

- i) 提案施設の運営の実施に当たっては、提案施設が公共施設となることを踏まえ、本要求水準書のうち該当する事項を準用すること。
- ii) 提案施設が収益施設に区分された場合、事業者は、本市に対し、「第1章第3節8(5) 施設貸付料」に示す貸付料を支払うものとする。
- iii) 具体的な運営事業とその内容は、事業者の提案による。
- iv) 提案施設の実施については、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議を行うものとし、事業者は、提案書にて提案した内容に従って、提案施設の整備及び維持管理・運営を行うこと。

第6章 付帯施設

付帯事業実施企業は、本公共施設の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本公共施設の用途及び目的を妨げない範囲において、本施設整備用地の一部（以下「付帯施設用地」という。）を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、付帯事業を行うことができる。なお、この付帯施設（付帯事業）は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。

1. 基本事項

- i) 付帯施設は、本公共施設との連携・相乗効果が見込める施設とすること。
- ii) 付帯施設は、本公共施設とは分棟を基本とし、1敷地1建物の原則に配慮して計画すること。
- iii) 付帯施設の整備及び維持管理・運営に要する費用は、全て付帯事業実施企業が負担する独立採算型にて実施すること。
- iv) 付帯事業実施企業は、本市に対し、使用料として「第1章第3節8(9)」に示す土地貸付料を支払うものとする。
- v) 付帯施設を設置する場合は、事前に（提案書の提出前に）提案内容について本市関係課等と協議のうえ、同意を得るものとし、付帯事業実施企業は、提案書にて提案した内容に従って、付帯施設の整備及び維持管理・運営を行うこと。
- vi) 付帯事業実施企業は、事業報告書（収支決算書を含む）を毎年本市に提出すること。