

**(仮称) 青森市アリーナ及び  
青い森セントラルパーク等  
整備運営事業**

**要求水準書**

**令和2年4月27日**

**青 森 市**

## 目次

<b>1 総則</b>	<b>1</b>
(1) 本書の位置付け	1
(2) 事業の目的	1
(3) 本事業のコンセプト	1
(4) 用語の定義	2
(5) 本事業の性能規定について	4
(6) 事業の範囲	5
(7) 事業期間	6
(8) 事業方式	6
(9) 遵守すべき法令等	7
(10) 個人情報の保護及び情報公開	7
(11) 秘密の保持	7
(12) 保険	7
(13) モニタリング	8
(14) 要求水準書の変更	8
(15) 事業期間終了時の要求水準	8
<b>2 施設の機能及び性能に係る要求水準</b>	<b>9</b>
(1) 基本要件	9
(2) 施設設計の要求水準	13
(3) 各施設・各諸室の要求水準	16
<b>3 統括管理業務に係る要求水準</b>	<b>28</b>
(1) 総則	28
(2) 統括管理全体に係る業務の要求水準	30
(3) 個別業務に対する管理業務の要求水準	31
<b>4 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る要求水準</b>	<b>33</b>
(1) 総則	33
(2) 設計業務の要求水準	34
(3) 建設業務の要求水準	35
(4) 工事監理業務の要求水準	38
<b>5 維持管理業務に係る要求水準</b>	<b>39</b>
(1) 総則	39
(2) 維持管理業務の要求水準	40
<b>6 運營業務に係る要求水準</b>	<b>45</b>
(1) 総則	45
(2) 施設運営の基本要件	46
(3) 運営管理業務の要求水準	47
(4) 災害時初動対応業務の要求水準	51
(5) 自主事業の要求水準	51

<b>7 公募対象公園施設等設置管理業務に係る要求水準</b> .....	<b>53</b>
(1) 総則.....	53
(2) 公募対象公園施設の種類及び機能に係る要求水準.....	54
(3) 公募対象公園施設設置業務の要求水準.....	55
(4) 公募対象公園施設管理業務の要求水準.....	56
(5) 利便増進施設設置管理業務.....	56

○資料一覧

番 号	資料名称
資料－ 1	事業箇所平面図
資料－ 2	地質調査結果（抜粋）
資料－ 3	インフラ整備図
資料－ 4	交通関係位置図
資料－ 5	（参考）主要な諸室の設備一覧
資料－ 6	（参考）備品一覧
資料－ 7	（参考）主な競技のコートレイアウト
資料－ 8	（参考）観覧席配置図
資料－ 9	青い森セントラルパーク土壌概況調査業務委託報告書（抜粋）
資料－10	基本設計図書及び実施設計図書
資料－11	既存工作物等資料
資料－12	完成図書（参考資料）
資料－13	青森市民体育館必須事業一覧
資料－14	市民体育館図面
資料－15	現市民体育館等の稼働状況
資料－16	東西用地計画図
資料－17	交通量調査結果
資料－18	関係資料リンク集

○配布資料一覧

番 号	資料名称
配布資料－ 1	事業用地平面図の電子データ （募集要項（公募設置等指針）公表後に配布）
配布資料－ 2	東側広場及び西側広場平面図などの電子データ （募集要項（公募設置等指針）公表後に配布）

※設計及び建設に際して不足となるものについては、事業者にて調査を行うこと。

# 1 総則

## (1) 本書の位置付け

(仮称) 青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業要求水準書(案)(以下「本書」という。)は、青森市(以下「市」という。)が、(仮称) 青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)を公募するに当たり、本事業において市が要求する施設整備水準及びサービス水準(以下「要求水準」という。)を示し、事業者からの提案に具体的な指針を与えるものである。

事業者は、要求水準を満たすよう提案を行うとともに、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。市による事業実施状況のモニタリングにより、事業者が要求水準を達成していないことが確認された場合は、市と本事業を実施する事業者で締結される事業契約書に基づき措置するものとする。

## (2) 事業の目的

市民のスポーツ活動の場の中心である青森市民体育館は、老朽化が進み、建替えが必要な時期に来ているが、敷地が狭く、現在地への建替えが困難な状況にある。

また、広い敷地を有する青森操車場跡地の利活用の検討課題が残されているということや、市民の平均寿命が全国と比較して短いという課題もある。

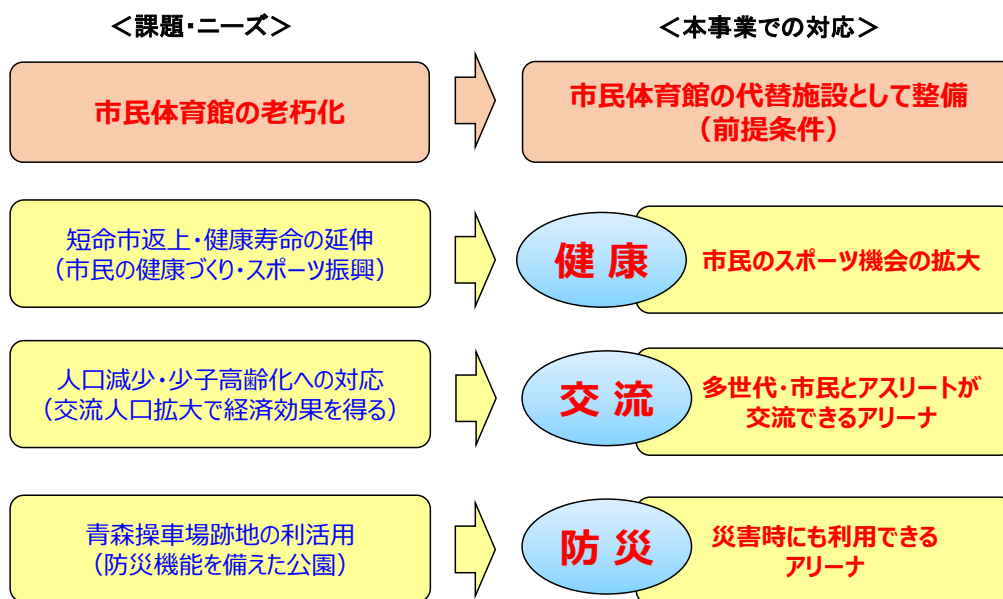
このことから、本事業は、青い森セントラルパークのうち都市公園部分(以下「青い森セントラルパーク」という。)に、スポーツのみならず多様な催事ができる交流拠点として(仮称) 青森市アリーナ(以下「青森市アリーナ」という。)を整備することにより、市民の健康づくりとスポーツ振興に加えて、交流人口の拡大を図り、経済効果を得ることを目的として実施する。

## (3) 本事業のコンセプト

青森操車場跡地利用計画においては、以下の3つの基本方針を定めていることから、これらの基本方針を踏まえて本事業を実施すること。



また、青森市アリーナの整備・維持管理・運営については、青森市民体育館(カクヒログループスタジアム)の代替施設という前提条件に加え、以下の3つの方向性を踏まえて実施すること。



#### (4) 用語の定義

(表 1-1 用語の定義)

用 語	定 義
本事業	「(仮称) 青森市アリーナ及び青い森セントラルパーク等整備運営事業」のこと。
事業用地	青い森セントラルパーク、(仮称) 東側広場 (以下「東側広場」という。) 及び (仮称) 西側広場 (以下「西側広場」という。) の区域のこと。
青い森セントラルパーク	特段の記載がない限り、「青い森セントラルパークのうち都市公園部分」のこと。
本施設	本事業の対象となる、青い森セントラルパーク、青森市アリーナ、東側広場及び西側広場のこと。
Park-PFI	平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。
DBO	Design Build Operate の略で、民間事業者が対象施設の設計 (Design) と建設 (Build) 及び運営 (Operate) を一括して行う方式のこと。
公募対象公園施設	都市公園法に規定する「公募対象公園施設」のこと。

特定公園施設	都市公園法に規定する「特定公園施設」のこと。
利便増進施設	都市公園法に規定する「利便増進施設」のこと。
設置許可	都市公園法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置及び管理することについて、公園管理者が与える許可のこと。
管理許可	都市公園法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可のこと。
設置管理許可	設置許可及び管理許可のこと。
占用許可	都市公園法第 6 条第 1 項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占有することについて、公園管理者が与える許可のこと。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者が提供する公共サービスの水準を地方公共団体が監視(測定・評価)する行為のこと。
セルフモニタリング	事業者による個別業務に対するモニタリングのこと。
機能	目的又は要求に応じてものが発揮する役割のこと。
性能	目的又は要求に応じてものが発揮する能力のこと。
劣化	物理的、化学的及び生理的要因により、ものの性能が低下すること。
保全	本施設の建築物等の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するようにすること。
点検	本施設の建築物等の建築状態や減耗の程度等をあらかじめ定めた手順により調べること。
保守	本施設の建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業のこと。
補修	部分的に劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えること。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を現状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等及び大規模な修繕を除く。
大規模修繕	修繕のうち、建物の過半の部分や主要な構築物など、重要な部位や機能の変更を対象とするもののこと。ただし、大規模修繕には、特定公園施設、東側広場及び西側広場の修繕は含まれない。

更新	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を、当初（初期の水準）と同程度以上に取り替えるもしくは改めること。
問合せ等	市民、利用者等から寄せられる問合せ、意見、苦情、要望等のこと。
競技フロア	メインアリーナ又はサブアリーナ内における競技可能な空間のこと。
催事	青森市アリーナにおいて開催を予定している、Bリーグ、Vリーグ等のプロスポーツやコンサート、大会等を総称したもののこと。

## (5) 本事業の性能規定について

### ① 設計・建設及び工事監理

本書の施設に関する要求水準は、原則として施設全体レベル及び機能空間レベルで市が要求する機能及び性能を規定するものであり、施設全体及び各機能空間の具体的仕様、並びにそれらを構成する個々の部位、部品、機器等の性能及び具体的仕様（以下「具体的仕様等」という。）については、事業者がその要求水準を満たすような提案を行うこと。

### ② 維持管理及び運営

本書の維持管理及び運營業務に関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種の業務が達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制、作業頻度や方法の具体的仕様等については、事業者がその要求水準を満たすような提案を行うこと。

### ③ 創意工夫の発揮について

- (ア) 事業者は、本書に示されたサービス水準を、効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を發揮して提案を行うこと。具体的には、建築物及び公園のライフサイクルコストの削減、利便性の向上、効果的人員配置やデータの集中管理による保守管理サービスの効率化・合理化等が例として挙げられる。
- (イ) 本事業の目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。
- (ウ) 本事業の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、本書に示されていない部分について、施設の利便性、快適性、安全性、効率性を向上させるような提案があれば、市はその具体性、コストの妥当性、公共的施設としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。
- (エ) 本書において、市が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外のサービス水準の維持と矛盾しないことを事業者が明確に示した場合に限り、市は代替的な仕様の提案も認める。



## (6) 事業の範囲

本事業の対象は、青森市アリーナ、青い森セントラルパーク、東側広場及び西側広場に関する以下の業務とする。ただし、東側広場及び西側広場の設計業務、建設業務及び工事監理業務については、別途市が行う。

### ① 統括管理業務

- (ア) 統括管理全体に関する業務
- (イ) 個別業務に対する管理業務

### ② 設計業務

- (ア) 調査業務
- (イ) 基本・実施設計業務
- (ウ) その他関連業務

### ③ 建設業務

- (ア) 着工準備業務
- (イ) 建設工事業務
- (ウ) 施設引渡業務

### ④ 工事監理業務

### ⑤ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 備品等保守管理業務
- (エ) 衛生管理業務
- (オ) 警備業務
- (カ) 緑地・広場等保守管理業務
- (キ) 除雪業務
- (ク) 修繕・更新業務

### ⑥ 運営業務

- (ア) 運営管理業務
- (イ) 災害時初動対応業務
- (ウ) 自主事業

### ⑦ 公募対象公園施設等設置管理業務

- (ア) 公募対象公園施設設置業務
- (イ) 公募対象公園施設管理業務
- (ウ) 利便増進施設設置管理業務

## (7) 事業期間

(表 1-2 事業期間)

設計・建設期間	令和 3 年 4 月～令和 6 年 3 月 (3 年間)
開業準備期間	令和 6 年 4 月～令和 6 年 6 月 (3 ヶ月間)
供用開始	令和 6 年 7 月
維持管理・運営期間	令和 6 年 4 月～令和 21 年 3 月 (15 年間)
公募設置等計画の有効期間	令和 3 年 4 月～令和 21 年 3 月 (18 年間)

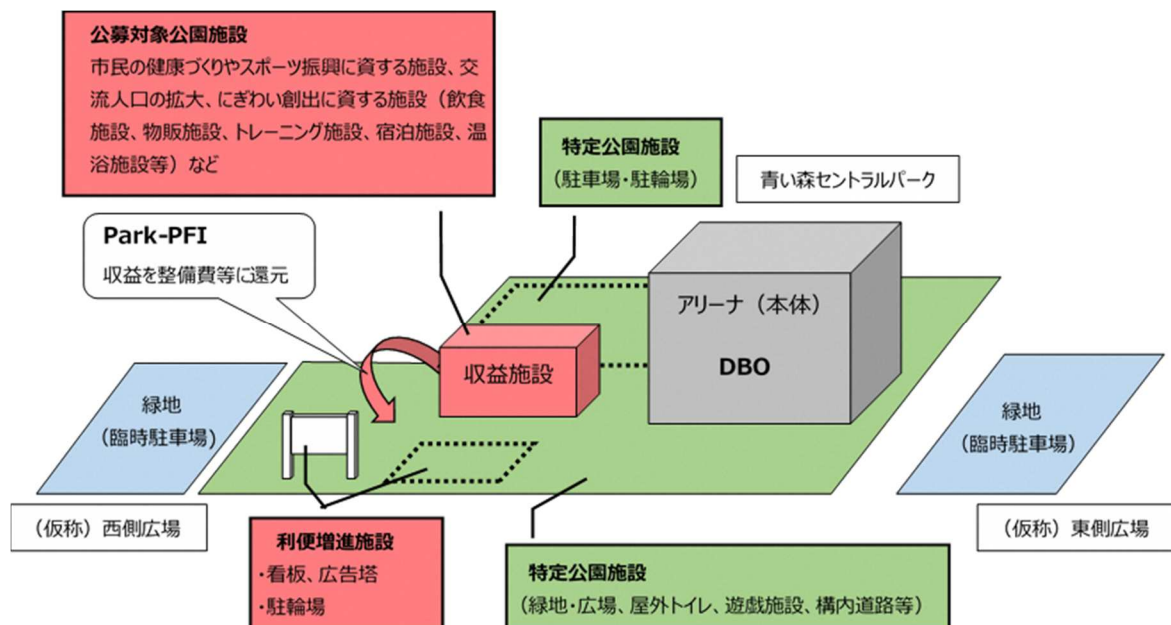
また、公募設置等計画（提案書）の認定の有効期間は、本事業の終了までとし、公募対象公園施設の撤去に要する期間を含むものとする。なお、公募対象公園施設の設置管理許可の期間は 10 年以内とし、認定計画の有効期間内に更なる許可申請があった場合、認定の有効期間内の事業終了までの間で 1 回の更新許可をするものとする。

## (8) 事業方式

(ア) 本事業は、Park-PFI と DBO を併用して実施する。

(イ) 維持管理・運営に当たって、市は、供用開始までの間に地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づき事業者を本施設の指定管理者として指定する予定である。ただし、公募対象公園施設については、設置管理許可に基づき管理すること。

(図 1-1 事業方式イメージ図)



## (9) 遵守すべき法令等

本事業は、本事業の実施に当たっては、必要となる関係法令、条例、適用基準等を遵守し、また、常に最新版を確認し適用すること。

事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者が自ら行うこと。

## (10) 個人情報の保護及び情報公開

事業者は、業務を実施するに当たって知り得た市民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令に準拠して講ずること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規程に則し、必要な措置を講ずること。

## (11) 秘密の保持

事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。

## (12) 保険

事業者は、事業期間中、自らの負担により次の保険に加入すること。詳細は事業契約書を参照することとする。この他に、事業者が必要であると判断した保険の加入については妨げない。

- (ア) 建設工事保険
- (イ) 第三者賠償責任保険
- (ウ) 施設賠償責任保険
- (エ) 火災保険
- (オ) その他の保険

### (13) モニタリング

市は、事業者から提出された以下の書類等によりモニタリングを実施する。また、事業者は市のモニタリング実施に必要なシステム構築に当たって、適宜、市と必要な協議等を行うこと。

- (ア) 統括管理業務計画書
- (イ) 設計業務計画書
- (ウ) 基本設計図書
- (エ) 実施設計図書
- (オ) 建設業務計画書（施工計画書）
- (カ) 工事監理業務計画書
- (キ) 維持管理業務計画書
- (ク) 運營業務計画書
- (ケ) 公募対象公園施設等設置管理業務計画書
- (コ) 年度業務計画書（統括管理業務・維持管理業務・運營業務・公募対象公園施設等設置管理業務）
- (サ) その他必要な書類等

### (14) 要求水準書の変更

#### ① 要求水準の変更事由

市は、下記の事由により、事業期間中に要求水準を変更する場合がある。

- (ア) 法令等の変更により業務が著しく変更されるとき
- (イ) 災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき、又は業務内容が著しく変更されるとき
- (ウ) 市の事由により業務内容の変更が必要なとき
- (エ) その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき

#### ② 要求水準の変更手続き

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者に通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく事業者を支払う対価を含め事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

### (15) 事業期間終了時の要求水準

事業期間終了時において、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市へ引継げるようにすること。性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。なお、公募対象公園施設については、本書「7 (1) ⑩事業期間終了時の対応」にて別途定める。

## 2 施設の機能及び性能に係る要求水準

### (1) 基本要件

#### ① 敷地条件等

(ア) 敷地条件等は以下のとおりとする。

- a 青森市アリーナと公募対象公園施設は、青い森セントラルパーク内に整備するものとする。
- b 建築可能面積の上限は、本事業で整備する青森市アリーナ、公募対象公園施設、緑地・広場の屋外トイレや四阿等、すべての建築面積の合計とする。
- c 青い森セントラルパーク内の運動施設の面積割合は敷地面積の50%以下とする。

(表 2-1 敷地条件)

施設名称	青い森セントラルパーク	東側広場	西側広場
所在地	青森県青森市大字浦町字橋本ほか	青森県青森市大字浦町字奥野ほか	青森県青森市大字大野字長島ほか
敷地面積	約 5.1ha (市有地を中心とした部分)	約 2.5ha	約 1.4ha
現況	青い森セントラルパーク (自由運動広場) として供用 (ダスト舗装、遊具、トイレ、駐車場)	雑種地	雑種地
用途地域 容積率/建ぺい率	準工業地域 200/60 ※特別用途地区 (大規模集客施設制限地区) の指定あり	準工業地域 200/60 ※特別用途地区 (大規模集客施設制限地区) の指定あり	準工業地域 200/60 ※特別用途地区 (大規模集客施設制限地区) の指定あり
青森市都市公園 条例に基づく制限	建蔽率 26% 運動施設率 50% ただし、本事業における建築可能面積の上限は 12,600 m <sup>2</sup> とする。	なし	なし
防火指定	なし (法 22 条区域)	なし (法 22 条区域)	なし (法 22 条区域)
日影規制	制限を受ける建築物： 高さ 10m超 平均地盤面からの高さ： 4m 日影時間： 5 時間/3 時間	制限を受ける建築物： 高さ 10m超 平均地盤面からの高さ： 4m 日影時間： 5 時間/3 時間	制限を受ける建築物： 高さ 10m超 平均地盤面からの高さ： 4m 日影時間： 5 時間/3 時間
道路	南側 (市道南奥野 3 号線)：幅員約 17.0m (市道大野片岡 36 号線)：幅員約 6.5m	現道なし (整備予定 北側：幅員約 15.0m)	南側 (市道大野片岡 36 号線)：幅員約 6.5m (拡幅予定 南側：幅員約 15.0m)
敷地形状等	【資料-1「事業箇所平面図」】参照。	【資料-1「事業箇所平面図」】参照。	【資料-1「事業箇所平面図」】参照。

地質条件	【資料－2「地質調査結果（抜粋）」】参照。	—	—
埋蔵文化財	埋蔵文化財の登録はなし	埋蔵文化財の登録はなし	埋蔵文化財の登録はなし
避難場所の指定	指定緊急避難場所（洪水、土砂災害、高潮、地震、大規模な火事、内水氾濫、火山現象）	指定緊急避難場所（洪水、土砂災害、高潮、地震、大規模な火事、内水氾濫、火山現象）（予定）	指定緊急避難場所（洪水、土砂災害、高潮、地震、大規模な火事、内水氾濫、火山現象）（予定）
その他		・管理条例を制定予定	・管理条例を制定予定

※青森市アリーナと公募対象公園施設は、青い森セントラルパーク内に整備するものとする。

(イ) インフラ条件

(表 2-2 インフラ条件)

項目	内容
上水道	南側（市道大野片岡 36 号線、市道南奥野 3 号線）に配水管 φ100 あり【資料－3「インフラ整備図」】参照。
下水道	南側（市道大野片岡 36 号線、市道南奥野 3 号線）に下水本管 φ200 あり【資料－3「インフラ整備図」】参照。
都市ガス	敷地付近（県道荒川青森停車場線（中央大橋南東側道））に中圧管・低圧管あり【資料－3「インフラ整備図」】参照。
電気	南側に電力柱（片岡線 1～19 南 1 東 1、奥野北線 10 北 1～7、10～28、ジャスコ線 19～30、横内 38 枝線 6～12）を確認済み【資料－3「インフラ整備図」】参照。 詳細資料は、各電力会社へ確認、調整を行うこと。
NTT	南側に NTT 柱（青操 1～42、妙見 2R14～8L10、浜田 6RA2～10）を確認済み【資料－3「インフラ整備図」】参照。 詳細資料は、NTT へ確認、調整を行うこと。

## ② 各施設の概要

(ア) 各施設の主な要求水準は、以下のとおりであり、その詳細については後述する。

(表 2-3 青森市アリーナ)

区分	施設	内容
青森市アリーナ	メインアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積は 2,000 m<sup>2</sup>以上 (40m×50m以上)</li> <li>・バスケットボールコート 2 面確保</li> <li>・Bリーグ及びVリーグの公式試合を開催する場合の観客席を 3,500 席以上確保</li> <li>・2025 年開催予定の国民スポーツ大会での卓球競技が開催できる仕様</li> <li>・コンサート等のイベント時の観客席を 5,000 席以上確保</li> </ul>
	サブアリーナ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・競技フロア面積は 920 m<sup>2</sup>以上 (23m×40m以上)</li> <li>・ソフトテニスコート 1 面以上</li> </ul>
	多目的ルーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積は 560 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・卓球、ダンス、囃子の練習、会議、研修等での利用を想定した施設</li> </ul>
	キッズルーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積は 700 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・年代に応じたエリア分けと遊具の設置</li> <li>・屋外の緑地・広場や遊戯施設との繋がりがあがる空間</li> </ul>
	その他諸室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・器具庫、屋内ジョギングコース、ロッカールーム、大会関係者用諸室、医務室、授乳室、管理事務室、エントランスホール、トイレ、防災備蓄倉庫、機械室・電気室等必要な諸室を設置する。</li> </ul>

(表 2-4 青い森セントラルパーク)

区分	施設	内容	
青い森セントラルパーク	特定公園施設	緑地・広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースとして、多様な利用ができる緑地・広場を設置する。</li> <li>・屋外トイレ、遊具等を設置する。</li> </ul>
		駐車場、駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平常時の利用者に応じた駐車場及び駐輪場を整備するものとし、大会やイベント開催時は東側広場、西側広場を活用する。</li> </ul>
		その他外構	<ul style="list-style-type: none"> <li>・構内道路、屋外照明等を設置する。</li> </ul>
	公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「青森操車場跡地利用計画」に基づき、青森市アリーナ及び周辺の広場・緑地の利用者や地域住民を勧誘した施設とし、にぎわいを生み出し健康・交流拠点に資する施設とすること。</li> <li>・都市公園法第2条第2項に規定されている公園施設及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている施設とすること。</li> <li>・当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものとする。</li> </ul>	
	利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるものとする。</li> </ul>	



## (2) 施設設計の要求水準

### ① 共通事項

#### (ア) 景観

- a 地域の人々に親しまれる施設となるよう意匠に配慮すること。
- b 周辺景観と調和するよう、外観・色彩に配慮し、計画地にふさわしい景観とすること。
- c 青森市景観条例に基づき、景観審議会からの意見を踏まえること。詳細は「4 (2) 設計業務の要求水準」に示す。

#### (イ) 環境

- a 再生資源を活用した建材や再生利用・再使用可能な建材の採用、解体が容易な材料の採用等、資源循環の促進を図り、廃棄物の減量に寄与すること。
- b 建物からの日光の反射による周辺環境への影響に配慮すること。
- c 快適な室内環境確保やシックハウス対策のために必要な換気量を確保するとともに、空気清浄度を満たす換気システムとすること。

#### (ウ) バリアフリー・ユニバーサルデザイン

- a 青森市アリーナ及び青い森セントラルパークでは、ユニバーサルデザインの理念に基づき、年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、全ての利用者が快適・安全に利用できる十分な性能を確保すること。
- b 各種設備器具・手摺等は、高齢者、障がい者にも十分配慮した使いやすい設計とすること。
- c 本施設のサイン、言語は、ユニバーサルデザインの概念に沿った、誰もが一目見て理解でき、高齢者、障がい者、外国人等にも情報の共有化が図られ、わかりやすい明瞭なものを適切な場所に設置すること。
- d 車いす利用者同士がすれ違いできるような幅員等を確保すること。また、多数の車いす選手の移動円滑化などにも十分に配慮すること。
- e 障がい者団体等からの意見を参考にして、障がい者に配慮した誘導表示や点字案内を設置すること。

#### (エ) 仕上げ

- a 多様な催事への来場者がスムーズに移動できるよう、館内は原則土足利用可能な仕上げとすること。
- b メインアリーナ、サブアリーナ、多目的ルームは、ボールの視認性に配慮するなど快適に競技ができる色彩とすること。
- c 直射光や反射等を含めて、日射等による競技及び観覧への支障が生じないような採光、照明計画とすること。
- d 仕上材料の選定に当たっては、青森市の気候その他の立地条件及び想定される通常の使用条件において耐久性が確保されたものとする。
- e 内外装の資材には、青森市木材利用促進基本方針に基づき地元産材の利用を積極的に行うこと。
- f 内外装仕上げ、細部は、供用開始後の維持管理コストの低減に十分配慮すること。
- g 各諸室の床・壁・天井は、適切な機能性（耐久性、耐衝撃性、吸音性能、抗菌性等）を有し、かつ経済性、メンテナンス性に配慮したものとする。
- h 断熱性能を有する壁、屋根構造等を考慮し、室内の結露防止、防カビ対策を行うこと。
- i 躯体や仕上げ部材等の清掃、点検・保守、更新等が効率的に行えるよう適切に分離するほか、作業スペース、設備配管スペース、搬入・搬出ルート等を確保すること。

- j 長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めるほか、汎用性も考慮すること。
- k 人体への安全性、快適性が損なわれない建築材料を使用すること。

(オ) 防災

- a 本施設又は周辺地域において災害が発生した際には、容易かつ安全に避難することができる設計とし、障がい者、子ども、高齢者、外国人など自力で避難することや臨機に対応をとることが困難な利用者（要配慮者）には十分に配慮すること。
- b 災害発生時は、青森市アリーナ、青い森セントラルパーク、東側広場、西側広場を指定緊急避難場所として使用するほか、支援物資の集積場所やボランティアの活動拠点などの防災活動拠点施設として使用する。
- c 青森市アリーナを指定避難所として使用することから、停電時・災害時にも対応できるよう、非常用発電設備等を設置すること。また、地震時の落下物やガラスの飛散等に対し、十分な対策を講ずること。
- d 青い森セントラルパーク内に災害時に転用可能なベンチや四阿（あずまや）などの防災施設や停電時も使用可能な屋外照明を設置すること。
- e マンホールトイレを 20 基以上設置し、流末は下水道管へ接続すること。周囲に夜間利用のための照明灯及びトイレ洗浄等に利用するための散水栓（伸縮式、キー付、SUS 製）を設置すること。
- f 屋根、庇等は、雪が堆積しにくい形状か、雪が堆積しても自然落下しにくい形状又は融雪設備を設置するなど、落雪や雪庇の危険の防止を考慮したものとし、風による吹き溜まり等青森市の降雪、積雪状況に順応するよう考慮すること。
- g 設備機器類は落雷、結露や凍結、積雪や落雪等による被害が出ないように適切な対策を講ずること。
- h 1m未満の周囲浸水が発生した場合においても、青森市アリーナを指定避難所として使用できるよう対策（可動防水板の設置等）を講ずること。
- i 敷地内の雨水を速やかに排水できるよう対策を講ずること。
- j 水飲み・手洗い等や防災資機材等の洗浄に使用する地流し（防災対応型水栓）を設置すること。
- k 非常用（投光機、炊き出し、携帯電話充電等）として使用可能な屋外用コンセントを設置すること。

(カ) 防犯

緑地・広場、駐車場など各施設の利用目的に応じた防犯・セキュリティ対策を行うこと。

## ② 青森市アリーナ等の配置計画

(ア) 青森市アリーナ

- a 青森市アリーナと緑地・広場を一体的に活用できるよう配置を考慮すること。
- b 市では鉄道駅の整備について関係機関と協議していることから、駅利用者の利便性も考慮すること。なお、鉄道駅の設置位置は未定であるが、本事業の実施に当たって必要な場合は、【資料－4「交通関係位置図」】に示す付近を設置位置として仮定すること。
- c 将来、市が整備を予定している自由通路の橋脚、昇降部分等の支障とならないよう、建築物と鉄道敷地の間には 20m以上設けること。

(イ) 緑地・広場

- a 緑地・広場全体のグランドデザインを行い、施設利用者を円滑に誘導できる配置とすること。
- b 前面道路（市道南奥野3号線）から緑地・広場のエントランスを設けること。
- c 駐車場や構内道路等から離れた場所に屋外遊具を配置するなど、安全面に配慮すること。

(ウ) 駐車場・駐輪場

- a 駐車場・駐輪場は、青い森セントラルパーク内に、青森市アリーナ、緑地・広場など各施設の利用者が利用し易い位置に配置すること。
- b 駐車場は、前面道路（市道南奥野3号線）からの景観、緑地・広場の一体性、駅利用者の利便性等を考慮し、鉄道敷地付近などに配置すること。
- c 駐車場を分散配置する場合は、相互の駐車場を行き来できる構内道路を設けるなど、駐車場の効率的な利用ができるよう配慮すること。

③ 諸室等の配置計画

(ア) 青森市アリーナ屋内

- a エントランスホールより、各諸室への円滑な移動ができる動線を確保すること。
- b メインアリーナ（競技フロア）とサブアリーナは1階に配置することとし、催事の利便性を図ること。
- c 観客席間の移動や、観客席から競技フロアへ円滑な移動ができる動線を確保すること。
- d 催事時に必要な機材等の搬出入経路を確保することとし、必要な場合は大型エレベーターを設置すること。
- e 利用しやすい施設配置とし、サインを適切に設置すること。
- f メインアリーナ・サブアリーナが大会時に使用されている際にも、多目的ルーム・キッズルームの一般利用が可能となるような配置に配慮すること。
- g シャワールーム、ロッカールームは、大会開催時における選手の利便性に配慮しつつ、選手と観客の動線が分離可能な配置とすること。
- h 利用者が滞在する各階に男女トイレ・多目的トイレを設置し、利便性を配慮し円滑な動線を確保すること。また、選手と観客の動線が分離可能な配置とすること。
- i 管理事務室は、青森市アリーナの維持管理及び運営の中核として機能させるために、各諸室にアクセスしやすい位置に配慮すること。
- j 車いす利用者等が利用しやすい適切な位置にエレベーター等を配置すること。
- k 非常時において、安全かつ迅速に避難可能な非常口を各種法令に基づき配置すること。

(イ) 青森市アリーナ屋外

- a 施設利用者の利便性を考慮し、青森市アリーナ、緑地・広場、駐車場、駐輪場、公募対象公園施設等の施設間でのスムーズな動線を確保すること。
- b 路線バスなどの乗り入れや、鉄道駅及び自由通路が整備された場合の利用者の動線を考慮すること。

### (3) 各施設・各諸室の要求水準

#### ① 各施設・各諸室の要求水準

本施設の基本的な諸室の要求水準を以下に示す。事業者は、本事業の目的を効果的かつ効率的に達成するため、要求水準を満たす範囲内で、提案する運營業務等の内容に対して有効となるよう諸室を計画し、提案すること。

各施設・各諸室は、Bリーグ（B2）のホームアリーナとしての要件を満たし、Vリーグの公式試合や、2025年開催予定の国民スポーツ大会での卓球競技が開催できる仕様とすること。また、催事開催時以外においても有効利用が可能で高い稼働率を見込めるよう創意工夫すること。

青森市民体育館（カクヒログループスタジアム）での競技備品や、利用が見込まれる障がい者スポーツ用具のほか、2025年開催予定の国民スポーツ大会での卓球競技の実施を見据えて、施設の機能及び性能を満たすために必要な什器・備品を設置すること。【資料－5「(参考) 主要な諸室の設備一覧」参照】【資料－6「(参考) 備品一覧」参照】

#### (ア) メインアリーナ（競技フロア）

- a 競技フロア面積は2,000㎡以上（40m×50m以上）とし、バスケットボールコート2面を確保すること。
- b 競技フロアは、スポーツ利用の際は競技用シューズでの利用を原則とし、その他の利用の際は、土足利用を可とするが、床材を毀損する恐れがある場合はシート等を設置できるようにすること。
- c 競技者の安全に配慮し、各競技基準等で定められた離隔を確保すること。各競技に必要なラインは撤去可能なテープ対応とし、床には各競技のラインを引く際の目印のみ（コーナーの位置やラインの枠線等）示すこと。【資料－7「(参考) 主な競技のコートレイアウト」参照】
- d 床は各競技に支障が無い色調とし、土足利用や可動観覧席の使用に対応した耐久性に優れた床材とすること。
- e バレーボール、テニス等の各種競技用ネットの支柱や体操競技の鉄棒が、容易に設置可能な構造とすること。
- f フットサル等におけるボールの壁への衝撃に配慮した対策を講ずること。
- g 競技フロアを分割して利用できるよう、対策を講ずること。
- h 照明は、各種競技の公式試合に対応するため、コート全体を均一に照らした平均照度を1,500ルクス以上確保すること。
- i 競技フロアを見渡せる位置に放送室を設置すること。
- j コンサート等の音楽イベントにも対応できる音響に配慮した施設設計とすること。詳細は「③電気設備計画の要求水準」にて定める。
- k コンサート等の興行的イベント会場としての利用を見込んでいることから、反響、残響を抑制、軽減するため、遮音及び吸音に配慮するとともに、周囲に与える騒音や振動の抑制に努めること。また、周囲からの発生音がメインアリーナ等の利用に支障のないよう配慮すること。
- l 多様な催事に対応できるよう、大型ビジョンを設置すること。詳細は「③電気設備計画の要求水準」にて定める。なお、大型ビジョンの調達方法については、客観的な合理性をもって、事業期間終了後においても市に不利益を及ぼさないものとする。
- m 多様な催事に対応できるよう、エントランスホールを経由せず、外部から直接イベント設営資材等を搬入できる出入口を設置すること。
- n 持ち込みによる移動型の競技表示盤に対応できる電源、配管を確保すること。

- o 吊りバトンを式典等の対応に配慮した位置に設置すること。
- (イ) メインアリーナ（観客席）
- a Bリーグ及びVリーグの公式試合を開催する場合の観客席を3,500席以上（固定席、可動席、移動席、立見席の合計）確保すること。座席配分数は、大会等の規模を加味し、視認性、避難誘導性等に十分配慮すること。【資料－8「(参考) 観覧席配置図」参照】
  - b コンサート等のイベント時には、観客席を5,000席以上（固定席、可動席、移動席、立見席の合計）確保すること。【資料－8「(参考) 観覧席配置図」参照】
  - c 可動席は、壁面収納式とすること。
  - d 可動席を競技フロアに設置する場合は、選手との動線を分離できるよう配慮するとともに、固定席（2階）と席間の移動が容易となるよう配慮すること。
  - e 固定席及び可動席は、背もたれ付きの個別椅子とすること。
  - f 車いす利用者及び介助者用の観客席（スペース）を利用しやすく観覧しやすい位置に設置すること。必要に応じて入場可能数の0.5%以上の車いす席（スペース）を設けられるようにすること。
  - g 観客席数に応じた避難経路を確保すること。
  - h 観客席内には安全性と視認性を考慮した柵・手摺等を設置し、転倒、転落防止に十分配慮すること。
- (ウ) サブアリーナ
- a 競技フロア面積は920㎡以上（23m×40m以上）とし、ソフトテニスコート1面分以上を確保すること。
  - b 固定席の設置は想定していないが、提案は可とする。
  - c 競技フロアは、スポーツ利用の際は競技用シューズでの利用を原則とし、その他の利用の際は、土足利用を可とするが、床材を毀損する恐れがある場合はシート等を設置できるようにすること。床は各競技に支障が無い色調とし、土足利用等の使用に対応した耐久性に優れた床材とすること。
  - d 各種競技に必要なラインを設置すること。【資料－7「(参考) 主な競技のコートレイアウト」参照】
  - e バレーボール、テニス等の各種競技用ネットの支柱や体操競技の鉄棒が、容易に設置可能な構造とすること。
  - f フットサル等におけるボールの壁への衝撃に配慮した対策を講ずること。
  - g 照明は、各種競技での利用に支障のない照度を確保すること。
  - h 遮音及び吸音に配慮するとともに、他施設・諸室の利用者に与える騒音や振動の抑制に努めること。
- (エ) 器具庫
- a メインアリーナ、サブアリーナそれぞれに隣接して配置すること。なお、メインアリーナとサブアリーナの共用とすることも可とする。
  - b メインアリーナ及びサブアリーナそれぞれの器具庫には、競技用備品や可動式ステージ等が収納可能な面積を各々確保するとともに、持込用具の一時保管や将来的な収納量の増大にも対応できる面積を確保すること。
  - c 床は重量物に対する耐久性を考慮したものとする。

(オ) 多目的ルーム

- a 面積は 560 m<sup>2</sup>以上とすること（収納部分等は除く）。
- b 多目的ルームで使用する備品等を収納できるスペースを確保すること。
- c 床材は、適切な強度を確保するとともに、利用目的に応じた床材とすること。
- d 天井の有効高さは、卓球の使用を想定した高さとする。  
ダンス、囃子の練習、会議、研修等での利用を想定し、音響設備、鏡、バレエ用のレッスンバー、プロジェクター、スクリーン等を設置すること。なお、具体的な設置数は事業者が提案すること。
- e 大会時の控室等、多目的な利用を可能とするため、可動壁等の設置により、室数、面積等のレイアウトを変更できる構造とすること。
- f 間仕切り後の各部屋の利用者が相互に快適に利用できるよう、可動壁を含め遮音及び吸音に配慮するとともに、他施設・諸室の利用者に与える騒音や振動の抑制に努めること。

(カ) キッズルーム

- a 面積は 700 m<sup>2</sup>以上とすること。
- b キッズルームは、通年を通して天気に左右されずに子どもが遊べる環境を確保することにより、子どもの健康増進や多世代交流の促進を目的とした施設とすること。
- c 主に乳児の利用を想定したエリアを区分すること。そのほか年代に応じて安全に利用できるよう適切にエリア分けをすることとし、各エリアに設置する遊具や玩具は、それぞれの年代に応じたものとする。
- d 主に乳児の利用を想定したエリア以外は、体を動かす動的なエリアと、お絵かき・読書などの着座による静的なエリアについても適切に区分すること。
- e 親子で参加できる遊びや運動のイベントが実施可能なスペースを確保すること。
- f 保護者が見守りするためのスペースや、親子で休憩できるスペースを確保すること。
- g 遮音及び吸音に配慮するとともに、他施設・諸室の利用者に与える騒音や振動の抑制に努めること。
- h 屋外の緑地・広場や遊戯施設との繋がりのある空間となるよう配慮すること。

(キ) 屋内ジョギングコース

- a コースは安全性を考慮し、段差や高低差がないように設置すること。また、安全に追越しができるよう、走行レーンと追越レーンを設けること。
- b 観客席の通路等と兼用とすることも可とするが、他の利用者の動線と交錯しないよう配慮すること。
- c 床はジョギングに適した仕上げとすること。

(ク) ロッカールーム等

- a 男女別の一般用ロッカールームのほか、ホーム用及びアウェイ用の選手用ロッカールーム、審判用ロッカールームを設置すること。
- b ロッカールームには、シャワールームを併設すること。
- c ロッカールーム、シャワールームは障がい者の利用に配慮した作りとすること。
- d 床は滑りにくい仕上げにするとともに、衛生面及び快適性に配慮すること。

(ケ) 大会関係者用諸室

主催者・主管者用諸室、来賓用諸室、メディア用諸室、ブロードキャスター用諸室等に活用できる必要な諸室を設置すること。

(コ) 医務室

大会時の医師待機、診察、けが人等の安静用として使用できる設備を設置すること。

(サ) 授乳室

- a キッズルームの近くに設置すること。
- b プライバシー及び防犯面に配慮した構造・設備とすること。
- c 調乳スペースは男女兼用とし、調乳スペースの奥に女性専用の授乳スペース（個室）を設置すること。
- d 調乳スペースに流し台や調乳用温水器、おむつ交換台などを設置すること。

(シ) 管理事務室

- a 本施設の施設運営全般の事務業務を行う執務スペースとして、事業者の想定する運営体制を踏まえた面積、機能を確保すること。
- b 管理事務室から館内アナウンスができる設備を設置すること。
- c 非常用コンセント、防災設備用の空配管を整備すること。

(ス) エントランスホール

- a 催事時にグッズ販売や軽食提供等が可能となるスペースを確保すること。
- b 催事時以外における空間の活用も考慮すること。
- c 風除室を設置すること。
- d カウンター形式の受付を管理事務室から近い位置に設置すること。

(セ) トイレ

- a 利用者数に応じたトイレ・洗面設備を設置することとし、トイレを設置する際には多目的トイレも設置すること。なお、詳細は「⑤給排水衛生設備計画の要求水準」にて定める。
- b キッズルーム近くのトイレには、男女ともに子どもの使用に対応した便器やベビーチェア、おむつ交換台を設置すること。

(ソ) 防災備蓄倉庫

- a アリーナを防災活動拠点施設とすることから、アリーナ周辺地域以外もカバーする約4,000人分の食料、生活必需品等を備蓄することを考慮し、倉庫面積は80㎡以上、天井高さは2.5m以上とする。（東側広場及び西側広場においても備蓄倉庫を設置することを想定し、アリーナ及び広場全体では100㎡以上の備蓄スペースを確保する。）
- b 床は重量物に対する耐久性を考慮したものとする。
- c 備蓄品を効率よく出し入れできるよう棚を設けるなど考慮すること。
- d 備蓄品が非常時に利用できるよう良好な保管環境を整えること。
- e 出入口は、物資の搬出入に支障のない間口とすること。

(タ) 機械室・電気室

- a 面積、有効高さ、床荷重の決定に当たっては、必要な機器等に応じて適切に設定すること。
- b 給気、排気を十分取ること。
- c 防音、防振対策を施すこと。

(チ) 緑地・広場

- a 都市公園法に基づく都市公園にふさわしいものとして整備すること。また、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」を参照し整備すること。
- b 親子で遊べるスペースや、グラウンドゴルフ、ペタンクなど気軽にレクリエーションが楽しめるほか、屋外でのイベント等多様な利用ができる空間を確保すること。

- c 滑り台やぶらんこなどの遊戯施設を設置すること。また、キッズルームとの繋がりに配慮すること。
- d 利用者数を考慮した数の水飲み場を設置すること。
- e 歩行者用の園路を適切に設け、公園利用者、通行者の利便性、快適性に配慮すること。
- f 舗装は、想定される利用内容に応じた適切な耐圧性、防滑性、耐久性、色彩、材質感などに配慮すること。
- g 緑化を適切に行うこと。樹種については、青森市緑の基本計画に規定する青森市推薦樹種を原則とし、立地条件に適した選定を行うこと。
- h 植栽に散水するために必要な散水栓を設置すること。
- i 利用者の利便性、快適性に配慮し、休養施設等を適切に配置すること。
- j 利用者数を考慮した規模の屋外トイレを設置すること。都市公園の移動円滑化ガイドラインに基づいて多目的トイレを設けること。
- k フェンス等を設置する場合は、防犯性、視認性、景観性、安全性等のほか、耐久性、耐雪性に配慮すること。

(ツ) 駐車場・駐輪場

- a 青森市アリーナに近接して普通車用駐車場を 300 台程度確保すること。なお、これらのうち、2%以上を車いす使用者用とすること。
- b 車いす使用者用の駐車スペースは、青森市アリーナ出入口付近に設置し、観戦エリアまで車いすのまま直接アクセスできる動線とすること。
- c 車いす利用者用駐車スペースから青森市アリーナ出入口までの通路には融雪設備を設置し、冬期間の安全性に配慮すること。
- d 大型車用駐車場を 4 台以上確保すること。なお、催事開催時には東側広場及び西側広場を臨時駐車場として活用することを想定している。
- e 駐車場に、ゲート等の適切な機器を設置すること。
- f 舗装は、アスファルト舗装等、利用形態に応じて適切に整備すること。
- g 冬季除雪車両の通行や作業に支障の無いよう、タイヤ止めは設置しないものとする。
- h 駐車場を分散配置する場合は、相互の駐車場を行き来できる構内道路を設けるなど、駐車場の効率的な利用ができる計画とすること。
- i 自転車及びオートバイが計 120 台以上駐輪可能なスペースを確保すること。

(テ) 構内道路

- a 出入口は、市道南奥野 3 号線の信号設置箇所【資料-4「交通関係位置図」参照】に設置すること。この他に出入口を設置する場合は、出入口の位置、箇所数、出入口幅、歩道幅員、歩道舗装構成等について、安全に配慮した設計とすること。
- b 青森市アリーナ出入口付近に路線バス、大型バス及び一般車両が利用可能な車寄せを含んだロータリーを設置すること。
- c 本施設の構内道路には歩道を設置することとし、大型車両の通行が想定される車道は、大型車両がすれ違いできる幅員を確保すること。
- d 舗装は、利用形態に応じて適切に整備するとともに、車両の通行による沈下・不陸及び段差を生じないようにすること。
- e 青森市アリーナへの機材等の搬出入用トラックが円滑な作業ができるよう、バックヤード等のスペースを確保すること。
- f 車両出入口設置に伴う既設歩道の切り下げ等は、市道路担当課と協議を行うこと。



(ト) 東側広場及び西側広場

- a 青い森セントラルパーク、東側広場及び西側広場を一体的に維持管理・運営する視点から、青森市が負担する整備費が増加しない範囲内において、植栽の配置計画等、軽微な修正設計を提案することができる。
- b 修正設計に要する費用は、募集要項に示す市が負担可能な費用負担の上限額に含まれるものとする。

② 構造計画の要求水準

(ア) 耐震安全性

青森市アリーナについては、建築基準法によるほか、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」(最新版：国土交通省大臣官房官庁営繕部)に基づき、下記の耐震安全性と同等水準以上の性能を確保すること。

(表 2-5 耐震安全性の目標)

部位	分類	耐震安全性の目標	備考
建築構造体	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。	重要度係数 I=1.25
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。	
建築設備	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。	

(イ) 基礎構造

- a 建物や工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造及び工法を採用すること。また、上部構造の機能に有害な影響を与えないものとする。
- b 液状化等の発生の可能性を予測し、適切な措置を講ずること。

(ウ) その他

- a メインアリーナ等の大空間において、立体トラス等の特殊構造を採用する場合には、その構造に適した構造解析及び計算手法により、安全性が確認でき、滞りなく確認申請及び構造計算適合性判定の手続きが可能なものとする。
- b メインアリーナの床の構造は、イベント準備時等に大型車両(11t車程度)が直接乗り入れ可能な構造とすること。

③ 電気設備計画の要求水準

(ア) 基本的事項

- a 更新性、メンテナンス性に配慮し、保守点検、改修工事が容易かつ効率的に行えるよう作業スペース、設備配管スペース、搬入・搬出ルート等を確保すること。
  - b 将来の電気機器及び電気容量の増加に備え、受変電設備、配電盤内に電灯、動力ともに予備回路を考慮すること（増設用として、回路数の約 20%を想定すること）。
  - c 負荷のグループ分けは、重要度、用途、配置及び将来の負荷変更を十分考慮して決定すること。
  - d 施設利用者及び管理者に使いやすく、平常時及び災害時においても信頼性・安全性が高い設備を確保すること。特に感電防止、災害時の落下防止等に配慮すること。
  - e 環境、省エネルギーに配慮した材料、器具等の採用を積極的に行うこと。
  - f 電源設備は、通信・情報システムに影響を及ぼすことなく、確実に機能するために、保守性及び安全性が確保されたものとする。
  - g 衛生面に配慮しつつ、可能な限り自然採光を積極的に取り入れる等、照明負荷の低減について十分配慮した整備とすること。
  - h 太陽光発電など再生可能エネルギー発電設備を事業者の提案により導入する場合は、発電した電力を本施設内で消費すること。
  - i 過電流及び地絡保護装置を設け、保護協調を図ること。
  - j 照明等の設備機器は、発生熱が少ないものを採用すること。
- (イ) 電灯・コンセント設備
- a 照明器具、コンセント等の配管配線及び幹線を敷設すること。
  - b 非常用発電設備等の回路の照明・コンセント設備を【資料-5「(参考) 主要な諸室の設備一覧」参照】記載の部屋に配置し、明確に表示すること。
  - c 照明器具は、用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。照度は、建築設備設計基準を原則とし、用途と適性を考慮して設定すること。
  - d 高所に設置する照明器具は点検用歩廊等により保守・交換等が行いやすい設備とすること。
  - e 照明器具は、湿気が発生する場所では、安全で耐久性のあるものとし、設置環境に適した器具選定とすること。
  - f 人感センサー、照度センサー等を有効に利用することにより消費電力の低減に努めること。
  - g 照明器具には、落下や LED モジュール等の破損による破片の飛散を防止する保護対策を設けること。
  - h 重要負荷の電源回路には内部雷保護設備を設置すること。
  - i メイン・サブアリーの照明は、使い方に応じて照度を調節できる機能を備えること。また眩しさを軽減のため、拡散パネルや器具の取付位置等を考慮すること。
  - j コンセントは用途に適した形式・容量を確保し、競技用備品の配置を踏まえ、適切な位置に配置すること。
  - k 水を扱う諸室に設置するコンセント設備は、漏電対策に十分留意すること。
- (ウ) 電熱設備
- a 屋根に電熱設備を敷設する場合は、センサー等の制御により省エネルギー化を図ること。
  - b 使用する発熱線等は、長期的な品質確保のため県内における施工実績が 20 年程度ある製造者のもの、ISO9001、14001 取得工場による国内メーカー製品を使用するとともに、更新時期の作業性に配慮すること。
- (エ) 受変電・発電設備
- a 室温の管理を適正に行い、機器の安全性を保つと共に、機器の長寿命化を図ること。

- b 中央監視設備において、使用電力量の記録、確認および統計的分析用のデータを収集できる機器を設置すること。
  - c 地下の引込対応、変圧器の容量変更（スペースの確保）、設備更新時の搬入口、搬入経路の確保等に配慮し、将来の更新や変更等を考慮し整備すること。
  - d 高周波等による損害がないように対策を行うこと。
  - e 絶縁材料等においてオイルレス化を考慮した機器を選定すること。
  - f 非常用発電設備等は関係法令により設置するとともに、施設内の重要負荷へ停電時の送電用として設置すること。
  - g 非常用発電設備等は、災害対策を講じた構造とし、燃料の備蓄を含めて72時間以上の連続運転が可能な設備とする。
  - h 非常用発電設備等の回路に接続する負荷と対象となる諸室は、「官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説」（平成8年版：建設大臣官房官庁営繕部監修）第4章表4.11によるほか、【資料－5「(参考) 主要な諸室の設備一覧」参照】を参照とし、関係法規を満たすとともに情報通信や換気空調設備等、必要な機能が確保できるようにすること。
  - i 地階及び屋外への設置は避け、耐震化・浸水対策を実施すること。
  - j 力率改善コンデンサは低圧側に設置すること。
  - k 映像・音響、情報通信機器等への電源ノイズ障害、瞬時停電対策を考慮すること。
- (オ) 中央監視設備
- a 管理事務室に中央監視装置を設置し、本施設内における受変電、動力、空調等の各設備の運転情報を統括するシステムを構築すること。
  - b 火災報知設備、拡声設備等の防災設備と連携したシステムとすること。
  - c 各監視・操作盤等は運用効率の高い機器レイアウトとすること。
  - d 使用電力量を可視化し最大需用電力を監理できるようにすること。
- (カ) 幹線動力設備
- a 各施設、管理諸室、機械室等の系統別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。
  - b 支持金物、ケーブルラック、配管仕様は、施工場所ごとに要求される耐久性、防錆性等の性能を考慮して選定し敷設すること。
- (キ) 情報通信設備
- a 本施設全体の運営・運用システムに必要な機能を有する情報システム及び情報通信環境を考慮すること。
  - b 将来の通信・情報システム更新、変更等に柔軟に対応可能な配管・配線スペース等を適切に整備すること。
  - c 管理事務室に電話機等を設置し、外部及び本施設内各諸室との通信連絡を可能とすること。また、電話回線のうち1回線は青森市名義の契約とし、「災害時優先電話」として使用できるようにすること。なお、電話料金は事業者が負担すること。
  - d LAN用に、幹線及び敷設用ケーブルラックを設置するとともに、【資料－5「(参考) 主要な諸室の設備一覧」参照】記載の各諸室で利用できるようにすること。なお、一般用と管理用は、セキュリティ上分けること。また無停電電源装置等により、災害時に瞬時に利用できるものとする。
  - e 【資料－5「(参考) 主要な諸室の設備一覧」参照】記載のエリアにおいて施設利用者が無料で使用可能な情報通信（Wi-Fi等）の設備を設置すること。

(ク) 拡声設備

- a 非常放送と業務放送が可能な設備とすること。
- b 専用のAV設備を設置する諸室には非常放送時にAV設備等を遮断するカットリレーを設置すること。
- c スピーカーは、各施設内で音量調整ができるようにすること。

(ケ) 時計設備

電気時計を設置すること。親時計を管理事務室に設置し、子時計を施設内の要所に設置すること。

(コ) テレビ共同受信設備

災害時の情報収集が可能なように、本施設の適切な場所に、受信可能な商業放送と連携した館内共聴設備を整備すること。

(サ) 防犯管理設備

- a 監視カメラ、連絡用インターホン等の装置を設置し、青森市アリーナ内及び周辺屋外のセキュリティ情報を統括するシステムを構築すること。
- b 施設全体のモニター操作は、管理事務室で行うことができるようにすること。
- c 監視カメラは映像が録画可能な機器とし、30日以上の保存期間を有すること。
- d 事業者は、機械警備を行い、防犯及び安全性を確保すること。

(シ) 火災報知設備

- a 関係法規に基づき自動火災報知設備を設置すること。
- b 管理事務室に主受信機を包括した防災監視装置を設置し、施設内の情報を統括するシステムを構築すること。
- c 天井が高い部分については、感知器等のメンテナンスや機器の選定に配慮すること。

(ス) テレビ電波障害防除設備

本施設の建設及び改修に伴い、近隣に電波障害が発生した場合は、テレビ電波障害防除施設を設置すること。

(セ) 誘導支援設備

- a 補助を必要とする利用者のために、出入口から受付等に至るまでの誘導チャイム等の音声ガイドシステムやインターホンを設置すること。
- b 物品・資材の荷受等を考慮し、必要な出入口にインターホンを設置すること。
- c 多目的トイレのほか、事業者が必要と判断する場所に呼出しボタンを設け、異常時、表示窓の点灯と音声等により知らせる設備を付近に設置するとともに、一括表示装置を管理事務室に設置すること。
- d 本施設のイベント情報、本施設利用情報を提供する案内情報設備をエントランスホールなどに設置すること。また災害時も使用できるよう、非常用発電設備等に接続すること。

(ソ) メインアリーナ映像設備

- a 映像および文字をピクセルピッチ 10 mm以下の高精度で表示でき、全ての観客から視認可能な中央位置に大型映像装置を設置すること。
- b 大型映像装置は、催事での使用を考慮した高さとする。
- c 大型映像装置は、各種競技の得点・ピリオド・経過時間などの各競技情報を表示させることができるものとする。また、予め準備しておいた動画や静止画、リアルタイム映像や再生映像が表示できるようにすること。

- d 【資料－5「(参考) 主要な諸室の設備一覧」参照】記載の各諸室において、メインアリーナでの状況を表示可能なモニターを設置すること。
  - e 昇降装置や、通信ネットワークを利用したメンテナンスのサービスを採用する等、運営期間において保守等が容易かつ速やかに行えるようにすること。
- (タ) メインアリーナ演出照明設備
- a 舞台照明や演出機器は、コンサート等の持込み機材を想定し、昇降式ボタン、機材の制御（例：DMX512、Art-Net等）や電源送りに必要な配線及び入出力盤等を整備すること。
  - b 演出照明設備は、持込み機材への対応を含めて、イベント開催時に操作できる場所の配置を可能とすること。
- (チ) メインアリーナ音響設備
- a 体育館特有の「ハウリング」や「反響」、「残響」を抑制、軽減するため、明瞭度に優れた音響機器一式（マイク・イコライザー・スピーカー・プロセッサ等）を設置すること。また、具体的な効果の判定や、想定できる催事の内容に応じた対策を提案すること。
  - b 様々な演目や仮設の機器に対応できるよう、音響設備等の管理や調整ができる機器、簡易な録音設備や舞台進行連絡設備等を設置すること。
  - c 多様な催事における持込み音響機材にも対応できるよう、入出力端子及び電源・配線を各所に配置すること。
  - d メインアリーナには観客、競技者への実況放送、案内放送、演出用音楽放送、避難誘導等を行うための音響設備を設けること。
- (ツ) 音響設備（サブアリーナ、多目的ルーム等）
- 使用するマイク・スピーカー等の接続用入出力端子は、多様な用途に配慮した仕様及び配置とすること。
- (テ) メディア関連
- a 館内放送設備とメディア放送設備（テレビ放映・試合録画等）は分離すること。
  - b メディアが撮影、実況等を行うエリアに、中継放送の際のテレビ放映・試合録画等のために必要な電源、情報通信環境を整備すること。
  - c 中継車や電源車等の外部からのケーブル類を引き込みができるよう配慮すること。
- (ト) 屋外設備
- a 屋外（外壁、ポーチ等を含む）には、安全性、防犯性に配慮し、施設の維持管理・運営上必要となる照明を設置すること。特に、主要な動線には照明を設置し、必要な照度を確保すること。
  - b 屋外照明の点灯制御方式は、手動・自動点滅及び時間点滅が可能な方式とする。
  - c 路面（車いす利用者用駐車スペースから青森市アリーナ出入口までの通路）の融雪に電熱設備を敷設する場合は、センサー等の制御により省エネルギー化を図ること。

#### ④ 空気調和設備計画の要求水準

##### (ア) 基本的事項

- a 更新性、メンテナンス性に配慮し、保守点検、改修工事が容易かつ効率的に行えるよう、作業スペース、設備配管スペース、搬入・搬出ルート等を確保すること。
- b 安全性、将来性を考慮し、各室の用途・利用時間帯に配慮したゾーニングを行い、快適な空調システムを選定すること。

- c 気温、気候等の屋外条件の変化や人数・使用時間・利用内容等、使用形態の変化等に対応できる空調システムとすること。
- d 熱源機器の集約化や負荷追従のよいシステムを導入し、保守管理の容易さに優れた機器及び器具を採用すること。
- e 少人数の職員での効率的な管理、運営ができるシステムとすること。
- f 外気温の設定基準温度は、「建築設備設計基準」(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)最新版(施工時点)に示された青森県の値とすること。
- g 各諸室の特性を踏まえ、機器の長寿命化を図ること。

(イ) 空調設備

- a 各空調機のシステム及び型式は、空調負荷や換気量等を考慮して、適正な室内環境を維持することができるものとする。
- b メインアリーナ及びサブアリーナについては、バドミントン等、風の影響を受けやすい競技に配慮し、競技への影響が最小となる設備とすること。
- c 屋内温度条件は、「建築設備設計基準」(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)最新版(施工時点)に示された値とすること。また、特殊な温度条件を必要とする場合は個別に対応すること。
- d 特別豪雪地帯であることを考慮した出力計算をすること。室外機の設置は、雪や季節風の影響の少ない場所を検討し必要に応じて防雪対策を検討すること。
- e 同一の機器を複数台設置することなどにより機器トラブルによる運営への影響を配慮すること。また、給水系統は管理事務室を跨ぐことを極力避けること。

(ウ) 換気設備

諸室の用途、換気の目的等に応じて適切な換気方式を選定することとし、臭気等がこもらないように、通風、換気対策を講ずること。

(エ) 排煙設備

有効な開口部が設置可能な部分は極力自然排煙方式を優先すること。

(オ) 自動制御設備

- a 設備機器類の日常運転は自動化を図り、管理の省力化を行うこと。
- b 異常警報等の監視システムにより効率の良いメンテナンスや故障対応が行える内容とすること。

**⑤ 給排水衛生設備計画の要求水準**

(ア) 基本的事項

- a 給水・給湯設備、排水設備、衛生器具設備等は、諸室に必要な環境に対応できる適切な計画とすること。
- b 更新性、メンテナンス性に配慮し、保守点検、改修工事が容易かつ効率的に行えるよう作業スペース、設備配管スペース、搬入・搬出ルート等を確保すること。
- c 利用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さ、変動に対しての追従性が優れた機器及び器具を採用すること。
- d 設備の更新に対応できる空間の確保にも配慮すること。
- e 停電時、災害時にも対応できるように、直結・受水槽併用方式を採用すること。また、受水槽には緊急遮断弁と非常用の蛇口を設置すること。

(イ) 給水設備

- a 給水方式は衛生的かつ合理的な設備とすること。
- b 給水負荷変動に配慮した設備とすること。

c 水圧や水量の低下等、周辺地域に影響の少ない給水整備を行うこと。

(ウ) 給湯設備

施設内の各箇所の利用頻度等を勘案し、機能面に優れた効率のよい方式を採用すること。また、熱源機器に関しては必要となる資格の要否や、本施設の機能を考慮し提案すること。

(エ) 排水設備

- a 施設内で発生する各種の排水を速やかに排出し、停電時や災害時を含め、常に衛生的環境を維持できるものとする。
- b 汚水、雑排水の屋内配管は原則として系統を分けることとし、屋外にて合流させ、下水道に排出すること。

(オ) 衛生器具設備

- a トイレの衛生器具個数は、少なくともBリーグのホームアリーナ検査要項の要件を満たすとともに、興業場法を考慮したものとし、催事ごとの男女比の違い等に対して柔軟に対応できるようにすること。
- b 洋式型トイレの整備を基本とし、衛生的で使いやすく、快適性の高い器具を採用すること。
- c トイレ内のカウンター式洗面器に自動水栓、小便器に自動洗浄、洋式便器に暖房洗浄便座付きの機能を備えること。
- d 多目的トイレはオストメイト対応とし、多目的シートやベビーシート、緊急呼出などの警報装置を設置するなど、障がい者だけでなく乳幼児連れの利用など様々な利用者に対応できる設備とすること。
- e 一部のトイレの自動水栓・自動洗浄機器は、停電時、災害時に対応可能なものとする。

(カ) ガス設備

ガス供給を行う場合は、ガス供給業者の規定に従い、安全に配慮し必要各所へ供給を行うこと。

**⑥ その他設備の要求水準**

(ア) エレベーター設備

- a 利用者数の想定に応じた規模のエレベーターを設置すること。
- b 管理事務室に、運転監視盤、エレベーター用インターホンを設置すること。

(イ) 旗掲揚台・懸垂幕

- a 青森市アリーナの正面もしくは主要な出入口の近傍に、旗掲揚台（ポール3本）を設置すること。
- b 青森市アリーナの外壁等に懸垂幕用の設備を設置すること。

### 3 統括管理業務に係る要求水準

#### (1) 総則

##### ① 業務の目的

市は、本事業において、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けるためには、本施設の「設計業務」、「建設業務」、「工事監理業務」、「維持管理業務」、「運営業務」及び「公募対象公園施設等設置管理業務」の個別管理に加え、個別業務を「統括管理業務」として事業の全期間にわたり把握し、統括管理することが必要不可欠であると考えている。

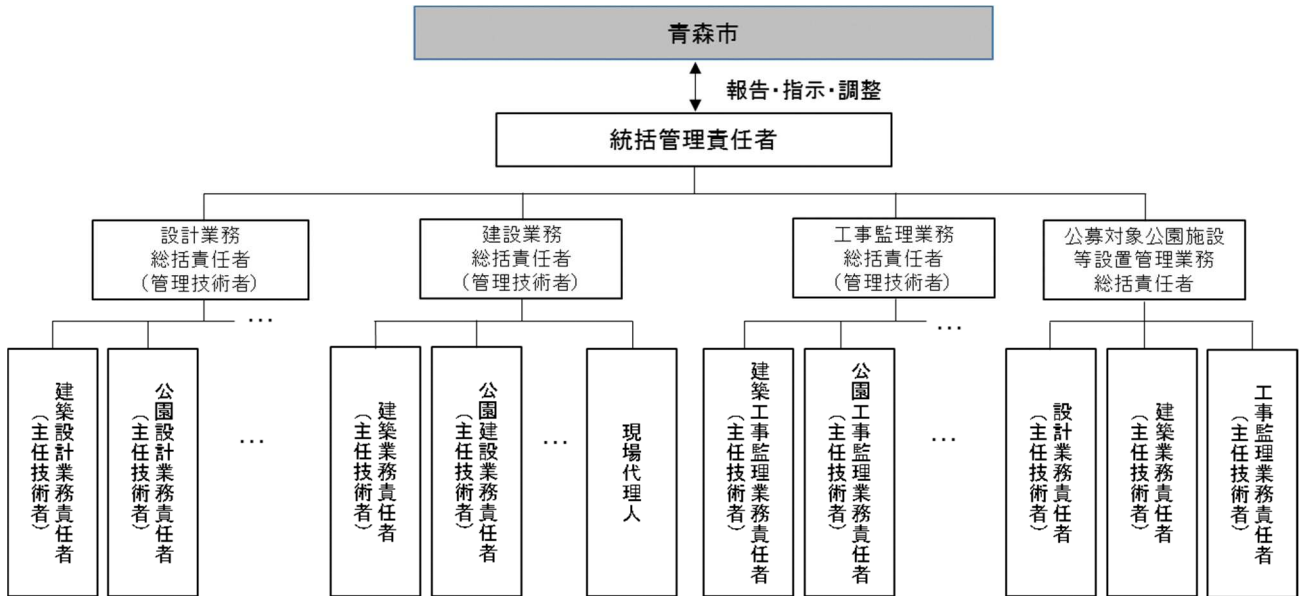
以下の個別業務を統括することにより、事業期間にわたり一体的なサービスを効果的かつ安定的に提供し、本事業に対する市への積極的な提案、及び市との必要な情報交換やその他調整等を円滑かつ確実に実施するために、事業者は「統括管理業務」を実施するものとする。

(表 3-1 個別業務の対象業務一覧)

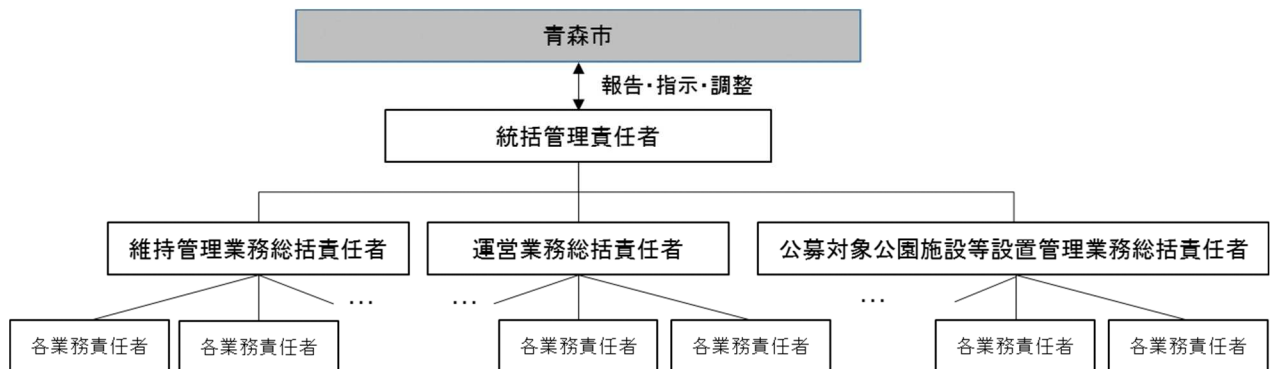
個別業務	対象業務
(ア) 設計業務	a 調査業務
	b 基本・実施設計業務
	c その他関連業務
(イ) 建設業務	a 着工準備業務
	b 建設工事業務
	c 施設引渡業務
(ウ) 工事監理業務	a 工事監理業務
(エ) 維持管理業務	a 建築物保守管理業務
	b 建築設備保守管理業務
	c 備品等保守管理業務
	d 衛生管理業務
	e 警備業務
	f 緑地・広場等保守管理業務
	g 除雪業務
	h 修繕・更新業務
(オ) 運営業務	a 運営管理業務
	b 災害時初動対応業務
	c 自主事業
(カ) 公募対象公園施設	a 公募対象公園施設設置業務
	b 公募対象公園施設管理業務
	c 利便増進施設設置管理業務



(図 3-1 設計・建設期間の体制図)



(図 3-2 維持管理・運営期間の体制図)



## ② 業務の区分

- (ア) 統括管理全体に係る業務
- (イ) 個別業務に対する管理業務

## ③ 業務実施の基本方針

- (ア) 業務実施の基本方針
  - a 事業者は、自ら又は構成企業若しくは協力企業が実施する個別業務を効果的に管理することで、市が実施する場合の委託業務の契約管理・業務管理に関する負担を軽減し、市民へのサービスの向上に寄与すること。
  - b 事業者は、自ら又は構成企業若しくは協力企業が実施する個別業務の履行状況を明確に管理・把握し、要求水準未達の事態を招くことのないよう必要な対応を行うこと。また、要求水準未達の事態が生じた場合は、市に速やかに連絡し、適切な措置を講ずること。
  - c 事業者は、個別業務全体を包括的に捉え、かつ業務期間が長期にわたることを踏まえたうえで、適切な連携体制を構築し、業務全体として良質なサービスを提供すること。

- d 経営環境の変化に十分対応できるよう、事業収支を適切に管理し、経営状況に応じてサービス内容及びサービス対価等の見直しを適切に行える仕組みを構築すること。
- e 事業期間にわたり、利用者のニーズの変化を踏まえ、個別業務により提供されるサービスの質が継続的に向上されるよう努めること。
- f 事業者は、文書の管理について市の文書保存期間を参考として、保存期間を設定し、その期間中適切な方法で管理し、紛失のないよう保存すること。

#### ④ 業務期間

業務期間は、本事業の事業期間（統括管理業務の対象となる各個別業務が実施されている期間）とする。

#### ⑤ 実施体制

統括管理業務を確実かつ円滑に実施できるよう、以下の要件を満たす「統括管理責任者」を業務期間にわたり1名配置し、効果的な管理を行うこと。なお、統括管理責任者は個別業務の「総括責任者」と兼務することを認めるものとする。

- (ア) 本施設に常駐できる者であること。常駐期間は、建設工事開始から事業期間終了までとする。
- (イ) 本事業に係る全ての個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者であること。
- (ウ) 統括管理責任者は、原則変更しないこと。ただし、維持管理・運営期間においては、やむを得ない理由がある場合、かつ、市と協議して合意を得た場合に限り変更を認めるものとする。

### (2) 統括管理全体に係る業務の要求水準

#### ① 業務内容

- (ア) 「統括管理業務計画書」の作成及び市への提出
- (イ) 「統括管理業務年度計画書」の作成及び市への提出
- (ウ) 「統括管理業務報告書」の作成及び市への提出
- (エ) 市との調整等の実施

#### ② 要求水準

- (ア) 「統括管理業務計画書」の作成及び市への提出
  - a 統括管理責任者は、統括管理全体に係る業務及び個別業務に対する管理業務の管理方針及び管理方法を示した統括管理業務計画書を作成したうえで市に提出し、業務開始までに市の承認を受けること。
  - b 統括管理業務計画書の内容が変更となる場合は、速やかに統括管理業務計画書の変更案を市に提出し、市の承認を受けること。
  - c 統括管理業務計画書には、セルフモニタリングに係る計画を含むこととし、セルフモニタリング対象項目・判断基準・実施過程・結果等を市が明確に理解できるように留意すること。なお、市が自ら実施するモニタリングに用いる帳票等との整合・共有化を図ることもある。
- (イ) 「統括管理業務年度計画書」の作成及び市への提出
  - a 統括管理責任者は、事業年度ごとに、統括管理全体に係る業務及び個別業務に対する管理業務の管理方針及び管理方法を示した統括管理業務年度計画書を作成したうえで市に提出し、毎年1月末（初年度については業務開始）までに市の承認を受けること。

- b 統括管理業務年度計画書の内容が変更となる場合は、速やかに統括管理業務年度計画書の変更案を市に提出し、市の承認を受けること。
  - c 統括管理業務年度計画書は、統括管理業務計画書を踏まえた内容となるよう留意すること。
  - d 統括管理業務年度計画書には、セルフモニタリングに係る計画を含むこととし、セルフモニタリング対象項目・判断基準・実施過程・結果等を市が明確に理解できるように留意すること。なお、市が自ら実施するモニタリングに用いる帳票等との整合・共有化を図ることもある。
- (ウ) 「統括管理業務報告書」の作成及び市への提出
- a 統括管理責任者は、事業年度ごとに、統括管理全体に係る業務及び個別業務に対する管理業務の実施結果を示した統括管理業務報告書を作成したうえで市に提出し、翌年度の4月末までに市の確認を受けること。
  - b 統括管理業務報告書は、統括管理業務計画書及び統括管理業務年度計画書を踏まえた内容となるよう留意すること。
  - c 統括管理業務報告書には、セルフモニタリングに係る報告を含むこととし、セルフモニタリング対象項目・判断基準・実施過程・結果等を市が明確に理解できるように留意すること。
- (エ) 市との調整等の実施
- a 本事業への問合せ等を受ける窓口を明確化したうえで、施設ニーズの把握に積極的に努めること。なお、問合せ等への対応は開館時間内を基本とする。
  - b 本事業への問合せ等に対しては、適切に対応、処理し、その内容を毎月市に報告すること。ただし、緊急性のあるものは随時報告すること。
  - c 市とのコミュニケーションを密にするとともに、市から個別業務の履行状況に対する確認等の要求があった場合、速やかに報告等を行うことができる体制を構築し、機能させること。ただし、資料の作成等、対応に相当程度の期間を必要とする場合には、当該期間等について、別途市と調整・協議を行うものとする。
  - d 市が求める各種許認可等の写しを提出すること。
  - e 市の監査や国の会計検査等に係る検査等の資料作成等に協力すること。

### (3) 個別業務に対する管理業務の要求水準

#### ① 業務内容

- (ア) 「業務実施体制表」の市への提出
- (イ) 「業務計画書」の市への提出
- (ウ) 「年度業務計画書」の市への提出
- (エ) 「業務報告書」の市への提出
- (オ) 個別業務の履行状況の管理等の実施

#### ② 要求水準

- (ア) 「業務実施体制表」の市への提出
  - a 統括管理責任者は、個別業務の総括責任者及び業務責任者を確認したうえで、個別業務の業務実施体制表を市に提出し、各業務開始の3か月前（設計業務については業務開始）までに市の承認を受けること。
  - b 総括責任者又は業務責任者が変更となる場合は、速やかに業務実施体制表の変更案を市に提出し、市の承認を受けること。

(イ) 「業務計画書」の市への提出

- a 統括管理責任者は、個別業務の業務計画書の内容を確認したうえで市に提出し、各業務開始の2か月前（設計業務及び公募対象公園施設等設置管理業務については業務開始）までに市の承認を受けること。
- b 業務計画書の内容が変更となる場合は、速やかに業務計画書の変更案を市に提出し、市の承認を受けること。

(ウ) 「年度業務計画書」の市への提出

- a 統括管理責任者は、維持管理業務、運営業務及び公募対象公園施設等設置管理業務の年度業務計画書の内容を確認したうえで市に提出し、各年度の業務開始の2か月前（公募対象公園施設等設置管理業務の初年度については業務開始）までに市の承認を受けること。
- b 年度業務計画書の内容が変更となる場合には、速やかに年度業務計画書の変更案を市に提出し、市の承認を受けること。

(エ) 「業務報告書」の市への提出

統括管理責任者は、維持管理業務及び運営業務の業務報告書の内容を確認したうえで、月次報告書については翌月の10日（土、日、休日の場合は翌日）まで、四半期報告書については当該四半期の翌月（7, 10, 1, 4月）末まで、年次報告書については翌年度の4月末までに市に提出すること。

(オ) 個別業務の履行状況の管理等の実施

- a 個別業務の履行状況を明確に把握し、提供するサービスの質が常に要求水準を満足できているか管理できる体制を構築し、機能させること。
- b 個別業務ごとのコスト及び収支管理を適切に行い、事業期間にわたりサービスが安定的に提供され、資金不足等により事業の安定的継続に支障を来すような事態が生じないよう、必要な管理体制を構築し、機能させること。なお、コスト及び収支管理の状況については、青森市アリーナ及び緑地・広場、公募対象公園施設など各施設の状況が個別に分かるよう業務報告書に記載することとし、市の要求に応じて適切に報告すること。
- c 個別業務の内容について、必要に応じて内容の変更等を行うことで、事業期間にわたり要求水準を満足したサービスを安定的に提供すること。
- d 個別業務に対するセルフモニタリングの結果、要求水準未達と判断される構成企業又は協力企業に対しては、速やかに該当する個別業務の内容を是正させるよう必要な措置を講ずるとともに、必要な場合には、他の構成企業又は協力企業を再選定できる体制を構築し、個別業務を機能させること。この場合、施設運営の継続性に支障をきたさないよう、留意すること。
- e 当該業務は、セルフモニタリングの根幹にあたることを十分に認識し、業務を実施すること。

## 4 設計業務、建設業務及び工事監理業務に係る要求水準

### (1) 総則

#### ① 業務の目的

設計業務、建設業務及び工事監理業務は、「2. 施設の機能及び性能に係る要求水準」を満たし、本事業の目的に合致した施設として青森市アリーナ及び青い森セントラルパークを整備することを目的とする。

#### ② 業務の区分

##### (ア) 設計業務

- a 調査業務
- b 基本・実施設計業務
- c その他関連業務

##### (イ) 建設業務

- a 着工準備業務
- b 建設工事業務
- c 施設引渡業務

##### (ウ) 工事監理業務

#### ③ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、青森市アリーナ及び青い森セントラルパークとする。(公募対象公園施設及び利便増進施設を除く)

#### ④ 業務の期間

令和3年4月1日～令和6年3月31日までとする。

#### ⑤ 総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）及び現場代理人

(ア) 事業者は、設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに、各業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者（管理技術者）を定めるとともに、意匠、構造、電気設備、機械設備等の専門別の業務責任者（主任技術者）を定めること。また、建設業務については、現場代理人も定めること。

(イ) 事業者は、上記の総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）及び現場代理人を定めて業務実施体制表を作成し、「3 (3) ② (ア) 「業務実施体制表」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）又は現場代理人が変更となる場合についても、「3 (3) ② (ア) 「業務実施体制表」の市への提出」に基づき対応すること。

(ウ) 統括管理責任者は、設計業務、建設業務若しくは工事監理業務の業務責任者（主任技術者）又は現場代理人と兼務しないこと。

(エ) 建設業務総括責任者（管理技術者）は、主体工事である建築工事より配置すること。

(オ) 工事監理業務総括責任者（管理技術者）は、建設業務総括責任者（管理技術者）、建設業務の業務責任者（主任技術者）又は現場代理人と兼務しないこと。

(カ) 総括責任者（管理技術者）、業務責任者（主任技術者）及び現場代理人は、その内容に応じ、必要な知識及び法令により定められている資格、技能を有する者とする。

- (キ) 設計業務、建設業務及び工事監理業務の総括責任者（管理技術者）は「積雪寒冷特別地域における道路交通の確保に関する特別措置法」により指定された積雪地域もしくは寒冷地域、又は「豪雪地帯対策特別措置法」により指定された豪雪地帯での業務実績を有する者であること。
- (ク) 設計業務の業務責任者（主任技術者）は設計業務を一元的に管理し、取りまとめることができ、各種課題や市からの求めに対する確な対応ができる者とするとともに、建築士法第2条の2に示す「公正かつ誠実」に反した行為や、同法第10条第1項第2号に規定する「不誠実行為」に類する行為が市に対してあった場合、業務責任者（主任技術者）である建築士の変更を求めることができるものとする。

## ⑥ 交付金申請補助

市は、社会資本整備総合交付金等の活用を予定していることから、市が社会資本整備総合交付金等を活用するに当たって必要な書類の提出など、市の求めに応じて適切に対応すること。

## ⑦ その他関連業務

- (ア) 各種申請及び手続き等  
設計、建設及び工事監理業務において供用開始に必要な一切の申請及び手続きを行うこと。
- (イ) 広報・PR等  
事業者は、設計・建設期間にわたり、本事業に関する広報・PRを効果的に行い、将来の利用者（児童・生徒等を含む）に愛着を持ってもらえるよう工夫することとし、具体的な内容については提案すること。

## (2) 設計業務の要求水準

### ① 基本的事項

- (ア) 事業者は、事業契約締結後、本書、事業契約書及び提案書に基づいて、青森市アリーナ及び青い森セントラルパークの設計業務を実施すること。
- (イ) 事業者は、設計業務の実施体制、スケジュール等の内容を記載した設計業務計画書を作成し、「3 (3) ② (イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。なお、工程計画の作成に当たっては、事業者において行うべき許認可取得期間及び市との協議、承認に要する期間を見込むこと。
- (ウ) 調査業務の結果等により設計業務計画書の内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3 (3) ② (イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。

### ② 調査業務

- (ア) 事業者は、青森市アリーナ及び青い森セントラルパークの設計に伴い必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお、市が実施した調査結果については【資料－1「事業箇所平面図」】【資料－2「地質調査結果（抜粋）」】等に示す。事業者は、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。
- (イ) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく土壌汚染状況調査を実施すること。必要に応じて、【資料－9「青い森セントラルパーク土壌概況調査業務委託報告書（抜粋）」】を参考とすること。
- (ウ) 造成工事等による「一定の規模以上の土地の形質の変更届出書」の届出業務は事業者側で手続きをすること。

### ③ 基本・実施設計業務

- (ア) 事業者は、設計の進捗に関して設計業務計画書に示す時期に市と打合せを行うこと。
- (イ) 市との打合せに当たっては、設計内容を表すために必要な書類等（スケッチ、模型、パース等）を用意すること。
- (ウ) 事業者は、基本設計が完成した段階で「基本設計図書」、実施設計が完成した段階で「実施設計図書」を速やかに市に提出し、市の承認を受けること。【資料－10「基本設計図書及び実施設計図書」参照】
- (エ) 事業者は、建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続きについて、市に対して事前説明及び事後報告を行うこと。
- (オ) 市は、基本設計及び実施設計の内容に対し、工期及び費用の変更を伴わず、かつ事業者の提案の範囲を逸脱しない範囲で、変更を求めることができるものとする。

### ④ その他関連業務

- (ア) 青森市景観審議会に係る対応
  - a 青森市アリーナ及び青い森セントラルパークの整備に当たっては、青森市景観条例に基づき、計画段階及び設計段階において青森市景観審議会の意見を聴くこととなっていることから、事業者は、景観審議会に係る関係資料について、内容を市と協議のうえ作成すること。
  - b 計画段階における景観審議会からの意見聴取は既に行っており、以下の意見があったことから、事業者はこれらを踏まえて設計を進めること。
    - ・ 現在の周囲景観と調和し、心の健康を保つようなものにしていただきたい。
    - ・ 青森らしい、青森にふさわしい種類の樹木を選定するとともに、適切な管理にも配慮をしていただきたい。
    - ・ 市民等にとって、見やすく、わかりやすいサイン整備を行っていただきたい。
  - c 設計段階における景観審議会は、基本設計の完成後速やかに開催することとし、開催時期については事業者と市で協議し決定するものとする。また、事業者は計画段階及び設計段階における景観審議会からの意見を踏まえて実施設計を進めること。

## (3) 建設業務の要求水準

### ① 基本的事項

- (ア) 事業者は、関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、本書、事業契約書、提案書、及び実施設計図書に基づいて、残存する建築物等の解体並びに青森市アリーナ及び青い森セントラルパークの建設工事を実施すること。
- (イ) 事業者は、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を記載した建設業務計画書（施工計画書）を作成し、「3 (3) ② (イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。なお、工程計画の作成に当たっては、事業者において行うべき許認可取得期間及び市との協議、承認に要する期間を見込むこと。
- (ウ) 着工準備業務の結果等により建設業務計画書（施工計画書）の内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3 (3) ② (イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。

### ② 着工準備業務

- (ア) 着工に先立ち、近隣住民等の理解を得るなどの調整及び近隣の現況記録などの建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。

- (イ) 解体及び撤去工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- (ウ) PCB使用電気機器及びPCB含有シーリング材の有無について事前に調査を行い、ある場合は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「PCB使用電気機器の取扱いについて」等関係法令を遵守し、適切に処理すること。なお、撤去後の保管場所については市と協議を行うこと。
- (エ) アスベストの使用有無について事前に調査を行い、ある場合は関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に処分を行うこと。なお、処分方法については市と協議を行うこと。
- (オ) 隣接する具有地の利用者に配慮した一定の駐車スペースを確保すること。

### ③ 建設工事業務

#### (ア) 建設・解体工事

- a 施工計画又は施設利用上支障となる建築物及び工作物（地中埋設物も含む）の解体及び撤去（什器備品等を含む）を行うこと。なお、想定外のものについては市と協議すること。
- b 事業者は、【資料-11「既存工作物等資料」】を参考として、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。
- c 事業者は、市から要請があれば施工の事前説明及び事後説明を行うこと。
- d 事業者は、工事に当たって必要となる各種許可、届出等を事業スケジュールに支障がないように事業者の責任において実施すること。
- e 事業者は、事業用地の出入口で工事車両の交通整理を行い、安全確保を図ること。また、進入道路等の交通規制を行う場合には、交通整理を行う人員を配置すること。
- f 事業者は、災害又は事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告すること。
- g 事業者は、工事において行う主要な検査、試験及び隠蔽される部分の工事等が実施される場合、事前にその内容及び実施時期を市に通知すること。市は当該検査、試験又は工事等に立会うことができるものとする。
- h 事業者は、工事中の騒音・振動・悪臭・粉塵等の周辺環境に及ぼす影響について、十分な対策を行うこと。
- i 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、「3 (2) ② (エ) 市との調整等の実施」のとおり、苦情処理を行うこと。また、工程に支障をきたさないように対応を行うこと。
- j 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、事業者の負担において行うこと。
- k 事業者が行う工程会議に市が立会うことができるようにするとともに、市がいつでも工事現場での施工状況の確認等や視察の対応を行うことができるようにすること。
- l 事業者は、工事期間中、毎月 25 日までに翌月の月間工程表を、毎週水曜日までに翌週の週間工程表を作成し、市に提出すること。
- m 事業者は、工事期間中、常に定点観測写真など工事記録を整備し、市が求める際には提出すること。また、ウェブサイト等でもPRに努めること。
- n 工事で発生する建設副産物については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。また、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づき、必要な事項を書面で市に報告することとし、建設副産物適正処理推進要綱に基づき、積極的に廃棄物の再資源化を行うこと。



(イ) 備品等調達設置業務

- a 事業者は、市による完成検査までに、【資料-6（参考）備品一覧】を参考として、本施設の機能及び性能を満たすために必要な備品、及び本施設運営に必要な備品の調達及び設置を行うこと。スポーツ競技用備品は、備品購入時点での各種競技の最新ルールに対応した公式試合での使用が認められている規格の備品を調達すること。
- b 本事業で整備する備品の調達方法について、買取（購入）方式を基本としリース方式は原則として認めない。ただし、リース方式による調達に客観的な合理性があり、市に不利益を及ぼさないと認められる場合はこれを認める。自主提案に係る事業を実施するために事業者が調達する備品については、調達方式は事業者の任意とする。
- c 本事業で調達した備品については、リース方式により調達した備品を除き、市の所有物として備品シールを貼付けた上、備品台帳を紙と電子データそれぞれで作成し提出すること。自主提案に係る事業を実施するために事業者が調達する備品については、市の所有物とはしない。
- d 調達する備品は、室内空間の調和を考慮したデザインを選定すること。
- e 完成検査前までに耐震対策や動作確認などを行うこと。

(ウ) 中間検査

- a 事業者は、中間払いを受けようとするときは、市による中間検査を受けること。
- b 事業者は、市に対して、各種検査の記録を報告書、写真をもって報告すること。

(エ) 完了検査等

- a 事業者は、建築工事の完了後、建築基準法等に基づく完了検査を行うこと。完了検査の日程は事前に市に通知すること。また、その他の関係法令等に基づく検査についても同様とする。
- b 事業者は、関係法令及び基準等に基づき、施設の状態について、健康で衛生的な環境を確認するため、青森市アリーナの代表的な室について、空気環境測定、照度測定及び水質管理の各測定を実施すること。また、法令等に基づき許容される基準値を上回った場合は、事業者の責任及び費用負担において速やかに是正措置を講ずること。
- c 事業者は、市に対して、完了検査等の結果を検査済証及び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。

(オ) 完成検査

- a 市は、事業者による完了検査報告を受けた後、市自らによる完成検査を行う。事業者は、完成検査に立会い、協力をすること。
- b 事業者は、完成検査に必要な完成図書を市に提出すること。完成図書の内容については、【資料-12「完成図書（参考資料）」]のとおりとする。
- c 事業者は、完成検査の結果、要求水準の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行うこと。この場合に発生する費用は、事業者の負担とする。
- d 市は、完成検査の終了後、事業者に対して完成確認通知を行う。

④ 施設引渡業務

- (ア) 事業者は、工事の完成確認通知を受領した後、引渡し予定日までに青森市アリーナ及び青い森セントラルパークの所有権を市に移転する手続きを行い、青森市アリーナ及び青い森セントラルパークを市に引き渡すこと。また、青森市アリーナ及び青い森セントラルパークの引渡しの際に市に対して設備等の操作説明等を行うこと。

- (イ) 市が行う、青森市アリーナの保存登記等に必要な支援を事業者の負担にて行うこと。

#### (4) 工事監理業務の要求水準

- (ア) 事業者は、国土交通省「工事監理ガイドライン」に基づいて建築工事の工事監理を行うとともに、青森県県土整備部「土木工事共通仕様書」に基づいて土木工事（造園工事を含む。）の工事監理を行うこと。
- (イ) 事業者は、工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を記載した工事監理業務計画書を作成し、「3 (3) ② (イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。
- (ウ) 事業者は、工事監理の状況について定期的（毎月1回以上）に市へ報告すること。また、市が現場の確認及び協議を求めた場合は応じること。

## 5 維持管理業務に係る要求水準

### (1) 総則

#### ① 業務の目的

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に本施設を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

なお、本書に記載のない事項については、「国土交通省官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書」、「(一社)日本公園緑地協会刊行造園施工管理」等を参考とし、業務を履行すること。

#### ② 業務の区分

##### (ア) 維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 備品等保守管理業務
- d 衛生管理業務
- e 警備業務
- f 緑地・広場等保守管理業務
- g 除雪業務
- h 修繕・更新業務

#### ③ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設（公募対象公園施設及び利便増進施設を除く）とする。

#### ④ 業務の期間

令和6年4月1日（本施設の引渡し日の翌日）から令和21年3月31日までとする。（開業準備期間も含む）

#### ⑤ 総括責任者及び業務責任者

(ア) 事業者は、維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務総括責任者を定めるとともに、維持管理業務の内容を必要に応じて区分し、その区分ごとに業務責任者を定めて業務実施体制表を作成し、「3(3)②(ア)「業務実施体制表」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。維持管理業務総括責任者又は業務責任者が変更となる場合についても、「3(3)②(ア)「業務実施体制表」の市への提出」に基づき対応すること。

(イ) 維持管理業務総括責任者及び業務責任者については、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえたうえで選出すること。

(ウ) 維持管理業務総括責任者は、運営業務総括責任者又は運営業務の各業務責任者と兼務しないこと。

#### ⑥ 業務計画書

(ア) 事業者は、「②業務の区分」に掲げる各業務の実施計画を記載した維持管理業務計画書を作成し、「3(3)②(イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。

(イ) 維持管理業務計画書は、業務の期間にわたり、原則として内容の変更を行わないものとするが、内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3(3)②(イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。

(ウ) 維持管理業務計画書は、本書及び統括管理業務計画書とともに、維持管理業務の実施状況のモニタリングを実施する際の確認事項を定めたものとする。

#### ⑦ 年度業務計画書

(ア) 事業者は、事業年度ごとに、「②業務の区分」に掲げる業務区分ごとに実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した年度維持管理業務計画書を作成し、「3 (3) ②(ウ)「年度業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。

(イ) 年度維持管理業務計画書は、当該年度にわたり、原則として内容の変更を行わないものとするが、内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3 (3) ②(ウ)「年度業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。

(ウ) 年度維持管理業務計画書は、本書、統括管理業務計画書、統括管理業務年度計画書及び維持管理業務計画書とともに、維持管理業務の実施状況のモニタリングを実施する際の確認事項を定めたものとする。

#### ⑧ 業務報告書

(ア) 事業者は、維持管理業務に関する日報、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成し、日報以外については「3 (3) ②(エ)「業務報告書」の市への提出」に基づき市へ提出すること。

#### ⑨ 施設維持管理台帳

(ア) 事業者は、本施設の修繕・更新の履歴を記録するための施設維持管理台帳を作成すること。

#### ⑩ 事業期間終了時の対応

(ア) 事業者は、事業期間の終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を受けること。また、検査において不備が認められた場合は、事業期間終了までに修繕等を実施すること。

(イ) 事業者は、事業期間終了までに、市又は次の指定管理者に対して維持管理業務に関して必要な事項を説明するとともに、操作要領、申し送り事項その他の資料を提供する等、事業期間終了後の施設運営に支障が生じることの無いよう、業務の引継ぎに必要な協力を行うこと。

### (2) 維持管理業務の要求水準

#### ① 建築物保守管理業務

本施設における建築物（公募対象公園施設及び利便増進施設を除く）の躯体、屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等各部位について、適切に点検、保守、修繕、更新を実施すること。

##### (ア) 建築物保守管理

- a 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。
- b 金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。
- c 開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- d 建築物内外の通行等を妨げず、運營業務に支障をきたさないこと。
- e 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。
- f 本業務に関わる問合せ等に対し、現地調査や初期対応など、迅速な判断により対処すること。

- (イ) 法定点検
  - a 各設備の関係法令の定めにより点検を実施すること。
  - b 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法により対応すること。
- (ウ) 定期点検
  - a 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。
  - b 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法により対応すること。
- (エ) 日常点検及び保守・修繕・更新
  - a 日常の点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法により迅速に対応すること。
  - b 保守、修繕、更新を行った内容について、施設維持管理台帳に記録し、月次報告書と併せて市に提出すること。
  - c 体育施設管理士を設置するなど、維持管理の質を保つこと。

## ② 建築設備保守管理業務

本施設における建築物（公募対象公園施設及び利便増進施設を除く）に設置した電気設備、空気調和設備、給排水衛生設備等について、適切に運転、監視、点検、保守、修繕及び更新を実施すること。

- (ア) 運転・監視
  - a 諸室の用途及び気候の変化等を勘案し、利用者の快適性を考慮に入れて、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視すること。
  - b カビ等が発生することがないように、各室の温度及び湿度の管理を行うこと。
  - c 空気調和設備等運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定すること。
  - d 各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は除去又は適切な対応をとること。
  - e 本業務に関わる問合せ等に対し、現地調査や初期対応など、迅速な判断により対処すること。
- (イ) 法定点検
  - a 各設備の関係法令の定めにより点検を実施すること。
  - b 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法により対応すること。
- (ウ) 定期点検
  - a 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。
  - b 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法により対応すること。
- (エ) 日常点検及び保守・修繕・更新
  - a 日常の点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法(保守、修繕、交換、分解整備、調整等)により迅速に対応すること。
  - b 保守、修繕、更新を行った内容について施設維持管理台帳に記録し、月次報告書と併せて市に提出すること。

### ③ 備品等保守管理業務

本施設（公募対象公園施設及び利便増進施設を除く）に設置した什器・備品等（事業者所有備品、リースで調達した備品を含む。）について、適切に点検、保守、修繕及び更新を実施し、常に良好な状態を維持すること。

#### （ア） 備品の管理

- a 点検、保守、軽微な修繕、更新を行い適切に管理すること。
- b 消耗品については、在庫を適切に管理し、不足がないようにすること。
- c 事業者は、本施設の備品について備品台帳に基づいて管理を行い、紛失等の防止に努めること。

### ④ 衛生管理業務

本施設における建築物（公募対象公園施設及び利便増進施設を除く）について、利用者が快適に施設を利用できるように、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（以下「ビル管理法」という。）に基づき、衛生管理業務を実施すること。

#### （ア） 衛生管理

- a ビル管理法に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任すること。
- b 維持管理業務計画書に従い、衛生管理業務の監督を行うこと。
- c 年度管理計画及び月間管理計画に定めた事項並びに臨時に必要なと認められた事項について、測定検査及び調整を指導し、又は自ら実施して、その結果を評価すること。
- d 実施報告書、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公庁への報告書その他の書類を作成すること。
- e 監督、測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、市に報告すること。
- f 関係官公庁の立入検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力し、関係官公庁から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法について統括管理責任者を介して、市に報告すること。

#### （イ） 清掃

- a 建物内外の仕上げ面、家具・備品及び外構施設等を、適切な頻度・方法で清掃すること。
- b 仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃（日又は週を単位に実施）、定期清掃（月を単位に実施）等を適切に組み合わせ、施設の美観と機能性、衛生性を保つこと。
- c 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に基づき厳重に管理すること。
- d 発生するゴミ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、事業者にて適切に搬出・処分すること。

### ⑤ 警備業務

青森市アリーナについて、秩序及び規律の維持、盗難、破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全確保を行うこと。

#### （ア） 警備業務

- a 青森市アリーナの用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案し、利用者の安全性も考慮に入れた適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然防止に努めること。
- b 24 時間 365 日、青森市アリーナの警備を行うこと。
- c 機械警備を設置することとし、必要に応じて有人警備を行うこと。なお、催事開催時には、利用者の安全が確保できるよう警備体制を整えること。

- d 不審者等の侵入や、不審な車両の進入など非常時に対する備えを講ずること。
- e 鍵の受渡し、保管及びその記録を行うこと。
- f 不審物の発見、処置に適切に対応すること。
- g 必要に応じて警備員への適切な指導・研修を行う体制を整えること。
- h 火の元及び消火器、火災報知器の点検を適切に行うこと。
- i 放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。

## ⑥ 緑地・広場等保守管理業務

青い森セントラルパーク、東側広場及び西側広場における緑地・広場、駐車場及び駐輪場並びに構内道路及び屋外照明などの外構等の各部の点検、保守、修繕及び更新、並びに植栽の保護、育成及び剪定等を実施すること。

### (ア) 基本的事項

- a 利用者が、安全かつ快適に利用できるよう、毎日巡視点検、清掃を行い、破損箇所の修繕及び交換、補充を適切に行うこと。
- b 部材の劣化、破損、腐食、変形等について、調査・診断・判定により迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つとともに、実施内容については市に報告すること。
- c 利用者が快適に施設を利用できる状態を保つために、消耗品の交換・補充を行うこと。
- d 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
- e 冬期間においては、各施設が積雪により破損することのないよう必要な措置を講ずること。また、落雪により利用者に危害が及ばないように適宜雪落しを行うこと。
- f 本業務に関わる問合せ等に対し、現地調査や初期対応など、迅速な判断により対処すること。

### (イ) 緑地・広場

- a 美観を保ち、利用者及び通行者の安全を確保するための草刈り、芝刈り、除草、落ち葉掃きなどを適切に行うとともにガラスの破片・くぎ等の危険物を除去すること。
- b 遊戯施設については、点検により遊具の安全を確保するとともに、安全管理、衛生管理、水質管理等について特に留意すること。
- c 屋外トイレについては、日常的に点検及び清掃を行うこと。また、衛生器具が使用不能となった場合は、その旨がわかるように明記するとともに、速やかに使用可能な状態に復旧させること。

### (ウ) 植栽

- a 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全を確保するための剪定、伐採、草刈り、落ち葉掃きなど随時行うとともにガラスの破片・くぎ等の危険物を除去すること。
- b 植物の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。
- c 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。
- d 必要に応じて施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。
- e 防除作業については、必要最小限にとどめ、利用者、散布者に影響のないように留意すること。
- f 降雪に備え、低木、針葉樹の苗木等必要なものには雪囲いを行うこと。

### (エ) 駐車場及び駐輪場並びに構内道路及び屋外照明などの外構等

- a 駐車場及び駐輪場及び構内道路内の通路、壁、舗装部分、機械部分、案内表示板などについて、ごみや泥のない清潔な状態を維持するとともに、ガラスの破片・くぎ等を除去し安全面に配慮すること。

- b 電気施設、機械施設については、法律の定めるところにより保守点検を行うとともに、適宜日常点検を行うこと。また、故障時には早期対応を行うこと。
- c 照明灯の球切れについては、速やかに交換すること。

## ⑦ 除雪業務

冬期間も利用者が快適に利用できるように、降雪時には青森市アリーナの出入口周辺、青い森セントラルパーク内の駐車場、構内道路、歩行者用通路等の除雪等を行い、車両や歩行者の通行に支障ない状況を維持すること。なお、青い森セントラルパーク、東側広場及び西側広場における緑地・広場の除雪は原則として想定していないが、東側広場及び西側広場を催事開催時の臨時駐車場として使用する場合など、必要に応じて除雪等を行うこと。

### (ア) 除雪業務

- a 除雪作業は、可能な限り青森市アリーナの開館時間前に終了させること。
- b 除排雪車両を使用する場合は、補助員を配置し、周辺状況の確認、利用者等の安全確認を行うこと。
- c 車いす使用者の利用に支障のないよう、丁寧な除雪等を行うこと。
- d 必要に応じて路面の凍結対策を行うこと。
- e 除雪した雪を敷地内の車両・歩行者の通行に支障のない場所に一時集積し、適時、排雪を実施すること。
- f 屋根や高木からの落雪により、歩行者・車両等に影響が生じないよう適時点検し、必要な措置を講ずるとともに、利用者に注意を呼びかけること。

## ⑧ 修繕・更新業務

本施設全体（青森市アリーナとは別棟として設置される公募対象公園施設を除く）について、事業期間にわたって施設の機能及び性能を維持し、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、維持管理業務計画書に基づいて、各保守管理業務と一体的に施設全体の修繕を実施すること。

### (ア) 修繕・更新業務

- a 維持管理業務計画書には、事業期間における長期修繕計画を含めること。
- b 年度維持管理業務計画書には、当該年度における単年度修繕計画を含めること。
- c 施設の修繕・更新を行った場合、その内容について施設維持管理台帳に記録し、月次報告書と併せて市に提出するとともに、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。また、修繕・更新に使用した設計図、完成図等の書面についても市に提出するとともに、施設維持管理台帳の電子媒体及び完成図面に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報（CAD データ等）及び図面等を整備すること。
- d 青森市アリーナが完成し、市に引渡す際は、大規模修繕計画（事業期間終了後 20 年間程度）について提案すること。また、維持管理業務の開始から 10 年を経過した時点で大規模修繕計画を見直しし、市に提出すること。なお、大規模修繕計画の提案及び見直しに要する費用は、事業者の負担とする。



## 6 運營業務に係る要求水準

### (1) 総則

#### ① 業務の目的

運營業務は、本施設がスポーツのみならず多様な催事ができる交流拠点として、市民の健康づくりとスポーツ振興に加えて、経済効果が図られる交流人口の拡大を生み出す、にぎわいの場として運営されることを目的とする。

#### ② 業務の区分

##### (ア) 運営管理業務

- a 基本的事項
- b 受付業務
- c 問合せ対等応業務
- d 連絡調整業務
- e 広報・誘致業務
- f 催事開催・支援業務
- g 備品等の貸出・管理業務
- h キッズルーム運営業務
- i 駐車場管理業務
- j その他関連業務

##### (イ) 災害時初動対応業務

- a 初動対応業務
- b 避難所開設時の業務分担
- c 防災訓練への協力
- d その他災害時の対応

##### (ウ) 自主事業

- a 基本的事項
- b 自主事業の計画に係る条件

#### ③ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設（公募対象公園施設及び利便増進施設を除く）とする。

#### ④ 業務の期間

令和6年4月1日（本施設の引渡し日の翌日）から令和21年3月31日までとする。（開業準備期間も含む）

#### ⑤ 総括責任者及び業務責任者

(ア) 事業者は、運營業務の全体を総合的に把握し調整を行う運營業務総括責任者を定めるとともに、運營業務の内容を必要に応じて区分し、その区分ごとに業務責任者を定めて業務実施体制表を作成し、「3 (3) ② (ア)「業務実施体制表」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。運營業務総括責任者又は業務責任者が変更となる場合についても、「3 (3) ② (ア)「業務実施体制表」の市への提出」に基づき対応すること。

(イ) 運營業務総括責任者及び業務責任者については、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえたうえで選出すること。

- (ウ) 運営業務総括責任者は、維持管理業務総括責任者又は維持管理業務の各業務責任者と兼務しないこと。

## ⑥ 業務計画書

- (ア) 事業者は、事業期間にわたり本事業を運営するに当たっての基本方針及び各年度目標等を記載した運営業務計画書を作成し、「3 (3) ② (イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。
- (イ) 運営業務計画書は、業務の期間にわたり、原則として内容の変更を行わないものとするが、内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3 (3) ② (イ)「業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。
- (ウ) 運営業務計画書は、本書及び統括管理業務計画書とともに、運営業務の実施状況のモニタリングを実施する際の確認事項を定めたものとする。

## ⑦ 年度業務計画書

- (ア) 事業者は、事業年度ごとに、開館日、開館時間、実施体制、実施内容、実施スケジュール、事故・火災等非常時の対応等必要な事項を記載した年度運営業務計画書を作成し、「3 (3) ② (ウ)「年度業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。
- (イ) 年度運営業務計画書は、当該年度にわたり、原則として内容の変更を行わないものとするが、内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3 (3) ② (ウ)「年度業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。
- (ウ) 年度運営業務計画書は、本書、統括管理業務計画書、統括管理業務年度計画書及び運営業務計画書とともに、運営業務の実施状況のモニタリングを実施する際の確認事項を定めたものとする。

## ⑧ 業務報告書

- (ア) 事業者は、運営業務に関する日報、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成し、日報以外については「3 (3) ② (エ)「業務報告書」の市への提出」に基づき市へ提出すること。
- (イ) 日報、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書には以下の統計・データ集計及び分析結果を含めること。なお、利用者に関する情報を取り扱う際には、「個人情報の保護に関する法律」及び関係法令を遵守すること。
- ・収入集計（日別、月別、四半期別、年別、事業区分別、利用形態別、施設別）
  - ・利用状況表（日別、月別、四半期別、年別、事業区分別、利用形態別、施設別）
  - ・運営業務に関する1日の業務内容(窓口業務も含む)や市民との対応など特記事項（日別、月別、四半期別、年別、事業区分別、利用形態別、施設別）
  - ・その他、市の求めに応じた記録やデータ等
- (ウ) 上記のほか、市は必要に応じて事業者に報告を求めることができるものとする。

## (2) 施設運営の基本要件

### ① 開館時間等

- (ア) 青森市アリーナの供用開始日  
令和6年7月1日

(イ) 青森市アリーナの開館時間

開館時間は、青森市民体育館（カクヒログループスタジアム）を参考に提案すること。

【参考：青森市民体育館（カクヒログループスタジアム）の開館時間】

・午前9時00分から午後10時00分まで

(ウ) 青森市アリーナの休館日

休館日は、青森市民体育館（カクヒログループスタジアム）を参考に提案すること。

【参考：青森市民体育館（カクヒログループスタジアム）の休館日】

・第3月曜日（ただし、月曜日が祝祭日にあたるときは、その翌日）

・年末年始（12月29日～翌年1月3日）

(エ) 緑地・広場の利用可能時間

青い森セントラルパーク、東側広場及び西側広場における緑地・広場は通年利用可とする。ただし、緑地・広場の除雪については「5（2）⑦除雪業務」に定めるとおりとする。

(オ) 駐車場の運営日、運営時間

運営日、運営時間は、青い森アリーナの開館時間や、青い森セントラルパーク、東側広場及び西側広場の利用者に配慮すること。

## ② 利用料金等設定の考え方

本施設の料金は、市が条例等で定める青森市アリーナの及び駐車場の利用料金（施設及び備品）とそれ以外の使用料のことである。

青森市アリーナ利用料金の基準額については、事業者が、自らが提供するサービスの水準、近隣の類似施設等の状況を勘案し、より多くの市民が利用しやすいよう、子どもや学生などの様々な利用者に応じた利用料金を提案すること。

(ア) 利用料金の取扱い

- a 青森市アリーナの施設及び駐車場の利用料金の基準額は、事業者提案を基に、青森市都市公園条例で定める。
- b 青森市アリーナの施設及び駐車場の利用料金について、運営期間中に変更する場合、市が青森市都市公園条例に定める利用料金に乗じる範囲内において、市の承認を得なければならない。
- c 事業者は、青森市アリーナ及び駐車場の利用者が支払う利用料金を自らの収入とする。
- d 利用者から利用料金の減額・免除を求められたときは、青森市都市公園条例（平成17年青森市条例第155号）、青森市公の施設使用料に係る減免基準を定める規程（平成17年青森市規程第18号）等の市が定める基準に従って、利用料金を減額、又は免除すること。

(イ) 使用料の取扱い

- a 使用料は市に帰属する。
- b 使用料の減免の判断については、市が行う。

## (3) 運営管理業務の要求水準

### ① 基本的事項

(ア) 事業者は、利用等受付マニュアル、利用料金等取扱マニュアル、個人情報保護マニュアル、危機管理マニュアル、災害時初動対応マニュアル等、本業務実施に当たって必要なマニュアルを作成したうえで市に提出し、供用開始の1か月前までに市の承認を受けること。

- (イ) 事業者は、運營業務総括責任者及び業務責任者のほか、運營業務に必要となる業務担当者を配置し、供用開始前日までに、各業務担当者に対して業務内容や機械操作、安全管理、救急救命、接客応対等、業務上必要な事項についての教育訓練を行い、供用開始後直ちに円滑な運営を実施すること。
- (ウ) 事業者は施設が安全・適切に利用されているか定期的に見回り、安全確認や整理整頓等を行うこと。また、危険な行為による事故の防止や他の利用者への迷惑行為の防止のために利用状況を的確に把握し、必要に応じて指導等を行うこと。
- (エ) 事故や災害時などに当たり、迅速かつ的確に情報を伝達するとともに、緊急時に対応できる体制を確立すること。
- (オ) 事故が発生した場合は、被害者の救済はもとより、保護などの応急措置を講ずるほか、状況に応じて関係機関に連絡をとり対応すること。
- (カ) 事業者は、利用者からの意見や要望等を聴取し、施設運営上の具体的な課題を把握するために、アンケート等を実施すること。
- (キ) 来場者がスムーズに移動できるよう、青森市アリーナの館内は原則土足利用とすること。
- (ク) 青森市アリーナの館内は全面禁煙とすること。
- (ケ) その他、事業の実施に当たって、本施設の管理上、必要と認められる業務を行うこと。

## ② 受付業務

- (ア) 利用等の許可
 

事業者は、青森市アリーナの利用の許可及び緑地・広場の使用の許可を関係条例に基づいて行うこと。なお、占用許可は市が行う。
- (イ) 予約の優先順位
 

本施設において予約が必要となる利用の区分及び優先順位は、公共施設であることを考慮するとともに、催事等の利用形態にあわせて事業者が提案すること。
- (ウ) 予約受付方法
 

事業者は、以下の予約受付方法について提案し、市と協議のうえ決定する。なお、提案に当たっては、利用者の利便性のほか、公平な受付に十分配慮すること。

  - ・ 予約対象施設、対象区分（全面、部分）、対象時間、対象プログラム
  - ・ 予約受付・決定方法（オンライン・窓口・電話等、抽選・先着順など）
  - ・ 予約受付開始時期（催事等の利用、一般利用ごとに設定も可） 等
- (エ) 利用スケジュール調整
 

事業者は、催事での利用、提案プログラム等のスケジュールについて、市及び各運營業務責任者間で調整し、本施設全体の円滑な運営を実現すること。
- (オ) 利用料金の収受
 

事業者は、利用料金の収受を行うこと。また、市の条例規則に基づき、利用の中止や利用の取消し等に伴う利用料金の還付を行うこと。
- (カ) 使用料の収受
 

事業者は、使用料の収受を行い、事業契約書に定めるとおり市に納付すること。また、市の条例規則に基づき、使用の中止や利用の取消し等に伴う使用料の還付を行うこと。

### ③ 問合せ等対応業務

- (ア) 問合せ等の内容については、各業務担当者間で確実に共有すること。なお、問合せ等への対応は、開館時間内を基本とする。
- (イ) 本施設のウェブサイトの開設と同時に、電話、ファクシミリ、電子メール等による案内を実施する体制を構築すること。
- (ウ) 施設利用者からの問合せ等に対し、事実関係を確認のうえ、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、「3 (2) ② (エ) 市との調整等の実施」に記載のとおり、市と協議すること。

### ④ 連絡調整業務

- (ア) 事業者内の連絡・調整  
運營業務計画書の策定や運營業務の実施に当たり、運營業務総括責任者が中心となって、各運營業務責任者等の関係者間で連携をとり、業務や事業内容等を調整し、サービスの向上を図ること。
- (イ) 市及び関連施設との連絡・調整  
運營業務計画書の策定や運營業務の実施に当たり、市及び他の関連施設（体育施設、文化施設等）との連携を図ること。

### ⑤ 広報・誘致業務

- (ア) 本施設ウェブサイト管理
  - a 本施設のウェブサイトにおいて、供用開始より各種大会やイベント、関係団体や一般団体による利用が行われるよう、広報・宣伝活動を行うこと。
  - b サーバーは事業者において確保することとし、情報システムのメンテナンスを適切に行い、セキュリティの確保及び情報漏洩の防止を徹底すること。
- (イ) パンフレットの作成・配布  
事業者は、本施設の概要や利用方法等を記載したパンフレットを作成し、広報・宣伝活動に使用することとし、利用者等への広報に支障のないよう常に一定数の在庫を確保すること。なお、パンフレットの内容については事前に市の承認を受けるとともに、適宜見直すこと。
- (ウ) PR・誘致活動
  - a 事業者は、スポーツ関係団体のほか、民間企業、各種学校等、幅広い利用者への情報提供等を通じ、本施設の利用拡大に積極的に取り組むこと。なお、市は、市広報紙等の媒体への掲載を行うなど、可能な範囲で事業者への協力を行う。
  - b 各種競技の大会や、プロスポーツの試合会場等として使用してもらえるよう、主催者・関係機関への働きかけ、誘致活動を積極的に行うこと。
  - c コンサートや各種会議、イベント等の会場等として使用してもらえるよう、企業や学術団体等への働きかけ、誘致活動を積極的に行うこと。
  - d 青森市アリーナの供用開始日を踏まえたPR・誘致活動を行うこと。
  - e 本施設の利用に繋がる興行的イベントの共催、後援及び協力等を積極的に行うこと。
- (エ) 広告収入
  - a メインアリーナの壁面の一部、大型ビジョン、本施設のウェブサイト、パンフレット等を活用した広告収入を事業者の収入とし、サービス対価の負担軽減に努めること。

- b 青森市アリーナのネーミングライツについては、市が公募を行う。ネーミングライツの広告料は市に帰属する。

## ⑥ 催事開催・支援業務

### (ア) 提案プログラムの実施

- a 事業者は、子どもから高齢者までの幅広い年齢層を対象に、アリーナ内の各施設・諸室を活用した各種スポーツ教室、運動や健康に関するプログラムや、キッズルームで実施する子どもや親子を対象にしたプログラム等を、【資料-13 青森市民体育館必須事業一覧】に掲げる事業を参考に提案し、市と協議のうえ決定する。
- b 提案プログラムの実施は、各施設を利用して行うこととし、キッズルームにおいては、運動プログラムの実施のために確保したスペースを利用すること。

### (イ) 利用団体主催事業の支援

- a 事業者は、事業者以外が主催する催事の開催に当たり、必要に応じて、出入場時間帯の調整、誘導員の配置等により近隣道路の混雑対策を行うこと。なお、対策方法は運営業務計画書に定めることとする。
- b 事業者は、主催者による施設利用が円滑に行われるよう、会場設営や大会利用以外の部分の運営との調整、事前の打合せ等、施設の通常時の運営業務を行う者として、支援を行うこと。
- c 事業者は、施設の使用方法により特別に官公庁等に届出が必要な場合は、関係法令に従って手続を行うよう主催者等に対し指導を行うこと。

## ⑦ 備品等の貸出・管理業務

- (ア) 利用許可を受けた利用者に備品及び附帯する設備を貸し出すこと。貸出に際し、利用者に対して適切な利用方法を説明すること。
- (イ) 利用者に対し用具保管庫への備品の収納について指導を行い、常に整理整頓された状態を保つこと。

## ⑧ キッズルーム運営業務

- (ア) 対象年齢は小学生までとし、利用の場合は安全管理のため保護者同伴を原則とする。
- (イ) 乳幼児が多く利用することに配慮し、常に衛生的な状態を維持できるよう適宜清掃を行うこと。

## ⑨ 駐車場管理業務

### (ア) 駐車場の管理

- a 事業者は、駐車場が混雑した場合、又は混雑が予想される場合、安全のため駐車場内及び車両出入口付近に車両を誘導する整理員を配置する等、混雑の緩和、安全の確保について対応を行うこと。
- b 障がい者等の車両を優先的に駐車できるよう配慮すること。
- c 駐車場で無断駐車など不法な車両を発見した場合は適切な処置を講ずること。

## ⑩ その他関連業務

### (ア) 開館式典及び内覧会の実施

事業者は、開業準備期間中に、市民や市関係者等を対象とした開館式典及び内覧会を企画し、市の承認を得たうえで実施すること。

(イ) 開館記念イベントの実施

事業者は、広く市民が参加できる開館記念イベントを企画し、市の承認を得たうえで供用開始後に実施すること。

#### (4) 災害時初動対応業務の要求水準

##### ① 初動対応業務

(ア) 市は、青森市地域防災計画において、青森市アリーナを「指定避難所」に、青い森セントラルパーク（青森市アリーナを含む）、東側広場及び西側広場を「指定緊急避難場所」に位置付ける予定であることから、事業者は、洪水、土砂災害、高潮、地震、大規模な火事、内水氾濫、火山現象等の大規模な災害が発生した場合、本施設利用者の安全を確保するとともに、市が青森市アリーナへの避難所開設を決定した場合は、青森市アリーナを避難所として利用できるよう初動対応を行うこと。

(イ) 事業者は、災害が開館時間外に発生した場合においても、市職員が速やかに来館し、施設の安全確認及び施設の開錠を行うことができるように体制を整えること。

(ウ) 事業者は、災害が発生した際、速やかに災害時初動対応がとれるよう、平常時から防災訓練や施設点検等を行い、定期的に防災・減災対策の確認及び見直しを行うこと。

(エ) 避難所の開設に当たっては、市作成の「避難所開設・運営マニュアル」に基づいて対応することとし、「②避難所開設時の業務分担」に対応できる体制を整えること。

##### ② 避難所開設時の業務分担

(ア) 施設利用者及び従業員の安全確認、避難誘導

(イ) 施設の安全確認（危険な場合は屋外へ避難誘導する）

(ウ) 施設の設備機器の運転（特に自家発電設備）

(エ) 施設に設置されている防災資機材の設置協力

(オ) 施設の応急復旧作業

(カ) 施設の居住環境・衛生環境の維持

(キ) その他、避難所運営に協力できる事項

##### ③ 防災訓練への協力

(ア) 事業者は、市や地域団体等と連携して防災訓練を実施することとし、実施の際は防災備蓄倉庫やマンホールトイレの使用などに配慮すること。

##### ④ その他災害時の対応

(ア) その他災害時の対応の詳細については、市と協議のうえ、決定すること。

#### (5) 自主事業の要求水準

##### ① 基本的事項

(ア) 自主事業は、本施設を活用して事業者が独立採算で実施する事業である。

(イ) 自主事業の内容は、本事業の目的及びコンセプトに合致したものとすること。

(ウ) 公園施設（自動販売機を含む）の設置を伴うものについては、公募対象公園施設として提案すること。

(エ) 事業内容を変更する場合には、市と協議を行うこと（一部変更を含む）。

## ② 自主事業の計画に係る条件

- (ア) 自主事業を行うに当たっては、施設利用料金や、市に対して占用による使用料等の支払いを要する。
- (イ) 事業者は、自主事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないようにすること。また、本事業が継続的に公共サービスを提供する責務があることを十分に理解し、健全な経営を担保できるよう自主事業を計画すること。



## 7 公募対象公園施設等設置管理業務に係る要求水準

### (1) 総則

#### ① 業務の目的

公募対象公園施設等設置管理業務は、都市公園法に基づき収益施設である公募対象公園施設を設置及び管理することにより、本事業の目的である市民の健康づくりとスポーツ振興に加えて、交流人口の拡大を図り、経済効果を得ることに資することを目的とする。

#### ② 業務の区分

- (ア) 公募対象公園施設設置業務
- (イ) 公募対象公園施設管理業務
- (ウ) 利便増進施設設置管理業務

#### ③ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公募対象公園施設及び利便増進施設とする。

#### ④ 業務の期間

業務期間は、本事業の事業期間とする。なお、公募対象公園施設の設置及び管理並びに利便増進施設の占有は都市公園法に基づく許可を受けた期間に限る。

#### ⑤ 総括責任者及び業務責任者

(ア) 事業者は、公募対象公園施設等設置管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う公募対象公園施設等設置管理業務総括責任者を定めるとともに、公募対象公園施設等設置管理業務の内容を必要に応じて区分し、その区分ごとに業務責任者を定めて業務実施体制表を作成し、「3 (3) ② (ア) 「業務実施体制表」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。公募対象公園施設等設置管理業務総括責任者又は業務責任者が変更となる場合についても、「3 (3) ② (ア) 「業務実施体制表」の市への提出」に基づき対応すること。

(イ) 公募対象公園施設等設置管理業務総括責任者及び業務責任者については、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえたうえで選出すること。

#### ⑥ 業務計画書

(ア) 事業者は、公募対象公園施設等設置管理業務を実施するに当たっての基本方針及び各年度の目標等を記載した公募対象公園施設等設置管理業務計画書を作成し、「3 (3) ② (イ) 「業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。

(イ) 公募対象公園施設等設置管理業務計画書は認定公募設置等計画（提案書）と整合させること。

(ウ) 設計の結果等により公募対象公園施設等設置管理業務計画書の内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3 (3) ② (イ) 「業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。なお、認定公募設置等計画（提案書）の変更が必要となる場合は、別途都市公園法の規定に基づき対応すること。

#### ⑦ 年度業務計画書

(ア) 事業者は、事業年度ごとに、実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した年度公募対象公園施設等設置管理業務計画書を作成し、「3 (3) ② (ウ) 「年度業務計画書」の市への提出」に基づき市へ提出して市の承認を受けること。

- (イ) 年度公募対象公園施設等設置管理業務計画書は認定公募設置等計画（提案書）及び公募対象公園施設等設置管理業務計画書と整合させること。
- (ウ) 年度公募対象公園施設等設置管理業務計画書は、当該年度にわたり、原則として内容の変更を行わないものとするが、内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、「3 (3) ② (ウ)「年度業務計画書」の市への提出」に基づき対応すること。

## ⑧ 業務報告書

- (ア) 事業者は、公募対象公園施設等設置管理業務に関する日報、月次報告書、四半期報告書及び年次報告書を作成し、日報以外については「3 (3) ② (エ)「業務報告書」の市への提出」に基づき市へ提出すること。

## ⑨ 責任・費用負担

- (ア) 公募対象公園施設は独立採算で設置及び管理を行うこととし、必要なインフラ整備や各種設備の保守点検などに要する責任及び費用を含め、全て事業者が負担すること。
- (イ) 公園利用者が公募対象公園施設を利用することによって生じる公園内のゴミの回収等については、公募対象公園施設の運営の中で事業者が行うこと。

## ⑩ 事業期間終了時の対応

- (ア) 営業を終了する場合や許可期間が満了する際は、認定計画提出者の責任及び負担において、原状回復することを基本とする。ただし、回復内容については市と協議して決定するものとする。

## (2) 公募対象公園施設の種類及び機能に係る要求水準

### ① 公募対象公園施設の種類

本事業における公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の2に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもののうち、市民の健康づくりやスポーツ振興に資する施設、交流人口の拡大、にぎわい創出に資する施設（飲食施設、物販施設、トレーニング施設、宿泊施設、温浴施設等）など、本事業の目的及びコンセプトに合致し、青森市アリーナ及び青い森セントラルパークの魅力向上に資する施設とすること。

### ② 公募対象公園施設の機能

- (ア) 配置・動線計画
  - a 公募対象公園施設は、青森市アリーナとの施設区分が明確になるよう、原則、別棟で設置すること。ただし、自動販売機や小規模な売店等、青森市アリーナの床面積の増加等による市の負担の増加が伴わない範囲内においては、青森市アリーナ内に設置することも認める。
  - b 公募対象公園施設は、利用者の利便性に配慮するとともに、青森市アリーナ及び緑地・広場との連続性を考慮した配置とすること。
- (イ) 公募対象公園施設
  - a 公募対象公園施設の内容に応じて、トイレ等の必要な設備を適切に配置すること。
  - b 将来、市が整備を予定している自由通路の橋脚、昇降部分等の支障とならないよう、建築物と鉄道敷地の間は20m以上設けること。

- c 周辺環境に配慮するとともに、公園利用を著しく阻害することのないよう、騒音や振動の抑制に努めること。また、公園の防犯性が損なわれないように配慮すること。
- d 夜間に営業する場合は、照明等を適切に設置し、周辺環境及び施設利用者の安全な通行の双方に配慮すること。
- e 公募対象公園施設の利用者のための駐車場を整備する場合は、「2 (3) ① (ツ) 駐車場・駐輪場」に示す駐車場とは別途に事業者負担で整備すること。なお、この場合、事業者負担で整備する駐車場も公募対象公園施設に含めるものとする。また、特定公園施設である駐車場と一体的に整備する場合は、面積等により按分した額を事業者の負担額とし、維持管理に要する費用も同様とする。
- f 公募対象公園施設の従業員等の駐車場は、荷捌き等の一時的な停車を含め、公園利用者の利用の妨げにならないようにすること。
- g 公募対象公園施設に必要なインフラ（電気、ガス、上下水道等）は、事業者の負担にて独立して整備すること。ただし、青森市アリーナ及び特定公園施設の容量等に支障がないと認められ、子メーターを設置し、青森市アリーナ及び特定公園施設と公募対象公園施設の使用料が区分できる対策を行った場合に限り、青森市アリーナ及び特定公園施設の引き込みから分岐することも可能とする。
- h 「2 (2) ① (ウ) バリアフリー・ユニバーサルデザイン」を参考として、バリアフリー、ユニバーサルデザインに配慮すること。

### (3) 公募対象公園施設設置業務の要求水準

#### ① 公募対象公園施設の設計

- (ア) 事業者は、公募対象公園施設の設計に伴い必要な調査を事業者の判断により実施すること。なお、市が実施した調査結果については【資料－1「事業箇所平面図」】【資料－2「地質調査結果（抜粋）」】等に示す。事業者は、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。
- (イ) 事業者は、関係法令に基づき公募対象公園施設の設計を行うこと。
- (ウ) 公募対象公園施設の設計が完了した後、建設に着手するまでの間に、設置管理許可を受けること。

#### ② 公募対象公園施設の建設

- (ア) 事業者は、【資料－11「既存工作物等資料」】を参考として、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。
- (イ) 事業者は、関係法令に基づき公募対象公園施設の建設を行うこと。
- (ウ) 事業者は、事業用地の出入口で工事車両の交通整理を行い、安全を図ること。また、進入道路等の交通規制を行う場合には、交通整理を行う人員を配置すること。
- (エ) 事業者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告すること。
- (オ) 事業者は、工事中の騒音・振動・悪臭・粉塵等の周辺環境に及ぼす影響について、十分な対策を行うこと。
- (カ) 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、周辺地域に万が一悪影響を与えた場合は、「3 (2) ② (エ) 市との調整等の実施」のとおり、苦情処理を行うこと。

- (キ) 隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、事業者の負担において行うこと。
- (ク) 工事の完了後、供用開始までの間に市の確認を受けること。

#### (4) 公募対象公園施設管理業務の要求水準

##### ① 営業時間

- (ア) 青森市アリーナの開館時間を踏まえて設定すること。

##### ② 使用料等の支払い

- (ア) 公園使用料は、年度ごとに本市が発行する納入通知書により、本市が指定する期日までに納付すること。
- (イ) 許可日が属する年で、許可期間が1年に満たない場合は、月割計算により納付することとする。

##### ③ 公募対象公園施設の維持管理及び運営

- (ア) 公募対象公園施設内は禁煙とすること。
- (イ) 大きな音、振動、過度な照明等を行わないなど周辺環境に配慮すること。
- (ウ) 荷捌き等について、公園利用者の安全及び公園施設の維持管理に支障が生じないように配慮すること。
- (エ) 以下に該当する運営を行わないこと。
  - a 政治的又は宗教的な用途で、公園利用者が対象となることが予想される勧誘活動又は普及宣伝活動等
  - b 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する業
  - c 青少年等に有害な影響を与える物販、サービスの提供等
  - d 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
  - e 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体及びその利益となる活動を行う者の活動
  - f 上記のほか、本施設利用との関連性が低く、市が必要とみなすことができないと判断する行為
- (オ) 公募対象公園施設及び利便増進施設周辺の園地等に係る清掃等に関する事項  
公募対象公園施設及び利便増進施設周辺における清掃等の日常的な維持管理について、事業者の負担で実施する範囲及び維持管理の内容を提案すること。

#### (5) 利便増進施設設置管理業務

##### ① 看板又は広告塔

- (ア) 青森市屋外広告物条例などの規定や基準を満たした場合に限り、事業者は、市から占用許可を受けて、青い森セントラルパーク内に地域における催しに関する情報を提供するための看板又は広告塔を設置することができる。
- (イ) 地域に関する情報や広告と併せてイベント協賛企業等の一般広告も許可を受けることで掲出することができる。

## ② 駐輪場

- (ア) 事業者は、市から占有許可を受けて、青い森セントラルパーク内に、「2 (3) ① (ツ) 駐車場・駐輪場」のほかに、公園利用者に限定しない駐輪場（レンタサイクルポート等）を別途設置することができる。
- (イ) 当該駐輪場から得られる収入は事業者の収入とすることができる。