

新八戸市体育館整備等事業
要求水準書（案）

令和7年4月11日

八戸市

目 次

I. 総則	1
1. 本書の位置づけ	1
2. 本事業の目的	1
3. 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等	2
4. 事業の対象施設	6
5. 対象業務	9
6. 事業期間	12
7. 指定管理者の指定	12
8. 事業期間終了時の要求水準	12
II. 統括管理業務に関する事項	13
1. 総則	13
2. 業務の要求水準	13
III. 解体撤去業務、設計業務、建設業務に共通する事項	17
1. 基本的な事項	17
2. 整備対象施設の配置等に関する要求水準	21
3. 建築計画に関する要求水準	23
4. 構造に関する要求水準	30
5. 建築設備に関する要求水準	31
IV. 解体撤去業務に関する事項	38
1. 総則	38
2. 業務の要求水準	39
V. 設計業務に関する事項	42
1. 総則	42
2. 設計に関する要求水準	43
VI. 建設業務に関する事項	47
1. 総則	47
2. 業務の要求水準	50
3. 備品に係る要求水準	52
VII. 工事監理業務に関する事項	53
1. 総則	53
2. 業務の要求水準	54
VIII. 運営準備業務に関する事項	55
1. 総則	55
2. 業務の要求水準	56
IX. 維持管理業務に関する事項	59
1. 総則	59

2.	業務の要求水準.....	61
X.	運営業務に関する事項.....	70
1.	総則	70
2.	運営業務に関する基本的要件.....	72
3.	業務の要求水準.....	73
XI.	民間自主事業に関する事項.....	78
1.	民間自主事業について.....	78

I. 総則

1. 本書の位置づけ

この要求水準書（以下「本書」という。）は、八戸市（以下「市」という。）が、「新八戸市体育館整備等事業」（以下「本事業」という。）を実施することのみを目的に設立される株式会社である特別目的会社（以下「PFI 事業者」という。）の募集・選定に当たり公表するものであり、本事業において市が PFI 事業者に要求する業務の水準およびその他事項（以下「要求水準」という。）を示し、本事業の募集に参加する者（以下「応募者」という。）の提案に具体的な指針を与えるものである。

応募者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができる。また、市は、要求水準を PFI 事業者選定の過程における基礎的な審査条件として用いる。このため、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については失格とする。

また、応募者が提案した事業計画（以下「事業提案書」という。）の内容のうち、本書に示す要求水準を上回るものについては、応募者が本事業を実施するに当たっての要求水準の一部として取り扱うものとする。

本事業を実施する PFI 事業者は、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。

なお、本書は、現時点における市が考える要求水準の素案を示しているが、今後、民間事業者、市内各団体及び市民等からの御意見、物価上昇等の社会経済状況の変化等によるトータルコストも踏まえながら引き続き検討を加え、必要に応じて見直し等を行う。また、本書を見直した場合は、随時、市ホームページにて公表する。

2. 本事業の目的

市の中心市街地に位置する長根公園内にある八戸市体育館は、昭和 38 年に竣工して以来、年間約 20 万人が利用するスポーツ活動の拠点として、大きな役割を担ってきた。

しかしながら、平成 27 年 12 月に実施した耐震診断の結果、震度 6 強以上の地震に対して、倒壊又は崩壊の危険性があるとの診断を受けた。さらに、竣工から半世紀以上が経過し、時代の移り変わりとともに利用者のニーズも多様化し、体育館に求められる役割も変容していることが認識された。それを受け、八戸市体育施設の在り方及び整備・改修に係る基本的な方向性についてまとめた「八戸市体育施設整備に関する基本方針」が、平成 31 年 3 月に策定された。その後、令和 4 年 1 月に新設された八戸市体育施設整備検討委員会での審議に加え、市民によるパブリックコメント等も踏まえ、令和 4 年 11 月に「八戸市体育館の建て替えに関する基本構想」が、令和 6 年 2 月に「八戸市体育館の建て替えに関する基本計画」が、それぞれ策定された。

基本計画において、建て替えの基本的なコンセプトは『『する』スポーツ、『みる』スポーツ、『ささえる』スポーツ活動を促し、スポーツのある日常生活を支えるための多様な世代の誰もがスポーツに親しめるスポーツ振興拠点』とされている。こうしたコンセプトに則り、本事業は、各種競技大会やスポーツ教室等が実施でき、市民スポーツの推進を図ることができる体育館を中心としたスポーツ施設を整備・運営することを目的とする。また、スポーツ施設としてだけでなく、各種コンベンションの開催等多目

的利用が可能な施設となるよう必要な機能を合わせて整備する。

3. 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するに当たり、PFI 事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、準備すること。

なお、以下に本事業に関する主な関係法令等を示す。

■適用法令

- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
- 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号）
- 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）
- 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）

- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- 会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
- 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- 災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- 社会教育法
- 都市公園法
- 障害者基本法
- 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ガス事業法
- 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
- 興行場法
- 文化財保護法
- 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- スポーツ基本法
- 計量法
- 道路法
- 河川法
- 雇用の分野における男女の均等な機会及び待遇の確保等に関する法律
- 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- 国等による環境物品等の調達の促進等に関する法律
- 道路交通法
- 環境基本法
- 電気工事士法
- 電気通信事業法
- 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

■適用条例等

- 建築基準法施行細則
- 青森県建築基準法施工条例
- 青森県福祉のまちづくり条例
- 青森地域広域事務組合火災予防条例
- 青森県公害防止条例
- 青森県環境の保全及び創造に関する基本条例
- 青森県自然環境保全条例
- 青森県行政手続条例

- 青森県個人情報保護条例
- 青森県情報公開条例
- 青森県動物の愛護及び管理に関する条例
- 八戸市建築基準法施行細則
- 八戸市屋外広告物条例
- 八戸市景観条例
- 八戸市生活環境保全条例
- 八戸市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- 八戸圏域水道企業団給水条例
- 八戸市下水道条例
- 八戸市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例
- 八戸地域広域市町村圏事務組合火災予防条例
- 八戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- 八戸市保健所条例
- 八戸市体育館条例
- 八戸市都市公園条例
- 八戸市武道館条例
- 八戸市スポーツ研修センター条例
- 八戸市都市公園及び公園施設の設置に関する基準を定める条例
- 八戸市高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例
- 八戸市情報公開条例
- 八戸市個人情報の保護に関する法律施行条例
- 八戸市情報通信技術を活用した行政の推進に関する条例
- 八戸市行政手続条例
- 八戸市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例
- 八戸市公契約条例
- 八戸市財務規則
- 八戸市環境基本条例
- 八戸市公害防止条例
- 八戸市中小企業・小規模企業振興基本条例
- 八戸市建築審査会条例
- 八戸市中高層建築物日影規制条例
- 八戸市健康と福祉のまちづくり条例

■適用要綱・各種基準等

- 新営一般庁舎面積算定基準
- 官庁施設の基本的性能基準
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- 官庁施設の環境保全性基準

- 官庁施設の防犯に関する基準
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 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）
- 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）
- 建築物解体工事共通仕様書
- 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
- 建築保全業務共通仕様書
- 建築保全業務積算基準
- 官庁施設の設計業務等積算基準
- 建築設計基準、同資料
- 建築構造設計基準、同資料
- 建築工事設計図書作成基準
- 建築工事標準詳細図
- 構内舗装・排水設計基準
- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備工事設計図書作成基準
- 昇降機耐震設計施工指針
- 雨水利用・排水再利用設備計画基準
- 公共建築工事積算基準
- 公共建築工事標準単価積算基準
- 公共建築数量積算基準
- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築工事共通費積算基準
- 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
- 建設リサイクル推進計画 2020
- 建設副産物適正処理推進要綱
- 建設リサイクルガイドライン
- 公共建設工事における分別解体等再資源化等及び再生資源活用工事実施要領
- 室内空気中化学物質の室内濃度指針値及び標準的想定方法について
- 高齢者障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準建築設計基準
- スポーツ施設のユニバーサルデザイン化ガイドブック
- スタジアム・アリーナ改革ガイドブック
- 建築工事安全施工技術指針
- 都市公園技術標準解説書
- 都市公園の移動円滑化整備ガイドライン
- 体育館等の天井の耐震設計ガイドライン

- 官庁施設の津波防災診断指針
- 敷地調査共通仕様書
- 公共建築設計業務委託共通仕様書
- 建築工事監理業務委託共通仕様書
- 公共建築工事標準書式
- 営繕工事写真撮影要領
- 建築物等の利用に関する説明書作成の手引き
- 営繕工事電子納品要領
- 建築設計業務等電子納品要領
- 官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン（営繕工事編、営繕業務編）
- 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き
- 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- 公園緑地工事共通仕様書
- 公園緑地工事施工管理基準
- 公園緑地工事標準歩掛
- 土木工事共通仕様書（青森県県土整備部）
- 設計業務共通仕様書（青森県県土整備部）
- 測量業務共通仕様書（青森県県土整備部）
- 地質・土質調査業務共通仕様書（青森県県土整備部）
- その他関連する建築学会等の基準・指針等
- その他青森県、市が定める基準・指針・計画等

4. 事業の対象施設

本事業の対象施設は、解体撤去し廃止する施設（以下「解体対象施設」という。）、新たに整備する施設（以下「整備対象施設」という。）、維持管理・運営を行う施設（以下「維持管理・運営対象施設」という。）から構成されるものとする。なお、整備対象施設と維持管理・運営対象施設を総称して以下、「本施設」という。

(1) 解体対象施設

解体対象施設は、以下の施設とする。

- (ア) 長根公園水泳プール
- (イ) 八戸市スポーツ研修センター
- (ウ) 長根公園アイスホッケーリンク（A 及び B）
- (エ) その他倉庫等

(2) 整備対象施設

整備対象施設は、以下の施設とする。

- (ア) 新八戸市体育館
- (イ) 駐車場
- (ウ) 園路・外構等

(3) 維持管理・運営対象施設

維持管理・運営対象施設は、以下の施設とする。

(ア) 新八戸市体育館

(イ) 駐車場

(ウ) 園路・外構等

(エ) 八戸市体育館

(オ) 長根公園野球場

(カ) 八戸市武道館

(キ) 相撲場

(ク) 長根公園アイスホッケーリンク (C)

(ケ) その他公園施設（トイレ、四阿、園路等）

図表 1 事業の対象施設

区分	施設名	施設 解体 対象	施設 整備 対象	運営 対象 施設 維持管理・	対象外施設 本事業の
新設	新八戸市体育館	—	○	○	—
	駐車場	—	○	○	—
	園路・外構等	—	○	○	—
既存	長根公園水泳プール	○	—	—	—
	八戸市スポーツ研修センター	○	—	—	—
	長根公園アイスホッケーリンク(A及びB)	○	—	—	—
	その他倉庫等	○	—	—	—
	八戸市体育館	—	—	○ (※)	—
	長根公園野球場	—	—	○	—
	八戸市武道館	—	—	○	—
	相撲場	—	—	○	—
	長根公園アイスホッケーリンク(C)	—	—	○	—
	その他公園施設(トイレ・四阿・園路等)	—	—	○	—
	長根屋内スケート場	—	—	—	○
	八戸市弓道場	—	—	—	○

○：対象施設

(※) 令和 11 年度から、新八戸市体育館供用開始までの期間とする。

5. 対象業務

PFI 事業者は、以下の業務を実施するものとする。各業務の対象施設については、図表 2 に示すとおり。

(1) 統括管理業務

- ① プロジェクトマネジメント業務
- ② 経営管理業務

(2) 解体対象施設の解体撤去業務（以下「解体撤去業務」という。）

- ① 着工前業務
- ② 解体及び撤去工事業務
- ③ 解体及び撤去工事後業務

(3) 整備対象施設の設計業務（以下「設計業務」という。）

- ① 調査業務
- ② 基本設計及び実施設計業務
- ③ 東口園路整備計画策定業務
- ④ 国庫交付金等申請補助業務
- ⑤ その他関連業務

(4) 整備対象施設の建設業務（以下「建設業務」という。）

- ① 着工前業務
- ② 建設期間中業務
- ③ 完成後業務

(5) 整備対象施設の工事監理業務（以下「工事監理業務」という。）

(6) 整備対象施設の運営準備業務（以下「運営準備業務」という。）

- ① 運営準備業務
- ② 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
- ③ 開館式典及び内覧会等の実施業務
- ④ 運営準備期間中の整備対象施設の維持管理業務

(7) 維持管理・運営対象施設の維持管理業務（以下「維持管理業務」という。）

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 備品等保守管理業務
- ④ 外構等保守管理業務
- ⑤ 衛生管理業務
- ⑥ 警備業務

- ⑦ 修繕業務
- ⑧ 天然芝維持管理業務
- ⑨ 除雪業務
- ⑩ 長根公園アイスホッケーリンク (C) 維持管理業務

(8) 維持管理・運営対象施設の運営業務（以下「運営業務」という。）

- ① 受付・予約調整業務
- ② 利用料金の収受及び還付業務
- ③ 備品等の貸出・管理業務
- ④ 広報・誘致業務
- ⑤ 総務業務
- ⑥ 駐車場運営業務
- ⑦ 安全管理業務

(9) 民間自主事業

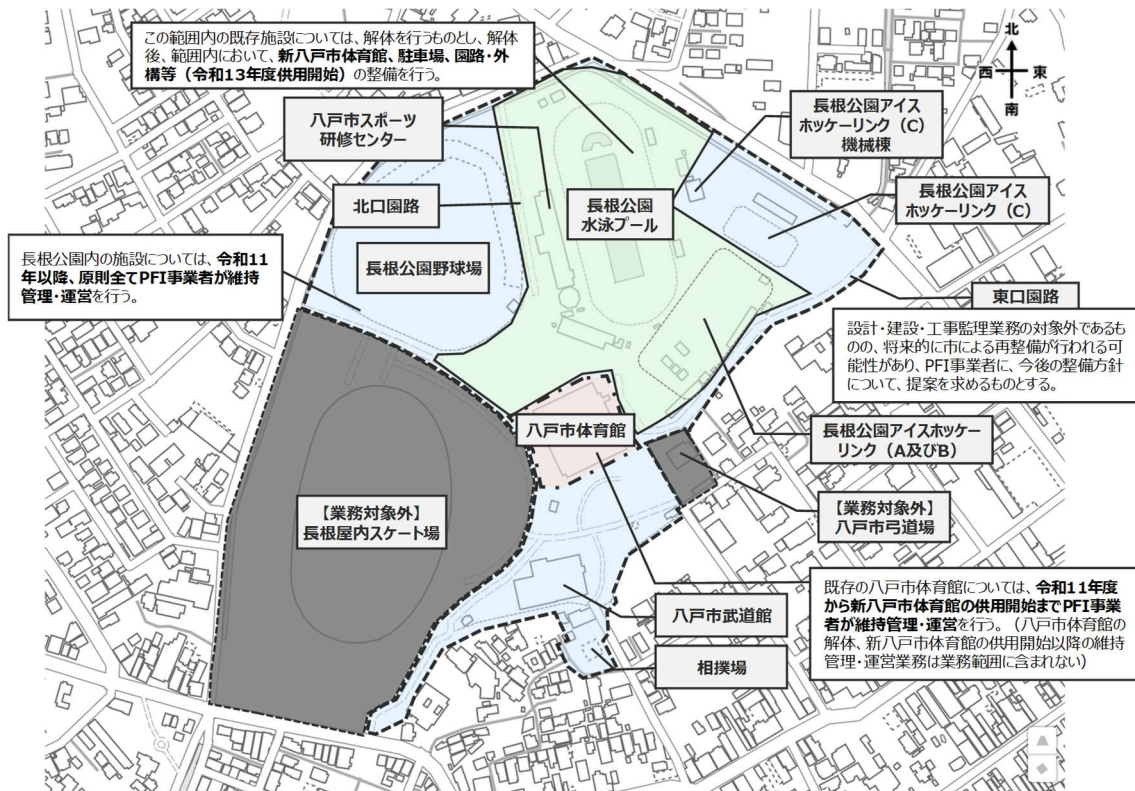
図表 2 各業務の対象施設

区分	施設名	統括管理業務	解体撤去業務	設計業務	建設業務	工事監理業務	運営準備業務	維持管理業務	運営業務
新設	新八戸市体育館	○	－	○	○	○	○	○	○
	駐車場	○	－	○	○	○	○	○	○
	園路・外構等	○	－	○ (※)	○ (※)	○ (※)	○	○	○
既存	長根公園水泳プール	○	○	－	－	－	－	－	－
	八戸市スポーツ研修センター	○	○	－	－	－	－	－	－
	長根公園アイスホッケーリンク (A及びB)	○	○	－	－	－	－	－	－
	その他倉庫等	○	○	－	－	－	－	－	－
	八戸市体育館	○	－	－	－	－	○	○	○
	長根公園野球場	○	－	－	－	－	○	○	○
	八戸市武道館	○	－	－	－	－	○	○	○
	相撲場	○	－	－	－	－	○	○	○
	長根公園アイスホッケーリンク (C)	○	－	－	－	－	○	○	○
	その他公園施設 (トイレ・四阿・園路等)	○	－	－	－	－	○	○	○

○：対象施設

(※) 園路・外構等のうち、更上閣側の園路（以下「東口園路」という。）は、設計業務③東口園路整備計画策定業務を除き、業務の対象外とする。

図表 3 対象施設一覧図



6. 事業期間

本事業の事業期間は令和 8 年度から令和 27 年度までとし、その内訳は以下のとおりとする。

内容	期間
解体撤去業務の期間	令和 8 年度～13 年度
設計業務及び建設業務の期間	令和 8 年度～13 年度
維持管理業務及び運営業務の期間（新設）	令和 13 年度～27 年度
維持管理業務及び運営業務の期間（既存）	令和 11 年度～27 年度

7. 指定管理者の指定

市は、本施設を地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条第 1 項の規定による公の施設とし、PFI 事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定する。詳細は募集要項等において示す。

8. 事業期間終了時の要求水準

PFI 事業者は、本事業の事業期間終了時において、本事業の対象施設の全てが本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。

II. 統括管理業務に関する事項

1. 総則

(1) 業務の目的

本事業の実施主体たる PFI 事業者が、本事業全体を安定的かつ円滑に進捗させるため実施するもの。

(2) 業務実施の基本方針

PFI 事業者は事業推進及び会社経営等において必要となる以下の業務のほか、本事業の安定的かつ円滑な推進のため、自らが必要と判断した業務を実施すること。

2. 業務の要求水準

(1) プロジェクトマネジメント業務

① 事業統括責任者の配置

PFI 事業者は、本事業全体を統括する責任者として、事業統括責任者を配置すること。事業統括責任者は、実務面における責任者としての役割を担うものとし、市との窓口、本事業に関連する PFI 事業者全てのとりまとめ等、本事業を確実に推進させるためのマネジメントを実施するものとする。

② 実施体制構築

PFI 事業者は代表企業、構成企業及び協力企業との役割・業務分担を明確化のうえ、適切なリスク分担を行うこと。また、PFI 事業者内に人員を配置する場合においては、その役割分担を明確化すること。これらに加え、PFI 事業者を支援するアドバイザー等、PFI 事業者に関係する企業全てとの関係性を記載した実施体制図を作成し、事業契約締結後 14 日以内及び変更があった都度、これを市に提出すること。

③ スケジュール管理

PFI 事業者は、事業契約締結日から本事業の事業期間終了日までにおける、事業工程表を作成のうえ、事業契約締結後 14 日以内に市に提出するとともに、当該工程を遵守するようプロジェクトマネジメントを適切に実施すること。なお、事業工程に変更があった場合、又は詳細な事業工程について市から提出を求められた場合、その都度、事業工程表を市に対し速やかに提出すること。また、事前に市の確認を受けたうえで、毎年度 3 月末までに次年度の事業工程について、年間事業工程表を提出すること。

④ 株主総会

PFI 事業者は、自らの株主総会（臨時株主総会を含む。）の開催後 10 営業日以内に、当該株主総会に提出又は提供された資料、及び当該株主総会の議事録又は議事要旨の写しを市に提出すること。

⑤ 取締役会

PFI 事業者は、取締役会を設置している場合は、取締役会の開催後 10 営業日以内に、当該取締役会に提出又は提供された資料及び当該取締役会の議事録又は議事要旨の写しを市に提出すること。

⑥ 事業評価

ア モニタリング実施計画書等の作成

事業契約の締結後、募集要項等で示す予定であるモニタリング基本計画書を基にセルフモニタリング実施計画書を作成すること。また、モニタリング基本計画書及びセルフモニタリング実施計画書に基づき、モニタリング実施計画書を作成し、市に提出すること。市は、事業者と協議のうえ、モニタリング実施計画を確定する。

イ セルフモニタリングの実施

セルフモニタリング実施計画書に基づき、適切なセルフモニタリングを行い、当初の事業計画と実際の実施状況や達成度、その成果等について検証すること。また、適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼす恐れのあることが判明した場合は、速やかに市に報告すること。

ウ その他

セルフモニタリングの結果は、各業務の内容に反映する等、利用者のサービス向上につなげること。

(2) 経営管理業務

① 計算書類等の提出

PFI 事業者は、自らの株主総会（臨時株主総会を含む。）の開催後 10 営業日以内に、以下に掲げる計算書類等を市に提出すること。なお、PFI 事業者の決算期は毎年 3 月 31 日とする。

- ・ 会社法第 435 条第 2 項に定める計算書類（公認会計士による監査済計算書類）
- ・ 会社法第 435 条第 2 項に定める事業報告
- ・ SPC が会社法第 2 条第 5 号に定める公開会社でない場合で、かつ事業報告に会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 119 条から第 124 条に係る事項を記載していない場合には、会社法施行規則第 119 条から第 124 条に係る事項
- ・ 計算書類に係る附属明細書及び事業報告に係る附属明細書、セグメント情報（セグメント情報の開示に関する会計基準（企業会計基準第 17 号）及びセグメント情報の開示に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第 20 号）に準拠して作成したもの）
- ・ キャッシュ・フロー計算書（連結キャッシュ・フロー計算書等の作成基準（企

業会計審議会）及び連結財務諸表等における連結キャッシュ・フロー計算書の作成に関する実務指針（会計制度委員会報告第8号）に準拠して作成したもの）

② 長期収支計画

PFI 事業者は、本事業開始から本事業の事業期間終了までの期間を対象とした長期的な収支計画（以下「長期収支計画」という。）を作成し、計算書類の提出と同時に、市に提出すること。提出に際しては、毎年度収支の実績を反映するとともに、かかる実績を踏まえ、将来的な収支の予想も適宜見直すものとする。

長期収支計画に記載する項目等、内容の詳細については、PFI 事業者と市の協議により定めるものとする。

ただし、PFI 事業者が、PFI 事業者に融資を行う金融機関と PFI 事業者の契約に基づき、同様の収支計画を金融機関に提出する場合は、当該収支計画の提出に代替することを認めるものとし、金融機関に当該収支計画を提出する都度、市にも提出するものとする。この場合、当該収支計画の作成に際し、その項目等、内容の詳細について、市の意向を十分に反映させること。

③ 事業費内訳書

PFI 事業者は、事業費の適正な管理を行うための基準となる事業費内訳書を作成し、市に提出すること。なお、施設整備費に係る内訳書（資材及び労務費の数量・単価を記載した積算書）については設計業務の完了までに、維持管理・運営費に係る内訳書については維持管理・運營業務の開始半年前までに市に提出すること。

④ 定款の写しの提出

PFI 事業者は、自らの定款の写しを、事業契約の締結後及び定款に変更があった場合、10 営業日以内に市に提出すること。

⑤ 株主名簿の写しの提出

PFI 事業者は、会社法第 121 条に定める自らの株主名簿の写しを、事業契約書の締結後及び株主名簿に記載又は記録されている事項に変更があった場合、10 営業日以内に市に提出すること。

⑥ 契約等の一覧

PFI 事業者は、本事業に関連して、市以外を相手方として自らが締結し、又は締結する予定の契約等の一覧を、事業契約の締結後及び締結し又は締結する予定の契約又は覚書等の一覧に変更があった場合、10 営業日以内に市に提出すること。

⑦ 契約書等の写し

PFI 事業者は、市以外の者を相手方として契約等を締結した場合、契約締結後に 10 営業日以内に、当該契約書等の写しを市に提出する。契約等を変更した場合も同

様とすること。

ただし、市及び PFI 事業者が予め協議のうえ、PFI 事業者の経営に影響が少ないため提出が不要とされた契約等についてはこの限りではない。

⑧ 提出物の管理

本事業において PFI 事業者が市に対して提出するとされている提出物を適切に管理すること。

PFI 事業者はかかる管理のため、提出物の提出期限、提出の有無等が把握できる一覧表を作成し、市とこれを共有のうえ、提出物の円滑な提出に努めること。

III. 解体撤去業務、設計業務、建設業務に共通する事項

1. 基本的な事項

(1) 新八戸市体育館の基本的なコンセプト

設計業務に当たっては、以下に示す基本的なコンセプトの趣旨を十分に理解し実施すること。

新八戸市体育館の基本的なコンセプト

「 『する』スポーツ、『みる』スポーツ、『ささえる』スポーツ活動を促し、
スポーツのある日常生活を支えるための
多様な世代の誰もがスポーツに親しめるスポーツ振興拠点 」

(2) 八戸市体育施設整備に関する基本方針

市は、市内体育施設を総合的、かつ計画的に管理することを目的として、「八戸市体育施設整備に関する基本方針」を策定しており、長根公園施設の管理に関する基本方針は、次のとおりであることから、趣旨を十分に理解し実施すること。

① 八戸市体育館

- ・ 現在の八戸市体育館を使用しながら、『する』スポーツ、『みる』スポーツ、『ささえる』スポーツ活動を促し、スポーツのある日常生活を支えるための多様な世代の誰もがスポーツに親しめるスポーツ振興拠点とすることを基本的なコンセプトとし、長根公園内の水泳プール及びスポーツ研修センターの場所に建て替えを行うことを想定する。

② 長根公園野球場

- ・ 長根公園再編プランで予定されている公園外への移転は見送り、利用者の安全確保を考慮した改修・修繕を行う。
- ・ スタンド部分については、改修等を行い、長寿命化を図る。

③ 八戸市武道館

- ・ 武道館は存置し、レスリング場等として利用を継続し、柔道場及び剣道場は、新八戸市体育館に集約することを想定する。

④ 相撲場

- ・ 利用者が安全に利用できるよう適切に維持管理を行う。

⑤ 長根公園水泳プール

- ・ 廃止し、長根公園内に整備することを想定するが、市内小中学校において、使用可能な学校プールが減少していることから、学校体育等の授業の場としての活用を考慮し、水深の浅い子ども用プールを併設するとともに、運営方法について十分に留意し、必要な機能について検討する。

⑥ 八戸市スポーツ研修センター

- ・ 八戸市体育館の建て替えに併せて廃止する。

⑦ 長根公園アイスホッケーリンク

- ・ アイスホッケー等の練習の場として利用されていることから、施設が利用可

能な限り継続する。

⑧ 八戸市弓道場（本事業の対象外施設）

- ・ 存置し、利用を継続することとし、利用者が安全に利用できるよう適切に維持管理を行う。

⑨ 長根屋内スケート場（本事業の対象外施設）

- ・ 利用者が安全に利用できるよう点検等を継続するとともに、防災拠点施設としての機能も有していることから、適切に維持管理を行う。

(3) 計画地の概要

① 敷地条件等

本事業の計画地の概要は次のとおりである。

名称	長根公園
種別	都市公園（運動公園）
所在地	八戸市大字売市字興遊下3
面積	171,300 m ²
土地所有者	八戸市
区域区分	市街化区域
用途地域	第二種中高層住居専用地域
建築基準法による 容積率/建蔽率	容積率：200% 建蔽率：60%
都市公園法による 建蔽率/敷地面積率	建蔽率：22% 運動施設の敷地面積率：50%
日影規制	敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲：4時間 敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲：2.5時間 平均地盤面からの高さ：4m
景観計画	景観計画区域内
埋蔵文化財	埋蔵文化財の包蔵地ではない
接道状況	北側：市道長根線 西側：市道沢里長根線 南側：県道妙売市線
既存施設	八戸市体育館、長根公園野球場、長根公園水泳プール、八戸市武道館、相撲場、長根公園アイスホッケーリンク、八戸市スポーツ研修センター、長根屋内スケート場、八戸市弓道場
既存駐車場	八戸市体育館：普通車180台 長根公園アイスホッケーリンク：普通車175台 八戸市武道館：普通車33台（軽含む）・車いす用2台 長根屋内スケート場：普通車600台・大型バス6台・車いす用8台

交通アクセス	八戸駅から約 6km（バス約 20 分） 本八戸駅から約 1km（徒歩約 15 分） 八戸自動車道八戸 IC から約 5km（自動車約 15 分）
--------	--

② 解体対象施設の概要

ア 長根公園水泳プール

概要	竣工：平成 47 年 7 月 【水泳プール】 50m公認プール 鋼製 50m×25m×1.3m～1.5m 鋼製 40m×25m×0.45～0.85mプール（子供プール） 鋼製 213 m²×0.35m（幼児プール） 【パイピングスピードスケートリンク】 滑走路 400m×15m リンク冷却管（縦流し配管方式 32A 100mm ピッチ）
備考	—

イ 八戸市スポーツ研修センター

概要	竣工：平成 3 年 2 月 延床面積 2,181.65 m²（本館棟 1,981.47 m²・食堂棟 200.18 m²） 本館棟（鉄筋コンクリート造 2 階建） 食堂棟（鉄筋コンクリート造・鉄骨造 1 階建）
備考	スポーツ研修センターに保管されている備品等については、市と協議のうえ、移転し利用しないものについては適切に廃棄すること。

ウ 長根公園アイスホッケーリンク（A 及び B）

概要	アイスホッケーリンク 60m×28m 2 面 リンク冷却管（鋼管埋設型 32A 100mm ピッチ）
備考	現在は廃止し、駐車場として利用している。

エ その他倉庫等

概要	倉庫・機械棟・管理棟（20 棟程度）
備考	・八戸市体育館、武道館、野球場等の既存公園施設（屋内スケート場を除く）への電力は、スポーツ研修センター隣接の機械棟（鉄骨造 1 階建）の高圧受電設備から供給されていることから、解体にあたっては、既存公園施設の利用に支障がないよう留意すること。 ・倉庫等に保管されている備品、機械棟の機械については、市と協議のうえ、移転し利用しないものについては廃棄すること。

(4) 計画地の条件等

① 建築許可

計画地の用途地域は、第二種中高層住居専用地域である。新八戸市体育館の建築に当たっては、建築基準法第 48 条ただし書きの許可を得る必要があるため、PFI 事業者は許可の申請に必要な調査、検討、資料作成及び手続きを行うこと。

② インフラ整備状況

市は、民間事業者が行う提案の参考に資する目的として、インフラ整備状況を調査しており、調査結果は【別紙_インフラ調査図】のとおりである。PFI 事業者が設計業務の実施に当たり必要となる調査については、PFI 事業者の責任と費用負担により行うこと。なお、市の調査結果の概要は次のとおりである。

種別	概要
上水道	・公園内に埋設管あり ・長根公園野球場前の園路は DIP φ 100
下水道	・公園内に埋設管あり ・長根公園野球場前の園路は HP φ 250
電力	・高圧受電設備（屋内スケート場出入口付近）から屋内スケート場用と公園用に分岐し配電 ・長根公園内各施設（長根屋内スケート場を除く）への電力は、八戸市スポーツ研修センター機械棟内の高圧受電設備から供給 ・公園北側外周に地中送電線路あり
電話 通信	・公園内に架空線あり（地下埋設はなし）

③ 地盤状況

市は、民間事業者が検討する技術提案の参考に資する目的として、地質調査を実施しており、調査結果は【別紙_地質調査図】のとおりである。PFI 事業者が設計業務の実施に当たり必要となる地質調査については、PFI 事業者の責任と費用負担により行うこと。

④ 災害被害想定

新八戸市体育館は、災害時の指定避難所に位置付ける予定であるため、PFI 事業者は市が公表している最新の各種ハザードマップ等を参考に、災害時の被害を想定し、本事業を実施すること。特に、ハザードマップは解析の進行等により、随時更新されるものであることに留意すること。

（参考）

・津波ハザードマップ

<https://www.city.hachinohe.aomori.jp/soshikikarasagasu/saigaitaisakuka/bosai/1/2159.html>

- ・内水ハザードマップ

https://www.city.hachinohe.aomori.jp/soshikikarasagasu/kowankasenska/kurashinoanzen_anshin/1/1/2161.html

- ・洪水ハザードマップ

https://www.city.hachinohe.aomori.jp/soshikikarasagasu/gesuidokensetsuka/keikaku_plan/1_1/21134.html

⑤ 土壌汚染状況

市は、計画地の土壌汚染対策法の特定施設の設置履歴について確認し、募集要項等の公表までに示す。

⑥ 埋蔵文化財

市は、計画地について、埋蔵文化財の包蔵地では無いことを確認している。ただし、工事中に土器等を発見した場合は工事を中止し、市に報告すること。

2. 整備対象施設の配置等に関する要求水準

(1) 新八戸市体育館の配置計画

- ・ 新八戸市体育館は、長根公園内の他の施設の配置、動線に配慮した配置とすること。
- ・ 長根公園北側の住宅地への圧迫感の軽減、周辺住宅地の日照に配慮した配置とすること。
- ・ 新八戸市体育館は災害時の指定避難所とすることから、津波、内水、洪水等を考慮し、指定避難所として機能する配置、高さとすること。
- ・ 中心市街地との回遊性に配慮した配置とすること。

(2) 駐車場

- ・ 普通車の駐車台数は、現状の 355 台（八戸市体育館 180 台、ホッケーリンク 175 台）と同数以上を確保すること。
- ・ 車椅子使用者用の駐車台数は法令等で規定している台数以上を確保することとし、新八戸市体育館入口に近く、移動しやすい位置に配置するとともに、乗降時の降雨及び降雪対策を行うこと。
- ・ 大型バスの駐車台数は各種スポーツ大会等における需要と駐車場全体の広さを勘案し、計画すること。
- ・ 駐輪場は適宜設けること（現状は八戸市体育館 50 台、八戸市スポーツ研修センター18 台、八戸市武道館 18 台）。
- ・ 長根公園野球場、長根公園アイスホッケーリンク等、他の公園施設利用者の利用も配慮した駐車場とすること。
- ・ 駐車場への出入口を複数設けることや滞留スペースを設けるなど、公園内の渋滞緩和と円滑な車両の出入りに配慮すること。
- ・ スポーツ大会等のイベント開催時に車両等が公園周辺の道路に滞留しないよう配慮すること。

(3) 園路・外構

- ・ 整備対象施設の外周にはジョギング・ウォーキングコースを整備するものとし、ユニバーサルデザイン及びバリアフリーに配慮した段差等の少ない計画とすること。なお、東口園路、北口園路と連続性のあるコースが望ましい。
- ・ 既存の園路や歩道と滑らかに接続できるよう整備すること。
- ・ 園路の舗装や植栽の整備により、公園全体の魅力向上に資する外構を実現すること。
- ・ 災害時を考慮し、マンホールトイレ等を整備できる計画とすること。
- ・ 敷地造成は、土量バランスを考慮するとともに、残土は場外処分とすること。
- ・ 夜間の防犯性・安全性等の確保のため、照明灯を設置すること。
- ・ 設置を行う灯具は原則として LED 照明とし、適正な照度を確保すること。
- ・ 計画地に設ける緑地に散水できるよう、散水設備を配置すること。
- ・ 冬期間の除排雪を前提とした計画とし、通行車両や歩行者への影響が生じうる範囲については必要な融雪対策を講じるほか、塩害や融雪剤障害にも配慮すること。
- ・ 東口園路は、本事業とは別に市が整備予定であることから、当該整備を踏まえた配置とすること（【別紙_イメージパース】を参照のこと）。
- ・ PFI 事業者は、東口園路について整備方針を策定すること。詳細は、Vに示す「設計業務に関する事項」に準ずること。

(4) 動線計画

- ・ 利用者の利便性を考慮し、既存の園路や駐車場から各施設までのスムーズな動線を確保すること。
- ・ 公共交通機関や自家用車等、想定される交通の利便性に配慮すること。特に、大会時に利用される大型バス等のアクセスにも配慮し、利用者の安全確保に配慮すること。
- ・ 屋内外ともに災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄付きにも配慮すること。
- ・ 選手・大会等関係者、観客、施設の一般利用者、施設管理者等の動線の区分に配慮するとともに、維持管理が容易な施設とすること。
- ・ イベント開催時等には、大型車両による什器等の搬入出が可能となる計画とすること。

(5) 雨水排水計画

- ・ 整備対象施設の整備にあたり、公園全体の雨水流出量を計算し、既存の排水整備状況、流末施設の排水能力を調査し、市の公共下水道計画等を踏まえた適切な雨水排水を計画すること。
- ・ 必要に応じて既存の排水施設の切り回し、構造物の入れ替え等を行うこと。
- ・ 現地盤の高さ、排水状況等を踏まえ、必要に応じて既設排水施設の改修等、津波、洪水及び内水による浸水の影響が最小限となる計画とすること。

- ・ 雨水等排水再利用等による水資源の効率的運用、省資源化に努めること。なお、雨水の再利用を計画する場合には、濾過、消毒処理等適切な処理を行い、安全衛生上支障のないものにする。
- ・ 雨水排水は原則、自然流下とし、適切な雨水流出量の計算に基づき、雨水を有効に排水できる排水設備とすること。また、接続する放流先の排水能力不足の場合等、必要に応じて一時貯留施設を設けること。

3. 建築計画に関する要求水準

(1) 基本的性能

新八戸市体育館の基本的性能に関する要求水準は、以下のとおりとする。

① ユニバーサルデザインの推進

- ・ ユニバーサルデザインの考え方に基づき、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすい施設とすること。
- ・ ユニバーサルデザインに関連する法令、基準等を遵守するとともに、各種ガイドライン等を参酌してデザインすること。
- ・ より利用しやすい施設の整備を目指し、業務の各段階において、ユニバーサルデザインの視点に立ったニーズの把握、解決策の検討、評価・検証及びフィードバックを行うこと。
- ・ PFI 事業者は業務の実施に当たり、市と協力し市民・市内スポーツ競技団体・障がい者団体等から意見を伺うとともに、可能な限り意見を取り入れること。
- ・ わかりやすい諸室配置とし、視認性に優れたサイン標識を適切に配置する等利用しやすい施設とすること。
- ・ 車いす利用者等の利用を踏まえ、適切な位置にエレベーター等を配置すること。

② 環境負荷の低減

- ・ エネルギー需要の低減及び再生可能エネルギーの導入を図ることで、環境に配慮したエネルギー利用を推進すること。
- ・ ZEB Oriented を最低水準に設定し、可能な限り高い水準の ZEB 認証を取得すること。
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律による規制を遵守するとともに、省エネルギーの基準に適合していることの判定（適合性判定）を登録建築物エネルギー消費性能判定機関から受けること。
- ・ エコマテリアルの利用、雨水利用など、資源循環型の施設となるよう配慮すること。

③ ライフサイクルコストの縮減

- ・ 省エネルギーへの配慮や、メンテナンスがしやすい素材、設備等の導入を図ることで、維持管理コストを低減させ、ライフサイクルコストの縮減を目指す

した施設とすること。

- ・ バックヤードや管理動線に配慮することで、維持管理しやすい施設とすること。

④ 地域貢献性

- ・ 周辺の既存施設との調和を図り、地域に親しまれる景観を形成すること。
- ・ 建設工事中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気、光害等による影響を最大限抑制する計画とすること。
- ・ 市内のスポーツ競技人口の動態及び現状の市内施設の利用率等も踏まえ、将来の需要に応じた体育館となるよう配慮すること。

⑤ 快適性

- ・ 競技者・観戦者・執務者それぞれが快適に施設を利用できるよう配慮すること。
- ・ 利用者が熱中症などの健康被害を受けないよう、全館に空調設備を設置すること。

⑥ 防災機能

- ・ 長根公園は、八戸市地域防災計画において、広域防災拠点及び広域避難場所に位置付けられている。また、屋内スケート場は地域防災拠点施設として帰宅困難者等の一時避難施設、消防・警察・自衛隊等の災害応急復旧活動拠点及び救援物資等集積場所等としての役割を担っており、新八戸市体育館は市の新たな指定避難所としてその役割を果たせるよう備えること。
- ・ 避難者の受け入れ、応急救護、物資の受け入れ搬送、避難所設営などが円滑に行えるように計画すること。

(2) 建築性能

新八戸市体育館の建築性能に関する要求水準は、以下のとおりとする。

① 建築面積

都市公園法による建築面積は、八戸市都市公園及び公園施設の設置に関する基準を定める条例で定められており、長根公園における建築面積の上限は、公園敷地面積の22%の37,686㎡である。

新八戸市体育館の建築面積の上限は、他施設の建築面積及び解体対象施設の建築面積を考慮し、以下のとおり想定するが、解体対象施設の移設の検討等により変動する場合がある。

建築面積の上限	8,879 ㎡
---------	---------

② 延床面積

延床面積は、13,000㎡程度を想定しているが、延床面積については上限を設けず、

容積率等の法令等を遵守するとともに、周辺住宅地に配慮したうえで、提案によるものとする。

③ 諸室の規模・機能

各諸室の規模・機能に関する要求水準は、次のとおりとする。

ア メインアリーナ

- ・ 下記の競技での利用を想定すること。

バスケットボール、バレーボール、テニス、ソフトテニス、バドミントン、卓球、体操、ボクシング、レスリング、武道（柔道、剣道、空手道、その他の武道）

- ・ 競技スポーツにおける大会の主会場、市民スポーツの会場及びプロスポーツ観戦の会場として利用するため、天井高を 12.5m 以上とし、バスケットボールコート 3 面、バレーボールコート 3 面、テニス・ソフトテニスコート 3 面以上の設置が可能な面積とすること。なお、寸法は各競技の競技規則による。
- ・ 床面にライン引きを行い、各競技のコートや競技用のラインを見やすく色分けを行うこと。
- ・ コートをそれぞれ 3 分割した 1 面ずつでの利用も可能とすること。1 面ずつ分割して利用する際の仕切りは、分割利用のしやすさに配慮したものとすること。
- ・ 固定式の観客席を 1,200 席程度設けること。観客席は 1 つひとつを独立させ、観客席の角度（視界）、席幅、出入りしやすい通路スペース等に配慮した快適に観戦できるものとすること。また、車いす席及び介助者席等を設置し、車いす利用者が安全で快適に観戦できるようにすること。
- ・ 床には対応競技等の用具の固定金具を設置し、各競技団体と調整し、競技者の安全性や利用のしやすさに配慮すること。
- ・ 床は木床とし、対応競技のほか、プロスポーツ等のイベント時の仮設席の設置や災害時の指定避難所としての利用に適した強度、対汚性及び耐久性を有すること。
- ・ 壁及び床は、対応競技等の実施に配慮した色とすること。
- ・ 照明設備は、各種スポーツの実施等を踏まえ 1,500lx 程度を確保するとともに、使い方に応じて照度を調節できる機能を備えること。
- ・ 熱中症対策など利用者の安全に考慮し、バドミントンなどの競技の実施にも配慮した空調設備を設置すること。
- ・ 臭気等がこもらないよう、通風、換気には特に配慮すること。
- ・ 災害時の物資の搬出入を考慮した外部出入口を設置すること。
- ・ メインアリーナに隣接して、メインアリーナで使用する器具・備品を保管するのに十分な広さかつ器具等をスムーズに搬入出できる器具庫を設置すること。収容器具はバスケットボール用器具 4 面分、バレーボール用器具 4 面分、テニス・ソフトテニス用器具 4 面分、柔道畳 4 面分、レスリング

マット4面分、ボクシングリング、体操器具等とし、将来的な器具量の増大も考慮すること。

- ・ メインアリーナに隣接して、平時においては会議室として利用できるほか、大会・イベント等の開催時においてはVIPルーム、役員室、選手控室等として利用できる多目的スタジオを設置すること。
- ・ メインアリーナとサブアリーナは、通路を隔てて並列に配置されるものとし、大規模なスポーツ大会やイベント等を開催する場合においては、通路の建具を開放することでメインアリーナとサブアリーナを一体利用できるよう計画すること。

イ サブアリーナ

- ・ 下記の競技等での利用を想定すること。

バスケットボール、バレーボール、テニス、ソフトテニス、バドミントン、卓球、体操、ボクシング、レスリング、武道（柔道、剣道、空手道、その他の武道）、ウェイトリフティング、車いす利用を含む各種パラスポーツ、遊具利用を含むこどもの遊び場、サークル活動等

- ・ 一般利用をはじめ、小規模な大会の会場あるいは大規模な大会開催時の第2会場やウォーミングアップ会場として使用するため、天井高を12.5m以上とし、バスケットボールコート1面分程度の面積とすること。なお、寸法は各競技の競技規則による。
- ・ 床面にライン引きを行い、各競技のコートや競技用のラインを見やすく色分けを行うこと。
- ・ 固定式の観客席を400席程度設けること。観客席は1つひとつを独立させ、観客席の角度（視界）、席幅、出入りしやすい通路スペース等に配慮した快適に観戦できるものとする。また、車いす席及び介助者席等を設置し、車いす利用者が安全で快適に観戦できるようにすること。
- ・ 床には対応競技等の用具の固定金具を設置し、各競技団体と調整し、競技者の安全性や利用のしやすさに配慮すること。
- ・ 床は木床とし、対応競技のほか、プロスポーツ等のイベント時の仮設席の設置や災害時の指定避難所としての利用に適した強度、対汚性及び耐久性を有すること。
- ・ 壁及び床は、対応競技等の実施に配慮した色とすること。
- ・ 熱中症対策や競技の実施に配慮した空調設備を設置すること。
- ・ 臭気等がこもらないよう、通風、換気には特に配慮すること。
- ・ 災害時の物資の搬出入を考慮した外部出入口を設置すること。
- ・ サブアリーナに隣接して、サブアリーナで使用する器具・備品を保管するのに十分な広さかつ器具等をスムーズに搬入出できる器具庫を設置すること。

ウ 武道場

- ・ 武道場は、柔道場及び剣道場で構成されるものとする。
- ・ 柔道場は、柔道の試合場 2 面分以上の面積を確保し、床面の仕上げは公認の柔道畳とすること。
- ・ 剣道場は、剣道の試合場 2 面分以上の面積を確保し、床面の仕上げはフローリングとすること。
- ・ 床面に必要なライン引きを行うこと。
- ・ 柔道場及び剣道場のそれぞれについて、50 人程度を収容できる観覧スペースを設けること。
- ・ 柔道場及び剣道場のそれぞれに隣接して、柔道場及び剣道場で使用する器具・備品を保管するのに十分な広さかつ器具等をスムーズに搬入出できる器具庫と、師範室（12 畳程度）及び更衣室を設置すること。

エ トレーニングルーム

- ・ 面積は 720 m²程度とし、現状と同程度の器具が配置でき、利用者が安全に利用できる広さとすること。
- ・ 1 階部分に配置すること。
- ・ ウエイトリフティング競技が実施可能なスペースと床の強度を確保すること。

オ 多目的スタジオ・会議室

- ・ 面積は 400 m²程度とし、会議のほか、ダンス、卓球等のスポーツ利用も可能な広さ、高さとすること。
- ・ 会議室利用を想定し、大会議室 1 室、中会議室 1 室、小会議室 3 室程度に可動間仕切りによって分割できる仕様とすること。なお、可動間仕切りは高い遮音性能を有するものでなくてもよい。
- ・ 多目的スタジオに隣接して、多目的スタジオで使用する器具・備品を保管するのに十分な広さかつ器具等をスムーズに搬入出できる器具庫を設置すること。

カ 更衣室・シャワー室

- ・ シャワー付き更衣室を 2 か所、男女別に設けること。少なくとも一方の更衣室はシャワー付きとすること。
- ・ イベント、大会開催時には、観客動線と大会関係者が更衣室やシャワー室、関係者用トイレを利用する動線が区分される配置とすること。
- ・ 多目的トイレ（オストメイト対応）を設置すること。
- ・ ソファやオムツが替えられる台を設けた授乳室を設置すること。
- ・ 男女を区別し、外部から見渡せない構造とすること。
- ・ シャワーは各々独立したシャワーブースとして設置すること。
- ・ シャワーブースの外に水が流れ出ないような構造とすること。

キ 放送室

- ・ 放送室は、アリーナに面して、アリーナ内の様子が見渡せるように配置すること。
- ・ 防音仕様とすること。

ク 事務室・医務室

- ・ 利用者・観客動線や管理動線などにも考慮し、配置すること。
- ・ 医務室では、スポーツマッサージ等を受けられる設備を配備することを可とする。
- ・ 従業員更衣室、休憩室、会議室等を適宜設置すること。
- ・ 医務室は緊急車両がアクセスしやすい配置とすること。

ケ キッズスペース

キッズスペースについては、幼児の運動及び幼児を持つ親のスポーツ活動を支援する場として想定しているが、キッズスペースを設けず、サブアリーナの運用でキッズスペースに相当する場を代替確保することも考えられる。また、キッズスペースを設けたうえで、サブアリーナと連携しより魅力的な場とすることも考えられる。以上を踏まえ、設置は提案によるものとするが、提案にあたっては以下に留意すること。

- ・ スタッフの目が届く位置に設けることを基本とし、廊下に面する壁面にガラスを用いる等、外から中の様子が確認できるスペースとすること。
- ・ 床はクッション性、抗菌性のある素材とすること。
- ・ 突起物、角のない仕上げ、納まりとすること。

コ エレベーター・機械室等

- ・ エレベーターは安全なつくりとし、だれでも使いやすいようにユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・ 機械設備等のための機械室を適宜設置すること。
- ・ 機械室は、給気、排気を十分取り、防音、防振対策を施すこと。

サ 関係者用駐車場

- ・ 関係者用駐車場を設置すること。また、新八戸市体育館との搬出入動線がスムーズになる位置に配置すること。
- ・ 収容台数は提案によるものとし、台数については市の承認を得ること。

(3) 諸室床面積等水準

各諸室の床面積等水準は図表4のとおり。応募者は、各諸室の面積について、図表4に示す床面積を目安に自由に設定できるものとする。ただし、床面積の総計は13,000 m²を目安とする。

図表 4 諸室床面積等水準

要求諸室	規模の設定・面積
メインアリーナ	2,760 m ² 程度
メインアリーナ観客席	1,200 席程度
サブアリーナ	940 m ² 程度
サブアリーナ観客席	400 席以上
アリーナ器具庫	適宜
トレーニングルーム	720 m ² 程度
多目的スタジオ	400 m ² 程度
会議室	
柔道場	適宜
剣道場	適宜
更衣室（男）	適宜
更衣室（女）	適宜
事務室	適宜
放送室	適宜
医務室	適宜
キッズスペース	適宜
トイレ	適宜
機械室	適宜
備蓄倉庫	適宜
その他	適宜
合計	13,000 m ² 程度

4. 構造に関する要求水準

新八戸市体育館の構造については、十分な耐震性能を満たすことはもとより、大規模な地震後も、構造体及び天井仕上材などの非構造部材や建築設備は、人命の安全確保が図られ、軽微な補修のみで継続使用が可能な性能とする。

また、施設の特性上、大空間を形成する必要があるため、その大空間を保持するに適切かつ合理的な構造設計が求められる。

その他、具体的な要求水準は以下のとおり。

- ・ 新八戸市体育館における耐震安全性の分類（国土交通省）は構造体：Ⅱ類、建築非構造部材：A類、建築設備：乙類（それぞれ同等若しくはそれ以上）を前提とすること（図表 5）。
- ・ 本事業の目的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の安全性、効率性を向上させるような提案があれば、その内容及びコスト面での妥当性について適切に評価するものとする。
- ・ 耐久性が高く、維持管理の費用が少ない施設設計とすること。
- ・ 建築物に作用する固定荷重、積載荷重、風圧、土圧及び水圧その他の震動及び衝撃に対して、一様に構造耐力上安全であること。
- ・ 構造耐力上主要な部分は、建築物に作用する水平力に対して一様に構造耐力上安全であること。
- ・ 構造耐力上主要な部分は、使用上の支障となる変形又は振動が生じないような剛性及び瞬間的破壊が生じないよう靱性をもたすこと。
- ・ 基礎構造は、敷地の地盤特性を踏まえた適切な工法・基礎形式とし、地盤沈下や液状化等の影響がないよう配慮すること。
- ・ 構造体の変形により、建築非構造部材又は建築設備に使用上の支障が生じないようにすること。
- ・ 腐食、腐朽又は摩耗の恐れのある部分には、それらに対応した材料を適切に使用すること。
- ・ 天井高の高いアリーナ等の天井は「建築物の天井脱落対策及びエレベーター等の脱落防止対策等に係る建築基準法施工令の一部を改正する政令」（平成 25 年政令 1117 号）、建築基準法施行令第 39 条の規定に適合した設計を行うこと。
- ・ 鉄骨造を基本とし、一部鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造も可能とする。

図表 5 耐震安全性の分類

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I 類	大地震動後、構造体の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十分な機能確保が図られるもの
	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
	III 類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるもの
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
	B 類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする
建築設備	甲類	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とともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする
	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

出典：「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」

5. 建築設備に関する要求水準

(1) 空調換気設備

項目	要求水準
共通事項	- スポーツ施設として持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に対しても十分に配慮した計画とすること。 - 各諸室における要求水準は、「諸室の規模・機能」に示す内容を参照すること。 - 耐久性が高く長寿命な材料を採用すること。 - 省エネルギーに配慮し、高効率な機器を採用すること。 - 維持管理性に十分配慮した計画とすること。 - インバーター機器は、新八戸市体育館及び周辺施設に対し影響を与えないよう必要に応じて高調波低減対策を施すこと。 - 新八戸市体育館の各用途に応じた騒音・振動対策を施すこと。 - 気候条件・立地条件を十分に考慮し、雪害・凍害・結露対策を施すこと。 - ダンパーを適宜設置し、運用後の微調整が可能な計画とすること。

	・ 建築設備設計・施工指針(最新版)に基づきダクト・配管等の耐震施工を行うとともに、設備機器の転倒防止・落下防止対策を万全に行うこと。
熱源設備	熱源システムは、経済性・環境性・信頼性・保守性等を考慮して選定すること。
空調設備	適切な運動環境を構築するため、空調系統を細分化し、能力の増強を行うこと。 ①メインアリーナ・サブアリーナ ・ 卓球、バドミントン等、風の影響を受けやすい競技の実施にも配慮した空調気流とすること。 ・ 空調設備は冷房機能、暖房機能を備え、競技者、チーム・運営等の関係者、観客、災害時の避難者等、全ての来場者に快適な空気環境となるよう整備すること。 ・ メインアリーナは、競技に応じて複数面に分割して利用する場合にも、それぞれ分割した空間で快適に利用できる空調設備とすること。 ②その他諸室 ・ 1 諸室に 1 系統の空調機に細分化すること。 ・ 空調設備は冷房機能、暖房機能を備え、競技者、チーム・運営等の関係者、観客、災害時の避難者等、全ての来場者に快適な空気環境となるよう整備すること。 ・ 多目的スタジオ・会議室等の諸室は、可動間仕切りにより分割利用する場合にも、それぞれ分割した空間で快適に利用できる空調設備とすること。 ・ 臭気等がこもらないように、通風、換気には特に配慮すること。
ダクト設備	・ 騒音値規定のある系統には消音器等を考慮すること。
換気設備	・ 建築基準法に適合した上で効率の良いシステムとすること。 ・ 臭気及び熱等の排気を適宜行うこと。
排煙設備	・ 建築基準法及び消防法に適合した設備とすること。
自動制御設備	< 中央監視設備 > ・ 中央監視室（事務室）にて、空調設備、衛生設備、電気設備の総合監視を行うこと。 ・ 中央監視設備は拡張性を考慮し、オープンシステムとすること。 ・ UPS（10 分）を設置すること。 < 自動制御設備 > ・ 省エネルギー及び省力化を目的とし、日常運転は、各種自動制御を行うこと。 ・ パッケージエアコンは各室への手元リモコンの設置とともに中央監視室に集中コントローラーを設置のこと。 ・ 光熱水量、エネルギー使用量を計測し、データを見える化すること。

(2) 給排水衛生設備

項目	要求水準
共通事項	• スポーツ施設として持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に対しても十分に配慮した計画とすること。 • 各諸室における要求水準は、「諸室の規模・機能」に示す内容を参照すること。 • 耐久性が高く長寿命な材料を採用すること。 • 省エネルギーに配慮し、高効率な機器を採用すること。 • 維持管理性について、運営面に十分配慮した計画とすること。 • 気候条件・立地条件を十分に考慮し、雪害・凍害対策を施すこと。 • 建築設備設計・施工指針(最新版)に基づき配管等の耐震施工を行うこと。 • 民間自主事業に係る部分と、明確に光熱水費の区分けができるよう、子メーター等を適切に設置すること。
給水設備	• 適切な給水方式を選択すること。 • 災害等による断水時も考慮すること。
給湯設備	• 施設内の各箇所の給湯量、利用頻度等を勘案し、使い勝手に応じた効率のよい方式を採用すること。 • 各機器は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。
排水通気設備	• 汚水・雑排水については、屋内分流、屋外合流方式とすること。 • 雨水については、分流とし、放流先に接続すること。 • 汚水・雨水とも原則、自然流下とすること。
衛生器具設備	• 衛生器具は、節水性・快適性・保守性に配慮し、選定すること。
ガス設備	• ガス供給を行う場合は、必要各所へ当該地のガス供給業者の規定に従い、安全に配慮した供給を行う計画とすること。
消火設備	• 屋内消火栓設備を設けること。 • 消火器を適宜設置すること。
雨水排水設備	• 雨水等排水再利用等による水資源の効率的運用、省資源化に努めること。なお、雨水の再利用を計画する場合には、濾過、消毒処理等適切な処理を行い、安全衛生上支障のないものにすること。 • 雨水排水は原則、自然流下とし、適切な雨水流出量の計算に基づき、雨水を有効に排水できる排水設備とすること。また、接続する放流先の排水能力不足の場合等、必要に応じて一時貯留施設を設けること。

(3) 電気設備

項目	要求水準
基本方針	• スポーツ施設として持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に対しても十分に配慮した計画とすること。 • 環境負荷低減を目指し、省エネルギー・省資源・ランニングコストの低減を目指すこと。 • 安全性、メンテナンス性及び更新に配慮した設備計画とすること。 • 各競技で必要な照度が確保された照明環境を計画すること。 • 適応性の高い電源配置計画とすること。 • 新八戸市体育館の供用が開始されるまで、八戸市体育館を利用できる計画とすること。また、既存施設への電力は、スポーツ研修センター脇の機械棟（解体対象施設）の受変電設備から供給されていることに留意し、解体撤去業務から建設業務の期間中にわたり、既存施設の利用に支障がない計画とすること。 • 将来の多種多様な情報機器に対応可能な配線ルートを確認すること。 • 建築設備設計・施工指針(最新版)に基づき配管等の耐震施工を行うこと。 • 民間自主事業に係る部分と、明確に光熱水費の分けができるよう、子メーター等を適切に設置すること。 • 床埋め込みのコンセントを設置する場合は、利用者が転倒しないフラットなものを使用すること。 • 共用部については、安全性等を考慮し、適宜鍵付きコンセントを検討すること。 • 各室の利便性に応じた回路構成とし、照明設備の点灯点滅方式は維持管理・運營業務に配慮したものとする。
共通事項	• 電力、通信配線は全てエコマテリアルケーブルを使用すること。 • 屋外部分及びピット内で使用する支持部材等は耐塩仕様とすること。 • 各諸室における要求水準は、「諸室の規模・機能」に示す内容を参照すること。
受変電設備	• 受電方式は、高圧1回線受電とすること。 • 高圧気中負荷開閉器（PAS）を電力事業者との責任分界点とし、以降、地中経由で高圧ケーブルを敷設すること。 • 外部高圧機器類は重耐塩仕様とすること。 • 受変電設備は屋内キュービクル式とすること。 • 変圧器は安全性を考慮し、モールド型を使用すること。 • コンデンサーは3バンク、自動力率制御方式とすること。

	• 受変電設備の各種警報、計測信号は電気室内に中継端子盤を設け中央監視との境界区分とすること。 • 津波、洪水等による浸水時の影響を考慮した配置・構造とすること。 • 光熱水量、エネルギー使用量を計測し、データを見える化すること。
幹線設備	• 経済性及び施工性を考慮した配電方式とし、電源供給ゾーニングを明確化し、保全メンテナンスの向上を図ること。 • 電灯分電盤は用途ゾーンごと設置すること。 • 配電電圧は単相 3 線 200/100V、三相 3 線 200V を基本とすること。 • 低圧幹線と併設する接地線は電力系 D 種、D 種 (ELB)、情報系 D 種相当、A 種相当を各一条とすること。
動力設備	• 空調、換気、衛生機器への電力供給及び一部制御を行うこと。 • 各動力制御盤は負荷ごとの故障警報を拾い、運用事務室内設置の中央監視盤まで信号を送るものとする。 • メンテナンス時等、動力機器の手元で電源管理が出来るよう、手元開閉器を設ける等安全性に配慮のこと。 • 各動力制御盤内に建物内のエネルギー使用状況を把握すべくパルス発信機付の電力量メーターを設置すること。
中央監視設備	• 中央監視設備 (監視画面、グラパネ) の更新は機械設備工事とする。 • 既設監視ポイントに加え、PAS 故障表示を行うこと。
電灯設備・ コンセント設備	• 照明器具は、諸室の用途に応じた光環境とし、保守性・運用性等を考慮すること。設計照度は「JIS 照度基準 (JIS-Z 9110-2010) 等」に基づく計画とすること。 • 照明器具は LED 型を原則とすること。 • 諸室の点灯区分の細分化を図ること。 • トイレ等は人感センサーによる制御とすること。 • 新八戸市体育館内照明の点滅は事務室、ローカル双方で制御可能なものとする。また、事務室における照明制御は PC 制御型とすること。 • 非常用照明は電源内蔵型・LED 型とし、関連法規に基づき設置すること。 • 誘導灯は電池内蔵型・LED 型とし、関連法規に基づき設置すること。また、各段最終避難口には点滅式及び誘導音付とし、安全性の配慮を行うこと。 • コンセントは全て接地極若しくは接地端子付とすること。

	• コンセントは競技運営やイベント等に適した容量、数量で適切に配置すること。 • 屋外に設置するコンセントは専用防水ボックスで保護を行うこと。 • 照明設備は競技者、チーム・運営等の関係者、観客等、全ての来場者に快適な光環境となるよう整備すること。 • メインアリーナ、サブアリーナの照度は、1,500lx 以上を確保すること。 • 照度、グレア等の照明基準は、JIS Z 9127「スポーツ照明基準」、各スポーツ競技団体の規則等の基準に適合すること。 • 利用形態、利用範囲等に応じて照度を調節できる機能を備えること。 • 高所に設備を設置する場合は、点検用の歩廊を設置する等、保守点検等の維持管理を考慮すること。 • その他は、「5. 建築設備に関する要求水準」による。
電話配管設備	• 新八戸市体育館内居室全てに構内交換設備用アウトレットを設置すること。 • 電話機器は別途工事とし配管配線工事を本工事とすること。 • 交換機用接地はA種相当とし本工事で設置すること。 • 電話交換機は事務室に設置すること。
構内情報通信網設備	• 構内 LAN は業務運用（事務室等）、施設内情報共有、公衆無線系の 3 系統とすること。 • 新八戸市体育館の利用者数や利用状況を勘案し、快適な通信が可能となる無線 LAN 環境を整えること。 • 維持管理・運營業務開始時における市の体育施設予約システム、キャッシュレス決済設備（券売機・POS レジ等）を利用できる環境を整えること。 • 将来の設備更新が容易に行えるスペース及び配管・配線等を確保すること。
放送設備	• 新八戸市体育館内放送設備を設置すること。 • 主要各室にアッテネータを設置し、非常放送以外については、チャンネルによる別放送が可能とすること。また、各々ワイヤレスマイクが使用できる設備とすること。 • ケーブルは耐熱、スピーカーはL級以上とすること。 • スピーカーの配置は消防法に適合した上で設置すること。 • 共用ロビー等でローカル放送が行えるよう専用ワゴンアンプ、可動型スピーカーを設置すること。
時計設備	• 施設内電波方式とし、子時計の自由移動を可能とすること。

ITV 設備	• 廊下、ロビー等の来館者利用空間に ITV カメラを設置すること。 • 外部の状況確認用として建屋外壁 1 面に対し 1 台ずつ ITV カメラを設置する。記録装置は 7 日間の録画補償を有すること。
テレビ共聴設備	• 地上デジタルアンテナ・BS/CS110 アンテナを外部に設置すること。 • 増幅器等は広帯域型とすること。 • テレビ接続用アウトレット（F 型端子）を各居室に設置すること。 • CATV の混合が可能なよう第 1 増幅器まで外部から専用配管を敷設すること。 • 受信料等の費用負担は PFI 事業者が行うこと。
防犯設備	• 各居室、廊下に機械警備用の配管を敷設すること。 • 別途警備内容はパッシブセンサーによる防犯、カード及び電気錠による入退出制御とすること。
インターホン 設備他	• 来館者口のドアホンを設け、カメラ付とすること。 • 身障者に配慮した専用ドアホンも併設すること。 • 各機械室、事務室出入口及び事務室間に連絡用インターホンを設置すること。 • ロビーには別途サイネージ用配管及びコンセントを設置すること。
外灯設備	• 自立ハイポール、外壁ブラケットを基本とすること。 • 屋外照明の点滅は館内からのリモコン制御とすること。 • 自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
防災設備	• 消防法等関連法規に基づく自動火災報知設備とすること。 • 建築基準法等関連法規に基づく雷保護設備を設置すること。 • R 型システムを採用し、諸室ごとのアドレス設定とすること。 • 受信機は事務室内総合盤に他の制御監視盤と併せて収納すること。 • 72 時間以上連続運転が可能な非常用発電設備を、浸水や地震等の影響を考慮した構造、位置、高さで設置すること。

IV. 解体撤去業務に関する事項

1. 総則

(1) 業務の目的

解体対象施設の解体及び撤去を行うこと。解体及び撤去の範囲は、地上部及び地中部で不要となったすべての構造物を対象とする。ただし、相応の利用がある場合には残置することもできるものとする。

(2) 業務の区分

- ① 着工前業務
- ② 解体及び撤去工事業務
- ③ 解体及び撤去工事後業務

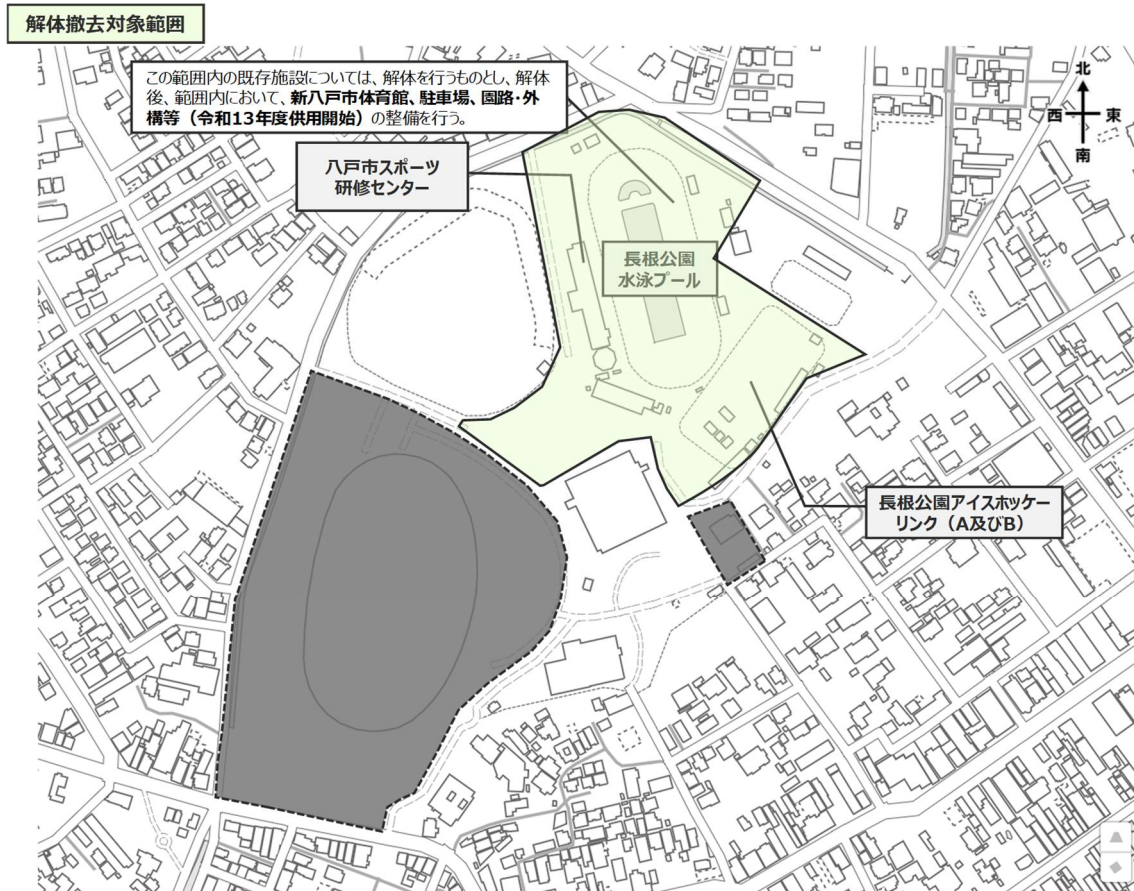
(3) 対象施設

解体撤去業務は、以下の施設を対象とする。

図表 6 解体撤去業務の対象施設

	解体対象施設			
	長根公園 水泳プール	八戸市 スポーツ研修 センター	長根公園アイス ホッケーリンク (A及びB)	その他 倉庫等
着工前業務	○	○	○	○
解体及び撤去工事業務	○	○	○	○
解体及び撤去工事後業務	○	○	○	○

図表 7 解体撤去業務の対象施設一覧図



(4) 業務期間

令和8年から令和13年まで

2. 業務の要求水準

(1) 着工前業務

① 解体設計

- ・ PFI 事業者は、解体及び撤去工事着工前に、解体設計業務計画書を作成し、市の承認を得たうえで、解体設計を実施すること。
- ・ 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な施工計画を策定すること。
- ・ 解体設計完了時には、以下に示す書類を市に提出し、確認を受けること。
 - 解体撤去図
 - 解体工事費内訳明細書
 - 解体工事数量調書

② 事前調査・周知等

- ・ 解体及び撤去工事着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分

に行い、道路、交通、河川、公園管理者等の関係機関への周知も行うとともに、工事の円滑な進行と近隣の理解及び近隣住民や一般通行者の安全を確保すること。

- ・ 必要に応じて近隣住民や道路、交通、河川、公園管理者等の関係機関への説明を実施すること。
- ・ 一般通行者への周知を行うこと。
- ・ 解体及び撤去工事によって近隣及び維持管理・運営対象施設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。
- ・ 解体及び撤去工事について、近隣及び施設利用者より苦情等があった場合には、適切に対応したうえで、苦情等の概要について市へ報告すること。
- ・ 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調査を行い、これらが確認された場合は「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」及び「電気事業法：PCB 使用電気機器の取扱いについて」等関係法令を遵守し、市及び関係行政機関と協議のうえ、適切な処理・保管方法について提案を行うこと。なお、処理・保管に係る費用は、別途、市が負担する。
- ・ アスベストについては、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、調査を行い、その結果を市に報告すること。

(2) 解体及び撤去工事業務

- ・ 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、既存の設計図書及び施工計画に従って解体対象施設の解体及び撤去工事を実施すること。
- ・ PFI 事業者は、解体及び撤去工事業務に係る施工管理を実施すること。
- ・ 解体及び撤去工事に先立ち、実施工程表を作成し、市の承認を得ること
- ・ PFI 事業者は、工事現場に施工記録を常に整備し、適切に管理保管すること。
- ・ PFI 事業者は、施工管理状況を市に定期的に報告するほか、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。
- ・ 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等に基づき、解体及び撤去工事を監督する適切な体制を構築し、責任者を配置すること。監督する責任者は、解体及び撤去工事について適切に指示・検査・立会い等を実施すること。
- ・ 市は、PFI 事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも工事現場での工事状況の確認を行うことができるものとし、PFI 事業者はこれに協力する。
- ・ 施工中における近隣住民、施設利用者への安全対策については万全を期すこと。
- ・ 工事を円滑に推進できるように、市及び近隣住民、道路、交通、河川、公園管理者等の関係機関へ必要な工事状況の説明を十分に行うこと。
- ・ 工事完了時には施工記録を用意し、市の確認を受けること。
- ・ 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。
- ・ 周辺環境に万が一悪影響を与えた場合は、PFI 事業者の責めにおいて苦情処理等を処理すること。

- ・ 工事現場から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱に基づき、積極的に建設副産物の適正な処理等を行うこと。
- ・ 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、施工中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、PFI 事業者の負担において行うこと。
- ・ アスベストを撤去及び処分する場合は、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に撤去及び処分を行うこと。また、処分方法については市と協議を行うこと。
- ・ 解体・撤去後の状況により、土の流出や飛散が生じないように適切に処置すること。
- ・ 解体及び撤去工事業務期間中においても既存の維持管理・運営対象施設が支障なく利用できるよう、動線及び仮設駐車場等を確保し、管理すること。

(3) 解体及び撤去工事後業務

① 市の完成確認

- ・ 市は、PFI 事業者による解体及び撤去工事終了後、完成確認を実施する。解体及び撤去工事の完成確認は、解体撤去作業や廃棄物処分等の状況を完成図書や現地等と照合することで行う。
- ・ PFI 事業者は、市の行う完成確認の結果、是正を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。
- ・ PFI 事業者は、市による完成確認後、問題ない場合には、市から完成確認の通知を受けるものとする。

② 完成図書の提出

市による完成確認後、PFI 事業者は速やかに次の完成図書を提出し、確認を受けること。

- ・ 完成写真
- ・ 工事記録写真
- ・ 実施工程表（完成時点のもの）
- ・ 工事図面 一式
- ・ 存置物がある場合、存置図 一式

V. 設計業務に関する事項

1. 総則

(1) 業務の目的

整備対象施設を対象とし、新たな施設を設計することを目的とする。

(2) 業務区分

- ① 調査業務
- ② 基本設計及び実施設計業務
- ③ 東口園路整備計画策定業務
- ④ 国庫交付金等申請補助業務
- ⑤ その他関連業務

(3) 対象施設

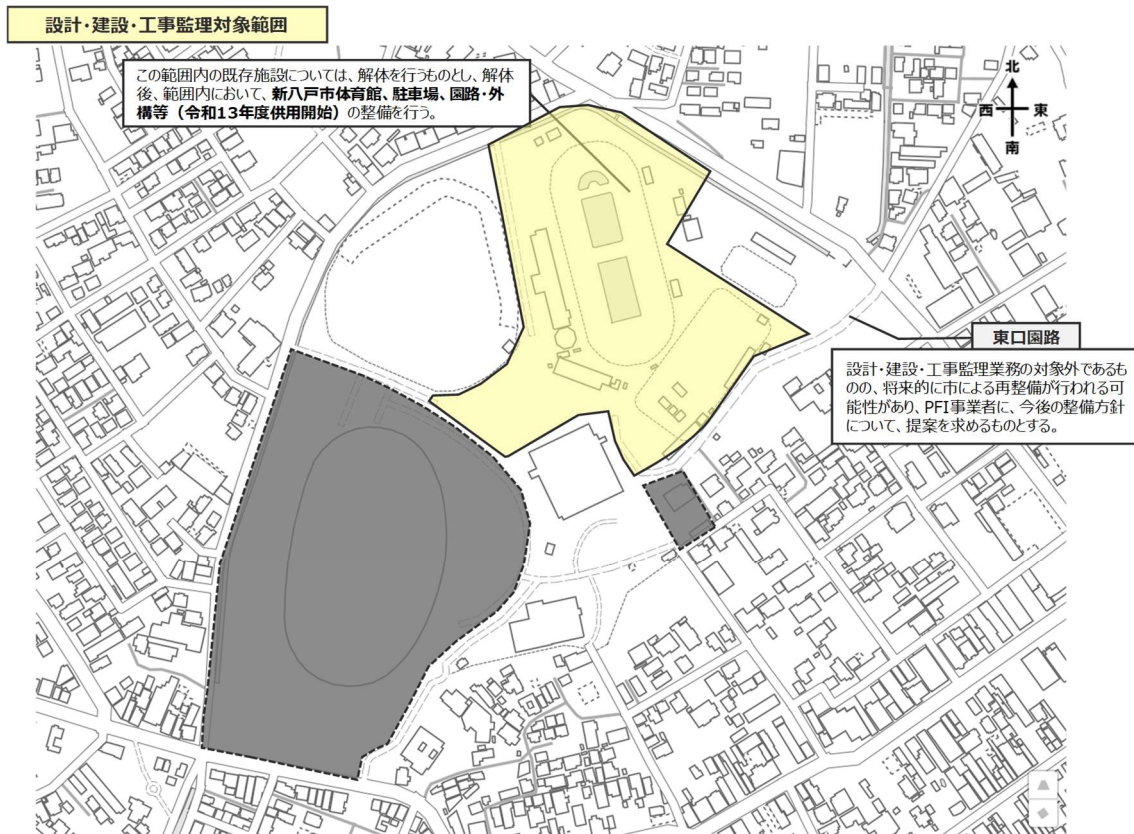
設計業務は、以下の施設を対象とする。

図表 8 設計業務の対象施設

	整備対象施設		
	新八戸市体育館	駐車場	園路・外構等
調査業務	○	○	○ (※)
基本設計及び実施設計業務	○	○	○ (※)
東口園路整備計画策定業務	—	—	○

(※) 園路・外構等のうち、東口園路は業務の対象外とする。

図表 9 設計業務の対象施設一覧図



(4) 業務期間

設計業務の期間は、整備対象施設の供用開始時期に間に合わせるように PFI 事業者が計画することとし、具体的な設計期間については PFI 事業者の提案に基づき事業契約書に定める。PFI 事業者は、関係機関と十分協議したうえで、事業全体に支障のないよう設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう期間を設定すること。

(5) 業務の実施体制

- ・ PFI 事業者は、設計担当者には事業提案書に明示した者を配置すること。担当者の追加・変更にあたっては、市に変更理由書を提出し、承認を得ること。
- ・ 基本設計並びに実施設計着手前に、設計業務責任者、意匠、構造、電気設備、機械設備等の各担当者を明記した別途指示する設計体制表、各担当者の業務経歴書を市に提出すること。
- ・ 設計業務責任者は、建築設計一式委託（請負）による設計業務を統括した経験若しくはそれに準じる立場で業務を行った者とする。
- ・ 設計業務責任者は、原則として設計協議の場に常に出席し、設計内容の確認とともに設計業務全体の工程管理、コスト管理、品質管理を行うこと。

2. 設計に関する要求水準

(1) 基本的な考え方

整備対象施設の利用者、スタッフの全てにとって機能的かつ魅力的な施設づくりを目指す。また、スポーツ健康施設としての十分な性能と耐震性、防災性を備えるとともに、年齢や性別、国籍や言語、障害の有無や能力差等を問わず、誰もが安心して利用しやすい施設として、ユニバーサルデザインに配慮した施設計画とすること。

加えて、ライフサイクルコストを常に意識し、トータルコストの抑制等に有用と考えられる施工上、維持管理上及び運営上の工夫をし、経済性の高い施設となるよう努めること。

(2) 設計業務範囲

整備対象施設を対象とし、その設計については、選定時に公表した事業契約書、本書及び事業提案書に基づいて、PFI 事業者の責任において行うものとする。また、PFI 事業者及び設計業務責任者は、特に以下の項目について注意し、履行すること。

① 調査業務

設計業務の実施にあたり必要な調査を行うこと。また、建築基準法第 48 条ただし書きの許可の申請に必要となる調査を実施すること。

調査業務の実施にあたっては、調査着手前に調査計画書を作成し、市に提出すること。また、調査終了時は調査報告書を市に提出すること。

以下に調査業務の主なものを示す。

ア 測量、地質及びインフラ調査

必要に応じて、測量、地質及びインフラ調査を行うこと。なお、市が実施した地質調査及びインフラ調査を参考資料として示す。

イ 交通量調査

計画地及び周辺道路の現況交通量調査及び本事業の実施による交通量予測を行い、必要に応じて従前の住居環境を損なわないための対策を行うこと。

ウ 騒音シミュレーション

イベント開催時の周辺の住居環境への影響を確認のうえ、必要に応じて従前の住居環境を損なわないための対策を行うこと。

エ 電波障害調査

電波障害調査を実施し、電波障害、伝搬障害が発生しないか確認のうえ、必要に応じて従前の住居環境を損なわないための対策を行うこと。

オ 日影シミュレーション

関係法令への適合及び近隣への影響について確認のうえ、必要に応じて従前の住居環境を損なわないための対策を行うこと。

カ 近隣家屋調査

工事着手前及び工事完了後に近隣家屋調査を実施し、工事に起因する破損等が認められた場合は市に報告のうえ、現状復旧に努める等適切に対応すること。

② 基本設計及び実施設計業務

PFI 事業者及び設計業務責任者は、特に以下の項目について留意し、業務を履行すること。

- ・ 設計業務の内容について、市と協議し、業務の目的を達成すること。また、その内容について、その都度書面（打合せ記録簿）に記録し、相互に確認すること。
- ・ 業務の進捗状況に応じ、市に対して定期的に報告を行うこと。
- ・ 詳細工程表を含む設計業務計画書を作成し、市に提出して承認を得ること。
- ・ 業務の遂行上必要な各種申請等の手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を市に報告すること。また、必要に応じて各種許認可の書類の写しを市に提出すること。
- ・ 図面、図面リスト、工事費内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法等は、市の指示を受けること。また、図面は、工事ごとに順序良く整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- ・ 設計業務の成果に市民団体等の意見を反映させられるよう工夫すること。
- ・ 市が国、県ほか関連機関に対して行う報告業務等について協力すること。
- ・ 市が議会や市民等（近隣住民も含む。）に向けて設計内容に関する説明を行う場合、市の要請に応じて説明用資料、パース、模型等を作成し、必要に応じて説明に関して協力すること。
- ・ 整備対象施設の設計・建設に係る要求水準のほか、業務を実施するうえで必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。
- ・ 設計業務責任者は、建設業務期間中の各工程において、市職員が現場立ち会いを求める場合は、これに応じること。
- ・ ZEB Oriented を最低水準に設定し、可能な限り高い水準の ZEB 認証を取得すること。
- ・ 遅滞なく TECRIS に受注、竣工登録を行い、登録内容確認書を提出すること。

③ 東口園路整備計画策定業務

市は、本事業を立案する以前に、東口園路の整備について検討しており、整備対象施設の配置を考慮していない設計である。本事業の実施に伴い、今後整備を予定している東口園路が新八戸市体育館へのアクセス園路として、また、更上閣や中心市街地と長根公園を結ぶ園路として、公園全体の魅力がさらに向上するような園路整備の計画立案を期待する。具体的には下記の業務を行うこと。

・ 東口園路基本設計

既存の実施設計を基礎として、見直しを行い、基本設計レベルの図面及びイメージパースを作成すること

新八戸市体育館へアクセス、更上閣や中心市街地との回遊性、長根公園全体の回遊性に配慮するとともに、災害時には中心市街地からの避難路としても機能できるよう配慮すること

特に更上閣と東口園路の間にある法面については、防災上・景観上の観点から、樹木を伐採し、公園と更上閣が円滑に行き来できるよう配慮すること

④ 国庫補助金等申請補助業務

本事業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、市が行う国庫補助金等の申請にあたり、申請用図面、補助金毎の事業費内訳書作成等、必要な書類の作成に協力すること。

⑤ その他関連業務

本事業で必要となる関係機関との協議、各種申請手続きを適切に行うこと。

(3) 設計変更について

市は、必要があると認める場合、PFI 事業者に対して工期の変更を伴わず、且つ、PFI 事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができる。その場合、面積増や大幅な仕様変更が伴わない限り、契約の範囲内で対応するものとする。大幅な変更により、PFI 事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費の他、将来の維持管理費用等）が発生した時は、市が当該費用を負担するものとする。一方、費用の減少が生じた時には、本事業の対価の支払額を減じるものとする。

(4) 設計業務完了時の提出図書について

PFI 事業者は、設計業務の完了時に市へ次の図書等をまとめて提出し、市の確認を得ること。提出物に係る様式及び部数は、別途協議による。

- ・ 各種調査報告書
- ・ 設計検討報告書
- ・ 設計計算書
- ・ 設計図面（実施設計図）
- ・ 要求性能確認報告書
- ・ 工事費内訳書（資材及び労務費の数量・単価を記載した積算書）
- ・ 許認可・届出等書類
- ・ 上記の電子媒体
- ・ その他、市が必要とするもの

VI. 建設業務に関する事項

1. 総則

(1) 目的

PFI 事業者が作成した実施設計図等に基づいて、建設業務の各段階において市に適切な説明や確認を行いながら、より機能的で魅力的なものとして整備対象施設を完成させること、および円滑に工事を遂行すること。

(2) 業務区分

- ① 着工前業務
- ② 建設期間中業務
- ③ 完成後業務

(3) 対象施設

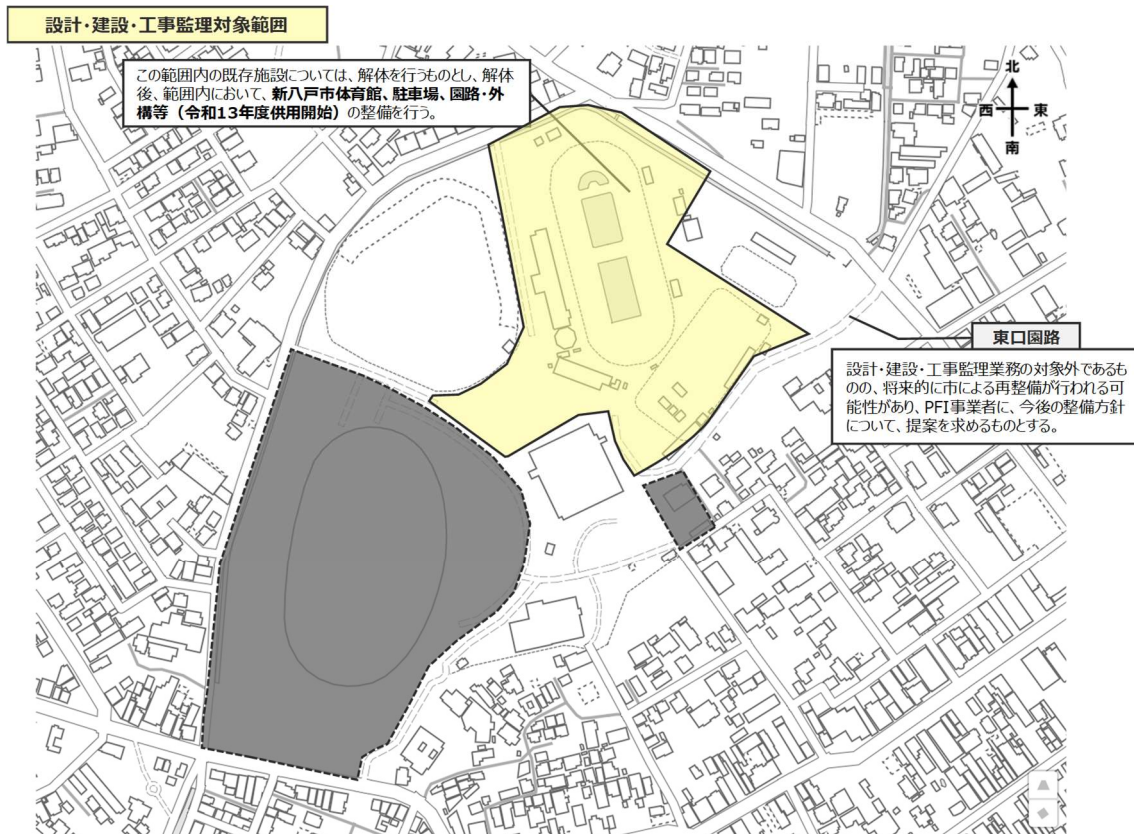
建設業務は、以下の施設を対象とする。

図表 10 建設業務の対象施設

	整備対象施設		
	新八戸市体育館	駐車場	園路・外構等
着工前業務	○	○	○ (※)
建設期間中業務	○	○	○ (※)
完成後業務	○	○	○ (※)

(※) 園路・外構等のうち、東口園路は業務の対象外とする。

図表 11 建設業務の対象施設一覧図



(4) 業務期間

令和 14 年までに建設業務を完了すること。なお、PFI 事業者が、不可抗力又は自らの責めに帰することのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め、市と PFI 事業者が協議して業務期間の変更を決定するものとする。

(5) 業務の実施体制

- ・ 建設業務については、参加資格要件に定める要件を満たしている建設企業を選定し、その建設企業から現場代理人及び建設業法の規定に従って主任技術者又は監理技術者（以下「技術者等」という。）を配置すること。
- ・ 本業務における技術者等の配置、専任、兼務等の取扱いについては、「八戸市発注の建設工事における技術者等の取扱いについて」によるものとする。
- ・ 建築、電気、機械設備等の分野ごとの責任者を配置し、的確に工事の施工を実施できる体制を構築すること。
- ・ 各分野の建設業務の遂行に必要な知識、経験、資格を有するものとする。
- ・ PFI 事業者は、建設企業及び下請負人に対して暴力団又は暴力団関係者による不当介入があった場合、警察及び市へ通報・報告しなければならない。また、警察の捜査上必要な協力を行うものとする。

(6) 建設業務の対象範囲

① 基本的な考え方

- ・ 事業契約書に定められた、整備対象施設の建設のため必要となる業務は、本書及び事業契約書において市が実施することとしている業務を除き、PFI事業者の責任において実施すること。
- ・ PFI事業者は、工事に当たって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように自らの責任において実施すること。
- ・ 建設（設計に起因するものを含む）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、PFI事業者の責とする。
- ・ PFI事業者は、着工に先立ち、道路、交通、河川、公園管理者等の関係機関及び近隣住民に対する工事内容の説明及び建築準備調査等を十分行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

② 留意事項

- ・ PFI事業者は、着工に先立ち、建設業務体制表、現場代理人及び主任技術者の業務経歴書、総合工程表、総合仮設計画、工種毎の詳細な施工計画等、工事全体の施工を概括的にとりまとめた総合施工計画書を提出した上で、市と施工計画について十分に協議を行い、承認を得て、工事に当たって必要となる安全対策を講じること。
- ・ 関連法令等を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して、適切な施工計画を策定すること。
- ・ 工事関係諸官庁及び関連機関については、着工に先立ち十分な調整を行い、建設業務期間中に必要な申請、届出などを十分に把握すること。
- ・ 騒音、悪臭、公害、粉じん発生、地盤沈下、交通渋滞、その他工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
- ・ 近隣への対応について、PFI事業者は市に対して、事前、事後にその内容及び結果を報告すること。
- ・ 工事の際には、関連工事関係者と連絡を密にとり、工事に支障のないように努めること。
- ・ 工事に際しては、労働安全衛生法をはじめとする関係法令等を厳守し、作業員の安全を確保すること。
- ・ 解体及び集積・積込みの際は、埃等が飛散しないよう十分に散水すること。
- ・ 近隣住民及び一般通行者等の安全確保のため、大型車による資材の搬出入時には、交通誘導員の配置を行うとともに、道路等に資材を落とさないように十分注意し、万一落とした場合は速やかに清掃すること。
- ・ 工事目的物及び工事材料等を火災保険・建設工事保険、その他の保険に付すること。
- ・ 事業契約の締結後、現場施工に着手するまでの期間、及び完成検査終了後、事務手続や後片付け等のみが残っている期間については、現場代理人又は主

任技術者の工事現場への専任を要しない。なお、現場施工に着手する日については、市と協議のうえ定める。

- ・ 遅滞なく CORINS に受注・竣工登録を行い、登録内容確認書を提出すること。
- ・ 樹木の伐採・抜根・撤去については、市と協議を行うこと。

2. 業務の要求水準

(1) 着工前業務

- ・ 計画通知等に伴う各種申請の手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。必要な場合には、各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。
- ・ 申請等に係る負担金・手数料等の費用については PFI 事業者にて負担すること。
- ・ 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等（周辺建物影響調査を含む）を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣住民の理解及び安全を確保すること。
- ・ 道路、交通、河川、公園管理者等の関係機関及び近隣住民への説明等を実施し、工事時間、工事車両の出入及び工事工程等について十分な説明を行うこと。
- ・ 工事用電気、給水設備の費用及び使用料は PFI 事業者の負担とする。

(2) 建設期間中業務

① 建設工事

各種関連法令等及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って、整備対象施設の建設工事を実施すること。また、PFI 事業者は工事現場に施工記録を常に整備すること。工事の施工においては、市に対し、以下の事項に留意すること。

- ・ PFI 事業者は、工事進捗状況について、市に月 1 回程度報告を行うほか、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。
- ・ PFI 事業者は、市と協議のうえ、必要に応じて、各種検査・試験を行うこと。なお、検査・試験項目及び日程については、事前に市に連絡すること。
- ・ 市は、PFI 事業者又は建設企業が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、必要に応じて、随時、工事現場での工事状況の確認を行うことができるものとする。
- ・ 建設工事について、近隣及び施設利用者より苦情等があった場合には、適切に対応したうえで、苦情等の概要について市へ報告すること。
- ・ 工事現場から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱に基づき、積極的に建設副産物の適正な処理等を行うこと。
- ・ 工事写真は、公共建築協会編集の『工事写真の撮り方』（建築編・建築設備編）による。カラーサービス判以上とし、工事写真アルバム（A4 版）に整理して提出すること。また、廃材の搬出入・処分運搬車両（許可証含む）、処分

場の許可証掲示板、建設機械排ガス型・低騒音・低振動型等の表示マークの写真も併せて撮影すること。

- ・ 市が議会や市民等（近隣住民も含む。）に向けて工事の進捗説明を行う場合には、要請に応じて説明に関して協力すること。

② 中間検査

- ・ 建設期間中において、各年度の出来形確認等の必要が生じた場合、PFI 事業者による中間検査及び市の中間確認等を行うこととする。詳細については、募集要項等の公表時に示す。

(3) 完成後業務

① PFI 事業者による完成検査

- ・ PFI 事業者は、自らの責任及び費用において、完成検査及び設備、機器、器具等の試運転を実施すること。
- ・ 完成検査及び設備、機器、器具等の試運転を実施については、その実施日を実施の7日前に、市に書面で通知すること。
- ・ 市は、PFI 事業者が実施する完成検査及び設備、機器、器具等の試運転に立ち会うものとする。
- ・ PFI 事業者は、市に対して、完成検査及び設備、機器、器具等の試運転の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。
- ・ シックハウス症候群対策のため、新八戸市体育館における揮発性有機化合物等の室内濃度を測定するとともに、測定値は厚生労働省が定める最新の室内濃度指針値を下回っていることを確認し、その結果を市に報告すること。測定値が上記の指針値を上回った場合、市による完成確認までに是正措置を講じること。

② 市の完成確認等

市は、PFI 事業者による上記の完成検査及び設備、機器、器具等の試運転の終了後、当該施設等について、以下の方法により行われる完成確認を実施する。

- ・ 市は、PFI 事業者及び現場代理人の立会いの下で完成確認を実施する。
- ・ 完成確認は、市が確認した設計図書との照合により実施する。
- ・ PFI 事業者は、設備、機器、器具等の取り扱いに関して、市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。（取扱説明書、保証書等の提出）
- ・ PFI 事業者は、市の行う完成確認の結果、是正を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。
- ・ PFI 事業者は、市による完成確認後、問題ない場合には、市から完成確認の通知を受けるものとする。

③ 完成図書の提出

市の完成確認後、PFI 事業者は速やかに次の完成図書を提出し、確認を受けるこ

と。

- ・ 完成写真
- ・ 工事記録写真
- ・ 総合施工計画書（完成時点のもの）
- ・ 工事図面 一式
- ・ 完成図面 一式
- ・ その他、市が必要とするもの

④ 施設の引渡し

PFI事業者は、市から整備対象施設の完成確認書を受領すると同時に、別途指示する竣工引渡書類を提出すること。

3. 備品に係る要求水準

(1) 基本的な考え方

八戸市体育館から新八戸市体育館への移転にあたり、スポーツ研修センター及び八戸市体育館等の備品（以下「既存備品」という。）について可能な限り利用することとし、PFI事業者は、市による完成検査までに、整備対象施設の機能及び性能を満たすために新たに必要な備品、及び整備対象施設の運営に必要な備品の調達及び設置を行うこと。設置に際しては、事前に市とスケジュール調整を行うこと。なお、既存備品の一覧、各競技スポーツ関連で新たに必要となる備品及び調達の分担は、募集要項等の公表時まで示す。

(2) 要求水準

- ・ 既存備品の現状調査を行い、備品の状況、経済性及び資源の有効活用等を踏まえ利用方針を検討すること。ただし、維持管理・運営期間開始時点において耐用年数が経過していない既存備品は、原則利用することとする。
- ・ 廃棄する既存備品については、市の承諾を得たうえで、PFI事業者が必要な手続きを行い廃棄すること。利用する既存備品については、PFI事業者が移転を行うこと。
- ・ 本事業で整備する備品の調達方法について、買取（購入）方式を基本とするが、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。民間自主事業に係る事業を実施するためにPFI事業者が調達する備品については、調達方式はPFI事業者の任意とする。
- ・ 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、備品台帳を作成のうえ、提出し、市が支給した備品シールを貼付けること。
- ・ 民間自主事業を実施するためにPFI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。
- ・ PFI事業者が実施する維持管理業務に係る資機材については、PFI事業者が自ら調達すること。

VII. 工事監理業務に関する事項

1. 総則

(1) 目的

設計図書に基づいて的確・適切に工事の施工がなされていることを確認するとともに、設計者から発せられる設計変更等について、計画内容の変更によって生じる工事費・工期の変動等を的確に把握し、市、設計者、施工者に適時・的確に連絡・指示すること等によって、遅滞のない工事の実現に努めること。

(2) 業務の実施体制

- ・ 工事監理業務については、工事監理企業から監督員として、工事監理業務責任者を配置すること。また、建築、電気、機械設備等の分野ごとの責任者を配置し、的確に工事監理を実施できる体制を構築すること。
- ・ 工事監理業務責任者は、建築、空調設備、衛生（消火）設備、電気設備等を統括した工事監理経験を有する一級建築士とすること。
- ・ 各分野の建設業務の遂行に必要な知識、経験、資格を有するものとすること。
- ・ 各分野の工事監理業務責任者は、それぞれの分野で監理業務の経験を有すること。
- ・ 工事監理業務開始時に、工事監理業務責任者及び各分野の工事監理責任者を明記した別途指示する工事監理体制表、工事監理業務統括責任者及び各分野の責任者の業務経歴書を市に提出すること。

(3) 対象施設

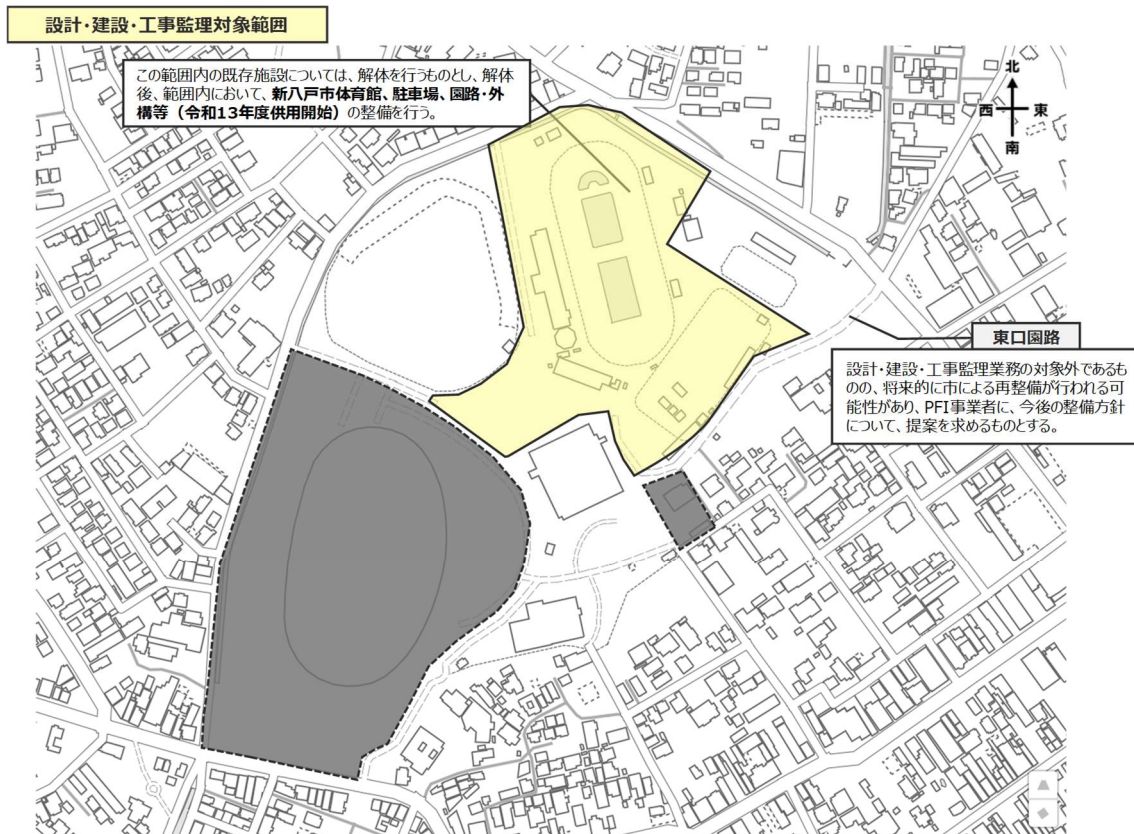
工事監理業務は、以下の施設を対象とする。

図表 12 工事監理業務の対象施設

	整備対象施設		
	新八戸市体育館	駐車場	園路・外構等
工事監理業務	○	○	○ (※)

(※) 園路・外構等のうち、東口園路は業務の対象外とする。

図表 13 工事監理業務の対象施設一覧図



(4) 業務期間

令和 14 年までに工事監理業務を完了すること。なお、PFI 事業者が、不可抗力又は自らの責めに帰することのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め、市と PFI 事業者が協議して業務期間の変更を決定するものとする。

2. 業務の要求水準

- ・ 工事監理者は、工事監理業務を適切に実施するため、建設工事に着手する前に、工事と設計図書等との照合及び確認の方法、確認時期、記録方法等を記載した工事監理業務計画書を市に提出すること。
- ・ 工事監理者は、工事監理の状況を月 1 回程度、市に定期的に報告すること。なお、市の要請があった時には、随時報告を行うこと。
- ・ 市への完成確認報告は、工事監理者が PFI 事業者を通じて行うこと。工事監理業務内容は、「四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款」によることとし、「四会連合協定監理業務委託契約書」に示された業務とする。

VIII. 運営準備業務に関する事項

1. 総則

(1) 業務の目的

運営準備業務は、維持管理・運営対象施設について、円滑に維持管理・運営業務を実施できるよう、供用開始日までの間に必要な準備を行うことを目的とする。

(2) 業務区分

① 運営準備業務

- ア 維持管理・運営対象施設の運営業務に係る引継ぎ
- イ 各種マニュアルの整備
- ウ 維持管理・運営体制の確立及び責任者等の教育訓練
- エ 業務計画書の作成

② 整備対象施設の供用開始前の広報活動及び予約受付業務

- ア 広報活動
- イ 予約受付業務

③ 開館式典及び内覧会等の実施業務

④ 運営準備期間中の整備対象施設の維持管理業務

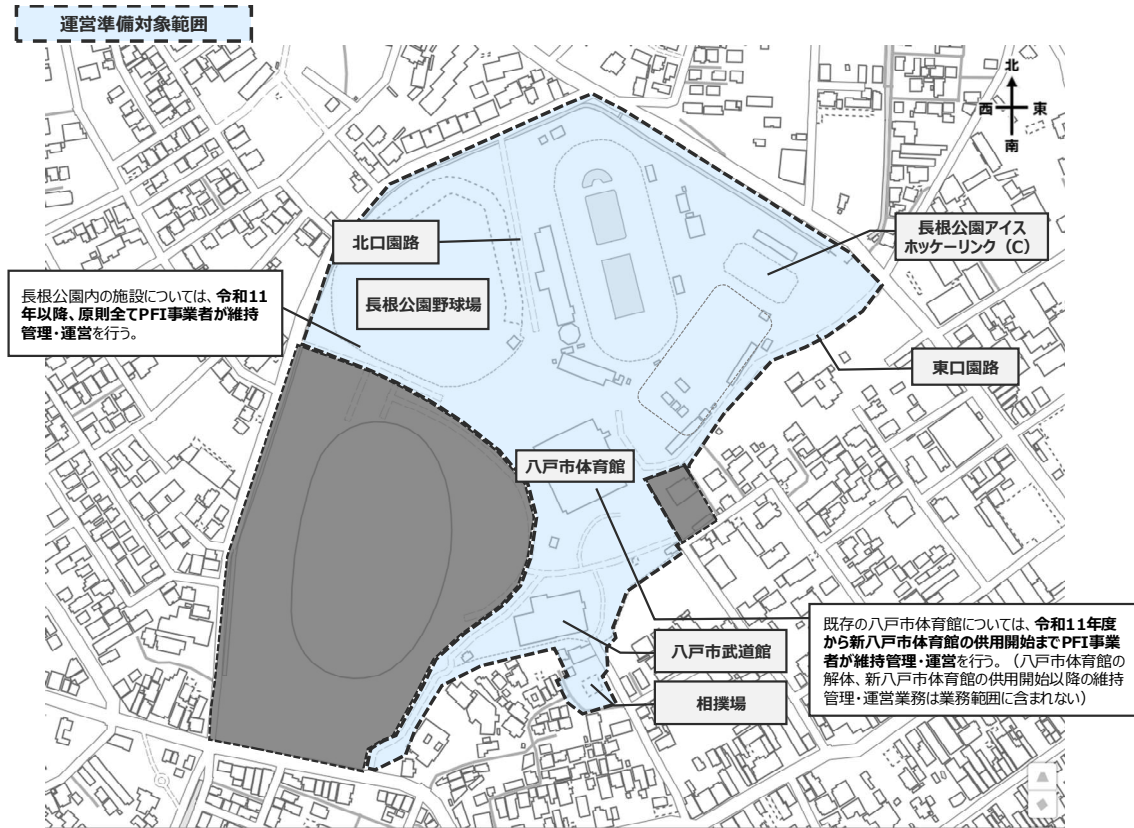
(3) 対象施設

運営準備業務は、以下の施設を対象とする。

図表 14 運営準備業務の対象施設

	新設			既存					
	新八戸市体育館	駐車場	園路・外構等	八戸市体育館	長根公園野球場	八戸市武道館	相撲場	ホッケーリンク（C） 長根公園アイス	その他公園施設 （トイレ・四阿・園路等）
運営準備業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
供用開始前の広報活動 及び予約受付業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
開館式典及び内覧会等 の実施業務	○	○	○	—	—	—	—	—	—
運営準備期間中の整備 対象施設の維持管理業 務	○	○	○	—	—	—	—	—	—

図表 15 運営準備業務の対象施設一覧図



(4) 業務期間

PFI 事業者の提案日から令和 13 年まで

(5) 留意事項

- ・ PFI 事業者は、供用開始までに必要と考える準備業務・スケジュールを提案すること。なお、提案に当たっては、市との協議、承認期間に配慮し、業務期間に限らず、契約締結後より準備を行うこと。
- ・ PFI 事業者は、運営準備業務の実施に先立ち、業務計画書を作成のうえ、市に提出し、業務開始の 30 日前までに市の承認を受けること。
- ・ 開館後に円滑な業務の遂行がなされるよう、PFI 事業者は運営準備期間中に、市に対して市が関連する必要な設備・機器等の操作説明等を十分に行うこと。
- ・ PFI 事業者は運営準備業務を完了し、且つ業務計画書にしたがって本施設の運営業務及び維持管理業務を行うことが可能になった時点において、市に通知を行うこと。

2. 業務の要求水準

(1) 運営準備業務

① 維持管理・運営対象施設の運営業務に係る引継ぎ

- ・ PFI 事業者は、前指定管理者との間で、維持管理・運営対象施設の運営に関して必要な業務内容、マニュアル等の引継ぎを行うこと。

② 各種マニュアルの整備

- ・ PFI 事業者は、個人情報保護マニュアル、危機管理マニュアル等、本業務実施に当たって必要なマニュアルを作成し、供用開始前の 30 日前までに市に提出し承認を受けること。また、その内容について、開場記念イベントの実施日までに、運營業務責任者、維持管理業務責任者等への周知徹底を図ること。
- ・ 各種マニュアルを変更する場合は、市と協議を行い、市の承認を得ること。

③ 維持管理・運営体制の確立及び責任者等の教育訓練

- ・ PFI 事業者は、運營業務、維持管理業務それぞれに係る業務全体の業務責任者を配置し、開場記念イベントの実施日までに、運營業務責任者、維持管理業務責任者等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。

④ 業務計画書の作成

- ・ PFI 事業者は、運営準備業務、運營業務及び維持管理業務に関する業務計画書を作成し、市に提出すること。PFI 事業者は、市の承認を得た上で、その実施に向けて準備すること。

(2) 整備対象施設の供用開始前の広報活動及び予約受付業務

① 広報活動

- ・ 供用開始に当たり、本施設のホームページを開設し、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。
- ・ PFI 事業者は、本施設の概要を記載したパンフレットを作成すること。なお、市の使用分 1,000 部についても PFI 事業者にて準備すること。
- ・ パンフレットの内容は、市の承認を得ることとする。
- ・ ホームページの開設と同時に、電話等による案内を実施する体制を構築すること。

② 予約受付業務

- ・ 予約受付システムは、維持管理・運營業務開始時における市の体育施設予約システムを活用すること。

(参考) 現行の八戸市体育施設予約システム

<https://yoyaku.hachinohe-sports.net/>

(3) 開会式典及び内覧会の実施業務

- ・ PFI 事業者は、運営準備業務期間中に、市民や市関係者等を対象とした開館式典及び関連行事を企画し、実施すること。具体的な内容は PFI 事業者の提案とするが、事前に企画案を市に提出し、市の承認を得た上で実施すること。

- ・ 招待者の選定については、市と協議すること。
- ・ 開館式典に際して、内覧会を実施すること。
- ・ 内覧会では、整備対象施設の各所に PFI 事業者が手配したスタッフを配置し、整備対象施設の説明や誘導を行うこと。
- ・ 実施に当たっては、後述の衛生管理業務と警備業務の要求水準に準拠し、清掃と警備を実施すること。

(4) 運営準備期間中の整備対象施設の維持管理業務

- ・ 整備対象施設の引渡しから供用開始までの間の整備対象施設の維持管理を行うこと。
- ・ 供用開始前であることを踏まえて、IXに示す「維持管理業務に関する事項」に準じて、必要となる建築物保守管理、建築設備保守管理、清掃、警備等を行うこと。

IX. 維持管理業務に関する事項

1. 総則

(1) 業務の目的

維持管理業務は、維持管理・運營業務期間において、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。

(2) 業務の区分

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 備品等保守管理業務
- ④ 外構等保守管理業務
- ⑤ 衛生管理業務
- ⑥ 警備業務
- ⑦ 修繕業務
- ⑧ 天然芝維持管理業務
- ⑨ 除雪業務

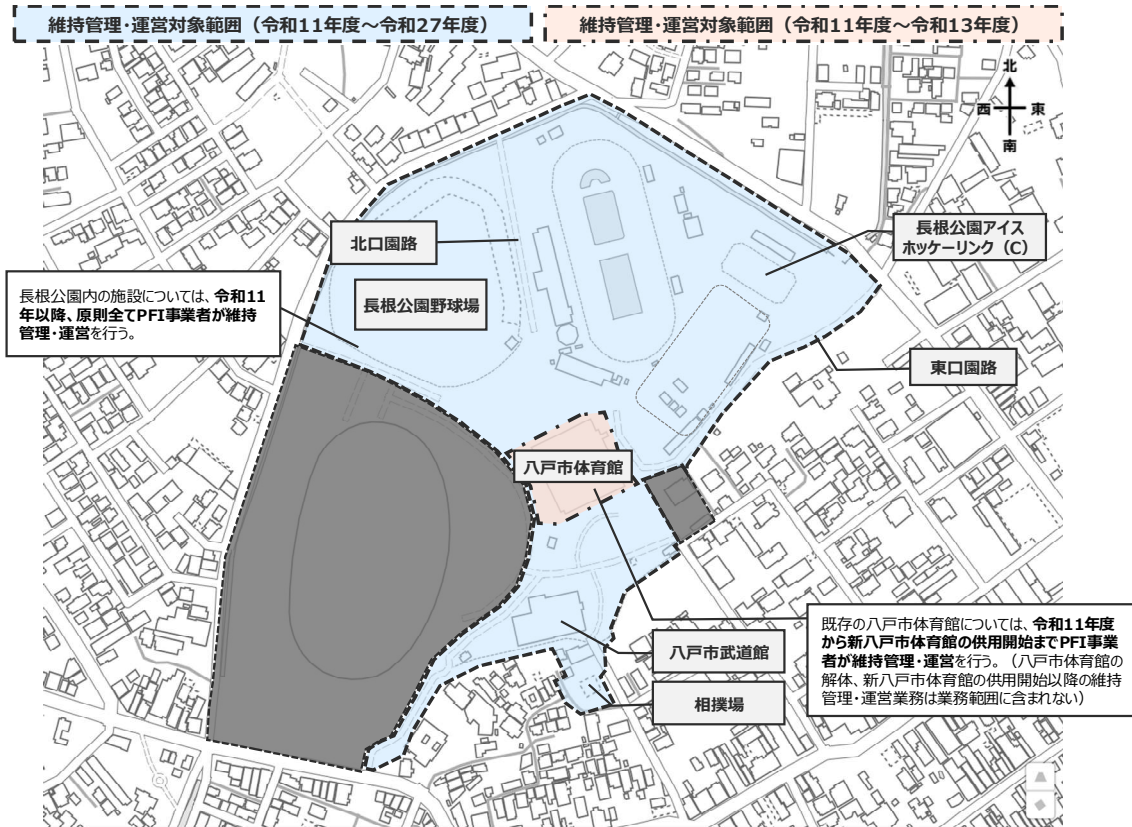
(3) 対象施設

維持管理業務は、以下の施設を対象とする。

図表 16 維持管理業務の対象施設

	新設			既存					
	新八戸市体育館	駐車場	園路・外構等	八戸市体育館	長根公園野球場	八戸市武道館	相撲場	ホッケーリンク（C） 長根公園アイス	その他公園施設 （トイレ・四阿・園路等）
建築物保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築設備保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
備品等保守管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
外構等保守管理業務	—	○	○	—	—	—	—	—	○
衛生管理業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
警備業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
修繕業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
天然芝維持管理業務	—	—	—	—	—	—	○	—	—
除雪業務	—	○	○	—	—	—	—	—	○

図表 17 維持管理業務の対象施設一覧図



(4) 業務期間

令和 13 年から令和 27 年まで

(5) 維持管理業務責任者及び各種責任者

PFI 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責任者、維持管理業務の区分ごとに調整を行う各種責任者及び業務の実施体制を定め、業務開始 30 日前までに市の承認を受けること。維持管理業務責任者及び各種責任者を変更した場合はその旨をただちに市に報告し、承認を受けること。また、維持管理業務責任者及び各種責任者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする

こと。
なお、維持管理業務責任者並びに各種責任者の具体的要件は特に定めていないが、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえた上で選出すること。また、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、維持管理業務責任者と各種責任者を兼務することは可能とする。

(6) 年度業務計画書

PFI 事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、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業務計画書を作成し、各年度の業務開始の 30 日前までに市の承認を受けること。

また、年度業務計画書は本書とともに、維持管理業務の実施状況の監視（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) 業務報告書

PFI 事業者は、維持管理業務に関する日報、月次報告書、半期報告書及び年次報告書として作成すること。なお、PFI 事業者は、月次報告書については、翌月の 10 日（土、日、休日の場合は次の平日）までに、半期報告書については、当該半期終了の翌月末までに市に提出すること。また、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。

(8) 事業終了時の対応

- ・ PFI 事業者は、本事業の事業期間終了時において、本施設を継続使用できるよう適正な性能、機能及び美観が維持されている状態で市に引き渡すこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいては、経年における劣化は許容する。
- ・ PFI 事業者は、本事業の事業期間終了の 1 年前までに、本書で定める整備対象施設の性能、機能を満たすに当たり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、本事業の事業期間終了までに必要な対応を行うこと。
- ・ 本事業の事業期間終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を得ること。また、整備対象施設については、検査において不備が認められた場合は、本事業の事業期間終了までに修繕等を実施すること。
- ・ 本事業の事業期間終了時には、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他、業務の引継ぎに必要な協力を行うこと。

(9) セルフモニタリングの実施

PFI 事業者は、年度業務計画書及び年次報告書、その他必要な書類等により、公共サービスの履行に関し、適切かつ確実なサービスの提供が確保されているかを確認するためセルフモニタリングを実施すること。市は、PFI 事業者からのセルフモニタリングの報告を受け、必要に応じて改善勧告・指導等を行う。

2. 業務の要求水準

(1) 建築物保守管理業務

① 業務の目的

本施設について、適切な維持管理計画に基づき、点検及び保守を実施すること。

② 業務の対象範囲

建築物保守管理業務の対象範囲は、本施設における建物の構造部及び躯体、屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等各部位とする。

③ 要求水準

ア 構造部の保守管理

- ・ 建物と周辺地盤との相対的な浮上、沈下の確認等、建物周辺の点検を必要に応じて行うこと。
- ・ 屋上、外壁面等のひび割れ、建物傾斜等の点検を必要に応じて行うこと。
- ・ 定期的に行われる外装、内装等の点検により、構造体に影響を及ぼすような異常を発見した場合は、構造体の調査及び診断を実施すること。加えて、その結果を踏まえ修繕を行い、所定の耐震性、耐火性及び耐風性を確保した状態を維持すること。

イ 各部位の保守管理

- ・ 適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。
- ・ 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。
- ・ 金属部の錆、結露、カビの発生を防ぐ対策を講じるとともに、発生が確認された場合は適切に対処すること。
- ・ 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。
- ・ 建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。
- ・ 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。
- ・ クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処すること。また、クレーム等発生には現場調査、初期対応等の措置を行うこと。

ウ 法定点検

- ・ 建築基準法等の関係法令の定めにより点検を実施すること。
- ・ 点検により損傷、腐食その他の劣化が判明した場合、適切な方法により対応すること。

エ 点検及び保守の記録

- ・ 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。
- ・ 点検及び保守を行った内容について、施設維持管理台帳に記録し、適宜市に提出すること。

(2) 建築設備保守管理業務

① 業務の目的

本施設の各種設備（電気設備、空気調和設備、給排水衛生設備等）について、適切な維持管理計画に基づき、運転、監視、点検及び保守を実施すること。

② 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設の建築物・工作物本体に設置される各種設備及び既設

の各種設備とする。

③ 要求水準

本施設の建築物・工作物本体に設置した各種設備（電気設備、空気調和設備、給排水衛生設備等）について、適切な維持管理計画に基づき、運転、監視、点検及び保守等を実施すること。

ア 運転・監視

- ・ 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。
- ・ 錆、結露、カビ等が発生することがないように、各諸室の温度及び湿度の管理を行うこと。
- ・ 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。
- ・ 各種設備の運転中、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もしくは適切な対応を取ること。

イ 法定点検

- ・ 各種設備の関係法令の定めにより点検を実施すること。
- ・ 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

- ・ 各種設備について、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。
- ・ 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 点検及び保守の記録

- ・ 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。
- ・ 点検及び保守を行った内容について、施設維持管理台帳に記録し、適宜市に提出すること。

(3) 備品等保守管理業務

① 業務の目的

本施設の建築物・工作物本体に設置した備品等（PFI 事業者所有備品及び PFI 事業者がリースで調達した備品を含む。）について、点検及び保守等を実施し、常に良好な状態を維持すること。

② 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設に設置される什器・備品等（PFI 事業者所有備品を含む。）とする。

③ 要求水準

ア 備品の管理

- ・ 点検及び保守を行い適切に管理すること。
- ・ 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。

イ 備品台帳の整備

- ・ PFI 事業者は、本施設の備品について備品台帳を作成し、管理を確実に行うこと。

(4) 外構等保守管理業務

① 業務の目的

本施設の外構（案内板、外灯等の工作物を含む。）の各部の点検及び保守、並びに植栽の保護、育成及び剪定等を実施すること。

② 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設の外構（屋外施設、外灯等の工作物を含む。）及び植栽とする。

③ 要求水準

ア 外構施設

- ・ 機能上、安全上また美観上、適切な状態に保つこと。
- ・ 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、迅速に適切な対応を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- ・ 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・ 業務の遂行に当たっては、事業対象地内の通行等を妨げず、運營業務に支障をきたさないこと。
- ・ 重大な破損、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。

イ 植栽

- ・ 植栽の維持管理に当たっては、本施設の利用者及び一般通行者の安全確保に配慮すること。
- ・ 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。

- ・ 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。
- ・ 必要に応じて施肥、灌水及び病虫害の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。
- ・ 美観を保ち、本施設の利用者及び一般通行者等の安全を確保するための草刈り、芝刈り、除草を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。
- ・ 冬季の降雪により枝に雪が積もることによって枝折れが発生しないよう、枝の雪下ろしをし、雪害を未然に防ぐこと。

ウ 駐車場・駐輪場

- ・ 駐車場・駐輪場内の通路、舗装部分、照明灯、案内表示板などにおいて、ごみや泥のない清潔な状態を維持するほか、ガラスの破片・くぎ等を除去し安全面でも考慮すること。

(5) 衛生管理業務

① 業務の目的

本施設の利用者が快適に利用できるように、「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。

② 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設とする。

③ 要求水準

ア 衛生管理

- ・ ビル管理法に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、以下の業務を実施すること。
- ・ 年度管理計画及び月間管理計画を作成すること。また、当該計画に従い、衛生管理業務の監督を行うこと。
- ・ 年度管理計画、月間管理計画及び臨時に必要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。
- ・ 年度管理計画及び月間管理計画のほか、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。
- ・ PFI 事業者は、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。
- ・ PFI 事業者は、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、

市に報告すること。

イ 清掃

- ・ 建物内外の仕上げ面、家具・備品及び外構等を、適切な頻度・方法で清掃すること。
- ・ 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、本施設的美観と機能性、衛生性を保つこと。
- ・ 清掃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準拠し厳重に管理すること。
- ・ 作業においては電気、水道及びガスの計画的な節約に努めること。
- ・ 業務終了後は、各諸室の施錠確認、消灯及び火気の始末に努めること。
- ・ 業務に使用する資材・消耗品は PFI 事業者の負担とし、品質保証のあるもの（JIS マーク商品等）の使用に努めること。また、「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）の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。
- ・ 本施設で発生するゴミ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、PFI 事業者にて適切に搬出・処分すること。

(6) 警備業務

① 業務の目的

本施設の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を目的とする。

② 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設とする。

③ 要求水準

- ・ 本施設の用途、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。
- ・ 警備業法、消防法及び労働安全衛生法等関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。
- ・ 24 時間 365 日、本施設の警備を行うこと。
- ・ 警備方法は、機械警備を基本とし、必要に応じて有人警備を行うこと。なお、大会・イベント時には、利用者の安全が確保できるよう警備体制を整えること。
- ・ 急病、事故、犯罪、火災等が発生したとき又は発生の恐れがあるときは、速やかに現場に急行して、現状の確認及び適切な処置を行い、統括責任者及び関係機関への通報連絡等を行える体制を整えること。
- ・ 不審者の侵入、不審な車両の進入防止を行うこと。

- ・ 火の元及び消火器、火災報知器の点検を適切に行うこと。
- ・ 鍵の受渡し、保管及びその記録を行うこと。
- ・ 放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。
- ・ 不審物の発見、処置に適切に対応すること。
- ・ PFI 事業者は、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。

(7) 修繕業務

① 業務の目的

事業期間にわたって本施設の機能及び性能を維持し、本施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕業務計画書を作成し、これに基づいて、本施設の修繕を実施する。

② 業務の対象範囲

ア 共通

業務の対象範囲は、本施設とし、各保守管理業務と一体的に実施するものとする。ここでいう修繕は、経常修繕及び計画修繕をいう。

イ 整備対象施設

整備対象施設における PFI 事業者が実施する範囲は、事業期間内の整備対象施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕とする。

ウ 既存の維持管理・運営対象施設

既存の維持管理・運営対象施設において、PFI 事業者が実施する修繕の範囲は、下記のとおりとする。なお、修繕は市の事前承認の下で実施することとし、指定修繕料の範囲内での執行とする。また、修繕料に残余が生じた場合、事業期間の最終年度を除き、次年度以降の修繕料として使用し、最終年度で合算して精算を行う。

項目	修繕の範囲	指定修繕料（税込）
経常修繕	・ 維持管理・運営対象施設及び備品等に係る簡易な修繕 ・ PFI 事業者が車両を貸与する場合における車検等	募集要項等において示す
計画修繕	・ 事業期間中に計画的に実施する維持管理・運営対象施設等の修繕	募集要項等において示す

③ 要求水準

- ・ PFI 事業者は、業務の実施に当たり、事業年度ごとに、当該年度に計画的に実施する「単年度修繕計画書」と維持管理・運営業務の期間における「長期修繕計画書」を定め、市に提出すること。

- ・ 長期修繕計画書は単年度修繕計画にあわせて、市と協議のうえ、適宜修正することも可能とする。
- ・ PFI 事業者は、施設の修繕・更新を行った場合、その箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。
- ・ PFI 事業者は、施設の修繕・更新を行った場合、その内容を履歴として「施設維持管理台帳」に記録し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕・更新内容を施設台帳等の電子媒体及び完成図面等に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報及び図面等を整備し、使用した設計図、完成図等の書面を市に提出すること。
- ・ なお、本事業の事業期間終了1年前には、施設の状況についてチェック・評価し、報告書を市に提出すること。

(8) 天然芝維持管理業務

① 業務の目的

長根公園野球場には、天然芝が敷設されている。天然芝維持管理業務は、長根公園野球場において、スポーツ競技を行うために必要な天然芝の状態を維持することを目的に行う。利用者の安全性に配慮しつつ、質の高いプレーを行うことができる環境を常に整えることとする。

② 業務の対象範囲

維持管理・運営対象施設内において天然芝が敷設されている長根公園野球場とする。

③ 要求水準

- ・ 天然芝に必要な養生期間を確保し、その期間中は長根公園野球場の利用の制限をすることを可能とする。
- ・ 維持管理計画を策定し、必要な機械設備、肥料、検査機器を備えること。
- ・ 薬剤の利用による害虫や病気の防除等においては、環境及び安全性に配慮すること。
- ・ 定期的に刈込、散水、エアレーション、施肥を行い、常に常緑の天然芝がフィールド全体を覆うように維持すること。

(9) 除雪業務

① 業務の目的

整備対象施設への往来や通行に支障がないよう、本施設の外構の各部について除雪を実施すること。

② 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設とする。

③ 要求水準

- ・ 計画地内に降り積もった雪を、計画地内の通行に支障がないよう、除雪すること。
- ・ 施設利用者が不便を来すことのない時間までに除雪を完了すること。
- ・ 除雪に当たっては、建屋、遊具並びに植栽等を破損することのないよう十分注意すること。
- ・ 事故の防止については細心の注意を払い、作業への従事に当たっては関連法規を遵守すること。
- ・ 作業中において、物損、人身事故等が発生したときは、適切かつ迅速に対処するとともに、市に報告すること。
- ・ 屋根や高木からの落雪についても、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。
- ・ 除雪後の雪の堆積場所は計画地内とすること。PFI 事業者の負担で計画地外へ排雪することは妨げない。

(10) 長根公園アイスホッケーリンク (C) 維持管理業務

① 業務の目的

長根公園アイスホッケーリンク (C) において、スケート競技を行うために必要なアイスリンクの状態を維持することを目的に行う。利用者の安全性に配慮しつつ、質の高いプレーを行うことができる環境を常に整えることとする。

② 業務の対象範囲

維持管理・運営対象施設内においてアイスリンクが敷設されている、長根公園アイスホッケーリンク (C) とする。

③ 要求水準

- ・ 開場(12月上旬)前に滑走面の洗浄、ライン塗装、ブライン配管・ブライン液、整氷車等の点検及び結氷作業等の開場準備を行うこと。
- ・ 開場期間中は、随時、設備等の点検を行うとともに、利用者が安全・快適に利用できるよう整氷作業及び除雪作業を行うこと。

X. 運營業務に関する事項

1. 総則

(1) 業務の目的

運營業務は、整備対象施設および維持管理・運営対象施設を対象とし、市民の誰もが安全、快適に利用できるサービスを提供する他、競技スポーツ環境を整え、憩いにぎわいの場として運営されることを目的とする。

(2) 業務区分

- ① 受付・予約調整業務
- ② 利用料金の収受及び還付業務
- ③ 備品等の貸出・管理業務
- ④ 広報・誘致業務
- ⑤ 総務業務
- ⑥ 駐車場運營業務
- ⑦ 安全管理業務

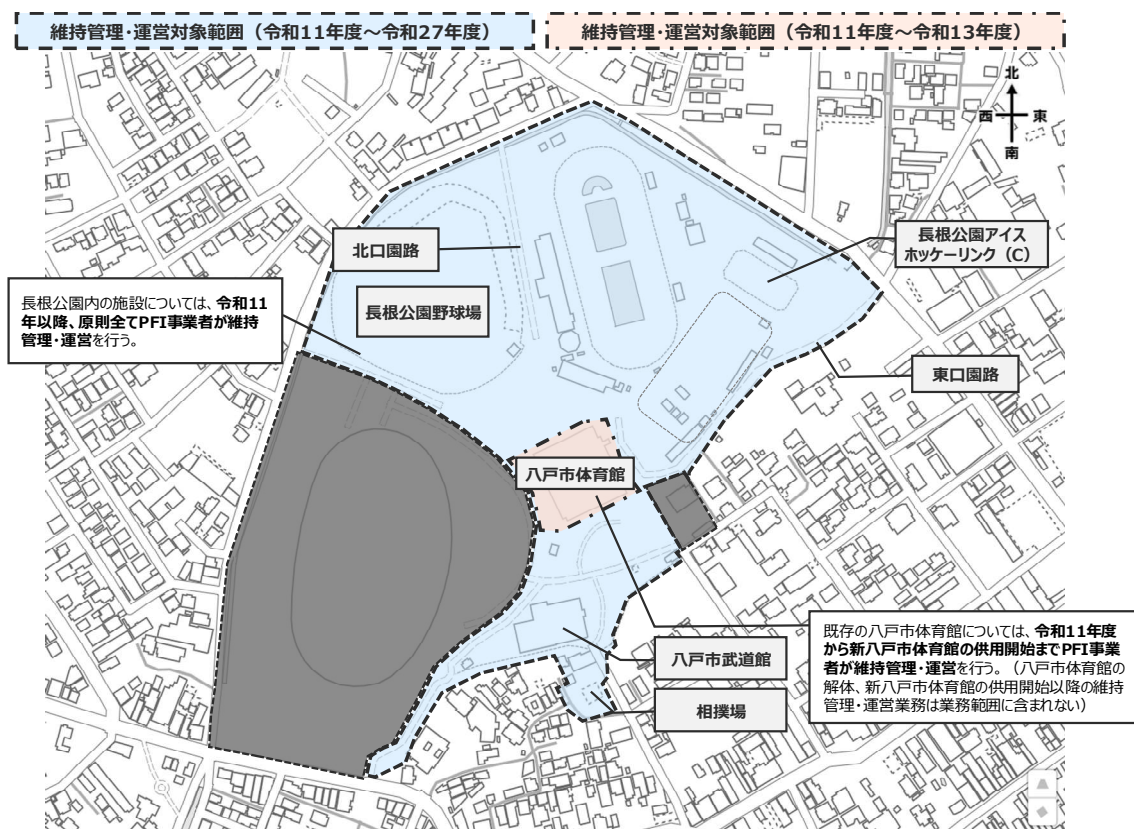
(3) 対象施設

運營業務は、以下の施設を対象とする。

図表 18 運營業務の対象施設

	新設			既存					
	新八戸市体育館	駐車場	園路・外構等	八戸市体育館	長根公園野球場	八戸市武道館	相撲場	長根公園アイスホッケーリンク（C）	その他公園施設（トイレ・四阿・園路等）
受付・予約調整業務	○	—	—	○	○	○	○	○	—
利用料金の収受及び還付業務	○	—	—	○	○	○	○	○	—
備品等の貸出・管理業務	○	—	—	○	○	○	○	○	—
広報・誘致業務	○	—	—	○	○	○	○	○	—
総務業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○
駐車場運營業務	—	○	○	—	—	—	—	—	—
災害時初動対応業務	○	○	○	○	○	○	○	○	○

図表 19 運営業務の対象施設一覧図



(4) 業務期間

令和 13 年から令和 27 年まで

(5) 災害時の対応

PFI 事業者は、災害発生時において、災害時初動対応業務を行うこと。

(6) 運営業務責任者及び各種責任者

PFI 事業者は、運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う運営業務責任者及び運営業務の区分ごとに調整を行う各種責任者を定め、業務開始 30 日前までに市の承認を受けること。運営業務責任者及び各種責任者を変更した場合はその旨をただちに市に報告し、承認を受けること。また、運営業務責任者及び各種責任者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

なお、運営業務責任者及び各種責任者の具体的要件は特に定めていないが、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえた上で選出すること。また、各々が担うべき役割を確実にすることができる限りにおいては、運営業務責任者と各種責任者を兼務することは可能とする。

(7) 年度業務計画書

PFI 事業者は、毎年度の運営業務の実施に先立ち、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各業務の年度業務計画書を作成し、各年度の業務開始の 30 日前までに市の承認を受けること。

また、年度業務計画書は、本書とともに、運營業務の実施状況の監視（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

PFI 事業者は、運營業務に関する日報、月次報告書、半期報告書及び年次報告書を作成すること。なお、PFI 事業者は、月次報告書については、翌月の 10 日（土、日、休日の場合は次の平日）までに、半期報告書については、当該半期終了の翌月末までに市に提出すること。また、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。

(9) セルフモニタリングの実施

PFI 事業者は、年度業務計画書、その他必要な書類等により、公共サービスの履行に関し、適切かつ確実なサービスの提供がなされているかを確認するため、セルフモニタリングを実施し、その結果を市へ報告すること。

(10) 留意事項

- ・ 地方自治法第 244 条の主旨を踏まえること。
- ・ 整備対象施設の利用者のニーズに応え、利便性の高いサービスを提供すること。
- ・ 創意工夫やノウハウを活用し、効率的かつ合理的な業務実施に努めること。
- ・ 利用に当たっては、市民の安全、公平な利用に十分配慮すること。
- ・ 市内の他の運動施設、周辺施設と連携を図ること。

2. 運營業務に関する基本的要件

(1) 本施設の開館日及び休館日等

① 供用開始日

令和 14 年●月●日

② 開館時間

開館時間は、八戸市体育館条例施行規則（平成 20 年 3 月 31 日規則第 53 号）第 2 条のとおりとし、早朝利用や延長利用については PFI 事業者の提案に基づき、市と協議のうえで決定する。

③ 休館日

休館日は、八戸市体育館条例施行規則（平成 20 年 3 月 31 日規則第 53 号）第 3 条のとおりとし、休館日の開館は、PFI 事業者の提案に基づき、市と協議のうえで決定する。

(2) 利用形態及び予約の考え方

本施設の予約受付方法、利用形態は、募集要項等において示す。

(3) 利用料金について

利用者が本施設の使用にかかる料金として支払う利用料金は、条例等に基づき徴収し、PFI 事業者の収入とする。

新八戸市体育館の利用料金の額は、PFI 事業者の提案に基づき市が定める条例等の規定の範囲内で設定するものとする。ただし、かかる提案は、周辺の類似施設の利用料金を参考とした、合理的な金額水準であることを要する。維持管理・運営対象施設の利用料金の額は、八戸市体育館条例、八戸市武道館条例及び八戸市都市公園条例のとおりとし、PFI 事業者からの提案は求めないものとする。

なお、備品、その他設備等のうち、条例に定められていないものについては、本施設の供用開始までにおいて、市にて使用料を設定する予定であるが、提案においては、使用料の設定がないもの（無償）と見込むこと。

適正な利用者負担や施設運営の確保のため、利用料金の変更が必要な場合は、事前に市と協議し、市の承認を得て条例等の定める範囲内において利用料金を変更することができる

3. 業務の要求水準

(1) 受付・予約調整業務

① 受付業務

- ・ 開館時間中は受付カウンターに適切に人員を配置し、各利用形態の受付を行うこと。なお、受付方法については、利用施設ごと、本施設の一括受付など、本施設の運営方法等を考慮した上で、利用者が利用しやすい受付体制を構築すること。
- ・ PFI 事業者専用利用については、利用者の利便性を考慮して提案すること。
- ・ 受付カウンターにおいては、施設の利用方法、料金体系、施設の利用状況、教室の開催状況等の情報を分かりやすく表示すること。
- ・ PFI 事業者は、利用者に対して PFI 事業者が定める施設利用規則及び注意事項等の十分な説明を行い、事故やトラブルの防止に努めること。
- ・ トレーニングルーム利用者の年齢制限は、原則として設けないが、機器の年齢制限等の理由により制限を設ける場合は、適切に定めること。
- ・ 事故発生時に備え、応急処置・医療機関への連絡が円滑に行うことのできる体制を堅持すること。
- ・ 大会・イベント開催等、混雑時においては、混乱を招かないよう適切な人員配置及び対応を行うこと。
- ・ 高齢者及び障がい者等のうち補助を必要とする利用者に対しては、円滑な施設利用が行えるよう対応すること。
- ・ 教室・講座・イベント等の中止や一部施設の利用中止及び休館等の情報の告知は、受付カウンター及びホームページ等にて時期や期間を含め適切に行い、

トラブル等を回避すること。

② 予約業務

- ・ PFI 事業者は、維持管理・運営業務開始時における市の体育施設予約システムのうち、本施設に係る部分の管理・運用を行うこと。
(参考) 現行の八戸市体育施設予約システム
<https://yoyaku.hachinohe-sports.net/>

③ 問合せ対応業務

- ・ 窓口や電話、ファックス、メール等での各種問合せに対し、適切且つ丁寧な対応を行うこと。
- ・ 問合せ等の受付方法については PFI 事業者の提案に委ねるものとするが、問合せの内容については、各業務責任者間で確実に共有すること。なお、問合せへの対応は、開館時間内を基本とする。

(2) 利用料金の収受及び還付業務

- ・ 市の条例規則に基づき、本施設及び備品の利用に対して利用料金の収受を行うこと。
- ・ 利用料金は、受付窓口等による現金及びキャッシュレス決済による収受とすること。なお、PFI 事業者の提案により現金収受以外の方法の設定も可とするが、利用者の利便性の向上や業務の効率化を図ることが可能な方法（例：キャッシュレス対応端末による決済や口座引落とし等）とし、事前に市の承認を得ること。
- ・ 利用料金の収受に当たっては、利用券の自動販売機を設置する等、省力化に努めるとともに、売上及び利用者に関するデータを管理すること。
- ・ 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、事前に収受した利用料金について、原則として受付窓口等により現金還付を行うこと。

(3) 備品等の貸出・管理業務

- ・ 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、「利用規則」に基づき、利用者に対して適切な利用方法を説明すること。
- ・ 備品や用具の器具庫からの出し入れ、組み立て等を利用者が行う際、組み立てやセット方法の説明及び補助を行うとともに、事故の防止や施設・設備の破損防止を図ること。
- ・ 利用者に対し器具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。
- ・ 備品等の点検・確認等を行い、利用者が常に安全に利用できるようにするとともに、紛失、破損等の際には、速やかに補充等適切な措置をとり、利用者の便益を損なうことのないようにすること。
- ・ 備品等について、「備品台帳」を作成し、貸出状況を常に把握するほか、維持管理を確実にすること。

- ・ 備品台帳については、年1回、市に提出すること。なお、備品の更新等がない場合にはこの限りではない。

(4) 広報・誘致業務

① ホームページの管理、更新

- ・ PFI 事業者は、運営準備業務期間に開設した本施設のホームページを管理し、随時更新を行うこと。
- ・ ホームページより、一般専用利用の利用予約受付や PFI 事業者専用利用等の参加申込みが行えるよう、利用者の利便性に配慮すること。
- ・ 本施設の空き情報等を適宜、提供すること。また、市専用利用、PFI 事業者利用、市スポーツ協会専用利用、合宿優先利用の日程決定後、速やかに反映すること。また、窓口等で受け付けた予約についても、速やかに反映すること。
- ・ 地域スポーツ状況や地域の文化活動団体への情報提供を行い、スポーツ・文化活動の振興に取り組むこと。
- ・ サーバーは PFI 事業者において確保すること。また、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。

② パンフレットの作成・配布

- ・ PFI 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、常に配布できるように用意すること。
- ・ PFI 事業者は、市が使用する 100 部／年を用意すること。
- ・ パンフレットの内容は、PFI 事業者にて作成のうえ、市の承認を得ることとし、適宜見直すこと。

③ 誘致活動等

- ・ PFI 事業者は、関係団体や一般団体の他、民間企業、各種学校等、幅広い利用者への情報提供と PR 活動を通じ、大会やイベント等の誘致活動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等、可能な範囲で PFI 事業者への協力を行う。
- ・ 本施設のマーク、ロゴ及び商標その他記章等を作成する場合は、市に事前に承認を得ること。
- ・ 本施設の写真データ等を第三者に使用させることができるものとするが、写真データに著作権が存在する場合には、権利者と協議のうえ、適切に対応すること。なお、本施設の図面を使用する場合は、事前に市の承認を得ること。
- ・ 多様な媒体（新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、パンフレット、ポスター、インターネット、SNS 等）を活用した積極的なプロモーションを実施すること。

(5) 総務業務

① 遺失物の管理

- ・ 拾得物、遺失物は記録のうえ、届出等の適切な対応を行うこと。

② 利用者アンケートの実施

- ・ PFI 事業者は、アンケートやメール等を通じて、本施設の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し、必要な改善努力を行うこと。また、できる限りその情報を公開し、説明責任を果たすこと。

③ 文書・データ管理

ア 文書管理

PFI 事業者は、文書の管理について保存が義務づけられている期間中、適切な方法で管理し、紛失のないよう保存すること。

イ 統計・データの集計・分析

PFI 事業者は、以下の統計・データ集計及び分析を行い、業務報告書に記載すること。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）
- ・ その他、市の求めに応じた記録やデータ等

(6) 駐車場運営業務

- ・ 駐車場案内・誘導、満車・空車情報等、必要なサインを適切に設置すること。
- ・ 放置車両、長期間駐車している車両がある場合は、所有者に対して車両の移動・出庫指示を行うこと。
- ・ 開場時間中には、施設・設備等の巡回点検及び駐車車両等の異常の有無の巡回確認を行うこと。なお、異常が認められた場合は、危険を防止するため、早急に復旧措置及び応急措置を講じるとともに、速やかに市へ報告すること。
- ・ 出口等での機器のトラブル等、利用者からの苦情・クレーム等について迅速かつ適切に対応すること。
- ・ 事故が発生するおそれがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。

(7) 安全管理業務

① 事故防止・事故発生時対応

- ・ 安全管理に係る業務として事故防止に努め、事故発生時に備え、緊急時の対応、防犯対策及び防災対策について、「対応マニュアル」を作成し、従業員に研修を行うとともに、周知徹底を図ること。

- ・ 整備対象施設の利用者、来館者等の急な病気、けが等に対応できるよう、簡易な救急薬品等の救急セット、AED 等を設置するとともに、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。
- ・ 施設利用者に急な病気やけが、事故等が発生した時には、適切に対応するとともに、その発生状況と対応について詳細な記録を作成し、直ちに市に報告を行うこと。

② 災害時初動対応

- ・ PFI 事業者は、地震・大雨・暴風・洪水等の大規模な災害が発生した場合、利用者の安全を確保できるよう初動対応を行うこと。
- ・ PFI 事業者は、災害が開館時間外に発生した場合においても、PFI 事業者が速やかに来館し、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。
- ・ PFI 事業者は、運營業務開始前に、「災害時初動対応実施体制」及び「災害時初動対応マニュアル」を市に提出し、承認を得ること。なお、変更に当たっては、速やかに市に報告、承認を得ること。
- ・ PFI 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、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。
- ・ 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。

XI. 民間自主事業に関する事項

1. 民間自主事業について

PFI 事業者は、本施設において、本事業の目的の実現と利用者の利便性向上を目的として、相乗効果の期待できる民間自主事業を提案し、市の承認を得た上で実施することができる。

なお、民間自主事業は公共施設としてふさわしいものとし利用者の動向・要望等を踏まえ、維持管理・運営業務の期間途中からの実施、内容の変更も可能とする。

(1) 事業例

- ・ スポーツ用品の販売
- ・ カフェ、飲食機能、物販機能の設置
- ・ 自動販売機の設置
- ・ 送迎バスの運行（交通手段の限られる子どもや高齢者を対象に、提案プログラムの時間にあわせて運行するなど）
- ・ スポーツ教室、健康づくり教室、スポーツイベントの開催
- ・ 集客事業
- ・ その他利用者サービス業務等

(2) 実施条件

- ・ PFI 事業者は、施設整備費、光熱水費を含む全ての費用を負担し、独立採算により運営すること。
- ・ PFI 事業者は、料金を設定し、民間自主事業から得られる収入を自らの収入とすることができる。
- ・ 利用者からの利用料金収受が発生する民間自主事業においては、減免は行わない。
- ・ 利用者からの利用料金収受の発生しない民間自主事業は減免対象とする。
- ・ PFI 事業者は、本施設において、民間自主事業に資する施設の設置管理等を行う場合には、八戸市都市公園条例に規定する許可を市から得る必要がある。
- ・ PFI 事業者は、本施設において、子どもから高齢者までの幅広い年齢層を対象に、気軽に参加でき、楽しみながら健康づくり・体力づくりが可能なスポーツ教室や運動プログラムを企画し、実施すること。また、ジュニアの競技力向上を図るようなプログラムも取り入れ、地域スポーツの活性化を図ること。
- ・ 集客事業を実施する場合は、本施設を一時的に利用して行うこと。
- ・ PFI 事業者は、各プログラムの内容・対象者・時間・回数等を記載した年間計画書を提出し、市の承認を受けること。
- ・ 指導に当たっては、専門技能を有したインストラクターを適切に配置すること。
- ・ 実施内容は、利用者の参加動向をみて、適切に見直しを行うこと。なお、年度途中の変更については、市の承認を得ること。
- ・ その他、実施に当たっては、関係法令に則ること。