

**広島市安佐自然体験交流センター
整備・運営事業**

要求水準書

令和8年7月1日

広島市

第1 総則	1
1 本書の位置付け	1
2 事業の目的	1
3 要求水準書の変更	1
4 基本的事項	2
第2 施設整備業務	13
1 基本方針	13
2 対象業務	13
3 実施体制	13
4 各業務内容及び要求水準	14
第3 開業準備業務	20
1 対象業務	20
2 実施体制	20
3 各業務内容及び要求水準	20
第4 維持管理業務	22
1 基本方針	22
2 業務概要	22
第5 運營業務	23
1 基本方針	23
2 業務概要	23
第6 施設等の要求性能	24
1 施設整備に係る基本条件	24
第7 自主事業	47
1 基本方針	47
2 業務概要	47
3 自主事業専用施設・設備の整備及び維持管理	47
4 自主事業実施に係る事業計画の変更	48
5 自主事業実施に伴う法令等の遵守	48
第8 提出書類	49
1 計画書	49
2 報告書・成果品等	50

配付資料

- 資料 1 施設等整備スケジュール
- 資料 2 敷地全体図
- 資料 3 配置図
- 資料 4 既存施設現況平面図
- 資料 5 既存施設現況立面図
- 資料 6 西川ロッジ関係資料
- 資料 7 仕上表
- 資料 8 電気設備図
- 資料 9 給排水関連
- 資料10 ハザードマップ
- 資料11 取水候補関連資料
- 資料12 インフラ等配置図
- 資料13 専用水道関連資料
- 資料14 耐震診断調査結果(西川ロッジ)
- 資料15 備品一覧
- 資料16 固定資産一覧
- 資料17 年間行事予定表
- 資料18 各種事業一覧
- 資料19 令和 8 年度広島市青少年野外活動センター・こども村要覧
- 資料20 警備仕様書
- 資料21 清掃仕様書
- 資料22 給食業務契約書
- 資料23 事業報告書
- 資料24 決算関連資料
- 資料25 食事提供数推移
- 資料26 利用の手引き(令和 8(2026)年度版)
- 資料27 2026年度 活動プログラム集
- 資料28 野外炊飯メニュー&食材(令和 8 年度)
- 資料29 貸出倉庫在庫表
- 資料30 図面集
- 資料31 地質・測量報告書

※配付資料については、広島市大容量ファイル交換システムにより配付するので、希望者は以下までメールで問い合わせること。なお、問い合わせに当たっての電子メールの件名は「(企業名・提供希望資料名) 広島市安佐自然体験交流センター整備・運営事業」とすること。

【問合せ先】

広島市こども未来局こども青少年支援部青少年育成担当

E-Mail : ikusei@city.hiroshima.lg.jp

第1 総則

1 本書の位置付け

広島市安佐自然体験交流センター整備・運営事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、広島市（以下「市」という。）が、広島市安佐自然体験交流センター整備・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。）の募集及び選定を行うに当たって、本事業の入札参加者へ公表する入札説明書と一体のものであり、市が事業者に要求する水準を示し、入札参加者の提案に対し具体的な指針を示すものである。

2 事業の目的

本市の野外活動施設は、自然環境の中での集団宿泊生活を通じて心身共に健全な青少年の育成に寄与することを目的に、高度経済成長期に当たる昭和40年代から政令指定都市移行後の昭和50年代にかけて整備してきた。

そのうち、青少年野外活動センター・こども村については、建築後50年以上が経過し、耐震化・老朽化対策が課題となっているほか、建物の一部が土砂災害特別警戒区域に指定されているなど災害時の危険性の課題を抱えている。

また、開設時から現在までの施設の主な利用者層は、小・中学校や子ども会等のこども・若者であることから、その利用者数は、近年の少子化の影響によって減少傾向にあり、今後も減少するものと見込まれている。

こうしたことを踏まえ「青少年野外活動センター・こども村及び三滝少年自然の家・グリーンスポーツセンターの更新に係る基本計画（令和6年3月）」（以下「基本計画」という。）に基づき、施設の安全性や利便性を向上させるとともに、より幅広い年齢層の市民や広島広域都市圏市町を含めた広域からのこども・若者などの利用を促進し利用者数の増加が図れるよう、民間活力を導入した事業手法（DBO方式）による本事業を実施することによって、老朽化等の課題解決を図るものとする。

3 要求水準書の変更

(1) 要求水準の変更事由

市は、事業者の決定後、本事業終了までの期間に下記の事由により、要求水準を変更する場合がある。

ア 法令等の変更により、業務内容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

市は、要求水準を変更する場合は、事前に事業者へに通知する。要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づく事業者への支払金額を含め、契約・協定内容の変更が必要となる時、必要な契約・協定の変更を行うものとする。詳細は「設計・建設等請負工事契約書」および、「指定管理業務に関する基本協定書」において示す。

4 基本的事項

(1) 用語の定義

要求水準書において、使用する用語は以下の定義とする。

ア 本件施設

広島市安佐自然体験交流センターの建物本体、建築設備、附帯施設（インフラ設備も含む）、植栽、外構を含む全ての施設をいう。

イ 本件建物

広島市安佐自然体験交流センターの建物本体（管理宿泊棟：宿泊室、事務室、浴室、食堂、体育室、研修室、地域交流室等）をいう。整備内容は事業者が提案するもので、詳細な整備内容については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

ウ キャンプ場

野外活動ゾーンに整備を予定している施設である。整備内容は事業者が提案するもので、詳細な整備内容については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

エ こども開拓村（仮称）

里山ゾーン（現農園、牧場）に整備を予定している公共施設である。整備内容は事業者が提案するもので、詳細な整備内容については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

オ 大広場、広場

交流・レクリエーションゾーンに整備を予定している施設である。整備内容は事業者が提案するもので、詳細な整備内容については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

カ プレーパーク

交流・レクリエーションゾーンに整備を予定している施設である。整備内容は事業者が提案するもので、詳細な整備内容については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

キ インフラ施設

本件施設の敷地内で自家供給している上水道施設（取水施設、浄化施設、貯槽施設、配管等）と、敷地内の送電施設及び変電施設（キュービクル含む）、排水処理施設（排水管、汚水処理施設等）、ガス供給施設（集中ガス施設等）について、本事業で現行の施設の更新・改修や新設等による整備を予定している施設である。整備内容は事業者が提案するもので、詳細な整備内容については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

ク 事務備品

机・椅子、電話、棚等、建築物に固定しない備品をいう。備品の種類は事業者が提案し、設置するもので、詳細な備品については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

ケ 什器備品

野外活動に係る備品と事務備品を総称したものをいう。備品の種類は事業者が提案し、設置するもので、詳細な備品内容については「第6 施設等の要求性能」に示すとおりである。

コ 指定管理者

広島市安佐自然体験交流センター条例に基づき、新施設の管理運営を行う事業者のこと。

サ 受入事業

学校が行う野外活動、子ども会やスポーツ少年団等の合宿、家族などの宿泊を受け入れる事業（学校については優先予約があり、新施設においても継続を予定している。）をいう。

シ 主催事業

指定管理者が、市で定めた事業内容に応じて提案する事業（収穫体験、キャンプ、イベントなど）をいう。

ス 自主事業

食事等の提供業務や自動販売機設置など事前に市の承認を得て実施する事業をいう。

セ 点検

機能状態や減耗の程度などをあらかじめ定めた手順により調べることをいう。

ソ 保守

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・消耗品の取替等をいう。

タ 修繕

劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（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をいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品・消耗品の取替等は除く。

チ 更新

劣化した部位・部材や機器などを新しい物に取り替えることをいう。

(2) 本事業の基本的な考え方

本事業は、事業者が本件施設を整備し、指定管理期間内において本件施設等の維持管理及び運営を行う。

事業は以下の点を十分に踏まえ、実施するものとする。

ア 基本計画における再整備方針

本市に限らず広島広域都市圏市町を含めた広域から、より多くの利用者呼び込むため、大自然と広大な敷地を生かした本格的な野外活動や、ものづくり体験、収穫体験が行える施設として整備する。

特に、学校利用が少ない休日等の日帰り利用者の増加を図るため、子育て世代などのニーズが高いアウトドア活動や地域の賑わいの創出につながるイベントなどが行える施設を整備する。

イ 市が事業者に対して期待すること

(7) 施設の設置目的を果たすための施設

こども・若者が心身共に健やかに成長していくための多種多様な野外活動、体験活動、レクリエーション及び学習等ができる施設とすること。

(イ) 効率的・効果的な管理運営が行える施設

長期的に維持管理コストの低減が図れる設備等を導入するとともに、利用者のニーズに応じた柔軟な管理運営が行える施設とすること。

(ロ) 利用者満足度の高い施設

幅広い年齢層の利用者が、安全・安心で快適なサービスが受けられるよう、施設の安全性や衛生的な環境、デザイン性や美観等を確保するとともに、アクセシビリティやインクルーシブに配慮した施設とすること。

(ハ) 地域の活性化に貢献できる施設

事業者が提案する自主事業等を実施することで利用者数の増加やリピート率の向上につなげていくとともに、こども・若者だけでなく、広島広域都市圏市町を含めた広域からの来訪者や地域住民の多様な交流によるにぎわいを生み出す施設とすること。

(3) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 27 年 3 月 31 日までとする。

(4) 事業の実施スケジュール

現時点で予定している事業の実施スケジュールは次のとおりである。

- ア 事業契約締結 令和 9 年 3 月
- イ 設計・建設期間 令和 9 年 3 月～令和 14 年 3 月（5 年間）

期間	工事内容
令和 9 年 3 月～ 令和 12 年 3 月	こども広場内建物の解体・撤去、管理宿泊棟等の整備、インフラ施設の整備、設備・備品調達等
～令和 14 年 3 月	野外活動ゾーンの既存施設の解体・撤去及び新キャンプ場の整備、里山ゾーンの既存施設の解体・撤去及びこども開拓村（仮称）の整備、交流レクリエーションゾーンの既存施設の解体・撤去及び広場、大広場、プレーパークの整備、既存インフラ施設の解体・撤去、インフラ施設の整備等の本件工事のうち令和 9 年 3 月～令和 12 年 3 月で行う工事以外の整備等

※維持管理・運営期間の変更は行わないが、工事の完成時期を早める提案は可とする。

- ウ 開業準備期間（目安） 令和 11 年 10 月～令和 12 年 3 月（6 か月間）

※使用申請の受付等の開始時期は令和 10 年 12 月とする。

※具体的な準備期間については、本市と協議の上、決定する。

- エ 供用開始時期 ①施設の一部（宿泊棟など）：令和 12 年 3 月
②施設全体（キャンプ場など）：令和 14 年 3 月

※①施設の一部供用開始までの工事期間については、原則とし現施設の運営を継続しながら整備を行うものとする。なお、工事内容により、真にやむを得ず一時的に現施設の利用ができない期間が生じる場合は、あらかじめ本市及び現行の管理運営者と協議のうえ、利用停止期間及び日時を確定させること。その際、予約済みの利用者のキャンセルが生じないようにすること。

※②施設全体の供用開始を早める提案は可とする。

オ 維持管理・運営期間 令和12年3月～令和27年3月31日（約15年間）

※工事遅延等により、供用開始が遅れた場合、維持管理・運営期間については、本市と協議の上決定する。

(5) 業務内容

事業者は、以下の業務を行うものとする。

施設整備業務	本件施設の整備及び整備に付随して必要な各種業務、設備・備品の調達を対象とする。
開業準備業務	現行の管理運営者（（公財）広島市文化財団）からの引継業務及び維持管理業務、運営業務を実施するに当たり、必要な準備業務を対象とする。
維持管理業務	本件施設、設備・備品、敷地内の外構等の維持管理、修繕・更新、保守、警備等を対象とする。
運営業務	本件施設の運営業務（受入事業、主催事業）と、自主事業の運営及びそれに関連する施設・設備等の維持管理等を対象とする。

(6) 業務実施体制

ア 統括責任者

事業者は、本事業を実施するに当たり、市との連絡窓口を一元化するための統括責任者を配置すること。統括責任者は各業務責任者と兼務を可とするが、「イ 施設整備業務責任者」と、「ウ 開業準備業務責任者」、「エ 維持管理業務責任者」又は「オ 運営業務責任者」の兼務は不可とする。

なお、統括責任者は事業期間中、原則統一すること。

イ 施設整備業務責任者

事業者は、本事業における施設整備業務全般を掌握し、工事関係者を指揮監督する施設整備業務責任者を配置すること。

ウ 開業準備業務責任者

事業者は、本事業における開業準備業務全般を掌握し、開業準備関係者を指揮監督する開業準備業務責任者を配置すること。

なお、開業準備業務責任者は、運営業務の運営業務責任者と同一の者とする。

エ 維持管理業務責任者

事業者は、本事業における維持管理業務全般を掌握し、維持管理関係者を指揮監督する維持管理業務責任者を配置すること。

オ 運営業務責任者

事業者は、本事業における運営業務全般を掌握し、運営業務関係者を指揮監督する運営業務責任者を配置すること。

カ 責任者の配置及び変更

上記の各業務責任者の氏名、連絡先、その他必要事項を記載した「第8 提出書類 1 計画書」で示す計画書を、配置後速やかに市に提出すること。また、各責任者を変更する場合は、変更事由とその内容を、遅くとも1週間前までに市へ報告し、一覧表へ反映すること。

(7) 法令等

本事業を実施するに当たっては、次の法令及び条例・規則を遵守するとともに、各種基準等、マニュアル、ガイドライン、指針及び上位・関連計画等についても本事業の要求水準に照らし適宜準拠すること。

このほか本事業に関連する法令等を遵守することとし、これ以外に該当する項目については、本市と協議の上、対応すること。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者は、その許認可等を取得しなければならない。

また、適用及び準拠する法令等は、設計・工事着手時の最新版を使用すること。なお、本事業期間中に関係法令及び基準に変更があった場合は、その対応方針について、本市及び事業者にて協議を行い、対応方法を決定する。

ア 法令

- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 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）
- 環境基本法（平成 5 年法律第 91 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）
- 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- 消防法（昭和 23 年法律第 186 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）
- 高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 号）
- 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- 健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
- 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- 浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）
- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 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）
- 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）
- 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）
- 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）
- 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 53 号）
- 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（平成 13 年法律 64 号）
- 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 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）

- 国等における温室効果ガス等の排出の削減に配慮した契約の推進に関する法律（環境配慮契約法）（平成 19 年法律第 56 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）
- 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）
- 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）（平成 12 年法律第 100 号）
- 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和 42 年法律第 149 号）
- 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）（平成 12 年法律第 104 号）
- 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- ボイラー及び圧力容器安全規則（昭和 47 年労働省令第 33 号）
- 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）
- 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- 社会教育法（昭和 24 年法律第 207 号）
- 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- 脱炭素社会の実現に資するための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）
- 最低賃金法（昭和 34 年法律第 137 号）
- 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）
- 公衆浴場における水質基準等に関する指針（平成 12 年生衛発第 1,811 号）
- 公衆浴場における衛生等管理要領（平成 12 年生衛発第 1,811 号）
- 事務所衛生基準規則（昭和 47 年労働省令第 43 号）
- その他関連する法令

イ 条例・規則

(7) 広島県条例・規則

- 広島県建築基準法施行条例（昭和 47 年 3 月条例第 16 号）
- 広島県屋外広告物条例（昭和 24 年 11 月条例第 72 号）
- 広島県生活環境の保全等に関する条例（平成 15 年 10 月条例第 35 号）
- 食品衛生法に基づく営業の基準等に関する条例（平成 12 年 3 月条例第 11 号）
- その他関連する条例・規則

(4) 広島市条例・規則

- 広島市安佐自然体験交流センター条例（令和 7 年 2 月条例第 2 号）
- 広島市安佐自然体験交流センター条例施行規則（令和 7 年 2 月規則第 7 号）
- 広島市建築基準法施行細則（昭和 53 年 3 月規則第 31 号）
- 広島市火災予防条例（昭和 37 年 3 月条例第 15 号）
- 広島市環境の保全及び創造に関する基本条例（平成 11 年 3 月条例第 13 号）
- 広島市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和 47 年 3 月条例第 19 号）
- 広島市景観条例（平成 18 年 3 月条例第 39 号）
- 広島市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月条例第 14 号）
- 広島市食品衛生法施行細則（昭和 55 年 3 月規則第 20 号）
- 広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例（平成 21 年 3 月 30 日条例第 31 号）
- 広島市物品管理規則（昭和 44 年 11 月規則第 64 号）
- 広島市電気設備保安規程（昭和 40 年 9 月 30 日訓令第 9 号）
- その他関連する条例・規則

ウ 各種基準等

- 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- 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
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 官庁施設の防犯に関する基準
- 公共建築設計業務委託共通仕様書
- 官庁施設の設計業務等積算基準
- 建築設計基準
- 建築設計基準の資料
- 建築構造設計基準
- 建築構造設計基準の資料
- 構内舗装・排水設計基準
- 構内舗装・排水設計基準の資料
- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 雨水利用・排水再利用設備計画
- 建築設備耐震設計・施工指針
- 建築物の構造関係技術基準解説書
- 駐車場設計・施工指針
- 自然公園等施設技術指針（環境省）
- 環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）計画指針
- 排水再利用・雨水利用システム計画基準・同解説
- 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
- ガラスを用いた開口部の安全設計指針
- 昇降機技術基準の解説
- 広島市公共施設福祉環境整備要綱
- 木造計画・設計基準
- 木造計画・設計基準の資料
- 建築工事設計図書作成基準
- 建築工事設計図書作成基準の資料
- 建築工事標準詳細図
- 建築設備工事設計図書作成基準
- 擁壁設計標準図
- 建築工事標準仕様書・同解説
- 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）
- 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- 公共建築木造工事標準仕様書
- 建築物解体工事共通仕様書
- 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）
- 電気設備工事標準図（広島市都市整備局）
- 機械設備工事標準図（広島市都市整備局）
- 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）
- 公共建築工事積算基準等関連資料
- 建築工事監理業務委託共通仕様書
- 建築工事監理指針
- 建築改修工事監理指針
- 電気設備工事監理指針
- 機械設備工事監理指針

- 機械設備工事各種要領集
- 建築保全業務共通仕様書
- 建築工事安全施工技術指針
- 建設工事公衆災害防止対策要綱
- 建設副産物適正処理推進要綱
- 建設リサイクル推進計画
- 建設リサイクルガイドライン
- 土木工事数量算出要領
- 土木工事設計標準図
- 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）
- 日本産業規格（JIS）
- 日本農林規格（JAS）
- 日本電機工業会規格（JEM）
- 電気学会電気規格調査会標準規格（JEC）
- 内線規程（一般社団法人 日本電気協会）
- 配電規程（一般社団法人 日本電気協会）
- 高圧受電設備規程（一般社団法人 日本電気協会）
- 遊具の安全に関する規準（一般社団法人 日本公園施設業協会）
- 平成25年度における建設工事事務防止重点対策の実施について
- 営繕工事写真撮影要領
- 営繕工事写真撮影要領による工事写真撮影ガイドブック 建築工事編及び解体工事編
- 建築物修繕措置判定手法
- 建築・設備維持保全計画の作り方
- 建築物のライフサイクルコスト
- 敷地調査共通仕様書
- 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
- マンホールトイレ整備・運用のためのガイドライン
- 光害対策ガイドライン（環境省 水・大気環境局大気環境課大気生活環境室）
- 室内空気中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について
- 広島市都市デザインアドバイザー会議運営規程
- 広島市都市デザインアドバイザー会議開催要綱
- 石綿障害予防規則
- 市有建築物省エネ仕様（広島市都市整備局）
- その他関連する基準等

エ 広島市仕様書類

- 建築設計業務委託共通仕様書
- 建築設計業務委託特記仕様書
- （建築）地質調査業務委託仕様書
- （建築）地質調査業務特記仕様書
- 建築工事監理業務委託共通仕様書
- 建築工事監理業務委託特記仕様書
- （建築工事）仕様書
- （建築工事）共通特記仕様書
- 建築工事特記仕様書
- 建築改修工事特記仕様書
- 建築木造工事特記仕様書
- 解体工事特記仕様書
- （機械設備）特記仕様書
- 機械設備工事特記仕様書
- （電気設備）特記仕様書
- （電気設備土木）特記仕様書

- ・ (土木) 設計業務共通仕様書
- ・ (土木) 測量業務共通仕様書
- ・ (土木) 地質・土質調査共通仕様書
- ・ (土木) 調査・設計・測量業務等共通仕様書 (別添)
- ・ (土木工事) 仕様書
- ・ 土木工事共通仕様書
- ・ 土木工事共通仕様書 施工管理関係
- ・ (土木工事) 特記仕様書

オ マニュアル・ガイドライン・指針等

- ・ その他関連するマニュアル・ガイドライン・指針 等

カ 上位・関連計画

- ・ 広島市公共施設等総合管理計画 (令和4年3月改訂)
- ・ 広島市基本構想・第6次広島市基本計画 (2020-2030年) (令和2年12月策定)
- ・ 広島市実施計画 (2025-2030) 第3期「世界に誇れる『まち』広島」創生総合戦略 (令和8年3月改訂)
- ・ 第4次広島市食育推進計画 (令和4年3月策定)
- ・ 広島市こども・若者計画 (令和7年3月策定)
- ・ 広島市教育大綱 (令和8年3月改定)
- ・ その他関連する上位・関連計画

(8) 敷地概要

本件施設を整備する敷地の主な前提条件は、次のとおりである。ただし、これらの前提条件は参考として示すものであり、事業者は、本事業の検討・実施等に当たって、自らの責任において関係機関等への確認を行うこと。

所在地	安佐北区安佐町大字小河内5135番地他	
敷地面積	539,303㎡	
都市計画による制限	区域区分	都市計画区域外
	用途地域	なし
	建蔽率・容積率	なし
	日影規制	なし
	防火・準防火地域	なし
	高度地区	なし
建築・造成等に関する制限	宅地造成工事規制区域	
駐車場・駐輪場附置義務	なし	
景観計画の適用	一般地域	
屋外広告物禁止地区等	なし	
埋蔵文化財包蔵地指定	なし	
前面道路	安佐北4区351号線（敷地内通路経由）	
インフラ整備状況	<p>外部インフラ接続を行う場合は、各管理者の定める規則に従い、事業者の負担で整備すること。提案に当たっては、事業者にて必要な調査・協議を行い、接続箇所・方法等を決定すること。</p> <p>ア 上水 敷地内4箇所において井戸水等を取水の上、敷地内の浄水施設で処理ののち、貯留槽から敷地内各施設まで水道管を敷設して利用。 現況の詳細は「資料12 インフラ等配置図」で確認すること</p> <p>イ 汚水 各施設から下水管が敷設され、敷地内にある浄化槽処理施設にて処理の上、敷地内にある河川に放流。 現況の詳細は「資料12 インフラ等配置図」で確認すること</p> <p>ウ ガス プロパンガス利用、敷地外からのガス管の敷設なし</p> <p>エ 電力 中国電力株式会社より供給。安佐北4区351号線道路に架空配電線あり</p> <p>オ 電話等の通信回線 引込方法については事業者の提案によるものとする</p>	
地質条件	「資料31 地質・測量報告書」を参照のこと	
災害条件	土砂災害特別警戒区域及び警戒区域（一部） ※	

※敷地内における対象区域は「資料10 ハザードマップ」参照

(9) 敷地の留意点

ア 建設予定地は都市計画区域外であるが、建築面積が 200 m²を超える非木造建築物を想定していることから、建築基準法第 6 条第 1 項 3 号の確認申請※を行う必要があるとともに、一定規模以上の造成工事を行う場合、盛土規制法第 15 条第 1 項の協議が必要である。

また、都市計画法に定める開発行為の許可については、本事業における自主事業を含め、原則として不要とする。ただし、以下の点に留意すること。

(7) 将来的に指定管理者が行う自主事業は、市が事業目的とする開発行為と実質的に同等と認められる内容であること。

(4) 事業の実施範囲は、敷地内に限ること。

※確認申請及び許可申請手続及び申請に当たって必要となる書類・資料作成、関係機関との協議および手続きについて、事業者が主体的に実施するものとする。なお、公聴会及び建築審査会が必要となる場合には、事業説明を市と事業者で行うこと。

イ 敷地へのアクセス道路については、現状のままとし、道路の拡幅等を行わない。ただし、道路幅が狭く見通しが悪いため、近隣住民等の安全確保を考慮し、事業者は必要に応じて市等と協議のうえ、樹木の伐採が必要となる場合には、所有者等と協議の上、許可を得て伐採するなど、適切な対応を行うこと。

ウ 敷地内に設置されている電力・通信アンテナ等の電柱については、原則、現状のものを使用すること。ただし、整備に支障が生じる場合には、通信事業者等に対し移設等の対応を依頼するものとする。なお、依頼は本市が行うが、受注者も立ち会うこと。なお、事業者は整備内容の説明等を含め、本市の依頼に必要な資料提供および調整に協力すること。

(10) 事業概要（指定管理者が行う業務の範囲）

指定管理者が行う業務の範囲については、「指定管理業務仕様書」に基づき、業務を行うものとする。

第2 施設整備業務

1 基本方針

事業者は、以下の方針を基本として施設整備業務を実施すること。

- (1) 周辺の自然環境の景観に配慮した外観計画を行うとともに、野外活動や自然体験等を行う場として、ふさわしい施設とする。
- (2) 内外装や設備機器は、清掃及び点検・保守等が容易で効率的に行えるものとする。
- (3) 施設として十分な耐震性を確保するとともに、土砂災害等の災害のリスクを考慮した施設とする。
- (4) 給水設備、給湯設備、排水設備、空調設備、衛生器具設備等については、諸室の用途に応じた適切な計画とする。
- (5) 諸室の配置について、機能的な配置・構成とし、本施設を利用するすべての人にとって利用しやすい施設とする。

2 対象業務

(1) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 設計業務（基本設計、実施設計）
- ウ 各種許認可申請等の手続業務

(2) 建設・工事監理業務

- ア 建設工事
- イ 工事監理業務
- ウ 事業用地内の既存施設等の解体・撤去業務
- エ 設備・備品調達業務
- オ 近隣対応・周辺対策業務
- カ 中間検査・完成検査及び引き渡し業務
- キ その他これらを実施する上で必要な関連業務

3 実施体制

事業者は、本事業における施設整備業務責任者として建築士法第2条第2項に規定される一級建築士を配置すること。また、設計、建設、工事監理の各業務責任者を配置し、施設整備業務責任者と連携させ、設計・施工業務の円滑化を図ること。なお、施設整備業務責任者と各業務責任者（工事監理業務の業務責任者を除く。）を兼ねることは可とする。

4 各業務内容及び要求水準

(1) 設計業務（広島市委託契約約款（建築設計業務用）による）

ア 事前調査業務

(7) 事業者は、自らの提案において必要となる測量及び地盤調査（市が実施した調査結果以外で必要な箇所）、水道水質調査、電波障害対策調査、排水処理調査、アスベスト含有調査等、各種調査業務を事業者の責任において、必要な範囲・時期に適切に行うこと。

なお、各種調査の結果、新たにアスベストの含有が判明した場合など、事業者の帰責事由によらず工事費の増加又は工期の延長が生じるときは、市が責を負う。

(4) 事業者が、市の協力を必要とする場合、市は資料の提出、その他について協力する。

イ 設計業務（基本設計、実施設計）

(7) 事業者は、事業契約締結後、速やかに設計業務計画書を作成し、市に提出して確認を得ること。記載事項は、「第8 提出書類」及び「広島市調査・設計・測量業務等共通仕様書（令和7年9月）」に記載された内容とする。

(4) 設計業務の進捗管理は、事業者の責任において実施すること。

(5) 事業者は設計業務着手後速やかに、整備予定施設の基本設計に必要となる情報を市に提供すること。

(E) 事業者は設計業務計画書提出後、速やかに提案書に基づき基本設計を行うこと。基本設計完了後、要求水準書等と適合することを確認した上で、その確認結果とともに基本設計図書を市に提出すること。

(4) これを受けて市が、基本設計の内容について要求水準書等に適合するかを検査するため、実施設計への着手は、当該検査を受けた後とすること。

(6) 事業者は、基本設計に基づいて実施設計を行う。実施設計完了後、要求水準書等と適合することを確認した上で、その確認結果とともに実施設計図書及び金額内訳書を市に提出すること。これを受けて市は、実施設計の内容が要求水準書等に適合するか、金額内訳が適切かつ妥当であるかを検査し、検査完了後、工事着手とする。

(8) 事業者は、市からの要望があった場合に設計の内容、進捗等について、速やかに報告を行うこと。

(7) 事業者は、市との協議により設計を行い、その進捗状況等を市に適宜報告すること。

(7) 市は、基本設計及び実施設計の内容及び工事期間に対し、事業者の提案主旨を逸脱しない範囲で、変更を求めることができる。

(2) 事業対象地の一部は、急傾斜地法第2条における急傾斜地の特別警戒区域・警戒区域に指定されており、土砂災害の被害が想定される。災害リスクを回避・低減するよう施設の計画を行うこととし、土砂災害特別警戒区域内に、管理宿泊棟等の居室を有する建築物を配置しないこと。

ウ 各種許認可申請等の手続業務

(7) 施設整備に伴う各種申請

事業者は、以下に基づき本件施設の整備に必要となる各種申請を遅滞なく行うこと。なお、一定規模以上の造成工事を行う場合、盛土規制法第 15 条第 1 項の協議が必要である。

また、土壌汚染対策法に基づき、一定規模以上の土地の形質を変更する場合は、変更届出書を提出し、提出先の指示に従い必要な対応を適切に行うこと。なお、当該指示により調査の実施等が必要となる場合は、本業務の事業費内で行うものとするが、土壌汚染の除去等に係る対応については別途協議とする。

- a 事業者は、施設整備業務に伴う各種申請の事前協議及び手続きを事業スケジュールに支障がないよう、適切な時期に実施すること。
- b 施設整備に伴う各種申請業務を行うに当たり、関連法令等に定められた必要な協議及び手続きについてリストを作成し、事業者の責任において進捗管理を行うこと。
- c 建築基準法に基づく建築確認申請を行う際は、市に事前説明を行うこと。なお、申請に係る手数料は事業者の負担とする。
- d 各種許認可の取得時期及び取得時には、市にその旨を報告すること。

(2) 建設業務（広島市建設工事請負契約約款による）

ア 建設工事

事業者は、以下の事項に留意して実施すること。

- (7) 建設工事に必要な電気・水道等は、建設工事・事業スケジュールに支障がないよう事業者の責任において調達を行うこと。
- (イ) 事業者は、各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び建設業務計画書に従って、本件施設の建設工事（敷地造成、外構整備等を含む。）を実施すること。
- (ロ) 事業者は、建設業務責任者を通じて工事の進捗状況等を市に毎月報告するほか、市から要請があった場合、施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- (ハ) 市は、事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも工事現場の施工状況の確認を行うことができるものとする。
- (ニ) 近隣及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮し、工事中における本件施設の近隣住民や付近の道路を通行する車両等への安全対策については万全を期すこと。
- (ホ) 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下、排水処理等については、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対策を行うこと。
- (ヘ) 工事により発生した廃棄物などについては、法令等に定められたとおり適切に処理し、再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- (ヘ) 周囲の工作物や建物や道路などに損害を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の修繕及び補償は、事業者の負担において行うこと。
- (ヘ) 工事計画において工事関係車両の駐車スペースを十分に確保し、周辺道路で工事関係車両を待機させないこと。
- (コ) インフラ施設整備にあたっては、現状の施設状態を確認の上で、必要な個所の整備を行う

こと。なお、整備にあたっては上水用の水源の確保も含めて整備を行うこと。

(サ) 本件施設の要求水準については、「第6 施設等の要求性能」を参照のこと。

イ 事業用地内の既存施設等の解体・撤去業務

事業者は、本事業を実施するために必要な既存施設の撤去・解体を各供用開始時の2か月前までに行うこと。なお、事前調査結果を踏まえて、適切な解体工事を実施するものとし、その要求水準については、「第6 施設等の要求性能」を参照のこと。

また、建物の解体に併せて、「資料15 備品一覧」に記載の既存備品については、関係法令に則り適切に処分するものとする。ただし、同一覧に記載された備品のうち、再利用が可能と判断されるものについては、市と協議の上、再活用も可とする。

なお、既存地下工作物については、環境省通知（令和3年9月30日付「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について」の「第3 地下工作物の取扱いについて」及び、一般社団法人日本建設業連合会作成「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」に基づき、これに適合するものは存置を可とする。

ウ 設備・備品調達業務

事業者は、本事業を実施するために必要な設備・備品の調達、搬入・設置を各供用開始時の2か月前までに行うこと。なお、調達する設備・備品については、「第6 施設等の要求性能」を参照のこと。また、当該備品の購入に当たっては、「国等による環境物品等の調達の推進に関する法律」に沿って、できる限り環境に配慮するよう努めること。

エ 近隣対応・周辺対策業務

(7) 事業者は、建設業務の実施に当たり、事業者の責任において、事前及び事後の近隣への諸影響への対応及び対策を講じること。

(イ) 着工に先立ち、事前調査業務及び建設準備等を十分に行い、工事の円滑な進行に努めること。あわせて、地元説明会等により工事内容を周知して作業時間の了承を得るとともに、住民の安全を確保すること。

(ウ) 騒音、振動、悪臭、粉塵発生、排水処理等の公害、交通渋滞、その他、建設工事が近隣の生活環境に与える諸影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。

(エ) 本件施設近隣への対応について、事業者は市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。

(オ) 建設工事に関する近隣からの苦情等については、事業者の責任において、事業者を窓口として、適切に対処すること。

オ 中間検査・完成検査及び引き渡し業務

中間検査、完成検査及び引き渡し業務は、以下に基づき実施すること。また、出来高検査は、以下の「完成検査」を「出来高検査」に読み替えて実施すること。

(7) 中間検査

a 事業者は、市の検査規程に基づく本件施設の中間検査を原則、2回行うこと。ただし、実施設計で構造・規模が確定後、監督員と協議の上、中間検査の回数を最終決定すること。

- b 事業者は、a の検査の実施内容及び日程を事前に市に報告し、調整を経て検査を受けること。

(4) 完成検査、引き渡し

- a 建築基準法による検査済証のほか、本件施設を使用するために必要な各種証明書等を事前に取得すること。
- b 事業者は、必要な各種設備・備品等の搬入完了後、試運転を行うこと。その上で、市の立会いの下、事業者の責任及び費用において、完成検査及び各種設備・備品等の試運転検査を実施することとし、完了後、本市の完成検査を実施する。なお、事業者及び本市が行う完成検査は、施設整備業務責任者及び工事監理業務責任者の立会いの下で、実施すること。
- c 完成検査及び各種設備・備品等の試運転の実施については、それらの実施 14 日前までに市に書面で通知すること。
- d 事業者は、各種設備・備品等の点検・試運転を行い、本件施設の使用開始に支障のないことを確認し、必要に応じて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市へ報告すること。
- e 完成検査は、市が確認した設計図書との照合により実施すること。
- f 事業者は、各種設備・備品等の使用方法について「操作・運用マニュアル」を作成し、市へ提出した上で、その説明を行うこと。
- g 完成検査完了後、市は、必要な完成図書一式と鍵の受渡しをもって、事業者より本件施設の引渡しを受ける。なお、鍵はキーボックスに収納できるようにすること。
- h 本件施設の表題登記及び保存登記が必要な場合は、市が費用を負担した上で行うこととするが、事業者はこれに協力すること。

(3) 工事監理業務（広島市委託契約約款(建築監理業務用)による)

ア 基本事項

- (7) 事業者は、工事監理企業より、工事監理業務責任者（建築基準法第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を設置すること。
- (4) 工事監理業務は常任管理とする。（工事監理業務責任者又は担当技術者のいずれかが、現場作業日において常駐すること）
- (5) 工事の監理は、「建築工事監理業務委託共通仕様書」の内容に準じて、業務内容について市の確認を受けること。
- (1) 工事監理業務計画書（第 8 提出書類 1(2)）や工事監理報告書（第 8 提出書類 2(1)）等の提出書類の工事監理関係については本市の「建設コンサルタント等業務様式集」を活用すること。
- (4) 建設企業への指示は書面で行うとともに、市の求めに応じ、当該書面を提出すること。
- (4) 工事監理業務責任者は、工事監理報告書を提出するとともに、市の要請があったときには随時報告を行うこと。

イ 工事監理業務計画書

(7) 工事監理者は、工事監理業務着手前に、工事監理業務計画書（第8 提出書類1(2)）に従い、本市の「建設コンサルタント等業務様式集」を活用し、業務行程表、業務実施体制、工事監理条件、毎月の工事監理進捗状況の報告方法（出来高表など）等の必要事項を記載した工事監理業務計画書を市に提出し、確認を受けること。

(4) 工事監理業務責任者は、工事監理の方法に変更が生じた場合、市と協議すること。

ウ 工事監理業務

(7) 一般監理業務

一般監理業務については、以下の事項について、「建築工事監理業務委託共通仕様書」の内容に準じ行うこと。

- a 設計図書の内容の把握など
- b 設計図書に照らした施工図などの検討及び報告
- c 施工と設計図書の照合及び確認
- d 設計図書の内容に適合していることが確認できない場合の確認、市への報告、施工者等との協議
- e 工事監理状況の報告
- f 各施工段階における検査の方法
 - ・材料検査及び製品検査は、原則として現場にて確認する。現場検査が困難な場合は、工場検査又は書類検査による確認とする。
 - ・工事監理者は、試験、目視、計測の各行為の現場立会いによる確認を行うこと。
 - ・工事監理者は、施工者等が行った試験、目視、計測の結果を記した書面による確認を行うこと。
 - ・工事監理者は、工事に使用する材料及び製品の品質数量等について検査し、不合格品については、遅滞なく場外に搬出させ、監督員に報告すること。
 - ・工事監理者は、必要に応じて業務に関する説明、資料作成を行うこと。

(4) 監理に係るその他業務

- a 別途工事の調整に関する業務
工事監理者は施工段階における工事区分に関する調整等を行うこと。
- b 完成図等の確認に関する業務
工事監理者は完成図等が現場と整合している事を確認すること。

(4) 設計業務、建設業務、工事監理業務における共通事項

ア コスト管理

(7) 設計期間中のコスト管理

受注者は、施設整備業務費見積書に基づき、設計期間中におけるコスト管理を行うこと。

(4) 施工期間中のコスト管理

- a 受注者は、実施設計完了時（工事着工前）に、実施設計図書に基づいて契約金額に対する金額内訳書を作成し、本工事着工までに調査職員（監督員）に提出し確認を受けること。
- b 受注者は、金額内訳書作成に先立ち、単価表を作成して調査職員（監督員）に提出し確認を受けること。
- c 受注者は、金額内訳書に基づき、施工期間中におけるコスト管理を行うこと。

(ウ) コスト管理の考え方

- a 受注者は、契約締結から引渡しまで、要求水準の明確な変更が無い限り、技術提案内容を遵守し、施設整備業務費見積書に記載された単価を準用し、契約金額を下回るコスト管理を実施すること。なお、賃金又は物価の変動などにより工事価格の増加が予測される場合は、契約金額を下回るコスト管理を行うための提案を行い、本市と協議すること。
- b 施設整備業務費見積書に記載が無い項目については、調査職員（監督員）と受注者で協議の上、調査職員（監督員）が承諾した金額で単価を設定する。その際、共通仮設費、現場管理費及び一般管理費等の合計の直接工事費に対する比率は施設整備業務費見積書上の比率を上限とする。
- c 事業者の意向又は設計上の見落とし等に起因し、変更工事が生じた場合は、本契約の範囲内において対応するものとし、変更契約は行わない。ただし、特に必要な場合又はやむを得ない事由により変更工事が生じた場合には、本市と協議の上、契約約款に基づき「広島市建設工事設計変更ガイドライン」に則って、変更契約（建設対価の変更）を行うものとする。

(5) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

- ・市が実施する学校関係者への説明会等において、事業者は説明補助などの支援を行うこと。
- ・「移動等円滑化の促進に関する基本方針」及び「建築プロジェクトの当事者参画ガイドライン」に基づき、事業者において、障害者等団体からの意見を聴取し、市と協議の上、その内容を整備内容に反映させること。

第3 開業準備業務

1 対象業務

事業者は、維持管理業務及び運営業務に係る要求水準に基づき、円滑に本件施設を開業できるよう、以下の準備業務を行うこと。なお、以下の(1)から(4)の業務の実施に要する事業者の人件費等の経費は、事業者が負担することとし、(5)、(6)の業務については、別途、市と事業者との間で委託契約を締結する。そのため、当該業務に係る費用は入札金額、価格提案額に含めないこと。

※本業務委託に係る歳入歳出予算（当初予算）が議決されなかった場合又は減額若しくは削除があった場合、当該契約手続きを延期又は中止する。この場合、事業者の損害は補填しない。

- (1) 配置する職員等の確保、職員研修（活動プログラムの引継ぎ含む）
- (2) 業務等に関する各種マニュアルの作成、協議
- (3) 備品等に関する調整（本件施設及び備品の取扱いに対する習熟）
- (4) 現行の管理運営者からの業務引継ぎ
- (5) ホームページの作成
- (6) 使用申請の受付等（令和10年12月～）
- (7) その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2 実施体制

事業者は、本事業における開業準備業務責任者を常勤で配置すること。なお、開業準備業務責任者は、運営業務の運営業務責任者と同一の者とする。

3 各業務内容及び要求水準

(1) 配置する職員等の確保、職員研修

事業者は、施設が供用開始後に支障なく稼働するよう、職員の教育訓練及び研修、これらに必要なとなる資材及び消耗品費等の調達等を含めた稼働準備を行う。

(2) 業務等に関する各種マニュアルの作成、協議

令和12年3月から施設の一部供用を開始するため、その時点より（公財）広島市文化財団から全ての業務を引き継ぐこととなる。したがって、施設の一部供用開始までに、新施設での事業実施における運営マニュアルを事業者が新たに作成の上、市の承認を受けて実施する。

(3) 備品等に関する調整

現在の備品等一覧「資料15 備品一覧」を元に、事業者が提案する備品の種類に合わせて協議・調整を行う。同一覧に記載された備品のうち、再利用が可能と判断されるものについては、市と協議の上、再活用も可とする。

(4) 現行の管理運営者からの業務引継ぎ

現行の管理運営者である（公財）広島市文化財団から、施設運営に関する各種業務の内容、運用手順、利用者対応方法、維持管理に関する留意事項等について、計画的に業務引継ぎを受けるものとする。引継ぎに当たっては、市と協議の上、必要な期間及び方法を定めることとする。

(5) ホームページの作成

利用者への情報提供及びPRを目的として、施設専用のホームページを作成する。ホームページには、施設概要、利用方法、料金、予約手続、アクセス情報、イベント情報等を掲載することとする。

(6) 使用申請の受付等（令和10年12月～）

令和12年3月（施設の一部供用開始）以降の使用申請に係る利用者の予約受付及び活動の打ち合わせ対応等の業務を令和10年12月から行うこととし、人数や場所等の実施体制については、別途、市と協議すること。

第4 維持管理業務

1 基本方針

事業者は、以下の方針を基本として維持管理業務を実施すること。

- 予防保全を基本とし、計画的に修繕及び更新を実施することで、経年劣化による危険・故障等の未然防止に努めるとともに、ライフサイクルコストの縮減に努める。
- 施設が有する機能及び性能等を常に良好に保つ。
- 合理的かつ効率的な業務実施に努める。
- 施設を快適かつ衛生的に保ち、施設で従事する者の心身の安全を確保する。
- 環境負担を低減し、省資源、省エネルギーに努める。

2 業務概要

指定管理業務仕様書のとおりとする。

第5 運營業務

1 基本方針

事業者は、以下の方針を基本として、運營業務を実施すること。

(1) 施設の設置目的を果たす事業等の実施

豊かな自然に恵まれた環境や地域の特性を生かした自然体験活動などを通して、青少年の健全育成、幅広い市民の生涯学習やレクリエーションの場となる事業を実施するとともに、利用者の活動に対して適切な指導・助言や必要な支援等を行う。

(例) 集団宿泊訓練、野外活動、自然体験活動、体育・レクリエーション活動、利用者との交流を図るイベントの実施や専門的な知識を有した職員の配置など

(2) 効率的・効果的な管理運営の実施

維持管理について長期的な計画を策定し、維持管理コストの低減を図りつつ、利用者ニーズの把握に努め、利用者ニーズに応じた運営を行う。

(例) 計画的な修繕、積極的なボランティア活用、利用者アンケートの実施など

(3) 安全・安心、快適性が確保された管理運営の実施

利用者が、年齢や障害の有無などに関わらず安全・安心、快適に活動できるよう、施設の安全性を保持するとともに、良好な環境衛生、美観の維持、緊急時の対応体制の充実など、快適な利用環境を提供する。

(例) 施設の日常点検、巡回警備、日常清掃、ユニバーサルデザインの什器備品調達、緊急時の対応マニュアルの作成など

(4) 地域のにぎわいづくりに貢献する事業の実施

地域住民と施設利用者との交流や、広域都市圏市町の住民も呼び込み、施設を拠点とした地域の賑わいづくりに貢献する。

(例) 施設を活用したイベント・大会の実施、町内行事への協力、地域特産品の販売など

(5) 環境に配慮した事業や管理運営の実施

ごみの減量・再資源化や自然環境保全活動に取り組むとともに、利用者に対する環境教育を推進する。

(例) 環境教育プログラムの実施、食品残渣や落葉などの堆肥利用、間伐材を利用した教材や備品の作成など

2 業務概要

指定管理業務仕様書のとおり。

第6 施設等の要求性能

1 施設整備に係る基本条件

事業者は、事業用地内にある既存施設を解体・撤去し、本事業に必要な施設を整備する。なお、西川ロッジについては事業者において改修し、利用することを提案することは可能とする。また、新たな機能の付加等は、事業者の提案とする。

本事業では、既存施設の体育館に代わり、スポーツやレクリエーション等を行うことができる体育室を管理宿泊棟に集約して整備することとしている。

(1) 既存施設の概要

青少年野外活動センター		完成年	構造	延床面積 (㎡)	解体等
1	宿泊棟A棟	昭和46年	RC造	2,117.0	解体
2	体育館	昭和49年	鉄骨+RC造	1,096.1	
3	宿泊棟B棟	昭和57年	RC造	404.5	
4	第3キャンプ場ロッジ	昭和49年	鉄骨造	100.1	
5	メインロッジ	昭和47年	RC造	321.4	
6	西川ロッジ	昭和48年	壁式RC造	221.2	改修 ※1
7	野外炊飯場 (C1、C2、C3) ※水場含む	—	鉄骨造・木造	60.0、60.0、C1不明	解体
9	高置水槽・ポンプ室	—	—	—	
10	汚水処理場	—	RC造	362.0	解体 ※2
11	中央炊飯場 ※水場含む	昭和48年 (平成5年改修)	鉄骨造	139.3	解体
こども村		完成年	構造	延床面積 (㎡)	解体等
1	研修センター棟	昭和55年	RC造	1,497.8	解体
2	旧牛舎	昭和55年	RC造	549.9	
3	サイロ	昭和55年	スチール製	12.6	
4	食堂 (増築含む)	昭和55年	RC造	495.0	
5	工作館	昭和55年	RC造	303.3	
6	野外ステージ	昭和55年	RC造	71.0	
7	管理舎、格納庫、堆肥舎	昭和55年	—	78+70.4+98.2	
8	屋外トイレ(9箇所)	昭和55年	RC造・CB造	39.2×2、40.2×2、41.2、 52.0×2、4.32、4.84	解体
9	農園休憩所身障者用便所	平成3年	木造	5.8	解体 ※3
10	あずまや (3箇所)	昭和55年	PC造	16.0×3	解体 ※4
11	あずまや(展望台)、野鳥観察舎	昭和55年	木造	16.0、16.0	
12	農園休憩所	昭和55年	RC造	90.0	解体 ※2
13	ポンプ・受水槽・高置水槽	昭和55年	CB造	21.0、39.4、20.6	解体
14	プロパン庫(2箇所)	昭和55年	CB造	13.9、1.7	

RC造：鉄筋コンクリート造、CB造：コンクリートブロック造、PC造：プレキャストコンクリート造。

「ー」は不明。野外炊飯場、水場において第1キャンプ場分は面積には含まない。

- ※1 事業者による活用の提案がない場合は解体とする。
- ※2 既存の施設・設備が利用できる場合は、改修も可とする。ただし、改修の場合、耐震性や安全性を確保すること。なお、污水处理場については、事業期間内での大規模改修が発生しないよう整備を行うこととし、農園事務所については、維持保全を前提として耐用年数30年以上を想定し、必要な整備を行うこと。
- ※3 便器、水栓の設備機器等をすべて更新し、「広島市公共施設福祉環境整備要綱」（別表）のⅢ公園の3公園トイレの基準に準拠できれば、改修も可とする。ただし、改修の場合、耐震性や安全性を確保すること。なお、維持保全を前提として耐用年数30年以上を想定し、必要な整備を行うこと。
- ※4 中央広場付近のあずまや2箇所については解体を必須とし、その他のあずまや、あずまや(展望台)、野鳥観察舎については、解体、改修、または現状のまま残置するか等の対応について、事業者提案とする。
- ※5 この他、上記概要に記載されてない倉庫等があり、事業者による活用の提案がない場合は原則解体とする。

(2) 本件施設の概要

本件施設は、宿泊・学習ゾーン、野外活動ゾーン、里山体験ゾーン、交流・レクリエーションゾーンの4つのゾーンで構成されるものである。

事業者は、以下に示す施設・機能を整備するものとする。その他に必要な施設や機能については、事業者の提案とする。

また、広島市公共施設福祉環境整備要綱に適合させること。

ア 宿泊・学習ゾーン

(7) 施設概要

施設区分	整備方針・求める機能	
管理宿泊棟	利用者の利便性の向上を図るため、企業の研修やミーティングなどに利用できる研修室、バレーボールやバドミントン等の屋内スポーツに利用できる体育室を管理宿泊棟に集約し、全館に空調設備を整備すること。	
管理 宿泊 棟に 含ま れる 施設	宿泊室等	学校や青少年団体向けの洋室や幼稚園・保育園向けの和室、家族や小グループ向けのトイレ・洗面台付きの部屋などを整備すること。
	事務室等	受付機能の効率性、防犯性に配慮した事務室や利用者の衛生管理のための保健室を整備すること。
	浴室・食堂等	宿泊やキャンプ場の利用者を想定した広さの浴室と食堂・厨房を整備すること。
	体育室	スポーツのほか、雨天時のレクリエーションなども想定した広さの体育室を整備すること。
	研修室	レクリエーションや研修、クラフトづくりなど多様な利用形態を想定した、汎用性の高い研修室を複数（3室）整備すること。
地域交流室	豆腐作り体験や地域文化の紹介などを通じた地域住民との交流や、登山やハイキング利用者の休憩・交流、子育て中の保護者同士の交流の場として活用できる地域交流室を設置すること。	

(4) 施設内容

構造	鉄筋コンクリート造（RC造）または鉄骨造（S造）
宿泊定員	270名～300名
施設	事務室、宿泊室（洋室、和室）、浴室（男女別）、食堂（150～300席）、体育室、研修室、地域交流室等

イ 野外活動ゾーン

(7) 施設概要

施設区分	整備方針・求める機能
キャンプ場	火おこしやまき割り体験もできる野外炊飯場や、衛生面に配慮されたトイレなどの設備を備え、区画サイトを設けたキャンプ場を整備すること。

(イ) 施設内容

施設	野外炊飯場 2 箇所以上、キャンプファイヤー場 3 箇所以上、テントサイト (10 区画以上)、トイレ等
----	--

ウ 里山体験ゾーン (現農園、牧場)

(7) 施設概要

区分	整備方針・求める機能
こども開拓村 (仮称)	畑づくりや収穫体験、小屋づくりなど、こどもに非日常的な体験を提供できる「こども開拓村 (仮称)」を整備すること。

(イ) 施設内容

構造	鉄筋コンクリート造 (RC 造) または鉄骨造 (S 造) (農園事務所)
施設	農園 (7,500 m ² 以上)、農園事務所、小屋等

エ 交流・レクリエーションゾーン

(7) 施設概要

区分	整備方針・求める機能
広場、大広場	少年野球やサッカー等のスポーツやレクリエーション、交流イベント、地域の行事などに利用できる広場、大広場を整備すること。
プレーパーク	こども自身が自然の中で工夫しながら自由にいきいきと遊べるプレーパーク (冒険遊び場) や、家族連れでも楽しむことができる大型複合遊具などを整備すること。

(イ) 施設内容

施設	広場：既存体育館及び隣接するグラウンド (あずまや、トイレ、ベンチ等) 大広場：既存の第 3 キャンプ場広場 (フェンス、トイレ、ベンチ等) プレーパーク (冒険遊び場、大型複合遊具等)
----	---

(3) 各種インフラの整備

ア インフラ設備の現状

本件施設におけるインフラの状況は、以下のとおりとなっている。

インフラ施設 (現状)	電気	中国電力株式会社
	ガス	プロパンガス ※
	上水	井戸水等を貯留槽に貯めて利用 ※
	下水	浄化槽処理後、河川に放流 ※

※「資料 12 インフラ等配置図」参照

(4) 各施設の要求水準

ア 宿泊・学習ゾーン

●：全供用
▲：一部供用

施設	諸室名		概要及び要求事項	供用時期	
				R12.3	R14.3
管理 宿泊 棟	宿泊室 等	宿泊室	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊定員は270名～300名とすること。 ・各宿泊室の構成は、洋室（6～8名定員程度の1タイプ以上）：30室以上、和室（10名定員程度の1タイプ以上）：2室以上 ・家族や小グループ向け（4～6名利用）のトイレ・洗面台付きの部屋：3室以上 ・宿泊定員を確保した上で、宿泊室の1室当たりの定員を少人数化する等、様々な利用者に利用しやすい形態にすること。 ・出入口扉については、こどもの利用を想定して引き戸・指詰め防止機能を備えるにすること。 ・宿泊室は、個別空調とし、室内で電源の入切及び温度調整が可能な冷暖房設備を備えること。 ・防犯対策のため、部屋の入口は施錠可能とすること。 ・上記宿泊室のうち、車いす使用者対応宿泊室を1室以上設け、部屋の機能は「広島市公共施設福祉環境整備要綱」（別表）のI建築物の12宿泊室の基準に準拠すること。 	●	
		付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・各階ごとにトイレ、洗面所設置すること。 ・ゴミステーションや掃除用具とロッカーを設置すること。 		
		リネン室	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊室が配置されている各階に設置すること。 ・シーツ等のクリーニング時の搬入出に配慮した配置とすること。 		
事務室 等	事務室 等	事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・受付カウンターを設置すること。なお、利用者の出入りを確認できるよう、エントランスへの見通しを確保すること。 ・事業者の施設運営に必要な事務室を設けること。 ・職員の人数に合わせて、運営に支障がないように机やミーティングスペースを設けること。 ・受付と隣接又は一体で配置し、受付と廊下を介せず出入りできるようにすること。 ・事務机、椅子、パソコン、プリンター、ロッカー、キャビネット等を設置すること。 	●	
		給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・給湯設備を設けること。なお、独立室ではなく事務室等の一部スペースを利用して設置することも可とする。 ・ミニキッチンを設置すること。 ・利用者の視線や立ち入り等を避けられる配置とすること。 		
		更衣室・休憩室	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室と近接して男女別に設置し、職員が利用しやすい配置とすること。 ・更衣室には、ロッカーを設置すること。 		
		職員宿直室	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室付近に配置すること。 ・宿直職員が休息するための仕様とすること。 		

	会議室・会議スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室付近に設置すること。 ・利用団体との打合せ時にも使用できる会議室や会議スペースを、1箇所以上設けること。 		
	警備員室兼宿直室	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室付近に配置すること。 ・警備スタッフが待機、仮眠するための仕様とすること。 ・監視カメラのモニターを設置すること。 ※警備業務を機械警備のみとする場合、警備員室兼宿泊室の整備は不要とする。この場合、監視カメラのモニターを別の部屋に設置すること。 		
	中央監視室兼設備員控室	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内の各種設備を監視・制御する中央監視装置を設置すること。 		
	保健室	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室付近に独立した保健室を設けること。 ・ベッドを2台以上設置すること。 ・体温計や消毒液等の簡易な処置が可能な備品等を備えること。 ・冷蔵庫を設置すること。 ・体育室や屋外からの利用等に配慮した配置とすること。 ・けが・急病人の搬送を想定して、緊急車両等の動線や寄付きに配慮した配置とすること。 		
浴室・脱衣室	浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・男女別それぞれ30～50名が入浴可能な浴室の広さを基本とすること。 ・床は、防滑性、抗菌性の高い素材とすること。 ・多様な利用者のニーズを想定して、シャワー室を別途設けること。 	●	
	脱衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・男女別それぞれ浴室の広さに合わせて30～50名が利用可能な広さとすること。 ・浴室と脱衣室の出入口はできる限り段差のない計画とし、手すりを設ける等、利用者の安全性に配慮すること。 		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・上記がバリアフリー対応でない場合は、バリアフリー対応の浴室を別途設けること。 ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のI建築物の15浴室の基準に準拠すること。 		
食堂等	食堂	<ul style="list-style-type: none"> ・食卓は150～300席を確保すること。 ・学校利用等において利用者が円滑に食事できるようにするとともに、一般利用や事業者の提案による自主事業での利用方法を踏まえて、適切な規模や席数とすること。 ・床面は、汚れにくく、清掃のしやすさや衛生面に考慮した仕様とすること。 ・入り口付近に手洗場を設置することとし、蛇口は円滑に手洗いが行える必要数を設置すること。 ・テーブルや椅子等を設置すること。 ・食器や備品については、こどもが利用することを考慮した、適切な備品を選定すること。 	●	
	厨房	<ul style="list-style-type: none"> ・ドライシステム方式を原則とすること。 ・提供食数に応じた適切な規模、機器を備えること。 ・「大量調理施設衛生管理マニュアル」(厚生労働省)に準じて、適切な衛生管理を行える計画とすること。 		

		<ul style="list-style-type: none"> ・空調・換気設備等、厨房内の作業環境に配慮すること。 ・調理時に発生する臭気や騒音、ごみ処理の管理、節水等に配慮すること。 		
	食品庫	<ul style="list-style-type: none"> ・食品を衛生的に管理できる仕様とし、温度管理を適切に行うこと。 ・調味料やマスク等、調理に必要な備品等の保管を行えるスペースを確保すること。 		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・厨房前室：靴の履き替え、更衣、身支度確認、手洗い、消毒等、厨房に入室する準備を行える設備やスペース等を設置すること。 ・更衣・休憩室：調理作業に従事する職員に利用しやすい配置とすること。 ・ごみ置き場：屋外に設置し、耐久性のある素材により四方を囲うこと。廃棄物処理業者や調理員の作業性を考慮すること。 		
体育室	アリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ・競技用コートとしては、バスケットコート 28m×15m（ミニバスケットコート縦 28m～22m、横 15m～12mでも可とする）：1面以上、バレーボールコート 18m×9m：1面以上、バドミントンコート 13.4m×6.1m：2面以上が備えられる広さ・高さとする。なお、上記は重複して設置することも可とする。 ・上記の競技に必要な設置型の器機については併せて整備を行うこと。（バスケットゴール、バレーボールの支柱穴等） ・また、フリーゾーン及び天井高については、事業者の提案によるものとするが、上記の競技利用に当たり、必要な広さ・高さを確保すること。 ・自然学習やレクリエーション活動等を行うことができる多目的ホールにも兼用できる整備とすること。 ・スピーカーや音響設備等、各種式典やイベント等に利用できる設備を整備すること。 	●	
	更衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者数を踏まえ、適切な広さで整備するとともに、これに応じた個人ロッカーを設置すること。 		
	器具庫	<ul style="list-style-type: none"> ・上記競技に必要な用具の収納が可能な広さを整備すること。 		
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・全館冷暖房設備を整備するものとし、その場合も消費電力の低減等の省エネルギー化が図られる設備とすること。 ・全館照明設備はLEDを基本とし、省エネルギー化が図られる設備とすること。 ・ポーチや体育室前室等が必要であれば設けること。 ・アプローチから各室内へは段差等を無くし、バリアフリー対応とすること。 ・トイレは隣接する他諸室での利用が困難である配置の場合は、専用トイレを設置すること。 ・利用者数を踏まえ、荷物を置くスペースを確保すること。 		
研修室	大研修室	<ul style="list-style-type: none"> ・100名程度の利用を想定し、150㎡以上200㎡未満の広さの研修室を2室設けること。 ・遮音性に優れた間仕切りにより研修室を分割可能 	●	

			とする等、機能性、効率性を考慮した研修室とすること。		
	小研修室		<ul style="list-style-type: none"> ・50名程度の利用を想定し、60㎡以上100㎡未満の広さの研修室を1室設けること。 ・遮音性に優れた間仕切りにより研修室を分割可能とする等、機能性、効率性を考慮した研修室とすること。 		
	什器・備品等		<ul style="list-style-type: none"> ・上記研修室の利用者人数分が利用できる長机及び椅子を備えること。 ・各研修室にホワイトボード及びその他必要な備品について備えること。 		
地域交流室	工作室		<ul style="list-style-type: none"> ・受入事業や主催事業等での工作や豆腐作り等の体験作業ができる諸室を整備するとともに、必要な什器や器具類が収容できる空間を確保すること。 ・受入事業等での利用に必要な什器についても併せて設置すること。 	●	
	交流室		<ul style="list-style-type: none"> ・地域文化の紹介などを通じた地域住民との交流や、登山やハイキング利用者の休憩・交流、子育て中の保護者同士の交流の場として活用できる機能と空間を有した整備をすること。 		
共通	エントランスホール		<ul style="list-style-type: none"> ・一時的に多数の利用者が集中することを考慮した計画とすること。 ・土足禁止とし、下駄箱を設置すること。 ・利用者にわかりやすい案内表示を行うこと。 	●	
	情報発信コーナー・展示スペース		<ul style="list-style-type: none"> ・研修室、エントランスホール、廊下等の中若しくは隣接する場所に、各種の情報発信や学習パネル等を展示できるスペースを確保すること。 		
	トイレ		<ul style="list-style-type: none"> ・男女別トイレ及びバリアフリートイレを利用人数に応じて適切に配置すること。 ・各階に1箇所以上、車いす使用者等対応トイレを設置すること。 ・小さな子ども連れの方等も快適に利用できるようにすること。 ・人感センサー等による自動点灯・消灯可能な方式を基本とすること。 ・大便器は、暖房温水洗浄便座付き洋式とすること。 ・自動水栓等の節水型器具を基本とすること。(汚物流しは除く。) ・男子用トイレには、高齢者等が利用しやすいように小便器の周囲に手すりを1箇所以上設けること。 ・バリアフリートイレは、男女トイレとは独立した諸室を設け、車椅子と介助者やベビーカーで入室しても利用可能な大きさとすること。扉については、自動閉鎖装置付引戸にする等、利用者の利便性に配慮すること。車椅子使用者等対応トイレ、オストメイト対応トイレ、乳幼児連れに対応した設備(ベビチェア、汚物流し等)、呼出しボタン、大型ベッド等を設けること。 ・乾式とすること。 ・なお、バリアフリートイレは、「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のI建築物の8バリアフリートイレの基準に準拠すること。 		

		授乳室	・2～3人が同時利用できる授乳室を整備すること。 なお、おむつ替え台についても設置すること。		
		電気・機械室	・計画に応じ、適宜設けること。		
		廊下・階段等	・施設規模及び動線計画に応じて、必要な規模で設置すること。 ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のI建築物の5屋内通路・廊下、10階段の基準に準拠すること。		
		エレベーター	・エレベーターは利用者の動線に配慮した配置計画とすること。 ・障害者や高齢者等の移動や備品の運搬等に留意し、必要と考えられる台数を設置すること。 ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のI建築物の9エレベーターの基準に準拠すること。		
		備蓄倉庫スペース	・備蓄物資(ポータブル電源、簡易トイレ等)を保管するため、おおむね10㎡程度のスペースを確保すること。物資は本市が手配する。 ・備蓄スペースは、体育室の近接地に設けることとし、部屋の一部を活用するなど、専用室でなくても構わない。 ・スペースの設置方法は、建物内に設ける形式とする。		
	外部付属施設	敷地内放送設備	・宿泊管理棟や駐車場等で認識可能な屋外放送設備を設置すること。	● ※1 ※2	
		構内道路・通路	・通常及び非常時の通行に支障のないよう、適切な幅員及び斜度とすること。		
		植栽	・昆虫及び衛生害虫等のつきにくい樹種を選定すること。		
	外構	フェンス等	・各施設や駐車場及び動線等を考慮して、利用者及び運営スタッフ等の安全性の確保に必要な箇所において、フェンス等を設置すること。	● ※2	

※1 広島市公共施設福祉環境整備要綱の建築物、道路、公園、駐車場の基準を必要な個所において準拠すること。

※2 令和12年に供用する外部付属施設や外構の範囲については提案者からの提案により調整する。

イ 野外活動ゾーン

施設	諸室名	概要及び要求事項	供用時期	
			R12.3	R14.3
キャンプ場	テントサイト	・10区画以上のキャンプサイトを設置すること。 ・キャンプサイトは常設テント型ではないものとする。 ・バーベキューを行えるスペースを設けること。		●
	野外炊飯場	・100名程度での利用が可能なものを、2箇所以上設置すること。 ・共同作業による野外調理ができる施設を整備すること。 ・雨天でも調理や食事等が可能な屋根付きとすること。 ・調理用の炉、洗い場、調理台、食事用のテーブル等を設置すること。 ・供用冷蔵庫：容量800L以上のものを2基以上設置すること。(同等の容量であれば、基数は指定しない) ・作業広場として、火おこしやまき割り体験可能なスペース		●

		<ul style="list-style-type: none"> を設けること。 ・ごみ置き場を炊事場付近に設置すること。耐久性のある素材により四方を囲うこと。利用者や廃棄物処理業者の作業性を考慮すること。 		
	屋外トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・1 箇所以上整備すること。 ・各トイレとも以下の整備内容で整備すること。 ・自動水栓等の節水型器具を基本とすること(汚物流しは除く。) ・利用者数を踏まえ、適切な便器数、洗面器数を整備すること。 <p>【車いす使用者等対応トイレ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個室：1 ブース (必要な設備・機器を含む) ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のⅢ公園の 3 公園トイレの基準に準拠すること。 		●
	キャンプファイヤー広場	<ul style="list-style-type: none"> ・200 名程度が利用可能なキャンプファイヤー場を 1 箇所以上、100 名程度が利用可能なキャンプファイヤー場を 1 箇所以上、50 名程度が利用可能なキャンプファイヤー場を 1 箇所以上整備すること(現在のキャンプファイヤー場をそのまま利用する提案も可とする。) なお、他のゾーン内でのスペースを、キャンプファイヤー場として兼用してもよいものとする。 ・灰捨て場を設置すること。 		●
	器具庫	<ul style="list-style-type: none"> ・収容物予定物に応じて適切な規模で整備すること。 …現行の「資料 29 貸出倉庫在庫表」参照 		●
	通路・道路	<ul style="list-style-type: none"> ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のⅢ公園の 1 敷地内通路・園路及び広場出入口の基準に準拠すること。 		●

広島市公共施設福祉環境整備要綱の道路、公園の基準を必要な個所において準拠すること。

ウ 里山体験ゾーン(現農園、牧場)

施設	諸室名	概要及び要求事項	供用時期	
			R12.3	R14.3
こども開拓村(仮称)	農園事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・事務室、給湯室、更衣室・休憩室(スタッフ用)、トイレ等、受入事業や主催事業等での体験や農園の運営・管理に必要な人員配置に対応できる必要な機能・諸室構成での整備を行うこと。なお、各室の広さは提案による。 		●
	農園	<ul style="list-style-type: none"> ・7,500 m²以上の畑作を中心とした利用ができる農地として再整備すること。 ・農園の耕作に必要な農機具等の搬入に必要な出入り口やスロープ等必要な施設・設備も併せて整備すること。 ・圃場に水栓を必要数整備すること。 ・柵の設置など害獣対策に必要な措置を講じること。 		●
	小屋等	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設での体験に必要な機器や機具、また農園作業に必要な機器や機具、資材等の収納・保存に必要な広さの倉庫や作業場を整備すること。 ・農作業後の衛生管理に配慮し、利用者が手軽に手洗い等を行えるよう、手洗い場及び足洗い場を設置すること。 ・なお、倉庫や作業場は、必要な機能及び規模が確保される場合には、農園事務所内に併設することも可能とする。 		●
	屋外トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・1 箇所以上整備すること。 ・屋外トイレとして、以下の内容を整備すること。 ・各トイレとも以下の整備内容で整備すること。 		●

	<ul style="list-style-type: none"> ・自動水栓等の節水型器具を基本とすること。(汚物流しは除く。) ・利用者数を踏まえ、適切な便器数、洗面器数を整備すること。 <p>【車いす利用者等対応トイレ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個室：1ブース (必要な設備・機器を含む) ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のⅢ公園3公園トイレの基準に準拠すること。 ・なお、農園事務所内に併設することも可能とするが、外部から直接出入りできる構造のトイレとすること。 		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・水路等の農業用の設備は、現状から更新・改修が必要であれば整備すること。 		●

「広島市公共施設福祉環境整備要綱」の建築物、道路、公園の基準を必要な個所において準拠すること。

エ 交流・レクリエーションゾーン

施設	諸室名	概要及び要求事項	供用時期	
			R12.3	R14.3
広場等	広場：既存の体育館跡地及び隣接するグラウンド	<ul style="list-style-type: none"> ・レクリエーションや交流イベント、地域との行事等に利用できるよう、既存の体育館跡地及び隣接するグラウンドを合わせた広さを確保すること。 ・あずまや、ベンチ、フェンス等を必要に応じて適正な規模・配置にて整備すること。 		●
	大広場：既存の第3キャンプ場広場	<ul style="list-style-type: none"> ・8人制少年サッカーの試合ができる広さ(タッチライン68m×ゴールライン50m)及び、少年野球での利用も可能な広さを確保すること。 ・競技に応じて必要となるベンチ、防球フェンス、ゴールポスト等を適正な規模・配置にて整備すること。 ・なお、ライン引きの有無や、グラウンド面の仕上仕様、ベンチの仕様等については、事業者の提案によるものとする。 		●
	屋外トイレ(3箇所以上)	<ul style="list-style-type: none"> ・広場周辺、大広場周辺、プレーパーク付近にそれぞれ1箇所以上整備すること。 ・屋外トイレとして、以下の内容を整備すること。 ・各トイレとも以下の整備内容で整備すること。 ・自動水栓等の節水型器具を基本とすること。(汚物流しは除く。) ・利用者数を踏まえ、適切な便器数、洗面器数を整備すること。 <p>【車いす利用者等対応トイレ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個室：1ブース (必要な設備・機器を含む) ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のⅢ公園の3公園トイレの基準に準拠すること。 		●
	プレーパーク	<ul style="list-style-type: none"> ・整備内容は事業者の提案により整備するものとするが、ゾーンの目的に適し、こども自身が自然の中で工夫しながら自由にいきいきと遊べ、家族連れでも楽しめる施設・設備を整備すること。 ・整備を必須とするものは、冒険遊び場※、大型複合遊具1基以上、インクルーシブ遊具5基以上とする。 ・なお、市において期待・想定するその他の機能は以下のものとなる。 例：あずまや、ベンチ、幼児用遊具 等 ・設置するインクルーシブ遊具等については、こどもや子 		●

		育て中の保護者などから意見があった場合には、市と協議の上、整備内容に反映させること。 ・適所に、水飲み・手足洗い場を計画すること。		
--	--	--	--	--

「広島市公共施設福祉環境整備要綱」の公園の基準を必要な個所において準拠すること。
 ※冒険遊び場…「自分の責任で自由に遊ぶ」ことを大切にして、こどもが遊び場にある道工具や廃材、自然の素材を使って自分のしたいことを実現していく遊び場。

オ インフラ施設、共通

施設	内容等	概要及び要求事項	供用時期	
			R12.3	R14.3
給水施設・設備	<ul style="list-style-type: none"> 取水場所 送水管 受水槽（浄化施設） 給水管 等 	<ul style="list-style-type: none"> 園内の給水施設・設備および給水配管は全て更新すること（改修不可）。なお、ポンプ室、受水槽、高置水槽等の既存給水設備撤去も含む。 既存給排水管の撤去要否については、別途協議とする。 給水の目的に応じて、適切な水質を満足できるように、必要に応じて浄水設備を整備すること。 取水可能量は「別添資料9-9取水・浄水・給水システム概念図」のとおりである。施設の計画により水量が不足する可能性がある場合は、「資料12 インフラ等配置図」に示す取水候補地（①～⑧）の水量を確認の上、適切な個所において取水場所として整備を行うものとする。 ※なお、取水候補地の水量等については、「資料11 取水候補関連資料」を参照のこと。 施設ごとの給水方式については、各施設の特性を踏まえ、高架水槽による給水方式や加圧給水ポンプによる給水方式など、衛生的かつ合理的な方式を採用すること。 敷地内の給水設備は、散水、水飲み、手洗い、清掃、天然芝・植栽等への水やり、イベント利用などに配慮し、適切な位置に設置すること。 井戸水等の水質管理においては、定期的な水質検査を実施し、水質悪化の兆候が見られた場合には、予防的措置を講じ、利用者の健康に影響が及ばないよう最大限の注意を払うこと。 	▲※	●
排水施設・設備	<ul style="list-style-type: none"> 汚水処理場 排水管 雨水管、雨水溝、ます 等 	<ul style="list-style-type: none"> 現行の排水施設（汚水処理場、排水管等）においては、適切な整備（更新・改修）を行い、事業期間内での大規模改修が発生しない整備を行うこと。なお、現行の施設・設備が利用できない場合は、適切な個所において新設を行い、不使用管等は撤去もしくは閉塞すること。現在未使用である、宿泊棟付近の浄化槽および牛舎付近のし尿留槽についても、原則、撤去とする。 また、現行施設を使用せずに、施設毎での浄化槽設置等により排水処理が可能であれば、新たな方式での施設整備を可とする。 	▲※	●

		<ul style="list-style-type: none"> ・上記整備に当たっては、施設内で発生する各種の排水を速やかに処理し、停電時や災害を含め常に衛生的環境を維持すること。 ・雨水は既設雨水排水設備の流用が可能であれば、活用することとし、分流式とすること。 ・汚水処理施設は浄化槽法の基準を満たす仕様とすること。 ・各排水施設の整備においては、市の排水設備の手引き（平成30年度改訂版）に準拠すること。 		
電気施設・設備	受変電設備・幹線設備	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地外からの送電施設は現行施設が利用できれば、利用するものとし、電気事業者と協議・調整の上で、必要な施設があれば整備を行うものとする。 ・受変電設備は、敷地内の施設において必要な場所に効率的に配置・整備を行うものとする。 ・幹線の電源側配線用遮断器の定格電流は原則として400A以下とすること。 ・なお、管理宿泊棟においては、非常用自家発電設備を設置するものとし、停電発生時や災害時に、体育室、市職員用事務室、冷蔵庫・冷凍庫、トイレ等、必要な諸室の設備が最低でも10時間程度は稼働できるものとする。 	▲※	●
ガス施設・設備		<ul style="list-style-type: none"> ・ガスを使用する場合は、プロパンガスとし、必要な配管及び保管庫等を設置すること。 ・ガス漏れ警報器や緊急遮断弁等を設置し、法令を遵守するとともに安全性に十分配慮すること。 	▲※	●
敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道 ・道路 ・園路 	<ul style="list-style-type: none"> ・通路は、日常の維持管理、施設の補修、救急活動等のための管理用道路として利用できるよう整備するものとし、施設の配置計画や動線計画などを踏まえて、通行に支障のないよう、適切な幅員及び斜度とすること。 ・歩行者専用の歩道については、現行施設を活用しつつ、必要な個所において新設、改修等を行うこと。 ・通路の照明は、効率的な器具とし、デザイン性や維持管理のしやすさに配慮すること。 ・敷地内の既存園路（トレッキングコース）を有効活用し、利用者が安全に通行できるよう、必要に応じて樹木の剪定及び伐採や植栽の管理を適切に行うこと。 ・ランプ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。 ・通路照明は利用者の安全に配慮し、園路をガイドできるように配置すること。 ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」（別表）のⅢ公園の1敷地内通路・園路及び広場出入口の基準に準拠すること。 	▲※	●
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・サイン ・照明設備 ・駐車場、駐輪場 ・地下油タンク 	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設内の既設のサインの盤面を、統一感のあるデザインに更新すること。 ・新たに整備する施設や既存で利用する施設等も含めて、利用者の適切な誘導が図られるよ 	▲※	●

		<ul style="list-style-type: none"> う誘導サインを設置すること。 ・サイン等については、多言語化を行うこと。 ・「広島市公共施設福祉環境整備要綱」(別表)のIV案内・誘導の4案内・標示の基準に準拠すること。 ・各屋外施設においては、夜間でも安全に利用できるように、必要数の照明設備を設置すること。なお、照明は省エネルギー型器具(LED照明等)を採用し、必要に応じ、人感センサーや照度センサーを有効に活用することにより、消費電力を低減する工夫を行うこと。既存の外灯等の照明設備は、原則、撤去とする。 ・各屋外施設においては、可能な範囲でバリアフリー化を行い、誰でも安全に使用できるように配慮を行うこと。 ・施設に付属する専用駐車場は平面駐車場で50台以上を確保し、障害者、高齢者等の優先駐車場を2台以上設けること。 ・全駐車区画数が200を超える場合には、全体の1%に2を加えた以上の数とする。 ・職員用は、利用者とは別に必要台数分を確保すること。 ・大型バス12台以上が駐車できる場所や転回できるスペースを確保すること。 ・付属する駐輪場は適宜必要台数を確保すること。 ・駐輪場には屋根を設けること。 ・既設地下油タンク(3箇所)は、関係法令を遵守し、適切に撤去等を行うこと。 		
--	--	---	--	--

※インフラ施設に関しては、令和12年3月の管理宿泊棟関連の施設の供用に応じて、必要な施設・設備を同じ時期に供用できるように整備すること(事業者提案での必要機能・設備を一部供用時に利用できるようにする。)

(5) 施設等の性能

ア 全般

(7) 災害時における機能維持

敷地内には、土砂災害特別警戒区域・警戒区域の指定があり、主たる施設である宿泊管理棟の整備予定地は指定区域外であるが、その他の必要な施設・設備においても、指定区域の影響がないよう施設整備を行うこと。あわせて、災害により施設の一部に被害が生じた際も早期に回復・復旧させる計画とすること。

なお、提案に当たっては、工期やコスト面についても十分に考慮すること。

(4) 環境負荷への配慮

環境負荷低減・環境保全等の観点から、環境への負荷の少ない施設・設備とし、エネルギーの供給には、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用すること。

特に光熱水費の低減に資する事業者の創意工夫による具体的な取組の検討を期待する。

また、官庁施設の環境保全性基準である「ZEB Oriented相当以上」を確保すること。

(ウ) 周辺環境への配慮

日照や施設の防音対策、防臭対策、車両の出入りによる安全対策及びその他の対策を行い、近隣への影響の低減に配慮すること。また、本件施設の工事期間に当たっても、近隣へ与える影響に十分配慮すること。

なお、対象地は都市計画区域外であるが、200 m²を超える非木造の建築物を予定しているため、建築基準法第6条第1項3号の確認申請を行う必要があるとともに、一定規模以上の造成工事を行う場合、盛土規制法第15条第1項の協議が必要である。

イ 建築

(7) 一般事項

a 全般

- (a) 住環境や自然環境等に配慮した計画とすること。諸室の作業内容を検討し、「第61(2)本件施設の概要」に示した構成とすること。
- (b) 各種の設備や備品が配置可能なスペースを確保し、各事業の流れに応じて、作業が適切に行えるよう計画すること。
- (c) 施設の配管や設備等においては補修・修繕等を容易にする工夫を行うとともに、工事車両の搬出入や仮設計画の容易さ等、大規模修繕に配慮した計画とすること。
- (d) 備品や家具等の転倒防止措置を講ずること。また、収納戸棚等は耐震ラッチ付きのものとし、収納物の飛び出しを防止すること。
- (e) 各諸室のドアには、必要に応じてストッパーを取り付けること。
- (f) メンテナンスバルコニーを設置する等、清掃、点検、保守管理に配慮した計画とすること。
- (g) 緊急時に安全に避難できる手段を確保し、避難経路及び避難装置に明確な表示を施すこと。
- (h) 施設内の適切な場所に正確な温度計、湿度計を設置し、温度及び湿度を空調、換気等により管理する計画とすること。
- (i) 施設内は禁煙とすること。

(4) 構造

a 構造・耐用年数

- (a) 施設の耐用年数は、30年以上を想定すること。
- (b) 構造躯体及び建設資材は、普及品・標準品を基本とし、将来的に更新しやすい仕様にするとともに、再利用や再資源化が可能な材料を最大限導入すること。

b 耐震安全性の分類

耐震安全性の分類については、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」における以下の分類と同等以上の水準とすること。

構造体	Ⅱ類
建築非構造部材	B類
建築設備	乙類

(ウ) 仕上げ等

a 共通

- (a) 仕上げ材等は、原則として「建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に記載されるものと同様以上とすること。
- (b) 建築材料は、揮発性有機化合物の少ないもの（ホルムアルデヒド放散等級(F☆☆☆☆)）を使用するなど、室内の空気環境に十分留意すること。
- (c) 耐候性のある仕上げとすること。

b 外部仕上げ

- (a) 昆虫・鼠族、衛生害虫及び鳥類の侵入を防げる構造とすること。
- (b) 壁面保護性やメンテナンス性に優れた仕上げ材を採用すること。
- (c) 維持管理の効率性を考慮し、必要な箇所にキャットウォークを設置すること。
- (d) 外部（屋上も含む）に設置する大型設備機器については、振動や騒音への対策を講じること。

c 内部仕上げ

- (a) 床は、ドライ仕様とし、仕上げ材は不浸透性・耐摩耗性・耐薬品性を有し、滑りにくいものとする。また、平滑で清掃が容易に行えるものとする。
- (b) 天井には耐震ブレースや耐震クリップを使用するとともに、照明の落下防止ワイヤーを設置するなど、非構造部材の落下を防止することとし、可能な限り特定天井に該当しない計画とすること。
- (c) 天井、内壁及び扉は、耐水性材料を用い、隙間がなく平滑で、清掃が容易に行える構造とすること。
- (d) 室内の上方は、明るい色を基調とすること。
- (e) 床面から 1m までの内壁は、不浸透性材料を用いること。
- (f) 高架の取り付け設備（パイプライン、配管、照明設備等）及び窓枠等の塵埃の堆積する箇所を、可能な限り排除すること。
- (g) 開閉できる構造の窓には、取り外して洗浄できる網戸等を設置すること。
- (h) ガラスは、必要に応じて飛散防止措置を施すこと。
- (i) 手摺等の落下防止措置を、必要に応じて施すこと。

(I) 意匠・景観

- (a) 周辺環境や景観と調和した計画とすること。
- (b) 「広島市都市デザインアドバイザー会議開催要綱」および「広島市都市デザインアドバイザー会議運営規定」に基づき、都市デザインアドバイザー会議を開催し、当該会議に出席した専門家から提示された助言および提案内容を踏まえた内容とすること。なお、同会議は令和 9 年度以降、計 3 回の開催を予定しており、設計業務を担う事業者の出席

を必須とし、その他の関係事業者の出席については任意とする。会議の実施にあたっては、設計コンセプト等の基本的な考え方を示した資料や、平面図、立面図その他必要な各種図面等の資料を作成し、提示すること。

ウ 外構

(7) 全般

- a 周辺環境との調和を考慮し、施工、維持管理の容易性、経済性等を総合的に勘案し、設計・施工すること。耐久性や美観に配慮すること。
- b 歩車道等の動線を考慮して計画すること。
- c 必要に応じて、防犯上、適切な照明設備を設置すること。
- d 外来者や業者等の敷地内への進入に対する視認性を、確保すること。
- e 舗装については、想定される車両荷重に十分耐えうるものとする。
- f 建物の周囲は、清掃しやすい構造とし、かつ、雨水による水たまり及び塵埃の発生を防止するため、適切な勾配をとること。
- g 雨水を処理するため、必要に応じて敷地内に雨水埋設管を設置すること。なお、放流の同意については、管理者と協議すること。

(4) 動線等

- a 各施設への車両の出入口は、敷地内を通過する市道安佐北 4 区 351 号線が施設へのアクセス道路でもあることを考慮し、安全性に配慮して設けること。
- b 災害時の避難動線を、適切に確保すること。
- c 歩車分離を基本とし、歩行者と車両等が円滑かつ安全に移動可能な計画とすること。また、歩道には、適宜、視覚障害者用の誘導ブロックを設置すること。
- d 車両動線上には、動線マーキングやサインを用いて、運転手にわかりやすい計画とすること。また、一旦停止ラインやカーブミラーを設置し、敷地内における安全確保を図ること。

(7) 駐車場等

- a 管理宿泊棟に隣接する駐車場の他、各ゾーン単独で利用するにあたって適切な個所に必要台数を整備すること。

(4) 植栽

- a 維持管理のことも考慮し、過大なものとしめないこと。
- b 新たに植栽する場合は、建物や周辺との調和に配慮した適切な樹種を選定し、敷地内空地に適宜植樹すること。

エ 電気設備

(7) 共通

- a 事業者用事務室で集中管理できる仕様とすること。
- b エコマテリアルの電線及びケーブルを可能な限り採用すること。

- c 高効率型設備、省エネルギー型設備等を可能な限り採用すること。

(イ) 電灯・コンセント設備

- a 照明設備は、事務室では作業台面で 500 ルクス以上、休憩室・トイレは 200 ルクス以上、廊下は 100 ルクス以上となるよう整備すること。
- b 自然採光に配慮すること。
- c 電球等の破損による破片の飛散防止装置を設けた照明設備とすること。
- d 蒸気や湿気が発生する場所では、耐久性のある照明設備とすること。
- e 衛生的な照明設備とすること。
- f 事務室には業務遂行上必要な機器（PC、HUB、複合機、プリンタ等）を考慮してコンセント設備を設計すること。
- g コンセントの漏電防止に留意すること。
- h 非常用照明、誘導灯等は、関係法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。

(ウ) 電源設備

- a メンテナンスに配慮した電源設備とすること。
- b 停電発生時や災害時に、体育室、職員用事務室、冷蔵庫・冷凍庫、トイレ等、必要な諸室の設備が最低でも 10 時間稼働できるよう、非常用自家発電設備を設置すること。
- c 非常用自家発電設備の設置は、関係法令に基づき適切に行うこと。
- d 非常用自家発電設備は、施設内ネットワーク用の機器（ONU、ルータ、HUB、パソコンなど）に接続可能な計画とする。
- e 非常用自家発電設備は、集中豪雨による浸水等を考慮し、設置場所等定めること。
- f 非常用自家発電設備は、通常時の省エネルギーを兼ねた設備とすることも可能とする。

(エ) 受変電設備

- a 維持管理・運營業務に係る電力を賄う受変電設備を設置すること。
- b 浸水等を考慮した設置場所とすること。

(オ) 通信・情報設備等

- a 事務室における外線電話は 4 回線（電話：3 回線、FAX：1 回線）とすること。
- b 事務室及び研修室から必要諸室へ直接通話が可能な内線電話（又はインターホン設備）は、市と協議の上、適宜設置すること。
- c 通信・情報設備に必要な配線用空配管、穴あきプレートを設置すること。
- d 事務室にインターネットの接続が可能なように、情報コンセント及び配管配線工事を行うこと。
- e 管理宿泊棟において、宿泊室、食堂、研修室、地域交流室、体育室、その他必要と考えられる箇所に、無線 LAN サービス（Wi-Fi）が利用できる環境を整備すること。

f 通信・情報技術の革新に対応する配線交換の容易な計画とすること。

(カ) 拡声設備

a センター内の各施設への放送が可能な設備を設置すること。

b 設置する設備は、室外環境等に対応可能なものであること。

c 設置する設備は、音環境（騒音等のある部屋での使用等）に留意すること。

(キ) 誘導支援設備

a 本件施設の玄関等に、インターホン設備を設置すること。

b 車いす利用者等対応トイレには、非常呼出装置を設置すること。

(ク) テレビ共同受信設備

a 必要箇所にテレビ受信設備を設置すること。

(ケ) 機械警備設備

a 機械警備に必要な設備を設置すること。

b 的確なセキュリティの確保を図ること。

c 本件施設及び敷地全体の防犯・安全管理を図るため、監視カメラを必要な箇所に設置し、モニターによる一元管理を行うこと。

オ 機械設備

(7) 共通

a 省エネルギー、省資源に配慮すること。

b 更新・メンテナンス時の経済性等に配慮すること。

c 操作の容易性を確保すること。

(イ) 換気・空調設備

a 管理宿泊棟における宿泊室、食堂、脱衣室、研修室、地域交流室、体育室（更衣室含む）、事務室、更衣室・休憩室、職員宿直室、会議室・会議スペース、警備員室兼宿直室、中央監視室兼設備員控室、保健室及び農園事務所における事務室、更衣室・休憩室、その他必要と考えられる箇所には、冷暖房の可能な空調設備を設置すること。なお、事務室については、他の室とは独立した設備とすること。

b 厨房は結露が発生しないよう対策を講じるとともに、万一結露が発生した場合には、結露水が落下して衛生管理面に支障をきたすことのないような対策を講じる。また、厨房内を温度 25℃以下、湿度 80%以下の条件を満たすよう管理できる適切な給気・排気・空調設備を備えること。

c 浴室、厨房等の水蒸気及び熱気等の発生する場所では、適切に排気できる能力を有する強制排気設備を設けること。

d 食堂や体育室等の多人数で利用する部屋については、適当な位置に新鮮な空気を十分に供給する能力を有する換気設備を設けること。

- e 汚染された空気、昆虫及び衛生害虫等の流入を防ぐため、外気を取り込む換気口には、フィルター等を備えること。なお、当該フィルター等は、洗浄、交換が容易に行える構造とすること。
- f 少なくとも1日1回以上、厨房の床を乾燥させる能力を有する換気・空調設備を設置すること。
- g 衛生管理の程度の低い区域から高い区域に空気が流入しないように、換気・空調設備を設置すること。
- h 換気ダクトは、断面積を同一とするほか、直角に曲げないようにし、粉塵が留まらない構造とすること。
- i 熱源利用機器付近では作業環境に配慮し、熱源利用機器稼働時においても厨房内の温度25℃以下、湿度80%以下を維持すること。なお時期や諸室により当該規定を確保できないことがないよう、空調計画に十分配慮すること。
- j 集中管理・制御により省力化・効率化を図るとともに、管理宿泊棟においては、事務室内に、空調の集中リモコンを設置し、一括管理できるものとし、各諸室においても調整可能なものとする。
- k 設計用屋外条件は、建築設備設計基準最新版【広島】とし、設計用屋内条件は、夏期26℃、冬期22℃とする。

(ウ) 給水・給湯設備

- a 飲料水及び湯水を十分に供給しうる設備を適切に配置すること。
- b 飲料水以外の水を使用する場合は、独立したパイプで送水し、パイプにその旨を表示するほか、色分け等により明確に区分すること。
- c ボイラー等は、衛生上支障のない適当な場所に設置し、目的に応じた十分な構造・機能を備えたものとする。
- d 給水設備は、防錆設備とすること。
- e 受水槽を設置する場合は、受水槽内の残留塩素濃度が適切に維持できる機能を備えたものとする。
- f エネルギーを効率的に利用できる給湯方式を選定するとともに、レジオネラ菌対応などの衛生面の配慮も行うこと。
- g 給湯室や授乳室などの室には、飲用に適する給湯設備を設置すること。
- h 冬期の凍結防止対策等に十分考慮すること。

(イ) 排水設備

- a 本件施設から排出される排水を、適切に処理する排水処理施設を設置すること。なお、排水処理施設や配管等からの逆流を防止するため、各諸室と排水処理施設を接続する配管には十分な段差を設けること。
- b 必要に応じて、グリストラップを設けること。

- c 汚染作業区域の排水が、非汚染作業区域を通過しない構造とすること。
- d 冷却コイル、エアコンユニット及び蒸気トラップ等からの排水は、専用の配管で、汚染作業区域及び非汚染作業区域外へ排出すること。
- e 排水設備には、十分な臭気対策を講じること。

(オ) 衛生設備

- a 手洗い設備の排水が、床に流れないようにすること。
- b 大便器は全て洋式とすること。
- c 小便器は壁掛け低リップ型とすること。
- d 節水器具の採用に努めること。
- e 衛生的で使いやすい器具を採用すること。
- f 衛生器具は、汚れが付きにくく、落としやすいよう表面処理をしたものとし、かつ、清掃が容易に行えるようにすること。

(カ) 昇降機設備

- a 車椅子等での訪問者及び荷物運搬用として、原則、日本産業規格に定める定員 11 人以上のものを設置すること。
- b 宿泊室や厨房等において荷物運搬専用が必要である場合は、小荷物専用昇降機を設置すること。

(キ) 自動制御機器、中央監視設備

- a 中央管理制御システムは、設備管理の労力低減を行えるとともに、各設備の故障などに対して迅速・的確に対応できる情報が適切な場所で管理できるシステムとすること。
- b 中央監視制御システムは、中央監視室兼設備員控室に設置すること。

カ 調理設備

(7) 基本的な考え方

以下の点に留意し、調理設備の規格及び仕様等を計画すること。なお、必要なメンテナンスの頻度、費用等も踏まえて計画すること。また、設置に当たっては、衛生面のほか、作業の合理性にも配慮すること。

- a 温度と時間の管理及び記録を行うこと。
- b 微生物の増殖を防止する設備の構造・材質とすること。
- c 塵埃やごみ等の堆積を防止する構造とすること。
- d 昆虫・鼠族及び衛生害虫等の進入を防止する構造とし、気密性を確保すること。
- e 洗浄・清掃が簡便な構造とすること。
- f 床面を濡らさない構造とすること。
- g 外装材等は、原則としてステンレスとすること。
- h 必要な箇所に、転倒防止措置を講ずること。

- i 騒音を発する設備は、その低減に努めること。
- j 清掃やメンテナンスを容易にするため、各設備単体で据付可能なものとする。
- k 手洗い設備は、温水が供給可能であり、肘まで洗える大きさの洗面台を設置するとともに、手を使わずに操作できる蛇口を設けること。

(イ) 調理設備の仕様

a 板金類

(a) テーブル（作業台）類甲板

- ① 甲板のつなぎ目は極力少なくし、塵埃やごみ等の堆積を防止する構造とすること。
- ② 壁面設置の場合、背立て（バックスプラッシュ）を設け、水等の飛散を防ぐとともに、壁面を汚さないよう考慮すること。また、塵埃やごみ等が堆積しない構造とすること。

(b) シンク類の槽

- ① 仕様、板厚、つなぎ目、背立て及び甲板のコーナー取り等に関しては、テーブル類甲板の仕様と同等とすること。
- ② 排水金具は十分に排水を行える構造のものとし、悪臭の発生を防止するため、トラップ式の金具等を用い、清掃が容易なものとする。
- ③ 槽の底面は、水溜りのできない構造とすること。

(c) 脚部及び補強材

清掃しやすく、ごみの付着が少ないパイプ材を使用すること。

(d) キャビネット・本体部

- ① キャビネットは扉付とすること。
- ② 昆虫及び衛生害虫等・異物等の侵入を防ぐ構造とすること。
- ③ 本体・外装は、拭き取り清掃がしやすい構造とすること。

(e) アジャスター部

- ① ベース置き以外は、高さの調整が可能なものとする。
- ② 防錆を考慮したものとする。
- ③ 床面清掃が容易に行えるようにすること。

b 調理機器等

(a) 共通事項

① 冷蔵庫・冷凍庫

- i. 内装はステンレス製とすること。また、庫内の棚、ドアハンドル等ステンレス以外の素材を使用する部分は抗菌仕様とすること。
- ii. 隙間のない密閉構造とすること。
- iii. 排水トラップ等を用いた防臭構造とすること。
- iv. 冷蔵庫、冷凍庫からの結露が床面に流れないように対策を講ずること。

② 下処理設備・機器

- i. 食材が直接接触する箇所は、衛生的で洗浄及び消毒洗浄及び消毒の繰り返しの耐

える仕様とすること。

- ii. 切断用の機器は、安全装置付きのものを採用すること。
- iii. パーツごとの分解、清掃を可能とする等、清掃しやすい構造とすること。

③ 熱設備・その他

- i. 排熱等により調理作業環境に支障をきたさない設備とすること。
- ii. 設備配管等が機外に露出していない構造とすること。

(b) 調理・加工機器

① コンロ

- i. 利用者への提供時間・回数を考慮した調理が可能なコンロを設置すること。
- ii. コンロの燃料方式は事業者の提案によるものとするが、効率的で燃料費が過大にならない方式の設備とすること。

② 揚げ物器

- i. 未加熱食材と加熱食材が交差しない構造とすること。
- ii. 食油や揚げかす等の処理及び洗浄が容易な構造とすること。
- iii. 油温温度表示機能があり、調理温度管理が容易な構造とすること。

③ 焼き物器

- i. 調理状態が確認できる構造とすること。
- ii. 温度表示機能があり、調理温度管理が容易なものとする。

④ 炊飯器

- i. 利用者への提供時間・回数を考慮した炊飯が可能な機器とすること。

(c) 洗浄機器

- ① 確実な洗浄性能を有した設備・機器とすること。
- ② 使用する食器等に応じ、確実に洗浄できる洗浄機とすること。

(ウ) 調理設備の据え付け方法

以下の点に配慮しながら、設備ごとに最も適切な据え付け方法を採用すること。

- a 耐震性能を考慮し、導入する設備の形状に合わせた固定方法（床へのアンカーボルトによる固定や壁への固定金具による固定等）とすること。
- b 設備周りの清掃が容易であること。
- c 塵埃、ごみが堆積しないこと。
- d 調理設備の耐震に関する性能は、建築設備の耐震安全性の分類に準じること。

キ 什器備品

以下に示す什器備品等を調達すること。なお、調達する什器備品等は原則新品とするが、「資料15 備品一覧」に記載の既存備品のうち、再利用が可能と判断されるものについては、市と協議の上、再活用も可とする。

(7) 事務備品等

以下の区分により、事務備品等の調達を行うこと。

種類	適用	数量
事務椅子	運営職員用	職員数分
事務机（パソコン机）	運営職員用	職員数分
パーソナルロッカー	運営職員用	職員数分
文具・消耗品収納庫	適宜	1台
打合せセット	4名分椅子、テーブル	1組以上
キャビネット		一式
傘立て	適宜	適宜
スリッパ	外来客用	50組以上
棚	A4縦サイズのチューブファイル10cm厚を200冊の書類の保管が可能なもの	一式

なお、上記以外の什器備品として、「(4)各施設の要求水準」にある什器や備品等で求めているものも併せて調達を行うこと。

ク その他

(7) AED装置

施設内にAEDを設置するとともに、従事者等に救命講習会を受講させること。なお、AEDの調達方法はリース等、事業者の提案とする。

(イ) 清掃用具収納設備等

- a 衛生上支障がない位置に、必要に応じて清掃用具収納設備を設けること。
- b 清掃用具収納設備は、不浸透性・耐酸性・耐アルカリ性の材質のもので造られていること。

第7 自主事業

1 基本方針

事業者は、本施設の目的・主旨に基づき、本施設の屋内、屋外及び周辺の自然環境等を活用して、施設利用者が利用できるレクリエーションや学習・文化・飲食・スポーツ・娯楽等の活動に関する事業等を実施することができる。

なお、実施にあたっては事前に市の承認を得て実施するものとする。

2 業務概要

指定管理者候補者応募要領、指定管理業務仕様書のとおりとする。

3 自主事業専用施設・設備の整備及び維持管理

自主事業専用施設及び設備（受入事業や主催事業では使用しない自主事業専用部分をいう。以下同じ。）の整備費用及び事業期間中の維持管理費用を事業者の負担とする。

自主事業専用施設及び設備の整備に当たっては、以下の【自主事業専用施設・設備の整備費用及び設備の整備に関する考え方】も踏まえて、整備内容を提案し、市の承認を得ること。

なお、自主事業専用施設・設備を整備した場合は、事業者が次期事業期間も継続して当事業を受託する場合を除いて、事業期間満了時に原状回復したうえで市に土地の利用権を返却すること。この間における同施設・設備の所有権のあり方等については、本事業の契約締結までに市と事業者の間で調整する。

【自主事業専用施設・設備の整備費用及び設備の整備に関する考え方】

・施設、設備整備費用

自主事業専用施設・設備の整備費用は、独立した建築物とする場合は全額を事業者が負担とし、原則として、事業期間満了後には事業者の負担により撤去する。また、本件建物と一体的に整備するにあたっては、本件建物の建築費及び建築設備費の総額を自主事業専用部分の面積と本件建物の面積との比率で案分した額とする。なお、厨房エリアに係る整備費用については、本市が負担するため、「様式4-15」の【整備費用相当額の算定（税抜き）】の「自主事業施設面積割合⑧」に含めないこと。

・維持管理経費

同設備の維持管理経費は事業者の負担とし、原則として、事業期間満了後には事業者の負担により撤去する。

※本事業の入札金額には、厨房エリアを除き、自主事業専用施設の整備費用及び設備の整備費用は含めないこと。

・光熱水費の区分管理

自主事業において専用施設、専用室、または専用設備を設ける場合には、指定管理エリアとの光熱水費の区分管理を可能とするため、電気・ガス・水道の使用量を個別に把握できる子メーター等の計測機器を適切に設置すること。これにより、各エリアの使用実態に応じた費用負担の明確化を図るものとする。

4 自主事業実施に係る事業計画の変更

指定管理期間中に、自主事業に係る計画を変更し、提案時の計画より使用面積、使用日数、使用する設備の数等を増やす場合は、使用拡大に伴う使用料、貸付料の納付を求める。

5 自主事業実施に伴う法令等の遵守

自主事業の実施に係る工場立地法等の各種法令に基づく届出等については、事業者の責任において行うこと。

第8 提出書類

本事業実施に当たり、提出が必要な書類は以下のとおりとする。記載内容については、適時、市と事業者で協議を行い、追加・修正を行う場合もある。その他必要な書類については、市と協議の上、提出を行うこと。

1 計画書

(1) 事業全体に関する計画書

ア 事業計画書

提出時期	契約締結後速やかに
記載内容等	本事業に関係する全ての業務についての計画書 ・各業務実施予定企業 ・事業実施スケジュール ・統括責任者、施設整備業務責任者、施設整備業務における各業務責任者、開業準備業務責任者、維持管理業務責任者、運営業務責任者とその連絡先 ・その他必要な事項

(2) 施設整備業務に関する計画書

ア 事前調査計画書

提出時期	契約締結後速やかに
記載内容等	本事業の実施に当たり行う事前調査の内容とその時期。

イ 設計業務計画書

提出時期	契約締結後速やかに
記載内容等	設計業務、施設整備業務に伴う各種許認可申請等の手続業務を対象とする（設計業務仕様書を兼ねる。）。 ・実施企業とその業務内容・仕様 ・下請等企业とその業務内容・仕様 ・設計業務責任者の所属企業、経歴及び実績、保持資格、連絡先 ・設計業務、許認可申請等業務スケジュール ・その他必要な事項

ウ 工事監理業務計画書

提出時期	工事着手の2週間前まで
記載内容等	工事監理業務を対象とする（工事監理仕様書を兼ねる。）。 ・実施企業とその業務内容・仕様 ・下請等企业とその業務内容・仕様 ・工事監理業務責任者の所属企業、経歴及び実績、保持資格、連絡先 ・工事監理業務スケジュール ・その他必要な事項

エ 施工計画書

提出時期	施工前
記載内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施工図 ・ 総合施工計画書 ・ 工種別施工計画書 ・ 安全衛生管理計画書 ・ その他必要な事項

2 報告書・成果品等

(1) 施設整備業務に関する報告書、成果品等

ア 事前調査報告書

提出時期	調査を実施した都度
記載内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査日時、場所、調査結果 ・ 事前調査計画書との整合性の確認結果 ・ その他必要な事項

イ 定例会議事録（設計・工事）

提出時期	月2回（協議により変更する場合がある。）
記載内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設計進捗状況 ・ 各種協議内容及びその対応結果 ・ その他必要な事項

ウ 基本設計図書

提出時期	基本設計終了時
記載内容等	<p>(ア) 建築（総合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築（総合）基本設計図書計画説明書 <ul style="list-style-type: none"> 仕様概要表 仕上概要表 面積表及び求積図 敷地案内図 配置図 平面図（各階） 断面図 立面図（各面） 矩形図（主要部詳細） ・ 工事費概算書 ・ 仮設計画概要書 <p>(イ) 建築（構造）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築（構造）基本設計図書 <ul style="list-style-type: none"> 構造計画説明書 構造設計概要書 ・ 工事費概算書 <p>(ウ) 電気設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 電力設備計画概要書 ・ 通信設備計画概要書 ・ 昇降機設備計画概要書 ・ 仕様概要書 ・ 工事費概算書

	<p>(エ)機械設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空気調和設備計画概要書 ・給排水衛生設備計画概要書 ・仕様概要書 ・工事費概算書 <p>(オ)その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日影図 ・透視図 ・リサイクル計画書 ・福祉環境整備協議書 ・基本設計説明書（設計主旨及び計画概要等を含む。） ・ZEB化への調査、分析、検討等資料 ・現地写真 ・概略工事工程表 ・関係法令整理表 ・測量調査報告書 ・要求水準との整合性の確認結果報告書 <p>(カ)資料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各種技術資料 ・各記録書
--	---

エ 実施設計図書

提出時期	実施設計終了時
記載内容等	<p>(ア)建築（総合）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築（総合）設計図 <ul style="list-style-type: none"> 特記仕様書 仕様概要表 工事区分表 仕上表 面積表及び求積図 敷地案内図 配置図 平面図（各階） 断面図 立面図（各面） 矩計図 展開図 天井伏図（各階） 平面詳細図 断面詳細図 部分詳細図 建具表 外構図 植栽図 総合仮設計画図 ・既施設取こわし図 ・計画通知図書 ・消防計画書 ・排水設備計画協議書（雨水排水設備） ・工事費概算 <p>(イ)建築（構造）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築（構造）設計図

	<p>仕様書 伏図 軸組図 各部断面図 標準詳細図 各部詳細図</p> <ul style="list-style-type: none"> ・構造計算書 ・性能評価時提出副本（追加検討等資料共） ・計画通知図書 <p>(ウ) 建築積算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築工事積算数量算出書 ・建築工事積算数量調書 ・建築工事積算単価算出書 ・建築設計における仕様の設定等に関する基本的な考え方・注意事項（チェックリスト） <p>(エ) 電気設備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気設備設計図 <ul style="list-style-type: none"> 特記仕様書 工事区分表 敷地案内図 配置図 電灯設備図（系統図共） 動力設備図（系統図共） 雷保護設備図 受変電設備図 静止形電源設備図 発電設備図 構内情報通信網設備図 構内交換設備図 情報表示設備図 拡声設備図 誘導支援設備図 テレビ共同受信設備図 監視カメラ設備図 防犯・入退室管理設備図 火災報知設備図 中央監視制御設備 構内配電線路図 構内通信線路図 撤去図 ・昇降機設備設計図 <ul style="list-style-type: none"> 特記仕様書 工事区分表 昇降機設備図 撤去図 ・電気設備設計計算書 ・昇降機設備設計計算書 ・計画通知図書 ・中高層建築物の届出書 ・消防用設備等設置計画届出書 <p>(オ) 電気設備積算</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気設備工事積算数量算出書 ・電気設備工事積算数量調書
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・電気設備工事積算単価算出書 (カ)機械設備 <ul style="list-style-type: none"> ・空気調和設備設計図 <ul style="list-style-type: none"> 特記仕様書 工事区分表 敷地案内図 配置図 機器表 空気調和設備図 換気設備図 排煙設備図 自動制御設備図 屋外設備図 撤去図 ・給排水衛生設備設計図 <ul style="list-style-type: none"> 特記仕様書 工事区分表 敷地案内図 配置図 機器表 衛生器具設備図 給水設備図 排水設備図 給湯設備図 消火設備図 ガス設備図 厨房設備図 浄化槽設備図 屋外設備図 撤去図 ・空気調和設備設計計算書 ・給排水衛生設備設計計算書 ・計画通知図書等 ・排水設備計画書（污水排水設備） ・給水装置工事設計協議書 ・消防用設備等設置計画届出書（電気設備に含む） ・浄化槽設置届 (キ)機械設備積算 <ul style="list-style-type: none"> ・機械設備工事積算数量算出書 ・機械設備工事積算数量調書 ・機械設備工事積算単価算出書 (ク)その他 <ul style="list-style-type: none"> ・日影図 ・透視図 ・防災計画書 ・建築物エネルギー消費性能確保計画 ・建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画 ・省エネルギー関係計算書（申請書共） ・コスト縮減検討書 ・リサイクル計画書 ・設計説明書 ・概略工事工程表 ・アスベスト成形板等調査表
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト分析結果報告書 ・設計内容の意図伝達計画書 ・CASBEE 広島による評価書 ・金額内訳書 ・要求水準との整合性の確認結果報告書 (ケ)資料 <ul style="list-style-type: none"> ・各種技術資料 ・構造計算データ ・各記録書 ・現地調査写真
--	--

オ 工事監理報告書

提出時期	月 1 回
記載内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・立会検査報告書 ・工事出来形報告書 ・監理業務日誌 ・監理業務時間集計表ほか

カ 施工報告書

提出時期	月 1 回
記載内容等	<ul style="list-style-type: none"> ・施工実施結果報告書 ・工事履行報告書 ・その他(工事週報ほか) 各種施工報告書は、「広島市請負工事様式一覧」による書式にて提出すること。

キ 完成図書

提出時期	本件施設引渡し時
記載内容等	工事完了届 工事記録写真 完成図：建築（付帯施設、植栽・外構を含む。）、設備（電気、機械、調理設備等）、什器備品等の配置各々につき、原図版 2 部、縮小版（A3 見開き 4 部） 各種設備、什器備品のリスト及びカタログ 建築設備、調理設備、什器備品等の納品書、カタログ及び取扱説明書 操作・運用マニュアル 完成写真（内外全面カット写真をアルバム形式） 完成調書 工事費内訳書 品質管理・安全管理報告書 空気環境測定結果報告書 <ul style="list-style-type: none"> ・実施設計との整合性の確認結果 ・各種許認可申請図書 ・その他必要な事項 ※上記内容全ての電子データ（指定フォーマット CD-R 又は DVD-R にて 2 部）を提出すること。

(2) 維持管理・運營業務に関する報告書

指定管理業務仕様書のとおりとする。