中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業

要求水準書

令和 8 年 10 月
（令和 8 年 11 月 12 日修正）

広島市

目　次

第１章　総則 1
１　要求水準書の位置付け 1
２　本事業に関する事項 1
(1) 事業名称 1
(2) 事業に供される公共施設等の名称 1
(3) 本事業の目的 1
(4) 本事業の基本方針 1
(5) 本事業の対象業務 1
(6) 事業方式 2
(7) 事業期間 2
(8) 指定管理者制度の採用 2
(9) 実施体制（責任者の配置） 2
３　遵守すべき法令等 3
(1) 適用法令 3
(2) 適用条例等 4
(3) 適用要綱・各種基準等 5
(4) 基準等の同等性の取扱い 6
４　著作・特許権等の使用 6
(1) 著作権 6
(2) 特許権等 6
(3) 情報公開及び情報提供 6
５　契約書類の構成と優先順位 6
６　契約不適合責任 6
７　要求水準の変更 6
(1) 要求水準の変更理由 6
(2) 要求水準の変更手続 7
８　提出図書の言語、単位及び通貨 7
９　用語の定義 7
第２章　施設整備の機能及び性能に関する要求水準 7
１　基本事項 7
(1) 中央公園ファミリープールエリア（仮称）の概要 7
(2) 既存施設の概要 8
(3) ファミリープールエリアにおける施設の解体 9
(4) 事業範囲 9
(5) 導入する施設・機能 9
２　施設整備に関する要求水準 10
(1) 施設配置・動線計画 10
(2) 施設規模 10
(3) 施設計画 10
(4) 施工計画 11
(5) 整備施設の要求水準 12
(6) 構造計画の要求水準 19
(7) 電気設備計画の要求水準 20
(8) 機械設備（空調換気）計画の要求水準 21
(9) 機械設備（給排水衛生）計画の要求水準 22
第３章　設計等業務に関する要求水準 23
１　共通事項 23
(1) 実施体制 23
２　業務の要求水準 23
(1) 共通留意事項 23

(2) 事前調査業務 24
(3) 使用材料等 24
(4) 基本設計 24
(5) 実施設計 24
(6) 設計業務期間及び設計の検査 25
(7) 各種許認可申請等の手続業務 25
(8) 手続き書類 25
(9) 設計図書の作成 25
(10) 設計期間中のコスト管理 28
(11) 市・議会・市民向け説明資料の作成 28
第４章　建設業務に関する要求水準 28
１　共通事項 28
(1) 実施体制 28
(2) 整備の基本方針 28
２　業務の要求水準 29
(1) 建築業務等に関する留意事項 29
(2) 施工計画書（工事計画）の策定について 30
(3) 着工前 30
(4) 工事中 31
(5) 什器・備品等の調達業務 32
(6) 竣工時 32
(7) 施工期間中のコスト管理 34
(8) 現場見学会の開催 34
第５章　工事監理業務に関する要求水準 35
１　共通事項 35
(1) 実施体制 35
２　業務の要求水準 35
(1) 手続き書類 35
(2) 一般監理業務 35
(3) 別工事との調整 35
(4) 工事監理記録簿等の作成 35
(5) 設計変更等 36
(6) 完成図等の確認 36
(7) 工事監理報告書の提出 36
第６章　維持管理業務に関する要求水準 36
１　共通事項 36
(1) 業務の目的 36
(2) 業務内容 36
(3) 業務実施の基本方針 36
(4) 統括責任者及び管理責任者 36
(5) 光熱水費 37
(6) 事業期間終了時の対応 37
２　業務の要求水準 37
第７章　運営業務に関する要求水準 37
１　基本要件 37
(1) 供用開始日 37
(2) 運営期間 37
(3) 管理の基準 37
(4) 有料公園施設等の利用料金 38
２　共通事項 38
(1) 業務の目的 38
(2) 業務内容 38

(3) 業務実施の基本方針 39
(4) 統括責任者及び管理責任者 39
(5) 光熱水費 39
(6) 開業準備 39
(7) 利用促進策の実施 39
3　業務の要求水準 39
第８章　自主事業に関する要求水準 39
1　業務の目的 39
2　経理処理 40
3　使用許可等 40
4　プロフィットシェアの適用 41
5　基本要件 41
(1) 供用開始日 41
(2) 施設等の営業期間及び営業時間 41
6　留意事項 41
(1) 施設の種類 41
(2) 法令遵守 41
(3) 障害者等の配慮 41
(4) 組織体制、人員体制 41
(5) 原状回復義務 41

第１章　総則

１　要求水準書の位置付け

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理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、中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業（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　本事業に関する事項

(1) 事業名称

中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業

(2) 事業に供される公共施設等の名称

中央公園

(3) 本事業の目的

中央公園ファミリープールは、開園から 47 年が経過し、施設の老朽化が進んでおり、今後も機能を維持する場合に、大規模な施設更新が必要な状況となっている。また、市内中心部にありながら、夏季の２か月間しか利用されておらず立地優位性が十分発揮される空間になっていないことや現在のこどもの遊び場のニーズに対応できていないことが課題となっている。

本事業は、これらの老朽化等の諸課題の解決を図るため、プール機能及び屋内遊び場・遊び体験施設等の新たな施設を整備することにより、将来にわたり市民に親しまれ、広島の都心にふさわしい魅力ある公園空間を形成することを目的とする。

(4) 本事業の基本方針

本事業が目指す姿（ビジョン）は以下のとおりである。

おもいっきり“からだ”を動かして遊べる『ファミリーパーク』

１年中“いつでも楽しい”屋内外の遊び場 夏の風物詩でもあるファミリープールの“継承”と“進化” エリアにとどまらず周辺の施設とも連携した“遊びや体験を通じて学べる空間”

(5) 本事業の対象業務

本事業において事業者が実施する業務を以下に示す。

ア　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) 各種許可申請等の手続業務

イ　建設業務
- (ｱ) 建設業務
- (ｲ) 什器・備品の調達業務
- (ｳ) 各種申請等の業務
- (ｴ) 引渡し業務

ウ　工事監理業務
- (ｱ) 工事監理業務

エ　維持管理業務
- (ｱ) 施設管理
- (ｲ) 建築設備保守管理業務
- (ｳ) 清掃業務
- (ｴ) 警備業務
- (ｵ) 外構・植栽管理業務
- (ｶ) プールの水質管理業務
- (ｷ) 備品管理
- (ｸ) 施設修繕

オ　運営業務

(ｱ) 有料公園施設の利用許可等

(ｲ) 利用料金の収受等

(ｳ) プール施設の管理運営

(ｴ) 屋内遊び場等施設の管理運営

(ｵ) 駐車場等の管理

(ｶ) 公園利用者への指導・啓発、案内及び苦情・要望への対応

(ｷ) 利用促進策の実施

(ｸ) 災害時の対応

カ　自主事業

(ｱ) 市が必須とする自主事業

(ｲ) その他提案施設に係る整備・運営業務等

(6) 事業方式

本事業については、設計から管理運営までを一体的に行い、建設期間の短縮、建設コストの低減とにぎわいの創出に民間のアイデアやノウハウの活用が期待できる DBO（デザイン・ビルド・オペレート）方式で実施する。

また、事業者の自主事業として行う収益施設等の整備運営事業については、都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可制度を適用する。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は設計・建設等請負工事契約及び指定管理業務基本協定（以下「事業契約」という。）締結日から令和 34 年 3 月 31 日までとする。

区分	期間
設計・建設期間 （開業準備を含む。）	事業契約締結日～令和 14 年 3 月 31 日
供用開始日	令和 14 年 4 月 1 日
維持管理・運営期間	令和 14 年 4 月 1 日～令和 34 年 3 月 31 日（20 年間）

(8) 指定管理者制度の採用

市は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の規定による公の施設として本事業により整備する施設を位置付け、地方自治法第 244 条の 2 の規定に基づき、広島市議会の議決を経た上で、本事業に係る「第 6 章　維持管理業務」及び「第 7 章　運営業務」を実施する事業者を指定管理者として指定する。

(9) 実施体制（責任者の配置）

本業務を実施するのに当たり、サービスを効果的かつ安定的に提供し、市との必要な情報交換やその他調整等を円滑かつ確実に実施するために、各責任者を配置する。また、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事業開始時及び変更の都度作成し、市に提出し、承諾を受けること。

業務区分		責任者
事業全体		統括管理責任者
設計、建設業務及び工事監理	全体	施設整備統括責任者
	設計業務	管理責任者
	建設業務	管理責任者
	工事監理業務	管理責任者
維持管理及び運営業務	全体	管理運営統括責任者
	維持管理業務	管理責任者
	運営業務	管理責任者

ア　統括管理責任者

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管理責任者を配置すること。統括管理責任者は、施設の設計・工事監理・建設業務に加え、維持管理・運営業務を全体的に統括する。

なお、統括管理責任者は事業者グループの代表企業に所属する者とし、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。

なお、統括管理責任者は事業期間中、原則統一するが、工事完了後、維持管理運営を開始する段階において、変更することは可能とする。

イ　施設整備統括責任者

事業者は、本事業における設計業務、工事監理業務、建設業務全般を掌握し、工事関係者を指揮監督する施設整備統括責任者を配置すること。施設整備統括責任者は、統括管理責任者と兼務可とする。

ウ　管理運営統括責任者

事業者は、本事業における維持管理業務、運営業務を掌握し、管理運営関係者を指揮監督する管理運営総括責任者を配置すること。

エ　管理責任者

事業者は、本事業における各業務（設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務、運営業務）において、それぞれ管理責任者を配置すること。

設計業務の管理責任者は管理技術者（基本設計・実施設計）と、建設業務の管理責任者は現場代理人又は監理（主任）技術者（建築）と、工事監理業務の管理責任者は管理技術者（工事監理）と兼務可とする。

運営業務においては、有料施設毎に管理責任者を配置することとし、各運営業務の管理責任者及び維持管理業務の管理責任者、管理運営統括責任者は、十分な実施体制が確保されると発注者が認めた場合は、兼務可とする。

オ　責任者の配置及び変更

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、実施体制図へ反映すること。

3　遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たっては、次の関係法令等を遵守する。

また、適用及び準拠する法令等は、事業契約時点での最新版を使用すること。

(1) 適用法令

- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- スポーツ基本法（平成 23 年法律第 78 号）
- 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- 河川法（昭和 39 年法律第 167 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）
- 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）
- 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- 建築士法（昭和 25 年法律第 202 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）
- 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- 屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- 環境基本法（平成５年法律第 91 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）

・　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）
・　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）
・　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）
・　国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 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及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（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）
・　電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）
・　電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
・　電気設備に関する技術基準を定める省令（平成９年省令第 52 号）
・　電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
・　電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
・　消防法（昭和 23 年法律第 186 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）
・　労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律（昭和 60 年法律第 88 号）
・　食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 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）
・　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）
・　健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
・　個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 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）
・　障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
・　脱炭素社会の実現に資する等の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）
・　都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
・　都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）
・　津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）
・　生物多様性基本法（平成 20 年法律第 58 号）
・　その他、本事業に関連する法令等

(2) 適用条例等
・　広島市契約規則
・　広島県福祉のまちづくり条例
・　広島市公共施設福祉環境整備要綱
・　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）
・　広島市公園条例（昭和 39 年 3 月条例第 18 号）
・　広島市公園条例施行規則（昭和 39 年 4 月規則第 22 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）

・　広島市廃棄物処理事業審議会規則（昭和 51 年 7 月規則第 75 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）
・　広島市景観条例施行規則（令和 3 年 10 月 15 日規則第 84 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)
・　広島市下水道排水基準
・　その他関連する条例・規則

(3) 適用要綱・各種基準等
・　構内舗装・排水設計基準（平成 27 年国営整第 297 号）
・　構内舗装・排水設計基準の資料（平成 27 年国営整第 298 号）
・　公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（令和７年国営建技第１号）
・　公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（令和７年国営設第 25 号）
・　公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（令和７年国営設第 25 号）
・　公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（令和 7 年国営設第 186 号）
・　公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（令和 7 年国営設第 33 号）
・　電気設備工事標準図（広島市都市整備局　令和７年度）
・　機械設備工事標準図（広島市都市整備局　令和７年度）
・　工事監理指針（建築、電気設備、機械設備）（令和７年度版）
・　給水装置等の設計施工事務取扱要綱（広島市水道局　令和 8 年）
・　排水設備の手引き（広島市下水道局管理部管理課　平成 30 年）
・　広島市雨水流出抑制に関する指導要綱
・　内線規程、配電規程、高圧受電設備規程（一般社団法人日本電気協会）
・　JIS 規格（C 0364-7-702：2026）建築電気設備/特殊設備又は特殊場所に関する要求事項/水泳プール及びその他水槽
・　トイレの便器数に係る基準と適用のあり方に関するガイドライン（国土交通省）
・　建築物解体工事共通仕様書令和４年版（令和４年国営建技第 11 号）
・　公共建築工事積算基準（平成 28 年国営積第 18 号）
・　公共建築工事共通費積算基準（令和８年国営積第 15 号）
・　公共建築工事標準単価積算基準（令和８年国営積第 15 号）
・　公共建築数量積算基準（令和 5 年国営積第 8 号）
・　公共建築設備数量積算基準（令和 7 年国営積第 4 号）
・　公共建築工事積算基準等資料（令和８年国営積第 16 号）
・　国土交通省土木工事積算基準（国土交通省大臣官房技術調査課）
・　プールの安全標準指針（平成 19 年３月文部科学省及び国土交通省）
・　プールの安全管理のためのガイドブック（一般社団法人日本公園緑地協会）
・　プール公認規則（公益財団法人日本水泳連盟　令和 8 年（2026 年）4 月 1 日付）
・　水景技術標準（案）解説日本水景協会
・　ウォータースライド（遊戯施設）の運行維持管理・設計の手引き 2008 年（平成 20 年）版（日本ウォータースライド安全協会）
・　遊泳用プールの衛生基準について（厚生労働省通知平成 19 年健発第 0528003 号）
・　広島市遊泳用プールの衛生等に関する指導要綱
・　水泳プール総合ハンドブック（公益社団法人日本プールアメニティ協会）
・　公園施設の安全点検に係る指針（案）（国土交通省平成 27 年）
・　都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第３版）（令和６年）（国土交通省）
・　都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（国土交通省平成 29 年）
・　都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂第２版】（国土交通省）
・　都市公園技術標準解説書（一般社団法人日本公園緑地協会　令和７年版）
・　市有建築物省エネ仕様（広島市都市整備局技術管理課　令和８年度）

・　機械設備工事各種要領集（広島市都市整備局技術管理課　令和６年度）
・　中央公園内の公共施設の集約化等に係る方向性（広島市都市整備局都市機能調整部　令和５年３月）
・　中央公園の今後の活用に係る基本方針（広島市都市整備局都市機能調整部　令和２年３月）
・　ひろしま都心活性化プラン（広島県・広島市　平成 29 年３月）
・　その他関連する要綱・各種基準

(4) 基準等の同等性の取扱い

前記(1)から(3)までに掲げる基準等のうち、法令に基づく義務によらないものについては、事業者がこれと同等以上の性能、安全性及び品質を有することを客観的な資料により証明し、市の確認を受けた場合には、国際規格（ISO、IEC、EN 等）その他これに準ずる規格によることができる。

4　著作・特許権等の使用

(1) 著作権

市が示した提出書類の著作権は市に帰属し、入札参加者の提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において市が認めるときには、市は入札参加者の提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。また、設計図書は市が無償利用する権利及び権限を有するものとし、当該権利及び権限は事業契約終了後も存続する。なお、入札参加者の提出書類については返却しない。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を入札参加者が負担する。

ただし、市が指定した工事材料、施工方法等で、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを知らなかった場合は、市が責任を負担する。

(3) 情報公開及び情報提供

市は、広島市情報公開条例に基づき本事業に関する情報公開を行う。また、情報提供は、本市のホームページ等を通じて適宜行う。

事業者は、市が行う情報公開及び情報提供に協力する。

5　契約書類の構成と優先順位

契約書類の構成及び優先順位は次のとおりとし、各書類間で相違がある場合は優先順位の高いものを正とし、その他優先順位などについて疑義が生じた場合には、市と協議の上、決定する。

(1) 事業契約書（設計・建設等請負工事契約書、指定管理業務基本協定書）
(2) 基本協定書
(3) 質問回答書（複数回行う場合は、後に公表したものを優先する。）
(4) 入札説明書（別紙・添付資料を含む）
(5) 本要求水準書（別紙を含む）
(6) 落札者決定基準
(7) 提案書（ただし、提案書の内容が、質問回答書、入札説明書等で示された水準以上のものである場合には、当該内容に関して提案書類はこれらに優先する。）

6　契約不適合責任

契約不適合責任は事業契約書に定めるところによる。

7　要求水準の変更

(1) 要求水準の変更理由

市は、次の事由により、事業期間中に要求水準を変更する場合がある。

ア　法令等の変更により、要求水準の変更が必要なとき。
イ　災害・事故等により、要求水準の変更が必要なとき。
ウ　市の事由により要求水準の変更が必要なとき。
エ　交付申請を予定している交付金の交付を受けられなかったとき。
オ　その他、要求水準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に支払う対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

8　提出図書の言語、単位及び通貨

本事業に係る入札手続及び事業の実施に関し市に提出する図書は、日本語により作成すること。また、計量単位は計量法（平成５年法律第51号）に定める法定計量単位（国際単位系（SI））により、金額の表示は日本円によるものとする。

9　用語の定義

要求水準書に使用する用語の定義は、【別紙１用語の定義】に定めるところによる。

第２章　施設整備の機能及び性能に関する要求水準

1　基本事項

(1) 中央公園ファミリープールエリア（仮称）の概要

中央公園ファミリープールエリア（仮称）（以下「ファミリープールエリア」という。）は、多様な交通アクセスが集積し、中四国最大の商業業務地である紙屋町・八丁堀に隣接した中央公園にある。ファミリープールエリアの状況、主な法規制上の位置付け、諸条件を以下に示す。

【ファミリープールエリアの状況】

項目	内容
所在地	広島市中区基町
既存施設	中央公園ファミリープール
敷地面積	約 18,000 ㎡
開園年	昭和 54 年（1979 年）
管理所管課	都市整備局緑化推進部

【法規制上の位置付け】

項目		内容
都市公園面積		約 42.8ha
都市計画法	区域区分・用途地域	市街化区域 第二種住居地域
	建ぺい率/容積率	60%/200%
	防火地域・準防火地域	準防火地域
	都市施設	5・6・302 号中央公園
	高度地区	原爆ドーム北側眺望景観保全高度地区 （第 2 地区）
建築基準法	日影規制	制限建築物：高さが 10m を超える建築物 地盤面からの高さ：4.0m 10m 以内の日影規制：5.0h

		10m 越えの日影規制：3.0h
都市公園法	広島市公園条例	通常建ぺい率２％ （法第４条第１項、条例第３条の２） 特例建ぺい率 13％ （法施行令第６条第１項、条例第３条の２第２項） 運動施設敷地面積の総計は当該都市公園の敷地面積の 50％を超えてはならない。
景観法	広島市景観条例	景観計画重点地区（広島城・中央公園地区） リバーフロント・シーフロント地区（リバーフロント地区）のエリア
立地適正化計画		高次都市機能誘導区域（都心型） 居住誘導区域
その他		都市再生緊急整備地域 広島駐車場整備地区 宅地造成等工事規制区域 埋蔵文化財包蔵地（広島城跡） 計画地西側境界より河川区域

【諸条件】

項目		内容
交通アクセス		・アストラムライン：「県庁前駅」下車 ・市内電車：「原爆ドーム前」電停下車 ・路線バス：「紙屋町」「県庁前」「原爆ドーム前」バス停、又は「広島バスセンター」下車
インフラ整備状況	周辺道路	図面添付
	上下水道	図面添付
地質条件		開園時の地質調査を添付
土壌汚染		別添の土壌汚染調査結果のとおり
建築可能面積		約 3,590 ㎡（令和 8 年 9 月時点） ※広島市公園条例で規定する建ぺい率に基づく中央公園の残存建築可能面積 ※ファミリープールエリアの既存建築物を解体すれば、上記面積に約 1,670 ㎡が加算される

(2) 既存施設の概要

既存中央公園ファミリープールは、計画地南側のこども文化科学館と同一敷地内（敷地面積 23,712.06 ㎡）に設置されている。当該敷地内の既存の建築物、プール、遊具等の施設（以下「既存施設」という。）の概要は以下のとおりである。

既存施設の配置については【別紙２　既存施設配置平面図】に示すとおりである。この他の既存施設の図面等は配付資料にて請求可能とする。

区分	内容
ファミリープール	流れるプール、こどもプール、多目的プール、トイレ（3 箇所）、シェルター、食堂、自動販売機置場、駐車場、管理棟（更衣室、シャワー、トイレ、売店、受付、機械室、事務室、会議室、倉庫等）等
中央公園広場エリア	駐輪場
こども文化科学館	建築面積：1,992.01 ㎡ 地上 5 階、地下 1 階

(3) ファミリープールエリアにおける施設の解体

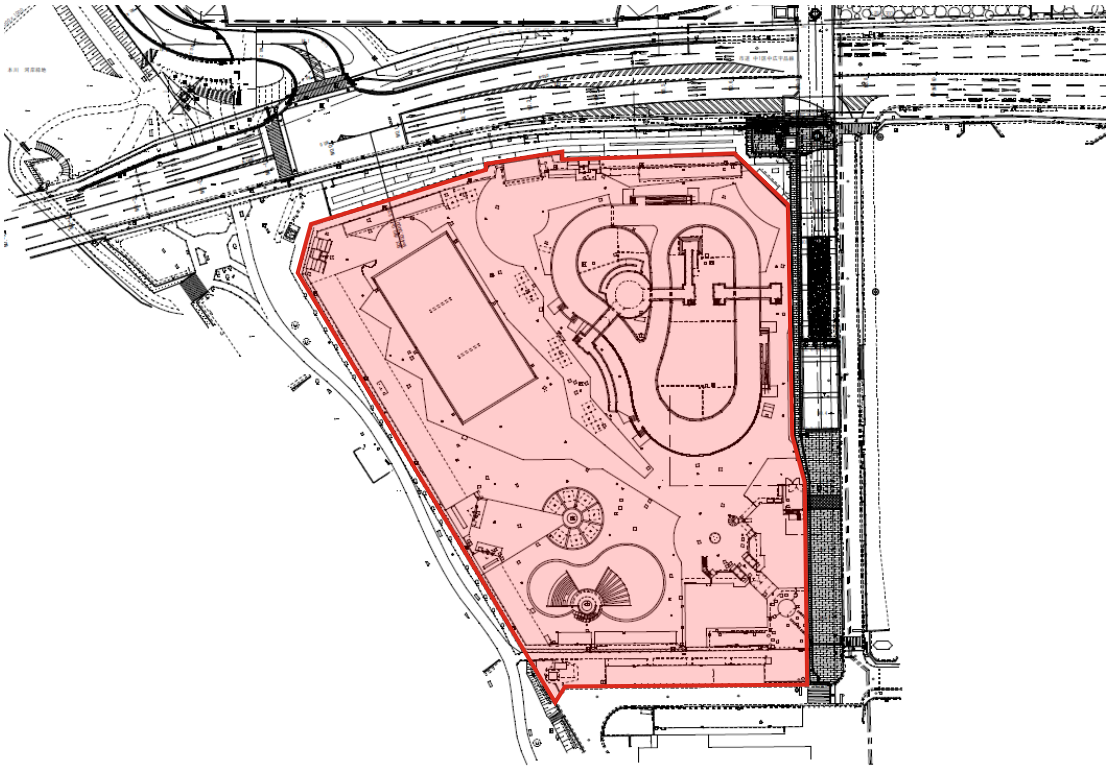
市が行う解体の範囲は【別紙３ 既存施設解体範囲図】に示すとおりである。

解体は、本事業とは別に、市が工事発注するものであり、１期工事と２期工事の２回に分けて実施することとしている。２期工事の対象施設については、本事業で整備する施設の一部として活用することも可能とする。その場合、活用する施設を残して２期工事を発注するよう計画を変更する必要があるため、本事業の契約後速やかに施設の活用に係る調整を市と行うこと。

工期は令和９年８月頃～令和１０年４月頃を予定している。

(4) 事業範囲

本事業の範囲を以下に示す。



(5) 導入する施設・機能

事業者は、本件施設に次の機能を導入すること。なお、以下に示すもの以外の施設・機能については、事業者の提案によるものとする。

ア　プール機能（仮設プールを含む。）

流れるプール、ウォータースライダー及び乳幼児用のプールを整備するとともに、親水機能を備えること。

イ　１年中、思いっきり体を動かして「遊べる」、「体験できる」機能等

大型遊具、大屋根などの日差しや雨を防ぐ機能並びに屋内遊び場・遊び体験施設（以下「屋内遊び場等施設」という。）を整備し、季節や天候にかかわらず、こどもが 1 年を通じて遊び、体験し、学ぶことができる空間とすること。

導入施設・機能	
○プール機能（仮設プールを含む） ・　流れるプール ・　ウォータースライダー ・　乳幼児用のプール ・　親水機能	○　１年中思いっきり体を動かして「遊べる」、「体験できる」機能等 ・　大型遊具 ・　大屋根など、日差しや雨を防ぐ機能 ・　屋内遊び場等施設

2　施設整備に関する要求水準

(1) 施設配置・動線計画

・　ファミリープールエリア内の各施設が相互に利用しやすい施設配置・動線とすること。
・　新たに整備するプール施設（以下「プール施設」という。）は、原則として、プール利用者以外の立ち入りができないよう、囲い（セキュリティライン）を設けることとし、プールの営業期間中の入退場の管理や、営業期間外の安全確保がしやすい計画とすること。なお、夏季とそれ以外の季節でセキュリティラインを変更することは可能とする。
・　ファミリープールエリアと中央公園内の他の施設とのアクセス性に配慮すること。
・　ファミリープールエリアと河川敷との往来を可能とし、河川敷の桜並木を生かした施設配置とすること。

(2) 施設規模

・　ファミリープールエリア内の各施設は、近隣の類似施設と差別化を図り広島広域都市圏からも訪れたくなるような魅力的な施設とすること。
・　プール施設は、子育て世代を中心としたファミリー層や中学・高校世代の若者を主な対象とし、事業者が提案する目標利用者数や１日のピーク時間帯の利用者数に対応できる適切な合計水面積を確保する提案とすること。
・　屋内遊び場等施設の延べ床面積は1,500㎡以上とし、構造、階層、遊具等は提案とする。なお、屋内遊び場等施設は管理施設と合築を可能とする。
・　プール施設及び屋内遊び場等施設以外の施設は、事業者が想定する利用者数に応じた適切な規模や施設内容を提案すること。

(3) 施設計画

ア　景観・環境保全

・　市にふさわしい公共施設として、多世代かつ多様な利用者が相互に阻害なく適切に利用できるよう施設を整備すること。
・　「広島市環境の保全及び創造に関する基本条例」及び「広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例」に基づき、地球温暖化防止等の地球環境に配慮し、自然エネルギー等の利用、環境負荷の低減及びエネルギー効率の高い熱源など省エネルギーシステムを選定し、二酸化炭素及び光熱水費の削減を目指すこと。
・　ZEB Ready 以上の水準を確保すること。
・　計画する建築物の床面積の合計が2,000㎡以上になる場合は、広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例に基づく新築等建築物環境配慮制度にて建築物の環境性能の評価をCASBEE 広島により行い、建築環境配慮の重点項目について B+ランク以上を確保し、A ランクを目指すこと
・　再生資源を活用した建材及び再生利用・再使用可能な建材の採用、解体が容易な材料の採用等、資源循環の促進を図り、廃棄物の減量に寄与できるものとすること。
・　建築物の屋根及び外壁は、主要な仕上げ面において日射反射率の高い塗装又は材料を採用し、日射熱の蓄積を抑制すること。
・　利用者の熱中症予防及び周辺環境の温度上昇緩和に配慮した舗装等の材料の採用や施設の設計とすること。
・　ライフサイクルコスト（LCC）の低減を図るとともに、計画的な点検・保全（長期修繕計画の策定）により、施設の長寿命化を図ること。
・　点検・修繕・更新が容易に行える躯体・設備計画（点検スペースの確保、配管・配線の更新性確保等）とすること。
・　将来の用途変更や設備更新等に対応できるよう、可変性・更新性に配慮した計画とすること。

イ　安全・防犯

・　歩車分離を行う等の歩行者に安全な計画とすること。また、駐車場の車両等の出入り口については関係法令を遵守するとともに、周辺道路の形態及び交通量を考慮して、安全に留意した対策をとること。
・　車椅子及びベビーカーの通行を確保した上で、歩行者通路を自転車が通行しないよう対策を行い、歩行者と自転車の動線を区別して計画すること。

・　照明灯を適切に配置し、公園施設の設計基準を満たす計画とすること。また、配置計画に際しては、できるだけ死角を生じないよう、見通しの確保に努めること。また、照明計画に当たっては、JIS Z 9126（屋外作業場の照明基準）等の屋外照明に関する基準を参考とし、安全な視認性及び均一な照度分布を確保するとともに、利用者の安全性・快適性に配慮した計画とすること。
・　緊急車両の動線及び寄付きに配慮するとともに、消防車両の進入については、関係法令等を遵守し、かつ、消防署と十分な協議を行うこと。
・　開園前に利用者の行列が発生する可能性を考慮し、待機スペース及び誘導動線を適切に計画すること。また、利用者及び周辺通行者の安全確保並びに防犯対策に配慮すること。

ウ　ユニバーサルデザイン
・　年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、利用者が快適・安全に利用できる十分な性能を確保すること。
・　サイン・ピクトグラムは、「中央公園での新たな施設整備におけるサイン設置に係るガイドライン」を基本に、施設全体で統一したデザインとし、言語や年齢にかかわらず直感的に理解できるものとするとともに、文字の大きさや色彩のコントラスト等に配慮し、視認性の高いものとすること。
・　園内マップは、施設の配置や動線、トイレ、救護室、避難場所等の位置が分かりやすく、視認性がよいものとし、主要な出入口等の利用者が把握しやすい位置に掲出すること。
・　視覚障害者に配慮し、点字や触知案内図、音声案内等により情報が伝わる方法を講じること。

エ　長寿命化・ライフサイクルコスト
・　公園施設を長期間にわたり継続して使用することに配慮し、長期間の使用においてもメンテナンスが少なく、耐用年数が長い施設設計とすること。
・　一般利用者スペースに設置する器具類は、耐久性の高い製品を採用し、十分な破損防止対策を行うとともに、交換・更新が容易な仕様とすること。

オ　仕上げ
・　仕上材料の選定に当たっては、「建築設計基準及び同解説（令和７年８月４日　営繕第 86 号）国土交通省」に記載される項目の範囲と同等以上とすること。
・　内外装計画は、コスト面も考慮し、シンプルで機能的なデザインとすること。
・　内外装仕上げ、細部については、供用開始後の維持管理、保全・清掃、メンテナンスコストの低減に十分配慮すること。
・　プール施設は、その特性に配慮した結露防止策、塩素等による腐食防止策、空調負荷軽減策を図ること。また、下地材として使用する金属は防錆・防腐食対策を十分考慮したものとすること。
・　プールサイド等の床は、機能性、経済性、メンテナンス性にも配慮したものとすること。
・　プール槽の材料・構造については、耐久性、メンテナンス性、経済性に配慮したものとすること。
・　屋外に面する部分及びプールとその他施設との間仕切り部分は、結露対策として十分な断熱を行うこと。
・　ユニバーサルデザインを考慮した仕上げ計画とすること。
・　施設特性上、利用者が裸足や肌を直接接触させるゾーンが多いこと、水による事故のおそれのある施設であること等を考慮し、防滑性の高い仕上材選定、端部処理等、利用者の安全に万全を期した内外装計画に努めること。
・　利用者の健康に配慮したシックハウス対策を行うこと。建物引渡し時の化学物質の濃度測定は、「建築工事監理指針（令和７年版）国土交通省」に準じるものとする。

(4) 施工計画
・　関係法令等を遵守し、安全及び環境に配慮した施工計画とすること。
・　工事に当たっては、公的機関等（道路・警察・消防・水道・下水道・電気・ガス・電話等）及び中央公園内の各施設の管理者（指定管理者を含む。）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。また、周辺施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、事業者の負担により復旧すること。

・　工事期間中に発生する汚水及び湧水を公共下水道に排水する場合は、接続方法及び下水道使用料について市と協議し、必要な手続きを行うこと。
・　工事に当たっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。やむをえず損失補償等が生じた場合は、事業者が誠意をもって解決に当たり、事業の円滑な進捗に努めること。
・　工事に伴い周辺施設等に電波障害が発生するおそれがある場合は、事前に調査を行い、必要な時期に適切にその対策工事を実施すること。
・　本事業に係る建設工事期間中は、夜間の周辺地域の安全性に配慮して防犯灯を適切に設置すること。
・　工事に伴う仮囲いの設置に当たっては、角地部分は見通せる構造とする等、安全に配慮した形状とすること。

(5) 整備施設の要求水準

ア　プール施設

項目	要求水準
流れるプール	・　流れるプールは本設とすること。 ・　端壁は立ち上がりを小さくし、こども、高齢者及び障害者にも利用しやすい構造とすること。 ・　プール槽出入り部分の1箇所以上にスロープ、緩やかな階段、手すり等を設置することとし、こども、高齢者及び障害者にも利用しやすい構造とすること。 ・　起流装置を設けること。流速は、こども、高齢者及び障害者等が安全に利用できる範囲で設定すること。
ウォーター スライダー 及び 着水プール	・　ウォータースライダー及び着水プールは本設とすること。 ・　来園者の来訪動機となるような、魅力的な施設を提案すること。 ・　スライダーの数、長さ、形状等は、事業者の提案によることとするが、想定する同時最大利用者数を踏まえ、混雑の緩和が図られる規模及び系統数とすること。 ・　揚水設備を設けること。 ・　「ウォータースライド（遊戯施設）の運行維持管理・設計の手引き（平成20年）日本ウォータースライド安全協会」に基づき、安全性、管理運営、メンテナンス等に配慮すること。 ・　安全性を十分に確保できる水深及び面積の着水プールを整備すること。
乳幼児用プール	・　乳幼児用プールは本設、仮設どちらでも可能とする。 ・　乳幼児及びその保護者が安全かつ安心して利用できるとともに、現在のプールが有する「水に慣れ親しむ最適な環境」を継承するプールを整備すること。
親水機能	・　水深の浅い親水機能（じゃぶじゃぶ池、床面噴水等）を本設で整備すること。 ・　親水機能は、無料で水遊びができる環境を基本とし、夏季に付加価値をつけた運用とすることにより、セキュリティライン内のプール施設として運営することも可能とする。 ・　形式は事業者の提案によることとするが、乳幼児が安全に利用できる水深及び構造とすること。 ・　循環ろ過及び消毒設備を設け、遊離残留塩素濃度等の水質を適切に管理できる設備とすること。 ・　親水機能の稼働期間は事業者の提案によることとし、冬季に稼働を停止することは可能とする。
その他 プール施設	・　プール施設をこどもたちにとって魅力的な施設とするよう前記以外のプール施設を提案すること。 ・　その他プール施設は本設・仮設どちらでも可能とする。

その他 プール施設	・　夏季以外の季節にエリアを有効活用するために、仮設プール（仮設式プール、エアープール、エアースライダー等）を積極的に活用する提案をすること。 ・　仮設プールを設置する場合は、強風対策や組立機材・エアー製品の安全性確保など、立地特性、対象年齢、想定利用人数を踏まえた安全設計の製品を選定すること。その上で、万全な安全対策を講じて設置を行うこと。 ・　仮設プールの水質については、常設プールと同等の衛生水準を確保すること。循環ろ過及び消毒設備の設置、又は日々の水の入替えその他の方法により、遊離残留塩素濃度等を適切に管理できるものとすること。また、設置場所には、あらかじめ必要な給排水設備及び電源を確保しておくこと。 ・　設置期間中は、日常的な清掃及び水の入替え等により、衛生的な状態を保持すること。 ・　仮設プールは、常設プールに比べて耐用年数が短いため、事業期間中に必要な機材の更新や買い替えの計画をあらかじめ策定し、確実に実施すること。
プールサイド	・　プールサイドの全部又は一部を夏季以外でも活用できる工夫を行うこと。 ・　舗装材は、防滑性、清掃性に配慮した材料とすること。また、夏場の表面温度上昇及びプールの衛生面や美観にも配慮した材料とすること。 ・　プールの安全標準指針（平成19年３月文部科学省及び国土交通省）に基づき、安全対策が容易にとれるようにすること。 ・　プール施設の外周部には、屋外遊泳用プールの利用者以外の者が無断で侵入したり、覗き見などにより利用者が不快な思いをしたりすることがないように囲障等を設けること。 ・　プール施設の外周部には、本施設の利用者のための入退場口の他、本施設の管理運営動線、非常時における緊急車両等の動線及び災害時における利用者の誘導等の動線に応じて適切な位置に適切な数、広さの出入口を設けること。 ・　プールサイドにおいては、溺水事故、飛び込み事故及び取水口吸込まれ事故などの発生を防止するために死角なくプール全体が見渡せるなど、利用者の安全を確保できるように必要な施設、工作物、設備及び機材等を適切に配置すること。
休憩所・ 日陰スペース	・　休憩所・日陰スペースはプールサイドの同時利用者数を考慮して適切な面積や数量を設置することとし、２分の１以上は無料席（スペース）とすること。なお、有料席の設置に当たっては、自主事業として実施すること。 ・　常設の日よけに加え、安全上の対策を行った上で、仮設の貸し出しの提案も可能とする。 　また、日陰スペースとは別にプール利用者の日傘、テント等の持込みによる運用等とする休憩スペースの提案も可能とする。
上がり用シャワー・ 強制シャワー	・　上がり用シャワーの設置数については、年間利用者数の目標及び事業者が想定する同時最大利用者数を考慮して適切な数を算定し、男女別に、各々更衣室に接する位置に設置すること。 ・　強制シャワーは、更衣室及びトイレからプールサイドに入る動線上に洗体用のシャワーを設け、利用者が必ず通過する構造とすることにより、プール水の汚染防止を図ること。
トイレ	・　プール利用者用のトイレとして、男女別トイレ、バリアフリートイレを設置すること。

トイレ	・　トイレの位置や設置数は、利用者数やプールサイドからの利用動線を考慮し、事業者の提案により適切に設定することとする。 ・　手洗いは自動水栓とすること。 ・　鏡、手すりその他必要な設備については、利用者の安全性及び利便性を考慮し、適宜設置すること。 ・　バリアフリートイレには、車椅子使用者、オストメイト、乳幼児同伴者等、多様な利用者に対応できる設備を備えること。 ・　床材は、水着のまま素足で利用されることを想定し、耐水性及び防滑性に優れ、塩素等の薬剤に対する耐性を有する材料を使用すること。 ・　排水が容易に行えるよう適当な排水勾配を設け、目地が少なく清掃が容易に行える構造とすること。 ・　トイレ内の照明は、省エネルギー及び維持管理性の向上を目的として、人感センサーによる自動点灯・自動消灯方式を採用すること。
洗場	・　プールサイド及び更衣室の位置を考慮して、利便性の高い位置に口洗等の設備を設けること。 ・　設置数については、運営上必要な数とすること。 ・　こどもから大人まで利用できるよう、水栓の奥行及び高さを考慮すること。
循環ろ過装置	・　プールは循環ろ過式とし、機能性・安全性・耐久性・経済性を総合的に判断し設置すること。 ・　厚生労働省健康局長通知「遊泳用プールの衛生基準について（平成19年5月28日）厚生労働省」を満たし、計画遊泳者数及びプール槽の規模、種類に応じて適切な水質基準等を維持できる処理能力を有する設備とすること。 ・　循環ろ過装置は、前記の水質基準を安定的に維持できる処理性能を有するものとすること。なお、JPAA（公益社団法人日本プールアメニティ協会）のプール関連機器認定基準又は一般社団法人日本浄化水機械工業会の水泳プール浄化機械に係る機器認定制度のいずれかに適合するものは、当該性能を満たすものとみなす。これらの認定を受けていない設備を採用する場合は、同等以上の性能を有することを証する試験成績書等を市に提出し、市の確認を受けること。 ・　オーバーフロー水の再利用については、十分な能力を有する専用の浄化設備を設置すること。 ・　機器内部の不純物質除去・殺菌を行う等、塩素臭拡散を防止又は低減できる設備内容とすること。 ・　自動水質監視装置を設置すること。 ・　新規補給水量が把握できるよう、専用の量水器等を設置すること。 ・　吐出口・取水口等は、可能な限りプールの水質が均一になる位置に設置すること。 ・　ろ過器の更新、メンテナンスを考慮した機器配置とすること。 ・　プールの安全標準指針（平成19年3月文部科学省及び国土交通省）に基づき、吸込み事故防止対策を行うこと。
受水関連設備	・　必要に応じプールの水位を調整するための調整槽を導入すること。
排水関連設備	・　必要に応じプールの排水の時間調整を行うための排水調整槽を導入すること。
その他	・　現プール施設に設置されている「人魚」の像については、新たなプール施設内に再設置すること。なお、設計・建設期間中は、中央公園内で保管する予定としていることから、本事業において保管場所から搬出し、プール施設内に設置するものとする。

イ　プール付帯施設

項目	要求水準
管理施設	・　設置規模については、年間利用者数の目標、事業者が想定する同時最大利用者数を基に、必要なスタッフ数を勘案して算定するとともに、これらを踏まえて事務室、スタッフ室、救護室、更衣室に加え、事業者が必要とする諸室や規模、内容等を提案すること。 ・　管理施設内の動線については、利用者用動線、管理者用動線、主要物流用動線について明確なゾーニングを行い、各動線の分離を原則とするなど適切に計画すること。また、各動線においては、裸足で利用するエリア、下足で利用するエリア、乾いた状態で利用するエリア、濡れた状態で利用するエリアなどを適切に区分し、それぞれのエリアに見合う仕上材及び下地材を設えること。
受付・事務室	・　事業者の施設運営に必要な受付及び事務室を設けること。 打合せスペース及び収納スペースを含むこと。 ・　受付の位置は、屋外プール等施設の出入口付近とし、全体的に見渡しの利く位置に設置すること。また、受付はカウンター形式とし、施設の利用案内、受付対応等を行うこと。 ・　カウンターの高さは、こどもから高齢者まで利用しやすい高さとすること。
スタッフ室	・　スタッフの更衣室、休憩室、会議室、給湯室等を設置すること。 ・　事業者の想定する運営体制を踏まえた必要となる床面積を確保していれば、受付・事務室と一体的に設置してもよい。
救護室	・　利用者の急な病気及びけがに備え、応急手当ができるよう、治療台、薬品棚、医療流し及びベッド(２床以上)等を設置すること。 ・　パーテーション等での仕切りが可能であり、動線上支障がない配置とする場合は、事務室と一体的に設置してもよい。 ・　体調不良の方、けが人等の搬送、外部の救急車の寄付きスペース及びストレッチャーの動線（扉寸法、廊下幅員等）を考慮して設計すること。 ・　ＡＥＤ（自動体外式除細動器）を設置すること。
更衣室・ロッカー	・　更衣室の面積及びロッカー数は、年間利用者数目標や事業者が想定する最大同時利用者数を考慮して適切な設定とすること。 ・　水たまりができにくく、防滑性に優れた材料を使用する等、床の仕上げには安全面、衛生面及び快適性を配慮すること。 ・　男女別の更衣室のほか、障害者やこども連れ等の利用に配慮した家族更衣室を設置すること。 ・　家族更衣室にはベビーシート又はベビーチェアを設置すること。 ・　更衣室は、利用者の動線に配慮し、シャワー室との連続性を考慮した配置とすること。 ・　更衣室内には、プール利用前後の用便に対応できる程度のトイレを設置すること。 ・　ロッカーは、水着・タオル・衣類等を収納できる十分な大きさとすること。 ・　ロッカーの施錠方式は事業者の提案によることとするが、利用者が追加の費用を負担することなく現金やスマートフォン等を出し入れできる仕様とすること。 ・　脱衣所内には、着替え用のベンチ等を適宜設置すること。 ・　洗面設備を必要数設けること。また、女子更衣室には化粧等のスペースも設けること。 ・　ドライヤー等、必要な備品を設置すること。 ・　夏季のプール営業期間における快適性を確保するため、送風又は換気設備等により室温管理等に配慮した計画とすること。

	授乳室	・　授乳室には、授乳用ベンチや調乳温水器、おむつ交換台などの必要な設備や備品を提案の上、必要数設置すること。
機械設備		・　要求水準を満たすプール施設の整備に併せて、施設規模に応じた必要な設備を設置し、各設備を許容できる諸室を整備すること。 ・　諸室については、設備改修に配慮し、設備の搬入・入れ替えが可能となるよう十分な間口を設けること。
	電気室	・電気室の配置、広さ、有効高さ、配置等の経路、機器搬出入経路等の設備スペース及び床荷重の決定に当たっては、建築設計と十分な調整を行うこと。 ・　必要な規模を確保し、電気容量の増設対応可能なスペースを設けること。 ・　循環ろ過装置に投入する塩素と区画した施設計画とすること。 ・　運転監視員の作業スペース、動線に配慮した施設計画とすること。 ・　壁面・天井の結露が発生した場合であっても、床面が濡れないように配慮すること。
	機械室（ろ過施設含む）	・　機械室の配置、広さ、有効高さ、配置等の経路、機器搬出入経路等の設備スペース及び床荷重の決定に当たっては、建築設計と十分な調整を行うこと。 ・　循環ろ過装置が設置される機械室は塩素があるので、分電盤等の腐食に配慮すること。 ・　給気、排気を十分取ること。 ・　防音、防振対策を施すこと。
プール施設内飲食物販施設		・　プール営業期間内にプール利用者が利用できる飲食物販施設を設置すること。管理施設内に設置することも、独立した建物として設置することも可能とする。 ・　飲食の販売に必要な厨房機能を設けること。 ・上記の飲食物販施設に加えて一部仮設や移動販売車などによる飲食・物販の提供を可能とする。 ・　規模、レイアウトについては事業者の提案によることとし、レイアウト等を考慮して、プール利用者以外のファミリープールエリアの利用者への飲食・物販の提供が可能な施設の提案も可能とする。

ウ　屋内遊び場等施設

項目	要求水準
屋内遊び場等施設	・　屋内遊び場等施設の延べ床面積は 1,500 ㎡以上とし、構造、階層、遊具等は事業者の提案とする。なお、屋内遊び場等施設は管理施設との合築を可とする。 ・　思いっきり体を動かして遊べる施設とすること。 ・　乳幼児から小学校高学年程度までを主な対象とした遊具等を整備すること。 ・　遊具による遊び場以外にこども向けの体験イベント等ができるスペースを設けること。
その他施設	・　授乳室等のこどもの遊び場等施設に必要な施設を設置すること。授乳室には、お湯（給湯）が利用できる設備を設けること。 ・　利用者の利便性を向上させるため、屋内遊び場等施設の延べ床面積の１割以下の面積を活用し、自主事業による飲食物販施設の設置の提案を可能とする。 ・　必要に応じて、電気、上水道、ガスその他の供給設備については、使用量を個別に把握及び精算できるよう、事業区分ごとに検針可能な専用メーターを設置すること。
トイレ	・　屋内遊び場等施設の利用者用のトイレとして、男女別トイレ及びバリアフリートイレを設置すること。

トイレ	・　トイレの位置や設置数は、利用者数や利用動線を考慮し、事業者の提案により適切に設定すること。 ・　手洗いは自動水栓とすること。 ・　鏡、手すりその他必要な設備については、利用者の安全性及び利便性を考慮し、適宜設置すること。 ・　利用者がスリッパ等の履物を着用した状態で利用することを想定し、防滑性及び衝撃緩和性に優れ、つまずき・転倒のリスクが低い材料を使用すること。 ・　清掃性及び耐久性に優れ、抗菌・防臭性能を有する材料とすることが望ましい。 ・　遊び場エリアの床仕上げとの連続性に配慮した計画とすること。 ・　バリアフリートイレには、車椅子使用者、オストメイト、乳幼児同伴者等、多様な利用者に対応できる設備（オストメイト対応設備、ベビーチェア・ベビーシート等）を備えるものとする。 ・　トイレ内の照明は、省エネルギー及び維持管理性の向上を目的として、人感センサーによる自動点灯・自動消灯方式を採用すること。

エ　屋外遊び場その他

項目	要求水準
大型遊具及びその他遊具	・　こどもたちが思いっきり体を動かして、多様な遊びの形態（のぼる、すべる、くぐる等）が提供できるような大型遊具を設置すること。 ・　大型遊具は、一年を通じて、ファミリープールエリアの利用の促進を図り、来園者の来訪動機となるような魅力のあるものとすること。 ・　一部の遊具は、インクルーシブ遊具とし、利用者の体格差等に応じて安全に遊べるよう、対象年齢や体格等に配慮したゾーン分けを行うこと。 ・　保護者等が休憩しながらこどもを見守ることができるよう、腰を下ろして休息できる飲食・休憩スペースを設置すること。 ・　「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第３版）（令和６年６月）国土交通省」に準拠し、安全面に最大限配慮すること。また、大型複合遊具等の設置面（安全領域）には、同指針に基づき、想定される落下高さに応じた衝撃吸収性能を有する舗装又は保護材（ゴムチップ舗装、砂等）を設けること。
大屋根など日差しや雨を防ぐ機能	・　遊具や広場で遊ぶこどもや周辺で見守る保護者を対象に、雨や日差しを防ぐ施設（例えば大屋根等）を設置すること。 ・　当該施設の性能や面積、高さ、構造等は、事業者の提案によることとし、開放感のある空間とすること。 ・　柱等の位置及び形状については、こどもの遊びや保護者の利用動線を妨げず、イベント等での利用のしやすさに配慮すること。 ・　当該施設は、分散して設置することも可能とする。 ・　使用する素材は、メンテナンス性・耐久性等に優れ、関係法令等に適合した素材とすること。
トイレ	・　屋外遊び場の利用者用のトイレとして、男女別トイレ及びバリアフリートイレを設置すること。 ・　トイレの位置や設置数は、利用者数や屋外遊び場からの利用動線を考慮し、事業者の提案により適切に設定すること。 ・　手洗いは自動水栓とすること。 ・　鏡、手すりその他必要な設備については、利用者の安全性及び利便性を考慮し、適宜設置すること。 ・　靴を着用したまま、砂・泥・雨水等が持ち込まれることを想定し、耐水性及び防滑性に優れ、清掃が容易に行える材料を使用すること。

トイレ	・　雨天時等の水はね・水溜まりを防止する適当な排水勾配を設けること。 ・　バリアフリートイレには、車椅子使用者、オストメイト、乳幼児同伴者等、多様な利用者に対応できる設備（オストメイト対応設備、ベビーチェア・ベビーシート等）を備えるものとする。 ・　トイレ内の照明は、省エネルギー及び維持管理性の向上を目的として、人感センサーによる自動点灯・自動消灯方式を採用すること。
倉庫・器具庫	・　仮設プールやセキュリティライン用の柵などプール用の備品等を収納可能な適切な規模の倉庫・器具庫を整備すること。
駐車場	・　事業者が提案する施設の規模に応じて、「広島市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（以下「附置義務条例」という。）」に基づき適切な台数を設置すること。 ・　Ｊリーグの試合日などに混雑することも考慮の上、本駐車場の利用待機車両が周辺の交通や生活環境に及ぼす影響を可能な限り抑制する計画とすること。 ・　駐車場は、有料公園施設とすることも、管理者用の管理施設とすることも可能とする。なお、有料公園施設とする場合は、後述の「第７章運営業務に関する要求水準」を満たすこと。 ・　全ての施設の要求水準を満たした上で、敷地内に附置義務条例に基づく台数を超えて駐車場が設置可能な場合は、利用者の利便性が損なわれない範囲で、附置義務条例を超えて駐車場を設置することを可能とし、超えた分の駐車場は自主事業により実施するものとする。 ・　駐車場の出入口の確保に当たり、中央公園広場エリア内の駐輪場が支障となる場合は、広場エリア内の駐輪場の一部を出入口として整備し活用する提案をすることは可能とする。その場合、減少した駐輪場の面積と同規模の駐輪場を本事業の事業範囲内で広場エリアに隣接した適切で利便性の高い場所に移設・整備すること。 　以上の駐車場及び出入口の整備、駐輪場の移設整備に係る費用は、本事業の整備費予定価格に含んでおり、本市においては、空鞘橋東交差点部への駐車場出入口の整備を見込んでいるが、事業者の提案はこれに拠らない計画とすることを可能とする。 ・　車いす使用者用駐車施設は、関係法令・条例に基づき設けるとともに、こども・ファミリー利用の特性を踏まえ、主要な出入口に近接した位置に配置し、広島県思いやり駐車場制度に対応した区画を含めて計画すること。
駐輪場	・　ファミリープールエリアの利用者は中央公園広場エリア内の駐輪場の利用が可能であるが、利用者の利便性等を考慮して、本エリア内に別途駐輪場を設置することは可能とする。 ・　駐輪場の舗装は、耐久性、経済性及び維持管理の容易性等を考慮し、適切な舗装材を選定すること。 　また、オートバイ及び原動機付自転車の利用を考慮し、利用台数及び車両寸法に応じた駐車スペースを適切に確保するとともに、安全かつ円滑な利用が可能な配置とすること。
園路	・　園路は、高齢者、障害者、乳幼児を伴う利用者等、誰もが安全かつ円滑に移動できるよう計画すること。 ・　主要な出入口、駐車場及び各施設の主たる動線となる園路は、段差を設けない構造とし、やむを得ず高低差が生じる場合は、緩やかな勾配のスロープを設置すること（勾配は「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」に準拠すること）。 ・　路面は、雨天時や水濡れ時においても滑りにくい材料・仕上げとし、車椅子、ベビーカー等の通行に支障がない平滑性を確保すること。

園路	・　路面の素材・色彩は、高齢者や弱視者等にも識別しやすいよう、縁石や周辺地盤との明度差・コントラストに配慮すること。 ・　園路の幅員は、車椅子使用者とベビーカー利用者がすれ違える幅を確保するとともに、こどもが安全に歩行・走行できる十分な見通しを確保すること。 ・　夜間の利用にも配慮し、園路沿いに適切な照明を設置し、足元の安全性を確保すること。 ・　適宜、休憩可能なベンチ等を配置し、高齢者等が無理なく移動できる環境を整えること。 ・　川に近接した環境を生かし、中央公園内から水辺との往来を可能とするアクセス路を整備すること。事業範囲内の既存スロープ（現プールの南側に位置し、河川堤防と中央公園をつなぐ東西方向の園路。今後、解体工事により撤去予定。）と同等以上の利便性を確保すること。
植栽	・　植栽計画に当たっては、既存の樹木・植栽を保存・活用することを検討し、施設整備上やむを得ない場合に伐採・移植を行うこと。 ・　保存する既存樹木については、工事中の保護措置（根回し、根系保護、幹巻き等）を講じ、生育環境を損なわないよう配慮すること。 ・　新たに植栽する樹木は、維持管理に配慮した樹種を基本とすること。 ・　病害虫に強く、広島の気候風土に適した樹種を選定すること。 ・　視認性・防犯性に配慮し、見通しを妨げる高さ・密度の植栽は避けるとともに、園路沿いの植栽は通行に支障を与えないこと。 ・　植栽基盤は、植物の生育に適した土壌とし、必要な客土・土壌改良を行うこと。

※　整備費用の算定に用いた市が想定する施設は【別紙４　市想定整備施設】に示すとおり。

(6) 構造計画の要求水準

ア　耐震安全性

建築基準法によるほか、「官庁施設の基本的性能基準及び同技術基準（令和６年３月 25 日）国土交通省」、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（令和３年版）国土交通省大臣官房官庁営繕部監修」に基づき、次の耐震安全性と同等水準以上の性能を確保すること。

部位		分類	要求水準
建築構造体	多数のものが利用する施設（更衣室、管理棟・事務所、屋外遊戯施設、トイレ）	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事を目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。
	その他（電気室、機械室、器具・倉庫）	Ⅱ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物の耐力の低下は著しくないこと。
建築非構造部材		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。
建築設備		乙類	大地震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。

イ　基礎構造

建築物及び工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造及び工法を採用すること。

ウ　構造種別

本事業に係る建築物は、構造や壁材において耐火性に有効な鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造を基本とすること。

エ　プールの耐久性能

プール槽の構造は、水圧等の外的条件に対して十分な強度をもち、漏水の起きない構造とし、プールの形状、経済性、耐久性、維持管理性を考慮したものとすること。

ウォータースライダーについては、「ウォータースライド（遊戯施設）の運行維持管理・設計の手引き（平成 20 年）日本ウォータースライド安全協会」に記載のウォータースライドの安全基準（構造設計）を満たす構造とすること。なお、これと同等以上の安全性を確保できる国際規格（EN 1069 等）による場合は、同等性を証する資料を市に提出し、市の確認を受けた上で、これによることができる。

(7) 電気設備計画の要求水準

ア　基本的事項

- 建築基準法、消防法等、施設用途・規模で定められた法律を遵守し、計画すること。
- 利用者の快適性、耐久性に加え、感染症予防の観点から非接触性に配慮したシステムや機器を採用すること。
- 利用者動向の変動に対する追従性に優れたシステムや機器を採用すること。
- 少人数の職員での効率的な管理、運営ができ、メンテナンスや更新のしやすいシステムや機器を採用すること。
- 設備の更新に対応できる空間の確保に配慮すること。
- 将来の電気機器及び電気容量の増加に備え、受変電設備及び配電盤内に電灯及び動力ともに予備回路を計画すること。
- 負荷のグループ分けは、重要度、用途、配置及び将来の負荷変更を十分計画して決定すること。
- 環境及び省エネルギーに配慮し、エコマテリアル電線、省エネ型器具等の採用を積極的に行うこと。また、地球温暖化ガスである SF６ガス等を使用した機器は選定しないこと。
- 施設利用者及び管理者に使いやすく、平常時及び災害時においても信頼性・安全性が高い設備を確保すること。特に感電防止、災害時の落下防止等に配慮すること。
- 過電流及び地絡保護装置を設け、保護協調を図ること。

イ　電灯・コンセント設備

- 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。
- 照明器具は、高効率な器具とし、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うとともに、メンテナンスの容易なものとすること。また、器具・ランプの種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとすること。照度は、「建築設備設計基準（令和６年３月８日）国土交通省」を原則とし、諸室の用途と適正を考慮して設定すること。屋外の照度においても、用途に応じ適切に計画すること。
- 高所に設置する照明器具は、点検用歩廊等により保守・交換等が行いやすい計画とすること。
- 照明器具は、湿気が発生する場所では安全で耐久性および対候性のあるものとすること。
- センサー等を有効に利用することにより消費電力の低減に努めること。
- 照明設置には、落下やランプ等の破損による破片の飛散を防止する保護対策が設けられていること。
- 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、重要負荷の電源回路には避雷対策を講じること。
- 施設の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。
- コンセントは、用途に適した形式・容量を確保し、適切な位置に配置すること。
- スイッチは、ユニバーサルデザインの観点から、視認性及び操作性に配慮したワイド形タイプを標準とすること。
- プール関連諸室等、水を扱う諸室に設置するコンセント設備は、漏電対策に十分留意すること。

ウ　受変電設備

- 受変電室は、プール等の湿気による影響がないように設置すること。
- 室温・湿度の管理を適正に行い、機器の安全性を保つとともに、機器の長寿命化を図ること。

・　使用電力量を記録、確認ができ、統計的分析に使用できるデータ採取が可能なメーター等の設置を行うこと。
・　地下の引込対応、変圧器の容量変更（スペースの確保）、設備更新時の搬入口、搬入経路の確保等に配慮し、将来の更新、変更等を考慮し計画すること。
・　高周波等による障害がないように考慮すること。
・　オイルレス化及び省エネルギーを考慮した機器を選定すること。
・　防災用非常電源・予備電源装置は、関係法令により必要に応じて設置するとともに、施設内の重要負荷へ停電時の送電用として設置すること。対象負荷については、関係法規を満たすとともに、保安動力（重要室の換気・空調、給排水ポンプ）及び保安照明（重要室の照明、避難経路）を含むほか、事業者の提案によるものとする。

エ　幹線動力設備
・　各プール、管理諸室、機械室等の系統別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。
・　EM 電線、EM ケーブルを使用すること。
・　支持金物、ケーブルラック及び配管仕様は、施工場所ごとに要求される耐久性、防錆性等の性能を考慮して選定し敷設すること。
・　高圧幹線ケーブルは、水トリー劣化による絶縁性能の低下を防止し、長期的な信頼性及び維持管理性を確保するため、耐水トリー性能を有する EE ケーブルを採用すること。

オ　情報通信設備
・　施設全体の運営・運用、システムに必要な機能を有する情報システム及び情報通信環境を計画すること。
・　外部との通信が可能な電話回線を用意すること。なお、携帯電話の使用も可能とするが、施設の専用回線とすること。
・　プール施設内に利用者が時間を確認できる時計を設置すること。
・　施設のバックヤード入口には事務室との連絡が可能なインターホンを設置すること。

カ　入退場管理設備
・　入場ゲート・受付口では、券売機によるチケットの販売と連携し、施設の利用者の入退場のチェック及び入場者数の把握が行えるシステム・設備を導入すること。なお、リアルタイムでの滞在者数管理に対応できる機能を備えることが望ましい。
・　WEB チケットによる事前購入及び当日券の購入に対応し、キャッシュレス決済及び現金の両方に対応できるチケット販売システムを導入すること。なお、対応するキャッシュレス決済の種類については、市と協議の上、決定すること。
・　施設利用者の利用人数及び属性（年齢層、居住地等）を把握し、経営分析に活用できるデータ管理システムを導入すること。収集したデータについては、市が求める場合には提供できる体制を整えること。

キ　火災報知設備・防火排煙設備
・　「建築基準法」、「消防法」及び所轄消防署の指導等に従って各種設備を設置すること。

ク　防犯管理設備
・　施設内で防犯管理上、必要性の高い箇所については、侵入警報設備、防犯カメラ設備、出入管理設備、インターホン設備、不正持ち出し監視設備、防犯グッズなどの防犯管理設備を設置すること。

コ　誘導支援設備
・　バリアフリートイレ、更衣室等の必要な箇所に呼出しボタンを設け、異常があった場合、表示窓の点灯、音声等により知らせる設備を設置し、事務室に表示装置を設置すること。

(8) 機械設備（空調換気）計画の要求水準

ア　基本的事項
・　建築基準法、消防法等、施設用途・規模で定められた法律を遵守し、計画すること。
・　利用者の快適性、耐久性に加え、感染症予防の観点から非接触性に配慮したシステムや機器を採用すること。
・　利用者動向の変動に対する追従性に優れたシステムや機器を採用すること。
・　少人数の職員での効率的な管理、運営ができ、メンテナンスや更新のしやすいシステムや機器を採用すること。

・　設備の更新に対応できる空間の確保に配慮すること。
・　地球温暖化防止等の地球環境に配慮し、環境負荷の低減及びエネルギー効率の高い熱源システムを選定し、二酸化炭素及び光熱水費の削減を目指すこと。
・　安全性及び将来性を考慮し、各室の用途・利用時間帯に配慮したゾーニングを行い、快適な空調システムを選定すること。
・　熱源機器の集約化及び負荷追従のよいシステムとすること。
・　外気温の設定基準温度は、「建築設備設計基準（令和６年３月８日）国土交通省」に示された値とし、設計用屋内条件は、夏季 26℃、冬季 22℃とする。

イ　空調設備
・　各空調機のシステム及び型式は、空調負荷、換気量等を考慮して、適正な室内環境を維持することができるものとすること。
・　用途、使い勝手、利用時間帯等にも配慮した設備計画とすること。
・　各機器は、故障による更新、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。

ウ　換気設備
・　諸室の用途、換気の目的等に応じて適切な換気方式を選定すること。
・　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。

(9) 機械設備（給排水衛生）計画の要求水準

ア　基本的事項
・　建築基準法、消防法等、施設用途・規模で定められた法律を遵守し、計画すること。
・　利用者の快適性、耐久性に加え、感染症予防の観点から非接触性に配慮したシステムや機器を採用すること。
・　利用者動向の変動に対する追従性に優れたシステムや機器を採用すること。
・　少人数の職員での効率的な管理、運営ができ、メンテナンスや更新のしやすいシステムや機器を採用すること。
・　設備の更新に対応できる空間の確保に配慮すること。

イ　衛生器具設備
・　不特定多数の利用者に使われる施設であることから、衛生的で使いやすく、快適性の高い器具を採用すること。
・　施設規模及び利用者人数の想定に応じた適切な数とすること。
・　省エネルギー・省資源に配慮した器具を採用すること。
・　トイレは、洗面器は自動水栓、小便器は自動洗浄の機能を備えること。
・　耐水性及び耐久性を考慮した選定を行うこと。
・　幼児及び幼児同伴のトイレ利用に配慮し、幼児用便器を必要数設置すること。
・　バリアフリートイレには、オストメイト対応設備を設置すること。
・　大便器は、暖房便座及び温水洗浄機能付きとし、便座クリーナーを設置すること。
・　おむつ交換台を設置すること。男女ともに利用できるよう配慮するとともに、屋外及び遊具エリアからも利用しやすい位置への設置に配慮すること。

ウ　給水設備
・　給水負荷変動に配慮した計画とすること。
・　プール水については、水資源の効率的運用及び省資源化を図ること。
・　水圧及び水量の低下等、周辺地域に影響の少ない給水計画を行うこと。
・　プール水の補給は、落し込み方式とし、補給を簡易に行えるシステムとすること。
・　給水方式は、衛生的かつ合理的な計画とすること。

エ　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。

オ　排水設備
・　施設内で発生する汚水及び雑排水を速やかに下水道に排出し、停電時及び災害時を含め、常に衛生的環境を維持できるものとすること。
・　汚水及び雑排水は、屋内で分流し、屋外で合流の上、公共下水道へ排出すること。

カ　ガス設備

・　ガス供給を行う場合は、当該地区のガス供給業者の規定に従い、必要各所へ安全に配慮した供給を行う計画とすること。

キ　消火設備

・　「建築基準法」、「消防法」及び所轄消防署の指導等に従って各種設備を設置すること。

第３章　設計等業務に関する要求水準

１　共通事項

(1) 実施体制

事業者は、設計業務の管理技術者及び照査技術者を配置し、各技術者の配置に関する組織体制と合わせて設計着手前に市に通知すること。

組織体制には、管理技術者及び照査技術者のほか、担当技術者として建築（意匠）、建築（構造）、電気設備及び機械設備の各分野の技術者の配置を必須とし、各配置技術者は、入札説明書の「入札等参加者が備えるべき参加資格要件」に定める入札参加資格要件を満たしていること。その他の担当技術者の配置は任意とする。また、事業者の責任において進捗管理を実施すること。

設計業務の管理技術者の氏名、連絡先その他必要事項に変更が生じる場合は、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すること。

２　業務の要求水準

本要求水準書に記載された事項は、市が求める最低水準であり、これを上回って業務を実施することを妨げるものではない。また、本要求水準書に記載されていない事項であっても、プール及び公園施設の性能及び機能を発揮するため、必要と思われるものについては、事業者の責任において補足・完備させなければならない。

(1) 共通留意事項

ア　設計の基本方針

事業者は、以下の方針を基本として設計等業務を実施すること。

・　本事業の目的や基本方針に即した計画とすること。
・　内外装及び設備機器は、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こと。
・　施設として十分な耐震性を確保するとともに、災害のリスクを考慮した施設とすること。
・　給水設備、給湯設備、排水設備、空調設備、衛生器具設備、プール水処理設備等については、諸室及び施設の用途に応じた適切な計画とすること。
・　諸室の配置について、機能的な配置・構成とし、ファミリープールエリアを利用する全ての人にとって利用しやすい施設とすること。
・　維持管理及び運営の効率性に配慮し、ライフサイクルコストの縮減が図られる計画とすること。

イ　業務実施上の留意事項

・　事業者は、市の指示に従い業務に必要な調査を行い、前述している適用法令・条例・基準等その他関係法令等に基づいて、設計業務を実施すること。
・　事業者は、業務の詳細及び当該工事の範囲について、市と連絡をとり、かつ十分に打合せをして、内容についてその都度書面（打合わせ記録簿）に記録し、相互に確認をした上で、業務の目的を達成しなければならない。
・　事業者は、業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに必要に応じて設計図及び計算書等の書類確認に関する記録を作成し、市に提出する等十分な打合せをしなければならない。
・　本事業で整備する建築物は、広島市都市デザインアドバイザー会議の対象施設であり、基本設計の実施段階で２回、実施設計完了後に１回の計３回会議に諮る予定となっているため、市と協力して対応すること。
・　図面、工事内訳書等の用紙、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、市の指示を受けなければならない。また、図面は順序よ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。

・　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。
・　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) 事前調査業務

ア　調査の実施

事業者は、既に市が行ったものを除き、本工事又は事業の実施に必要な調査を、自らの責任及び費用負担により行うこと。

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）、電波障害対策調査、排水処理調査、地中障害物調査等、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。

※　既存施設の解体は市が実施するため、解体に伴うアスベスト含有調査等は市の実施範囲とする。

イ　調査結果に伴うリスク分担

各種調査の結果、市が実施した調査結果に示されていない地中障害物又は土壌汚染等が新たに判明した場合など、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、市がリスクを負う。

ウ　市の協力

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。

エ　提出書類

事業者は、事業契約締結後速やかに、調査の内容とその時期を記載した事前調査計画書を作成し、市に提出すること。また、調査を実施した都度、調査日時、場所、調査結果及び事前調査計画書との整合性の確認結果を記載した事前調査報告書を市に提出すること。

(3) 使用材料等

設計において、使用材、材料の色、柄、表面形状等の詳細に係る内容については、市と協議を行うこと。なお、費用対効果を考慮した上で、再生材の活用に配慮すること。

(4) 基本設計

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、本章２(8)手続き書類及び「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。

基本設計は、本要求水準書及び事業者の提案等に基づいて主要な技術的検討を行い、施設空間構成を具体化した内容とすること。また、単なる施設の全体像を概略的に示す程度の業務とせず、実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められるだけの主要な技術的検討が十分に行われたものであること。

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。

(5) 実施設計

ア　実施設計の内容

実施設計は、基本設計に係る市の検査に合格した後、これに基づき行うものとし、工事の実施に必要であり、かつ事業者が工事費内訳書を作成するために十分な内容とすること。工事費内訳書の書式・内容等の詳細については、市と協議すること。

なお、市は事業者に対し、設計の検討内容について随時確認することができる。また、関係する法規制に関する関係部署への事前相談、協議等を基本設計の初期段階から行うこと。

市が市民等を対象として本事業の内容等を説明する説明会を開催する際には、市の要請に基づき協力を行うこと。

事業者は、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。

イ　実施設計の変更

実施設計完了後に要求水準に適合しない箇所が発見された場合は、事業者の責任において要求水準を満たすよう変更を行うものとする。

(6) 設計業務期間及び設計の検査

設計業務の期間は、供用開始時期に間に合わせるように事業者が計画すること。具体的な設計期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

なお、設計業務において、市は、次のとおり検査を行う。

ア　基本設計の完了時に、基本設計図書が本要求水準書に適合しているかを検査する。

イ　実施設計の完了時に、実施設計図書が本要求水準書に適合しているか、及び金額内訳が適切かつ妥当であるかを検査する。市の検査完了後、工事着手とする。

事業者は、基本設計図書及び実施設計図書をそれぞれの完了時に、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市に提出し、当該検査に合格した後でなければ、次の段階の業務（基本設計にあっては実施設計、実施設計にあっては建設工事）に着手してはならない。検査の結果、是正すべき事項が認められた場合は、事業者は自らの責任及び費用負担において速やかに是正し、再度検査を受けること。

提出日については事前に市と協議の上決定し、市の検査期間（開庁日 20 日以上）をとること。

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) 各種許認可申請等の手続業務

事業者は、以下に基づき施設の整備に必要となる各種申請を遅滞なく行うこと。

ア　各種申請の実施

- 事業者は、設計等業務に伴う各種申請の事前協議及び手続を、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。
- 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。
- 建築基準法に基づく建築確認申請及び都市公園法に基づく公園施設設置許可申請等を行う際は、市に事前説明を行うこと。
- 「都市計画法」「都市公園法」「建築基準法」等による関係機関への届出、申請等に関する諸費用及び申請に係る手数料は、事業者の負担とする。
- 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。

イ　市による支援の求め

確認申請及び許可申請手続並びに申請に当たって必要となる書類・資料作成に係る支援を事業者に求める。関係機関との協議、公聴会等における事業説明は市と事業者で行う。

(8) 手続き書類

基本設計図書及び実施設計図書の作成に当たっては、市及び必要に応じて市関係機関等と十分協議しながら進めること。提出書類は、広島市調査・設計・測量業務等共通仕様書（令和7年9月）の設計業務共通仕様書（以下「共通仕様書」という。）の規定に基づき、市に提出して検査を受けること。また、様式は市の「建設コンサルタント等業務様式集」を活用すること。

- 業務計画書［契約締結後 14 日以内］
- 業務工程表［着手時。発注者が必要と認めるとき］
- 管理技術者（・照査技術者・担当技術者）等通知書（経歴書を含む）［着手時］
- 事前調査計画書［着手時］
- 打合せ記録簿［業務期間中。原則月 2 回とし、協議により変更する場合がある。］
- 業務週報等（履行報告書）［業務期間中］
- 変更業務計画書［業務計画書の重要な内容を変更する場合］
- 業務完了通知書［完了時］
- 成果物（照査技術者による照査を行った場合は照査報告書を含む。）［完了時］

(9) 設計図書の作成

図面の作成においては、「建築工事設計図書作成基準及び参考資料（令和８年２月 27 日）国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修」や「建設設備工事設計図書作成基準及び参考資料（令和７年３月 15 日）国土交通省大臣官房官庁営繕部整備・環境課監修」、「都市公園技術標準解説書（令和７年度版）国土交通省都市局公園緑地・景観課監修」を参考とすること。

作成した図面その他の設計に係る資料は、市に提出し検査を受けること。提出する内容は、「建築・設備設計基準（令和６年３月８日）国土交通省」や「都市公園技術標準解説書（令和

７年度版）国土交通省都市局公園緑地・景観課監修」によるほか、次によること。

ア　基本設計図書

基本設計図書を基本設計完了時に市に提出し、検査を受けること。図面の構成は「建築」、「設備」とする（「建築」にはプール、「設備」にはプール付帯施設を含む。）。「建築」は「総合（意匠）」「構造」に区分し、「設備」は「電気設備」「給排水衛生設備」「空気調和・換気設備」等に区分すること。

基本設計図書に含める図書は、次表を標準とする。

基本設計図書の内容

区分	内容
建築（意匠）	計画説明書、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）、矩計図（主要部詳細）、工事費概算書、仮設計画概要書、造成計画概要書、外構・園路計画概要書、雨水排水計画概要書、工事費概算書
建築（構造）	構造計画説明書、構造設計概要書、工事費概算書
電気設備	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
機械設備	空気調和設備計画概要書、給排水衛生設備計画概要書、プール水処理設備計画概要書、仕様概要書、工事費概算書
その他	日影図、透視図・鳥瞰図、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、太陽光発電システムに係る検討、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
資料	各種技術資料、各記録書

※　上表は標準を示すものであり、該当資料の要否については市と協議する。

なお、提出書類の部数は、次の表のとおりである。

書類	部数	備考
基本設計説明書	5 部	A3 版
基本設計説明書（概要版）	5 部	A3 版
各種基本設計図書	各 5 部	A3 版
工事費概算書	3 部	A4 版
透視図、鳥瞰図（パース）	5 部	透視図（外観 2 点以上）、鳥瞰図（1 点以上）
その他資料・提出図書	5 部	A3 版
データ類 CD	2 部	上記全てのオリジナルデータ CD-R 等（CAD データ（JW-CAD 形式）、その他（Word、Excel、PDF 等））

※　図面の区分ごとの該当資料の要否については、上記表を標準に市と協議する。

イ　実施設計図書

実施設計図書を実施設計完了時に市に提出し、検査に合格した旨の通知を受けること。図面の構成は、基本設計と同様とすること。

実施設計図書に含める図書は、次表を標準とする。

区分	内容
建築（意匠） 建築（意匠）	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、計画通知図書、消防計画書、工事費概算、造成図、外構・園路詳細図、排水設備計画協議書（雨水排水設備）、擁壁詳細図
建築（構造）	仕様書、伏図、軸組図、各部断面図、標準詳細図、各部詳細図、構造計算書、計画通知図書
電気設備	特記仕様書、工事区分表、敷地案内図、配置図、電灯設備図、動力設備図、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、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、昇降機設備設計図、電気設備設計計算書、消防用設備等設置計画届出書
機械設備	特記仕様書、工事区分表、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、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、プール水処理設備図、屋外設備図、設計計算書、排水設備計画書（汚水排水設備）、給水装置工事設計協議書
積算	建築・電気設備・機械設備の各工事積算数量算出書、積算数量調書、積算単価算出書、金額内訳書
その他	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、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、設計内容の意図伝達計画書、ＣＡＳＢＥＥ広島による評価書、要求水準との整合性の確認結果報告書
資料	各種技術資料、構造計算データ、各記録書、現地調査写真

※　上表は標準を示すものであり、該当資料の要否については市と協議する。

なお、提出書類の部数は、次の表のとおりである。

書類	部数	備考
設計図 （意匠図、構造図、設備図）	1 式	A1 版二つ折製本（1 部）、A3 版（縮小版）二つ折製本（7 部）
実施設計説明書	5 部	A3 版
実施設計説明書（概要版）	5 部	A3 版
工事手順書	5 部	A4 版
全体工程表	5 部	A3 版
工事費内訳明細書	3 部	A4 版
積算数量算出書・積算数量調書	3 部	A4 版 ※見積は３者以上から取ること。
建築確認申請等に必要な図書	3 部	A4 版、A3 版

書類	部数	備考
透視図、鳥瞰図（パース）	5 部	透視図（外観 2 点以上）、鳥瞰図（1 点以上） ※実施設計に併せて、基本設計より修正 1 部は額入りとする。
その他資料・提出図書	5 部	A3 版
データ類 CD	2 部	上記全てのオリジナルデータ CD-R 等（CAD データ（JW-CAD 形式）、その他（Word、Excel、PDF 等））

※図面の区分ごとの該当資料の要否については、上記表を標準に市と協議する。

(10) 設計期間中のコスト管理

- 事業者は、施設整備業務の内訳書（様式 3-7）に基づき、設計期間中におけるコスト管理を行うこと。
- 事業者は、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、設計期間中は施設整備業務の内訳書（様式 3-7）に記載された項目別の金額、実施設計完了後は実施設計完了時に事業者が作成し、市の確認を受けた単価表及び金額内訳書を準用し、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、市と協議すること。

(11) 市・議会・市民向け説明資料の作成

- 事業者は、設計の各段階において、市、市議会及び市民に対し、施設の整備内容を分かりやすく説明するための資料を作成し、市に提出すること。また、資料には、施設の概要（配置、規模、機能、特徴等）及び完成イメージ図（パース、鳥瞰図等）を含めること。
- 資料の内容、様式、部数及び提出時期については、市と協議の上決定すること。
- 「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。
- こども及び子育て中の保護者等の意見を聴取する機会を設け、市と協議の上、その内容を整備内容に反映させるよう努めること。

第４章　建設業務に関する要求水準

１　共通事項

(1) 実施体制

事業者は、建設業務の実施に当たり、現場代理人及び監理技術者（主任技術者）を配置し、各技術者の配置に関する組織体制と合わせて工事着手前に市に通知すること。

配置する技術者は、入札説明書の「入札等参加者が備えるべき参加資格要件」に定める入札参加資格要件を満たしていること。また、事業者の責任において進捗管理を実施すること。

現場代理人及び監理技術者（主任技術者）の配置、資格、専任及び兼務に関する取扱いは、建設業法及び広島市建設工事請負契約約款その他市の定めるところによる。

現場代理人及び監理技術者（主任技術者）の氏名、連絡先その他必要事項に変更が生じる場合は、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すること。

(2) 整備の基本方針

各事業について、整備の基本方針を以下に示す。

- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編及び機械設備工事編）等関係する基準に基づき実施すること。
- 事業契約書に定める期間内に、公園施設等の建設工事等を実施すること。
- 建設工事に当たっては、市に、各段階で必要な提出図書等の確認を図ること。その他、市は事業者に対して指示や必要書類の提出を求めることができる。
- 事業契約書に定められた公園施設等の建設及び什器、備品等の整備履行のために必要

となる業務は、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、事業者の責任において実施すること。
・　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。
・　建設に当たって必要な関係官公庁との協議に起因する遅延については、事業者が責任を負うものとする。
・　市が実施する関係機関説明等に起因する遅延については、市が責任を負うものとする。
・　原則として、工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、市が責任を負うべき合理的な理由がある場合には市が責任を負う。

2　業務の要求水準

(1) 建築業務等に関する留意事項

ア　建設工事等

・　事業契約書に定める期間内に、実施設計図書に基づき建設工事を実施すること。
・　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、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事等を実施すること。事業者は工事現場に工事記録を常に整備しておくこと。
・　事業者は建設工事等に必要な各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように実施し、必要に応じて各種許可等の写しを市に提出すること。
・　事業者は施工に当たっての事前説明及び事後報告を市に行うこと。また、定期的に市から施工、工事監理の確認を受けること。
・　市は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、随時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。
・　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。

イ　使用材料等

・　建設工事等において、設計時から使用材料等について変更する場合は、工事監理者と協議を行い市に報告をすること。

ウ　別工事との調整

・　本事業の工事期間中に本事業区域内及び近接エリアにて工事がある場合、工事発注者及び工事事業者等と十分に調整を行うこと。

エ　電波障害対策工事

・　施設整備に伴い、周辺施設等への電波障害が発生した場合は、報告を行い従前の状態まで復旧し、竣工までに全ての補償を行うこと。この場合の受信周波数帯は地上波デジタルとすること。

オ　工事に伴う周辺対策

・　周辺対策については着工前に市と協議の上、中央公園内の各施設の管理者（指定管理者を含む。）及び関係機関との調整を行うこと。また、必要に応じて周辺対策を行うこと。
・　工事期間中を通じて、騒音、振動、粉塵飛散、搬出入車両の交通問題をはじめ、周辺環境及び公園利用者への影響に十分配慮し、問題が発生しないように努めること。
・　悪臭、地盤沈下及び排水処理等についても、周辺環境に及ぼす影響について十分な対策を行うこと。
・　地下水や井戸水の利用を行う場合については、広島市環境局環境保全課と協議を実施した上で、調査を行い、地盤沈下等に対しての対策を行うこと。
・　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。
・　周囲の工作物や建物、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。
・　着工後問題が発生した場合は、速やかに市に報告し、十分協議を行った上で対応すること。

カ　工事に伴う安全対策

・　工事期間中も公園内で使用している施設があるので、利用者の往来は十分配慮し、敷地

内外での事故防止に万全を期すこと。
・　工事現場全体の保安のために、必要に応じ警備員を常駐させること。
・　工事車両の出入口では、交通整理を行い、安全を図ること。また、施工に際し、車両の動線確保等で本工事に影響が生じるおそれのある場合も、必要な整理を行うこと。
・　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。

キ　関連工事
・　施設整備に際し、関係機関と協議を行った結果、事業区域外での工事が必要となった場合は、工事の内容や事由を踏まえ、費用負担を関係機関と協議の上、施工を行うこと。

ク　工事用消耗品及び備付け書籍等
・　建設工事期間中に使用する消耗品の購入は、事業者の負担とすること。
・　工事現場には、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編及び機械設備工事編　最新版）その他必要な図書を備え付けておくこと。

(2) 施工計画書（工事計画）の策定について

施工計画書（工事計画）の策定に当たって、留意すべき事項を以下に示す。

・　関係法令を遵守し、関係要綱、各種基準等を参照した上で、組織体制、基本要求品質、施工方法及び重要管理事項、工程計画及び品質管理計画、仮設計画、安全対策等に関する工事施工計画書を作成すること。
・　施工計画書は、総合施工計画書及び工種別施工計画書により構成すること。総合施工計画書には、安全衛生管理に関する事項を含むものとする。
・　施工図は、工事監理者の承諾を受けた後、当該部分の工事に着手すること。施工計画書及び品質計画は、工事監理者の確認を受けるとともに市に提出するものとし、要求水準書及び事業者提案書との適合について確認を受けた後、当該部分の工事に着手すること。
・　事業者は、施工図及び施工計画書(品質計画を含む。)の提出にあたり、あらかじめ次に掲げる事項を記載した一覧表を市及び工事監理者に提出すること。
　①提出予定日
　②工事監理者による確認又は承諾の予定日
　　(施工図は承諾、施工計画書及び品質計画は確認とする。)
　③市の承諾を要するものについては、承諾希望日
・　騒音、振動、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事等が周辺環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の周辺対応を実施すること。
・　事業者は、工事の実施にあたり、近隣住民、周辺施設利用者及び公園利用者等に対し、次に掲げる事項について適切に対応するものとする。
　①工事内容、工期及び工事車両の通行経路等に関する事前の説明・周知
　②騒音、振動、粉じん等の防止対策
　③工事車両の通行及び歩行者・利用者の安全確保に関する対策
　④近隣住民、周辺施設利用者及び公園利用者等からの要望・苦情への対応
　事業者は、上記①については工事着手前に、②から④については実施の都度、その内容及び結果(要望・苦情への対応状況を含む。)を市に報告するものとする。
・　中央公園内の各施設の管理者（指定管理者を含む。）に対し、工事内容及び作業時間を事前に周知し、調整を行うこと。
・　工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動）を行うこと。
・　工事は、完全週休 2 日制(工事の全期間を通じて、毎週、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を休日とすることをいう。)を原則とする。ただし、やむを得ない事情により休日に作業を行う必要がある場合は、あらかじめ市及び工事監理者の承諾を得るものとする。

(3) 着工前

ア 必要な提出図書等
・　建築確認申請及び公園施設設置許可申請など、「都市計画法」「都市公園法」「建築基準法」に関わる各種許可・申請手続きについて、見込み及び設計工程を立案し、事業スケジュールに支障がないよう実施すること。

・　事業者は、工事着手前に、設計業務で市に確認済みの実施設計図書に加え、次に掲げる図書を市に提出し、市の確認を受けること。

①総合施工計画書及び工種別施工計画書(実施体制及び緊急時の連絡体制を含む。)(必要に応じて施工要領書を添付する。)

②工程表(工種別の作業期間及び全体工程を示すバーチャート又はネットワーク工程表をいう。)

③施工体制台帳及び体系図

④下請負人通知書

⑤現場代理人・主任技術者等通知書(経歴書を添付)

⑥その他着工前に必要な提出図書等

・　工事関係の各種届出、申請等のうち、市に提出するものについては市技術管理課所管の工事関係様式を使用すること。関係行政機関等への許認可申請その他の書類については、当該機関が定める様式を使用すること。

イ　周辺調査・準備調査等

・　着工に先立ち、中央公園内の各施設の管理者（指定管理者を含む。）との調整及び建設準備調査等を十分に行い、工事の円滑な推進と公園利用者の安全を確保すること。

・　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、周辺住民及び公園利用者の安全を確保すること。

・　施設及びその工事によって周辺施設及び公園利用者に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な処置を行うこと。

・　中央公園内の各施設の管理者に対し工事内容の説明等を実施し、工事工程等についての調整を行うこと。

・　準備調査において、敷地内に現存するものに手を加える（撤去、伐採を行うなど）場合には、事前に市及び関係官公庁に確認を行い、届出等手続きが必要な場合には滞りなく行うこと。

(4) 工事中

ア　建設工事等

・　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、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事等を実施すること。事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。

・　事業者は、工事監理状況を市に毎月報告するほか、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。

・　市は、事業者又は建設企業が行う工程会議等への立会い及び工事現場での施工状況の確認を、随時行うことができる。

・　工事中における当該関係者及び近隣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、事業者は市や関係機関、地域住民等に対して、必要な施工状況の説明及び調整を十分に行うこと。

イ　必要な提出図書等

・　事業者は、下記に定めるところに従い、市と協議の上、必要書類の作成及び、市が定める期限までに月間工程表及び工事月報、その他工事中に必要な提出図書等を作成し、市に提出しなければならない。なお、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。

ウ　週間工程表・月間工程表

「建築」、「設備」の区分ごとに、先週実績、今週、来週の予定表を記入した週間工程表を作成すること。また、次月の月間工程表を作成し、当月末日までに市に提出すること。

エ　工事月報

工事期間中は、工事日報、工事週報及び工事月報（工事関係車両台数の集計を含む）を作成し、工事月報は翌月の 15 日（土、日、休日の場合は次の平日）までに市に提出を行うこと。工事月報には、工事報告書、工事施工記録書、工事進捗表、工事施工進捗図、工事写真を添付し、市に提出すること。

オ　施工報告書

事業者は、施工報告書（施工実施結果報告書、工事履行報告書、工事週報その他必要な図

書）を月 1 回作成し、市に提出すること。

カ　中間検査

事業者は、市の検査規程に基づく施設の中間検査を 2 回程度受けること。事業者は、当該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。

キ　出来形検査

市は、整備業務については、各年度末（令和 13 年度の竣工時を除く。）に出来形検査を実施する。出来形検査の実施方法については、完了検査と同等とする。ただし、提出図書については、施工計画書（工事計画）、設計図書等の工事中に確認可能なものを市と協議の上、定める。

ク　その他

その他、工事中に必要な提出図書を作成の上、市に提出すること。

市への施設の引渡しについては、開業準備完了後に行うこととし、令和 14 年 3 月末を目安とする。具体的な引渡し時期及び完了検査から供用開始までの開業準備の期間等については、供用開始に支障が生じないよう、事業者の提案を踏まえ、市と事業者が協議の上決定する。

(5) 什器・備品等の調達業務

事業者は、本事業を実施するために必要な設備・什器・備品の調達、搬入・設置を供用開始までに行うこと。備品の搬入・設置に当たっては、事業者内で調整し行うこと。

調達する設備・什器・備品については、第６章に示す要求水準によるほか、市が示す想定する備品リスト（別紙５　市想定備品リスト）を参考に事業者において必要と考える種類・仕様等を市に提案し、市と調整した上で調達すること。

備品等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（グリーン購入法）」に沿って、できる限り環境に配慮するよう努めること。

備品等の設置に当たって転倒防止措置を講ずること。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。

(6) 竣工時

ア　竣工検査

整備施設については、竣工時に以下に示す検査を行うこと。

イ　事業者による竣工検査

- 事業者は、必要な各種設備・什器備品等の搬入完了後、試運転を行うこと。
- 事業者は、事業者の責任及び費用において、竣工検査及び機器・器具・什器備品等の試運転等を実施すること。
- 竣工検査及び機器・器具・什器備品等の試運転等の実施については、それらの実施日の 14 日前までに市に書面で通知すること。
- 市は、事業者が実施する竣工検査及び機器・器具・什器備品等の試運転等に立ち会うことができる。
- 市に対して竣工検査及び機器・器具・什器備品等の試運転等の結果を、速やかに当該検査及び試運転等の結果に関する書面の写しを添えて工事完成通知書とともに市に報告すること。
- 事業者が行う竣工検査は、建設業務の管理責任者及び工事監理業務の管理技術者の立会いの下で実施すること。

ウ　市による完成検査

- 事業者は、建築基準法による検査済証のほか、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。
- 事業者は、実施設計にあたり、要求水準書及び事業者提案書に基づく施設の規模、性能、仕様等を、具体的な数値、仕様その他判定可能な形式により設計図書に明示するものとする。
- 市は、事業者から提出された実施設計図書について、要求水準書及び事業者提案書の内容との適合を確認するものとする。
- 完成検査は、前項により市が適合を確認した設計図書に明示された性能、仕様等との照合により実施する。
- 事業者は、各種設備・什器備品等の点検・試運転を行い、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。

・　事業者は、各種設備・什器備品等の使用方法について「操作・運用マニュアル」を作成し、市へ提出した上で、機器、器具、備品の取扱いに関する市への説明を実施すること。

・　事業者は、事業者の責任及び費用において、市の検査を受けること。なお、この検査に際し、事業者は以下の要件及び官庁工事に準ずる図書を整えること。

・　関係する全ての諸官庁届出書、検査済証、合格証等

・　関係する全ての機材等の保証書、試験成績書等

・　契約図書(契約に定められた品質、数量とも合致すると認めるための図書を含む)、総合施工計画書及び工種別施工計画書(必要に応じて施工要領書を添付する。)

(1) 完成検査に必要な提出図書

事業者は、完成検査にあたり、次に掲げる図書を提出するものとする。

①総合施工計画書及び工種別施工計画書
②材料及び施工に係る品質管理記録
③出来形及び数量確認資料
④設計変更関係図書
⑤完成図
⑥試運転調整及び性能試験記録
⑦要求水準書及び事業者提案書との適合確認資料
⑧その他契約に定められた品質及び数量に合致することを証する試験成績書等

(2) 検査時に事業者が準備又は提供するもの

事業者は、完成検査の実施にあたり、次に掲げるものを準備又は提供するものとする。

①検査に必要な立会者
②検査用器具
③検査に必要な専門技術者
④その他検査の実施に必要な人員及び設備等

エ　確認の合否及び引渡し

検査員が契約図書等に定められた品質、数量とも合致すると認め、要求水準書及び事業者の提案の内容を逸脱していないことを確認し、契約目的物が合格であると判定すれば、完成検査結果通知書を発行する。

この完成検査結果通知書を受領した後、市は、必要な完成図書一式及び鍵の受渡しをもって、事業者より施設の引渡しを受け、所有権移転を行うこと。なお、この引渡しは必ず日付を明記した書面で行うこと。また、鍵はキーボックスに収納できるようにすること。

施設の表題登記及び保存登記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。

オ　再検査

事業者は、検査の結果不合格となった場合は、市の指示に従って是正及び手直し等を行い、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成検査の手続きと同様である。

カ　必要な提出書類

事業者は、引渡し時に下記表の完成図書を提出すること。なお、提出書類の概要は、次表のとおりである。

完成図書

書類	部数	備考
竣工図 （建築、設備）	1 式	A1 版二つ折製本（1 部） A3 版二つ折製本（5 部）、原図（1 部）
機器承諾図（設備）	3 部	適宜
図面等が収録された電子媒体	3 部	上記全てのオリジナルデータ CD-R 等（CAD データ（JW-CAD 形式）、その他（Word、Excel、PDF 等））

書類	部数	備考
取扱説明書	3 部	A4 版
保全に関する資料	3 部	A4 版
工事記録写真	3 部	適宜
什器備品リスト	3 部	適宜
什器備品カタログ	3 部	適宜
竣工写真	3 部	国土交通省「工事写真の撮り方」に準拠すること。 航空写真 2 カット以上（外観）、外観及び内観（各諸室）を含むこと。
協力（下請）業者一覧表	3 部	適宜
官公庁関係書類、同一覧表	3 部	適宜
事業記録	3 部	適宜
品質管理・安全管理報告書、 空気環境測定結果報告書	3 部	適宜
保証書（原本）	1 部	適宜

※図面の区分ごとの該当資料の要否については、上記表を標準に市と協議する。

キ　完成図書の収納・提出方法

完成図書は、中身を確認できる透明な折りたたみ式収納ボックス（参考品番：ジョインテックス製オリタタミコンテナ　透明／ブルー　L415010TMBL-J、専用フタ　L4050510F-J　等）に収納して提出すること。

収納ボックスのフタ及び側面には、収納物の一覧を表示したリストを貼付すること。

ク　保管場所

事業者は、引渡し後の完成図書の保管に必要な収納場所を施設内に確保すること。

(7) 施工期間中のコスト管理

- 事業者は、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。
- 事業者は、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。
- 事業者は、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。
- 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）と事業者で協議の上、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。
- 要求水準を変更しない限度において、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発生した場合、本契約内にて対応し、変更契約は行わない。

(8) 現場見学会の開催

- 事業者は、建設工事期間中に、市、市議会及び市民を対象とした現場見学会を開催すること。開催回数及び時期については、市と協議の上決定すること。
- 見学会の実施に当たっては、参加者の安全確保のため、ヘルメット等の必要物品を事業者の費用において準備すること。
- 工事の進捗状況を時系列で記録したタイムライン写真を作成し、市に提出すること。撮影に当たっては、国土交通省「工事写真の撮り方」を参考とすること。

第５章　工事監理業務に関する要求水準

１　共通事項

(1) 実施体制

事業者は、工事監理業務の管理技術者を配置し、各技術者の配置に関する組織体制と合わせて工事着手前に市に通知すること。

工事監理業務の管理技術者は、建築基準法第 5 条の 6 第 4 項の規定による工事監理者（以下「工事監理者」という。）とする。

組織体制には、管理技術者のほか、担当技術者として建築（意匠）、建築（構造）、電気設備及び機械設備の各分野の技術者の配置を必須とし、各配置技術者は、入札説明書の「入札等参加者が備えるべき参加資格要件」に定める入札参加資格要件を満たしていること。その他の担当技術者の配置は任意とする。また、事業者の責任において進捗管理を実施すること。

工事監理業務の管理技術者の氏名、連絡先その他必要事項に変更が生じる場合は、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すること。

２　業務の要求水準

(1) 手続き書類

事業者は、工事監理業務開始前（工事着手の２週間前まで）に、工事監理業務計画書を市に提出し、市の確認を受けなければならない。

工事監理業務計画書には、実施企業とその業務内容・仕様、下請等企業とその業務内容・仕様、工事監理業務の管理技術者の所属企業・経歴・実績・保持資格・連絡先、業務工程表、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すること。

工事監理関係の提出書類については、市の「建設コンサルタント等業務様式集」を活用すること。

工事監理業務の管理技術者は、工事監理の方法に変更が生じた場合、市と協議すること。

(2) 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」の内容に準じて行い、業務内容について市の確認を受けること。また、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。

ア　業務内容

- 監理者は、工事監理業務において、施工と設計図書との照合及び確認を行うものとする。確認にあたっては、隠蔽部分、主要構造部、重要設備及び性能試験等、対象の重要度に応じて確認方法(立会い、施工後の現場確認、工事写真・試験成績書・自主検査記録等による書類確認等)、確認時期、確認頻度及び確認結果の記録方法を区分し、工事監理計画書にあらかじめ定めるものとする。特に、施工後に隠蔽される部分については、原則として施工中の立会いにより確認するものとする。

イ　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。

(3) 別工事との調整

本事業の工事期間中に、本事業とは別の周辺工事があった場合、それに係る調整を行うこと。また、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。

(4) 工事監理記録簿等の作成

工事監理に関する記録簿を作成し、市に毎月提出すること。また、市の要望があった際には、随時報告を行うこと。

(5) 設計変更等

設計変更については、事前に市と協議を行い、確認作業を行うこと。また、本業務の工事期間中又は完了した部分であっても、「実施設計の変更」が生じた場合は、事業者の責任において変更しなければならない。ただし、市の要望による変更については、市の負担により変更を行う。

(6) 完成図等の確認

工事監理者は、完成図等が現場と整合していることを確認すること。

(7) 工事監理報告書の提出

工事管理業務の管理技術者は、工事期間中及び工事完了後、市に以下の書類を遅延なく提出すること。

ア　建設期間中の提出書類

工事監理業務の管理技術者は、工事監理業務において、「月報」及び「事業報告書」を作成し、市に提出すること。「月報」については、業務を行った翌月の 15 日（土、日、休日の場合は次の平日）までに、「事業報告書」については、翌年度の4月末までに市に提出すること。また、市の要請があったときには随時報告を行うこと。

「月報」には、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等を含むこと。

イ　完成時の提出書類

工事監理報告書を提出すること。

第6章　維持管理業務に関する要求水準

1　共通事項

(1) 業務の目的

維持管理業務は、ファミリープールエリアの供用開始から指定管理期間の終了までファミリープールエリアの利用者が安全に施設を利用できるよう、施設の機能及び性能を維持することを目的とする。

(2) 業務内容

ア　施設管理
イ　建築設備保守管理業務
ウ　清掃業務
エ　警備業務
オ　外構・植栽管理業務
カ　プールの水質管理業務
キ　備品管理
ク　施設修繕

(3) 業務実施の基本方針

ア　関係法令等を遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施すること。
イ　設備等の保全台帳を整備するとともに、施設が有する機能及び性能等を保つこと。
ウ　創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
エ　施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。
オ　予防保全の考え方を重視し、施設設備の長寿命化を促進すること。
カ　物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
キ　物理的劣化等による危険・障害等の発生に対して、迅速に補修、修繕等の対応をすること。
ク　環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努めること。
ケ　ライフサイクルコストの削減に努めること。
コ　建築物の美観に配慮して維持管理を行うこと。
サ　施設の運営に対応した維持管理を行うこと。

(4) 統括責任者及び管理責任者

事業者は、維持管理業務及び運営業務期間中において維持管理業務及び運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括責任者、維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う管理責任者を定め、業務の開始前に市に届出、承諾を受けること。統括責任者及び管理責任者を変更した場合も同様とする。

統括責任者は、各々が担うべき役割を確実に遂行できる限りにおいて、管理責任者と兼務することができることとする。ただし、維持管理業務と運営業務の管理責任者を兼務することはできないものとする。

統括責任者及び管理責任者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、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。維持管理業務に関して事故その他の重大な事項が発生した場合は、統括責任者又は管理責任者より、直ちにその内容を市に報告すること。

(5) 光熱水費

維持管理業務の実施に係る光熱水費は事業者の負担とする。

(6) 事業期間終了時の対応

事業者は、維持管理及び運営業務を適切に行うことにより、事業期間終了時においても、施設の性能を要求水準書に示す水準に維持し、市に対して施設の引き渡しを行うこと。事業期間終了時における施設の引き渡しに際しては、以下の要求水準を満たすこと。

ア　事業者は、事業終了の１年前までに事業終了時の施設の状態、引き渡しまでの準備日程・方法等で構成される引渡計画を立て、市と協議すること。

イ　各施設は施設の運営に支障をきたすような破損・欠損などがないこと。

ウ　計画修繕に関する要求水準を満たすこと。計画修繕は、施設の引き渡し前に、修繕事業計画書に定めた修繕内容のうち、市と事業者が協議の上、定めた事業者の負担区分に属する修繕（100 万円未満の修繕等）を履行していること。なお、事業期間終了後１年間の期間において、事業者に帰すべき問題が発生した場合は、事業者の負担により責任を負うこととする。

エ　事業者は、事業期間終了の６か月前までに、必要な修繕を完了し、市に対して完了届を提出する。

オ　事業者は、完了届の提出後、各施設が要求水準を満たす状態であることについて、書類及び実地において市の検査を受けること。

２　業務の要求水準

事業者は、整備した施設及び設備機器等について、その性能及び機能を維持する責任を負うものとする。設備機器等に不具合又は故障が発生した場合は、当該機器が設計上想定される耐用年数を経過し寿命に達した場合を除き、事業者の負担区分に属する修繕につき、修繕、部品交換又は復旧を行い、要求水準を満たす状態に回復させること。その他については、「中央公園ファミリープールエリア（仮称）指定管理業務仕様書」のとおり。

第７章　運営業務に関する要求水準

１　基本要件

(1) 供用開始日

令和１４年４月１日

※　維持管理・運営業務期間については、令和９年９月の指定管理者の指定により決定する。

なお、提案により開始日を前倒しすることは可能とするが、原則、エリア内の施設の一部だけを前倒しして供用開始することはできないものとする。

(2) 運営期間

２０年間

(3) 管理の基準

ファミリープールエリアにおいては、下記の有料公園施設以外は供用日及び供用時間を定めていないため、特段の理由がない限り、有料公園施設以外は年間を通じて、終日、人の往来が可能な状態とすることを基本とする。ただし、屋外トイレなどの一部施設の夜間利用については、市と協議の上、決定する。

ア　有料公園施設

次の供用日及び供用時間を踏まえて、施設ごとに供用日及び供用時間を提案すること。

施設名	供用日	供用時間
プール施設	７月１日から８月３１日まで	午前９時から午後６時まで （入園は午後５時まで）
屋内遊び場等施設	１月４日から１２月２８日まで	午前９時３０分から 午後５時まで
駐車場	１月１日から１２月３１日まで	午前零時から 午後１２時まで

イ　特記事項

有料公園施設の供用日及び供用時間については、市と協議の上、変更することができる。なお、市と協議の上、決定した供用日及び供用時間は、広島市公園条例施行規則に定めることとする。

(4) 有料公園施設等の利用料金

有料公園施設の利用料金については、利用者が利用しやすい料金とし、次の各施設の利用料金の考え方を踏まえて提案すること。

ア　利用料金の考え方

(ｱ) プール施設

・　プール施設は、１回当たりの料金を提案すること。
・　市民アンケート結果（新たなプールの料金設定について 1,000 円から 1,500 円までを許容する人が約６割）を踏まえた設定とすること。
・　近年公共により整備した類似施設と比較して妥当な水準とすること。
・　料金設定に当たっては、大人、中高生、小学生、未就学児の４つの区分を基本とし、これに加え事業者の提案により利用者が利用しやすい料金区分とすること。
・　未就学児は、現プールと同様に無料とすること。

(ｲ) ロッカー（プール施設内の附属設備）

・　近年公共により整備した類似施設内に設置したロッカーと比較して妥当な水準とすること。

(ｳ) 屋内遊び場等施設

・　屋内遊び場等施設は、時間制とし、１回当たりの時間及び料金を提案すること。
・　近年公共により整備した類似施設と比較して妥当な水準とすること。
・　乳児（１歳未満）は、無料とすること。
・　利用者が利用しやすい時間設定・料金区分とすること。

(ｴ) 駐車場（※有料公園施設とする場合に限る。）

・　近隣の公共駐車場と比較して妥当な水準とすること。

イ　留意事項

(ｱ)　事業者は、有料公園施設の利用料金を提案し、市と協議の上、利用料金を定めるものとする。なお、市と協議の上決定した利用料金については、令和９年６月議会で広島市公園条例に定める予定である。

(ｲ)　プール施設等の来園者のうち、保育園、幼稚園、地域団体などの団体利用者がバスで来園する場合は、南側の中央公園の園路入口から進入し、プール施設等の前で乗降している現状を踏まえ、事業者はこれらの利用に配慮した運営を行い、必要に応じて適切に対応すること。

２　共通事項

(1) 業務の目的

運営業務は、ファミリープールエリアの利用者が安心できる空間と魅力的なサービスを提供し、賑わいと地域活性化の拠点を創出することを目的とする。

(2) 業務内容

ア　有料公園施設の利用許可等

イ　利用料金の収受等

ウ　プール施設の管理運営
エ　屋内遊び場等施設の管理運営
オ　駐車場等の管理
カ　公園利用者への指導・啓発、案内及び苦情・要望への対応
キ　利用促進策の実施
ク　災害時の対応

(3) 業務実施の基本方針
・関係法令等を遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施すること。
・子育てや健康づくり、地域の憩いの場としての機能を最大限発揮し、地域に愛される施設の存続に資する運営を行うこと。
・利用者の安全・安心の確保に配慮した運営体制を図ること。
・通年利用のニーズに柔軟に対応できるよう配慮すること。
・感染症等の予防及び対策、衛生面の確保を徹底した運営を図ること。
・事業者のノウハウの活用や創意工夫により、効率的かつ合理的に業務を実施すること。

(4) 統括責任者及び管理責任者
事業者は、維持管理業務及び運営業務期間において維持管理業務及び運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括責任者、運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う管理責任者を定め、業務の開始前に市に届出、承諾を受けること。統括責任者及び管理責任者を変更した場合も同様とする。
プールの運営業務期間中においては、維持管理業務及び運営業務の統括責任者、又は運営業務の管理責任者を常駐させること。なお、プールの運営業務期間中の責任者の配置とは別途、通年で常駐スタッフを公園内に配置することとする。
統括責任者は、各々が担うべき役割を確実に遂行できる限りにおいて、管理責任者と兼務することができることとする。ただし、維持管理業務と運営業務の管理責任者を兼務することはできないものとする。統括責任者及び管理責任者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、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。
運営業務に関して事故その他の重大な事項が発生した場合は、統括責任者又は管理責任者より、直ちにその内容を市に報告すること。

(5) 光熱水費
運営業務の実施に係る光熱水費は事業者の負担とする。

(6) 開業準備
事業者は、備品の搬入や管理運営マニュアル等の規程整備など、施設の供用開始前までに必要な事前準備を行うこと。

(7) 利用促進策の実施
ファミリープールエリアの利用促進を図るため市が設定する以下の目標数値(基準値）を踏まえた各施設の利用者数目標値を提案すること。また、これを達成するための利用促進策を実施すること。

【市の目標数値（基準値）／年度ごと】

区分	プール施設	屋内遊び場等施設
来園者数	１０５，０００人	１００，０００人

3　業務の要求水準
「中央公園ファミリープールエリア（仮称）指定管理業務仕様書」のとおり

第８章　自主事業に関する要求水準

1　業務の目的
自主事業は、本事業の実施に支障をきたすことがなく、かつ事業の目的及び基本方針に基づくもので、施設の利用促進又はサービスの向上を目的として、事業者が独自に企画提案し、自己の責任と費用により、事前に市の承認を得て、実施することができる。

なお、自主事業として次に掲げる事業が想定されるが、⑴及び⑹については必ず行うこと。

⑴ プール施設内の飲食事業

指定管理者は、プール施設内において管理棟等を活用して、プール施設利用者へ飲食・物販等の提供を行うこと。

⑵ 遊び・体験プログラムの実施

周辺施設や有料公園施設と連携し、遊びや体験を通じてこどもが学ぶことができるプログラムを企画・開催する。

⑶ イベントの実施

エリアのにぎわいを創出するために、有料公園施設や無料エリアの多目的スペース等を活用し、親子が一緒に体を動かして遊べるイベントや、こどもの集団遊びを促すイベント等、本事業の目的に沿ったイベントを企画・開催する。

⑷ 収益施設整備運営事業

エリアが年間を通じて憩い・にぎわうことができるよう、ファミリープールエリアの利用者の利便性を向上することを目的とした物販、飲食施設等の収益施設を整備・運営する。

⑸ 自動販売機設置事業

ファミリープールエリアの利用者の利便性を向上することを目的としてエリア内に自動販売機を設置する。

⑹ 中央公園全体のエリアマネジメント業務

指定管理者は、指定期間において広島市中央公園エリアマネジメント協議会及び一般社団法人ひろしまセントラルパークの構成員として参画し、中央公園全体の魅力向上に向けた取組を行うこととする。

なお、セントラルパークの構成員として支出すべき費用は、指定管理者の負担とする。

詳細は、【別紙６中央公園全体の魅力向上に向けた取組のイメージ（参考)】を参照すること。

名称	正会員	行政会員	会費の負担 (R9 以降の予定)
広島市中央公園エリアマネジメント協議会	運営事業者	あり	負担なし
一般社団法人ひろしまセントラルパーク	運営事業者を構成する法人のうち代表企業及び各施設の事業に出資しセントラルパークに参画を希望した企業	なし	正会員が所属する運営事業者

⑺ 営業時間の拡大

施設の有効活用が図れるよう、プール施設におけるナイトプールや屋内遊び場等施設における早朝営業など、営業時間の拡大を実施する。

２　経理処理

自主事業は、区分経理するものとする。

３　使用許可等

事業の実施に当たっては、都市公園法又は広島市公園条例に基づく設置管理許可又は行為許可の申請を行い、許可を得るとともに許可に伴い市が定める使用料を納付するものとする。

なお、物販、飲食施設等の収益施設に係る公園施設設置許可の使用料については２分の１に減免する。

【参考】
・本市の施設（建物）を利用して自主事業（収益施設）を実施する場合
　使用料の目安：5,200 円／㎡・月
・本市の敷地を利用して自主事業を実施する場合
　使用料の目安：5,760 円／㎡・年（２分の１減免後）
※使用料については、地価の上昇等により変更する場合あり

4　プロフィットシェアの適用

設置管理許可を得て実施する自主事業については、当該年度の利益の１０％を市に還元する、プロフィットシェアを適用する。

5　基本要件

(1) 供用開始日

収益施設等の供用開始日は、原則、施設の供用開始日（令和１４年４月１日）と合わせること。事業者は、運営の開始に必要な準備を供用開始日までに十分行なうこと。

(2) 施設等の営業期間及び営業時間

年間における営業日及び営業時間については、事業者の提案によるものとする。

6　留意事項

(1) 施設の種類

指定管理者が設置する売店等の施設は、都市公園法第２条第２項で掲げる公園施設に該当する施設とすること。

(2) 法令遵守

自主事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則、要綱などを遵守すること。

(3) 障害者等の配慮

障害者・高齢者・こども連れの方など、誰もが安心して快適に過ごせるものとなるよう配慮すること。

(4) 組織体制、人員体制

自主事業の実施に必要となる組織体制（実施実績、提携予定先等）や人員体制（専門知識、経験、資格等）を整備すること。

(5) 原状回復義務

指定管理者が設置した物販、飲食施設等の収益施設について、指定管理者の指定期間が満了したとき又は指定を取り消されたときは、市の指示するところにより、その管理を行わなくなった施設等を原状に回復し返還しなければならない。ただし、原状回復を要しないことについて、市の承認を得たときはこの限りではない。

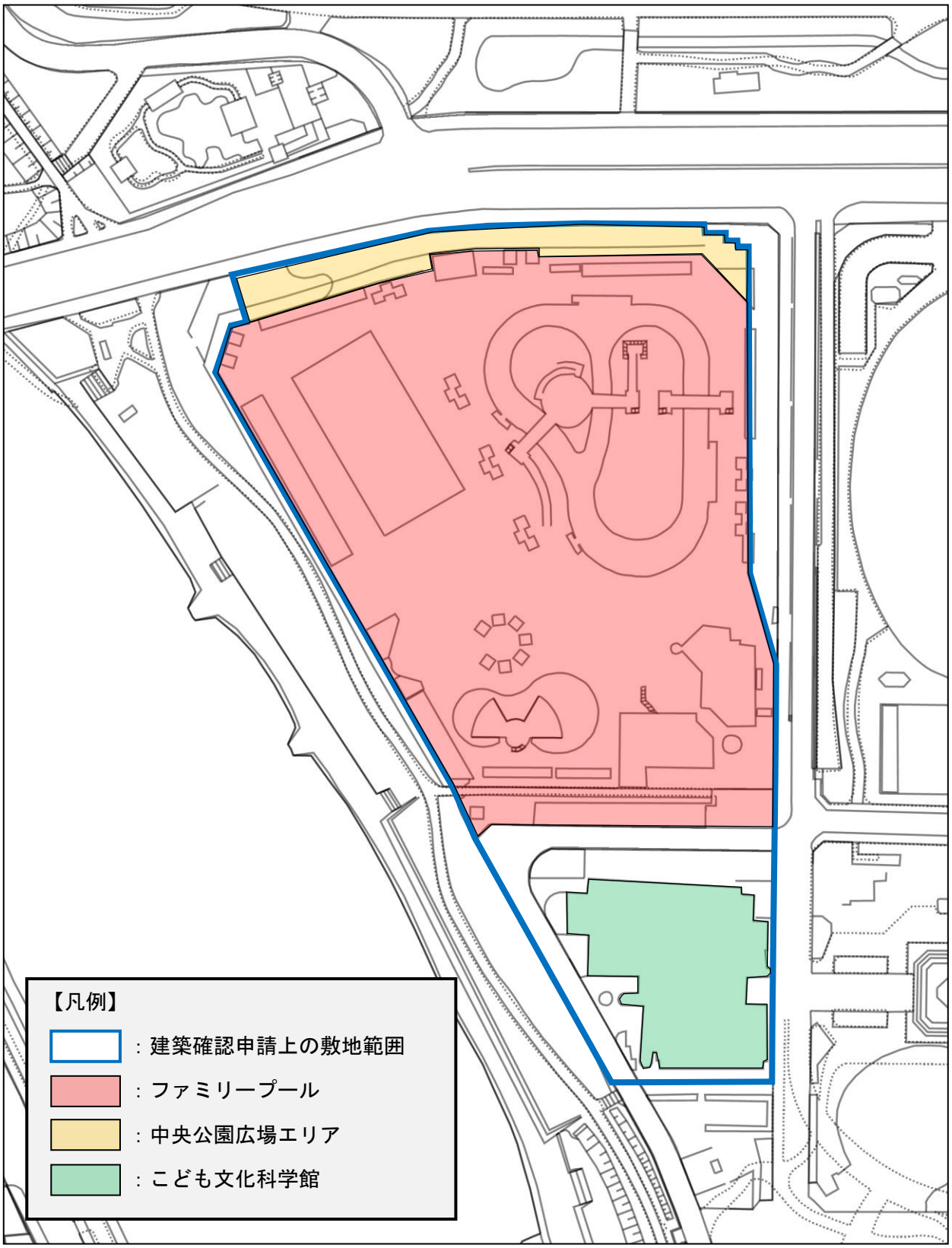
別紙１

用語の定義

用語	定義
本事業	中央公園ファミリープールエリア（仮称）再整備・管理運営事業をいう。
事業者	本事業を実施する民間事業者として市が選定し、事業契約を締結した者をいう。
落札者	総合評価一般競争入札により落札した者をいう。
基本協定	落札者の決定後、事業契約の締結に先立ち、市と落札者との間で締結する協定をいう。
指定管理者	地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき、新施設の管理運営を行う者として市が指定する事業者をいう。
設置管理許可制度	都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条の規定に基づき、公園管理者以外の者が公園施設を設置し、又は管理することについて許可を受ける制度をいう。
自主事業	指定管理者が、維持管理業務及び運営業務の範囲外において、本施設の設置目的に反せず、かつ当該業務の遂行を妨げない範囲で、市の承認を得て、自らの責任及び費用により独立採算で実施する事業をいう。
収益施設	事業者が自主事業として整備し、運営する飲食店、物販店等の施設をいう。
什器・備品	本施設の機能を発揮するために必要な家具、器具、備品等をいう。
劣化	物理的、化学的及び生物的要因により、性能が低下することをいう。ただし、地震、火災等の災害によるものを除く。
保全	建築物（設備を含む。）及び外構施設等の対象物の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合できるようにすることをいう。
点検	建築物等の機能状態、減耗の程度等をあらかじめ定めた手順により調べることをいう。
保守	建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業をいう。
運転・監視	設備機器を稼働させ、その状況を監視すること及び制御することをいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を現状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等を除く。
更新	劣化した部位・部材又は機器等を新しいものに取り替えることをいう。
改修	建築物等の劣化した性能・機能を初期の水準以上に改善し、又は新たな機能・性能を付加することをいう。
保全計画	保全を計画的かつ効率的に実施するため、点検、保守、修繕及び更新の実施時期、内容、概算費用等をあらかじめ定めた計画をいう。
長期修繕計画	本施設を長期にわたり良好な状態に保つため、将来必要となる修繕及び更新の時期、内容並びに概算費用等を長期的に見通して策定する計画をいう。

別紙２

既存施設配置平面図

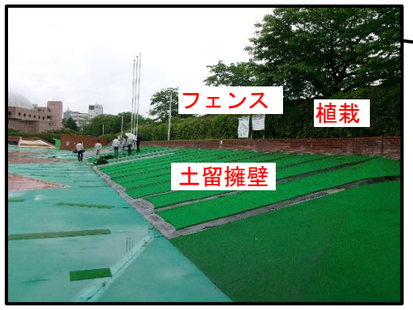


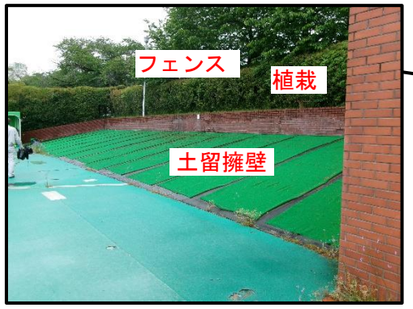
別紙３

既存施設解体範囲図

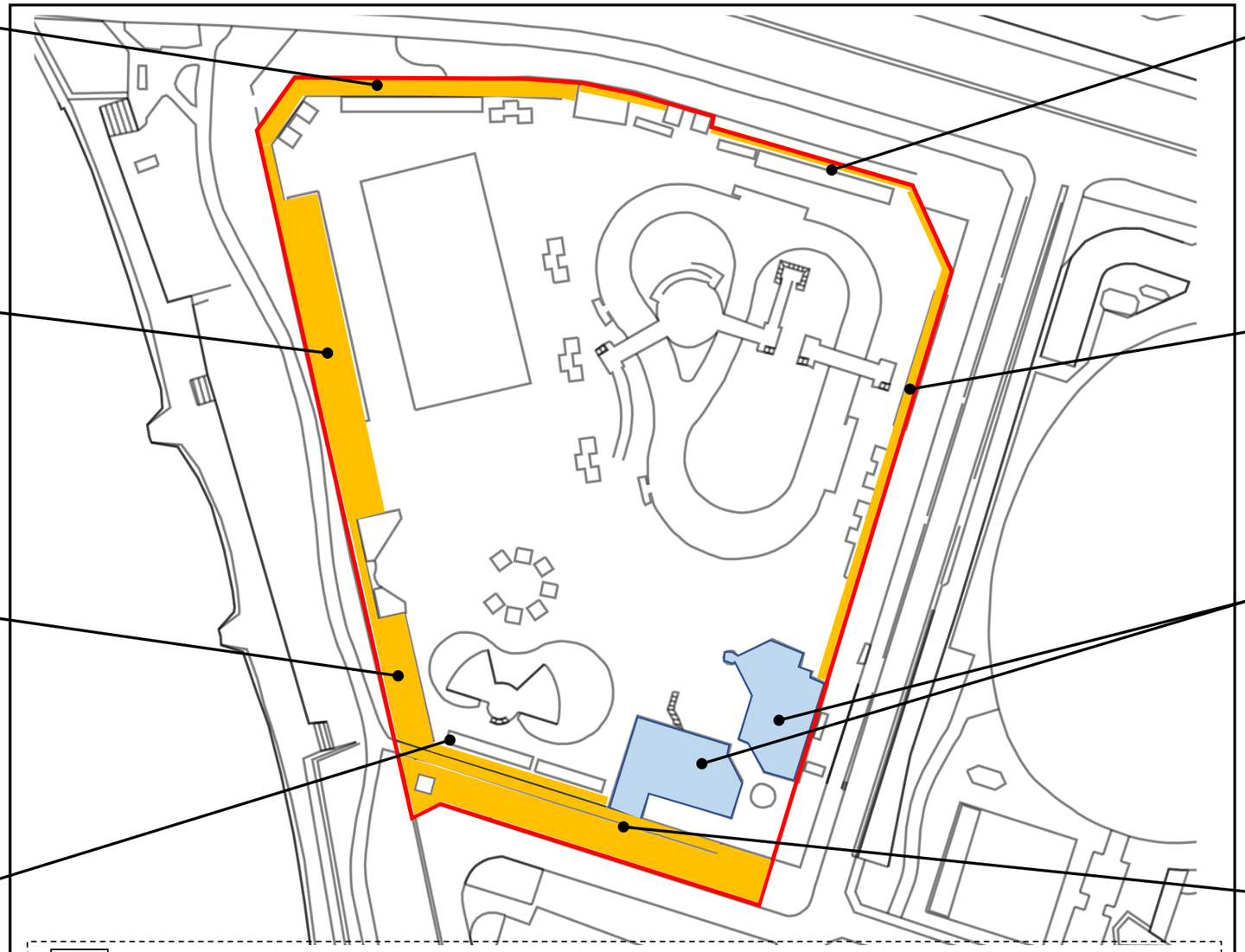
以下に示すとおり、既存ファミリープール施設について段階的に解体を実施する予定としている。
２期工事の対象施設については、本事業で整備する施設の一部として活用することも可能とする。その場合、活用する施設を残して２期工事を発注するよう計画を変更する必要があるため、本事業の契約後速やかに施設の活用に係る調整を市と行うこと。







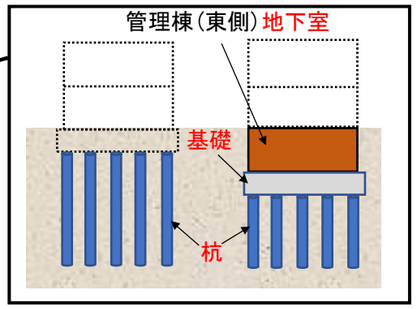




無着色：１期工事により解体（令和９年度から解体実施予定）
(写真中の赤字)：２期工事により解体（令和 11 年度に解体実施を予定。ただし、詳細は本事業のスケジュールを踏まえて決定する。）
：地盤や周辺環境への悪影響を防止するため存置（地中に埋設して存置する計画。ただし、本事業での活用は可能。）









別紙４

市想定整備施設

以下で示すものは、整備費用の算定に用いた市が想定する施設であり、提案内容を拘束するものではない。

機能	施設	規模	常設・仮設	仕様
プール	流れるプール	1,400 ㎡	常設	長さ 200m×幅 7m
	ウォータースライダーA	全長 120m・80m	常設	計２系統
	スライダー着水プール	140 ㎡	常設	
	ウォータースライダーB	１式	仮設	長さ 30m×２系統
	乳幼児用プール	800 ㎡（2 か所）	仮設	乳児・幼児が主な対象
	親水機能	400 ㎡	常設	じゃぶじゃぶ池
	多目的プール	25m×20m	仮設	
	プールサイド	8,060 ㎡	－	
	屋外トイレ	100 ㎡	－	
	休憩所・日陰スペース	500 ㎡	－	
	管理棟	1,200 ㎡	－	受付、更衣室、屋内トイレ、飲食・売店、事務室等
屋内遊び場	屋内遊戯施設・遊び体験施設	1,500 ㎡	－	
屋外遊び場	大型遊具及びその他遊具	500 ㎡	－	
	多目的広場	2,560 ㎡	－	
	大屋根	1,500 ㎡	－	
	屋外トイレ	50 ㎡	－	
その他	駐車場	20 台	－	
	園路、植栽等	200 ㎡	－	

※　提案に当たっては、要求水準を満たすことを前提として、民間事業者の創意工夫に基づき、本市が想定する施設と同等以上の魅力的で利便性の高い優れた施設構成を提案することを期待する。

別紙５

市想定備品リスト

以下で示すものは、市が想定する備品であり、提案内容を拘束するものではない。

機能	備品名	用途	数量
プール	券売機	・当日入場受付用	必要数
	利用者用ロッカー	・プール更衣室に設置	
	ドライヤー	・プール更衣室に設置	
	時計	・壁掛け時計などの大人数が確認できるもの ・プール利用者用、運営スタッフ用ほか	
	調理備品	・プール内飲食施設に設置 ・飲食提供に必要な調理設備一式	
	机・椅子	・飲食施設での購入者用	
	監視台	・監視員用	
	監視カメラ	・プール内の監視用	
	モニター	・監視カメラによるプール監視用	
	救命具（浮き輪）	・プール利用者の救命用	
	薬品棚	・救護室に設置	
	医療用ベッド	・救護室に設置	
	パーテーション	・救護室に設置	
	柵	・プール区域の外周に設置 ・プール営業期間外においてエリアを有効活用できるよう移動可能なもの	
屋内遊び場	遊具	・当該施設内の遊具一式	必要数
	利用者用ロッカー	・無料で利用できるもの	
	券売機	・当日入場受付用	
	ベンチ	・保護者の見守り用	
	机	・乳児食事スペースに設置	
	おむつ替え台	・授乳室等に設置	
	授乳室ベンチ	・授乳室に設置	
	調乳温水器	・授乳室に設置	
屋外遊び場	ベンチ	・公園利用者の休憩用	必要数
事務・共有	ロッカー	・指定管理者、プール監視員等の従事者用	必要数
	事務机・椅子	・指定管理業務用	
	電話機	・指定管理業務用	
	パソコン	・指定管理業務用	
	協議机・椅子	・指定管理業務用	
	書類棚	・指定管理業務用	
	AED	・施設で共有利用	
	金庫	・有料施設で徴収した現金保管用	
	ゴミ箱	・利用者及び従事者用	
	清掃用具	・施設の清掃用	

※　提案に当たっては、要求水準を満たすことを前提として、民間事業者の創意工夫に基づき、本市が想定する施設と同等以上の魅力的で利便性の高い優れた施設構成を提案することを期待する。

別紙６

中央公園全体の魅力向上に向けた取組のイメージ（参考）

本市の取組のイメージは、以下のとおり。

指定管理者として指定を受けた場合、エリマネ協議会及びセントラルパークの正会員として参画していただくことになることから、収支計画等の立案に当たっては、以下の内容を参考とすること。

なお、エリマネ協議会及びセントラルパークの正会員として参画することが、収支計画等の提出資料に反映されていない場合、その理由を別途確認することがある。

１　取組内容

⑴　実施主体

広島市中央公園エリアマネジメント協議会及び一般社団法人ひろしまセントラルパーク

⑵　組織形態

官民による連携並びにビジョン及び情報の共有を主な役割とする任意団体であるエリマネ協議会と事業推進等の実務を主な役割とするセントラルパークの２層構造とし、セントラルパークは、将来的には都市再生推進法人制度の活用を想定している。

⑶　エリマネ協議会の構成員（R8.10 月時点）

ア　正会員（運営の中心となる構成員）

- 旧広島市民球場跡地イベント広場の運営事業者
- 広島サッカースタジアムの運営事業者
- 中央公園広場エリアの運営事業者
- 広島城の運営事業者
- その他、本エリア内施設の運営事業者等（これらの者から施設の利用を許諾されているテナント等を除く。）で、目的に賛同する者

イ　特別会員

- 上記アを除く中央公園内の公共施設等の運営事業者

ウ 賛助会員

- エリマネ協議会の運営趣旨に賛同する者

エ 行政会員

- 上記ア及びイの公共施設の所管課長

⑷　セントラルパークの構成員（R8.10 月時点）

ア　正会員（運営の中心となる構成員）

- 旧広島市民球場跡地イベント広場の運営事業者を構成する法人
- 広島サッカースタジアムの運営事業者を構成する法人
- 中央公園広場エリアの運営事業者を構成する法人
- 広島城の運営事業者を構成する法人
- その他、当エリア内施設の運営事業者等を構成する法人

イ　賛助会員

・上記各号に該当するもの以外の個人、法人又は団体

⑸　主な事業内容

- 中央公園のエリア価値向上に関する総合調整
- 中央公園の回遊性向上に向けた取組の企画・実施
- 正会員及び特別会員の運営施設におけるイベントの企画・実施に係る連携の推進
- 正会員及び特別会員の運営施設の広報に係る連携の推進

⑹　年間事業費（R8.10 月時点）

・　一般社団法人ひろしまセントラルパーク会員規程に基づき、現時点で正会員である４つの運営事業者が年会費を負担しており、その合計額は 1,000 万円である。

・　年会費を基に、ビジョンの策定・推進、回遊性の向上、事業者間の連携及びプロモーション、組織運営などを行っている。

・　令和８年度まではエリマネ協議会規約に基づきエリマネ協議会の正会員が年会費を負担して中央公園全体の魅力向上に向けた取組を行っている。令和８年５月にセントラルパークが設立されたことから、令和９年度からはセントラルパークの正会員となる企業が所属する施設の運営事業者がセントラルパークに対して会費を負担することとしており、費用負担の考え方はエリマネ協議会から引き継いでいる。

エリマネ協議会規約において、正会員は１口 100 万円以上を負担することとされている。これを踏まえるとファミリープールエリアの運営事業者が負担する年会費については、少なくとも 100 万円となることが想定されるが、最終的な負担額については指定管理者がセントラルパークと調整の上、決定する。

２　スケジュール

令和８年５月　セントラルパークを設立

令和９年度　　事業契約締結後エリマネ協議会に参画

令和１４年度　指定管理期間開始後セントラルパークに参画（年会費の負担）