

# ボートレース福岡パーク化事業

## 要求水準書（案）

令和6年3月

福岡市

## 目次

|  |    |
|--|----|
| I 総則 .....                               | 1  |
| 1 本要求水準書の位置づけ .....                      | 1  |
| 2 本事業の目的 .....                           | 1  |
| 3 本事業の基本方針 .....                         | 2  |
| 4 本事業の基本的な枠組み .....                      | 4  |
| 5 事業者に係る基本事項 .....                       | 5  |
| 6 遵守すべき法令等 .....                         | 6  |
| 7 地域社会・地域経済への配慮 .....                    | 6  |
| 8 モニタリングの実施 .....                        | 6  |
| 9 要求水準の変更 .....                          | 6  |
| 10 事業期間終了時の引継ぎ等 .....                    | 7  |
| 11 著作・特許権等の使用 .....                      | 7  |
| 12 その他 .....                             | 7  |
| II 機能及び性能に関する要求水準 .....                  | 9  |
| 1 前提条件 .....                             | 9  |
| 2 整備に係る基本的な考え方 .....                     | 11 |
| 3 魅力創出事業全体に共通する要求水準 .....                | 11 |
| 4 イベント広場、エントランス部及びその他通路等に関する要求水準 .....   | 17 |
| 5 スケートボードパークに関する要求水準 .....               | 20 |
| III 事業全体に関する要求水準 .....                   | 25 |
| 1 基本事項 .....                             | 25 |
| IV イベント広場等の整備に関する要求水準 .....              | 27 |
| 1 設計業務に関する要求水準 .....                     | 27 |
| 2 施工業務に関する要求水準 .....                     | 27 |
| 3 工事監理業務に関する要求水準 .....                   | 27 |
| V イベント広場等及び市活用スペースの開業準備に関する要求水準 .....    | 28 |
| 1 基本事項 .....                             | 28 |
| 2 業務の要求水準 .....                          | 29 |
| VI イベント広場等及び市活用スペースの維持管理業務に関する要求水準 ..... | 33 |
| 1 基本事項 .....                             | 33 |
| 2 業務の要求水準 .....                          | 35 |
| VII イベント広場等及び市活用スペースの運営業務に関する要求水準 .....  | 45 |
| 1 基本事項 .....                             | 45 |
| 2 業務の要求水準 .....                          | 47 |
| VIII にぎわい事業に関する要求水準 .....                | 57 |
| 1 事業の実施にあたっての基本的な考え方 .....               | 57 |
| 2 にぎわい事業の前提条件 .....                      | 57 |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 3 にぎわい施設及びにぎわい施設用地に関する条件..... | 57 |
|-------------------------------|----|

別紙1 遵守すべき法令等

別紙2 市の提示する金額に応じた提案を求める設備等

## I 総則

### 1 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、福岡市（以下「市」という。）が、ボートレース福岡パーク化事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、応募者を対象に公表する募集要項と一体のものとして提示するものである。

本事業に関して前提とする条件や、各業務に関して市が要求するサービスの水準を示すとともに、応募者が本事業に対する提案を行うにあたり、本事業及び個別業務の内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料を提供するものである。なお、本書中の用語については、特にことわりのない限り、実施方針における定義に従うものとする。

応募者は、本書の内容を十分に確認した上で提案を行うこと。

### 2 本事業の目的

ボートレース福岡の本場入場者数や前売投票所・外向発売所の利用者数は減少傾向にあり、それに伴い駐車場・駐輪場の利用台数も減少していることから、市は前売投票所の機能を外向発売所へ集約化し、ボートレース福岡の経営の効率化を図ることとしている。また、全国のボートレース場においても、来場者が減少するなか、ボートレース場の遊休スペースを活用し、従来のギャンブル場ではなく地域に開かれた施設として地域の方々に身近に感じてもらうため、様々な機能を持った複合的なアミューズメントパークを目指す「ボートレースパーク化」が進められている。

本事業は、機能の集約化等に伴い活用が可能となる跡地等において、ボートレースパーク化のための施設整備及び管理運営を行い、若年層やファミリー層の来場のきっかけとなる魅力や、多くの市民が日常的に訪れたいくなるようなにぎわいの創出を行うことで、世代を超えた継続的なファン獲得に向けたボートレース福岡のイメージアップを図ることを目的として実施する。

### 3 本事業の基本方針

#### (1) 基本方針

前項で記した本事業の目的を達成するため、基本方針として以下のことを掲げ、事業を推進する。

##### ① ボートレース場による地域貢献

- ボートレース福岡は開設 70 周年を迎え、今後も地域や市民の方々に親しんでもらう施設であるために、地域に開かれた魅力的な施設を目指す。

##### ② 若年層やファミリー層の来場のきっかけづくり

- 来場者が減少している現状を踏まえ、ボートレース福岡の魅力を発信するさまざまなイベントが実施可能なイベント広場や、東京 2020 オリンピックにおける日本人選手の活躍等を背景に、福岡市内においてニーズが高まっているスケートボードについて、初心者から上級者まで誰もが楽しめる施設をボートレース場に整備することにより、若年層やファミリー層の来場のきっかけづくりを目指す。

##### ③ 多くの市民が集うことによるにぎわいの創出

- スケートボード施設利用者をはじめ、多くの市民が日常的に訪れたいくなるような便利施設（飲食店や物販施設など）を配置するとともに、イベント広場には、さまざまな遊具やスポーツ設備等を設置し、ボートレース場と一体となって継続したにぎわいの創出を図る。

##### ④ 大規模大会等が開催可能な高水準のスケートボード施設の整備

- 市内に大規模な大会が開催できるようなスケートボード施設が無い状況を踏まえ、世界に通用するスケートボード選手が生まれるきっかけとなるような、大規模大会・イベントが開催可能な高水準のスケートボード施設を整備し、ボートレース福岡のプレゼンス向上を目指す。

#### (2) 留意事項

前項の基本方針の実現のため、以下の点に留意して事業を推進する。

##### ① 事業期間中の安定的な事業実施

- 事業期間中の安定したサービスを提供するため、収支計画・資金調達等において、確実な事業実施が可能となる計画とし、想定されるリスクについては、あらかじめ十分な検討を行ったうえで事業を実施すること。

##### ② 周辺地域への配慮

- 本事業で整備する施設の利用者及び隣接地や近隣地域の住民が快適に過ごせるよう、施

設利用者に対するマナー啓発等の取組みを行うとともに、周辺地域への意見交換会等を含む説明会の開催等を行い良好な関係構築に努めること。

**③ 各施設の特徴に応じた、最適な体制の構築**

- 本事業の目的や基本方針を鑑みて、各業務において本事業の趣旨に沿った専門性の高い人材を配置すること。

**④ 経済的かつ質の高い施設・設備の整備と管理運営**

- 事業期間を通じて、施設・設備が安全かつ快適に利用できるよう質の高い整備と管理運営水準を維持すること。

**⑤ 安全・安心の確保**

- 安全を確保して、各業務の実施にあたること。また、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、事故の発生等の緊急時にも迅速かつ適切に対応できる体制を構築すること。

**⑥ ボートレース場とのつながりへの意識**

- ボートレース場の敷地を活用した施設として、隣接するボートレース場との連携を想定すること。

## 4 本事業の基本的な枠組み

### (1) 事業概要

事業対象エリアにおいて、市が更地にした後、事業者が市の施設としてイベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びその他通路等（以下、「イベント広場等」という。）を整備し、事業期間を通してイベント広場等並びににぎわい施設のうち多目的室及びボートレースパーク全体の管理機能に係るスペース（以下、「市活用スペース」という。）を管理運営する「魅力創出事業」と、事業者が市から一部の土地を賃借して、借地期間を通して自らの資金によりにぎわい施設を整備し管理運営する「にぎわい事業」（ただし、管理運営の対象から市活用スペースは除く）を実施する。

ボートレースパークを構成する対象施設及びその概要

| 対象施設       | 各施設の概要   |
|------------|--|
| イベント広場     | 芝生広場、遊具・スポーツ設備等の配置された空間  |
| スケートボードパーク | 全天候に対応した屋内スケートボードパーク   |
| エントランス部    | ボートレースパークの「顔」としてふさわしい空間  |
| その他通路等     | 通路、植栽、緊急車両用スペース・動線等  |
| にぎわい施設     | 物販・飲食施設等の店舗、市が床を賃借して設置する多目的室及びボートレースパーク全体の管理機能に係るスペース（市活用スペース）等が入る、事業者が自らの資金で整備し独立採算で運営する民間施設。 |

### (2) 事業方式

魅力創出事業は、DBO方式（市が資金を調達し、施設の設計（Design）、施工（Build）、維持管理及び運営（Operate）を一括して事業者へ委託する方式）で行い、にぎわい事業は、定期借地権設定方式を適用する。

### (3) 事業範囲

事業者は、本書に示す要求水準事項に沿って、下記の業務等を行う。

#### ① 魅力創出事業

魅力創出事業は、イベント広場等及び市活用スペースに係る以下の業務からなる。

- イベント広場等の設計業務
- イベント広場等の施工業務
- イベント広場等の工事監理業務
- イベント広場等及び市活用スペースの開業準備業務
- イベント広場等及び市活用スペースの維持管理業務
- イベント広場等及び市活用スペースの運営業務

② にぎわい事業

にぎわい事業は、以下の内容からなる。

- にぎわい施設及びにぎわい施設用地の整備
- にぎわい施設（市活用スペース除く）及びにぎわい施設用地の管理運営

(4) 事業期間

本事業の事業期間等は、以下のとおりとする。

表1 本事業の事業期間等

|          | 令和6年<br>12月  | 令和8年<br>10月                 | 令和29年<br>3月4月 | 6月                   |
|----------|--------------|-----------------------------|---------------|----------------------|
| 事業全体     | ●<br>基本契約の締結 |                             |               |                      |
| ① 魅力創出事業 |              |                             |               |                      |
| 設計・施工    | ● ←          | ● →                         |               |                      |
|          | 設計・施工一括契約の締結 | 施工完了(令和8年9月末まで)             |               |                      |
| 開業準備     | ● ←          | ● →                         |               |                      |
|          | 管理運営委託契約の締結  | 令和8年9月末まで                   |               |                      |
| 維持管理     |              | ● ←                         | ● →           |                      |
|          |              | 管理運営委託契約の締結日以降<br>かつ施工完了日以降 | 令和29年3月末      |                      |
| 運営       |              | ● ←                         | ● →           |                      |
|          |              | 開業日(令和8年10月)                | 令和29年3月末      |                      |
| ② にぎわい事業 |              |                             |               |                      |
| 整備       | ● ←          | ● →                         |               |                      |
|          | 土地賃貸借契約の締結   | 令和8年9月末まで                   |               |                      |
| 管理運営     |              | ● ←                         | ● →           |                      |
|          |              | 開業日(令和8年10月)                | 令和29年3月末      |                      |
| 解体撤去     |              |                             | ● ←           | ● →                  |
|          |              |                             | 令和29年4月以降     | 令和29年6月末<br>(原状回復完了) |

5 事業者に係る基本事項

事業者は、事業期間を通じて、責任ある事業主体として、要求水準を満たすとともに自らが提案した事業計画に基づき、適切かつ確実に事業を遂行するものとする。

そのため、事業期間中、代表法人及び構成法人が一体となって、事業の安定性を維持するとともに、各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、代表法人が責任をもって各業務の実施について総合的に管理するものとする。



## 6 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて、関連する法令・条例・規則等を遵守するとともに、各種基準・指針・仕様等についても、原則として準拠すること。ただし、本事業の要求水準と照合の上で、各種基準・指針・仕様等が示す性能等を満たすことを条件として、各種基準・指針・仕様等以外のものであっても、市の承諾を得た場合に限り採用を認める。

なお、法令・条例・規則等、各種基準・指針・仕様等に関しては最新のものを適用することとし、本事業の各契約の締結までの間に改定があった場合には、原則として改定されたものを適用するものとする。また、各契約締結後の改定については、その適用について協議するものとする。

具体的な法令・条例・規則等、各種基準・指針・仕様等については、「別紙1 遵守すべき法令等」を参照すること。

## 7 地域社会・地域経済への配慮

本事業の実施にあたり、市内中小企業の積極的な活用・地域の人材雇用等、地域社会や地域経済への配慮に努めること。

## 8 モニタリングの実施

市は、事業者が本事業を確実に遂行し、本書に規定した要求水準及び事業提案書による性能に適合しているか否かを確認するため、本事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

事業者は、市が要求する事項について報告を行い、要求水準及び事業提案書による性能に適合しているか否かについて、市の確認を受けなければならない。その結果、要求水準及び事業提案書による性能に適合していない場合、市は事業者に対し改善を求める。

## 9 要求水準の変更

### (1) 要求水準の変更事由

市は、事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。

- ① 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ② 地震、風水害、新型インフルエンザ等の感染症の流行その他の災害等の発生や事故等により、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。
- ③ 市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ④ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

## (2) 要求水準の変更手続き

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者に通知する。要求水準の変更に伴い、各契約書に基づき事業者を支払う費用を含め、各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。

## 10 事業期間終了時の引継ぎ等

イベント広場等は、本事業の事業期間終了に伴い、営業を終了することを想定している。本事業終了時までには、要求水準を満たす状態を保つように計画すること。

## 11 著作・特許権等の使用

### (1) 著作権

事業提案書の著作権は、当該事業提案書を提出した事業者に帰属する。ただし、市が福岡市情報公開条例（平成14年条例第3号）に基づき提案内容を公開する場合、その他市が必要と認めるときには、市は事業者と協議の上、事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

### (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の対象となっている工事材料、施工方法及び管理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事業者が負担する。

## 12 その他

### (1) 打合せ記録の作成

事業者は、市及びその他関係機関と協議を行ったときは、その内容について、その都度書面（打合せ記録簿）に記録し、市と相互に確認する。

### (2) 個人情報の保護

本事業の個別業務に従事する者は、業務上知り得た個人情報を目的外に使用し、又は第三者へ漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは各契約解除後又はその職を退いた後も同様とする。

前記の個人情報については、福岡市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第8号）及び別紙「個人情報・情報資産取扱特記事項」を遵守して適正な管理を行い、漏洩、滅失、き損等がないよう必要な措置を講じること。

### (3) 守秘義務の遵守

本事業の個別業務に従事する者は、業務上知り得た秘密を第三者へ漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは各契約解除後又はその職を退いた後も同様とする。

前記の秘密に関する情報については、内部規定を定めて適正な管理を行い、必要な措置を講じること。

## II 機能及び性能に関する要求水準

### 1 前提条件

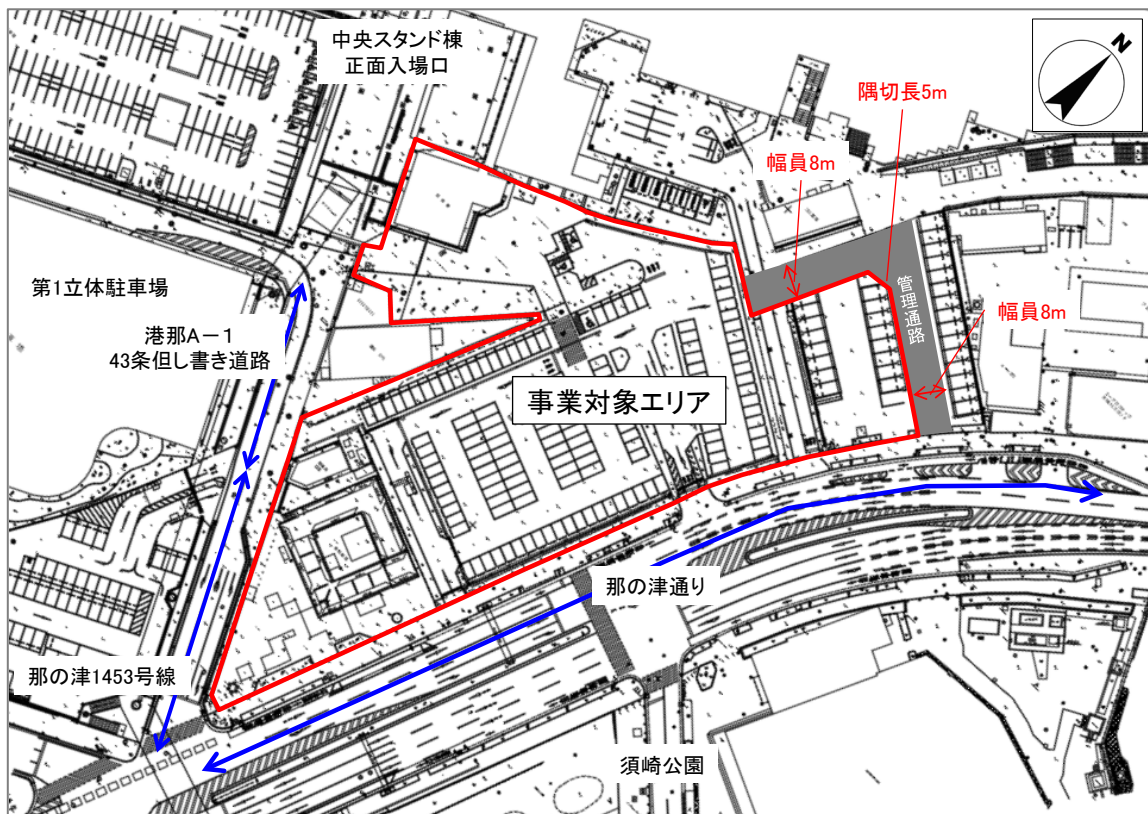
#### (1) 事業対象エリアの概要

- 本事業の事業対象エリアの概要は下表のとおりである。なお、詳細については、「添付資料 1 事業対象エリア現況図」、及び別途貸与を行う貸与資料を参照すること。

表2 本事業の事業対象エリアの概要

| 区分       | 概要   |          |
|----------|--|----------|
| 所在       | 福岡県福岡市中央区那の津1丁目7-5   |          |
| 事業対象面積   | 約 9,100 m <sup>2</sup>   |          |
| 区域区分     | 市街化区域  |          |
| 用途地域     | 商業地域   | 準工業地域    |
| 容積率/建ぺい率 | 500%/80%、400%/80%  | 300%/60% |
| 地域・地区等   | 防火地域、準防火地域、駐車場整備地区、臨港地区「商港区」、移動等円滑化促進地区・重点整備地区「都心部地区」、景観計画区域「都市ゾーン」又は「港湾ゾーン」、屋外広告物地域区分「都心部・空港周辺地域」 |          |
| その他法令規制等 | 緑被率：事業対象エリア全体の 20% (約 1,820 m <sup>2</sup> ) 以上  |          |
| 土地の所有者   | 福岡市  |          |

図1 事業対象エリアの概要図



## (2) 計画条件

- 事業対象エリアにおいては、市が本事業の施工着工前まで（令和7年6月までを想定）に、現在立地している駐輪場・駐車場、ガードマン詰所及び前売投票所等の解体撤去工事、ガスのガバナの移設工事並びにボートレース福岡の管理棟へつながる管理通路（幅員8m）の付け替え等工事（以下、総称して「基盤整備工事」という。）を行う予定としている。
- 「添付資料1 事業対象エリア現況図」は、令和6年3月時点のものであり、事業対象エリアは、市が行う基盤整備工事によって解体撤去及び造成される。事業者は、基盤整備工事後の更地化された状態を前提として本事業実施の計画を行うこと。

## (3) 周辺インフラ整備状況

- 周辺インフラの状況については、「添付資料2 インフラ施設図」を参照すること。なお、この図の内容は令和6年3月時点のものである。市は、令和7年6月までに、現在事業対象エリア内に敷設されているガバナの移設工事を実施する予定であり、この移設工事等による変更が生じた場合、適切な方法で開示等を行う。

## (4) 地盤状況等

### ① 地盤状況

- 事業対象エリア内の地盤等の状況については、「添付資料3 地質調査結果」を参考にすること。（※「添付資料3 地質調査結果」は、募集要項等の公表時に示す）

### ② 土壌汚染状況

- 事業対象エリアにおいて、市による土壌調査は実施しないため、必要に応じて事業者により実施すること。また、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づき、一定規模以上の掘削等が生じる工事については、必要に応じて定められた期日までに市環境局への届出を行うこと。なお、令和6年3月現在、事業対象エリア内の既存施設は水質汚濁防止法に規定する「有害物質使用特定施設」には該当していない。

### ③ 埋蔵文化財包蔵地の状況

- 事業対象エリアは埋蔵文化財包蔵地外であり、本事業は埋蔵文化財の取扱いに関する事前協議が必要な事業に該当しない。ただし、工事中に埋蔵文化財を発見した場合は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）第97条の規定により、発見時の状態を変えことなく経済観光文化局文化財活用部埋蔵文化財課へ速やかに届けるとともに協議を行うこと。

## 2 整備に係る基本的な考え方

ボートレースパークの整備に当たっては、以下の考え方を踏まえた整備を行うこととする。

### (1) 若年層やファミリー層が集い、アクティブな遊びを楽しめるパーク

- 目的性の高いコンテンツを導入し、ボートレースパークのメインターゲットである若年層や子ども連れのファミリー層が訪れたい施設とする。
- 幼少期から青年期まで、幅広い年齢層の子どもたちが体を動かして、さまざまにアクティブな遊び方・楽しみ方ができる施設とする。

### (2) 大規模大会・イベント等が開催できる、特色のある魅力的なスケートボードパーク

- 大規模大会・イベント等が開催できる水準を備えた、特色のあるユニークなスケートボードパークとする。
- 大規模大会・イベント等の会場として選ばれ、ビギナーから上級者までの幅広い層から永く愛される、魅力的なスケートボードパークとする。

### (3) 日常的に訪れることで身近に感じ、親しみが持てるパーク

- にぎわい施設での飲食や買い物、遊具・スポーツ設備等での遊びや、イベントなどにより、日常的に気軽に遊びに来たい施設とする。
- 隣接するボートレース場を感じさせる工夫や連動したイベントの開催により、ボートレース場も含めて親しみが持てる空間とする。

## 3 魅力創出事業全体に共通する要求水準

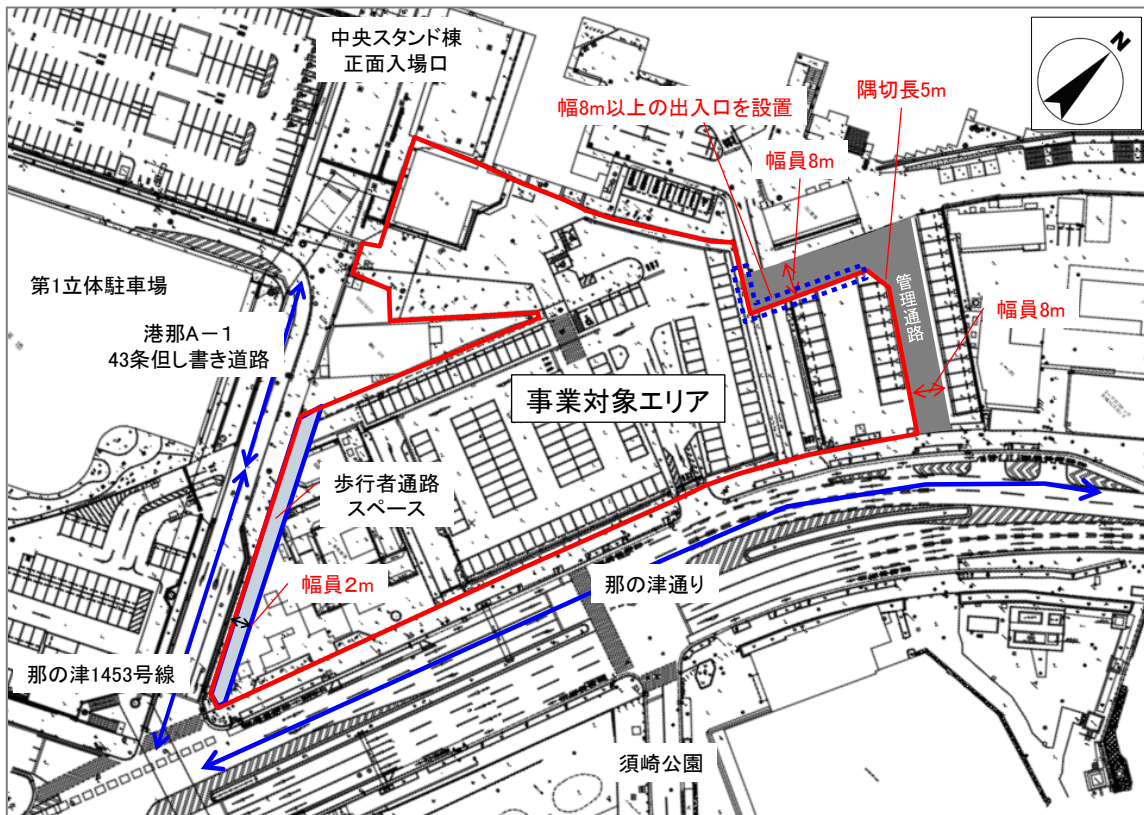
### (1) 配置計画

- ボートレースパーク全体が、統一感のある魅力的な空間となるよう、各施設の配置・動線を計画すること。
- イベント広場では、ボートレース場で実施されるボートレースと連動したイベントを開催することを想定しているため、中央スタンド等ボートレース福岡の他の施設との間を行き来しやすい配置とするとともに、スケートボードパークで開催される大会・イベントにおいて会場の一部等として利用しやすい配置とすること。
- スケートボードパークは、令和6年3月時点で近隣にある住宅地から100m以内の範囲には配置しないこと。
- エントランス部は、ボートレースパークへの主な出入口となる部分に配置すること。
- にぎわい施設は、各施設との関係性を踏まえて、ボートレースパーク全体のにぎわいを効果的に生み出す配置とすること。なお、にぎわい施設用地は、都市計画法又は港湾法に基づく臨港地区以外に配置すること。
- 緊急車両用スペースについて、各施設にアプローチしやすい位置に配置し、緊急車両以外が駐車できないよう工夫すること。また、スケートボードパーク内での負傷者等の搬

送が容易になるよう配慮した配置とすること。

- 駐車施設は、車いす利用者用駐車施設及び荷さばき用駐車施設を除き、事業対象エリア内に配置しないこと。なお、事業対象エリアにおいて附置を義務づけられる一般用駐車施設については、「福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例」（昭和 47 年 条例第 55 号）第 8 条の特例により、ボートレース福岡の第 1 立体駐車場を隔地駐車施設として事業期間を通して確保することを想定している。
- 事業対象エリアのうち、那の津 1453 号線及び港那 A-1 43 条但し書き道路に接する部分について、幅員 2 m の歩行者通路スペースを整備すること。なお、整備した歩行者通路スペースの面積は、事業対象エリア全体の面積から除外しない。
- ボートレース場の避難動線として、ボートレースパークと管理通路との境界のうち、「図 2 事業対象エリア内の歩行者通路スペース及び出入口の位置」に示す、事業対象エリアの北側の点線で囲われた箇所の一部に、現状と同等の避難導線の幅員 8m を確保するため、幅員 8 m 以上の出入口を設け、当該出入口から、那の津通り、那の津 1453 号線又は港那 A-1 43 条但し書き道路へ抜けられる幅員 8 m 以上の空地を確保すること。確保した空地は、ボートレース場と同じ敷地となるよう敷地設定すること。なお、避難動線として確保した出入口は、ボートレース場の営業時間中は常時開放できるようにしておくこと。

図 2 事業対象エリア内の歩行者通路スペース及び出入口の位置



## (2) 動線計画

- ボートレースパークの利用者にとって、ボートレース場への行き来がしやすく、ボートレース場とのつながりが感じられ、来場が促されるよう考慮した動線計画とすること。
- ボートレースパーク内において、イベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びにぎわい施設の間をスムーズに移動できるよう配慮した動線計画とすること。また、バリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮すること。
- イベント広場、スケートボードパーク、にぎわい施設及びボートレース場間の行き来を制限するフェンス等の設置は、管理上必要な最小限のものに留めること。ただし、ボートレース場の閉場中は、ボートレースパークからボートレース場への立ち入りを制限できるよう、フェンス・門扉等を設置すること。そのフェンス・門扉等は、高さ2m程度とすること。また、フェンス・門扉等のしつらえは、ボートレースパークとボートレース場との間を行き来しやすくなるよう工夫すること。
- ボートレースパークのエントランス部及びその他出入口は、天神エリアや周辺施設等からの主要な動線を考慮して配置すること。
- 営業時間外に、イベント広場及びスケートボードパークへの立ち入りを制限できるよう、事業対象エリアの境界等に適宜、フェンス・門扉等を設置すること。

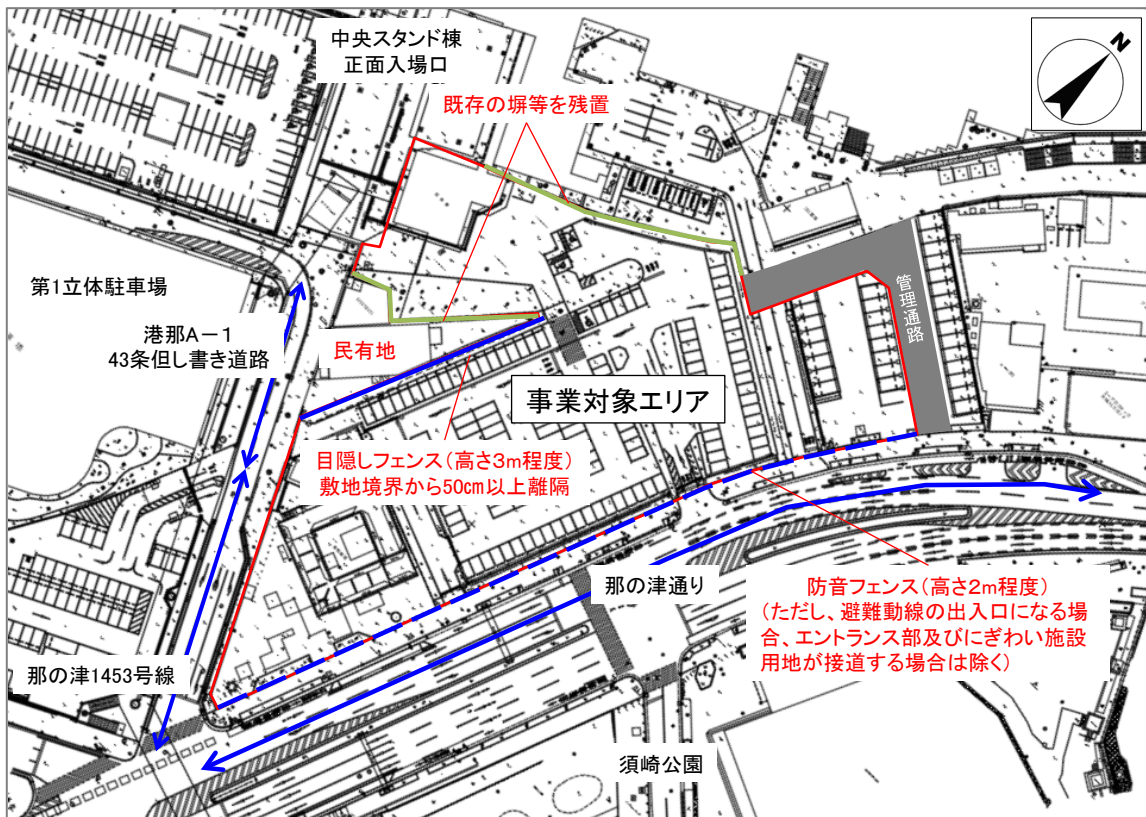
那の津通りに面した境界には、防音フェンスを設置すること。ただし、避難動線の確保に当たり必要な場合は、この限りではない。また、エントランス部及びにぎわい施設用地が那の津通りに面して配置される場合についても、これらの那の津通りへの接道部分に防音フェンスの設置は必須としない。なお、防音フェンスの高さは2m程度とすること。

事業対象エリアの南西側で隣接する民有地との境界に、目隠しフェンス（高さ3m程度）を設置すること。なお、民有地の東側では、境界から50cm以上離してフェンスを設置すること。

- 市はⅡ・1・(2)で示す基盤整備工事後の結果、事業対象エリアの西側及び隣接する民有地の西側に既存の塀を残置させるため、事業対象エリアの境界として活用すること。
- 緊急車両用スペース及び駐車施設への車両動線について、ボートレースパークの利用者の安全性に配慮して確保すること。なお具体的な出入口位置及び進入・退出方向等は、市や関係機関との詳細な協議により決定すること。



図3 事業対象エリアの境界に設置するフェンス等



### (3) デザイン・景観計画

- 関連する条例等に定める内容に従うだけでなく、ボートレース福岡及びボートレースパークが地域に開かれた魅力的な施設となるよう、ボートレースパーク全体で統一感のある質の高い空間デザインとすること。また、地域の施設として永く親しまれるよう、周辺環境に調和したデザインとすること。
- その津通りからボートレース場の正面入場口に至るその津 1453 号線及び港那 A-1 43 条但し書き道路は、ボートレース場へのメイン動線となっており、その津通りからメイン動線を通してボートレース場の正面入場口を見通せるよう、正面入場口の視認性の確保に配慮すること。

### (4) 安全・防犯・防災計画

- ボートレースパーク又は周辺地域において、火災等の災害が発生した際には、容易かつ安全に避難することができる計画とすること。特に障がい者、子ども、高齢者、外国人など自力で避難することが困難な利用者や、円滑かつ迅速な避難の確保を図るため支援を要する利用者には十分に配慮すること。
- 燃えにくく有毒ガスを発生しない材料を使用すること。
- 施設の設備については、災害発生時を想定して安全性を確保すること。
- 消防用設備等について、関係法令等及び所轄消防機関の指導に従い、適宜設置すること。
- スケートボードパークの自動火災報知設備は、にぎわい施設に移報されるようにすること。なお、ボートレースパークの自動火災報知設備は、ボートレースパーク内で独立し

て計画することを想定しているが、福岡市消防局との協議によって求められる場合には、ボートレース場に移報されるようにすること。

- 避難誘導のためのサインを適切に設置すること。
- 建具等のガラスについては、自然災害や不慮の事故等によるガラス破損時の飛散・落下による危険防止に配慮すること。なお、人体衝突に対する安全性を確保すべき箇所については、「ガラスを用いた開口部の安全設計指針（建設省住宅局通達）」によること。
- 大会・イベント開催時に不特定多数の利用者で賑わっている状況の想定等、本事業での事業状況を十分に考慮した上で、災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄り付きにも配慮すること。
- 地形、地質、気象等の自然的条件による災害を防ぐため、建築構造部材、非構造部材、設備機器等の総合的な安全性を確保した施設とすること。
- 施設の機能に支障のないよう浸水対策を行うこと。
- 施設の防犯については、不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難の観点等から安全管理に配慮した施設とすること。
- 防犯カメラは、録画機能（1か月以上保存）を有するものとし、死角がないようにボートレースパーク内に設置し、ボートレースパーク全体の管理機能に係るスペース等、にぎわい施設内で映像・録画を見ることができるようになること。防犯カメラの設置場所については、事前に市と協議の上、計画すること。計画にあたっては、「福岡県防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン」を参照すること。
- ボートレースパーク内での施設・設備等の配置にあたっては、死角や物陰が極力生じないように、周囲からの視認性について配慮すること。
- バルブボックスや散水栓、柵や側溝など舗装面に設置する設備については、利用者の安全性に配慮した計画とすること。
- 利用者の事故防止のため、直接触れる部分の仕上げに十分注意すること。スケートボードパークについては、特に配慮した計画とすること。
- ボートレースパーク内の適切な場所に AED を設置すること。イベント広場等及び市活用スペースの営業時間中は、いつでも容易に取り出して使用できる場所に設置すること。また、サイン等により設置場所を誘導・明示する等、AED を備え付けていることを明示すること。

#### （5）福祉計画

- 子どもから高齢者、障がい者、外国人まで、誰もが心身の負担が少なく、利用しやすい施設とすること。また、視認性及び誘導性の高いサイン表示など、誰もがわかりやすく利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した施設とすること。
- 計画全体を通じて、福祉関係法令及び関係法令の整備基準を遵守し、誘導基準に適合する計画とすること。
- ボートレースパーク全体を車いすで円滑に移動できるよう計画すること。また、誰もが自力で円滑に目的地まで到達でき、また、すべての利用者にとって安全、安心かつ快適に利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に十分に配慮すること。

## (6) 環境配慮計画

- 地球温暖化対策、脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギーの推進や再生可能エネルギーの導入に努めること。
- 都市のヒートアイランド現象の緩和に努めること。

## (7) サイン計画

- ボートレースパーク内のサインは、統一感のある明快なデザインとすること。
- 関係法令、ガイドライン等に従うとともに、誰にも見やすく分かりやすいサイン計画及びデザインとすること。
- サインは、誰もが行きたい場所にスムーズに行くことができ、知りたいことがすぐ分かるように配置し、色や絵を効果的に使用すること。ただし、むやみに増やさないこと。
- 障がい者や子ども、高齢者、外国人などすべての人が快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに十分配慮すること。
- 外国人に配慮した多言語表示を行うこと。多言語表示の基本は日本語と英語とし、必要に応じて、中国語（簡体）、韓国語を加えること。
- ISO 規格や JIS 規格の標準案内用図記号等を積極的に活用すること。
- 「福岡市公共サインマニュアル」等を参考に、市と協議の上、サイン計画を行うこと。
- デザインの決定にあつては、事業者から提案を行い、市の承認を得ること。
- 各施設の名称について、「ボートレースパークの名称」を掲示する大きく象徴的なサイン・モニュメントを、エントランス部に設置すること。また「イベント広場の名称」を掲示するサイン・モニュメントを、イベント広場の利用者にとってわかりやすい位置に設置すること。「スケートボードパークの名称」を掲示するサイン等は、適宜設置すること。

「ボートレースパークの名称」及び「スケートボードパークの名称」を掲示するサイン等のデザインについては、V・2・(3)・④において事業者が市と協議の上作成する施設名称及び施設ロゴを反映したものとすること。また、「イベント広場の名称」やそのデザイン等については、市が指定する。

なお、具体的な設置場所や掲示する内容については市と協議すること。

- 那の津通りと那の津 1453 号線に接する事業対象エリアの南側の角地に、「ボートレースパークの名称」を掲示するサインを設置すること。なお、エントランス部が事業対象エリアの南側の角地に配置される場合、前項でエントランス部への設置を求める「ボートレースパークの名称」を掲示するサインと兼ねることとする。
- サインは、耐久性、耐候性のある素材や仕様のものを使用すること。なお、屋外に設置するサインは、耐候性に優れた仕様とすること。

## (8) 植栽計画

- 事業対象エリア全体で緑被率 20%以上を満たすこと。なお、緑被率を計算するための緑化面積は「福岡市都市緑化マニュアル」の規定により算出すること。

- 四季を感じられる植栽を適宜配置すること。
- 事業対象エリア内にシンボリックな木を植樹すること。また、「都心の森1万本プロジェクト」に配慮し、適宜植樹を行うこと。
- 植栽には気候風土に適したものを選定するほか、利用者の安全や維持管理に配慮し、病虫害の被害を受けにくい植物を選定すること。
- 植物の健全な生育や根上がり防止に資する適切な植栽基盤を整備すること。

#### 4 イベント広場、エントランス部及びその他通路等に関する要求水準

##### (1) 整備計画

##### ① イベント広場

- イベント広場は、芝生広場（1,000 m<sup>2</sup>以上）と遊具・スポーツ設備等の設置に際して必要な面積等を合わせて2,000 m<sup>2</sup>以上とすること。
- イベント利用を想定した給排水電気設備（給水栓、排水桝、分電盤、コンセント等）を2か所以上設けること。
- イベント広場の占用利用時の光熱水費について、電気・水道の子メーターを設ける等、利用者による実費精算が可能な計画とすること。

##### ア 芝生広場

- イベント広場には、1,000 m<sup>2</sup>以上のオープンスペースで、イベント等の様々な用途で使用できたり、利用者が憩える芝生広場を整備すること。
- 芝は天然芝とし、芝草種は管理しやすい、目的に応じた適切な品種のものとする

##### イ 遊具・スポーツ設備等

- 事業者は、市民が集いたくなるような遊具（すべり台等）やスポーツ設備（ボルダリングウォール等）等について提案し、設置すること。なお、提案に当たっては「別紙2 市の提示する金額に応じた提案を求める設備等」を参照すること。
- 遊具を1基以上、スポーツ設備等を1つ以上設置すること。
- 設置する遊具は、対象年齢3～12才（3～6才、6～12才）のものとし、「遊具の安全に関する規準」に準じた仕様及び配置とすること。
- 設置するスポーツ設備等は、スポーツ設備利用者及びイベント広場等の利用者の安全確保に配慮した配置とするとともに、必要に応じて柵等を設置すること。
- 遊具・スポーツ設備等の設置場所は、基本的にイベント広場とするが、動線を妨げる等の支障がない限り、エントランス部及びその他通路等に設置することも可能とする。また、ボルダリングウォール等のスポーツ設備等を整備するにあたって、ボートレース場との境界にある塀やボートレース場の外壁の一部を設置場所として使用することが可能であるが、使用する場合には、事業者の責任により安全性や耐久性について確保すること。

## ウ その他

- イベント広場、遊具・スポーツ設備等が見やすい位置に、休憩スペースとして、ベンチ等を設置すること。
- イベント広場のうち芝生広場以外の部分については、想定される用途に応じて、維持管理の手間やコスト、景観に配慮した舗装、人工芝等を施すこと。特に、遊具・スポーツ設備等を芝生広場の周囲に設置する場合は、その下部や周辺を人工芝とする等、景観に配慮すること。

## ② エントランス部

- ボートレースパークの「顔」にふさわしい、シンボリックな空間とすること。
- 象徴性の高い空間に相応しい照明計画とすること。
- 「ボートレースパークの名称」を示したサインを設置すること。サインについては、Ⅱ・3・(7)を参照すること。
- 利用者が快適かつ安全に利用できる高質な舗装を基本とし、平坦で滑りにくい素材を用いること。
- 車両の通行及び停車が想定される範囲は、車両の荷重に対応した構造及び舗装とすること。

## ③ その他通路等

- ボートレースパーク全体の通路については、利用者が快適かつ安全に利用できる高質な舗装を基本とし、平坦で滑りにくい素材を用いること。
- 車両の通行及び停車が想定される範囲は、車両の荷重に対応した構造及び舗装とすること。

## (2) 設備計画

### ① 基本事項

- 設備の設置スペースは、主要機器及び附属機器類の設置、維持管理、機器の搬入・搬出、将来の設備容量の増強などを踏まえ十分な広さを確保し、機器の更新が容易にできる経路を計画すること。
- 設備機器の転倒防止・落下防止対策を万全に行うこと。
- 屋外に設備機器を設ける部分は、雨や強風、塩害等により機能が損なわれないよう、十分配慮すること。
- 設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性、耐震性があり、長寿命、維持管理、省資源、省エネルギーに配慮したものとすること。

### ② 給排水計画

#### ア 給水設備

- 給水方式については、衛生的かつ合理的な方式とすること。

- 散水栓、水飲み、手洗い場、清掃、天然芝・植栽等への水やり、イベント利用等を想定し、適切な位置に設置すること。
- イベント会場には、天然芝への散水のための散水栓及び自動散水設備を設けること。
- 主要な通路においては、維持管理に必要となる散水設備を適宜設けること。

#### イ 排水設備

- 直接、公共下水へ接続すること。また、排水は速やかに公共下水道に排出できるものとする。なお、分流式とすること。
- 排水設備は、「福岡市下水道排水設備技術基準」に従い、整備すること。
- 敷地内の雨水排水が周辺施設や外周道路へ流出しないよう、適切な排水勾配の設定と排水設備の配置を行うこと。
- 雨水排水については、市の指針に則った雨水流出抑制を行うこと。

#### ③ 照明計画

- ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、すべての利用者に対して配慮した照明計画とすること。
- 防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。
- 照明設備は、原則、JIS規格の照度基準（JIS Z9110）、「福岡市防犯環境設計指針等」に基づく照度を確保し、施設の夜間利用（景観、安全性）に配慮すること。また、防犯上の観点からは、安全・安心まちづくり推進要綱（警視庁）に示されている照度にも留意すること。
- 照明器具は、高効率な器具とし、デザイン性や維持管理のしやすさに配慮する。
- 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。
- 照明の配置は、周辺の住宅環境に配慮すること。
- 主要な通路の軸線を強調した照明計画とすること。
- 樹木等を活用した演出照明により、景観上のポイントを創出すること。

#### ④ 電気設備計画

- 電気の引込みはボートレース場とは共用せず、ボートレースパークで新たに引き込むこと。
- 電源設備は、通信・情報・音響等に高調波等の影響を及ぼさないこと。
- ボートレースパーク内に屋外コンセント・分電盤を適宜設置すること。市民等による多様な活動に利用することや各イベントの開催を想定した適切な設置位置・設置数を提案すること。設置にあたっては、防水や火災、防犯上の安全性に配慮した適切な対策を講じること。屋外コンセントへの電力供給は、最寄りの分電盤にコンセント用ブレーカーを設け、供給すること。
- 適宜、ハンドホールなどを設ける。

- 設備は、平常時の利用や景観に配慮した計画とする。

## ⑤ 情報設備計画

### ア 映像・音響設備

- スケートボードの大会・イベント時にライブ映像を映し出し、音楽や音声等を放送する等の用途で使用可能な大型モニター、音響設備及びその付属設備を提案し、ボートレースパーク内の屋外に設置すること。なお、提案及び設置に当たっては「別紙2 市の提示する金額に応じた提案を求める設備等」を参照すること。
- 大型モニターの配置場所は、大会・イベント開催時にイベント広場から見やすい場所とすること。
- 音響設備の配置場所は、大会・イベント開催時に大型モニターを見る人に音声が聞こえるよう、適切な機種等を選定し、適切な場所に設置すること。
- 大型モニター及び音響設備の操作盤等は、用途を踏まえて使いやすい場所に配置すること。

### イ 放送設備

- 放送設備（非常放送、一般兼用）を、ボートレースパーク内でむらなく聞こえるように配置すること。ボートレースパーク全体の管理機能に係るスペース等、にぎわい施設内で一括管理ができるようにすること。

## 5 スケートボードパークに関する要求水準

### (1) 整備計画

#### ① 共通事項

- スケートボードパークは、その範囲をすべて屋根で覆い、壁で囲った全天候型の屋内施設とし、延床面積は3,000㎡程度とすること。屋内施設とするにあたって、各種法令規制をクリアする構造・材質・工法等によることとし、スケートボードでの滑走の支障とならない設計が可能となるものを採用すること。
- 市は、スケートボードパークを膜構造により屋内施設とすることを想定しているが、堅固な構造の建築物の提案を妨げない。ただし、その場合は、設備の日常点検、定期点検などメンテナンスのしやすさを考慮した上で、3kw以上の太陽光発電設備をはじめ、各種法令で求められる設備等を設置すること。なお、発電電力は、自家消費とすること。
- 屋根等に膜構造を採用する場合は、使用する膜材は不燃材とし、事業期間を通じて自然劣化に伴う貼り替えが必要ない耐久性を備えた材質を用いること。
- 空調設備のような消費エネルギーが大きな設備を設置する場合は、福岡市市有建築物の環境配慮指針に基づき、ZEB化を行うこと。
- 空調設備の設置は求めないが、施設利用者が熱中症等にならないよう、夏季の室内温度の上昇を抑えるよう配慮すること。

- スケートボードパークには、大会・イベント開催時にスケートボードパーク外からの観覧等が可能なように、イベント広場側を引き戸やカーテンとする等、可能な限り広い開口部を設けること。
- 基礎構造は良質な地盤に支持させることとし、不同沈下等により施設に有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法を選定すること。
- 必要な湧水対策・浸水対策を行い、排水設備を設け、スケートボードでの滑走に支障が生じないようにすること。
- 大会・イベント利用を想定した給排水電気設備（給水栓、排水桝、分電盤、コンセント等）を設けること。
- スケートボードパークの占用利用時の光熱水費について、電気・水道の子メーターを設ける等、利用者による実費精算が可能な計画とすること。

## ② 滑走エリア

- スケートボードパークの滑走エリアはスケートボード専用とし、競技で使用できる「ストリート」及び「パーク」のコースを配置した上級者ゾーンと、概ね平らな部分のビギナーゾーンで構成すること。
- ビギナーから上級者まで幅広い利用者が練習等を楽しめて、色彩や形状等において特色が感じられる魅力的なコース設計となるよう工夫すること。
- ストリートとパークで滑走者が交錯しないよう、ストリートとパークのそれぞれのコース間に適切なスペースを確保すること。
- スケートボードパークの設計業務の実施にあたり、地元スケートボード団体の意見等を聴取すること。
- スケートボードパークは、原則として全面コンクリートとし、スケートボードで快適に滑走できる表面仕上げとすること。また、事業期間中、補修・修理、修繕及び更新等の維持管理の手間やコストが小さくなるよう、適切な強度を備えたコンクリートを用いたり、部材に工夫を行ったりすること。なお、滑走面に使用する主なコンクリートの設計基準強度は 27 N/mm<sup>2</sup>とし、ゾーンや部位によって適切な設計基準強度のコンクリートを使用すること。



表4 スケートボードパークの各ゾーンの要求水準

| 項目      |       | 要求水準   |
|---------|-------|--|
| 上級者ゾーン  | ストリート | <ul style="list-style-type: none"> <li>面積は 950 m<sup>2</sup>程度とすること。ただし、特色のある魅力的なコース設計をするに当たり、これによらない設計を行う場合は、競技で使用できる規模の面積を確保することを条件に認める。</li> </ul>  |
|         | パーク   | <ul style="list-style-type: none"> <li>面積は 800 m<sup>2</sup>程度とすること。ただし、特色のある魅力的なコース設計をするに当たり、これによらない設計を行う場合は、競技で使用できる規模の面積を確保することを条件に認める。</li> </ul>  |
| ビギナーゾーン |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>概ね平らな部分を中心とした、初心者が安全に練習できるゾーンとすること。</li> <li>スケートボードスクール等を開催することを想定した面積を確保すること。</li> <li>初心者や中級者の練習等に使用することができる、種類の異なる複数の可動式のセクションを設置すること。なお、設置するセクションの種類や数は、事業者の提案に委ねる。</li> <li>大会・イベント開催時には、臨時の観覧スペースや運営に必要な設備等を配置するスペースとして使用できるように、面積や配置を計画すること。</li> </ul> |

### ③ 観客席・観覧スペース

- スケートボードパーク内に常設の観客席・観覧スペース 300 名分以上（うち、常設観客席を 100 席以上とすること）を確保するとともに、大会・イベント開催時には 500 名以上が観覧できるような施設とすること。
- 観客席・観覧スペースは、観客の安全を確保するとともに、観客と滑走者が交錯しない動線を確保して配置すること。

### ④ その他

- 大会・イベント開催時に運営に必要な設備等の配置を行うことを考慮した計画とすること。
- 大会・イベント開催時等に使用しない可動式セクションを、支障とならないよう適切に保管できるスペースを確保すること。

## (2) 設備計画

### ① 基本事項

- 設備の設置スペースは、主要機器及び附属機器類の設置、維持管理、機器の搬入・搬出、将来の設備容量の増強などを踏まえ十分な広さを確保し、機器の更新が容易に出来る経路を計画すること。
- 設備機器の転倒防止・落下防止対策を万全に行うこと。

- 屋外に設備機器を設ける部分は、雨や強風、塩害等により機能が損なわれないよう、十分配慮すること。
- 設備方式、使用器機材は、耐久性、信頼性、耐震性があり、長寿命、維持管理、省資源、省エネルギーに配慮したものとする。

## ② 電気設備計画

### ア 共通事項

- 電気の引込みはボートレース場とは共用せず、ボートレースパークで新たに引き込むこと。
- 施設の用途や規模に対する適合性、維持管理の容易性、災害時の対応等を総合的に判断し、機器選定を行うとともに、安定した電力供給システムを構築すること。
- 高所に配慮した器具は容易に維持管理できるようにすること。

### イ コンセント設備

- コンセント設備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。

### ウ 照明設備

- 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は関連法規に基づき設置すること。
- 高効率型器具、省エネルギー型器具（LED照明等）の採用を積極的に行うとともに、維持管理の容易なものとする。

## ③ 情報通信設備計画

### ア 映像・音響設備

- スケートボードパーク内に、大会・イベント時にライブ映像などを映し出せる大型モニターとその付属設備を設置すること。大型モニターは、スケートボードパーク内で見やすい適切な機種等を選定し、適切な場所に設置すること。
- スケートボードパーク内に、大会・イベント時に音楽や実況の音声等を放送することができる音響設備を設置すること。音響設備は適切な機種等を選定し、スケートボードパーク内でむらなく聞こえるよう適切な場所に設置すること。
- 大型モニター及び音響設備は、大会・イベント時のほか日常的に使用することを想定し、操作盤等は使いやすい場所に配置すること。

### イ 放送設備

- 放送設備（非常放送、一般兼用）を配置し、ボートレースパーク全体の管理機能に係るスペース等、にぎわい施設内で一括管理ができるようにすること。

#### ウ LAN 及び公衆無線 LAN 設備

- スケートボードパーク内からボートレース福岡の Wi-Fi ネットワークへ接続できるよう、無線 LAN サービスのアクセスポイントを設置し、接続環境を構築すること。設置機器等は、市と協議の上決定すること。

#### ④ 換気設備計画

- シックハウス対策に配慮し、換気設備を適宜設けること。

#### ⑤ 給排水計画

##### ア 給水設備

- 給水方式については、衛生的かつ合理的な方式とすること。
- 清掃等の用途を想定し、スケートボードパーク内の複数箇所に適切に設置すること。

##### イ 排水設備

- 直接、公共下水へ接続すること。また、排水は速やかに公共下水道に排出できるものとする。なお、分流式とすること。
- 排水設備は、「福岡市下水道排水設備技術基準」に従い、整備すること。

### III 事業全体に関する要求水準

#### 1 基本事項

##### (1) 業務遂行責任者の配置

- 事業者は、本事業を確実かつ円滑に実施するため、本事業全体の履行期間を通じて業務の全体を総合的に把握し調整を行う業務遂行責任者を、代表企業から1名定め、配置すること。
- 業務遂行責任者は、現場に常駐する必要はないが、常時連絡が取れる状態とすること。
- 業務遂行責任者は、次の要件を満たす者を選出すること。
  - 本事業にかかる個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
  - 原則、本事業に関する市との協議に出席し、進捗状況等を説明できる者
  - 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者
- 本事業の進捗状況や段階等やむを得ない理由（事由）により、業務遂行責任者を適切な者に変更することは可とするが、それ以外の事由での変更は可能な限り避け、本事業全体の履行期間における業務遂行の質の維持、向上の確保に努めること。やむを得ず変更する場合には、業務遂行の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する市の承諾を得ること。

##### (2) 整備業務遂行責任者の配置

- 事業者は、魅力創出事業のうち設計業務、施工業務及び工事監理業務について総合的に把握し調整を行う整備業務遂行責任者を定めること。なお、整備業務遂行責任者は、業務遂行責任者を兼ねることができる。
- 整備業務遂行責任者は、事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ア 設計業務、施工業務及び工事監理業務を一元的に管理し、整備に係る業務を取りまとめることができる者
  - イ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
  - ウ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者
- 前項、前々項の要件については、整備業務責任者を変更した場合も同様とする。

##### (3) 管理運營業務遂行責任者の配置

- 事業者は、魅力創出事業のうち開業準備業務、維持管理業務及び運營業務について総合的に把握し調整を行う管理運營業務遂行責任者を定めること。なお、管理運營業務遂行責任者は、業務遂行責任者を兼ねることができる。
- 管理運營業務遂行責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

- ア 開業準備業務、維持管理業務及び運営業務を一元的に管理し、管理運営に係る業務を取りまとめることができる者
  - イ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
  - ウ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者
- 前項、前々項の要件については、管理運営業務責任者を変更した場合も同様とする。

#### (4) 書類の提出

- 福岡市契約事務規則に定める着手届・完了届のほか、監督員の指示により、各業務における着手届・完了届を提出すること。

## IV イベント広場等の整備に関する要求水準

イベント広場等の整備の各業務の実施にあたっての要求水準の内容は以下のとおりである。※詳細は募集要項等の公表時に示す。

### 1 設計業務に関する要求水準

#### (1) 業務の概要

事業者は、本書記載事項の他、添付資料● 各業務仕様書のうち設計に関する内容に基づき、以下に掲げる設計業務を行うこと。なお、設計期間中に、地元住民向けの工事説明会を行うこと。(※「添付資料● 各業務仕様書」は、募集要項等の公表時に示す。)

- ① 各種調査業務
- ② 基本設計業務
- ③ 実施設計業務
- ④ 積算業務
- ⑤ 設計に伴う各種申請手続き業務
- ⑥ 上記に付随する一切の業務

#### (2) 実施体制

- ・ 事業者は設計業務の技術上の管理を行う管理技術者を定めること。
- ・ 担当技術者として、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者を設置すること。
- ・ 設計業務の実施体制において、日本選手権（一般社団法人ワールドスケートジャパン、日本スケートボード協会又は日本スケートボーディング連盟が主催する大会のいずれでも可）又は国際大会で使用された実績のあるスケートボード施設の設計又は監修の経験がある者を最低1名は配置すること。なお、当該経験者が代表法人又は構成法人に所属していることは求めない。

### 2 施工業務に関する要求水準

事業者は、設計業務で作成した設計成果物に基づき、イベント広場等の工事施工を行うこと。なお、業務実施にあたっては、本書記載事項の他、添付資料● 各業務仕様書のうち施工に関する内容に基づき実施すること。(※「添付資料● 各業務仕様書」は、募集要項等の公表時に示す)

### 3 工事監理業務に関する要求水準

事業者は、設計業務で作成した設計成果物並びに添付資料● 各業務仕様書のうち工事監理に関する内容に基づき、以下に掲げる工事監理を行うこと。(※「添付資料● 各業務仕様書」は、募集要項等の公表時に示す。)

- ① 地方自治法に基づく監督業務
- ② 建築士法に基づく工事監理
- ③ 上記に付随する一切の業務

## V イベント広場等及び市活用スペースの開業準備に関する要求水準

### 1 基本事項

#### (1) 業務の概要

- 開業準備業務は、維持管理期間・運営期間等において、広報、利用申請の受付等を行い、円滑に維持管理業務及び運営業務が実施できるようにすることを目的として実施する。

#### (2) 業務区分

- 開業準備業務の区分は、次のとおりとする。
  - ① 運営準備業務
  - ② 事前受付業務
  - ③ 広報業務
  - ④ オープニングイベント業務

#### (3) 実施体制

- 次に規定する開業準備業務責任者及び開業準備業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手後速やかに開業準備業務計画書に記載の上、市に報告すること。

##### ① 開業準備業務責任者の設置

- 開業準備業務全体を総合的に把握し調整を行う開業準備業務責任者を定めること。なお、開業準備業務責任者は維持管理業務責任者及び、運営業務責任者を兼ねることができる。
- 開業準備業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ア 開業準備業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
  - イ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
  - ウ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者
- 前項、前々項の要件については、開業準備業務責任者を変更した場合も同様とする。

##### ② 開業準備業務担当者の設置

- 開業準備業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。なお、開業準備業務担当者は、維持管理業務担当者及び運営業務担当者を兼ねることができる。

##### ③ 第三者への再委託

- 第三者へ業務の一部を再委託する場合には、管理運営委託契約に基づき、市の承諾を得た上で、行うこと。

#### (4) 開業準備業務計画書

- 開業準備業務着手後速やかに、本書及び事業提案書をもとに、市と協議の上、開業準備

業務計画書を提出すること（開業準備業務責任者が作成したものを管理運営業務遂行責任者が確認し、市へ提出すること）。

- 開業準備業務計画書の構成、提出時期、記載項目は以下のとおりとするが、詳細については、市と事業者で協議の上決定する。
- 記載内容を変更した場合は、開業準備業務計画書の変更を行うこと。

#### ① 業務計画書：業務着手後速やかに提出

- ア 業務実施体制
- イ 開業準備業務責任者及び開業準備業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等
- ウ 業務日程及び業務提供時間帯
- エ 業務内容及び実施方法
- オ 業務報告の内容及び時期等
- カ セルフモニタリングにおける確認事項等

#### (5) 開業準備業務報告書

- 開業準備業務に関する開業準備業務報告書及び付随する資料を提出すること（開業準備業務責任者が作成したものを管理運営業務統括管理遂行責任者が確認し、市へ提出すること）。なお、報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。

## 2 業務の要求水準

### (1) 運営準備業務

- 各種マニュアル整備や人材育成、法的届出など、施設運営全般に必要な業務を行うこと。

#### ① マニュアルの整備

- 以下のマニュアルを整備し、市の承認を得たうえで、従業者等への周知徹底を図ること。
  - ア 通常管理運営マニュアル
  - イ 緊急時対応、防犯・防災対策マニュアル
  - ウ 個人情報保護・取扱マニュアル
  - エ その他必要なマニュアル
- 事業者が市の承認を受けた後にマニュアルを変更する場合は、市との協議を行い市の承認を得ること。

#### ② 人材育成

- 開業までの間に、従業者に対して、業務内容や安全管理、救急救命、接客対応など、業務上必要な事項について教育訓練を行い、開業後の円滑な業務実施体制を確立すること。また、個別業務を第三者に再委託する場合においては、事業者の責任においてこれを行うこと。



### ③ 防火管理者業務

- 消防法に定められた防火管理者の届け出、消防計画の作成、通報及び避難訓練等を実施するとともに、火元責任者を定め、防火管理の業務に従事すること。

### ④ その他運営に必要な準備業務

- その他、開業後の円滑な運営に必要なすべての業務を行うこと。

## (2) 事前受付業務

- 事業者は、開業直後から、ボートレースパーク利用者へのサービス提供が開始できるよう、VII 2 (3) ① の「イベント広場及びスケートボードパークの占用利用に係る利用者登録の受付等」に対応する業務を、開業前から実施すること。なお、これによらない方法による利用受付が必要になる場合には、暫定的に独自の方法を構築し、開業後の業務に支障をきたすことのないようにすること。
- 利用申請の受付は、ボートレースパークの開業の3カ月前までに開始すること。

## (3) 広報業務

- 多くの市民に、ボートレースパークを知ってもらい、利用してもらうために、ボートレースパークの開業に向けた広報活動を行うこと。なお、各種広報の内容については、事前に市の承諾を得ること。
- 国際大会や日本選手権等の大規模大会・イベント等の会場として選定されるように、ボートレースパーク及びスケートボードパーク等の魅力や優位性を市民や業界関係者に対し情報発信すること。

### ① パンフレットの作成

- ボートレースパークの開業の3カ月前までにボートレースパークの一般利用者向け施設パンフレットを作成し、市の広報物やその他各種媒体への情報提供を行うなどして、施設の広報・宣伝活動を行うこと。

### ② ホームページの作成

- ボートレースパークの開業の3カ月前までにボートレースパークのホームページを開設し、運営を行うこと。なお、ホームページは、スマートフォンにも対応したわかりやすく利用しやすいものとし、ユニバーサルデザインに配慮すること。

### ③ PR動画の作成

- ボートレースパークの利用者に対して、ボートレースパーク内の各施設の魅力等について周知するためのPR動画を作成すること。なお、作成した動画は、主にII・4・(2)・⑤・ア及びII・5・(2)・②・アで設置する大型モニター及び音響施設や市が指定するサイネージ等で流すことを想定している。

#### ④ 施設名称及び施設ロゴの作成及び反映

- 施設名称をボートレースパークの開業の1年前までに複数案提案し、市と協議の上作成すること。施設名称の提案・作成を行う対象として、「ボートレースパーク全体」及び「スケートボードパーク」を想定している。また、施設名称の決定後に施設ロゴを作成する場合は、作成に要する費用を市が別途負担する。なお、施設名称及び施設ロゴの最終決定は市が行うこととする。
- 作成した施設名称及び施設ロゴを施設内のサイン、ホームページ、パンフレット等に反映させること。

#### ⑤ 効果的な広報活動の提案及び実施

- ボートレースパーク及びオープニングイベントについて、チラシやホームページの他、SNS等、効果的な広報の提案を行い、市と内容を協議し実施すること。

#### ⑥ 取材対応等への協力

- ボートレースパーク及び各施設に係る取材・情報提供、視察等の対応依頼があった場合、相手先・内容・利用目的等を確認・記録し、事前に市に報告すること。
- 市が受け入れることを決定した場合には、受入対応を行うこと。また、対応内容について記録し、対応後に市に報告すること。

### (4) オープニングイベント業務

#### ① 内覧会の実施

- ボートレースパークの開業前に、報道機関や地元住民向けに、内覧会の開催案内の送付、出欠確認、会場準備及び内覧会での案内、施設・設備の詳細説明を行う等、内覧会を実施すること。

#### ② オープニングイベントの企画・運営

- 市が主催するオープニングイベントの内容について、市と協議・調整を行いつつ企画すること。
- 企画したオープニングイベントの内容に沿って、必要な人員等の手配や備品確保等の事前準備及びオープニングイベント当日の運営を行うこと。
- オープニングイベントの広報について、ボートレースパークのホームページに掲載するほか、各種メディアへの情報提供等を行うとともに、市の広報物での広報に協力すること。
- 企画したオープニングイベントの準備・運営等に要する経費は、別途、市が負担する。

### (5) 修繕計画書の作成業務

#### ① 業務の目的

- 事業者は、要求水準等に定められた業務の対象範囲の所要の性能及び機能が維持され、公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよ

う、事業期間中の修繕計画を作成すること。なお、作成した修繕計画を基に毎年9月末までに翌年度に係る修繕費について市と協議すること。

② 業務の対象範囲

- イベント広場等及び市活用スペース全般とする。

③ 要求水準

- 事業者は、維持管理期間・運営期間において、建築物・設備等の損耗、劣化に対し計画的に修繕することを想定した修繕計画書を作成・提案すること。
- 修繕計画書には、修繕・更新の実施年度、修繕・更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算費用等を記載すること。
- 施設・設備等の計画的な修繕・更新については、修繕計画書を参考に、事業者と協議しながら市が実施する。

## VI イベント広場等及び市活用スペースの維持管理業務に関する要求水準

### 1 基本事項

#### (1) 業務区分

- 維持管理業務の区分は、次のとおりとする。
  - ① 建築物維持管理業務
  - ② 建築設備維持管理業務
  - ③ 設備備品維持管理業務
  - ④ 環境衛生管理業務
  - ⑤ イベント広場、エントランス部及びその他通路等維持管理業務
  - ⑥ 清掃業務
  - ⑦ 警備業務
  - ⑧ 事業期間終了時の引継ぎ業務

#### (2) 実施体制

- 次に規定する維持管理業務責任者及び維持管理業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に維持管理業務計画書に記載の上、市に報告すること。

##### ① 維持管理業務責任者の設置

- 維持管理業務全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を定めること。なお、維持管理業務責任者は開業準備業務責任者及び、運営業務責任者を兼ねることができる。
- 維持管理業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ア 維持管理業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
  - イ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
  - ウ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者
- 前項、前々項の要件については、維持管理業務責任者を変更する場合も同様とする。

##### ② 維持管理業務担当者の設置

- 維持管理業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。なお、維持管理業務担当者は、開業準備業務担当者及び運営業務担当者を兼ねることができる。

#### (3) 維持管理業務計画書

- 維持管理業務の実施に先立ち、本書及び事業提案書をもとに、市と協議の上、維持管理業務計画書を作成すること（維持管理業務責任者が作成したものを管理運営業務遂行責任者が確認し、市へ提出すること）。
- 維持管理業務計画書の構成、提出時期、記載項目は以下のとおりとするが、詳細につい

ては、市と事業者で協議の上決定する。なお、記載内容を変更した場合は業務計画書の訂正を行うこと。

① **基本計画：実施に先立ち提出**

- 業務実施体制
- 維持管理業務責任者及び維持管理業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等
- 業務内容及び実施方法
- 業務報告の内容及び時期等

② **年度実施計画：各年度の業務着手までに提出**

- 業務日程及び業務提供時間帯
- 業務提供内容及び実施方法の詳細
- セルフモニタリングにおける確認事項等

(4) **維持管理業務報告書**

- 維持管理業務に関する次の維持管理業務報告書及び付随する資料を作成すること（維持管理業務責任者が作成したものを管理運営業務遂行責任者が確認し、市へ提出すること）。なお、報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- 関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続を行い、その副本を保管すること。

① **日報**

- 日ごとに実施した業務内容を日報として取りまとめ、保管し、市の要請に応じて提出すること。

② **月間維持管理業務報告書**

- 点検・保守状況、補修・修理及び修繕等の記録、その他必要な事項について、月ごとに月間業務報告書として取りまとめ、翌月 10 日までに市に提出すること。

③ **四半期維持管理業務報告書**

- 点検・保守状況、補修・修理及び修繕等の記録、その他必要な事項について、四半期ごとに四半期業務報告書として取りまとめ、4月から6月分を7月 10 日、7月から9月分を10月 10 日、10月から12月分を1月 10 日、1月から3月分を4月 10 日までに、それぞれ市に提出すること。

④ **年度維持管理業務報告書**

- 点検・保守状況、補修・修理及び修繕等の記録、その他必要な事項について、年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後4月 30 日までに市に提出すること。

## 2 業務の要求水準

### (1) 建築物維持管理業務

#### ① 業務の目的

- 事業者は、要求水準等に定められた業務の対象範囲の性能及び機能を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、これらの建築物各部の点検、保守等を行うこと。

#### ② 業務の対象範囲

- 主な維持管理の対象は以下のとおりとする。
  - スケートボードパークに係る構造、屋根、内外壁、天井、柱、床（滑走エリア、観客席・観客スペース等のコンクリート面を含む）、建具等各部位
  - 市活用スペースに係る内壁、天井、柱、床、建具等各部位

#### ③ 要求水準

##### ア 共通事項

- 事業者は、スケートボードパーク及び市活用スペースの機能と環境を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、これらの建築物各部の点検、保守等を行うこと。
- 保守等のため、施設の一部の利用を制限する必要がある場合は、市と協議し、承諾を得ること。また、保守等の実施に際しては、利用者の利便性を考慮した時間帯に行うことを前提とすること。
- 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に保守等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- 結露やカビの発生を防止すること。
- 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
- 建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。
- 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要性が生じた場合の被害拡大防止に備えること。
- 運営期間中、不可抗力等に伴い市による緊急工事が必要になった場合、事業者は円滑な工事の実施に協力するものとする。

##### (ア) 法定点検

- 建築基準法第12条等の対象となる各種法定点検の定めにより、点検を実施すること。
- 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合には、速やかに市へ報告するとともに、補修・修理の適切な方法にて迅速に機能回復へ向けた対応を行うこと。

### (イ) 定期点検

- 対象物について、常に正常な機能を維持できるよう、建築部位ごとに定期的な点検を実施すること。
- 点検により部位の損傷・劣化等により部位が正常に機能しないことが明らかになった場合には、速やかに市へ報告するとともに、補修・修理の適切な方法により迅速に機能回復へ向けた対応を行うこと。

### (ウ) 劣化等への対応

- 劣化等についても定期的に調査・診断・判定を行うこと。
- 不具合等が確認された場合には、速やかに市へ報告するとともに、補修・修理の適切な方法により迅速に機能改善へ向けた対応を行うこと。

## イ スケートボードパーク

- スケートボードパークのコンクリート面（レール等金属設置物等のコンクリート面に固定されたセクションを含む）については、事業期間を通して快適に滑走できる水準を保つよう、必要な補修・修理及び修繕を行うこと。
- スケートボードパークのクラックの補修・修理等は、競技団体や専門家の意見を聞き、適宜実施すること。
- スケートボードパークのレール等金属設置物は、競技団体や専門家の意見を聞き、錆取り等適切に維持管理を行うこと。
- 利用者の怪我につながる等、安全性の確保のために迅速に対応が必要な損傷等に対しては、速やかに補修・修理を行うこと。当該損傷等を発見してから補修・修理が完了し安全性が確保できるまでの間は、当該部分の使用ができないように必要最低限の利用制限を行う等、利用者の安全確保のための対策を行うこと。
- 事業者が業務を適切に実施し、かつ善良な管理者の注意をもって履行していたにもかかわらず、業務の対象範囲について、通常の補修・修理では実用上支障のない状態まで回復させることが困難な状況が生じた場合、速やかに市に報告することとし、その対応に要する費用の負担については、市と協議を行うこと。

## ウ 市活用スペース

- 事業者が業務を適切に実施し、かつ善良な管理者の注意をもって履行していたにもかかわらず、業務の対象範囲について、通常の補修・修理では実用上支障のない状態まで回復させることが困難な状況が生じた場合、速やかに市に報告することとし、その対応に要する費用の負担については、市と協議を行うこと。

## (2) 建築設備維持管理業務

### ① 業務の目的

- 事業者は、要求水準等に定められた業務の対象範囲の所要の性能及び機能を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、設置される建築設備について、運転・監視、点

検、保守等を実施する。

② 業務の対象範囲

- スケートボードパーク及び市活用スペースの建築設備全般（電気設備、空調設備、衛生設備等）とする。

③ 要求水準

- 施設の運営に支障をきたさないよう、適切な保守管理を実施し、所要の性能及び機能を保つこと。
- 保守等のため施設の一部の利用を制限する必要がある場合は、市と協議し、承諾を得ること。また、保守等の実施に際しては、利用者の利便性を考慮した時間帯に行うことを前提とする。
- 業務に当たっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合は保守交換、分解整備、調整等適切な方法により対応すること。

④ 日常巡視点検

- 日常の運転管理、点検、整備を行うこと。
- 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を取り、各業務報告書に記載すること。

⑤ 点検、測定・整備

- 各設備は、関係法令の定めにより、法令点検を実施すること。
- 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検、動作特性試験、整備業務を行うこと。
- 点検内容及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を取り、各業務報告書に記載すること。

(3) 設備備品維持管理業務

① 業務の目的

- 事業者は、要求水準等に定められた業務の対象範囲の所要の性能及び機能を維持し、公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、イベント広場等及び市活用スペースに整備される設備・備品等について、点検、保守等を実施する。

② 業務の対象範囲

- イベント広場等及び市活用スペースに設置する設備備品とする。



### ③ 要求水準

- 事業者は施設運営に支障をきたさないよう施設運営上必要な備品について適宜、点検、保守等を行い、性能及び機能を維持すること。
- スケートボードパークに設置する可動式セクションは、競技団体や専門家の意見を聞き、適切に補修・修理を行うこと。更新が必要な破損・劣化等が生じた場合、速やかに市へ報告すること。なお、事業者が業務を適切に実施し、かつ善良な管理者の注意をもって履行していたにもかかわらず、業務対象の設備備品について通常の補修・修理では実用上支障のない状態まで回復させることが困難な状況が生じた場合、対応に要する費用負担については、市と協議を行うこと。
- 無線 LAN サービスのアクセスポイント及び Wi-Fi ネットワークの接続環境を維持すること。

#### ア 点検等の実施

- 常に正常な機能を維持できるよう必要な点検を実施し、点検により正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法により迅速に対応すること。

#### イ 劣化等への対応

- 劣化等について調査・診断・判定を行い、適切な方法により迅速に対応すること。

#### ウ 備品台帳の作成・管理等

- 業務の対象となる備品について、備品台帳を作成し管理を行うこと。購入、廃棄など備品の異動が生じた場合には、その内容を速やかに市に報告すること。

#### エ 破損等の取り扱い

- 通常の利用において備品等が破損した場合、迅速に初期の性能及び機能を回復させること。

## (4) 環境衛生管理業務

### ① 業務の目的

- スケートボードパークまたはにぎわい施設が「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）の対象施設となる場合、事業者は、同法律の対象となる施設について、同法律に基づき、要求水準等に定められた業務の対象範囲の所要の衛生的な環境を保ち、公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、環境衛生管理を行う。

### ② 業務の対象範囲

- イベント広場等及び市活用スペース全般のうち、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の対象施設

### ③ 要求水準

- 建築物環境衛生管理技術者を選任すること。
- 維持管理業務計画書において、年間管理計画及び月間管理計画を作成すること。
- 管理計画及び臨時に必要と認められた事項について、測定、検査、調査を実施しその結果を評価すること。また、臨時に必要と認められた事項についても同様とすること。
- 測定、検査、調査その他の活動により改善・変更を要すると認められた事項について、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、市に報告すること。
- 維持管理業務年間計画書のほか、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公庁等への報告書その他の書類を作成すること。
- 関係官公庁の立入り検査の際には、その検査に立会い、協力すること。
- 関係官公庁から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法を市に具申すること。

## (5) イベント広場、エントランス部及びその他通路等維持管理業務

### ① 業務の目的

- 事業者は、要求水準等に定められた業務の対象範囲の所要の性能及び機能を維持し、ボートレースパークにおける公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、ボートレースパークの利用者が安全かつ快適に利用できるよう、イベント広場・エントランス部・その他通路等の各部の点検、保守等を実施する。

### ② 業務の対象範囲

- イベント広場、エントランス部、その他通路等とする。

### ③ 要求水準

- ボートレースパークの運営に支障をきたさないよう、適切な保守管理を実施し、所要の性能及び機能を保つこと。
- イベント広場、エントランス部及びその他通路等を、機能上、安全上及び美観上適切な状態に保つこと。
- ボートレースパーク利用者の安全・快適な環境づくりのため、日常及び定期的な点検を実施し、補修・修理を要するようであれば、速やかに処置を行うこと。
- 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、不具合等が確認された場合には、速やかに市へ報告するとともに、適切な方法により迅速に対応を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。
- 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
- 業務の実施に際しては、事業対象エリア内の通行を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。
- 重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。

#### ア 芝生広場

- 季節・天候に応じて、芝生が適切な水分状態を保てるよう、散水器等を用いてこまめに水やりを行うこと。可能な限りイベント広場の営業時間外に実施すること。なお、天然芝に対する芝刈りや施肥等の植栽管理については、本事業の業務の対象外とする。

#### イ 給水施設

- ボートレースパーク利用者の安全・衛生や、植物管理のため、日常及び定期的な点検を実施するとともに、補修・修理を要するようであれば、速やかに処置を行うこと。

#### ウ 排水施設

- 良好な排水機能を確保するため、側溝・管渠・樹類等の日常及び定期的な点検や、流入堆積した土砂等の清掃を行うこと。補修・修理を要するようであれば、速やかに処置を行うこと。

#### エ 電気施設（照明施設など）

- ボートレースパーク利用者の安全・快適な環境づくりのため、日常及び定期的な点検を実施するとともに、ランプ等消耗品の取替え等を適宜行うこと。補修・修理を要するようであれば、速やかに処置を行うこと。
- すべての照明、コンセント、防犯カメラ等が常に正常に作動するように維持すること。
- 破損、腐食、その他の欠陥がないよう維持し、必要に応じて取り替えること。
- 電気施設の運転・管理・保守は、必要な知識及び豊富な経験・技能を有する技術者が実施すること。
- 点検の都度、異常の報告があった場合は速やかに対応するとともに、市に報告すること。

#### オ 工作物

- 事業対象エリア内に設置される工作物は、ボートレースパーク利用者の安全確保・快適な環境づくりのため、日常及び定期的な点検を実施するとともに、必要に応じて補修・修理を行うこと。
- 更新の必要が生じた場合は、市に速やかに報告し、景観に合ったものを提案すること。

#### カ 遊具・スポーツ設備等

- 遊具等については、国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂第2版）」を遵守し、利用者が安全・快適に使用できるよう日常及び年1

回以上の定期的な点検を実施するとともに、必要に応じて補修・修理を行うこと。

- スポーツ設備等について、利用者が安全・快適に使用できるよう日常的に点検を実施するとともに、必要に応じて補修・修理を行うこと。

## (6) 清掃業務

### ① 業務の目的

- 事業者は、要求水準等に定められた業務の対象範囲の状態を美しく衛生的に保ち、公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清掃業務を実施する。

### ② 業務の対象範囲

- スケートボードパーク及び市活用スペース全般とする。

### ③ 要求水準

#### ア 施設清掃

- 目に見えるごみ、ほこり、汚れがない状態を維持し、美しい環境を提供すること。
- 安全で衛生的な環境を提供すること。
- 清掃の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。
- 施設内（建具も含む。）、外壁、屋根は材質や仕上げに応じた適切な方法により清掃・保全を行い、劣化防止に努めること。
- 業務に使用する用具及び資材等は常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は厳重に管理すること。
- 作業においては電気、水道及びガスの計画的な節約に努めること。
- すべての清掃作業担当者は、業務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。
- 業務に使用する資材・消耗品の購入は事業者の負担とし、品質保証のあるもの（J I Sマーク商品等）を用いること。
- その他必要に応じて清掃を行い、特に汚れが著しい場合は、適切な洗剤を使用して清掃すること。

#### イ 日常清掃

- 日常清掃とは、施設、設備・備品等が清潔な状態が保たれるように行う日又は週を単位として定期的に行う清掃業務をいい、概ね次の業務をいう。
  - 建物内外の床掃除（掃き、拭き）
  - ちり払い
  - 吸殻及びゴミ等の処理
  - 衛生消耗品の補充

- 給湯室の清掃等

#### ウ 定期清掃

- 日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、月 1 回程度の定期清掃を実施すること。
  - 建物内外の床洗浄
  - 壁の清掃
  - 金具磨き
  - ガラスの清掃
  - マットの清掃
- 什器備品の清掃

#### エ 特別清掃

- 6 か月又は年を単位として行う定期的な業務と不定期に行う清掃業務をいい、概ね次の業務を行うこと。
  - 照明器具の清掃
  - 吸出口及び吸込口の洗浄
  - 外壁及び外部建具の清掃
  - 排水溝及びマンホール等の清掃等

#### オ 害虫駆除業務

- 害虫駆除業務とは、関係法令に基づき、ねずみ、ゴキブリ、ダニ、ゴケグモ、その他の害虫を駆除する業務である。駆除作業は専門技術者の指導のもとに行うこと。

#### カ ごみ処理業務

- ごみ処理業務は、業務対象範囲で発生したごみの収集・一時保管及びポートレース場のごみ置き場まで搬出を行う業務である。
- 事業者は関係法令に従い、施設内より発生するすべてのごみの収集・搬出を行い、始業前にはごみ・汚れがない状態にすること。
- ごみは、指定の方法により分別を行うこと。
- ごみ置き場が衛生的に維持されるよう協力すること。
- ごみは、原則として持ち帰るということを利用者に徹底すること。

#### キ その他

- 上記以外に必要となる清掃業務について、適宜実施すること。

## (7) 警備業務

### ① 業務の目的

- 事業者は、ボートレースパーク全体の円滑な運営のため、利用者の安全を確保し、サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）を遵守し、適切な防災・防犯警備を実施する。

### ② 業務の対象範囲

- 業務の対象範囲は、イベント広場等及び市活用スペース並びにそれらの施設内の備品等の財産を含むものとする。

### ③ 要求水準

- 施設の用途・規模・営業時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然防止に努めること。
- 警備業法、消防法、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）等関連法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
- 365 日、24 時間、施設の警備を行うこと。
- 警備方法は、機械警備を原則とするが、事業者の提案により有人警備を行うことを妨げるものではない。
- 大会・イベント時には、利用者の混乱を避け安全が確保できるよう、主催者が適切な警備体制を整えるよう、主催者に対する指示・助言、必要に応じた主催者との協議を行い、適切な警備体制を確保させること。
- 急病、事故、犯罪、火災等が発生したとき又は発生のおそれがあるときは、直ちに現場へ急行し、適切な処置を行ったのち、運營業務責任者を經由して、市及び関係機関に通報すること。ボートレースパーク内において異常を発見した場合にも、速やかに運營業務責任者、市及び関係機関に連絡するなど、適切な初期対応を行うこと。
- 不審者・不審物を発見した場合には、警察への通報等、適切な処置を行うこと。
- 防災訓練等の必要な対策は、独自に実施すること。

## (8) 事業期間終了時の引継ぎ業務

### ① 業務の目的

- 事業者は、事業期間終了後に後任の事業者等に円滑に業務を引継ぐことができるように、定められた書類を作成し、引渡しに必要な手続きを行う。

### ② 業務の対象範囲

- イベント広場等全般とする。

### ③ 要求水準

- 事業者は、事業期間終了時まで、以下に示す対応を行うこと。

#### ア 各種資料の提出

- 事業期間終了時に、後任の事業者が維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、必要な対応を行うこと。
- 引き継ぎに必要な事項の詳細については、事業期間終了の3年前から市と協議を開始すること。

#### イ ボートレースパークの引継ぎ

- ボートレースパークが、事業期間終了時に、本書で示した性能及び機能が発揮でき、著しい損傷がない状態で市に引継げるようにすること。
- 事業者は、事業期間終了に当たり、自ら検査を実施し、結果を市に報告すること。なお、実施時期は市と協議の上定める。
- 市は、ボートレースパークの性能が本書に定められた水準を満たしていることを確認する。なお、実施時期は市と協議の上定める。

## VII イベント広場等及び市活用スペースの運営業務に関する要求水準

### 1 基本事項

#### (1) 業務区分

- 運営業務の区分は、次のとおりとする。
  - ①全体管理業務
  - ②利用者登録・利用予約等の受付、利用料の収受代行業務
  - ③利用者管理業務
  - ④映像・音響設備の活用業務
  - ⑤大会・イベント等の運営への協力業務
  - ⑥広報業務
  - ⑦安全対策業務
  - ⑧マナー対策業務
  - ⑨行政・周辺施設との連携業務
  - ⑩近隣対応業務
  - ⑪イベントの実施業務（独立採算）
  - ⑫スケートボードスクールの実施業務（独立採算）
  - ⑬備品の貸出業務（独立採算）
  - ⑭その他市の取組の運営業務

#### (2) 実施体制

- 次に規定する運営業務責任者及び運営業務担当者を配置し、組織体制と合わせて業務着手前に運営業務計画書に記載の上、市に報告すること。

##### ① 運営業務責任者の設置

- 運営業務全体を総合的に把握し調整を行う運営業務責任者を定めること。運営業務責任者は開業準備業務責任者及び維持管理業務責任者を兼ねることができる。
- 運営業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。
  - ア 運営業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
  - イ 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
  - ウ 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者
- 前項、前々項の要件については、運営業務責任者を変更する場合も同様とする。

##### ② 運営業務担当者の設置

- 運営業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。なお、運営業務担当者は開業準備業務担当者及び維持管理業務担当者を兼ねることができる。



### ③ 運營業務責任者・担当者の配置

- 運營業務責任者又は運營業務担当者について、ボートレースパーク営業時間中は1名以上常駐させること。

### (3) 運營業務計画書

- 運營業務の実施に先立ち、本書及び事業提案書をもとに、市と協議の上、運營業務計画書を作成すること（運營業務責任者が作成したものを管理運營業務遂行責任者が確認し、市へ提出すること）。
- 運營業務計画書の構成、提出時期、記載項目は以下のとおりとするが、詳細については、市と事業者で協議の上決定する。
- なお、記載内容を変更した場合は業務計画書の訂正を行うこと。

#### ① 基本計画：実施に先立ち提出

- 業務実施体制
- 運營業務責任者及び運營業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等
- 業務内容及び実施方法
- 業務報告の内容及び時期等

#### ② 年度実施計画：各年度の業務着手までに提出

- 業務日程及び業務提供時間帯
- 業務提供内容及び実施方法の詳細
- セルフモニタリングにおける確認事項等

### (4) 運營業務報告書

- 運營業務に関する次の運營業務報告書及び運營業務報告書に付随する資料を作成すること（運營業務責任者が作成したものを管理運營業務遂行責任者が確認し、市へ提出すること）。なお、報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- 関係法令上の必要な報告書を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続を行い、その副本を保管すること。

#### ① 日報

- 日ごとに実施した業務内容を日報として取りまとめ、保管し、市の要請に応じて提出すること。

#### ② 月間運營業務報告書

- 利用状況、勤務状況、その他必要な事項について、月ごとに月間業務報告書として取りまとめ、翌月10日までに市に提出すること。

### ③ 四半期運營業務報告書

- 利用状況、勤務状況、その他必要な事項について、四半期ごとに四半期業務報告書として取りまとめ、4月から6月分を7月10日、7月から9月分を10月10日、10月から12月分を1月10日、1月から3月分を4月10日までに、それぞれ市に提出すること。

### ④ 年度運營業務報告書

- 利用状況、勤務状況、その他必要な事項について、年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後4月30日までに市に提出すること。

## 2 業務の要求水準

### (1) 運営にあたっての前提条件

#### ① 運營業務の基本方針

- イベント広場等及び市活用スペースの管理運営に当たっては、本事業の目的を十分理解したうえで、以下の点に留意し、事業期間にわたって、適正かつ効率的な運営を行うこと。

#### ア 公平性の確保

- 公共施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこと。

#### イ イベント広場等及び市活用スペースの利用者満足の向上

- イベント広場等及び市活用スペースの利用者の意見を運営に反映させ、サービスの向上に努め、利用者の満足度を高めていくこと。

#### ウ 効率的な運営

- 効率的な運営に努め、健全かつ安定した運営を行うこと。

#### エ 地域との連携

- 近隣住民や地域の組織との連携を図り、良好な関係の構築と維持に努めること。

#### オ 市及び関係機関との連携

- 市及びボートレース振興会などとの連携に努め、協力して地域の活性化に努めること。

#### ② 開業日

- 令和8年10月1日からボートレースパーク全体が開業できる体制を整えること。具体的な開業日については、別途市が指定する。

### ③ 営業日及び営業時間

- イベント広場等及び市活用スペースの営業時間は、午前 10 時から午後 10 時までとする。
- 営業日数は外向発売所の営業日と合わせて、年間 360 日程度とする。
- ボートレース福岡の第 1 立体駐車場の営業時間は、ボートレースパークの開業までに、午前 7 時 00 分から午後 10 時 30 分までと変更する。

### ④ 利用料

#### ア イベント広場

- イベント広場の占用利用にあたっては、有料とし、利用料は事業者が市の代わりに徴収するが、市の収入とする。料金及び料金区分は、市が別途設定する。なお、事業者がⅣ・2・(12) のイベントの実施業務のために占用利用する場合には、事業者は占用利用に係る利用料を市に納めなければならない。

#### イ スケートボードパーク

- スケートボードパークの利用にあたっては、有料とし、利用料は事業者が市の代わりに徴収するが、市の収入とする。料金及び料金区分は、市が別途設定する。
- スケートボードパークにおいてスクールを開催する場合や、イベントで利用する場合の占用利用については、一般の利用者から徴収する利用料とは別に料金及び料金区分を設ける。なお、事業者がⅣ・2・(12) のイベントの実施業務及びⅣ・2・(13) のスケートボードスクール実施業務のために占用利用する場合には、事業者は占用利用に係る利用料を市に納めなければならない。

#### ウ 多目的室

- 多目的室の占用利用にあたっては、無料とする。

### ⑤ 事業者による施設の占用利用

- 事業者がイベントの実施及びスケートボードスクールの実施等のためにイベント広場及びスケートボードパークを占用利用する場合、一般の占用利用予約の受付開始よりも早期の利用予約を認める。詳細は、市が利用規約の中で別途定める。

## (2) 全体管理業務

- 施設運営全般に必要な業務を行うこと。

### ① 災害対応

- 事業期間を通じて、防災訓練等を実施し、緊急時に適切な処置を行えるように日頃から備えること。

### ② 文書の管理・保存、情報公開

- 事業者は、業務を行うに当たり作成し、又は取得した文書（以下「対象文書」という。）

を適正に管理し、保存すること。なお、対象文書の範囲及び保存年限については、事業者決定後、市と事業者が協議して決める。

- また、市は対象文書について、福岡市情報公開条例（平成14年条例第3号）第6条第1項の公開請求があった場合において、当該対象文書を保有していないときは、事業者に対し、当該対象文書を提出するように求めることができる。
- なお、以下の場合には、当該対象文書の写しを提出すること。
  - ア 対象文書の保存に支障が生じる恐れがあるとき
  - イ 対象文書を業務に使用する必要があり、業務の遂行に著しい支障を生じる恐れがあるとき
  - ウ その他正当な理由があるとき

### ③ 個人情報の保護及び秘密の保持

#### ア 個人情報

- 事業者は、業務を行うに当たって個人情報を取り扱う場合は、福岡市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年条例第8号）及び別紙「個人情報・情報
- 資産取扱特記事項」を遵守し、その取り扱いに十分留意し、情報の漏洩、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するための必要な措置を講じるものとする。

#### イ 秘密の保持

- 事業者は、本事業の各業務の履行に関して知りえた秘密を漏らしてはならない。本事業の事業期間が終了した後も同様とする。
- 事業者は、従業員及び請負業者等に対し、本事業の各業務の履行に関して知り得た秘密の保持について必要な措置を講じるものとする。

### ④ 適切な現金管理

- 現金は紛失などの事故が発生しないよう慎重に扱い、收受代行をする利用料等については、基本的には市が指定した口座に速やかに振り込むとともに、やむを得ずポートレースパーク全体の管理機能に係るスペース等で保管する場合には、金庫等安全な方法により保管すること。
- 事業者が徴収した利用料については、他の収入金と区別し、適切に管理すること。

### ⑤ マニュアルの更新

- 必要に応じて、以下のマニュアルの更新を行うこと。更新にあたっては、市との協議を行い市の承認を得ること。
  - ア 通常管理運営マニュアル
  - イ 緊急時対応、防犯・防災対策マニュアル
  - ウ 個人情報保護・取扱マニュアル
  - エ その他必要なマニュアル

## ⑥ 人材育成

- 従業者に対して、業務内容や機械操作、安全管理、救急救命、接客対応など、業務上必要な事項について教育訓練を行い、サービスレベルの維持向上に努めること。

## ⑦ 法令対応業務

- 開業準備業務において定めた防火管理者及び、火元責任者に変更があった場合の手続きの他、必要に応じて、法令で定められた手続きを行うこと。

## ⑧ その他の業務

- 施設内で遺失物、拾得物については、遺失物法（平成 18 年法律第 73 号）等の関係法令に基づき適切に処理すること。
- その他、運営管理において必要に応じて市が指示する業務を行うこと。

### (3) 利用者登録・利用予約等の受付、利用料の收受代行業務

#### ① イベント広場及びスケートボードパークの占用利用に係る利用者登録の受付等

- イベント広場及びスケートボードパークの占用利用について、初めて占用利用を希望する者の利用者登録を受け付けること。なお、利用者登録の受付に当たっては、市が別途定める利用規約等を踏まえ、施設の利用ルール・注意事項等の説明を行うこと。
- 利用者登録時に利用者に求める内容等については、市と協議を行い決定すること。
- 事業者は、利用者登録を行った利用者から、イベント広場及びスケートボードパークの占用利用の予約を受け付けること。予約の受付に当たっては、市が別途定める利用規約等を踏まえて、利用目的等を確認のうえ受け付けること。
- 利用の受付にあたっては、市が別途定める利用規約等を踏まえ、適切な受付体制を構築し、誠意を持って受付・調整を行うこと。
- 利用者登録の受付・利用予約等は、にぎわい施設内のボートレースパーク全体の管理機能に係るスペースで行うとともに、ボートレースパークのホームページを介したインターネットからの利用者登録の事前登録や、空き状況が分かる利用予約の受付等のシステム構築・運用等、利用者の利用促進につながる工夫を行うこと。
- イベント広場及びスケートボードパークの占用利用の利用料については、市が定める規則に従った料金とし、事業者は利用料の收受代行を行うこと。
- 各利用者によるイベント広場及びスケートボードパークの占用利用に係る利用料の支払いは、現金のほか、クレジットカードや電子マネー等での決済にも対応すること。なお、クレジットカードや電子マネー等の決済については、市が契約するキャッシュレス決済の端末を支給するので、導入・運用すること。また、事業者が既に構築しているシステムやサービスを適用できる場合は、市と協議の上導入・運用することができるものとする。
- 個人情報やデータの漏えいの防止を徹底すること。

## ② スケートボードパークの一般利用に係る利用者登録の受付等

- スケートボードパークの占用利用以外の一般利用について、初回利用者の利用者登録を受け付け、施設利用のルール・注意事項等の説明を行うこと。
- 利用者登録時に利用者に求める内容等については、市と協議を行い決定すること。
- 利用者登録の受付は、にぎわい施設内のボートレースパーク全体の管理機能に係るスペースで行うとともに、ボートレースパークのホームページでも利用者登録の事前登録等を行う等、スケートボードパーク利用者の利便性向上に努めること。
- スケートボードパークの一般利用の利用料については、市が定める規則に従った料金とし、事業者はスケートボードパークの一般利用を行う利用者からの利用料の收受代行を行うこと。
- 各利用者によるスケートボードパークの利用料の支払いは、現金のほか、クレジットカードや電子マネー等での決済にも対応できるようにすること。なお、クレジットカードや電子マネー等の決済については、市が契約するキャッシュレス決済の端末を支給するので、導入・運用すること。
- 個人情報やデータの漏えいの防止を徹底すること。

## ③ 多目的室の利用に係る利用者登録の受付等

- にぎわい施設内の多目的室は複数人での利用（団体利用）のみとし、初回利用者の利用者登録を受け付け、施設利用のルール・注意事項等の説明を行うこと。
- 利用者登録時に利用者に求める内容等については、市と協議を行い決定すること。
- 多目的室の利用について、利用者登録を行った利用者からの予約を受け付けること。予約の受付に当たっては、市が別途定める利用規約等を踏まえ、利用目的等を確認すること。
- 利用者登録の受付・利用予約等は、にぎわい施設内のボートレースパーク全体の管理機能に係るスペースで行うとともに、ボートレースパークのホームページでも利用者登録の事前登録や利用予約の受付及び空き状況の確認が行えるようにする等、利用者の利便性向上、利用促進につながる工夫を行うこと。具体的な予約等の受付方法については、市と協議を行い決定すること。
- 多目的室の利用受付に当たり、適切な受付体制を構築し、誠意を持って受付を行うこと。また、利用者に対して、利用前にも施設利用のルール・注意事項等について説明を行うこと。
- 水道及び電気の多目的室利用者による利用量に応じた料金については、市が負担するものとする。
- 個人情報やデータの漏えいの防止を徹底すること。

## ④ イベント広場等の遊具・スポーツ設備等の利用予約（必要な場合）

- イベント広場等の遊具・スポーツ設備等が予約を要するもの場合、にぎわい施設内のボートレースパーク全体の管理機能に係るスペースで受付を行うとともに、ボートレースパークのホームページで利用予約の受付や空き状況の確認が行えるようにする等、利

用者の利便性向上、利用促進につながる工夫を行うこと。なお、遊具・スポーツ設備等の利用料は無料とすること。

#### ⑤ 利用者支援

- 事業者は、利用者が円滑な活動ができるよう、その支援を行うこと。
- 事業者は、以下の業務を含め、利用者に対して必要な対応を行うこと。
  - ア 電話等での各種問合せへの対応
  - イ 利用者、見学者等への応接（施設の案内等）
  - ウ 多目的室の利用者に対する、多目的室の設備・備品の使用方法等の案内

#### （４）利用者管理業務

- イベント広場等の占有利用者及びスケートボードパークの一般利用者に対しては、事故やトラブルを予防するために、各施設の利用方法や注意事項を説明すること。また、各施設が利用された後には、施設・設備等の故障や破損がないか確認を行うこと。
- スケートボードパークの一般利用について、安全確保のための利用者数の調整を行ったり、利用料を支払った利用者以外が滑走しないよう管理する等、スケートボードパークへの入場管理を適切に行うこと。また、保護者等の見学者が同行する場合も、当該見学者の受付を行ってから入場させるようにすること。ただし、見学者からは利用料を徴収しない。
- スケートボードパークの一般利用者及び受付を行った見学者以外の者が、スケートボードパークに立ち入らないよう管理すること。また、仮に利用料を支払った利用者以外が立ち入っている場合は、適切に指導すること。
- スケートボードパークはスケートボード専用施設とするため、その他の用途（インラインスケート、BMX等）での使用が無いように管理すること。
- イベント広場、スケートボードパーク、多目的室及びボートレースパーク全体について、占有利用時も含めそれぞれ月次利用者数を計測し、翌月10日までに市に報告すること。

#### （５）映像・音響設備の活用業務

- イベント広場及びスケートボードパークの大型モニター及び音響設備で流す映像・音声等については、V・2・(3)・②で作成したボートレースパークのPR動画のほか、市から指示があった場合、その指示に従って映像・音声等を流すこと。
- 上記によらず、雰囲気づくりのため、日常的に大型モニター・音響設備を活用してよいものとする。ただし、営利目的の広告等（にぎわい施設のテナントの広告やイベント開催の告知等を含む）は原則として流してはならない。
- 大型モニター・音響設備で映像・音楽等を流す場合、第三者の有する著作権等を侵害することがないように留意すること。使用する映像・音声が第三者の有する著作権等を侵害し、第三者に対して損害賠償の責を負い、又は必要な措置を講じなければならないときは、事業者が、その賠償を負担し、必要な措置を講ずるものとする。
- イベント広場及びスケートボードパークを占有利用する利用者が映像・音響設備を利用

する場合、操作方法の説明等の利用支援を行うこと。

#### (6) 大会・イベント等の運営への協力業務

- 大会・イベント開催時には、その運営への協力を行うこと。
- 市が、ボートレースパークを活用した企画を実施する際、その運営への協力を行うこと。

#### (7) 広報業務

- ボートレースパークの PR 及び情報発信のために、必要な媒体の作成、配布、管理等を継続的に行うこと。
- 国際大会や日本選手権等の大規模大会・イベント等の会場として選定されるように、ボートレースパーク及びスケートボードパーク等の魅力や優位性を市民や業界関係者に対し情報発信すること。
- 事業者は、各業務の実施に必要な場合に限り、ボートレースパークの外観や内観の写真データ等を第三者に使用させることができるものとする。写真データに著作権が存在する場合には、権利者と協議の上、適切に対応すること。なお、ボートレースパークの図面を使用する場合は、事前に市の承認を得ること。
- 取材や視察等の依頼があり、市が受け入れることを決定した場合には、受入対応を行うこと。なお、依頼のある取材や視察等を受け入れるか否かの判断については、市が行うため、事業者はこれらの依頼があった場合、速やかに市へ報告すること。また、対応内容について記録し、対応後に市に報告すること。

##### ① パンフレットの補充・更新

- 開業準備業務で作成したパンフレットの補充を行うとともに、適宜、最新情報への更新を行い、継続的な施設の広報・宣伝活動を行うこと。

##### ② ホームページの更新

- 開業準備業務で作成したホームページの運営を行うこと。なお、適宜、最新情報への更新やリニューアルを行い、継続的な施設の広報・宣伝活動を行うこと。

##### ③ 効果的な広報活動の提案及び実施

- チラシやホームページの他、SNS等、効果的な広報の提案を行い、市と内容を協議し継続的に広報活動を実施すること。

#### (8) 安全対策業務

- ボートレースパークの利用者及び近隣住民等の安全・安心に配慮し、安全対策を行うこと。
- イベント広場の遊具・スポーツ設備等について、提案する内容に応じて、利用者に利用に当たっての注意事項等の説明や安全な利用を促す注意喚起等の掲示等を行うこと。
- スケートボードの利用に関して、以下の案内・掲示・注意喚起等を行うこと。



- ア 所定の場所以外での滑走をしないこと。
- イ 保護者等の見学者がスケートボードパーク内に入る場合は、交錯等のけがをしないように案内すること。
- ウ 利用者にヘルメット着用を義務付けるとともに MTBI（軽度外傷性脳損傷）等のリスク等について周知、啓発すること。ただし、大会・イベント利用の際は、競技団体等の主催者の規定による。
- エ 利用者にプロテクター・グローブ等の着用を推奨すること。
- オ 利用者が、自己のレベルに合わない危険なプレーをしないようにすること。
- けが人等が発生した場合は、応急手当等を速やかに行い、必要に応じ救急車の手配を行うこと。

### (9) マナー対策業務

- ボートレースパークの利用者及び隣接地や近隣地域の住民等が快適に過ごせるように、利用者のマナー対策を行うこと。  
 なお、スケートボードパークの利用者によるマナー違反等によるクレームが多発する事態が生じた場合には、スケートボードパークの一時閉鎖等の措置を講じる場合がある。この際、一時閉鎖等の措置によるスケートボードスクール等の独立採算の業務及びにぎわい事業における収益に係る機会損失の補填等は行わない。

#### ① 利用者登録等での事前説明

- イベント広場、スケートボードパーク及び多目的室の利用者登録等に際し、マナー啓発等の事前説明を行うこと。

#### ② 利用者に対する注意喚起

- ボートレースパークの利用者に対して、以下の行為を行わないように案内・掲示・注意喚起等を行うこと。
  - ア 公道等で滑走が認められていない場所におけるスケートボードの利用やその他近隣住民が危険・迷惑と感ずる行為
  - イ 最寄りの公共交通機関までの道程において、大声を出したり、スケートボードで滑走したりする行為
  - ウ 所定の場所以外での飲酒
  - エ 花火、その他騒音を出す行為
  - オ ボートレースパーク内でのごみの投棄、車両等の放置
  - カ イベント広場内を物品その他の物で占有すること
  - キ 犬の放し飼い
  - ク 落書き、ステッカーを貼る行為
  - ケ ボートレースパーク内外問わず器物を破損する行為
  - コ 他の利用者が危険・迷惑と感ずる行為

#### (10) 行政・周辺施設との連携業務

- 市と事業者は、事業期間において施設を管理運営するパートナーとして、日常から、迅速な情報伝達と連絡調整に努めること。
- ボートレース場と連携し、ボートレース福岡が地域に開かれた魅力的な施設となり、市民が日常的に訪れたいくなるようなにぎわいの創出をめざすこと。

#### (11) 近隣対応業務

- 事業実施に当たり、隣接地や近隣地域の住民に対して事業内容の説明を行うこと。
- 事業者は、近隣住民等と良好な関係を築くために、近隣住民との意見交換等を含む説明会を実施すること。説明会は、開業日以降、令和8年度から3年間（令和10年度まで）は、各年度1回以上開催すること。令和11年度以降は必要に応じて開催する。
- 近隣からの苦情や要望等については、誠意をもって適切な対応を行うとともに、その内容及び対応等について、適切に記録を取り、各業務報告書に記載すること。
- 大会・イベントの実施に際しては、主催者に対し、騒音対策や、自動車・歩行者の誘導等の対応、近隣住民等の生活や活動の支障にならないような配慮、必要に応じた周辺住民への説明等の対応を実施するよう、事前に指導すること。また、主催者に事前に、大会・イベントの概要、当日の警備・誘導體制、近隣住民への対応計画等を記載した計画書を提出させ、適切な計画となっていることを確認すること。また、必要に応じて、協議・指導を実施し、適切な体制・対応が図られるようにすること。

#### (12) イベントの実施業務（独立採算）

- 事業対象エリアでイベントや各種プログラムなどを日常的に企画・開催すること。企画・開催するイベントは、市民をはじめとした幅広い世代の多くの方が参加できるよう検討すること。

#### (13) スケートボードスクールの実施業務（独立採算）

- 多くの方がスケートボードをはじめのきっかけづくり及びスケートボードパークの継続的な利用を喚起するため、事業期間にわたって、スケートボードスクールを開催すること。なお、スケートボードスクールの実施にあたって必要な費用は、事業者が負担するものとし、事業者はスクールの参加者からの参加料等の収入によって費用をまかなう独立採算により実施すること。
- 各回の対象者を明確にし、実施内容、実施時間、実施方法等の工夫を行い、継続的に事業効果を高めるよう努めること。
- スクールの開催にあわせて、安全指導・マナー啓発等を行うこと。

#### (14) 備品の貸出業務（独立採算）

- 事業者は、利用者の活動等の便宜を図るために、各施設利用において必要と思われる備品、用具等を備え、利用者の希望に応じて貸し出すこと。なお、備品の貸出にあたって必要な費用は、事業者が負担するものとし、事業者はレンタル料等の収入によって費用

をまかなう独立採算により実施すること。

- 貸出物品の選定に当たっては、施設の整備水準、利用者の傾向及び要望、類似施設の状況等を勘案して行うこと。

#### (15) その他市の取組の運營業務

- 事業期間中、市はイベント広場等において、市のイベント等の取組を行うことも想定している。市が、それらの取組を行うにあたり、事業者への業務委託を検討する場合は、協議に応じること。なお、事業者が当該業務を担う場合は、別途の委託業務として発注し、費用は市が別途負担する。

## VIII にぎわい事業に関する要求水準

### 1 事業の実施にあたっての基本的な考え方

- 事業者は、ボートレース場と一体となって継続したにぎわいの創出に寄与するよう、ボートレースパークに多くの市民が日常的に訪れたいくなるような利便施設を配置したにぎわい施設を整備及び管理運営すること。
- 事業者は、市と土地賃貸借契約を締結したうえで、にぎわい施設及びにぎわい施設用地の整備及び管理運営を独立採算で実施すること。

### 2 にぎわい事業の前提条件

- にぎわい施設は、令和 8 年 10 月 1 日に開業可能な状態に整備し、市が別途定める開業日から営業するとともに、市活用スペースについて市に貸し付けること。
- 駐車施設については、Ⅱ・3・(1)を参照すること。
- 駐輪場は、にぎわい施設用地内に整備すること。
- 事業期間終了時は、令和 29 年 6 月末までに解体撤去を完了し、にぎわい施設用地を市に返還すること。ただし、令和 29 年 6 月末以降に返還する場合は、市と協議を行うこととする。

### 3 にぎわい施設及びにぎわい施設用地に関する条件

#### (1) にぎわい施設（市活用スペース除く）及びにぎわい施設用地に関する条件

- にぎわい施設は、建築面積 1,000 m<sup>2</sup>以下、絶対高さ 15m以下の建築物とすること。
- にぎわい施設用地は、にぎわい施設の建築確認申請で必要となる面積を満たすよう、事業対象エリア内に配置すること。
- にぎわい施設に導入する機能・施設等について、本事業の趣旨を踏まえ、多くの市民が日常的に訪れたいくなるような、ボートレースパークと全体の調和がとれた利便施設を提案すること。なお、飲食施設及びスポーツ関連の店舗を必ず導入すること。
- にぎわい施設には、次の用途のものは導入してはならない。ただし、e スポーツに関連するものについては、風俗営業の該当有無によらず、市が個別の内容を踏まえて、事業の趣旨に沿っており問題が無いと認める場合は導入を認める。
  - 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用途。
  - 関係法令等で規制されている用途。
  - 政治的又は宗教的用途。
  - 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途。
  - その他公序良俗に反する用途。
- イベント広場、スケートボードパーク、エントランス部及びその他通路等との一体感を

意識した空間デザイン、配置・動線計画とすること。

- にぎわい施設のトイレは、にぎわい施設の利用者以外のボートレースパークの利用者も利用しやすい場所に配置すること。トイレの設置数は、イベント広場等での大会・イベント開催時に、それらへの来場者も使用することを念頭に計画すること。また、イベント広場等の営業日・営業時間は、常に使用できるようにすること。
- 子どもから高齢者、障がい者、外国人まで、誰もが心身の負担が少なく、自力で円滑に目的地まで到達でき、また、すべての利用者にとって安全、安心かつ快適に利用できるようバリアフリーやユニバーサルデザインの視点に十分に配慮すること。
- にぎわい施設の営業日数・営業時間は、事業者が提案すること。ただし、イベント広場等の営業日には、にぎわい施設も営業すること（少なくとも市活用スペースは営業すること）。また、にぎわい施設の営業時間は、第1立体駐車場の営業時間等を踏まえて設定すること。
- にぎわい施設の整備及び管理運営業務の着手にあたり、予め市へ事業計画を提出すること。
- 事業計画に基づき施設計画を行い、基本設計及び実施設計について市の承諾を得るものとする。
- 市は、提案施設の建設の実施状況や建設内容の把握のため、必要に応じて、建設現場への立ち入り等を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならないものとする。
- 市は、事業者の経営状況及び各業務の実施内容等の運営状況の確認等を目的に、事前に通知の上、立ち入りを含めた調査を行うことができるものとし、事業者はこれに協力しなければならない。
- 各年度開始日までに、各年度の事業計画を提出すること。また、年度毎に事業報告書及び収支報告書を取りまとめ、各年度終了後6月末日までに市に提出すること。
- にぎわい施設の月次利用者数を計測し、翌月10日までに市に報告すること。

## (2) 市活用スペースの機能及び性能

- にぎわい施設には、市が賃料を支払って活用するスペースとして、多目的室、ボートレースパーク全体の管理機能に係るスペースを整備すること。

### ア 多目的室

- 音の出る用途や体を動かす用途等の様々な市民活動に利用できる多目的室とすること。
- 多目的室は150㎡程度とすること。
- 多目的室は可動間仕切りで区切ることで、3室に分割して使用できるようにし、分割した状態で個別に利用することを想定した入り口を設けること。
- 可動間仕切りは、分割利用時における隣室との遮音性に十分配慮したものとする。

- 多目的室の机や椅子等の什器・備品を収納する倉庫等のスペース（25 m<sup>2</sup>程度とし150 m<sup>2</sup>程度のうちを含む）を設けること。
- 多目的室の利用者が使用するための給湯スペース（150 m<sup>2</sup>程度のうちを含む）を、多目的室内に整備すること。給湯スペースには、給排水設備を設けること。
- 内装仕上げ材は、用途及び使用頻度、各材料の特性を把握した上で、防汚性やメンテナンス等にも配慮して最適なものを選ぶように努めること。
- 床は、フローリングを原則とし、傷や割れ等の損傷が生じにくい材料を選定すること。
- 多目的室には、照明・コンセント、空調設備、換気設備、防犯カメラ等を設置すること。
- 照明は高効率型器具、省エネルギー型器具（LED 照明等）の採用を積極的に行うとともに、維持管理の容易なものとする。空調設備及び換気設備の種類については事業者の提案による。
- 多目的室内でポートレース福岡の Wi-Fi ネットワークへの良好な接続環境を確保できるよう、無線 LAN サービスのアクセスポイントを適宜設置すること。なお、アクセスポイントは必ずしも多目的室内に設置する必要はない。
- 多目的室内の机・椅子等の什器・備品は市が調達・設置する。

#### イ ポートレースパーク全体の管理機能に係るスペース

- にぎわい施設内に、イベント広場、スケートボードパーク及び多目的室の利用希望者の利用者登録、利用予約及び利用受付等の管理を行うためのスペースを、アクセスしやすい位置に配置すること。
- ポートレースパーク全体の管理機能に係るスペースは10 m<sup>2</sup>程度とすること。事業者の提案によって、必要に応じて10 m<sup>2</sup>を超える面積としても良いが、市の賃料負担は10 m<sup>2</sup>に対する金額を上限とする。
- ポートレースパーク全体の管理機能に係るスペースは、事業者が提案・導入するにぎわい施設の店舗のレジ等と機能を兼ねても良い。その場合、ポートレースパーク全体の管理機能に係るスペースとしての範囲を明示すること。市はポートレースパーク全体の管理機能に係るスペースとして示された面積に対して賃料を、10 m<sup>2</sup>に対する金額を上限として負担する。
- ポートレースパーク全体の管理機能に係るスペースに設置する設備及び備品は、本書に特記がない限り、事業者が調達し設置すること。

## 別紙 1 遵守すべき法令等

### 1 法律等

- 建築基準法
- 都市計画法
- 港湾法
- 都市公園法
- 都市緑地法
- 道路法
- 道路交通法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- 道路構造令
- 消防法
- 下水道法
- 水道法
- 水質汚濁防止法
- 土壌汚染対策法
- 地球温暖化対策の推進に関する法律
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 大気汚染防止法
- 悪臭防止法
- 騒音規制法
- 振動規制法
- 電気事業法
- 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）
- 資源の有効な利用の促進に関する法律
- 官公庁施設の建設等に関する法律
- 建築士法
- 建設業法
- 地方自治法
- 労働基準法
- 労働安全衛生法
- 労働安全衛生規則
- 石綿障害予防規則
- 個人情報保護に関する法律
- 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の就業条件の整備等に関する法律
- 興行場法
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）

- 国等による環境物品等の調達等の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- 屋外広告物法
- その他関連する法令等

## 2 条例等

- 福岡市会計規則
- 福岡市契約事務規則
- 福岡市契約事務規則の特例を定める規則
- 福岡市建築基準法施行条例
- 博多港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例
- 福岡市福祉のまちづくり条例
- 福岡市火災予防条例
- 福岡市環境基本条例
- 福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱
- 福岡市公園条例
- 福岡県公害防止等生活環境の保全に関する条例
- 福岡市都市景観条例
- 福岡市緑地保全と緑化推進に関する条例
- 福岡市廃棄物の減量及び訂正処理等に関する条例
- 福岡市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- 福岡市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例
- 福岡市建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則
- 福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例
- 福岡市水道給水条例
- 福岡市節水推進条例
- 福岡市下水道条例
- 福岡市再生水利用下水道事業に関する条例
- 福岡市工事監督規程
- 福岡市興行場法施行条例
- 福岡市個人情報保護に関する法律施行条例
- 福岡市個人情報保護条例
- 福岡市情報公開条例
- 福岡市モーターボート競走条例
- その他の関係条例

## 3 官庁営繕関係統一基準等

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



- 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- 建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省国土技術政策総合研究所）
- 防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン
- 官庁施設の環境保全性基準（グリーン庁舎基準）
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 公共建築工事標準仕様書（建築、電気、機械）
- 建築物解体工事共通仕様書
- 公共建築設備工事標準図
- 官庁施設の設計業務等積算基準
- 建築設計基準
- 建築構造設計基準
- 建築構造設計基準の資料
- 建築鉄骨設計基準及び同解説
- 建築工事設計図書作成基準
- 建築工事標準詳細図
- 建築工事安全施工技術指針
- 構内舗装給排水設計基準
- 擁壁設計標準図
- 敷地調査共通仕様書
- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備工事設計図書作成基準
- 排水再利用雨水利用システム計画基準
- 土木工事共通仕様書
- 土木工事安全施工技術指針
- 土木工事施工管理基準及び規格値
- 建築工事監理指針（建築、電気、機械）
- 公共建築工事積算基準
- 公共建築工事積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- 公共建築工事標準歩掛り
- 公共建築数量積算基準
- 公共建築数量積算基準の解説（国土交通省大臣官房庁営繕部監修）
- 公共建築設備数量積算基準
- 公共建築工事共通費積算基準
- 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
- 建設リサイクル法関連
- 建設リサイクル推進計画
- 建設副産物適正処理推進要領

- 建設リサイクルガイドライン
- 公共建設工事における再生資源活用の当面の運用について
- 公共建設工事における分別解体等再資源化等及び再生資源活用工事実施要領
- 建築工事における建設副産物管理マニュアル
- 移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準
- 遊具の安全に関する基準(案)
- 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン
- 都市公園における遊具の安全確保に関する指針
- 土木工事数量算出要領
- 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的想定方法について
- その他関連する建築学会等の基準指針等

#### 4 福岡市における設計基準・指針等

- 福岡市公共施設の耐震対策計画
- 建築構造設計の手引き
- 完成図書等作成要領
- 建築工事施工の手引き
- 福岡市電子納品の手引き
- 積算の手引き
- 福岡市建築工事委託監督の手引き
- 土木工事施工管理の手引き
- CASBEE 福岡 評価マニュアル
- 雑用水道技術指針（福岡市雑用水道推進協議会）
- 福岡市雨水流出抑制指針（福岡市道路下水道局指針）
- 福岡市市有建築物の環境配慮整備指針
- 福岡市福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル
- 福岡市都市緑化マニュアル
- 福岡市景観計画
- 福岡市グリーン購入ガイドライン
- 福岡市総合設計制度取扱要領
- 福岡市 新・緑の基本計画
- 公園施設標準設計図集
- 公園緑地工事施工管理基準
- 福岡市環境配慮指針
- 福岡市建築物シックハウス対策ガイドライン
- 福岡市設計業務等共通仕様書
- 福岡市測量業務共通仕様書
- 福岡市土木工事共通仕様書
- 福岡市地域防災計画

- 福岡市都市再生安全確保計画
- 福岡市業務継続計画
- 認知症の人にやさしいデザインの手引き
- 建設工事に伴う地下工作物の適正
- その他関連する基準・指針等

## 別紙2 市の提示する金額に応じた提案を求める設備等

本事業において市が整備等を求めるもののうち下記の設備等については、当該設備等を購入し設置するための施工を行うにあたり、その総額が見積上限額のうち市の提示する金額と同額又はそれ以上となるよう提案し、施工を実施すること。

※なお、「市の提示する金額」は、募集要項等の公表時に示す。

| No | 市が示す金額に応じた提案を求める設備等    | 本文参照項目      |
|----|------------------------|-------------|
| 1  | 遊具・スポーツ施設等             | Ⅱ・4・(1)・②・イ |
| 2  | 大型モニター（イベント広場用、付属設備含む） | Ⅱ・5・(2)・③・ア |
| 3  | 音響設備（イベント広場用、付属設備含む）   | 同上          |