

大野城市高架下等整備・運営事業

要求水準書

【再公告】

大 野 城 市

令和5年7月

《目 次》

第 1.	総則	1
1	要求水準書の位置づけ	1
2	事業目的.....	1
3	事業コンセプト	1
4	事業の対象となる公共施設等	3
5	業務範囲.....	5
6	業務期間.....	8
7	遵守すべき法規則等.....	9
8	業務実施体制.....	11
9	業務要求水準の変更.....	11
第 2.	設計、建設業務に係る要求水準	12
I	基本事項	12
1	整備の基本コンセプト	12
2	整備の基本的な考え方	12
II	「高架下広場・公園」「高架下遊歩道」「歩行者用シェルター」の整備水準.....	14
1	高架下広場・公園の整備水準	14
2	高架下遊歩道の整備水準	21
3	歩行者用シェルターの整備水準	22
III	「高架下多目的施設」の整備水準	24
1	複合施設の整備水準.....	24
2	高架下イベント広場の整備水準	41
3	白木原下大利用間大屋根の整備水準.....	42
IV	「高架下駐輪場」の整備水準.....	43
1	高架下駐輪場.....	43
V	地域情報案内板の整備水準	49
1	地域情報案内板の整備水準.....	49
VI	設計業務の要求水準	50
1	基本事項（共通事項）	50
2	各業務の水準.....	52
VII	工事監理業務の要求水準	58

VIII	建設業務の要求水準.....	59
1	基本事項.....	59
2	建設業務の要求水準.....	59
IX	配置予定技術者.....	62
第3.	開館・供用開始準備業務.....	64
1	基本事項.....	64
2	各業務の水準.....	64
第4.	総括管理業務に係る要求水準.....	66
I	基本事項.....	66
1	基本的な考え方.....	66
2	基本事項.....	66
II	各業務の水準.....	69
1	日常管理業務.....	69
2	その他の管理業務.....	70
第5.	維持管理業務に係る要求水準.....	72
I	基本事項.....	72
1	維持管理の基本方針.....	72
2	維持管理の基本事項.....	72
II	「高架下広場・公園」「高架下遊歩道」「歩行者用シェルター」の維持管理業務水準.....	77
1	高架下広場・公園の要求水準.....	77
2	高架下遊歩道の要求水準.....	87
3	歩行者用シェルターの要求水準.....	89
III	「高架下多目的施設」の維持管理業務水準.....	91
1	複合施設の要求水準.....	91
2	高架下イベント広場の要求水準.....	96
3	白木原下大利大屋根の要求水準.....	98
IV	「駐輪場」の維持管理業務水準.....	100
1	駐輪場の要求水準.....	100
V	「その他公共施設」の維持管理業務水準.....	108
1	白木原下大利線の要求水準.....	108
2	広幅員歩道の要求水準.....	109

3	下大利駅西口駅前広場の要求水準	111
4	下大利駅東口バス用シェルターの要求水準	114
5	駐車場の要求水準	116
第 6.	運營業務に係る要求水準	119
I	基本事項	119
1	運營業務の取組姿勢	119
2	運營業務の基本事項	119
II	広場・公園等運營業務	122
1	基本事項	122
2	各業務の要求水準	123
III	複合施設運營業務	124
1	基本事項	124
2	学習・くつろぎスペース運營業務	126
3	会議活動スペース運營業務	127
4	キッズスペース等運營業務	128
IV	駐輪場運營業務	129
1	基本事項	129
2	各業務の要求水準	130
V	駐車場運營業務	131
1	基本事項	131
2	各業務の要求水準	131
第 7.	にぎわい創出事業等に係る要求水準	133
I	イベント等実施事業	133
1	基本事項	133
2	要求水準	133
II	地域情報案内板運用事業	137
1	基本事項	137
2	要求水準	137
III	その他（特定事業者に期待する心得）	138
第 8.	付帯事業に係る要求水準	139
I	基本事項	139

1	基本的な考え方	139
2	基本事項	139
II	要求水準	141
1	飲食物（軽食）販売店運営等事業	141
2	高架下駐輪場内民間収益施設運営等事業	142

<添付資料>

資料名		提供方法
添付資料 1	事業対象地 詳細位置図	A
添付資料 2	設計対象区域及び維持管理・運營業務対象範囲図	A
添付資料 3	既存施設の現況図面等（駐輪場、駐車場）	B
添付資料 4	対象施設の設計に係る準拠図書及び既往委託成果一覧	A
添付資料 5	対象施設の設計に係る準拠図書及び既往委託成果	—
添付資料 5-1	大野城高架下施設・側道及び駅前広場等施設デザイン設計業務報告書	B
添付資料 5-2	大野城高架下施設・側道及び駅前広場等施設デザイン設計業務概要書 - 高架下デザインブック	B
添付資料 5-3	高架下建築物デザインコード	B
添付資料 5-4	白木原下大和線道路設計図	B
添付資料 5-5	白木原下大和線広幅員歩道高質化施設平面図	B
添付資料 5-6	側道中央 1・2号線道路設計図	B
添付資料 5-7	側道瓦田 1・2号線道路設計図	B
添付資料 5-8	側道雑餉隈線・栄町線道路設計図	B
添付資料 5-9	下大和駅西口駅前広場設計図	B
添付資料 5-10	下大和駅西口駅前広場シェルター設計図	B
添付資料 5-11	下大和駅東線道路設計図	B
添付資料 5-12	瑞穂町地内雨水実施設計図	B
添付資料 5-13	白木原 1号踏切付近雨水改修設計図	B
添付資料 6	近隣ボーリングデータ	A
添付資料 7	什器備品一覧（市調達分・特定事業者調達分）（案）	A
添付資料 8	地域情報案内板（デジタルサイネージ）の導入イメージ	A
添付資料 9	各施設工事着手可能時期一覧	A
添付資料 10	本要求水準書に定める人員配置（業務実施体制図）	A
添付資料 11	利用料金の徴収を行う諸室及び料金の想定	B

○提供方法の区分

A	市ホームページにおいて公表
B	直接対話参加申込書を提出した事業者のみに配布 配布方法：窓口での閲覧又は配布（CD等）、メール・郵送での送付等

第1. 総則

1 要求水準書の位置づけ

本「大野城市高架下等整備・運営事業要求水準書」（以下「本書」という。）は、大野城市高架下等整備・運営事業（以下「本事業」という。）への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、「募集要項」と一体のものとして位置付けるものである。市が本事業の設計、建設、開館・供用開始準備、総括管理、維持管理、運営業務を実施する事業者（以下「特定事業者」という。）に対し要求するサービス水準を示し、本事業の提案に具体的な指針を示すものである。

2 事業目的

大野城市（以下「本市」という。）では、平成15年度から福岡県と西日本鉄道株式会社により進められている「西鉄天神大牟田線（春日原～下大利）連続立体交差事業」に併せて、駅前広場や街路の整備、土地区画整理事業等の都市基盤の整備を行い、中心市街地にふさわしい都市空間づくりを進めている。

さらに、各種都市基盤整備事業の効果を高め、にぎわいとやすらぎのあるまちづくりを進めるため、高架事業により新たに創出される高架下空間を活用する、「高架下利用基本計画」（以下「基本計画」という。）を令和2年9月に策定した。

本事業は、基本計画で掲げた事業コンセプトを踏まえ、新たに創出される高架下空間に公共施設を整備するとともに、民間施設等を誘導することで、本市の中心市街地が活性化され、にぎわいや回遊性を創出し、街の魅力を更に向上させるために実施するものである。

3 事業コンセプト

基本計画に示した以下の事業コンセプトの実現に向けて、高架下空間を一体的に捉えた施設整備を進める。

なお、施設整備の提案に当たっては、基本計画のほか、「添付資料5-1 大野城高架下施設・側道及び駅前広場等施設デザイン設計業務報告書（以下、「デザイン設計業務報告書」という。）」及び「添付資料5-2 大野城高架下施設・側道及び駅前広場等施設デザイン設計業務 概要書 - 高架下デザインブック（以下、「高架下デザインブック」という。）」、並びに「添付資料5-3 高架下建築物デザインコード（以下、「高架下建築物デザインコード」という。）」も参考とすること。

【事業コンセプト】

「未来をひらくにぎわいとやすらぎのコミュニティ都市を実現する高架下」

- 高架下空間が「にぎわい」と「やすらぎ」の軸となり周辺地域に波及する
- 質の高い高架下空間がまちと呼応しあうことで新たな価値を生み出していく

●Community（コミュニティ）：交流を育むまち

- ・地域住民も来訪者も利用しやすい憩いの場をつくる
- ・新たな交流や活動を生み出し、様々なイベントや活動でも利用できる多様性のある空間をつくる
- ・周辺地域との連携によって地域全体の活性化へとつなげる

●Education（エデュケーション）：学びを深めるまち

- ・高齢者の生涯学習や子育て世代の幼児教育など、多世代からなる市民の日々の学びを応援できる場をつくる
- ・市民の学びやチャレンジに利用できる場をつくる
- ・子どもたちが遊んだり、青少年が自由に活動できる場をつくる

●Mpability（モビリティ）：移動が快適なまち

- ・鉄道の高架化に伴い新たな東西のつながりを創出する
- ・自転車を快適に利用できる場をつくる
- ・まちの回遊性を高める新たなモビリティ施策を展開する

●Wellness（ウェルネス）：歩くことを楽しむまち

- ・高架下空間を活用して沿線を歩きたくなる魅力をつくる
- ・自然や歴史などの地域資源をつなぎ、新たな人の動きを生み出す
- ・雨の日でも快適に歩ける空間をつくる

●Culture（カルチャー）：新たな文化を築くまち

- ・上記の4つの機能を充実させ、質の高い空間をつくっていくことで、これらが大野城市の新たな Culture（文化）を生み出す

※上記内容は、本事業の対象範囲以外を含む高架下空間全体で実現していくものであり、本事業のみで全てを実施することは想定しない。

4 事業の対象となる公共施設等

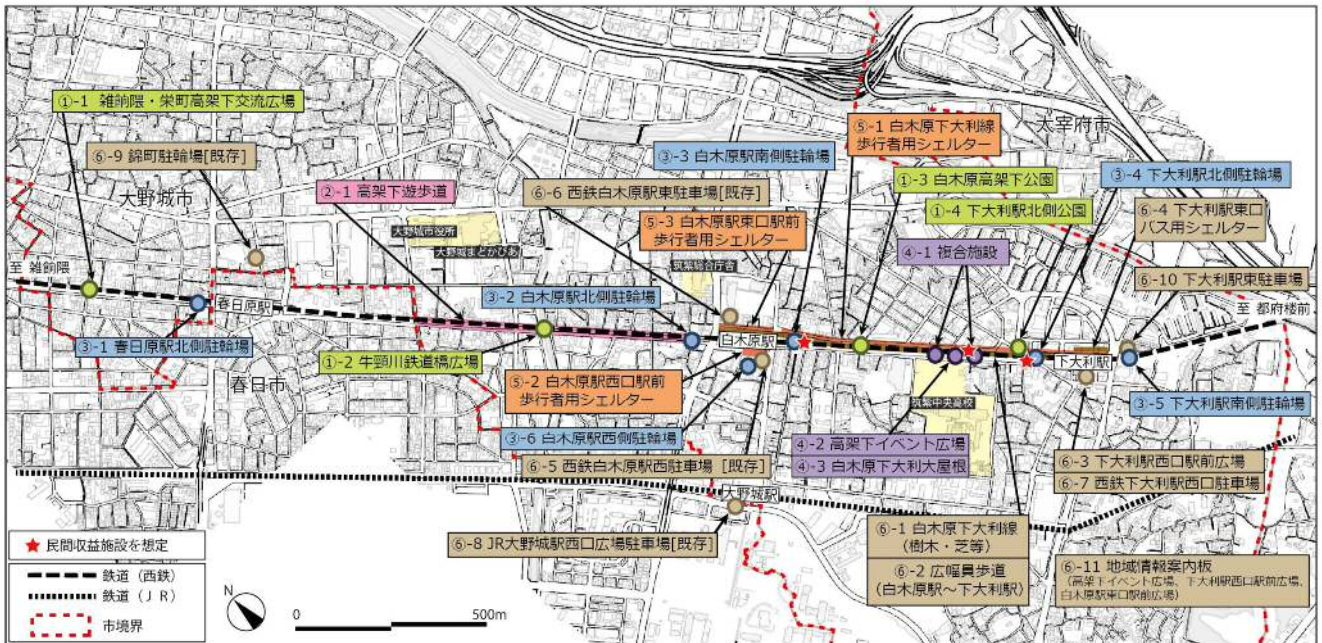
本事業の対象となる公共施設等の名称及び規模等を以下に示す。

(以下、本事業で設計、建設、維持管理、運営する施設を総称して「対象施設」という。)

施設名	規模等
① 高架下広場・公園	
①-1 雑餉隈・栄町高架下交流広場	898 m ² 程度
①-2 牛頸川鉄道橋広場	380 m ² 程度 (トイレ有)
①-3 白木原高架下公園	524 m ² 程度
①-4 下大利駅北側公園	1,500 m ² 程度 (都市計画法及び都市公園法に基づく公園)
② 高架下遊歩道	
②-1 高架下遊歩道	L=658m 2,491 m ² 程度
③ 高架下駐輪場	
③-1 春日原駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、1階通路有、敷地面積 738 m ² 程度 自転車 300 台程度 (うち、おもいやりスペース 20 台程度)
③-2 白木原駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、1階通路有、敷地面積 448 m ² 程度 自転車 230 台程度 (うち、おもいやりスペース 10 台程度)
③-3 白木原駅南側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、敷地面積 706 m ² 程度 自転車 445 台程度 (うち、おもいやりスペース 30 台程度) 1階事業用スペース 405 m ² 程度
③-4 下大利駅北側駐輪場	立体駐輪場 (2階建て)、敷地面積 723 m ² 程度 自転車 300 台程度 (うち、おもいやりスペース 30 台程度)、 バイク 30 台程度、1階事業用スペース 166 m ² 程度
③-5 下大利駅南側駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 1,946 m ² 程度 自転車 420 台程度 (うち、おもいやりスペース 20 台程度)、 バイク 160 台程度
③-6 白木原駅西側駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 227 m ² 程度、屋根 (シェルター) 有 自転車 25 台程度、バイク 45 台程度
④ 高架下多目的施設 (交流広場及び大屋根を備えた複合型交流施設)	
④-1 複合施設	2 棟 2 階建て 合計延床面積 1,000 m ² 程度
④-2 高架下イベント広場	479 m ² 程度
④-3 白木原下大利間大屋根	1,160 m ² 程度
⑤ 歩行者用シェルター	
⑤-1 白木原下大利線 歩行者用シェルター	L=678m程度 W=2.5m程度
⑤-2 白木原駅西口駅前 歩行者用シェルター	L=32m程度 W=2.5m程度、エントランスシェルター76 m ² 程度
⑤-3 白木原駅東口駅前 歩行者用シェルター	L=129m 程度 W=2.5m 程度、エントランスシェルター53 m ² 程度
⑥ その他公共施設	
⑥-1 白木原下大利線 (樹木・芝等)	L=1,000m程度 樹木 (高木・中木) 120 本、地被類 1,400 m ² 、芝 452 m ²
⑥-2 広幅員歩道 (白木原駅～下大利駅)	L=1,000m程度 W=14m程度、ゴムチップ広場 2,361 m ² 、植生用ブロック 86 m ² 、ヤマジロマウンド 700m、ドレイベンチ 30.7m、ベンチ (テーブルライト含む) 22 基、広場ウッドデッキ 1 基 (仮設ステージテント含む) ウッドデッキ (テーブルライト含む) 1 基、サークルベンチ 7 基、車道照明 2 基、歩道照明 3 基、広場照明 21 基、植栽照明 64 基、手洗い 6 箇所、電源 7 箇所
⑥-3 下大利駅西口駅前広場	2,700 m ² (うち広場部 1610 m ²)、シェルター279 m ² 、ウッドデッキ (仮設ステージテント含む) 1 基、サークルベンチ 1 基、車道照明 4 基、歩道照明 3 基、植栽照明 5 基、手洗い 1 箇所、電源 2 箇所、樹木 (高木・中木) 5 本、地被類 18 m ² 、階段 1 箇所、時計 1 基
⑥-4 下大利駅東口 バス用シェルター	641 m ² 程度
⑥-5 西鉄白木原駅西駐車場 [既存]	13 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)
⑥-6 西鉄白木原駅東駐車場	5 台
⑥-7 西鉄下大利駅西口駐車場	4 台
⑥-8 JR 大野城駅西口広場駐車場 [既存]	10 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)
⑥-9 錦町駐輪場 [既存]	立体駐輪場 (2階建て)、鉄骨造・1995 年竣工 敷地面積 670 m ² 程度、延床面積 846 m ² 程度、建築面積 433 m ² 程度 自転車 370 台程度、バイク 40 台程度 ベルトコンベア有
⑥-10 下大利駅東駐輪場	平面駐輪場、敷地面積 1,400 m ² 程度、屋根 (シェルター) 有 自転車 680 台程度
⑥-11 地域情報案内板	デジタルサイネージ: 3 基 (高架下イベント広場、下大利駅西口駅前広場、白木原駅東口駅前広場 (広幅員歩道))

※「⑥-1」～「⑥-4」、「⑥-7」、「⑥-10」は、今後、市で別途実施設計を行う予定であり、規模等は現時点での想定を示す。

【対象施設位置図】



5 業務範囲

本事業の業務範囲を以下に示す。

- 設計業務は、基本設計と実施設計のいずれか、又は両方とし、詳細は「第2 設計、建設業務に係る要求水準」「VI 設計業務の要求水準」に示す。
- 維持管理・運営業務等（開館・供用開始準備業務、総括管理業務、にぎわい創出事業を含む）は、地方自治法に基づく指定管理者制度により行う。
- にぎわい創出事業は、特定事業者の独立採算により行う。
- 付帯事業は、特定事業者の独立採算により、行政財産の貸付による民間収益事業を行う。
- 利用料金制を採用する施設の詳細は、各業務の要求水準に示す。

表 対象施設と業務役割分担の概要

「○」は特定事業者が行う業務範囲

「△」は利用料金収入あり（サービス対価あり）

「□」は独立採算（全て特定事業者の費用負担）

施設名	特定事業者が行う業務					特定事業者の費用区分				
	設計	建設	維持管理	運営	にぎわい創出等	設計	建設	維持管理	運営	にぎわい創出等
① 高架下広場・公園										
①-1 雑餉隈・栄町高架下交流広場	○	○	○	○	○			△	△	□
①-2 牛頸川鉄道橋広場	○	○	○	○	○			△	△	□
①-3 白木原高架下公園	○	○	○	○	○					□
①-4 下大和駅北側公園	○	○	○	○	○					□
② 高架下遊歩道										
②-1 高架下遊歩道	○	○	○	○	○			△	△	□
③ 高架下駐輪場										
③-1 春日原駅北側駐輪場	○	○	○	○	○			△	△	□
③-2 白木原駅北側駐輪場	○	○	○	○	○			△	△	□
③-3 白木原駅南側駐輪場	○	○	○	○	○			△	△	□
③-4 下大和駅北側駐輪場	○	○	○	○	○			△	△	□
③-5 下大和駅南側駐輪場	○	○	○	○	○			△	△	□
③-6 白木原駅西側駐輪場	○	○	○	○	○			△	△	□
④ 高架下多目的施設										
④-1 複合施設	○	○	○	○	○			△	△	□
④-2 高架下イベント広場	○	○	○	○	○			△	△	□
④-3 白木原下大和間大屋根	○	○	○		○					□
⑤ 歩行者用シェルター										
⑤-1 白木原下大和線 歩行者用シェルター	○	○	○		○					□
⑤-2 白木原駅西口駅前 歩行者用シェルター	○	○	○		○					□
⑤-3 白木原駅東口駅前 歩行者用シェルター	○	○	○		○					□
⑥ その他公共施設										
⑥-1 白木原下大和線（樹木・芝等）			○		○					□
⑥-2 広幅員歩道（白木原駅～下大和駅）			○	○	○			△	△	□
⑥-3 下大和駅西口駅前広場			○	○	○			△	△	□
⑥-4 下大和駅東口 バス用シェルター			○		○					□
⑥-5 西鉄白木原駅西駐車場 [既存]			○	○	○			△	△	□
⑥-6 西鉄白木原駅東駐車場			○	○	○			△	△	□
⑥-7 西鉄下大和駅西口駐車場			○	○	○			△	△	□
⑥-8 JR 大野城駅西口広場駐車場 [既存]			○	○	○			△	△	□
⑥-9 錦町駐輪場 [既存]			○	○	○			△	△	□
⑥-10 下大和駅東駐輪場			○	○	○			△	△	□
⑥-11 地域情報案内板	○	○			○*					□*

※地域情報案内板の維持管理・運営は、「にぎわい創出等」（地域情報案内板運用事業）として実施する

表 業務範囲（業務内容・分担）

大分類	中分類	小分類	業務内容	備考	分担		
					市	特定事業者	
設計、建設業務	設計業務	各種調査等	敷地測量、地盤調査に係る資料提供		●		
			敷地測量、地盤調査に係る調査	設計業務に必要な各種事前調査		●	
			その他調査	電波障害影響調査、周辺家屋等影響調査等		●	
		設計業務	基本設計業務	対象施設の整備に係る基本設計		●	
			実施設計業務	対象施設の整備に係る実施設計		●	
			各種申請業務	対象施設の整備に係る建築確認申請等		●	
	工事監理業務	工事監理業務	建物及び外構工事の工事監理		●		
	建設業務	建設工事	建設工事	対象施設の整備に伴う一切の工事等（電気・ガス等インフラの引込を含む）		●	
			建設工事に伴う各種申請等の業務	事前協議、申請及び検査実施等業務		●	
			施設に関する保険付保	対象施設への保険付保		●	
什器備品の調達・設置業務			対象施設の什器備品		●		
開館・供用開始準備業務	開館準備業務	供用開始準備行為	施設の利用案内、申請受付等		●※1	●	
			運営体制の確認等		●※1	●	
総括管理業務	日常管理業務	施設の総合案内・広報、総務等	対象施設の利用案内、申請受付等			●	
	その他の管理業務	緊急時対応、利用者統計等				●	
維持管理業務	施設管理業務	保守・点検業務	建築、建築設備、広場・公園、外構、環境衛生管理、定期調査報告等			●	
			清掃業務	対象施設の日常清掃、定期清掃、廃棄物処理等		●	
			警備業務	対象施設の巡回、非常時対応等		●	
	備品管理業務	備品管理業務	備品の保守・点検等			●	
修繕・更新業務	修繕・更新業務（大規模修繕除く）	建築、建築設備、広場・公園、外構の修繕・更新			●		
運営業務	日常運営等に関する業務	—	光熱水費等の支払い、クレーム対応、利用状況の報告、イベント等の交通誘導員の配置、緊急時対応等			●	
			行為の許可等に関する業務	広場・公園等での行為の許可等の実施		●	
	広場・公園等運営業務	—	利用料金の徴収等に関する業務	利用料金の徴収、帳簿類の管理・保管等		●	
			施設巡回に関する業務	施設巡回、復旧措置・応急措置等		●	
			—	—		●	
	複合施設運営業務	—	利用料金の徴収等に関する業務	利用料金の徴収、帳簿類の管理・保管等		●	
			運営計画策定業務	運営方針の作成、事業計画の企画・立案等		●	
			受付等利用者対応業務	受付、案内、問合せ等利用者対応		●	
	駐輪場、駐車場運営業務	—	—	管理業務	会計等庶務業務等		●
				利用料金の徴収等に関する業務	利用料金の徴収、帳簿類の管理・保管等		●
施設巡回に関する業務				施設巡回、復旧措置・応急措置等		●	
その他業務				車両の誘導やトラブル等への対応		●	
にぎわい創出事業等実施業務	イベント等実施事業	—	指定事業（独立採算事業）	指定事業の立案・企画・実施	●※2	●	
			自主事業（独立採算事業）	自主事業の立案・企画・実施		●	
	地域情報案内板運用事業	維持管理、運用等（独立採算事業）	地域情報案内板の運用			●	
付帯事業	民間収益事業等	行政財産の使用許可（貸付）	提案による			●	

※1 開館・供用開始準備業務の実施主体は、原則として特定事業者が行うものとするが、対象施設の利用者の利便性等を考慮し、市が自ら行う方が効率的・効果的に公共サービスを提供できると判断される場合は、市と特定事業者の協議の上、取り決めるものとする。

※2 指定事業について、特定事業者は、必要に応じて、市や地域団体等と連携して事業を実施するものとする。詳細については「第7. にぎわい創出事業等実施業務に係る要求水準」を参照すること。

6 業務期間

本事業の各業務期間を以下に示す。

表 事業スケジュール

項目	期間
事業契約の締結	令和6年3月
設計、建設及び開館準備期間	令和6年3月～令和9年3月（3年間）
維持管理・運営期間	令和9年4月～令和24年3月（15年間）

連続立体交差事業においては、令和4年8月に雑餉隈駅付近～下大利駅付近で、鉄道が高架の上へと切り替わり、高架区間は雑餉隈駅付近から下大利駅付近までの約5.2kmで、19カ所の踏切が撤去されたところである。また、各駅の工事完了時期は以下のとおりである。

<高架切替時期>

- ・令和4年8月28日（完了済み）

<各駅の工事完了時期>

- ・下大利駅：令和4年12月（完了済み）
- ・白木原駅：令和6年5月
- ・春日原駅：令和6年11月

<各施設のスケジュール>

施設	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	～令和23年度
① 高架下広場・公園		設計、建設及び 開館準備期間			維持管理・ 運営期間 (指定管理)	
② 高架下遊歩道						
③ 高架下駐輪場						
④ 高架下多目的施設						
⑤ 歩行者用シェルター						
⑥ その他公共施設	市が従来方式で管理運営を継続					

※ 建設にあたっては、連立事業における地中梁工事や、市が発注する沿線の道路工事との調整が必要となる。

7 遵守すべき法規則等

(1) 法令等

- 都市計画法
- 都市公園法
- 道路法
- 道路構造令
- 地方自治法
- 建築基準法
- 建設業法
- 消防法
- 駐車場法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- 障害者差別解消法
- 景観法
- 都市の低炭素化の促進に関する法律
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 水道法
- 下水道法
- 電気事業法
- 電気工事士法
- 電気設備に関する技術基準を定める省令
- 水質汚濁防止法
- 大気汚染防止法
- 土壌汚染対策法
- 電気事業法・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- 騒音規制法
- 振動規制法
- 労働関係法令
- 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）
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- 警備業法
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）
- 都市の低炭素化の促進に関する法律（低炭素法）
- 個人情報の保護に関する法律
- その他関連する法令等

(2) 条例等

- 福岡県建築基準法施行条例
- 福岡県福祉のまちづくり条例
- 福岡県美しいまちづくり条例
- 福岡県屋外広告物条例
- 大野城市安全安心まちづくり条例
- 大野城市迷惑行為のない快適な生活環境の確保に関する条例
- 大野城市自転車駐車場の設置に関する条例
- 大野城市自動車駐車場条例
- 大野城市環境基本条例
- 大野城市のみどりを守り育てる条例
- 大野城市都市公園条例
- 大野城市暴力団排除条例
- その他関連する条例等

(3) 適用基準等

- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築保全業務共通仕様書
- 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事安全施工技術指針・同解説
- 土木工事共通仕様書（福岡県県土整備部）

- 設計業務等共通仕様書（福岡県県土整備部）
- 測量業務共通仕様書（福岡県県土整備部）
- 地質調査業務共通仕様書（福岡県県土整備部）
- 土木工事設計要領（国土交通省九州地方整備局）
- 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン(改訂版)（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、及び別編）（国土交通省）
- 公園施設の安全点検に係る指針(案) (国土交通省)
- 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)（国土交通省）
- 都市公園技術標準解説書（日本公園緑地協会）
- 遊具の安全に関する規準（日本公園施設業協会）
- やさしさをもった街づくり要綱（大野城市）
- その他関連する適用基準等

8 業務実施体制

本書に規定する以下の責任者、担当者等は、代表企業及び構成企業から選出すること。

- 設計業務、工事監理業務、建設業務の配置予定技術者（第2に規定）
- 総括管理責任者（本書第4に規定）
- 維持管理業務の責任者（本書第5に規定）
- 運營業務の責任者（本書第6に規定）

各業務の実施体制は本書及び「添付資料 10 本要求水準書に定める人員配置（業務実施体制図）」に示す。

9 業務要求水準の変更

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。なお、変更する場合の手続き等については、基本契約書（案）に示す。

- 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- 地震、風水害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。
- 市の事由により業務内容の変更が生じたとき。
- その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

第2. 設計、建設業務に係る要求水準

I 基本事項

1 整備の基本コンセプト

- 高架下空間全体において、事業目的に掲げる本市の中心市街地の活性化、にぎわいや回遊性の創出を図るとともに、街の更なる魅力を向上させるために、高架下空間を一体的に捉えた整備を行う。

2 整備の基本的な考え方

(1) まちづくり・景観

- 基本計画で示された「質の高い空間」を踏まえ、高架構造物や近隣住宅地との調和やまちを彩る魅力づくり、高質なオープンスペースの創出などにより都市景観をけん引するデザインとなるよう工夫する。
- その他、デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックの内容を踏まえ、景観デザインに配慮すること。

(2) 環境配慮・ライフサイクルコストの縮減

- 設計・建設コストだけでなく、維持管理・運営コストの縮減にも配慮した設計を行うこと。
- 市の環境関連の計画に配慮すること。
- 省エネルギー・省資源に積極的に取り組み、自然採光・自然通風を有効に活用するほか、エネルギー使用量を削減するため、LED照明や高効率設備機器の採用など、環境負荷低減、維持管理コストの削減に配慮する。
- 光熱水費については、デマンドコントロール等による経費の縮減に取り組むこと。

(3) 防災

- 対象施設の一部は、中心市街地の都市防災力を高めるため、大野城市地域防災計画に基づく災害時における指定緊急避難場所等として位置付ける場合がある。そのため、多世代が利用する施設であることに配慮し、周辺住民や帰宅困難者、施設利用者等の一時避難に対応できるよう、一時的な避難が可能となるよう避難動線を確保すること。
- 大野城市地域防災計画等の市の計画に基づき必要な設備・備品等は、必要に応じて市の負担により設置するものとする。なお、災害時用の防災備蓄倉庫の設置は想定していない。

(4) 防犯

- 対象施設全体において、防犯性に配慮した計画とする。

(5) 施設配置

- 対象施設全体及び高架下空間の相互利用を促進するため、一体性のある施設配置とすること。

- 周辺環境と調和した配置とすること。
- 周辺住民へのプライバシー、騒音や排気に配慮すること。
- 機器類の配置は騒音、振動及び排気に十分考慮し、法令の規制基準値を超過しないようにするだけでなく、利用者の快適性にも配慮すること。
- イベント時などに活用できる空間づくりを行う。

(6) **ユニバーサルデザインへの配慮**

- 多世代の市民の利用に配慮し、ユニバーサルデザインの視点に立ち、すべての利用者が安心して利用できる施設とする。

II 「高架下広場・公園」「高架下遊歩道」「歩行者用シェルター」の整備水準

高架下広場・公園、高架下遊歩道、歩行者用シェルターの整備水準は、以下のとおりである。

1 高架下広場・公園の整備水準

(1) 対象施設

施設名	計画面積	備考
広場		
雑餉隈・栄町高架下交流広場	898 m ² 程度	
牛頸川鉄道橋広場	380 m ² 程度	トイレ有
公園		
白木原高架下公園	524 m ² 程度	
下大利駅北側公園	1,500 m ² 程度	

(2) 共通の整備水準

対象施設に共通する整備水準を以下に示す。

ア 既往検討成果の取扱い等

- デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。
- デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計範囲外である広場・公園（下大利駅北側公園）については、基本計画に基づいて基本設計・実施設計を行うとともに、市が主催する説明会やワークショップ等への協力を行い、住民等の意向についても十分に配慮すること。
- その他、事業コンセプトが満足される水準とするとともに、公園施設等は前述の適用基準に準拠すること。

イ 広場・公園全体

- 周辺環境・景観に調和したデザインとするとともに、設置する各施設についても景観に配慮したデザインとすること。また、来訪者を引き込む空間づくりを行うこと。
- 多くの市民の憩い・にぎわいを創出する計画とすること。
- 必要なサイン（案内表示、禁止表示等）を設置し、利用者にわかりやすいようにすること。
- 市の環境関連の計画に配慮すること。
- 飛出しの危険等が懸念される箇所については、門・柵等を設けること。

ウ 位置・形状・規模

- 各施設の位置・形状は、高架下デザインブックで示された内容から原則変更しないものとする。ただし、市が認める場合はその限りではない。
- 整備面積は、計画面積を確保する。詳細は、市との協議により決定する。

エ 園路

- 適宜、散策用園路を設置する。散策用園路は、雨天時においても滑りにくい仕様とする。
- 水溜りなどができないよう、適切な排水処理を施す。
- 高架下空間や周辺への回遊を促す路面サイン等を設ける。なお、サインは、効果的に案内や誘導を促すために、統一的かつシンプルなるものを基本とする。また、地面や高架構造物の柱等を積極的に活用して、サインの支柱の省略化や集約化を行うとともに、独立して設置する場合には周辺環境に調和し、装飾的でないシンプルなデザインとする。

オ 修景施設

- 高架下の各施設と調和する緑化に努め、環境及び景観の向上を図る。
- 樹種については、周辺環境に調和する常緑樹及び落葉樹を適宜配置し、景観や通行者等の安全、将来的な維持管理のしやすさに配慮した樹種を選定する。また、様々な高さの樹種を取り入れ、憩い・やすらぎの空間を創出すること。
- 降雨のない高架下の条件を十分に考慮し、乾燥に強い樹種を選定するとともに、自動灌水装置の設置等、植栽を良好な状態に維持するよう工夫すること。

カ 休養施設

- ベンチ等の休憩施設を適宜設置すること。また、景観に配慮したデザインとすること。

キ 遊戯施設

- 遊具等を設置する場合は、公園や高架下の利用者の通行の妨げにならないよう配慮し、配置を工夫する。
- 遊具は、生産物賠償責任保険加入製品及び（社）日本公園施設業協会が認定する SP マーク製品であること。

ク 便益施設

- 水飲み場・手洗場、散水栓を適宜設置すること。
- ベンチ等のファニーチャーは、空間の広がりを感じられる控えめでシンプルなデザインとする。また、素材感が感じられるなど、利用してみたくなるデザインとなるよう配慮する。
- 多様なイベントに対応できるよう、ベンチ等の配置に配慮するほか、移動可能なものを採用するなど工夫する。また、イベント時の利用を想定した屋外コンセントを適宜設置すること。
- 公園利用者用の駐車場は設置しない。
- 便益施設として飲食・物販等の仮設の店舗（例：移動販売車等）を設置することは差支えないが、整備・維持管理・運営は民間事業者が実施すること。また、周辺環境・景観及び高架下空間の一体性に配慮したデザインとすること。

ケ 管理施設

(7) 照明設備

- 広場・公園内において、適宜照明を設置する。
- 照明の色温度は温かみのある電球色・暖色系とし、近隣住宅街や高架下周辺の景観に調和するよう配慮する。照明は原則 LED 照明とし、照度は、デザイン設計業務報告書における目標値を確保すること。
- 歩行者の安全性に配慮するほか、夜間の通行に支障をきたさぬよう適切な照度を確保する。
- 照明は、高架構造物の柱の影になりにくいよう設置箇所を工夫する。また、歩行者の歩きやすさに配慮した配置とする。
- 照明は自動点滅及びタイマー点滅が可能な方式とする。

(イ) 受変電設備

- 受電方式は、提案に基づき適切な方式とすること。

(ウ) 配電線路

- 公園に供する配管配線設置を行う。

(エ) 給排水設備

- 給水施設は、常時需要量、最大需要量を考慮し、適切な給水システムを設けること。
- 排水方式は雨水・汚水分流式とし、排水量を検討し、適切な排水システムを設け、公共枦から排水させること。

(オ) 消火設備等

- 消防法等関係法規に基づき設置する。

(カ) その他

- 車止めや柵等の安全施設は、安全性を担保しつつ、空間の広がりを感じられるように、控えめでシンプルなものを採用する。また、透過性が高く、景観を阻害しにくいデザインとする。
- くず入れ・吸い殻入れは、原則として設けない。

(3) 個別の整備水準

ア 雑餉隈・栄町高架下交流広場

基本方針	<ul style="list-style-type: none">・高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。・雑餉隈町公民館と栄町公民館の間に位置することから、両区の新たな交流拠点としての機能を確保する。・住民が多目的に使える全天候型の広場を確保する。・両側を道路に挟まれていることから、安全性に配慮し、出入口や植栽等を配置する。・日常時は憩いの広場として、イベント時には多目的に利用できる、使い勝手の良い空間づくりに配慮する。・側道の歩道部分も一体的に利用した開放的な空間づくりに配慮する。
規模	<ul style="list-style-type: none">・計画規模（898 m²程度）を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
園路	<ul style="list-style-type: none">・舗装は、高架沿いの側道（歩道）と仕様を統一し、一体的なデザインとする。・歩行者の憩いの場や滞留スペースなどについては、ウッドデッキ舗装及び人工芝を設ける。
修景施設	<ul style="list-style-type: none">・築山のある人工芝スペースを設け、歩行者が足を止めたくくなるような、季節感のある憩いの空間づくりに配慮する。・子どもの遊び場となる、人工芝スペースと一体となった築山（仕上げ：人工芝）を設ける。・広場南北の入口や各所の高架柱まわりに、アイポイントとなる植栽帯を設ける。
休養施設	<ul style="list-style-type: none">・休憩やイベント時の利用を想定し、ウッドデッキ舗装と一体となったウッドデッキステージを設ける。・歩行者用や公園利用者の休憩施設として、高架柱まわりにベンチを設ける。
遊戯施設	—
便益施設	<ul style="list-style-type: none">・水飲み場・手洗場は、公園内の適切な位置に1箇所以上設けること。・散水栓は、維持管理に必要な位置に適切な数を設けること。・屋外コンセントを適宜設置する。
管理施設	<ul style="list-style-type: none">・照明を設け、鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保する。・車止めや柵等を配置し、転落や車道への飛び出しを防止する。

イ 牛頸川鉄道橋広場

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 ・既存の鉄道橋の橋桁やレール、高欄等を保存し、鉄道軌道の記憶を伝える広場として整備する。 ・連立事業において唯一河川と交差する場所であり、かつて鉄道が地上を通っていた名残が感じられる場となるよう配慮する。 ・大野城トレイル利用者や歩行者の拠点としての機能を持たせることで、南北をつなぐ高架下遊歩道と東西をつなぐ大野城トレイル利用促進による地域の回遊性向上が図られるよう配慮する。 ・小規模なイベントに対応できる橋上広場を設ける。 ・道路橋と鉄道橋の隙間は、鉄道橋からの張り出し等により閉鎖し、広場空間として利用できる構造とする。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・計画規模（380㎡程度）を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
園路	<ul style="list-style-type: none"> ・温かみのあるウッドデッキ舗装とする。 ・既存の鉄道レール（市より提供予定）を保存し、ウッドデッキスペースに線路の表現を行う。鉄道レールとウッドデッキは、通行に支障のないよう高さを揃える。
修景施設	<p>—</p>
休養施設	<ul style="list-style-type: none"> ・牛頸川の風景を眺めながら休憩できる場所として、ウッドデッキの高さを調整し、橋桁を活かしたベンチを設ける。
遊戯施設	<p>—</p>
便益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・広場北側に公園利用者用のトイレ（男子トイレ大便器1基・小便器1基、女子トイレ1基、多目的トイレ1基）を設置する。 ・水飲み場・手洗場は、公園内の適切な位置に1箇所以上設けること。 ・散水栓は、維持管理に必要な位置に適切な数を設けること。 ・屋外コンセントを適宜設置する。
管理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・照明を設け、鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保する。 ・照明は、橋の上の景観を演出するとともに照明自体が目立たないように配慮する。 ・車止めや柵等を配置し、転落や車道への飛び出しを防止する。

ウ 白木原高架下公園

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 ・白木原駅～下大利駅間のにぎわいを創出させるために、広幅員歩道と一体的に利用可能な公園とする。 ・この周辺地域は公園が少ないことから、高架下空間を活用し、子育て世代が天候を気にせず利用できる、子ども向けの遊具を配置した公園とする。 ・高架下と広幅員歩道を一体的なデザインとする。 ・子育て世代が利用しやすいような工夫を施す。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・計画規模（524 m²程度）を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
園路	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下空間と広幅員歩道（本事業の設計対象外）との一体感が演出できるよう、広幅員歩道の舗装仕様と統一する。詳細は、市との協議により決定する。
修景施設	—
休養施設	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者用や公園利用者の休憩施設（ベンチ等）を設ける。
遊戯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・子ども向けの遊具等を配置する。 ・公園や高架下の利用者が雨に濡れずに通行できるよう、遊具等の配置を工夫する。 ・遊具周りはゴムチップ舗装とし、飛び出し防止等のため遊具と車道との安全距離を十分にとり配置する。
便益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・水飲み場・手洗場は、公園内の適切な位置に1箇所以上設けること。 ・散水栓は、維持管理に必要な位置に適切な数を設けること。 ・屋外コンセントを適宜設置する。
管理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・照明を設け、鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保する。 ・柵や植栽帯、ベンチ等を配置し、車道への飛び出しを防止する。なお、側道に面する防護柵は別途、整備予定である。

エ 下大和駅北側公園

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画を参考に、地域住民の意向等に配慮し設計・建設を行うこと。 ・西側の見通しを確保し、高架下及び広幅員歩道と一体的な空間づくりに配慮する。 ・公園の中央には地域活動の拠点となるような広場を設ける。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・計画規模（1,500 m²程度）を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
園路	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装材は高架下の公園の特性や広幅員歩道の景観を考慮し、可能な範囲で高質なものを採用する。
修景施設	<ul style="list-style-type: none"> ・広場を芝生で植栽する。 ・車道との緩衝帯となる緩やかなマウンドを設け、中高木、低木、地被を中心としたボリューム感のあるみどりを配置する。 ・植栽の配置や樹種の選定にあたっては、木陰や季節感の演出に配慮する。
休養施設	<ul style="list-style-type: none"> ・歩行者や公園利用者の休憩施設（ベンチ等）を設ける。
遊戯施設	—
便益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・水飲み場・手洗場は、公園内の適切な位置に1箇所以上設けること。 ・散水栓は、維持管理に必要な位置に適切な数を設けること。 ・屋外コンセントを適宜設置する。
管理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・照明を設け、利用者の安全性に配慮した照度を確保する。 ・道路に囲まれていることから、飛び出しの防止を兼ねた植栽帯や防護柵を設けるなど、公園利用者の安全性に配慮する。

2 高架下遊歩道の整備水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
高架下遊歩道	L=658m 2,491 m ² 程度

(2) 整備水準

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 ・高架両側に十分な歩行空間を確保することができないことから、高架下に安全で快適な遊歩道空間を確保する。 ・交差点部や一定間隔ごとにたまり空間を配置する。 ・一連の遊歩道がメリハリのある空間となるような工夫を施す。 ・歩行者や大野城トレイル利用者の憩いの空間づくりに配慮する。 ・民間利用も想定し、一体的な利用ができるよう配慮する。
延長、面積	<ul style="list-style-type: none"> ・延長、面積は計画規模を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場利用者等の通行に配慮し、雨天時においても滑りにくく、快適性の高い舗装材とする。 ・水溜りなどができないよう、適切な排水処理を施す。
サイン	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下空間や周辺への回遊を促すサインを随所に設ける。サインは、効果的に案内や誘導を促すために、統一かつシンプルなものを基本とする。 ・高架構造物が連なる高架下遊歩道では、独立した躯体のサインの設置は極力避け、高架構造物の柱等を積極的に活用して、サインの支柱の省略化や集約化を行う。ただし、高架構造物の躯体へのアンカーの打ち込みや穴あけ等を行うことは不可とする（躯体へのシール貼りは可）。 ・サインを独立して設置する場合には周辺環境に調和し、装飾的でないシンプルなデザインとする。
休憩施設	<ul style="list-style-type: none"> ・各所に休憩施設（ベンチ、休憩スペース等）を設ける。
修景施設	—
照明	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道照明を設け、鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保する。
便益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外コンセントを適宜設置する。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・柵や植栽帯を配置し、車道への飛び出しを防止する。なお、側道に面する防護柵は別途、整備予定である。

3 歩行者用シェルターの整備水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
白木原下大和線 歩行者用シェルター	L=678m程度 W=2.5m程度
白木原駅西口駅前 歩行者用シェルター	L=32m程度 W=2.5m程度 エントランスシェルター76㎡程度
白木原駅東口駅前 歩行者用シェルター	L=129m程度 W=2.5m程度 エントランスシェルター53㎡程度

(2) 整備水準

ア 白木原下大和線 歩行者用シェルター

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 白木原駅～下大和駅間の東側の高架沿い（白木原下大和線上部）に、歩行者用シェルター（歩行者用屋根）を全長にわたって連続させる。
規模	<ul style="list-style-type: none"> 計画規模を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
配置・構造・仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> 高架下を一体的に利用できるよう工夫し、雨天時でも利用者が円滑に施設間を移動できるように計画する。 高架下店舗（本事業の設計対象施設以外の店舗を含む）の看板を掲示できるよう工夫する。 高架下駐輪場前面の歩行者用シェルターは、駐輪場の躯体から張り出す構造とする（詳細は高架下デザイン設計報告書及び高架下デザインブックを参照すること）。 耐震・耐風対策を講じるとともに、耐久性が高く、管理が容易なものとする。 屋根素材は、メンテナンス性、耐久性などに優れ、関係法令に適合した素材とすること。
照明	<ul style="list-style-type: none"> 照明は、歩行者用シェルターの各支柱の上部に設置する。なお、必要な照度を確保するために必要に応じて天井面に設けることも可とする。 電球色とし、鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保すること。 別途市で整備する広幅員歩道における照明計画との整合に配慮して計画すること。

イ 白木原駅西口駅前 歩行者用シェルター

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 ・白木原駅西口駅前に、歩行者用シェルター（歩行者用屋根）及びエントランスシェルターを設ける。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・計画規模を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
配置・構造・仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下を一体的に利用できるよう工夫し、雨天時でも利用者が円滑に施設間を移動できるように計画する。 ・エントランスシェルターは、駅舎との接続について調整を行う必要があることから、鉄道事業者との協議・調整に協力すること。 ・高架下店舗（本事業の設計対象施設以外の店舗を含む）の看板を掲示できるよう工夫する。 ・耐震・耐風対策を講じるとともに、耐久性が高く、管理が容易なものとする。 ・屋根素材は、メンテナンス性、耐久性などに優れ、関係法令に適合した素材とすること。
照明	<ul style="list-style-type: none"> ・照明は、歩行者用シェルターの各支柱の上部及びエントランスシェルターの天井面に設置する。なお、歩行者用シェルターの照明は、必要な照度を確保するために必要に応じて天井面に設けることも可とする。 ・電球色とし、鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保すること。

ウ 白木原駅東口駅前 歩行者用シェルター

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 ・白木原駅東口駅前に、歩行者用シェルター（歩行者用屋根）及びエントランスシェルターを設ける。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・計画規模を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
配置・構造・仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下を一体的に利用できるよう工夫し、雨天時でも利用者が円滑に施設間を移動できるように計画する。 ・エントランスシェルターは、駅舎との接続について調整を行う必要があることから、鉄道事業者との協議・調整に協力すること。 ・高架下店舗（本事業の設計対象施設以外の店舗を含む）の看板を掲示できるよう工夫する。 ・耐震・耐風対策を講じるとともに、耐久性が高く、管理が容易なものとする。 ・屋根素材は、メンテナンス性、耐久性などに優れ、関係法令に適合した素材とすること。
照明	<ul style="list-style-type: none"> ・照明は、歩行者用シェルターの各支柱の上部及びエントランスシェルターの天井面に設置する。なお、歩行者用シェルターの照明は、必要な照度を確保するために必要に応じて天井面に設けることも可とする。 ・電球色とし、鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保すること。

III 「高架下多目的施設」の整備水準

高架下多目的施設は、「複合施設」、「高架下イベント広場」、「白木原下大利大屋根」で構成される。

「複合施設」は南北2棟で構成され、その間に挟まれた高架下空間に「高架下イベント広場」及び「白木原下大利大屋根」を設ける。各施設の配置の考え方は、基本計画及びデザイン設計報告書、高架下デザインガイドブックを参照すること。

各施設の整備水準は以下のとおりである。

1 複合施設の整備水準

(1) 施設構成等

ア 諸室の構成、面積

- 複合施設的面積は、各諸室において以下の面積を目安に設定すること。
- その他共用部等の面積は提案によるものとし、複合施設全体の延床面積の合計は1,000 m²程度とする。
- 各諸室の面積及び延床面積の詳細については、市との協議により決定する。

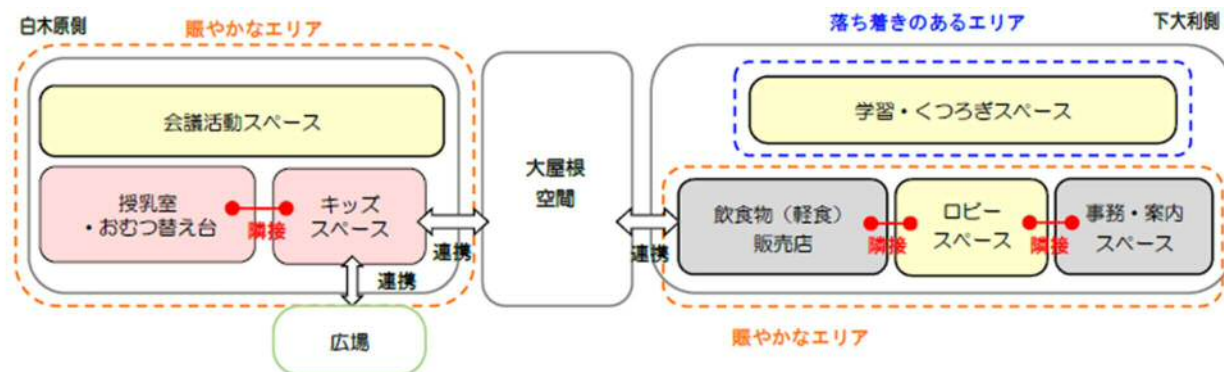
表 複合施設の各諸室の面積

施設（諸室）	面積（目安）
学習・くつろぎスペース	250m ²
会議活動スペース	200m ²
キッズスペース	50 m ²
授乳室、おむつ替え室	20 m ²
ロビースペース	50 m ²
飲食物（軽食）販売店	50 m ²
事務・案内スペース	80m ²
その他共用部等	適宜
延床面積 ※共用部（トイレ・階段・廊下等）を含む面積	1,000 m ² 程度

イ 機能連携の考え方

複合施設における機能相関図及び各機能の考え方を以下に示す。

【機能相関図】



【機能配置の考え方】

- 筑紫中央高等学校の生徒や電車通学で利用する生徒・学生等による放課後利用を想定し、筑紫中央高等学校からより近い方（下大利側）に「学習・くつろぎスペース」を配置する。また、「学習・くつろぎスペース」は主に2階に配置し、落ち着いたあるエリアとする。
- 高架下イベント広場の大屋根空間側に「飲食物（軽食）販売店」「キッズスペース」を配置して、大屋根空間と一体利用ができるようにする。
- その他、多世代の幅広い年代の人の利用や交流等を促進する観点から、各機能の連携を考慮した積極的な提案を期待する。

(2) 複合施設全体の整備水準

ア 建築、空間づくり

- 白木原駅と下大和駅間の筑紫中央高校前に、南北 2 棟で構成した複合施設を整備する。なお、建物の整備範囲や配置については、高架下デザインブックを参考とし、市との協議により決定する。
- 整備の基本コンセプト及び諸室の整備水準が満足される仕様とする。特に、市民が利用する空間においては、市民に親しまれる施設として、機能性、快適性、意匠性に優れた仕様とすること。また、必要な什器備品が配置できるような仕様とすること。
- 高架下イベント広場を 2 棟の複合施設間に整備するとともに、南北方向の歩行者動線の連続性を確保した配置とする。
- 内部の機能上、高架橋柱を取り込んだ配置となる場合、複合施設の構造は高架橋柱と切り離すこと。
- 利用者や近隣住民等に圧迫感を与えないよう配慮するとともに、まとまりある街並みの形成に配慮する。
- 複合施設の西側は高架側に歩道が無いことから、安全性や圧迫感軽減、裏の無い施設計画に配慮し、1 階レベルを 1m 以上セットバックする。
- 配置計画にあたっては、各諸室が機能的かつ効率的に配置されるよう配慮する。
- 軒下空間を積極的に活用し、建築物の周辺に効果的に植栽や PR スペースを設ける等、周辺の歩行空間や広場と一体となり、みどりや花のうるおいあふれるにぎわい空間の創出に配慮する。
- 高架下多目的施設には複数の用途が混在するため、明確なゾーニングにより、初めて訪れる人にとっても目的とする場所が容易に認識でき、わかりやすい諸室配置、空間構成となるよう配慮する。
- 防犯性や安全性に配慮するとともに、管理上支障のないよう諸室配置及び空間構成の工夫を行うこと。
- 色彩計画は、高架下空間全体の統一性の確保や街並みに配慮するとともに、各諸室の利用目的や利用者層に適した色調とすること。
- 外部仕上は、耐久性、メンテナンス性、美観に配慮した計画とすること。
- 外壁、屋根等に用いる材料については、断熱性能、耐久、耐候、耐衝撃性の面で優れ、維持管理に配慮し、長期的に機能及び美観が保たれるものとする。
- 内部仕上はメンテナンス性を考慮しできるだけ汚れにくいものとする。
- 壁、柱、什器等の凸部は適宜面取りとし、利用者のけが防止に配慮すること。また、乳幼児等の利用が想定される場合はアール加工とするなど、特に留意すること。
- 複合施設のうち施設利用者が使用する場所に用いるガラスには、原則、飛散防止措置を講ずること。
- 必要なサイン（案内表示、室名板、禁止表示等）を設置し、利用者にわかりやすいようにすること。

- 使用する材料（建築資材等）は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に配慮したものとすること。
- 各諸室における揮発性有機化合物の室内濃度は、「官庁営繕部におけるホルムアルデヒド等の室内空気中の化学物質の抑制に関する措置（H24年4月5日 国営整第4号）」に基づき、適切なものとすること。室内環境の測定及び対策は、完工検査前に測定を行い、対策が必要な場合には開館までに実施し、指針値以下であることを確認する。
- 複合施設内は全面禁煙とし、人の集まりやすい場所（施設の出入口等）では喫煙、灰皿の設置を控えること。
- その他利用者の利便性の向上に努める。

イ 構造

(7) 耐震安全性

- 構造設計では、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説」による耐震安全性の分類を『人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設』で『多数の者が利用する施設』、及び『避難所として位置付けられた施設』で『被災者の受入れ等』として耐震安全性の目標を以下とする。

構造体：Ⅱ類

非構造部材：A類

建築設備：乙類

(4) 安全の確認

- 建築基準法施行令第138条の工作物のほか、非構造部材及び手すり、建具、山留め、乗り入れ構台、「懸垂物安全指針」（(旧)建設省住指発第157号・平成元年5月16日）に該当する装置、装飾等についても計算により安全性を確認する。

ウ 設備

(7) 一般事項

- 更新性、メンテナンス性に配慮した維持管理しやすい計画とする。
- 建物内の温度、湿度及び照度をコントロールできるようにする。
- 雨がかり等により、安全性、耐久性を損なうおそれがある機器は、原則として屋内設置とすること。
- 設備配管の凍結防止を考慮すること。
- 風水害、落雷、断水、停電及び大火等の災害を考慮して計画する。
- 原則としてトイレ、給湯器使用室等、水を使用する部屋の下階には電気室等の室を計画しないこと。
- 省エネ性能の高い製品を採用するなど、環境配慮型の設備や機器等の利用に配慮する。
- 雨水の管路を建物基礎の下部に設置したり、地下階を貫通させたりしないこと。

- 屋外に露出する設備機器等は、歩行者から見えにくだけでなく、近隣住宅等周囲からの眺めに配慮し、屋上等目立たない場所に設置するほか、ルーバーや植栽で隠すなど直接見えないよう工夫すること。
- 無線等電波を発する機器を使用する際に、外部電波の混線等、複合施設の利用に不具合が生じないように、可能な限り配慮すること。

(イ) 電気設備

①電灯設備

- 各諸室、共用部等に設ける照明器具、コンセント等の設置及び配線工事及び幹線配線工事を行う。
- 各諸室の利用形態・空間に応じた適切な照明計画とするとともに、自然採光も有効活用した計画とすること。
- 高所に設ける器具は、容易に維持管理できる構造とする。
- 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は、関連法令に基づき設置する。
- 外壁面に外灯を設置する場合は、原則、外構に設置し、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とする。
- 照明は原則 LED 照明とすること。
- 機能に応じた灯具の演色性に配慮すること。
- 各諸室にて操作できるものとするが、管理事務室においても一括管理できるようにする。

②動力設備

- 各空調機、ポンプ類等の動力機器の制御盤の製作、配管配線及び幹線配線等を行う。
- 動力制御盤は原則として機械室に設置する。

③受変電設備

- 受電方式は業務電力とする。なお、無電中化に伴い、地下から電力線等を引き込む必要がある。
- 電気負荷容量は各諸室のOA機器や調理器具の同時利用でも支障のないよう設定する。

④電話設備

- 管理事務室で外線電話を利用できるものとし、必要な配線等を行う。
- 各諸室で内線電話が利用できるものとし、必要な配線及び内線の電話機の取り付け等を行う。
- ロビースペース等の分かりやすい場所に、公衆電話を設けるために必要な配線等を行う。

⑤情報配管設備

- LAN の導入が可能なよう配管配線工事を行う。
- 管理事務室等は、OA フロア等にするなど、将来的な更新性に配慮する。

⑥Wi-fi（公衆無線LAN）

- 複合施設内で利用者がインターネットにアクセスできるよう、各諸室や共用部にアクセスポイントを設置するためのケーブルジャック等を設置する。なお、公衆無線LANの導入に係る機器の設置やプロバイダーとの契約は特定事業者が行うこと。

⑦緊急通報設備

- トイレ等には利用者に異常が生じた時のために、その事実を外部に知らせるための設備を設け、迅速な対応が取れるように必要な諸室に表示盤等を設ける。

⑧非常放送設備

- 消防法に定める非常放送設備を設置する。

⑨テレビ共同受信設備

- 地上波デジタル放送及びケーブルテレビ（ケーブルステーション福岡）による受信設備を設ける。なお、契約は特定事業者が行うこと。

⑩テレビ電波障害防除施設

- 事前事後のテレビ電波障害調査を行い、報告書の提出を行う。また、複合施設の建設に伴うテレビ電波障害が近隣に発生した場合は、本事業にてテレビ電波障害防除施設を設ける。

⑪配電線路・通信線路設備

- 電力及び電話回線の引込み及び外構に供する配管配線工事を行う。

⑫放送設備

- 管理事務室より全館及び各室単位での放送が可能な設備とする。
- コンパクトディスク・チューナー（AM・FM）とチャイム設備を備える。また、オートアナウンスができる設備を備える。
- 消防法に定める非常用放送設備を兼ねる仕様とする。

⑬コンセント設備

- 建築設備設計基準及び室の用途に応じて、余裕を持った容量で、適切な箇所にコンセントを設置する。
- コンセントは、1箇所につき2口を基本とし、原則各諸室には4箇所以上を設置する。
- 各諸室や共用部及び外構部（建物外壁部を含む）には、施設目的を踏まえた利用や維持管理上支障のないよう、必要な電源を適切に確保する。
- トイレには便房の装備等に応じコンセントを適切に設置する。
- 維持管理やイベント時等に利用できる屋外コンセントを適宜設ける。

⑭時計設備

- 施設利用者の利便性やメンテナンス性に配慮し、各諸室の分かりやすい位置に時計を設置する。
- 時計は、デジタル表示、針表示のいずれも可能とする。

⑮エレベーター設備

- 複合施設の各棟にエレベーターを設置する。
- 管理事務室に運転監視盤及びエレベーター用インターホンを設置する。
- エレベーターは、各諸室の用途や利用者を踏まえた定員を設定の上、十分な積載荷重とするほか、最新法令に基づき必要な性能を備えること。
- 車椅子利用者や高齢者等も利用しやすいよう鏡、手摺等を設置する。
- 地震時管制運転機能、火災時管制運転機能、その他障害者への対応が可能な機能を備えること。

(7) 機械設備

①空調設備

- 可能な限り低 GWP（地球温暖化係数）に配慮したシステムを採用すること。
- 各諸室にて操作できるものとする。

②換気設備

- 換気設備を設け、空気環境の測定基準に則した対策を行う。
- 各諸室にて操作できるものとする。

③排煙設備

- 建築基準法に基づき設置する。

④衛生器具設備

- 衛生器具設備は抗菌仕様を基本とする。
- 清掃等維持管理を十分考慮して機器を選定する。

⑤給水設備

- 必要な設備を設けた給水設備を設置する。

⑥排水設備

- 排水方式は雨水・汚水分流式とし、市下水道及び雨水系統に適切に接続する。

⑦給湯設備

- 維持管理のみに利用する水栓以外は、原則として給湯給水設備とし、シングルレバー水栓とする。

⑧消火設備等

- 消防法等関係法規に基づき設置する。
- 消火器を適宜設置する。

⑨警備設備

- 無人警備に応じた設備（機械警備等）を設置する。
- 警報は契約する警備会社に通報され、迅速に対応できる契約とする。
- エントランスや出入口、ロビースペース、外構の主要部分など、管理・防犯上必要な箇所に防犯カメラを設置する。
- 公共施設部分の鍵の管理は、特定事業者が行うものとする。また、市もマスターキーを保有する。

エ 外構

(7) 出入口

- 複合施設への出入口は、高架下イベント広場や広幅員道路等との連続性の確保に配慮し、適切な位置に適切な数を確保する。

(イ) 植栽

- 施設と調和する緑化に努め、環境及び景観の向上を図る。
- 樹種については、周辺環境に調和するものとし、景観や通行者等の安全、将来的な維持管理のしやすさに配慮した低木の樹種を選定する。

(ウ) 案内・サイン

- 施設案内のためのサイン（施設館銘板、懸垂膜用設備、案内用掲示板、サインポールを含む）を適宜設置する。
- 見やすく、ピクトサインを活用するなど、判りやすいものとする。
- 案内・サインは地面や高架構造物の柱、建物壁面等を積極的に活用して、支柱の省略化や集約化に努めるほか、統一的かつシンプルなデザインを基本とし、目立ち過ぎず効果的な案内や誘導を促すよう配慮する。独立して設置する場合は、周辺環境に調和し、装飾的でないシンプルなデザインとする。
- 安全性に配慮した素材、形状とするとともに、設置位置についても通行者等の安全に配慮した位置とする。
- 周辺環境・景観に調和したデザインとする。

(イ) 敷地内舗装

- 敷地内の通路部分は雨天時においても滑りにくい仕様とする。
- 敷地内通路において水溜りなどができないよう、適切な排水処理を施す。
- 高架下イベント広場及び隣接する広場や広幅員歩道等との連続性の確保、周辺環境・景観に配慮した仕様とする。

(オ) 車両進入路

- 車両進入路と施設利用者の動線は明確に分離させるものとし、十分な安全対策を施す。

(カ) その他

- 安全確保のため、適宜、車止め・安全柵等を設ける。
- 業務に必要な駐車スペース、搬入口、荷捌きスペースを設ける。
- 駐輪場及び障害者用駐車スペースを適宜設置する。

(3) 諸室の整備水準

ア 共用部

共用部	
エントランス・出入口	<ul style="list-style-type: none"> 各棟の分かりやすい場所にエントランスを配置し、円滑な動線が確保できるようにする。 施設利用者用の出入口には自動ドアを設ける。自動ドアは、施設利用者の通行に支障のないよう適切な間口を確保すること。また、出入口には十分な性能を有する風除室を設置する。 雨水等を施設内に持ち込まないよう、泥落とし用のマット、傘立て(鍵付き等盗難防止措置を講じる)を設置する。 キッズスペース利用者等が利用するベビーカー置き場を設置する。 目につきやすい位置に施設案内板、サインを設置する。
業務用出入口	<ul style="list-style-type: none"> 物品等の搬出入に利用するため、カートが搬入容易な開口幅以上とする。
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 南北それぞれの棟に、適切な位置に適切な数のトイレを配置する。ただし、多機能トイレを南北どちらか一方の棟のみでよいものとする。 多機能トイレには、高齢者や障害者、子ども連れの利用者等を想定し、オストメイト、ベビーカーチェア、ユニバーサルシート等を設置する。 防犯や非常時に対応できる設備等を整備する。 衛生機器は全て自動水栓とし、小便器は低リップタイプとする。 トイレは暖房便座・ウォシュレット機能を有しているものとする。 便房の装備等に応じコンセントを適切に設置する。
利用者用ロッカー・更衣室等	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設における多様な活動の受入れに配慮し、必要に応じて、複合施設の利用者を主としたロッカー・更衣室等を適切な位置に適切な数を設置する。 ロッカーは鍵付きコイン式とするなど、自己責任の利用が可能な形態とする。
自販機コーナー	<ul style="list-style-type: none"> エントランスやロビースペース、学習・くつろぎスペース、会議活動スペース付近の廊下等、利用者の利便性に配慮した位置に、飲料等の自動販売機を設置できるスペースと電源を確保する。 自動販売機用の電源には子メーターを設ける。
廊下・階段	<ul style="list-style-type: none"> 多人数の使用に配慮し、機能的で使いやすい仕様とし、幅員についても余裕のあるものとする。 安全でわかりやすい避難動線に配慮する。 手摺りを設ける。 円滑に清掃が行えるようコンセントを適切に設置する。 視覚障がい者誘導用ブロック、階段手すり等のバリアフリー対応のための設備を設ける。
倉庫等	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設内各諸室のための備品倉庫を、複合施設内の適切な位置に設ける。 高架下イベント広場等のための備品倉庫を複合施設内の適切な位置に設ける。 各種設備の補修点検用器具、補修材料等の保管を行う倉庫を設ける。 上記の倉庫は、適切なスペースを確保する。 コンセントを1室につき1箇所以上設置する。 維持管理業務及び運營業務に関連する物品の保管庫等は、業務計画と合わせて適宜、計画する。
機械室等	<ul style="list-style-type: none"> 複合施設に関する機械室、設備スペース等を合理的な設備システムの計画に基づき、設ける。
その他	<ul style="list-style-type: none"> イベント時等の利用を想定した屋外コンセントを適切な箇所に必要な数を設置すること。 分かり易い位置に、AED(自動体外式除細動器)を各棟1台ずつ設置する。

イ 各諸室

(7) 学習・くつろぎスペース

学習・くつろぎスペース			
施設区分		公共施設	学習・くつろぎスペース
建築要件	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・本や飲食物(軽食、コーヒー等)を持ち込み、ゆっくりと過ごす ・学習・読書をしながらくつろぐ 	
	規模	250 m ²	
	設置数	1 室	
	利用人員	— 人	
	諸室仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・主に 2 階に配置し、落ち着きのあるエリアとする。 ・「第 5 運營業務に係る要求水準」に示す運営の基本方針を踏まえた活動を行うために必要と考えられる諸室の仕様とすること。 ・ゆるやかにつながる空間形成とし、防犯等の観点を除く必要最小限の仕切り以外を設けず、多世代の市民が気軽に訪れることのできる空間とする。 ・飲食物の持ち込みを可とし、床の仕様は耐水性、耐汚染性に配慮すること。 ・自然光をできるだけ取り入れる。 ・特定事業者の提案により図書を備えることも可とする。図書を備える場合は、紫外線等による図書の劣化を防ぐ工夫を行うこと。 ・窓には網戸を設置し、自然通風に配慮する。 ・OAフロアとする。 	
	他室との関係	—	
	設備の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・無線 LAN 利用を想定した配管及び電源等を設置する。 ・各席でのノート PC 等の利用を想定し、各席又は各席から利用可能な位置にコンセント設備を設置する。 	
	什器備品等 (特定事業者調達分)	<ul style="list-style-type: none"> ※学習やくつろぎの各用途に適した、個人利用・グループ利用のどちらも確保する。 ※数やその他必要と考えられるものは、特定事業者提案による。 ・机(学習用):適宜 ・椅子(学習用):適宜 ・テーブル(くつろぎ用):適宜 ・ソファ(くつろぎ用):適宜 ・仕切り、パーティション:適宜 ・図書、書架:適宜(特定事業者の提案により備える場合のみ) 	
	什器備品等 (市調達分)	—	

(イ) 会議活動スペース

会議活動スペース			
施設区分		公共施設	会議活動スペース
建築要件	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動の場として、会議、打合せ等で利用する ・青少年等が自主的に様々な活動を行う 	
	規模	200 m ²	
	設置数	1 室	
	利用人員	— 人	
	諸室仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・「第 5 運營業務に係る要求水準」に示す運営の基本方針を踏まえた活動を行うために必要と考えられる諸室の仕様とすること。 ・窓には網戸を設置し、自然通風に配慮する。 ・OAフロアとする。 ・吊下げ式で容易に可動できる可動間仕切り等を設置するなど、活動内容に応じたスペースの確保ができるよう工夫する。なお、可動間仕切り等を設置する場合は、使用しない時の収納に配慮する。 ・会議や活動に支障をきたさないよう、必要に応じて防音仕様とする。 	
	他室との関係	—	
	設備の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクター、スクリーンの利用に対応できる電源等を確保する。 ・音響設備を設置する。 ・無線 LAN 利用を想定した配管及び電源等を設置する。 ・各席でのノート PC 等の利用を想定し、各席又は各席から利用可能な位置にコンセント設備を設置する。 	
	什器備品等 (特定事業者調達分)	<ul style="list-style-type: none"> ※数やその他必要と考えられるものは、事業者提案による。 ・テーブル(会議・打合せ用):適宜 ・椅子(会議・打合せ用):適宜 ・ホワイトボード:適宜 ・貸出し用プロジェクター、スクリーン 	
什器備品等 (市調達分)	—		

(ウ) キッズスペース・おむつ替え室

キッズスペース			
施設区分		公共施設	キッズスペース
建築要件	用途	・絵本、知育玩具等を備え、親子で楽しみ、交流する	
	規模	50 m ²	
	設置数	1 室	
	利用人員	— 人	
	諸室仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下イベント広場(白木原下大利大屋根)側に配置して大屋根空間と一体利用できるよう配慮すること。 ・「第 5 運營業務に係る要求水準」に示す運営の基本方針を踏まえた活動を行うために必要と考えられる諸室の仕様とすること。 ・靴を脱いで利用できるよう、原則土足禁止とし、入口には、履き替えスペース及び下足棚を設置するスペースを確保すること。 ・子どもたちの利用に配慮し、維持管理が容易な床仕上げとし、壁等も衝突等に配慮した仕様とする。 ・乳幼児の転倒時の安全性確保のため、床はクッション性、耐久性があり、水拭きができる素材とすること。 ・自然光をできるだけ取り入れ、明るい空間とする。 ・出入口には、乳幼児が勝手に外に出られないように、鍵付の扉やダブルロック仕様のゲートを設置すること。 ・窓には網戸を設置し、自然通風に配慮する。 	
	他室との関係	・授乳室に隣接すること。	
	設備の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・靴脱ぎスペースと下駄箱(大人用・子ども用)を設ける。なお、下駄箱はブーツ等多様な靴のサイズに対応すること。 ・床暖房等、子どもがのびのびと安全に動き回れる温熱環境とすること。 ・流し台、洗面台を設置する。流し台の一部は乳幼児用とすること。 ・無線 LAN 利用を想定した配管及び電源等を設置する。 	
	什器備品等 (特定事業者調達分)	<ul style="list-style-type: none"> ※数やその他必要と考えられるものは、事業者提案による。 ・下駄箱:子ども用・大人用で適宜 	
什器備品等 (市調達分)	—		

授乳室、おむつ替え室			
施設区分		公共施設	授乳室、おむつ替え室
建築要件	用途	・乳児の授乳、おむつ替えを行う。	
	規模	20 m ²	
	設置数	1 室	
	利用人員	— 人	
	諸室仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・乳幼児の授乳、おむつ替えを行う室として、ベビーベッド等乳幼児を寝かすことができるスペースを確保する。 ・プライバシーに配慮し、2 名同時利用時や扉の開閉時の目隠し、サインを設置する。 ・授乳とおむつ交換を一連の行動として行えるよう、授乳室とおむつ替え室は一体的にスペースを計画すること。 ・間仕切り及び扉により閉鎖できるものとし、曇りガラス等により、プライバシーを確保しながら、職員等から内部の様子が確認できるものとする。 ・授乳室は、母乳による授乳を行う空間のプライバシーに十分に配慮しつつ、男性保護者の利用も可能なように、動線・配置の工夫を行うとともに、哺乳瓶洗浄及び調乳用の給湯設備を設置すること。 	
	他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースに隣接すること。 ・臭気がキッズスペースや会議活動スペース、廊下等に漏れないように十分に配慮すること。 	
	設備の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・授乳室には、哺乳瓶の洗浄等に使う洗面台を設置する。 ・できるだけ自然換気が可能なよう窓を設置し、機械換気とする。 	
	什器備品等 (特定事業者調達分)	<ul style="list-style-type: none"> ・ベビーベッド:2 ・授乳用椅子:2 ・荷物置台:2 	
	什器備品等 (市調達分)	—	

(I) ロビースペース

ロビースペース		
施設区分		公共施設 ロビースペース
建築要件	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・人との待ち合わせを行う ・椅子やテーブル席を配置し、飲食しながら交流(雑談等)する ・大型モニターで告知、CM やテレビを視聴する
	規模	50 m ²
	設置数	1 室
	利用人員	— 人
	諸室仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・自然光をできるだけ取り入れ、明るい空間とする。 ・窓には網戸を設置し、自然通風に配慮する。 ・高架下利用等受付等の窓口を事務・案内スペースに併設する。 ・情報掲示スペース(大型モニター、パンフレットスタンド、掲示板等)を設置すること。設置にあたっては、十分な広さ(盘面等)を確保しつつ、他の利用者の動線や利用に支障のないよう配慮すること。
	他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・事務・案内スペースに隣接すること。
	設備の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食物の持ち込みを可とするため、床の仕様は耐水性、耐汚染性に配慮すること。 ・大型モニターを設置するためのコンセント、の他必要な配線等を確保すること。 ・無線 LAN 利用を想定した配管及び電源等を設置する。
	什器備品等 (特定事業者調達分)	<ul style="list-style-type: none"> ※個人利用・グループ利用のどちらも確保する。 ※数やその他必要と考えられるものは、特定事業者提案による。 ・大型モニター(60~80 インチ程度):1 台 ・テーブル(休憩・飲食用):適宜 ・椅子(休憩・飲食用):適宜 ・ソファ(休憩・待合用):適宜 ・傘立て:適宜 ・パンフレットスタンド:1以上 ・掲示板:1 以上
什器備品等 (市調達分)	—	

(オ) 飲食物（軽食）販売店

飲食物（軽食）販売店			
施設区分		民間施設(付帯事業)	飲食物(軽食)販売店
建築要件	用途	<ul style="list-style-type: none"> ・付帯事業により、飲食物(軽食、コーヒー等)の販売等を行う ・高架下利用者がコーヒー等を購入する(店舗内で飲食又はテイクアウト) 	
	規模	50 m ²	
	設置数	1 室	
	利用人員	—	
	諸室仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・「第 7 付帯事業に係る要求水準」に示す提案施設を踏まえた事業を行うために必要と考えられる諸室の仕様とすること。 ・ロビースペースや複合施設に隣接する高架下イベント広場で飲食することを基本とするが、販売店スペースにテーブル・椅子等を設置することも可能とする。 ・高架下イベント広場(白木原下大和利大屋根)側に配置して大屋根空間と一体利用できるよう配慮すること。 <p>※内装の整備や什器備品の調達等については、提案内容に基づき特定事業者の費用負担により行うものとする。詳細は「第 7 付帯事業(民間収益事業)に係る要求水準」を参照すること。</p>	
	他室との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ロビースペースに隣接すること。 	
	設備の要件	提案による	
	什器備品等(特定事業者調達分)	提案による	
什器備品等(市調達分)	—		

(カ) 事務・案内スペース

事務・案内スペース			
施設区分		公共施設	事務・案内スペース
建築要件	用途	・高架下全体の管理運営を行う組織の事務所機能を有する	
	規模	80 m ²	
	設置数	1 室	
	利用人員	－ 人	
	諸室仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の管理運営や受付・案内等を行うスタッフが適宜滞在する事務スペースを設置する。 ・高架下空間の利用の総合案内及び利用の受付・案内にも対応するため、ロビースペースに向け高架下利用等受付等の窓口を設置する。 ・管理運営組織の会議、高架下利用のための打合せ、相談等スペースを併設する。 ・適切な位置に郵便受けを設置する。 ・窓には網戸を設置し、自然通風に配慮する。 ・OAフロアとする。 	
	他室との関係	・ロビースペースに隣接すること。	
	設備の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・有線LAN、無線LAN利用を想定した配管及び電源等を設置する。 ・公共施設予約システムの専用回線の設置は市が実施するため、必要な準備を施すこと。なお、市との協議により、特定事業者の提案により独自の予約システムを導入することも可能とする。 	
	什器備品等 (特定事業者調達分)	※数やその他必要と考えられるものは、事業者提案による。 <ul style="list-style-type: none"> ・事務机:職員数分 ・椅子:職員数分 ・収納棚:適宜 ・ごみ箱:適宜 ・電話機:適宜 ・防犯カメラ用モニター、防犯カメラ用録画機:適宜 	
什器備品等 (市調達分)	－		

2 高架下イベント広場の整備水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
高架下イベント広場	479 m ² 程度

(2) 整備水準

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 供用開始後の維持管理コストの低減に十分に配慮すること。 イベント開催時以外にも、市民活動などの日常的な利用が促進される空間とすること。
規模	<ul style="list-style-type: none"> 計画規模を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
舗装	<ul style="list-style-type: none"> 高架下イベント広場と広幅員歩道（本事業の設計対象外）との一体感が演出できるよう、広幅員歩道の舗装仕様と統一すること。詳細は、市との協議により決定する。
休養施設	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者用や公園利用者の休憩施設（テーブル・ベンチ等）を設ける。 複合施設（飲食物（軽食）販売スペース等）の利用者の利用を想定した移動可能なテーブル・椅子を設ける。
雨水排水施設	<ul style="list-style-type: none"> 水溜りができない水勾配を確保するとともに、周辺部や屋根の雨水を適切に排水する施設を設ける。 広場内の雨水を速やかに排水できるよう、暗渠排水管を設置するほか、外周部に側溝や雨水枳を設置するなど、適切な対策を講ずること。 広場の利用目的に適した排水施設を検討すること。
その他	<ul style="list-style-type: none"> イベント時等に利用できる音響設備、屋外コンセントを適宜設置する。屋外コンセントは、維持管理上支障のないよう適切な箇所に設置する。 地域情報案内板（デジタルサイネージ）の設置に必要な電源等を確保すること。

3 白木原下大利間大屋根の整備水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
白木原下大利間大屋根	1,160 m ² 程度

(2) 整備水準

基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・高架下デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックにおける設計条件等に基づいて設計・建設を行うこと。 ・高架下イベント広場の上部に複合施設と一体となった大屋根を設置すること。 ・大屋根は複合施設から雨に濡れず、円滑に移動できるよう配慮するとともに、複合施設やその他高架下利用者が大屋根の下に溜まることができるように可能な限り広い面積を確保すること。 ・大屋根広場では、高架下利用者の人だまりや様々な活動・催事での活用などを想定すること。 ・大屋根の高さは、大屋根広場における催事や展示にも対応可能な高さを確保し、広く開放感のある空間とすること。 ・柱の位置及び形状については、複合施設利用者や高架下利用者の動線に配慮すること。
規模	<ul style="list-style-type: none"> ・計画規模を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
構造・仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震・耐風対策を講じるとともに、耐久性が高く、管理が容易なものとする。 ・屋根素材は、メンテナンス性、耐久性などに優れ、関係法令に適合した素材とすること。また、近隣への日射による反射光の低減に配慮した計画とすること。 ・屋根の仕上げや色彩は、周辺環境と調和した計画とすること。 ・屋根の東側3箇所トップライトを配置する。
照明	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根東側に配置するトップライトの縁部分に、高架下イベント広場の舗装全域を照らすカラー演出照明を設置する。 ・屋根の切妻形状の山部・谷部に、東西方向等等間隔で高架下イベント広場の舗装全域を照らすダウンライトを設置する。 ・筑紫中央高等学校側の大屋根支柱上部に、筑紫中央高等学校側の側道を照らすカラー演出照明を設置する。 ・鉛直面照度は高架下デザイン設計業務報告書に示す照度以上を確保する。 ・照明は省エネルギー・高効率・高寿命（LED照明）とし、維持管理に配慮したものとする。 ・夜間の防犯・安全性を考慮した照明の照度を確保すること。

IV 「高架下駐輪場」の整備水準

高架下駐輪場の整備水準は以下のとおりである。

1 高架下駐輪場

(1) 施設及び規模等

分類	施設名	規模・構造等	計画収容台数
新設	春日原駅北側駐輪場	立体駐輪場（2階建て） 敷地面積 738 m ² 1階通路有	自転車 300 台程度（うち、おも いやりスペース 20 台程度）
	白木原駅北側駐輪場	立体駐輪場（2階建て） 敷地面積 448 m ² 1階通路有	自転車 230 台程度（うち、おも いやりスペース 10 台程度）
	白木原駅南側駐輪場	立体駐輪場（2階建て） 敷地面積 706 m ² 1階事業用スペース 405 m ² 程度	自転車 445 台程度（うち、おも いやりスペース 30 台程度）
	下大利駅北側駐輪場	立体駐輪場（2階建て） 敷地面積 723 m ² 1階事業用スペース 166 m ² 程度	自転車 300 台程度（うち、おも いやりスペース 30 台程度） バイク 30 台程度
	下大利駅南側駐輪場	平面駐輪場 敷地面積 1,946 m ²	自転車 420 台程度（うち、おも いやりスペース 20 台程度） バイク 160 台程度
改修 （既存）	白木原駅西側駐輪場	平面駐輪場 敷地面積 227 m ² 屋根（シェルター）有	自転車 25 台程度 バイク 45 台程度

※既存施設の継続利用を行う「錦町駐輪場」については、特定事業者の負担により、駐輪場機器（サイクルラック、料金徴収に必要な機器）の入れ替えを行うこと。

(2) 共通の整備水準

ア 既往検討成果の取扱い等

- 基本計画及び高架下デザイン設計業務報告書、高架下デザインブックにおける設計条件等を参考に設計・建設を行うこと。

イ 形式及び配置

- 高架下駐輪場は市営自転車駐車場とし、形式は個別水準に示すとおりとすること。なお、要求水準に適合し、機能等について同等以上であると認められる場合は、機械式への変更

を可能とするが、特定事業者が自らの費用で設置すること。

- 市営自転車駐車場は、他の施設を利用する人のための施設用駐輪場と分離されていること。

ウ 建築、空間づくり

- 駐輪場出入口部は、安全性に配慮したたまり空間を確保する。なお、駐輪場出入口の位置等の詳細は、警察との事前協議により決定する。
- ルーバー等により建築物側面や斜路（階段）を修景するなど、圧迫感を抑え、周囲からの見栄えに配慮する。
- 高架下空間のデッドスペースを最小限に抑えるよう配慮する（高架の橋脚の配置を考慮した斜路の配置、折り返し斜路を設ける、小スペースの利活用等）。
- 配置や動線等の考え方は、基本計画（大野城市整備方針）の内容についても参考にすること。

エ 収容台数

- 計画収容台数以上を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
- 事業期間中の駐輪需要の増加等に伴い、市の負担によりサイクルラック等の追加の整備を行う可能性がある。詳細は、必要に応じて市と特定事業者との協議により決定する。なお、将来の駐輪需要量を踏まえた最大の計画台数は、「大野城市自転車活用推進計画」に示すとおりである。

オ 駐輪ます等の規格

- 駐輪ますは幅 0.5m×奥行 1.9m 以上、自動二輪車（バイク）の駐車マスは幅 0.9m×奥行 2.3m 以上とする。なお、計画収容台数を確保するためにサイクルラック等を用いる場合は、この限りではない。
- サイクルラック等を用いる場合は、2 段式を不可とし、高齢者や子ども等、全ての人にとって利用しやすい施設となるよう配慮するとともに、サイクルラックに規格上適合しない自転車も駐輪可能とした施設構造とすること。また、サイクルラックはスライドラックを採用するなど、将来の駐輪需要量の変化に伴う増設等に配慮すること。
- 各駐輪場（白木原駅西側駐輪場を除く）に、幼児 2 人同時常用自転車等の大型自転車が駐輪しやすい駐輪スペース「おもいやりスペース」を設置すること。

カ 車路

- 幅員は安全に通行でき、かつ無理なく駐輪できるように整備する。

キ 歩行者通路

- 安全で円滑な歩行者動線を確保する。
- 出入口から駅に至る歩行者動線については、できる限りスムーズな線形で確保する。
- 駐輪場出入口は、歩行者等の安全性を考慮した位置に設置すること。

ク 管理事務所

- 駐輪場の運営管理（警備、事故防止巡回等）に最適な場所に、必要に応じて管理事務所を整備することができる。

ケ 消防設備

- 必要な消防設備を整備すること。

コ 安全設備

- 必要に応じてカーブミラー等の安全設備を設置する。
- 安全性に配慮して、矢印や止まれ等の表示を設置する。

サ 案内サイン

- 駐輪場案内・誘導等、必要なサインを施設内外に向け適切に設置する。
- サインは分かりやすさ（ユニバーサルデザイン）及びデザイン等に配慮して計画する。

シ 照明

- JIS Z 9110 照度基準のうち、自走式の駐輪場では「駐車場」「屋内・地下」「車路」「交通量：中程度」、平置の駐輪場では「駐車場」「屋外」「交通量：中程度」の基準を全体として確保すること。
- 光源は効率が高く寿命が長いものを使用する。また、駐輪場として適切な光色と演色性のものを整備すること。

ス その他

- AED を設置する（白木原駅西側駐輪場、下大利駅東駐輪場を除く）。なお、AED の設置場所は、各駐輪場の業務時間内にいつでも使用可能な場所とし、必要に応じて屋外型の仕様（防水等）とすること。
- 防犯上必要な箇所に防犯カメラを設置する。
- 必要なインフラ（電力・上下水等、雨水排水施設ほか）を引き込む。

(3) 個別の整備水準

ア 立体駐輪場（2階建て）

(7) 春日原駅北側駐輪場

基本的な考え方	・2階建てとし、1階及び2階に駐輪ます等を整備する。また、1階部分は歩行者空間（幅員3.0m）を確保した構造とする。
収容台数	・駐輪ますは、定期利用、一時利用、おもいやりスペースを想定し、合計で計画台数（自転車300台）程度を確保する。台数の内訳については、市との協議により決定する。
車両出入口	・車両出入口は南側に1箇所整備する。なお、利用者の利便性・安全性が確保できる場合は、運営管理上支障が生じない範囲で整備箇所・箇所数の変更を可能とする。
階段出入口	・階段出入口を車両出入口、春日原駅に近い場所に整備する。
駐輪場機器	・利用者の利便性を高めるため、車両出入口には自転車搬送コンベアを整備する。 ・利用料金の徴収に必要な機器を確保する。 ・利用者の利便性の確保と効率的な施設運営を目的として、特定事業者の費用負担により、サイクルラックや車両出入口へのゲート装置の設置、定期券の更新や事前精算が行える装置を含めた利用者の入出場管理を行う管制機器設備等を導入することも可能とする。

(イ) 白木原駅北側駐輪場

基本的な考え方	・2階建てとし、1階及び2階に駐輪ます等を整備する。また、1階部分は歩行者空間を確保した構造とする。
収容台数	・駐輪ますは、定期利用、一時利用、おもいやりスペースを想定し、合計で計画台数（自転車230台）程度を確保する。台数の内訳については、市との協議により決定する。
車両出入口	・車両出入口は南側に1箇所整備する。なお、利用者の利便性・安全性が確保できる場合は、運営管理上支障が生じない範囲で整備箇所・箇所数の変更を可能とする。
階段出入口	・階段出入口を車両出入口、白木原駅に近い場所に整備する。
駐輪場機器	・利用者の利便性を高めるため、車両出入口には自転車搬送コンベアを整備する。 ・利用料金の徴収に必要な機器を確保する。 ・利用者の利便性の確保と効率的な施設運営を目的として、特定事業者の費用負担により、サイクルラックや車両出入口へのゲート装置の設置、定期券の更新や事前精算が行える装置を含めた利用者の入出場管理を行う管制機器設備等を導入することも可能とする。

(ウ) 白木原駅南側駐輪場（1階事業用スペース含む）

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・2階建てとし、2階に駐輪ます等を整備するとともに、高架下利用者の利便性向上やにぎわい創出を図るために、1階に民間収益施設の導入が可能な事業用スペース（店舗スペース）を確保する。
収容台数	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪ますは、定期利用、一時利用、おもいやりスペースを想定し、合計で計画台数（自転車 445 台）程度を確保する。台数の内訳については、市との協議により決定する。
車両出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・車両出入口は北側に1箇所整備する。なお、利用者の利便性・安全性が確保できる場合は、運営管理上支障が生じない範囲で整備箇所・箇所数の変更を可能とする。
階段出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・階段出入口を車両出入口、白木原駅に近い場所に整備する。
駐輪場機器	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性を高めるため、車両出入口には自転車搬送コンベアを整備する。 ・利用料金の徴収に必要な機器を確保する。 ・利用者の利便性の確保と効率的な施設運営を目的として、特定事業者の費用負担により、サイクルラックや車両出入口へのゲート装置の設置、定期券の更新や事前精算が行える装置を含めた利用者の入出場管理を行う管制機器設備等を導入することも可能とする。
事業用スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場1階に事業用スペース（店舗スペース）を確保する。 ・事業用スペースの面積は405㎡程度とし、整備面積の詳細は、市との協議により決定する。 ・事業用スペースの内装の整備や什器備品の調達等については、提案内容に基づき特定事業者の費用負担により行うものとする。詳細は「第7付帯事業に係る要求水準」を参照すること。

(イ) 下大利駅北側駐輪場（1階事業用スペース含む）

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・2階建てとし、2階に駐輪ます等を整備するとともに、高架下利用者の利便性向上やにぎわい創出を図るために、1階に民間収益施設の導入が可能な事業用スペース（店舗スペース）を確保する。
収容台数	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪ますは、定期利用、一時利用、おもいやりスペースを想定し、合計で計画台数（自転車 300 台、バイク 30 台）程度を確保する。台数の内訳については、市との協議により決定する。
車両出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・車両出入口は北側に1箇所整備する。なお、利用者の利便性・安全性が確保できる場合は、運営管理上支障が生じない範囲で整備箇所・箇所数の変更を可能とする。
階段出入口	<ul style="list-style-type: none"> ・階段出入口を車両出入口に近い場所に整備する。
駐輪場機器	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性を高めるため、車両出入口には自転車搬送コンベアを整備する。 ・利用料金の徴収に必要な機器を確保する。 ・利用者の利便性の確保と効率的な施設運営を目的として、特定事業者の費用負担により、サイクルラックや車両出入口へのゲート装置の設置、定期券の更新や事前精算が行える装置を含めた利用者の入出場管理を行う管制機器設備等を導入することも可能とする。

事業用スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場 1 階に事業用スペース（店舗スペース）を確保する。 ・事業用スペースの面積は 166 m²程度とし、整備面積の詳細は、市との協議により決定する。 ・事業用スペースの内装の整備や什器備品の調達等については、提案内容に基づき特定事業者の費用負担により行うものとする。詳細は「第 7 付帯事業に係る要求水準」を参照すること。
---------	---

イ 平面駐輪場

(7) 下大和駅南側駐輪場

基本的な考え方	・下大和駅南側の高架下空間に平置き式駐輪場を整備する。
収容台数	・駐輪ますは、定期利用、一時利用、おもいやりスペースを想定し、合計で計画台数（自転車 420 台、バイク 160 台）程度を確保する。台数の内訳については、市との協議により決定する。
舗装	・各種舗装材を耐久性、経済性、維持管理の容易性等の観点から判断した舗装とすること。
車両出入口	・車両出入口は北側に 1 箇所整備する。なお、利用者の利便性・安全性が確保できる場合は、運営管理上支障が生じない範囲で整備箇所・箇所数の変更を可能とする。
駐輪場機器	<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金の徴収に必要な機器を確保する。 ・利用者の利便性の確保と効率的な施設運営を目的として、特定事業者の費用負担により、サイクルラックや車両出入口へのゲート装置の設置、定期券の更新や事前精算が行える装置を含めた利用者の入出場管理を行う管制機器設備等を導入することも可能とする。

(イ) 白木原駅西側駐輪場（屋根付き、既存駐輪場の改修）

基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の平置き式駐輪場を改修し、利便性を高める。 ・屋根付きとし、舗装を整備する。
収容台数	・駐輪ますは、定期利用、一時利用を想定し、合計で計画台数（自転車 25 台、バイク 45 台）程度を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
車両出入口	・車両出入口は北側に 1 箇所整備する。なお、利用者の利便性・安全性が確保できる場合は、運営管理上支障が生じない範囲で整備箇所・箇所数の変更を可能とする。
舗装	・各種舗装材を耐久性、経済性、維持管理の容易性等の観点から判断した舗装とすること。
屋根（シェルター）	<ul style="list-style-type: none"> ・雨天時でも利用しやすいよう、屋根（シェルター）を設ける。 ・耐震・耐風対策を講じるとともに、耐久性が高く、管理が容易なものとする。 ・屋根素材は、メンテナンス性、耐久性などに優れ、関係法令に適合した素材とすること。
駐輪場機器	<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金の徴収に必要な機器を確保する。 ・利用者の利便性の確保と効率的な施設運営を目的として、特定事業者の費用負担により、サイクルラックや車両出入口へのゲート装置の設置、定期券の更新や事前精算が行える装置を含めた利用者の入出場管理を行う管制機器設備等を導入することも可能とする。

V 地域情報案内板の整備水準

1 地域情報案内板の整備水準

(1) 基本的な考え方

- 駅前や高架下等において、来訪者に向けた中心市街地内の魅力や情報を伝えることを目的に、高架下イベント広場、下大利駅西口駅前広場、白木原駅東口駅前広場（広幅員歩道）の3箇所に地域情報案内板（デジタルサイネージ）を整備する。

(2) 設置場所

- 地域情報案内板は、高架下イベント広場、下大利駅西口駅前広場、白木原駅東口駅前広場（広幅員歩道）の3箇所に設置する。
- 各箇所の屋外に設置し、詳細の位置は特定事業者と市との協議により決定する。

(3) 規格

- 地域情報案内板はデジタルサイネージ（固定式）とし、60インチ以上（横型、縦型のいずれも可）とする。
- 音声の発生する機材の設置を認める。
- 広場の舗装等に負担の少ない方法で固定し、地震等の際の転倒に対する防止策を十分に講ずること。
- デジタルサイネージは無線LAN対応とし、インターネット経由で情報の発信・更新等が行える仕様とすること。
- 電源及びLAN配線は、景観、安全性等を損なわない配線方法とすること。
- その他、規格の詳細については、特定事業者との協議により決定する。

VI 設計業務の要求水準

1 基本事項（共通事項）

(1) 基本的な考え方

- 特定事業者は、対象施設の設計業務（各種調査等を含む）を行う。
- 準拠すべき法令、基準、本書を満たす設計とすること。
- 設計業務の詳細及び範囲等については、市の担当者と連携を図り、十分に打ち合わせ等を行い業務の達成に努めること。
- 高架下空間を活用した施設整備を行うことを踏まえ、関係機関（鉄道事業者、市の関係課、その他関係機関等）と十分協議した上で、適切な業務期間の設定を行うこと。
- 市担当者及び諸官庁と協議した場合、議事録を市の担当者へ提出すること。
- 設計業務着手に先立ち、詳細工程表を含む設計業務計画書（基本設計、実施設計、各種調査及び申請等に関する業務含む）を市に提出し確認を得ること。
- P U B D I S の登録を行うこと。
- 対象施設は、国土交通省社会資本整備総合交付金（まちなかウォークブル推進事業、都市再生整備計画事業）の交付を受ける予定であり、特定事業者は、対象内外事業の区分や工事費・設計費算出等の資料を作成し、市が行う申請手続き並びに会計検査の支援を行うこと。

(2) 業務範囲

- 各施設に係る設計業務の内容を以下に示す。

施設名	施設区分	基本設計	実施設計	備考
① 高架下広場・公園				
①-1 雑餉隈・栄町高架下交流広場	土木		○	デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックに基づき実施設計を行う。
①-2 牛頸川鉄道橋広場	土木		○	同上
①-3 白木原高架下公園	土木		○	同上
①-4 下大和駅北側公園	土木	○	○	基本計画に基づき基本設計及び実施設計を行う。 ワークショップにおける地元意見についても参考とする。
② 高架下遊歩道				
②-1 高架下遊歩道	土木		○	デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックに基づき実施設計を行う。
③ 高架下駐輪場				
③-1 春日原駅北側駐輪場	建築	○	○	デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックに基づき基本設計及び実施設計を行う。
③-2 白木原駅北側駐輪場	建築	○	○	同上
③-3 白木原駅南側駐輪場	建築	○	○	同上
③-4 下大和駅北側駐輪場	建築	○	○	同上
③-5 下大和駅南側駐輪場	土木		○	デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックに基づき実施設計を行う。
③-6 白木原駅西側駐輪場	土木	○	○	本要求水準に示す要求事項に基づき基本設計及び実施設計を行う。
④ 高架下多目的施設				
④-1 複合施設	建築	○	○	基本計画を参考に基本設計及び実施設計を行う。
④-2 高架下イベント広場	土木		○	デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックに基づき実施設計を行う。
④-3 白木原下大和間大屋根	建築	○	○	デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックに基づき基本設計及び実施設計を行う。
⑤ 歩行者用シェルター				
⑤-1 白木原下大和線歩行者用シェルター	建築		○	デザイン設計業務報告書及び高架下デザインブックに基づき実施設計を行う。
⑤-2 白木原駅西口駅前歩行者用シェルター	建築		○	同上
⑤-3 白木原駅東口駅前歩行者用シェルター	建築		○	同上
⑥ その他公共施設				
⑥-9 地域情報案内板	土木	○	○	本要求水準書に示す要求事項に基づき基本設計及び実施設計を行う。

※ 施設区分は、「建築：建築設計の対象」、「土木：土木設計の対象」を示す。

※ 「○」は本設計業務において特定事業者が行うことを示す。

2 各業務の水準

(1) 各種調査等

- 設計業務に必要となる、現況測量、地質調査等を適切に行うこと。
- 騒音、振動、臭気等、対象施設の整備により想定される周辺家屋等への影響について調査すること。

(2) 建築設計

ア 基本設計

(ア) 基本事項

- 特定事業者は、「1 基本事項 (2) 業務範囲」で示した施設（建築）の基本設計を行う。

(イ) 基本設計図書

- 特定事業者は、実施設計を行う前に、以下の(ア)～(ク)の項目における基本設計を市に提出し確認を得ること。なお、要求水準確認表の書式は業務着手の前に市と協議の上、確認すること。
- 提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データも提出すること。(CAD データについては、SFC 形式とすること。)

①建築計画

- 計画概要書
- 建物概要・面積表・法規チェック
- 建物配置計画
- 施設レイアウト・動線計画
- 備品什器仕様・レイアウト計画
- 平面計画・断面計画・立面計画
- 色彩計画
- 内観・外観デザイン計画（各施設（建築）の外観・内観パース含む）
- 内装仕様・外装仕様（使用材料）
- セキュリティ計画
- 防災計画

②構造計画

- 計画概要書
- 基本構造計画

③電気設備計画

- 計画概要書

- 仕様概要

④機械設備計画

- 計画概要書
- 仕様概要

⑤外構計画

- 計画概要書
- 舗装・植栽計画等

⑥施工計画

- 施工計画概要書
- 概算工事工程表（着工までの実施設計、各協議、申請期間を含む）

⑦その他

- 打ち合わせ議事録
- 要求水準確認表
- 必要と思われる図面、計画書等
- 概算工事費内訳書

⑧関係各機関との事前協議

- 建築確認申請及び関係条例
- 官庁との事前協議記録
- 関係機関との協議

イ 実施設計

(7) 基本事項

- 特定事業者は、「1 基本事項 (2) 業務範囲」で示した施設（建築）の実施設計を行う。また、以下の点に留意し、業務を実施すること。
- 関係各機関と十分打ち合わせを行うこと。
- 公共建築工事標準仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）（最新版）等の関係法令、基準等を遵守すること。
- 業務実施期間中、市に対して作業の報告（中間報告）を行い、業務終了後設計業務完了届のほか必要な資料を提出し、市に確認を受けること。

(4) 実施設計図書

実施設計業務の成果は設計図書として、主に以下に示す設計図、その他資料をとりまとめる

こと。要求水準確認表は、基本設計業務において作成した要求水準確認表に基づき、基本設計着手時からの経緯が分かるよう、同様の書式で作成すること。

設計図書の提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データも提出すること。(CAD データについては、SFC 形式とすること。)

①建築設計図書

特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、面積表、仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、階段詳細図、平面詳細図、断面詳細図、各部詳細図、展開図、伏せ図、建具図、サイン計画、便所詳細図、エレベーター詳細図、外構図、完成予想図（各施設（建築）の外観パース図、内観パース図）、その他必要と思われる図面等。

②構造設計図書

特記仕様書、図面リスト、各種構造図、構造計算書、その他必要と思われる図面等。

③電気設備設計図書

特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、動力設備図、弱電設備図、消防設備図、エレベーター設備図、各種計算書、その他必要と思われる図面等。

④機械設備設計図書

特記仕様書、図面リスト、給排水衛生設備図、消防設備図、空調設備図、換気設備図、昇降機図面、衛生機器リスト、空調機器リスト、各種計算書、その他必要と思われる図面等。

⑤施工計画書

仮設計画、工事事務所の設置位置、使用材料一式、工事資機材一式、施工体制一式、資材置き場、工事工程表、残土処理、その他必要と思われる図書等。

⑥その他

工事費内訳書、積算数量調書、打ち合わせ議事録、要求水準確認表、図面データ、製本図面（竣工図、施工図）。

(3) 土木設計

ア 基本設計（概略設計）

(7) 基本事項

- 特定事業者は、「1 基本事項 (2) 業務範囲」で示した施設（土木）の基本設計（概略設計）を行う。

(4) 基本設計（概略設計）図書

- 特定事業者は、実施設計（詳細設計）を行う前に、以下の(7)～(エ)の項目における基本

設計（概略設計）を市に提出し確認を得ること。なお、要求水準確認表の書式は業務着手の前に市と協議の上、確認すること。

- 提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データも提出すること。（CAD データについては、SFC 形式とすること。）

①土木施設設計

- 全体配置計画、造成設計、給水設備設計、排水施設設計（雨水・汚水）、電気設備設計、植栽設計、休養・便益施設設計、管理施設設計、建築設計（大屋根、シェルター類、トイレ等）、サイン設計、舗装等設計、上記設計に係る各種計算書等

②施工計画

- 施工計画書
- 概算工事工程表（着工までの実施設計、各協議、申請期間を含む）

③その他

- 打ち合わせ議事録
- 要求水準確認表
- 必要と思われる図面、計画書等
- 概算工事費内訳書

④関係各機関との事前協議

- 関係条例
- 官庁との事前協議記録
- 関係機関との協議

イ 実施設計（詳細設計）

(7) 基本事項

- 特定事業者は、「1 基本事項 （2）業務範囲」で示した施設の実施設計（土木詳細設計）を行う。また、以下の点に留意し、業務を実施すること。
- 関係各機関と十分打ち合わせを行うこと。
- 土木工事共通仕様書（福岡県県土整備部）及び設計業務等共通仕様書（福岡県県土整備部）（最新版）等の関係法令、基準等を遵守すること。
- 業務実施期間中、市に対して作業の報告（中間報告）を行い、業務終了後設計業務完了届のほか必要な資料を提出し、市に確認を受けること。

(4) 実施設計（詳細設計）図書

実施設計業務の成果は設計図書として、主に以下に示す設計図、その他資料をとりまとめる

こと。要求水準確認表は、基本設計業務において作成した要求水準確認表に基づき、基本設計着手時からの経緯が分かるよう、同様の書式で作成すること。

設計図書の提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データも提出すること。(CAD データについては、SFC 形式とすること。)

①土木施設設計図書

特記仕様書、図面リスト、実施設計平面図、割付平面図、造成平面図、造成断面図、給水平面図、排水平面図(雨水・汚水)、植栽平面図、電気設備平面図、管理施設平面図、各種施設の構造図・標準断面図・横断面図、その他必要と思われる図面等。

②施工計画書

仮設計画、工事事務所の設置位置、使用材料一式、工事資機材一式、施工体制一式、資材置き場、工事工程表、残土処理、その他必要と思われる図書等。

③その他

工事費内訳書、積算数量調書、打ち合わせ議事録、要求水準確認表、図面データ、製本図面(竣工図、施工図)。

(4) 申請業務等

- 特定事業者は、対象施設の計画通知ほか各種申請業務を行い、申請手続きに関する関係機関との協議内容を市に報告するとともに、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。
- 建築基準法に基づく許可の手続きについては、福岡県建築審査会の同意を要するため、市と協働して許可申請を行うこと。なお、許可申請に当たっては、事前協議等の期間も考慮し、余裕をもって進めること。
- 申請業務においては、申請にともなう各関係諸官庁との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。
- 建設工事に伴う各種申請図書の作成及び提出、申請図書作成に伴う各関係諸官庁との協議、調整等を行うこと。
- 申請等に用いた資料及び関係諸官庁より受領した資料は、とりまとめて市に提出すること。なお、提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。

(5) その他協議の実施・協力等

- 特定事業者は、市が別途依頼しているアドバイザー（有識者）による設計監修・協議に協力すること。なお、アドバイザー費用は本事業のサービス対価に含めるものとし、以下を想定する。

＜アドバイザー費用の想定＞

0.5 人／回、計 36 回程度を想定し、技術報酬費は国土交通省が公表する設計業務委託等技術者単価の基準日額（主任技術者）によるものとする。

- 特定事業者は、対象施設の設計内容等に関して、事業対象地の鉄道事業者やその他関係機関との協議に協力すること。
- 市が主催する住民等を対象とした本事業に関する説明会やワークショップ等への協力を行い、その結果を設計内容に反映すること。なお、説明会やワークショップは個々の施設を対象としたものではなく、本事業全体に関わる内容を想定し、開催回数は 3 回程度を予定している。詳細については市との協議により決定する。

VII 工事監理業務の要求水準

特定事業者は、対象施設（建築）の建設に関し、以下の工事監理業務を行う。

- 工事監理者は、自らの責任により実施設計図書を監理すること。
- 工事監理者は、要求水準及び提案内容の設計意図を十分把握し監理すること。
- 工事監理者は、建設工事着手前に工事監理概要書（各種打ち合わせ・検査日程等、工事管理体制、工事監理業務着手届を明記した工程表を含む）を市に提出し、承認を得ること。
- 工事監理者は、市があらかじめ定めた時期において、工事の進捗状況等を報告するほか、市から要請があった場合には適時報告、説明等を行うこと。
- 工事監理者は建築基準法第7条による建築物に関する完了検査の申請とこれに伴う作業等を行うこと。
- 特定事業者は、市が実施する対象施設の竣工確認検査の2週間前までに、工事監理報告書及び要求水準確認表を市に提出すること。なお、提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。
- 要求水準確認表は、設計業務において作成した要求水準確認表に基づき、基本設計着手時から実施設計、施工段階の経緯が分かるよう、同様の書式で作成すること。

VIII 建設業務の要求水準

特定事業者は、設計業務において提案した対象施設の整備について、建設工事を行う。

1 基本事項

- 関連法令等を遵守すること。
- 必要に応じて、説明会等を開催し、近隣住民への周知を図ること。
- 近隣及び工事関係者の安全確保と騒音、振動、臭気等の環境確保に十分配慮すること。
- 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分行い、工事の円滑な進行や常駐警備員を配置するなど安全を確保すること。
- 工事や工程の工夫等により、工期の順守と短縮を図ると共に、近隣住民への周知を徹底して作業時間に関する了解を得ること。
- 対象施設の建設は、令和9年3月末までに竣工検査を済ませ、市に報告を行うこと。
- 対象施設は、国土交通省社会資本整備総合交付金（まちなかウォークアブル推進事業、都市再生整備計画事業）の交付を受ける予定であり、特定事業者は、対象内外事業の区分や工事費・設計費算出等の資料を作成し、市が行う申請手続き並びに会計検査の支援を行うこと。

2 建設業務の要求水準

(1) 着工前業務

- 特定事業者は設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を行うこと。
- 解体及び撤去工事前に先立ち、詳細工程表を含む施工計画書を作成し、以下の書類を添付の上市に報告し、確認を受けること。
 - 施工計画書
 - 工事実施体制
 - 施工体制台帳
 - 工事着手届
 - 現場代理人、監理技術者、主任技術者等の通知書（経歴書を添付）
 - 仮設計画書
 - 工事記録写真撮影計画書
 - 主要資機材一覧表
 - 施工体系図
 - その他市が求める書類
- 工事の記録簿の作成を行い、常に工事現場に整備する。特定事業者自らが実施する竣工検査の後、竣工図等と共に整理し、市に提出すること。
- 各種届出、申請、許認可等の書類の写し等を市に提出すること。

- ・ 周辺環境や交通、通行者の安全対策を十分に講じること。
- ・ 特定事業者は、対象施設の建設の着実な履行に向け、適宜、建設工事保険等に参加すること。

(2) 建設期間中業務

- ・ 各種法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書等に従う適切な建設工事を実施すること。
- ・ 特定事業者は、定期的に施工管理状況の報告を行う。報告は、毎月の月報にとりまとめること。
- ・ 特定事業者は、市に対し、中間確認に必要な資料を提出すること。
- ・ 建設期間中及び建設業務完了後に事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知すること。なお市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- ・ 市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができると共に、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- ・ 市が検査、会議、現場等に立ち会う場合、事業者は協力すること。
- ・ 建設期間中は以下の書類を市に提出し、確認を得ること。
 - ・ 機材等承諾願
 - ・ 残土処分計画書、報告書
 - ・ 産業廃棄物処分計画書、報告書（マニフェスト含む）
 - ・ 生コンクリート配合計画書
 - ・ 各種試験成績書
 - ・ 各種出荷証明書
 - ・ 工事監理報告書
 - ・ その他市が求める書類

(3) 建設工事完成後

- ・ 特定事業者は、対象施設の建設工事完了後速やかに、事業者自らの責任及び費用において、建築基準法その他関係法令に基づく各種検査、及び要求水準等に示された内容が満たされていることを確認する竣工検査を実施するものとし、事前にその内容を市に書面にて通知すること。
- ・ 対象施設の開設に必要な試運転等を実施すること。
- ・ 特定事業者は、竣工検査の結果を、建築基準法第7条に規定する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に報告すること。
- ・ 特定事業者は、竣工検査の実施及び市への報告後、什器備品等の設置を行い、竣工図書と合わせて市による竣工確認検査を受けること。
- ・ 市は特定事業者から竣工確認検査の申し入れを受けた後、竣工確認検査を実施し検査合格を確認した後、特定事業者より本施設の鍵の引渡しを受け、特定事業者に建設業務完了の

確認を通知する。

- 竣工図書は原則以下とし、詳細については市と協議の上、整理すること。竣工図書の提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データも提出すること。(CAD データについては、SFC 形式とすること。)

<竣工図書リスト>

- 工事完成届
- 施工図 (全ての工種)
- 竣工図 (建築・外構、構造、広場、公園)
- 竣工図 (電気設備)
- 竣工図 (機械設備)
- 竣工図 (什器備品配置表、製作家具等完成図)
- 各種試験成績書
- 什器備品リスト及びカタログ
- 竣工検査調書 (特定事業者が実施したもの、検査済証その他の検査結果等含む)
- 各種取扱説明書、保証書等
- 建築物等の利用に関する説明書 (「建築物等の利用に関する説明書作成の手引き」(国土交通省大臣官房官庁営繕部)に基づき作成)
- 工事写真
- 要求水準確認表
- その他必要な届出等資料

(4) 什器備品の調達・設置業務

特定事業者は、対象施設の供用開始までの期間について、下記に示す必要な準備業務等を行うこと。

- 特定事業者は、対象施設の竣工検査実施後、対象施設の什器備品を搬入設置する。
- 什器備品の調達については、実施設計時からの変更の有無に関わらず、製品仕様を市に確認すること。
- 什器備品の搬入設置は、対象施設の破損等を生じないように、適切に養生等の対策を行い実施すること。

IX 配置予定技術者

特定事業者は、設計業務、工事監理業務、建設業務の実施にあたり、以下の技術者を配置すること。

業務	配置予定技術者の要件
設計 業務	<p>【建築設計（基本設計及び実施設計）】 （複合施設、高架下駐輪場（立体駐輪場）、歩行者用シェルター、白木原下大利大屋根）</p> <ul style="list-style-type: none"> • 一級建築士資格を有する管理技術者及び照査技術者を1名ずつ配置すること。 • 建築、構造、電気設備、機械設備の各主任技術者を1名配置すること。 • 管理技術者、照査技術者及び各主任技術者の兼務は認めない。 • 各主任技術者は一級建築士とするが、電気設備、機械設備の主任技術者は建築設備士も可とする。 • 管理技術者、照査技術者及び各主任技術者は、実施設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。 • 管理技術者は、平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積1,000㎡以上の公共施設等（新築に限る。）の実実施設計業務実績を有すること。 <p>【土木設計（基本設計及び実施設計）】 （高架下広場・公園、高架下遊歩道、高架下イベント広場、高架下駐輪場（平面駐輪場））</p> <ul style="list-style-type: none"> • 下記に定めるいずれかの資格を有する管理技術者、照査技術者及び主任技術者を1名ずつ配置すること。 <ol style="list-style-type: none"> ① 技術士（総合監理部門：建設） ② 技術士（建設部門：都市及び地方計画） ③ 技術士（建設部門：道路） • 管理技術者、照査技術者及び主任技術者の兼務は認めない。 • 管理技術者、照査技術者及び各主任技術者は、実施設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。 • 管理技術者は、平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、敷地面積が500㎡以上の広場・公園の実実施設計業務の実績を有すること。
工事 監理 業務	<p>（複合施設、高架下駐輪場（立体駐輪場）、歩行者用シェルター、白木原下大利大屋根）</p> <ul style="list-style-type: none"> • 工事監理者を配置すること。 • 工事監理者は一級建築士とすること。 • 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床

	<p>面積 1,000 m²以上の公共施設（新築に限る。）の工事監理業務実績を有すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 工事監理者は、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。 <p>（その他）</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建築物を設置する場合は、法令に基づき、適切に配置すること。
建設業務	<ul style="list-style-type: none"> • 建設企業（建築）と直接的かつ恒常的な雇用関係にある現場代理人（建設業法第 19 条の 2）を配置すること。 <p>【建築工事】</p> <p>（複合施設、高架下駐輪場（立体駐輪場）、歩行者用シェルター、白木原下大利大屋根）</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建設業法第 26 条第 1 項に定める監理技術者又は主任技術者を配置すること。また、必要に応じて、監理技術者補佐（建設業法第 26 条第 3 項）及び専門技術者（建設業法 26 条の 2）を配置すること。 • 監理技術者又は主任技術者は、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。 • 監理技術者又は主任技術者は、平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した工事において、延床面積 1,000 m²以上の公共施設（新築に限る。）の建設業務（建築一式工事）の実績を有すること。 <p>【土木工事】</p> <p>（高架下広場・公園、高架下遊歩道、高架下イベント広場、高架下駐輪場（平面駐輪場））</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建設業法第 26 条第 1 項に定める監理技術者又は主任技術者を配置すること。また、必要に応じて、建設業法第 26 条第 3 項に定める監理技術者補佐及び同法 26 条の 2 に定める専門技術者を配置すること。 • 監理技術者又は主任技術者は、建設工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合、本書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置することとし、あらかじめ市の確認を得ること。 • 監理技術者又は主任技術者は、平成 23 年 4 月 1 日から参加資格確認基準日までの間に完了した工事において、敷地面積が 500 m²以上の広場・公園の建設業務の実績を有すること。

第3. 開館・供用開始準備業務

1 基本事項

- 対象施設の開館・供用開始は、令和9年4月を予定している。特定事業者は、開館・供用開始までの期間について、下記に示す必要な準備行為等を行うこと。
- なお、開館・供用開始準備業務の実施主体は、原則として特定事業者が行うものとするが、対象施設の利用者の利便性等を考慮し、市が自ら行う方が効率的・効果的に公共サービスを提供できると判断される場合は、市と特定事業者（指定管理者）の協議の上、取り決めるものとする。

2 各業務の水準

(1) 全般行為

- 開館・供用開始日に対象施設の供用を開始できるように、施設、設備の準備及び物品等の調達、搬入、設置等の準備を行うこと。
- 特定事業者は、対象施設をPRするためのグッズ等を市の承認を得て作成することができる。

(2) 施設運営に関する準備行為

- 竣工後、備品及び消耗品等の搬入時には必ず特定事業者が立ち会い、物品数及び配置場所に関して一覧を作成し、市に提出すること。

(3) 施設の利用申請受付に関する準備行為

- 対象施設の予約の受付開始日及び案内開始日は、事業契約締結後、特定事業者と協議の上、決定する。特定事業者は、円滑に予約受付が開始できるよう、必要な準備を市と協議して実施すること。
- 特定事業者は、対象施設の案内開始までに、施設の「利用案内（案）」及び「使用規則（案）」を作成し、市に提出すること。

(4) 施設の広報に関する準備行為

- 対象施設の開館に先立ち、初年度に開催する予定の指定事業、自主事業等を広く市民に周知するための広報活動を行うこと。また、特定事業者は、広報活動として近隣住民等向けのプレオープンイベント等を市の承諾を得て企画・実施すること。
- 特定事業者がインターネットのホームページにより、利用者へのPRや施設紹介の検討を行う場合、作成に当たって市の了解をとること（ホームページ開設費用は特定事業者の負担とする）。また、市は市のホームページ上にてPRを行う際、特定事業者と連携をとる。
- 当該事項に必要な機器は特定事業者が準備をすること。

(5) 開館記念式典（オープニングイベント）の企画提案・実施

- 特定事業者は、高架下多目的施設（複合施設、高架下イベント広場、白木原下大利大屋根）の開館に先立ち、開館記念式典（オープニングイベント）の企画について提案すること。
- 特定事業者は、市と連携しオープニングイベントを実施する。企画提案にあたっては、概ね以下の内容を踏まえるが、特定事業者は市と複数回協議を重ねてイベント内容を決定すること。
- オープニングイベントの実施場所は、高架下イベント広場を基本とし、市の承諾をとること。

項目	負担範囲	負担内容
企画	特定事業者	企画・立案 市との協議
広報 (ウェブ上のもの)	市 特定事業者	市ホームページ掲載 (市) SNS等を通じての発信 (特定事業者)
広報 (ウェブ以外)	市 特定事業者	広報誌掲載 (市) 通知作成・発送 (市) チラシ作成 (特定事業者) 配布 (市及び特定事業者)
実施	市 特定事業者	実施費用 (サービス対価を含む) (市) 実施運営 (特定事業者)

< オープニングイベントの概要 (例) >

- 市長あいさつ
- 特定事業者あいさつ
- 来賓紹介・あいさつ
- テープカット
- 施設を活用したイベント等の実施
- 施設見学会

第4. 総括管理業務に係る要求水準

I 基本事項

1 基本的な考え方

- 総括管理業務とは、本事業における維持管理業務、運營業務及びにぎわい創出事業等実施業務の全般的な総括を行う業務である。総括管理業務の執行について総合的な管理を行う総括責任者を配置し、全体管理、連絡調整等の総括管理業務全体について効率的な執行を図ること。
- 対象施設は、地方自治法に基づく指定管理者制度による管理・運営を行う。

2 基本事項

(1) 業務実施期間

- 総括管理業務の実施期間は、令和9年4月1日～令和24年3月31日（15年間）とする。

(2) 対象業務

特定事業者は、次の項目について、総括管理業務を行うものとする。

- 日常管理業務
- その他の管理業務

(3) 総括責任者の要件

特定事業者は、総括責任者の選任にあたり、以下を条件として人選を行うこと。

なお、令和9年4月からの対象施設の供用開始を見据え、総括管理業務が円滑に行えるよう選任すること。また、やむを得ず業務期間中に総括責任者を変更しようとする場合は、以下の総括責任者の要件と同等以上の経歴・能力を有する者を選任し、事前に市の承諾を得ること。

総括責任者の要件	<ul style="list-style-type: none">• 平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、本事業に類似する公共施設又は民間施設の施設管理業務の実務実績を有し、業務に精通していること。• 業務全体を総合的に把握し調整を行うことのできる知識・経験・コミュニケーション能力を有すること。• 維持管理業務及び運營業務の責任者との兼務は認めない。
----------	---

(4) 業務の基本事項

- 施設の特色、設備内容等を十分に把握し、管理業務全体の調整を図る。
- 施設の利用状況及び利用内容に柔軟に対応した業務の全体的推進を図る。
- 第5、第6に示す業務毎に従事者の中から責任者を選任し、連絡調整を密にしながら、業

務停滞がないよう管理業務全体を統括する。

- 臨時に対象施設の休館日または利用時間を定める場合は、あらかじめ市の承認を受けること。
- 休館日、利用時間、使用料（減免、還付制度を含む）は、公にしておくこと。
- 特定事業者は、施設等及び物品を滅失し、又は施設等及び物品をき損したときは、速やかに市に報告すること。
- 防火管理及び消防計画等の策定に当たっては、消防法第 8 条を遵守し、防火管理者等を配置すること。
- 防災、防犯その他不測の事態への対応等について、職員に周知徹底すること。
- 本事業に係る会計書類は、各会計年度の終了後、事業期間が終了するまで保存すること。
- 対象施設の維持管理・運営に関し、特定事業者自ら業務モニタリングを行い、その結果を市に報告すること。
- 特定事業者は、対象施設の維持管理・運営における市民ニーズの把握及び利用者の満足度を把握するため、年 1 回以上のアンケート調査を実施すること。
- 上記の調査は、指定事業及び自主事業に関するアンケート調査とは別途行うものとし、アンケート内容及び実施時期等の方法については、事前に市に確認すること。
- 市は、特定事業者が自ら行うモニタリングとは別に、市の基準に基づき、本事業のモニタリングを行う。その結果について特定事業者と情報共有し、修正点がある場合は両者協議の上、特定事業者は改善計画を作成し改善計画を遂行すること。

(5) 環境への配慮事項

特定事業者は、総括管理業務、維持管理業務、運營業務の執行にあたり、以下のとおり環境への配慮に留意すること。

- 電気、ガス等のエネルギー使用量削減に向けた目標を設定し、取組みを進め、省エネルギーの徹底と二酸化炭素など温室効果ガスの排出抑制に努め、廃棄物の発生を抑制しリサイクルの推進や適正処理を図ること。
- 環境に配慮した商品、サービスの購入（グリーン購入）を推進し、また、廃棄にあたっては資源の有効活用や適正処理を図ること。
- 化学物質・感染性廃棄物等のリスク管理を行い、環境や人に影響を及ぼす事故を防止すること。
- 施設利用者等に対して環境の保全及び創造に関する情報提供に努めるとともに、業務に関わるものに対する教育及び学習の推進に努めること。

(6) 保険について

- 特定事業者が負担者となる第三者賠償に備え、あらかじめ損害保険に加入する等、必要な措置を講じること。

(7) 市との連絡調整（提出書類等）

以下の書類を提出し、市の確認を受けること。記載内容の詳細は事業契約後に市と協議すること。

表 維持管理業務、運営業務、にぎわい創出事業等実施業務に係る提出書類

分類	作成書類	提出頻度	提出期限	内容
事業計画	事業計画	1回/年	前年度3月末日	実施体制、連絡先、業務計画、長期修繕計画、モニタリング実施計画、危機管理マニュアル、各種業務マニュアル等（市税の滞納無証明書を添付すること）
	開館・供用開始準備関係書類	1回		実施体制、連絡先、業務計画、開館式典計画
	収支予算書	1回/年	前年度3月末日	収入・支出の計画等（支出項目は詳細項目まで明示すること。）
	イベント等実施事業	1回/年	前年度3月末日	事業実施内容、場所、時間、参加料金（予定）、収支予測等
	付帯事業計画書	1回/年	前年度3月末日	実施体制、連絡先、業務計画、収支予測等
業務報告	事業報告書	1回/年	毎年度4月末日	前年度の事業内容及び利用者アンケート調査集計・分析結果の報告、管理に係る収支決算書、指定・自主事業の報告等
	定例業務報告書	4半期毎	各期末終了後15日以内	業務の実施内容報告、業務に係る収支報告、対象施設の利用案内、使用規則等
	利用状況分析報告書	1回/年	事業年度終了後30日以内	管理実績・利用実績（設備管理状況・事業実施状況・利用者数、利用団体数、各種収支、利用料金収支等）・開館準備業務実施実績、要望・苦情等の状況と対応策等
	自己評価書	1回/年	事業年度終了後30日以内	自らが設定したモニタリング項目に基づいた自己評価結果
	イベント等実施事業	4半期毎	各期末終了後15日以内	収支報告、利用者数等各事業別明細、アンケート調査結果等
	付帯事業報告書	1回/年	毎年度4月末日	前年度の事業内容の報告

II 各業務の水準

1 日常管理業務

(1) 管理業務全般の指揮、管理、監督

- 対象施設の設置目的、特性等を踏まえ、利用者の利便性に配慮し、効果的・効率的な管理・運営を行うこと。

(2) その他必要な連絡調整の実施

- 特定事業者は、上記の(1)で定める事項以外にも、必要に応じて市との連絡調整を行い対象施設が円滑に管理・運営できるよう配慮すること。

(3) 利用案内等業務

- 特定事業者は、対象施設の利用促進及び広報宣伝に関し、利用案内の作成、配布、補充及びホームページの作成、管理を行うとともに、指定事業や自主事業を適宜ホームページに更新すること。
- 利用案内を変更する場合には、事前に必要に応じて市と協議し変更すること。
- 利用案内は、施設において常時配布・閲覧できるようにするとともに、ホームページなどで広く周知すること。
- 対象施設の利用等に関する情報発信にあたっては、マスメディア等にも情報提供を行い、広く周知できるようにすること。
- 施設の見学、視察等に係る申し込みがあった場合は、市と連絡・調整を行い適切に対応すること。

(4) 各業務間の連絡調整

- 対象施設の管理・運営にあたっては、各業務間の連絡調整・連携を十分に行い、利用者に対して安全かつスムーズなサービスの提供が行えるようにすること。
- 各業務間の連絡調整・連携に当たっては、各機能に係る市の関係課職員を含めた連絡調整会議を原則1カ月に1度実施すること。必要がある場合は、この限りではなく随時連絡を取ること。
- 本事業の対象施設及び事業対象地内の民間施設を含めた連絡会議を3か月に1度実施し、連絡調整・連携を行うこと。

(5) 従業員の管理・監督

ア 名簿の提出

- 特定事業者は、対象施設の管理・運営にあたり、各業務に配置する人員について、予め顔写真を添付した一覧表、各人員配置を示す組織表（必要に応じ有資格証明書の写しを添付）を事業計画書とともに提出すること。また、配置人員の変更がある場合は、都度、市に報告し、再提出すること。

イ 従業員の管理教育

- 各業務従業員は、そのサービスにあたって、品位を保ち、規律を守り、各自の担当業務に精通すること。

(6) 備品等の管理、管理台帳の作成

ア 基本方針

- 特定事業者は、対象施設の設備、備品等について、施設利用者への貸出を行うほか、維持管理・運営に必要な場合において使用することができる。

イ 備品管理台帳

- 特定事業者は、備品管理台帳を作成し適切に管理を行うこと。
- 特定事業者が自らの責において購入する備品（特定事業者の事務等に必要であり、対象施設のサービス提供と直接関係しないもの）は対象施設の備品と区分すること。
- 備品管理台帳は、修繕更新記録を明確に記し、備品管理台帳と備品所在の突合せを行い、その結果を事業報告書にて市に報告すること。

(7) 防犯カメラ設置運用要領の策定

- 特定事業者は、防犯カメラを設置する施設について、「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」に基づいて、防犯カメラ設置運用要領を策定するとともに、関係職員に研修等を実施し、運用要綱の内容の徹底やプライバシー保護に関する意識啓発を行うこと。

2 その他の管理業務

(1) 利用者等の安全に関する業務

ア 危機管理業務

(7) 危機管理マニュアル

- 特定事業者は、市の防災施策を踏まえた危機管理マニュアル及び防災計画を作成し、市の確認を得た上で、春日・大野城・那珂川消防組合消防本部に提出すること。変更を行った場合も、同様の手続きとする。
- 危機管理については、所轄の消防署と協議を行うこと。
- 消防法に基づく消防訓練を年2回行うこと。また、利用者がいることを想定した避難誘導訓練も年1回行うこと。

(4) 救命講習の受講

- 普通救命講習を受講し、AED（自動体外式除細動器）を取り扱うことができる従業員を配置し、複数年に1度再受講をすること。

イ 災害等発生時対応業務

- 特定事業者は、市に代わり公の施設の管理を代行するものとして、災害等の発生時には、大野城市地域防災計画等に基づき、適切に対応するとともに、日頃から関係職員等に周知すること。
- 大規模災害等の発生時には市と連携し、施設を必要に応じて開放すること。また、それによって発生した損失については、後日市と協議をすること。
- 風水害や地震等の災害発生時には、一時避難場所及び帰宅困難者の一時避難のための場所として市が使用する場合がありますため、必要な協力を行うこと。
- 災害発生時の具体的計画を立て、災害発生時の関係機関への通報及び連絡体制を整備し、それらを定期的に職員に周知するとともに、定期的に避難、救出その他必要な訓練を行うこと。

(2) 立入り検査等の立会い及び必要な手続き等の実施

- 特定事業者は、対象施設の維持管理・運営にあたり、法定点検等その他関係官公庁が実施する立ち入り検査等を行う場合、立ち会い及び必要な手続き等について対応すること。

(3) その他、市の指示する事項

- 特定事業者は、対象施設の維持管理・運営にあたり、適宜市の検査及び市の指示を受ける等、市との連絡調整を密にし、各業務の処理状況について報告を行うこと。これらの報告等は、書面にて提出すること。

(4) セルフモニタリングの実施

- 特定事業者は、セルフモニタリングとして、自らの提案に基づく事業内容について、下請企業を含み、その履行状況を確認すること。
- 履行状況の確認は、利用者数等の物理的に測定可能なものと、イベント時のサービス提供状況等の物理的に測定困難なもの両方を含み、当該内容の確認を定期的又は随時に実施すること。
- 本事業のサービス受益者への満足度調査を適時実施すること。
- セルフモニタリングの結果について、市に報告できるよう、事業報告書及び自己評価書等を作成すること。

第5. 維持管理業務に係る要求水準

I 基本事項

1 維持管理の基本方針

- 市は、高架下の施設特性を踏まえ長期的視点にたった効果的かつ効率的な維持管理の実施を期待する。
- 特定事業者は、対象施設の機能・性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質、水準等を維持すること。
- 公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。
- 維持管理業務は予防保全を基本とし、劣化による危険、障害の発生を未然に防ぐよう努めること。
- 施設利用者の安全確保に努めること。
- 施設環境を良好に保ち、施設利用者の健康被害を防止すること。
- 省資源・省エネルギーに努めること。
- ライフサイクルコストの削減に努めること。
- 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- 故障等による公共サービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。
- 特定事業者は、広場・公園等の維持管理業務においては市民団体による自治会活動や公園愛護活動への調整及び協力を行うこと。
- 維持管理業務は、地方自治法に基づく指定管理者制度により行うものとする。

2 維持管理の基本事項

(1) 業務実施時期

- 維持管理業務の実施期間は、令和9年4月1日～令和24年3月31日（15年間）とする。

(2) 対象業務

- 特定事業者は、次の項目について対象施設の維持管理業務を行うものとする。

ア 「高架下広場・公園」、「高架下遊歩道」、「歩行者用シェルター」の維持管理業務

(ア) 植栽管理

(イ) 保守・点検（園路・広場、遊具施設、休養施設、シェルターなど、環境衛生管理含む）

(ウ) 清掃

(エ) 修繕・更新

イ 「高架下多目的施設」の維持管理業務

- (ア) 保守・点検（建築物、建築設備、外構、広場、大屋根、環境衛生管理含む）
- (イ) 清掃
- (ウ) 警備
- (エ) 備品管理
- (オ) 修繕・更新

ウ 「駐輪場」の維持管理業務

- (ア) 保守・点検（建築物、建築設備、駐輪場機器、環境衛生管理含む）
- (イ) 清掃
- (ウ) 警備
- (エ) 備品管理
- (オ) 修繕・更新

エ 「その他公共施設」の維持管理業務

- (ア) 保守・点検（歩道、広場、駐輪場・駐車場機器、シェルターなど）
- (イ) 清掃
- (ウ) 警備
- (エ) 修繕・更新

(3) 業務執行体制

- 維持管理業務を実施するに当たり、以下の事項に準拠し実施体制を明確にし、市に報告すること。
 - 1) 維持管理業務全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を置く。
 - 2) 業務区分ごとに、主な業務担当者として、必要な業務遂行能力を有すると思われる業務主任を選定する。
 - 3) 法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任する。
 - 4) 業務主任は、業務区分の複数を兼務することは可能とする。
 - 5) 業務責任者と業務主任は兼務不可とする。

(4) 業務責任者の要件

特定事業者は、維持管理業務の責任者の選任にあたり、以下を条件として人選を行うこと。

なお、令和9年4月からの対象施設の供用開始を見据え、各施設の維持管理業務が円滑に行えるよう選任すること。また、やむを得ず業務期間中に維持管理業務の責任者を変更しようとする場合は、以下の維持管理業務の責任者の要件と同等以上の経歴・能力を有する者を選任し、事前に市の承諾を得ること。

維持管理業務の責任者の要件	<ul style="list-style-type: none">平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、延床面積1,000㎡以上の建築物の維持管理業務の実務実績を有し、業務に精通していること。業務全体を総合的に把握し調整を行うことのできる知識・経験・コミュニケーション能力を有すること。総括管理業務及び運営業務の責任者との兼務は認めない。
---------------	---

(5) 業務計画

- 本業務の実施に先立ち業務の区分ごとに実施体制、実施工程、作業項目、作業内容等必要な項目を記載した年間の業務計画書を作成する。業務計画書は、実施する年度の1か月前に市に提出し、報告すること。また、業務計画書の提出と合わせ、事業期間における長期修繕計画を提出すること。
- 業務計画書の作成に当たっては、関連する全ての法令・基準・規則等及び本事業を行うに当たり必要とされる、その他の市条例について遵守すると共に以下の項目に配慮すること。なお「建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房庁営繕部）」（最新版）及び「土木工事共通仕様書（案）（国土交通省）」（最新版）を参考に該当する項目、内容を設定する。

- 1) 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- 2) 施設環境を良好に保ち、公共サービス利用者の健康被害を防止すること。
- 3) 公共サービス利用者の安全確保に努めること。
- 4) 建築物（付帯設備を含む）が有する性能を保つこと。
- 5) 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。
- 6) 省資源、省エネルギーに努めること。
- 7) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- 8) 建築物等の財産価値の存続を図ること。
- 9) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- 10) 故障等による公共サービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。

(6) **業務報告**

- 本業務に係る実施状況や維持管理等の記録を報告書として3ヶ月毎に作成し、報告を行うこととする。また、本業務に関する苦情については苦情を受けた当日中に、利用者の安全性を損なう、若しくは、その恐れのある事象が発生した場合には随時、市に報告すること。

(7) **報告書等の整理・保管・管理**

- 本業務における業務計画書や業務報告書、維持管理等の記録などをわかり易く整理し、市の要請に応じて速やかに提示することができるよう事業期間を通じて保管・管理しておくこと。
- なお、上記維持管理等の記録には各種設備の点検記録・補修記録・事故記録・営繕工事完成図書を含むものとし、修繕等において設計図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映すること。

(8) **緊急時等の対応**

- 本事業の期間中、緊急時・非常時及び本業務に関する苦情に迅速に対応できるように業務責任者を中心に連絡体制、対策マニュアル等を設定し、本業務の開始前に市に報告すること。緊急時・非常時及び本業務に関する苦情に対し、市の職員、担当者から要請を受けたときには、業務責任者及び業務主任、並びに、本業務に係わる者は業務計画外であっても出勤し、対応すること。

(9) **災害等の維持管理**

- 特定事業者は、市が対象施設の利用者の施設の利用を制限し、避難所の開設、災害救助活動の実施を最優先とする施設利用を行うことを理解し、災害時対応の障害とならないよう、日頃から適切に維持管理業務を実施すること。
- 災害の発生が予測される場合は、市に確認の上、被害を軽減するために必要な対策を実施し、市に報告すること。
- 災害が発生した場合、特定事業者は安全を確認した上で、直ちに対象施設の点検を実施し、被害状況等を速やかに市へ報告すること。
- 対象施設が被災した場合は、被害の拡大防止及びその復旧に努めること。
- 災害時対応のために使用したことにより発生する施設や設備の破損、汚れ等に対する補修・修繕等については、市が費用を負担するものとするが、事業者が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、特定事業者が費用を負担する。

(10) **光熱水費について**

- 対象施設に関する事業期間中の光熱水費については、サービス対価に含むものとする。ただし、複合施設内及び高架下駐輪場内の民間収益施設部分の光熱水費については、特定事業者の負担とする。
- 特定事業者は、環境配慮・省エネルギーに留意し、光熱水費削減に努めること。

(11) 事業期間終了時の対応について

- 特定事業者は、事業期間終了の3年前に、自ら立案・作成し更新を行った長期修繕計画に基づき、市に、事業期間終了後に必要な工事等について説明を行うこと。
- 特定事業者は、事業期間終了の1年前に、対象施設の劣化状況の点検を行うこと。点検の結果、各施設の整備水準を満たさない部分（施設利用上の問題がない範囲において、事業期間中の経年劣化は水準未達としない）について、市に報告を行うこと。
- 特定事業者は、事業期間終了の1か月前に、自らが行った対象施設の劣化状況点検結果及び最新の長期修繕計画書を、市に提出し確認を得ること。
- 市は、特定事業者から提出された書類、対象施設を確認の上、書面にて維持管理業務完了の確認を通知する。

II 「高架下広場・公園」「高架下遊歩道」「歩行者用シェルター」の維持管理業務水準

1 高架下広場・公園の要求水準

(1) 雑餉隈・栄町高架下交流広場

※ 隣接する歩道部分（本業務の設計対象業務対象外）も含めて維持管理業務の対象とする。

ア 植栽管理

業務内容	雑餉隈・栄町高架下交流広場において各植栽の特性及び生態系に配慮したうえで、適正に持続、育成するために必要な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 植栽を良好な状態に維持する。 ・ 風等により倒木しないように管理を行う。 ・ 薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、関連法令を遵守し環境等に十分配慮して行う。なお、除草剤は使用しないこと。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細※	実施回数※
	1) 樹木管理		
	ア) 中低木管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 剪定、灌水、障害枝処理、枯木撤去、施肥等を行う。 ・ 病虫害防除を行う。 	樹木の特性に応じて適宜 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

イ 保守・点検

業務内容	雑餉隈・栄町高架下交流広場において遊具などの公園施設については、重点的に監視を行い、状況をよく把握し、安全に利用できるよう管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ウッドデッキ（舗装・ステージ）、照明、案内板、ベンチ等、長寿命化計画を立て初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 日常点検	・ウッドデッキ、照明、案内板、ベンチ、等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

ウ 清掃

業務内容	雑餉隈・栄町高架下交流広場において各施設や設備については、その機能や特性を十分理解した上で、清潔かつ正常に機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・公園内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・園路、広場のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。 ・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。 	1回/週 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

エ 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。		
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。 2) 巡回警備や防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。 ・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。 ・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。 ・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。 3) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。 		

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

オ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の公園等の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 初期性能の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように公園の修繕・更新を行う。 2) 長期修繕計画書の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 3) 修繕・更新 <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。

(2) 牛頸川鉄道橋広場

※ 橋梁本体の保守・点検、修繕・更新は市が行う（本事業の対象外とする）。

ア 保守・点検

業務内容	牛頸川鉄道橋広場において遊具などの公園施設については、重点的に巡視を行い、状況をよく把握し、安全に利用できるよう管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装、照明、案内板、ベンチ、遊具、トイレ等、長寿命化計画を立て初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細※	実施回数※
	1) 工作物管理		
	ア) 遊具点検	・メーカーによる定期保守点検。	1回／年
		・遊具の日常点検（目視点検、破損、汚損箇所の確認）	1回／週
イ) 日常点検	・四阿、パーゴラ、ベンチ、野外卓、トイレ等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回／週	

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

イ 清掃

業務内容	牛頸川鉄道橋広場において各施設や設備については、その機能や特性を十分理解した上で、清潔かつ正常に機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・公園内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等であまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細※	実施回数※
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	・園路、広場のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。	1回／週
		・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。	必要に応じて
	2) トイレ清掃		
ア) 定期清掃	・水洗い、拭き掃除、ペーパー補充、汚物入れ回収等を行う。	3回／週	

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

ウ 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。 2) 巡回警備や防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。 ・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。 ・トイレ（牛頸川鉄道広場）は夜間施錠すること。なお、開錠時間は午前7時～午後8時を基本とし、市との協議により変更できるものとする ・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。 ・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。 3) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。

エ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の公園等の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 初期性能の確保 日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように公園の修繕・更新を行う。 2) 長期修繕計画書の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 3) 修繕・更新 <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。

(3) 白木原高架下公園

ア 保守・点検

業務内容	白木原高架下公園において遊具などの公園施設については、重点的に巡視を行い、状況をよく把握し、安全に利用できるよう管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装、照明、案内板、ベンチ、遊具等、長寿命化計画を立て初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 工作物管理		
	ア) 遊具点検	・メーカーによる定期保守点検。	1回/年
		・遊具の日常点検（目視点検、破損、汚損箇所の確認）	1回/週
イ) 日常点検	・四阿、パーゴラ、ベンチ、野外卓等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回/週	

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

イ 清掃

業務内容	白木原高架下公園において各施設や設備については、その機能や特性を十分理解した上で、清潔かつ正常に機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・公園内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	・園路、広場のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。	1回/週
		・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。	必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

ウ 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。 2) 巡回警備や防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。 ・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。 ・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。 ・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。 3) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。

エ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の公園等の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 初期性能の確保 日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように公園の修繕・更新を行う。 2) 長期修繕計画書の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 3) 修繕・更新 <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。

(4) 下大利駅北側公園

ア 植栽管理

業務内容	下大利駅北側公園において各植栽の特性及び生態系に配慮したうえで、適正に持続、育成するために必要な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽を良好な状態に維持する。 ・風等により倒木しないように管理を行う。 ・薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、関連法令を遵守し環境等に十分配慮して行う。なお、除草剤は使用しないこと。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 樹木管理		
	ア) 高木管理	<ul style="list-style-type: none"> ・枯損木処理、病虫害防除等を行う。 ・剪定（基本剪定・通行や防犯上の支障枝の除去） 	樹木の特性に応じて適宜
	イ) 中低木管理	<ul style="list-style-type: none"> ・剪定、灌水、障害枝処理、枯木撤去、施肥等を行う。 	樹木の特性に応じて適宜
		<ul style="list-style-type: none"> ・病虫害防除を行う。 	必要に応じて
	2) 草地管理		
	ア) 芝生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・芝刈りを行う。 	3回/年
<ul style="list-style-type: none"> ・芝生施肥、芝生目土かけ、エアレーション、人力除草を行う。 		必要に応じて	
イ) 草地管理	<ul style="list-style-type: none"> ・園内除草を行う。 	美観上、その他必要に応じて	

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

イ 保守・点検

業務内容	下大利駅北側公園において遊具などの公園施設については、重点的に巡視を行い、状況をよく把握し、安全に利用できるよう管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装、照明、案内板、ベンチ、遊具等、長寿命化計画を立て初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 遊具点検	・メーカーによる定期保守点検。	1回/年
		・遊具の日常点検（目視点検、破損、汚損箇所の確認）	1回/週
イ) 日常点検	・四阿、パーゴラ、ベンチ、野外卓等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回/週	

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

ウ 清掃

業務内容	下大利駅北側公園において各施設や設備については、その機能や特性を十分理解した上で、清潔かつ正常に機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・公園内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	・園路、広場のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。	1回/週
		・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。	必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

エ 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。		
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。 2) 巡回警備や防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。 ・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行 		

	<ul style="list-style-type: none"> う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。 ・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。 ・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。 <p>3) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。</p>
--	---

オ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の公園等の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<p>1) 初期性能の確保</p> <p>日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように公園の修繕・更新を行う。</p> <p>2) 長期修繕計画書の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。

2 高架下遊歩道の要求水準

(1) 保守・点検

業務内容	高架下遊歩道において利用者及び歩行者が安全かつ快適に利用できるように保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・舗装、照明、案内板、ベンチ等初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。 なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 日常点検	・舗装、照明、案内板、ベンチ等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(2) 清掃

業務内容	高架下遊歩道において、清潔かつ正常に機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・遊歩道内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・遊歩道内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等であまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 路面清掃		
	ア) 日常清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・路面上のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。 ・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。 	1回/週 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(3) 修繕・更新

業務内容	事業期間中の遊歩道の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 初期性能の確保 日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように施設の修繕・更新を行う。 2) 長期修繕計画書の作成 ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事

	<p>業の開始前に市に報告する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。
--	---

3 歩行者用シェルターの要求水準

(1) 保守・点検

業務内容	利用者が安全に通行できる状態を保つために歩行者用シェルターの保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・部材の劣化、損傷、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、適正な性能及び機能が維持できる状態に保つ。 ・消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・性能及び機能の低下がある場合は、速やかに対応を図り、部材の劣化、損傷、腐食、変形等がない状態に保つ。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 工作物管理		
	ア) 定期点検	・歩行用シェルターの柱・屋根・樋の清掃、電気設備・分電盤の定期点検	
	ア) 日常点検	破損・故障等の簡易的な修繕、消耗品の取替及び目視点検を行う	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(2) 修繕・更新

業務内容	事業期間中の歩行者用シェルターの基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全性の確保に十分配慮する。 ・金属部の錆び、結露やカビの発生を防止する。仮に発生した場合は、速やかに対応を図り、拡大を防止するとともにその部位については修繕等を行う。 ・建築物内外の通行等を妨げず、施設運営に支障をきたさないようにすること。 ・維持管理等期間中に修繕や更新が必要となった場合、修繕業務において適切に対応すること。 		
要求水準	<p>1) 初期性能の確保</p> <p>日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように施設の修繕・更新を行う。</p> <p>2) 長期修繕計画書の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 		

	<ul style="list-style-type: none">・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none">・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。
--	---

III 「高架下多目的施設」の維持管理業務水準

1 複合施設の要求水準

(1) 保守・点検

ア 建築物

業務内容	施設の機能と環境を維持し、利用者が安全で快適に施設を利用でき、公共サービスが常に円滑に行われるように、市の公共建築物の点検の方法に沿って、建築物の保守及び点検を実施する。
要求水準	<p>1) 保守及び点検</p> <p>ア) 内壁、外壁（柱を含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がないようにする。 ・漏水・カビ等が発生しないようにする。 <p>イ) 床</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げ材の浮き・剥れ・ひび割れ・腐食・エフロレッセンスの流出・極端な磨耗等がないようにする。 ・その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないようにする。 <p>ウ) 屋根</p> <ul style="list-style-type: none"> ・漏水のないようにする。 ・ルーフトレン及び樋が正常に機能するようにする。 <p>エ) 天井</p> <ul style="list-style-type: none"> ・漏水のないようにする。 ・仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がないようにする。 <p>オ) 建具（扉・窓・窓枠・シャッター・可動間仕切り等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・がたつき・緩み等が無く、可動部がスムーズに動くようにする。 ・所定の水密性・気密性・遮断性が保たれるようにする。 ・各部にひび割れ・破損・変形・仕上げの変退色・劣化・錆付き・腐食・結露やカビの発生・部品の脱落等が無いようにする。 ・開閉・施錠装置が正常に作動するようにする。 <p>カ) 階段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通行に支障・危険をおよぼすことのないようにする。 ・仕上げ材・手すり等に破損・変形・緩み等がないようにする。

イ 建築設備

業務内容	<p>施設の機能と環境を維持し、利用者が快適に施設を利用でき、公共サービスの提供が常に円滑に行われるよう、空調設備・給排水設備・電気設備・機械設備・防災設備等の建築設備について、適切な保全計画のもとに運営・監視・保守（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）・点検を実施する。</p>
要求水準	<p>1) 運転・監視</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の諸室用途及び利用者の快適さ等を考慮し各諸室を適切な操作によって効率良く運転・監視する。 ・運転時期の調整が必要な設備に関しては、市の責任者と協議して運転期間・時間等を決定する。 ・各設備の運転中、点検及び操作使用上の障害になるものの有無を点検し、発見した場合は除去、もしくは市との協議等を行い適切な対応をとる。 <p>2) 保守・点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各設備が常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに日常現場を巡回して点検・対応を行う。 ・各設備が常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに定期的に点検・対応を行う。 ・点検により設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられた場合には、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 <p>3) 保守・法令点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各設備の関係法令の定めにより、点検を実施する。 ・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、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応する。

ウ 外構

業務内容	<p>敷地内の外構において利用者及び歩行者が安全かつ快適に利用できるように保守・点検、植栽管理を行う。</p>
要求水準	<p>1) 安全性、利便性、快適性の保持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 <p>2) 植栽管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・植栽を良好な状態に維持する。 ・風等により倒木しないように管理を行う。 ・薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、関連法令を遵守し環境等に十分配慮して行う。なお、除草剤は使用しないこと。 <p>3) 施設管理</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ・舗装、照明、案内板、ベンチ等初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 ・修繕や更新を行う場合、歩行者の安全性の確保に十分配慮する。
--	---

(2) 清掃

業務内容	施設を良好な環境・衛生状態に維持し、常に快適な空間を保つために必要な清掃を行う。
要求水準	<p>1) 日常清掃</p> <p>ア) 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げに応じた適切な方法により、埃・ごみ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つ。できる限り、業務の妨げにならないように実施する。なお、日常清掃で対応できない範囲は定期清掃で実施すること。 <p>イ) ごみ収集・分別・運搬・処理・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設内より出るごみの収集・分別・運搬・処理（処理場等までのごみ収集運搬又は市の許可業者への依頼を行う。）・管理を行い、始業前にはごみがない状態にする。 <p>ウ) トイレ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・衛生陶器類は適切な方法で清潔な状態に保つ。 ・衛生消耗品（トイレットペーパー等）は常に補充された状態にする。 ・洗面台・間仕切り等付帯設備の汚れのない状態に保つ。 <p>エ) 消耗品</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃用具、洗剤等の資機材やトイレットペーパー等の衛生消耗品は全て事業者の負担とする。 <p>2) 定期清掃</p> <p>ア) 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げに応じた適切な方法により、埃・ごみ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つこと。 <p>イ) 害虫駆除</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ネズミ・ゴキブリ等の駆除を行う。殺鼠剤の使用にあたっては、あらかじめ、使用する薬剤の種類や使用箇所、使用時期等について市と協議すること。 <p>ウ) 雨水桝・汚水桝・屋上防水ドレン等の清掃を行う。</p> <p>エ) 消耗品</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃用具、洗剤等の資機材やトイレットペーパー等の衛生消耗品は全て事業者の負担とする。 <p>3) 外構清掃</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・敷地内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。

(3) 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。
要求水準	<ol style="list-style-type: none">1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。2) 複合施設内への不審者の侵入、人的災害を未然に防止する。3) 巡回警備や機械警備、防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。<ul style="list-style-type: none">・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。4) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。

(4) 備品管理

業務内容	利用者が安全で快適に施設を利用でき、公共サービスが常に円滑に行われるように、備品の保守・点検、消耗品の交換等を実施する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none">1) 備品の保守・点検<ul style="list-style-type: none">・特定事業者は、利用者の使用に支障を来さないよう、備品の手入れを行うこと。また、複合施設の備品について、複合施設の維持管理・運営上必要な場合に使用することができる。・事業者が調達する什器備品の損傷等の際は、事業者が適宜、交換等を行う。2) 消耗品の交換<ul style="list-style-type: none">・消耗品について損傷等があった場合、特定事業者は適宜、交換等を行うこと。3) 備品管理台帳<ul style="list-style-type: none">・事業者が調達する什器備品について、備品管理台帳を作成し、修繕、更新を行ったものについて備品管理台帳に記録する。

(5) 修繕・更新

業務内容	事業期間中の施設の基本性能を保持するために定期的な建築物及び建築設備、駐車施設・外構の修繕・更新を実施する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none">1) 初期性能の確保<ul style="list-style-type: none">・初期性能を保つように施設の修繕・更新を行う。2) 長期修繕計画書の作成<ul style="list-style-type: none">・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、

	<p>概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（事業期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「改訂建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房庁営繕部）」（最新版）に該当する部分の項目を参考に事業者の独自の提案により適切な長期修繕計画書を作成する。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、「建築物修繕措置判定手法（国土交通省大臣官房庁営繕部）」（最新版）を参考に修繕等の必要性を判断するとともに、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認する。
--	---

2 高架下イベント広場の要求水準

(1) 保守・点検

業務内容	高架下イベント広場において利用者及び歩行者が安全かつ快適に利用できるように保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・常に安全に使用できるように適切な管理を行う。 ・舗装、照明、案内板、ベンチ等初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。 なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 日常点検	・舗装、照明、案内板、ベンチ等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(2) 清掃

業務内容	高架下イベント広場において、清潔かつ正常に広場機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるように適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・広場内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・広場内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	・広場内のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。 ・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。	1回/週 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(3) 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。
要求水準	<ol style="list-style-type: none">1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。2) 巡回警備や防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。<ul style="list-style-type: none">・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。3) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。

(4) 修繕・更新

業務内容	事業期間中の広場の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none">1) 初期性能の確保 日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように公園の修繕・更新を行う。2) 長期修繕計画書の作成<ul style="list-style-type: none">・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。3) 修繕・更新<ul style="list-style-type: none">・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合<ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。

3 白木原下大利大屋根の要求水準

(1) 保守・点検

業務内容	高架下イベント広場の利用者等が安全に利用・通行できる状態を保つために、大屋根の保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・部材の劣化、損傷、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、適正な性能及び機能が維持できる状態に保つ。 ・消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・性能及び機能の低下がある場合は、速やかに対応を図り、部材の劣化、損傷、腐食、変形等がない状態に保つ。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 工作物管理		
	ア) 定期点検	・大屋根の柱・屋根・樋の清掃、電気設備・分電盤の定期点検	
	ア) 日常点検	・破損・故障等の簡易的な修繕、消耗品の取替及び目視点検を行う	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(2) 修繕・更新

業務内容	事業期間中の大屋根の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者の安全性の確保に十分配慮する。 ・金属部の錆び、結露やカビの発生を防止する。仮に発生した場合は、速やかに対応を図り、拡大を防止するとともにその部位については修繕等を行う。 ・建築物内外の通行等を妨げず、施設運営に支障をきたさないようにすること。 ・維持管理等期間中に修繕や更新が必要となった場合、修繕業務において適切に対応すること。
要求水準	<p>1) 初期性能の確保</p> <p>日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように施設の修繕・更新を行う。</p> <p>2) 長期修繕計画書の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの

	<p>低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。</p> <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none">・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。
--	---

IV 「駐輪場」の維持管理業務水準

1 駐輪場の要求水準

(1) 対象とする施設

立体駐輪場（2階建て）	平面駐輪場
<新設> ・春日原駅北側駐輪場 ・白木原駅北側駐輪場 ・白木原駅南側駐輪場 ・下大利駅北側駐輪場 <既存> ・錦町駐輪場	<新設> ・下大利駅南側駐輪場 ・下大利駅東駐輪場（屋根付き） <既存（本事業で改修）> ・白木原駅西側駐輪場（屋根付き）

(2) 要求水準

ア 立体駐輪場

(7) 保守・点検

①建築物

業務内容	施設の機能と環境を維持し、利用者が安全で快適に施設を利用でき、公共サービスが常に円滑に行われるように、市の公共建築物の点検の方法に沿って、建築物の保守及び点検を実施する。
要求水準	1) 保守及び点検 ア) 内壁、外壁（柱を含む） ・仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がないようにする。 ・漏水・カビ等が発生しないようにする。 イ) 床 ・仕上げ材の浮き・剥れ・ひび割れ・腐食・エフロレッセンスの流出・極端な磨耗等がないようにする。 ・その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないようにする。 ウ) 屋根 ・漏水のないようにする。 ・ルーフドレン及び樋が正常に機能するようにする。 エ) 天井 ・漏水のないようにする。 ・仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョー

	<p>ーキング・エフロレンスの流出等がないようにする。</p> <p>オ) 建具（扉・窓・窓枠・シャッター・可動間仕切り等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・がたつき・緩み等が無く、可動部がスムーズに動くようにする。 ・所定の水密性・気密性・遮断性が保たれるようにする。 ・各部にひび割れ・破損・変形・仕上げの変退色・劣化・錆付き・腐食・結露やカビの発生・部品の脱落等がないようにする。 ・開閉・施錠装置が正常に作動するようにする。 <p>カ) 階段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・通行に支障・危険をおよぼすことのないようにする。 ・仕上げ材・手すり等に破損・変形・緩み等がないようにする。
--	--

②建築設備

業務内容	<p>施設の機能と環境を維持し、利用者が快適に施設を利用でき、公共サービスの提供が常に円滑に行われるよう、空調設備・給排水設備・電気設備・機械設備・防災設備等の建築設備について、適切な保全計画のもとに運営・監視・保守（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）・点検を実施する。</p>
要求水準	<p>1) 運転・監視</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の諸室用途及び利用者の快適さ等を考慮し各諸室を適切な操作によって効率良く運転・監視する。 ・運転時期の調整が必要な設備に関しては、市の責任者と協議して運転期間・時間等を決定する。 ・各設備の運転中、点検及び操作使用上の障害になるものの有無を点検し、発見した場合は除去、もしくは市との協議等を行い適切な対応をとる。 <p>2) 保守・点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各設備が常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに日常現場を巡回して点検・対応を行う。 ・各設備が常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに定期的に点検・対応を行う。 ・点検により設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられた場合には、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 <p>3) 保守・法令点検</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各設備の関係法令の定めにより、点検を実施する。 ・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、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応する。

③駐輪場機器

業務内容	利用料金徴収や安全な入出庫等を行うために、駐輪場機器の保守・点検を行う。
要求水準	<p>1) 駐輪場機器の維持管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全に入出庫が行われるよう保守及び点検を行う。 ・機器の故障等に迅速に対応できる体制を整え故障等が発生した場合には 24 時間常に対応する。 <p>2) 駐輪場機器の更新・入れ替え</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設の継続利用を行う「錦町駐輪場」については、特定事業者の負担により、駐輪場機器（サイクルラック、料金徴収に必要な機器）の入れ替えを行うこと。

(4) 清掃

業務内容	施設を良好な環境・衛生状態に維持し、常に快適な空間を保つために必要な清掃を行う。
要求水準	<p>1) 日常清掃</p> <p>ア) 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げに応じた適切な方法により、埃・ごみ・汚れ等を落とし、清潔な状態に保つ。できる限り、業務の妨げにならないように実施する。なお、日常清掃で対応できない範囲は定期清掃で実施すること。 <p>イ) ごみ収集・分別・運搬・処理・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設内より出るごみの収集・分別・運搬・処理（処理場等までの収集運搬又は市の許可業者への依頼を行う。）・管理を行い、始業前にはごみがない状態にする。 <p>ウ) 消耗品</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃用具、洗剤等の資機材等の衛生消耗品は全て事業者の負担とする。 <p>2) 定期清掃</p> <p>ア) 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仕上げに応じた適切な方法により、埃・ごみ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つこと。 <p>イ) 害虫駆除</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ネズミ・ゴキブリ等の駆除を行う。殺鼠剤の使用にあたっては、あらかじめ、使用する薬剤の種類や使用箇所、使用時期等について市と協議すること。 <p>ウ) 雨水桝・汚水桝・屋上防水ドレン等の清掃を行う。</p> <p>エ) 消耗品</p> <ul style="list-style-type: none"> ・清掃用具、洗剤等の資機材等の衛生消耗品は全て事業者の負担とする。 <p>3) 外構清掃</p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃、水撒き等を行う。 ・敷地内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。

(ウ) 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。
要求水準	1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。 2) 駐輪場内への不審者の侵入、人的災害を未然に防止する。 3) 巡回警備や機械警備、防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。 ・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。 ・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。 ・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。 ・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。 4) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。

(イ) 備品管理

業務内容	利用者が安全で快適に施設を利用でき、公共サービスが常に円滑に行われるように、備品の保守・点検、消耗品の交換等を実施する。
要求水準	1) 備品の保守・点検 ・特定事業者は、利用者の使用に支障を来さないよう、備品の手入れを行うこと。また、駐輪場の備品について、駐輪場の維持管理・運営上必要な場合に使用することができる。 ・事業者が調達する什器備品の損傷等の際は、事業者が適宜、交換等を行う。 2) 消耗品の交換 ・消耗品について損傷等があった場合、特定事業者は適宜、交換等を行うこと。 3) 備品管理台帳 ・事業者が調達する什器備品について、備品管理台帳を作成し、修繕、更新を行ったものについて備品管理台帳に記録する。

(オ) 修繕・更新

業務内容	事業期間中の施設の基本性能を保持するために定期的な建築物及び建築設備、駐輪場機器・外構の修繕・更新を実施する。
要求水準	1) 初期性能の確保 ・初期性能を保つように施設の修繕・更新を行う。 2) 長期修繕計画書の作成 ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、

	<p>概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（事業期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「改訂建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房庁営繕部）」（最新版）に該当する部分の項目を参考に事業者の独自の提案により適切な長期修繕計画書を作成する。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、「建築物修繕措置判定手法（国土交通省大臣官房庁営繕部）」（最新版）を参考に修繕等の必要性を判断するとともに、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認する。
--	---

イ 平面駐輪場

(7) 保守・点検

① 工作物

業務内容	敷地内の車路・歩道、外構において駐輪場利用者が安全かつ快適に利用できるように保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・ 常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・ 舗装、照明等初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・ 利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 日常点検	・ 舗装、照明、案内板等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

② 屋根（シェルター）

業務内容	駐輪場利用者が安全に利用できる状態を保つために駐輪場に設置した屋根（シェルター）の保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・ 常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・ 部材の劣化、損傷、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、適正な性能及び機能が維持できる状態に保つ。 ・ 性能及び機能の低下がある場合は、速やかに対応を図り、部材の劣化、損傷、腐食、変形等がない状態に保つ。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 定期点検	・ 屋根（シェルター）の柱・屋根・樋の清掃、電気設備・分電盤の定期点検	
	ア) 日常点検	・ 破損・故障等の簡易的な修繕、消耗品の取替及び目視点検を行う	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

③駐輪場機器

業務内容	利用料金徴収や安全な入出庫等を行うために、駐輪場機器の保守・点検を行う。
要求水準	1) 駐輪場機器の維持管理 <ul style="list-style-type: none"> ・安全に入出庫が行われるよう保守及び点検を行う。 ・機器の故障等に迅速に対応できる体制を整え故障等が発生した場合には 24 時間常に対応する。

(イ) 清掃

業務内容	駐車場内において、清潔かつ正常に駐車場機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・駐車場内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等であまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細※	実施回数※
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場内のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。 ・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。 	1回/週 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(ウ) 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。 2) 巡回警備や防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24 時間 365 日迅速に対応可能できる体制とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。 ・利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。 ・異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。 ・夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。 3) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。

(I) 修繕・更新

業務内容	事業期間中の駐車場の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none">1) 初期性能の確保<ul style="list-style-type: none">・日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように車路や駐車機器等の修繕・更新を行う。2) 長期修繕計画書の作成<ul style="list-style-type: none">・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。3) 修繕・更新<ul style="list-style-type: none">・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合<ul style="list-style-type: none">・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。

V 「その他公共施設」の維持管理業務水準

1 白木原下大和線の要求水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
白木原下大和線	L=1,000m程度 樹木（高木・中木）120本 地被類 1,400㎡ 芝 452㎡

※ 計画規模は、今後の実施設計により変更する場合がある。

対象施設のうち植栽を除く工作物の保守・点検、清掃及び修繕・更新については、

2 広幅員歩道の要求水準に記載のとおり。

(2) 要求水準

ア 植栽

業務内容	白木原下大和線において各植栽の特性及び生態系に配慮したうえで、適正に持続、育成するために必要な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・植栽を良好な状態に維持する。 ・風等により倒木しないように管理を行う。 ・薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、関連法令を遵守し環境等に十分配慮して行う。なお、除草剤は使用しないこと。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 樹木管理		
	ア) 高木管理	<ul style="list-style-type: none"> ・枯損木処理、病虫害防除等を行う。 ・剪定（基本剪定・通行や防犯上の支障枝の除去） 	樹木の特性に応じて適宜
	イ) 中低木管理	<ul style="list-style-type: none"> ・剪定、灌水、障害枝処理、枯木撤去、施肥等を行う。 	樹木の特性に応じて適宜
		<ul style="list-style-type: none"> ・病虫害防除を行う 	必要に応じて
	2) 草地管理		
ア) 芝生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・芝刈りを行う。 	3回/年	
	<ul style="list-style-type: none"> ・芝生施肥、芝生目土かけ、エアレーション、人力除草を行う。 	必要に応じて	
イ) 草地管理	<ul style="list-style-type: none"> ・園内除草を行う。 	美観上、その他必要に応じて	

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

2 広幅員歩道の要求水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
広幅員歩道（白木原駅～下大利駅） （白木原駅東口駅前広場を含む）	L=1,000m程度 W=14m程度 ゴムチップ広場 2,361 m ² 植生用ブロック 86 m ² ヤマジロマウンド 700m ドルイベンチ 30.7m ベンチ（テープライト含む） 22 基 広場ウッドデッキ 1 基（仮設ステージテント含む） ウッドデッキ（テープライト含む） 1 基 サークルベンチ 7 基 車道照明 2 基 歩道照明 3 基 広場照明 21 基 植栽照明 64 基 手洗い 6 箇所 電源 7 箇所

※ 計画規模は、今後の実施設計により変更する場合がある。

(2) 要求水準

ア 保守・点検

業務内容	広幅員歩道において利用者及び歩行者が安全かつ快適に利用できるように工作物の保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・舗装、照明、案内板、ベンチ等初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。 なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・広幅員歩道照明（シェルター照明を含む）の電気料は、市が負担する。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細※	実施回数※
	1) 工作物管理 ア) 日常点検	・舗装、照明、案内板、ベンチ等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

イ 清掃

業務内容	広幅員歩道において、清潔かつ正常に広場機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・歩道内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・歩道内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 路面清掃		
	ア) 日常清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・路面上のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。 ・堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。 	1回/週 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

ウ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の歩道の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 初期性能の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように施設の修繕・更新を行う。 2) 長期修繕計画書の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 3) 修繕・更新 <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。

3 下大利駅西口駅前広場の要求水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
下大利駅西口駅前広場	2,700 m ² 程度、シェルター380 m ² 程度

※ 計画規模は、今後の実施設計により変更する場合がある。

(2) 要求水準

ア 植栽管理

業務内容	下大利駅西口駅前広場において各植栽の特性及び生態系に配慮したうえで、適正に持続、育成するために必要な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 植栽を良好な状態に維持する。 ・ 風等により倒木しないように管理を行う。 ・ 薬剤散布又は化学肥料の使用にあたっては、関連法令を遵守し環境等に十分配慮して行う。なお、除草剤は使用しないこと。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 樹木管理		
	ア) 高木管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 枯損木処理、病虫害防除等を行う。 ・ 剪定（基本剪定・通行や防犯上の支障枝の除去） 	樹木の特性に応じて適宜
	2) 草地管理		
	ア) 草地管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除草を行う。 	美観上、その他必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

イ 保守・点検

業務内容	下大利駅西口駅前広場において利用者及び歩行者が安全かつ快適に利用できるように保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・ 常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・ 部材の劣化、損傷、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、適正な性能及び機能が維持できる状態に保つ。 ・ 舗装、照明、サイン、ウッドデッキ等初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・ 駅前広場照明（シェルター照明を含む）の電気料は、市が負担する。 ・ 利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 定期点検	<ul style="list-style-type: none"> ・ シェルターの柱・屋根・樋の清掃、電 	

		気設備・分電盤の定期点検を行う	
	イ) 日常点検	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舗装、照明、サイン、ウッドデッキ、シェルター等の目視点検 ・ 破損・故障等の簡易的な修繕、消耗品の取替 	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

ウ 清掃

業務内容	下大利駅西口駅前広場において、清潔かつ正常に広場機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・ 広場内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等でつまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広場内のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。 ・ 堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。 	1回/2週 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

エ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の駅前広場及びシェルターの基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の安全性の確保に十分配慮する。 ・ シェルターは、金属部の錆び、結露やカビの発生を防止する。仮に発生した場合は、速やかに対応を図り、拡大を防止するとともにその部位については修繕等を行う。 ・ 建築物内外の通行等を妨げず、施設運営に支障をきたさないようにすること。
要求水準	<p>1) 初期性能の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように施設の修繕・更新を行う。 <p>2) 長期修繕計画書の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・ 各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。

	<ul style="list-style-type: none"> ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。
--	---

4 下大利駅東口バス用シェルターの要求水準

(1) 対象施設

施設名	計画規模
下大利駅東口 バス用シェルター	641 m ² 程度

※ 計画規模は、今後の実施設計により変更する場合がある。

(2) 要求水準

ア 保守・点検

業務内容	利用者が安全に通行できる状態を保つために歩行者用シェルターの保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・ 常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・ 部材の劣化、損傷、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、適正な性能及び機能が維持できる状態に保つ。 ・ 消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・ 性能及び機能の低下がある場合は、速やかに対応を図り、部材の劣化、損傷、腐食、変形等がない状態に保つ。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 定期点検	・バス用シェルターの柱・屋根・樋の清掃、電気設備・分電盤の定期点検を行う	
	イ) 日常点検	・破損・故障等の簡易的な修繕、消耗品の取替及び目視点検	1回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

イ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の歩行者用シェルターの基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の安全性の確保に十分配慮する。 ・ 金属部の錆び、結露やカビの発生を防止する。仮に発生した場合は、速やかに対応を図り、拡大を防止するとともにその部位については修繕等を行う。 ・ 建築物内外の通行等を妨げず、施設運営に支障をきたさないようにすること。 ・ 維持管理等期間中に修繕や更新が必要となった場合、修繕業務において適切に対応すること。
要求水準	1) 初期性能の確保 日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を

	<p>保つように施設の修繕・更新を行う。</p> <p>2) 長期修繕計画書の作成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。 ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。
--	--

5 駐車場の要求水準

(1) 対象施設

施設名	計画駐車台数	備考
西鉄白木原駅西駐車場	13 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)	
西鉄白木原駅東駐車場	5 台	
西鉄下大利駅西口駐車場	4 台	
JR 大野城駅西口広場駐車場	10 台 (うち、身体障がい者用駐車場 2 台)	

(2) 要求水準

ア 保守・点検

(7) 駐車場

業務内容	敷地内の車路、外構において駐車場利用者が安全かつ快適に利用できるように保守・点検を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・公共サービスに支障をきたさないよう適切な管理を行う。 ・常に安全に使用できるよう適切な管理を行う。 ・舗装、照明等初期の機能を維持する（照明の球替えを含む）。なお、消耗品の補充等は特定事業者の負担により、特定事業者が行う。 ・利用者の安全性を確保するために巡回点検を行う。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細 [※]	実施回数 [※]
	1) 工作物管理		
	ア) 日常点検	・舗装、照明、案内板等の目視点検、破損、汚損箇所の確認	1 回/週

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

(4) 駐車場機器

業務内容	駐車機器の保守・点検を行う。
要求水準	1) 駐車場機器の維持管理 <ul style="list-style-type: none"> ・安全に入出庫が行われるよう保守及び点検を行う。 ・機器の故障等に迅速に対応できる体制を整え故障等が発生した場合には 24 時間常に対応する。

イ 清掃

業務内容	駐車場内において、清潔かつ正常に駐車場機能を発揮し、利用者が安全で快適に利用できるよう適正な維持管理を行う。		
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内のごみや植栽の落ち葉等が周辺地域に飛散して迷惑を及ぼさないように日常的に清掃又は水撒き等を行う。 ・ 駐車場内の側溝、排水桝等がごみ・落ち葉等であまらないようにする。 		
要求水準	業務内容	業務内容詳細*	実施回数*
	1) 園内清掃		
	ア) 日常清掃	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場内のごみ拾い集めと掃き清掃、ごみ集積場所までの運搬を行う。 ・ 堆積した落ち葉、ごみ等の除去を行う。 	1回/週 必要に応じて

※ 同等以上の水準を確保できる場合は、変更を認める。

ウ 警備

業務内容	施設等における市の財産を保全し、利用者の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し適切な防犯・防災警備を行う。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 防犯・防災対策マニュアルを作成する。 2) 巡回警備や防犯カメラによる監視等を適切に組み合わせ、不審者等の予防警戒、不良行為者等の排除等を行う。また、夜間などの緊急時の連絡網を整備するなど、24時間365日迅速に対応可能できる体制とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 異常が認められた場合は、危険を防止するため、速やかに復旧措置、あるいは応急措置を講じるとともに、市へ報告すること。 ・ 利用者に事故が発生する恐れがある場合は、当該箇所への注意喚起の表示を行う、あるいは立ち入りを制限する等の措置を講じること。 ・ 異常発生時には迅速に出勤し適切な対策を講じること。 ・ 夜間警備に通信費が必要な場合は、特定事業者の負担とする。 3) 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとる。

エ 修繕・更新

業務内容	事業期間中の駐車場の基本性能を保持するために定期的な修繕・更新を実施する。
留意事項	・ 利用者の安全性の確保に十分配慮する。
要求水準	<ol style="list-style-type: none"> 1) 初期性能の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・ 日常点検により、安全上問題のある破損箇所等が見つかった場合に初期性能を保つように車路や駐車機器等の修繕・更新を行う。 2) 長期修繕計画書の作成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施年度、修繕部位及びその範囲、更新の部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書（維持管理業務期間）を作成し、本事業の開始前に市に報告する。

	<ul style="list-style-type: none"> ・各種マニュアル等を参考に、特定事業者の独自の提案により、適切な長期修繕計画書を作成すること。 ・対象施設の機能及び性能を適切に維持するとともにライフサイクルコストの低減を図るため、修繕・更新等の実施状況を踏まえ、適宜、長期修繕計画書の見直しを行い、市の承諾を得ること。 <p>3) 修繕・更新</p> <ul style="list-style-type: none"> ・修繕等の実施にあたっては、特定事業者がその具体的な修繕方法及び修繕費等を提案し、市の承諾を得て実施するものとする。 <p>4) 長期修繕計画書によらない修繕・更新が必要となった場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画書によらない修繕等が必要となった場合は、公共サービスへの影響、修繕部位及びその範囲、仕様と工法、概算修繕費用等を記載した実施計画書を作成し、市と協議を行い実施の有無を確認すること。
--	--

第6. 運營業務に係る要求水準

I 基本事項

1 運營業務の取組姿勢

- 高架下利用者が居心地よく快適に施設を利用できるよう、日頃から十分な準備のもと、業務にあたるものとする。
- 各種事業実施にあたっては、本事業の事業コンセプトの主旨に即し、多様な事業構成とし、積極的に運營業務にあたるものとする。
- 広場・公園等の行為の許可等に関する業務においては、大野城市の条例及びその他関係法令等に基づき適正な運營業務にあたるものとする。
- 運營業務は、地方自治法に基づく指定管理者制度により行うものとする。公の施設であることを常に念頭において、特定の団体等に有利又は不利とならないよう公平な運營業務にあたるものとする。

2 運營業務の基本事項

(1) 運營業務の実施期間

- 供用開始日は、令和9年4月1日とし、運營業務の実施期間は、令和9年4月1日～令和24年3月31日（15年間）とする。なお、特定事業者の創意工夫により、一部又は全部の施設について、供用開始日を早める提案は可能とする。

(2) 対象業務

- 特定事業者は、次の項目について運營業務を行うものとする。

ア 広場・公園等運營業務

- 広場・公園等の行為の許可等に関する業務
- 利用料金の徴収等に関する業務

イ 複合施設運營業務

- 利用料金の徴収等に関する業務
- 学習・くつろぎスペース運營業務
- 会議活動スペース運營業務
- キッズスペース等運營業務

ウ 駐輪場運營業務

- 利用料金の徴収等に関する業務
- 日常運営に関する業務
- その他業務

エ 駐車場運営業務

- 利用料金の徴収等に関する業務
- 日常運営に関する業務
- その他業務

(3) 業務執行体制

- 運営業務を実施するに当たり、以下の事項に準拠し実施体制を明確にし、市に報告すること。
 - 1) 運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う業務責任者を置く。
 - 2) 業務区分ごとに、主な業務担当者として、必要な業務遂行能力を有すると思われる業務主任を選定する。
 - 3) 法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任する。
 - 4) 業務主任は、業務区分の複数を兼務することは可能とする。
 - 5) 業務責任者と業務主任は兼務不可とする。

(4) 業務責任者の要件

特定事業者は、運營業務の責任者の選任にあたり、以下を条件として人選を行うこと。

なお、令和9年4月からの対象施設の供用開始を見据え、各施設の運營業務が円滑に行えるよう、適切な時期に選任すること。また、やむを得ず業務期間中に運營業務の責任者を変更しようとする場合は、以下の運營業務の責任者の要件と同等以上の経歴・能力を有する者を選任し、事前に市の承諾を得ること。

運營業務の責任者の要件	<ul style="list-style-type: none">平成23年4月1日から参加資格確認基準日までの間に完了した業務において、公共施設の運營業務の実務実績を有し、業務に精通していること。業務全体を総合的に把握し調整を行うことのできる知識・経験・コミュニケーション能力を有すること。総括管理業務及び維持管理業務の責任者との兼務は認めない。
-------------	---

(5) 日常運営等に関する業務

- 光熱水費等(水道使用料、下水道使用料、電気使用料等)を支払うこと。
- 拾得物・遺失物については、紛失のないよう施設の上保管し、遺失物法等、所定の手続きにより届出・返却等、適切に対応すること。
- 特定事業者は、利用者の希望に応じ、施設利用に関する設営、運営などの相談に対応すること。
- 特定事業者は、利用者からの問合せ、クレーム対応等に誠意をもって対応すること。
- 大規模なイベント等により混雑が予想される場合は、交通誘導員の配置等を行い、高架下利用者の円滑な利用に配慮すること。なお、特定事業者が行うイベント以外については、混雑が予想される場合、交通誘導員の配置等をイベント主催者に指示すること。
- 特定事業者は、年度終了後に、利用状況などを記載した報告書を市に提出するほか、大野城市が指定した方法により定期的に報告すること。
- 特定事業者は、利用者の急な病気、怪我等に対応できるよう、救急マニュアルを作成すると共に、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確に対応を行うこと。重大な事故が起こった場合は、直ちに大野城市にその旨を連絡すること。

II 広場・公園等運営業務

1 基本事項

(1) 対象施設

- 広場・公園等運営業務は、高架下広場・公園（雑餉隈・栄町高架下交流広場、牛頸川鉄道橋広場、白木原高架下公園、下大利駅北側公園）、高架下遊歩道、広幅員歩道（白木原駅～下大利駅）及び下大利駅西口駅前広場を対象とする。

(2) 業務の実施体制

- 特定事業者は、運営業務期間において広場・公園等運営業務の全体を安全かつ適切に業務を遂行する現場責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。なお、現場責任者は、特定事業者（運営企業）の中から選定すること。

(3) 利用料金制

ア 利用料金制の採用

- 広場・公園等の対象施設の一部は、利用料金制を採用する。なお、令和7年度中に制定予定の条例で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て特定事業者が利用料金を定めることを想定している。現時点で想定する利用料金の徴収を行う具体的な施設及び料金は、「添付資料 11 利用料金の徴収を行う諸室及び料金の想定」に示す。

イ 利用料金の徴収等に関する業務

- 特定事業者は、令和7年度中に制定予定の条例に定めるところに従って、利用者から利用料金を徴収し、特定事業者の収入とする。
- 収納業務では、現金出納帳を備え、取り扱った利用料金のすべてを記入し、その状況を明らかにするとともに、申請書等の利用料金に係る諸帳簿類を適正に管理・保管すること。
- 利用料金の徴収等は、現場責任者を選任の上、適切な管理運営を行うこと。

2 各業務の要求水準

(1) 広場・公園等の行為の許可等に関する業務

ア 業務対象

- 行為の許可等に関する業務
- その他市長が定める業務

※令和7年度中に制定予定の条例に基づき行う。

イ 業務内容

(7) 許可業務

- 令和7年度中に制定予定の条例及び大野城市都市公園条例などに基づき、特定事業者は対象施設の行為について、許可業務を行うこと。

III 複合施設運営業務

1 基本事項

(1) 対象施設

- 複合施設運営業務は、高架下多目的施設（複合施設）の諸室及び、高架下イベント広場を対象とする。

(2) 運営体制

- 運営スタッフは、本書で示す業務内容に対して十分なサービス提供が可能となるよう、各施設（諸室）の専門性を十分に理解の上、利用者に対し誠意を持って対応できる人材を適切に配置すること。
- 運営体制の構築にあたっては、本施設が様々な機能を有する複合施設であることから、機動的で効率的な人員配置を行うこととし、特定事業者の運営ノウハウや専門知識・技術に基づく創意工夫を取り入れた提案を期待する。
- 常勤の運営スタッフを配置するなど、運営業務におけるサービス内容や利用者ニーズ、利用状況の変化等に応じ適切に対応できる配置とすること。
- 運営スタッフは、それぞれの運営業務にふさわしい服装とすること。なお、制服等を使用する場合は、事前に市の確認を得ること。
- 特定事業者は、運営業務期間において複合施設運営業務の全体を安全かつ適切に業務を遂行する現場責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。なお、現場責任者は、特定事業者（運営企業）の中から選定すること。

(3) 営業日・営業時間

- 複合施設の営業日、営業時間は、午前 9 時から午後 10 時まで（休館：月 1 回（第 3 水曜日を想定）、12 月 28 日から 1 月 4 日）を想定している。
- 付帯事業（民間収益事業）により実施する飲食物（軽食）販売店の営業時間は、特定事業者の提案による。
- なお、市が特に必要と認めたときは、特定事業者はこれを変更し、又は臨時に休館することができる。

(4) 利用料金制

ア 利用料金制の採用

- 複合施設は、利用料金制を採用する。なお、令和 7 年度中に制定予定の条例で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て特定事業者が利用料金を定めることを想定している。現時点で想定する利用料金の徴収を行う具体的な諸室及び料金は、「添付資料 11 利用料金の徴収を行う諸室及び料金の想定」に示す。

イ 利用料金の徴収等に関する業務

- 特定事業者は、令和 7 年度中に制定予定の条例に定めるところに従って、利用者から利用料金を徴収し、特定事業者の収入とする。
- 収納業務では、現金出納帳を備え、取り扱った利用料金のすべてを記入し、その状況を明らかにするとともに、申請書等の利用料金に係る諸帳簿類を適正に管理・保管すること。
- 利用料金の徴収等は、現場責任者を選任の上、適切な管理運営を行うこと。

(5) 指定事業・自主事業

- 特定事業者は、複合施設の任意の場所（各諸室）を対象に、事業コンセプトや施設目的に沿った指定事業及び自主事業を企画、実施することができる。なお、詳細は、「第 6 にぎわい創出事業等実施業務に係る要求水準」に示す。

2 学習・くつろぎスペース運営業務

(1) 対象諸室

- 学習、くつろぎスペース運営業務は、学習・くつろぎスペースを対象とする。

(2) 運営の基本方針

- 学生等が自由に自習等で利用できるとともに、本を持ち込みゆっくりと読書しながらくつろげるよう、落ち着いたスペースとなるよう配慮する。
- 飲食物（軽食、コーヒー等）の持ち込みを可能とし、飲食しながら多世代が交流できるスペースとする。
- ゆとりのある空間の確保や配置の工夫等により、利用者どうしのプライバシーの確保に配慮しつつ、くつろぐ人と交流する人々のどちらも居心地よく過ごせる空間づくりの工夫を行うこと。
- 特定事業者の提案により、書架を設置し、閲覧や販売を行うための図書を備える提案も可能とする。

(3) 要求水準

ア 運営計画策定業務

- 特定事業者は、学習・くつろぎスペースの運営に関し、運営方針の作成、事業計画の企画・立案を行うほか、必要に応じ各種業務マニュアルを作成し、市の確認を得ること。

イ 受付等利用者対応業務

- 特定事業者は、学習・くつろぎスペースの利用に関し、令和7年度中に制定予定の条例に基づき、受付、案内、問合せ等の利用者対応を行う。

ウ 管理業務

- 特定事業者は、学習・くつろぎスペースの運営に関し、計画的、効率的に業務を管理し、市民サービスの向上に努める。
- 業務管理に関する会計等庶務業務を適切に行い、運営状況を明確にすること。

3 会議活動スペース運営業務

(1) 対象諸室

- 会議活動スペース運営業務は、会議活動スペースを対象とする。

(2) 運営の基本方針

- 地域団体等による会合や打合せ、イベント・講座の開催など、多様な世代の交流や市民活動の場として利用できるスペースや機会を提供する。
- 青少年等が自発的に様々な活動ができる機会を提供する。

(3) 要求水準

ア 運営計画策定業務

- 特定事業者は、会議活動スペースの運営に関し、運営方針の作成、事業計画の企画・立案を行うほか、必要に応じ各種業務マニュアルを作成し、市の確認を得ること。

イ 受付等利用者対応業務

- 特定事業者は、会議スペースの利用に関し、令和7年度中に制定予定の条例に基づき、受付、案内、問合せ等の利用者対応を行う。

ウ 管理業務

- 特定事業者は、会議スペースの運営に関し、計画的、効率的に業務を管理し、市民サービスの向上に努める。
- 業務管理に関する会計等庶務業務を適切に行い、運営状況を明確にすること。

4 キッズスペース等運営業務

(1) 対象諸室

- キッズスペース等運営業務は、キッズスペース・授乳室を対象とする。

(2) 運営の基本方針

- キッズスペースは、将来を担う子どもたちが天候に左右されず、全身を使っのびのび遊べる場とし、主に乳幼児から小学校中学年程度を対象とし、それぞれの年齢にあった遊具の設置やイベントの実施等を通じ、子育て世代のコミュニケーションを促し、高架下多目的施設に活気をもたらす核機能を目指す。
- 遊具を使った遊び以外に、歌や踊り、季節ごとの行事など、多彩な事業展開により個性豊かな子どもを育む運営とする。
- キッズスペースの利用内容を踏まえた安全管理の体制をととのえるとともに、子育て世代が気軽に安心して利用できるような施設運営に努める。

(3) 要求水準

ア 運営計画策定業務

- 特定事業者は、キッズスペースの運営に関し、運営方針の作成、事業計画の企画・立案を行うほか、必要に応じ各種業務マニュアルを作成し、市の確認を得ること。

イ 受付等利用者対応業務

- 特定事業者は、キッズスペースの利用に関し、令和7年度中に制定予定の条例に基づき、受付、案内、問合せ等の利用者対応を行う。

ウ 管理業務

- 特定事業者は、キッズスペースの運営に関し、計画的、効率的に業務を管理し、市民サービスの向上に努める。
- 業務管理に関する会計等庶務業務を適切に行い、運営状況を明確にすること。

IV 駐輪場運營業務

1 基本事項

(1) 対象とする施設

立体駐輪場（2階建て）	平面駐輪場
<p><新設></p> <ul style="list-style-type: none">・春日原駅北側駐輪場・白木原駅北側駐輪場・白木原駅南側駐輪場・下大利駅北側駐輪場 <p><既存></p> <ul style="list-style-type: none">・錦町駐輪場	<p><新設></p> <ul style="list-style-type: none">・下大利駅南側駐輪場・下大利駅東駐輪場（屋根付き） <p><既存（本事業で改修）></p> <ul style="list-style-type: none">・白木原駅西側駐輪場（屋根付き）

(2) 営業日・営業時間

- ・ 駐輪場の営業日は 365 日、営業時間は午前 5 時から午前 0 時までを想定している。なお、特定事業者の計画によりその設定及び改定にあたっては市の承認を必要とする。
- ・ 付帯事業により事業用スペースで実施する民間収益施設の営業時間は、事業者の提案による。

(3) 業務の実施体制

- ・ 特定事業者は、運營業務期間において駐輪場運營業務の全体を安全かつ適切に業務を遂行する現場責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。なお、現場責任者は、特定事業者（運営企業）の中から選定すること。

(4) 利用料金制

ア 利用料金制の採用

- ・ 駐輪場は、利用料金制を採用する。なお、令和 7 年度までに制定予定の条例で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て特定事業者が利用料金を定めることを想定している。現時点で想定する利用料金は「添付資料 11 利用料金の徴収を行う諸室及び料金の想定」に示す。

2 各業務の要求水準

(1) 利用料金の徴収等に関する業務

- 特定事業者は、令和7年度までに制定予定の条例に定めるところに従って、利用者から利用料金を徴収し、特定事業者の収入とする。
- 収納業務では、現金出納帳を備え、取り扱った利用料金のすべてを記入し、その状況を明らかにするとともに、申請書等の利用料金に係る諸帳簿類を適正に管理・保管すること。
- 特定事業者は、駐輪場の利用受付（利用者認証）、入退場管理等が行えるよう適切なシステム導入又は人員配置をすること。
- 利用料金の設定及び改定にあたっては、市と協議の上、承認を得る必要がある。
- 利用料金の徴収等は、現場責任者を選任の上、適切な管理運営を行うこと。
- 利用料金の設定及び改定にあたっては、市と協議の上、承認を得る必要がある。
- 自転車の駐輪は1回単位（24時間単位）での貸出しを基本とする。なお、回数券や定期券の発行等の料金メニューを計画することは可能であるが、特定の駐輪ますを専用の車庫として利用させる形態は不可とする。
- 利用者の駐輪場利用の特性に応じた、多様性のある料金体系とする。
- 利用料金徴収の実施方法は、あらゆる世代の利用に配慮すること。
- その他詳細は、令和7年度までに制定予定の条例等（市ホームページで情報提供を行う予定）を参照した上で、定める。

(2) その他業務

- 特定事業者は、駐輪場における車両の誘導やトラブル等に対応すること。
- 特定事業者には、自転車の利用促進を図るため、駐輪場を活用したサービス提供の取組みを期待している。（例：レンタル、点検・修理、雨具貸し出しなど）

V 駐車場運營業務

1 基本事項

(1) 入出場時間（営業時間）等

- 営業日は毎日とし、自動車を駐車場に入場させ、又は駐車場から出場させることができる時間は、毎日午前零時から午後 12 時までとする。なお、特定事業者の計画によりその設定及び改定にあたっては市の承認を必要とする。

(2) 業務の実施体制

- 特定事業者は、運營業務期間において駐車場運營業務の全体を安全かつ適切に業務を遂行する現場責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。なお、現場責任者は、特定事業者（運営企業）の中から選定すること。

(3) 利用料金制の採用

- 駐車場は、利用料金制を採用する。大野城市自動車駐車場条例で定める利用料金額を上限として、市の承認を得て特定事業者が利用料金を定めることを想定している。現時点で想定する利用料金は「添付資料 11 利用料金の徴収を行う諸室及び料金の想定」に示す。

2 各業務の要求水準

(1) 利用料金の徴収等に関する業務

- 特定事業者は、大野城市自動車駐車場条例に定めるところに従って、利用者から利用料金を徴収し、特定事業者の収入とする。
- 収納業務では、現金出納帳を備え、取り扱った利用料金のすべてを記入し、その状況を明らかにするとともに、申請書等の利用料金に係る諸帳簿類を適正に管理・保管すること。
- 特定事業者は、駐車場の利用受付（利用者認証）、入退場管理等が行えるよう適切なシステム導入又は人員配置をすること。
- 利用料金の設定及び改定にあたっては、市と協議の上、承認を得る必要がある。
- 利用料金の徴収等は、現場責任者を選任の上、適切な管理運営を行うこと。
- 利用料金の設定及び改定にあたっては、市と協議の上、承認を得る必要がある。
- 自動車の駐車は時間貸しを基本とする。なお、回数券や定期券の発行等の料金メニューを計画することは可能であるが、特定の駐車ますを専用の車庫として利用させる形態は不可とする。
- 利用者の駐車場利用の特性に応じた、多様性のある料金体系とする。
- 利用料金徴収の実施方法は、あらゆる世代の利用に配慮すること。
- 特定事業者は、提案により利用料金の徴収等に必要な駐車場機器の新設又は更新を行うことができる。なお、駐車場機器の新設又は更新は、特定事業者の負担により行うこと。

(2) その他業務

- 特定事業者は、駐車場における車両の誘導やトラブル等に対応すること。

第7. にぎわい創出事業等に係る要求水準

I イベント等実施事業

1 基本事項

(1) 基本的な考え方

- イベント等実施事業は、施設の設置目的や市の方針に基づき特定事業者が企画立案し、市の承認を得たのちに特定事業者が実施する指定事業と、特定事業者が企画立案し、市の承認を得たのちに特定事業者が実施する自主事業を行う。ただし、自主事業については、特定事業者の任意とする。
- 指定事業及び自主事業については、参加費を徴収する場合は、特定事業者の収入とする。
- イベント等実施業務は、地方自治法に基づく指定管理者制度により行うものとする。

(2) 実施場所

- イベント等実施事業の実施場所は、高架下多目的施設及び高架下広場・公園を中心とした対象施設全部（ただし、管理運営上支障をきたす場所は除く）とする。

(3) 実施期間

- イベント等実施事業の実施期間は、令和9年4月1～令和23年3月31日（15年間）とする。なお、特定事業者の創意工夫により、実施期間を早める提案は可能とする。

(4) 費用負担

- イベント等実施事業は、指定管理基本協定に基づき行うものとし、特定事業者が負担する。

(5) 業務執行体制

- 本業務を実施するに当たり、本業務の内容を把握し、必要な業務遂行能力を有すると思われる業務主任を選定すること。

2 要求水準

(1) 指定事業

- 特定事業者は、次の「指定事業実施概要と基本的な考え方」に基づき、事業コンセプトや施設目的に沿った指定事業を具体的に企画し、実施すること。
- 指定事業の企画、実施にあたっては、各年度ごとに事前に市へ事業計画書、収支予算書等を提出し、確認を得ること。
- 特定事業者は、必要に応じて、（一社）大野城市にぎわいづくり協議会や駅周辺のまちづくり団体をはじめとする地域団体等と連携して事業を実施するものとする。

表 指定事業実施概要と基本的な考え方

施設名		指定事業実施概要	基本的な考え方
高架下広場・公園		<ul style="list-style-type: none"> ・青少年を対象としたイベント・講座等の企画開催【年1回以上】 ・乳幼児・子ども・子育て世代を対象としたイベントの企画・開催【夏休み・冬休み・大型連休等で年4回以上】 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業コンセプトに合致した事業を企画・立案し、地域団体等市民の交流や連携の促進、情報発信、普及啓発、スキルアップに資する事業を、地元団体等と連携しながら主体的に実施すること。 ・事業コンセプトに合致した事業を企画・立案し、子育て世代等の交流や子育て支援に資する事業を主体的に実施すること。
雑餉隈・栄町高架下交流広場			
牛頸川鉄道橋広場			
白木原高架下公園			
下大利駅北側公園			
高架下遊歩道			
高架下遊歩道			
高架下多目的施設			
複合施設	ロビースペース		
	学習・くつろぎスペース		
	会議活動スペース		
	キッズスペース		
高架下イベント広場			
その他公共施設			
広幅員歩道（白木原駅～下大利駅）			
下大利駅西口駅前広場			
任意の場所^{※2}			
上記施設のほか、運營業務の対象区域内の任意の場所			

(2) 自主事業

- 特定事業者は、「1 指定事業」で示した施設（事業対象地全体及び隣接する広場・公園等の任意の場所）において、自らの提案により自主事業を実施することができる。
- 自主事業は独立採算とし、特定事業者の費用負担により行うものとする。また、自主事業の実施に関し必要な一切の許認可及び届出等は、特定事業者の責任と費用において行うこと。
- にぎわいと回遊性を創出する効果促進のため、積極的に自主事業を実施すること。
- 市が想定する自主事業の頻度は、次のとおりである。
 - 地域団体等の活動発信・普及啓発、地域団体間の交流・連携促進に向けたイベント【年1回以上】
 - 「おおの山城大文字まつり」の開催日に合わせたイベントの企画・開催【年2日間】
 - 高架下利用者を対象としたイベントの企画・開催【夏休み・冬休み・大型連休等で年4回以上】
 - 地域住民等が参加可能なイベントの企画・開催【年1回以上】
- 自主事業に関する事業者提案にあたっては、次の項目を参考にすること。

【自主事業の提案にあたっての参考項目（市が期待すること）】

- 基本計画を踏まえ、市は、多世代の交流や市民サービスの向上に効果的な事業など、高架下全体に活気をもたらすとともに、中心市街地の活性化につながる積極的な自主事業の提案を期待する。
- 複合施設内の各スペース（キッズスペース、飲食物販売店等）を積極的に活用するとともに、複合施設と高架下イベント広場（隣接する広幅員歩道等を含む）との一体的な活用による、多世代の交流やを促すイベント等の提案を期待する。
- 複合施設の各スペース等において、高齢者等の生涯学習や子育て世代の幼児教育など、市民の日々の学びを応援できる講座等の提案を期待する。
- 子育て世代、青少年、生徒・学生、働く人、高齢者等、多様な世代や市内外からの来訪者による、新たな交流や活動を生み出すことにつながるイベントの実施や仕掛けづくり等の提案を期待する。
- 高架下広場・公園、広幅員歩道等の公共空間の活用（イベント実施、オープンカフェ、移動販売車等）による、日常的な高架下空間のにぎわいの演出、訪れたみんなが楽しめる・交流できる仕掛けづくり等の提案を期待する。
- 中心市街地の回遊性向上に資する提案（レンタサイクル、カーシェアリングの導入等）を期待する。
- 地域団体等を含めた運営主体を構築するなど、高架下一体でのにぎわいづくりや中心市街地の活性化に資する体制や仕組みづくりの提案を期待する（例：エリアマネジメント運営主体の設立等）。なお、運営主体の構築にあたっては、必要に応じて市が協力するものとし、具体的には特定事業者からの提案内容を踏まえ、特定事業者と市で協議を行い決定する。

(3) 意向調査

- 指定事業に対する来場者の評価や、今後の事業の企画立案のために、指定事業及び自主事業の参加者を対象としたアンケート調査及び分析を行い、毎年度報告すること。なお、アンケート内容及び実施時期等の方法については、事前に市に確認すること。

(4) 地域や周辺施設等との協調・連携に関する業務

- 事業対象地及び中心市街地のにぎわいづくり等の観点から、既存のまちづくり団体（（一社）大野城市にぎわいづくり協議会やその他駅周辺のまちづくり団体等）や周辺施設、商店街等が実施する事業への支援・協力・協働を積極的に行うことを期待する（イベント実施の協力・協働、イベント等実施のための許認可・手続きの支援等）。
- 指定管理業務以外での地域の活性化に資する事業として、特定事業者の独自財源等による企画・開催や地域・周辺施設等との共催として実施する事業は、別途、特定事業者の自主事業として、利用者の利用を妨げない範囲において、市の承認を得て実施することができる。
- 市が実施する事業への協力・協働を積極的に行うこと。
- 特定事業者は、市が設置する運営協議会等に参加し、適宜、他の参加主体との連携・調整を図ること。なお、自主事業として運営主体の構築など体制や仕組みづくりの提案も可能とする。

II 地域情報案内板運用事業

1 基本事項

(1) 基本的な考え方

- 駅前や高架下等において、来訪者に向けた中心市街地内の魅力や情報を伝えることを目的に、高架下イベント広場、下大利駅西口駅前広場、白木原駅東口駅前広場（広幅員歩道）の3箇所に整備する地域情報案内板（デジタルサイネージ）の運用を行うこと。

(2) 設置期間

- 地域情報案内板の設置期間は、令和9年4月1～令和23年3月31日（15年間）とする。なお、特定事業者の創意工夫により、実施期間を早める提案は可能とする。

(3) 費用負担

- 以下に掲げる費用は特定事業者の負担（独立採算）とする。

ア 設備にかかる電気代、保険料

イ 設備の破損、汚損等に伴う措置

ウ 情報の更新に伴う通信料及び人件費

エ 設備の更新に伴う撤去及び設置

(4) 業務執行体制

- 本業務を実施するに当たり、本業務の内容を把握し、必要な業務遂行能力を有すると思われる業務主任を選定すること。

2 要求水準

(1) 運用

- 地域情報案内板で発信するコンテンツは、市が提供する情報に基づき特定事業者が作成するほか、「1 基本事項（1）基本的な考え方」に示した目的を踏まえ、特定事業者の提案により作成すること。
- 発信するコンテンツの構成やデザイン等は、市が提供する情報に基づき作成するコンテンツ含めて、特定事業者の提案に委ねるものとする。なお、市が提供する情報の主な内容として、市政情報、イベント情報、災害用緊急情報等を想定している。
- 設備の状態を良好に保つこと。
- 地域情報案内板は、国土交通省社会資本整備総合交付金（まちなかウォークラブル推進事業、都市再生整備計画事業）の交付を受けて設置することから、設置後の設備の更新や機器の入れ替えが必要と判断した場合は、事前に市と協議し対応を決定する必要がある。

(2) 広告の掲出等について

- 特定事業者は、地域情報案内板を媒体とした広告を掲示する事業を行うことも可能である。なお、広告主の募集及び広告の作成、掲載及び撤去にかかる費用は全て特定事業者又は広告主の負担とする。
- 掲載される広告の広告料は、全て特定事業者の収入とし、広告料は、特定事業者が提案する広告料とする。なお、市が提供する情報については、広告料の徴収対象から除く。
- 広告内容は、事前に市の承認を得ること。なお、市の信頼及び品位を損なうことがないよう、細心の注意を払うこと。また、特定の広告主の広告が極端に多く表示されることのないようにすること。

III その他（特定事業者に期待する心得）

- 市は、本事業を民間事業者の経営ノウハウを用いて実施することにより、鉄道高架構造物の東西に位置している沿道の「にぎわい」が創出されること、その相乗効果として、高架下空間のにぎわいが更に促進されることを期待している。特定事業者は、本事業の目的等を踏まえ、本業務の実施に当たって、市と連携の上、沿道まちづくりに関する積極的な提案・協力を努めること。

第8. 付帯事業に係る要求水準

I 基本事項

1 基本的な考え方

- 特定事業者は、付帯事業として、複合施設（飲食物（軽食）販売店）及び高架下駐輪場（1階事業用テナント）において、施設利用者等へのサービス提供を目的とする民間収益施設を自らの提案により整備し、特定事業者の独立採算で民間収益事業を行うこと。
- 民間収益事業にあたっては、高架下のにぎわい創出や交流の拠点づくりに寄与する事業を目指し、福岡市中央区天神地区及び、博多駅周辺の既存集客施設や業種、業態との差別化を図るなどの工夫を行うこと。
- 特定事業者は民間収益事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮すること。
- 特定事業者は、民間収益事業の実施にあたっては、大野城市公有財産規則に規定する行政財産の貸付により行う。行政財産の貸付は、1年ごとに使用許可を更新するものとし、市は、付帯事業の実施期間にわたって使用許可を行う。なお、特定事業者は、「大野城市行政財産使用料条例」に基づき、対象施設の一部を無償で使用することができる。

2 基本事項

(1) 事業期間

- 付帯事業の実施期間は、本事業期間における維持管理・運営期間（令和9年4月～令和24年3月（15年間））とする。

(2) 供用開始日・営業時間

- 民間収益施設の供用開始日・営業時間は民間事業者の提案による。最終的な供用開始日は、市と特定事業者との間で協議の上、定めるものとする。

(3) 実施体制

- 特定事業者は、民間収益事業全体を総合的に把握し、調整等を行う総括責任者を定め、民間収益事業の開始前に市に届けること。
- 総括責任者は、同種事業の経験と必要な知識及び技能を有する者とし、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を配置すること。

(4) 費用負担及び料金の設定

- 民間収益施設の整備に係る費用負担は特定事業者が行うこととするが、詳細については特定事業者の提案内容を踏まえ、市と特定事業者との協議により定める。
- 付帯事業の実施により得られる料金は特定事業者の収入とすることができる。
- 料金の設定は特定事業者の提案にゆだねるが、設定にあたっては、対象施設が公の施設であることを踏まえること。

- 付帯事業の実施に伴い必要となる光熱水費については、原則、子メーターを設置して、付帯事業に係る光熱水使用量を計測し、特定事業者が対象施設の光熱水費とは別に、負担すること。
- (5) **業務計画・業務報告**
- 特定事業者は、毎年度の民間収益事業の実施に先立ち、提案施設の管理・運営事業の内容（実施体制、実施内容、実施工程等）を記載した業務計画書を、年度ごとに年度開始 30 日前までに市に提出すること。
 - 特定事業者は、上記の業務計画に係る付帯事業報告書を作成し、毎年度 4 月末日までに市に提出すること。
 - 業務計画書及び業務報告書への記載事項の詳細は、特定事業者の提案を踏まえ、市と協議の上、定めるものとする。
- (6) **財務状況報告**
- 特定事業者は、市から要請があれば、民間収益事業に関する財務状況の説明及び報告を行うこと。
- (7) **民間収益施設の維持管理・運営**
- 特定事業者は、提案内容に基づき、自らの責任と費用負担において提案施設について適切に維持管理・運営を行うこと。
 - 施設の改変（軽微な変更を除く。）、事業内容の変更、施設の賃貸借契約を結ぶ第三者の変更等を行う場合には、事前に市と十分な調整をした上で、市の書面による承諾を得ること。

II 要求水準

1 飲食物（軽食）販売店運営等事業

(1) 事業内容

- 特定事業者は、提案内容に基づき、複合施設に導入する「飲食物（軽食）販売店」において、事業期間終了までの間、テナントを誘致するほか、自らが店舗を運営すること。なお、必要な設備や備品等は、特定事業者が整備し、特定事業者の独立採算で民間収益事業を実施すること。

(2) 実施場所

- 飲食店（軽食）販売店運営等事業の実施場所は、複合施設に導入する飲食物（軽食）販売店とする。

(3) 提案施設（提案を期待する施設）

- 提案施設は、軽食、コーヒー等を販売する店舗とする。
- 延床面積は 50 m²を確保する。詳細は、市との協議により決定する。
- 市は、高架下利用者が気軽に利用でき、複合施設や高架下多目的広場、その他周辺の施設等との相乗効果によりにぎわい創出に資する施設の導入を期待する。
- 飲食物（軽食）販売店にテーブル・椅子等を設置することも可能とするが、基本的には隣接するロビースペースや高架下イベント広場で飲食することを想定する。

◎提案施設の概要

提案施設	延床面積	内容
飲食物（軽食）販売店	50 m ²	<ul style="list-style-type: none">• 飲食物（軽食、コーヒー等）の販売• 販売店スペースにテーブル・椅子等を設置することも可能 (基本的には複合施設内のロビースペースや学習くつろぎスペース、高架下イベント広場等で飲食することを想定する)• 上記の内容を満足したうえで、物販を行うことも可能とする。

(4) 提案を認めない施設

- 特定の団体等のみが利用できる施設
- 公序良俗に反する施設

2 高架下駐輪場内民間収益施設運営等事業

(1) 事業内容

- 特定事業者は、提案内容に基づき、高架下駐輪場（事業用テナントスペース）に導入する民間収益施設において、事業期間終了までの間、テナントを誘致するほか、自らが店舗を運営すること。なお、必要な設備や備品等は、特定事業者が整備し、特定事業者の独立採算で民間収益事業を実施すること。

(2) 実施場所

- 高架下駐輪場内民間収益施設運営等事業の実施場所は、白木原駅南側駐輪場及び下大利駅北側駐輪場の1階事業用テナントスペースとする。

(3) 提案施設（提案を期待する施設）

- 市は、事業コンセプトに合致し、高架下利用者の利便性の向上や中心市街地のにぎわい創出及び活性化に資する民間収益施設の提案を期待する。
- 具体的な内容は特定事業者の提案に委ねるものとするが、上記の主旨を十分に理解し、駅からの人の流れが途切れないよう配慮すること。
- 延床面積は下表に示す面積を確保する。詳細は、市との協議により決定する。

◎提案施設の概要

提案施設	延床面積	内容
白木原駅南側駐輪場 1階事業用スペース	405 m ²	民間収益施設（提案による）
下大利駅北側駐輪場 1階事業用スペース	166 m ²	民間収益施設（提案による）

(4) 提案を認めない施設

- 特定の団体等のみが利用できる施設
- 公序良俗に反する施設