新文化芸術施設活用事業

要求水準書

令和２年６月

札幌市

目次

第１　総則......3
　１　本要求水準書の位置づけ......3
　２　施設概要......3
　３　費用負担......3
　４　事業者の収入......3
　５　市への提出書類......4
　６　非常時・緊急時の対応......5
　７　事業期間終了時の措置......6
　８　道内企業の参画......6
第２　既存施設の改修等に関する要求水準......6
　１　改修範囲......6
　２　改修内容......6
　３　設計の進め方......7
　４　工事の進め方......8
　５　グランドピアノの貸与......8
第３　本施設の管理運営に関する要求水準......9
　１　基本的な考え方......9
　２　管理規約......9
　３　開館日・開館時間......9
　４　施設利用料金......9
　５　ホール及び諸室の貸出......9
　６　自主興行実施......11
　７　組織体制......11
　８　維持管理......11
　９　禁止事項（実施を禁ずる事項）......12

＜添付資料＞

１　故障電灯設備図

２　市が実施する点検等業務一覧

＜参考資料＞

１　特定天井の定期調査について（国土交通省による技術的助言）

２　札幌市公共建築物シックハウス対策指針及び同解説

第１　総則

１　本要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、札幌市（以下「市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した「新文化芸術施設活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業における改修工事、管理運営の各業務について、市が事業者に要求するサービスの水準を示すことを目的としており、応募者が業務の内容に関して提案を行うにあたって具体的な指針となるものである。

２　施設概要

所在地	中央区大通東１丁目 10 番の内、14 番の内、15 番
敷地面積	3,711.85 ㎡
用途地域	商業地域
防火・準耐火	防火地域
その他の区域等	駐車場整備地区、景観計画区域
土地所有者	株式会社竹中工務店（札幌市が借受）
建蔽率	80%
容積率	600%
延床面積	3,011.93 ㎡
用途	興行場（劇場・ホール）
構造	鉄骨造
規模	地下１階地上２階
建設年	平成 22 年（2010 年）11 月

３　費用負担

本書に記載された事業者の業務に係る費用については、本書や募集要項、定期建物賃貸借契約において特段の断りがない限り、その一切を事業者が負担するものとする。

４　事業者の収入

本事業における事業者の収入は次のとおり。

⑴　本事業に係る市の補助金

市は募集時に事業者が提案した額の範囲内で申請に基づき補助決定した額を交付する。

ただし、札幌市議会（令和２年第３回定例会を予定）において補助金が否決された場合は、本事業の実施について再検討を行うため、優先交渉権者としての資格を取り消す。

⑵　施設使用料

⑶　その他

本施設を活用して事業者は自らの提案による収益事業を実施し、収入を得ることができる。収益事業は売店や自動販売機の設置等、施設内での物販を想定するが、それ以外の手法による収益事業を行う場合は市との協議による。

ただし、収益事業は次の各号のいずれかに該当するものであってはならない。

ア　公の秩序又は善良の風俗を害するおそれがあると認めるもの。

イ　建物、設備、器具等を損傷するおそれがあると認めるもの。

ウ　暴力団の利益となり、又はそのおそれがあると認めるもの。

エ　管理上その他事業者において本件施設等の使用について支障があると認めるもの。

オ　その他札幌市長が適切ではないと認めるもの。

5　市への提出書類

⑴　計画全体に関する書類

ア　事業着手時

㈠　体制表（責任者を明示すること）

㈡　事業スケジュール

㈢　事業計画書（提案書を基本とし、優先交渉権者決定後の市との協議内容を反映する）

イ　本施設の利用予約受付開始まで

㈠　管理規約及びそれに付随する細則等（市の承認を得ること）

㈡　危機管理マニュアル

⑵　既存施設改修の設計及び施工に関する書類

ア　設計着手時

㈠　設計業務委託先の概要

㈡　設計業務委託契約書の写し

㈢　工程表

イ　設計完了時

㈠　改修設計図書（CAD（JWW 又は DXF）及び PDF）

ウ　工事着手時

㈠　改修工事請負先の概要

㈡　工事請負契約書の写し

㈢　工事費内訳書

㈣　工程表

エ　工事完了時

㈠　工事完了届

㈡　しゅん工図（CAD（JWW 又は DXF）及び PDF）

　　⑼　工事写真（施工前、施工中、施工後）
　　⑽　VOC 測定結果報告書

⑶　運営期間中

　ア　毎年度の運営計画書
　　業務実施計画と収支予算を記載すること

　イ　毎年度の運営報告書（年報）
　　以下の事項を記載すること
　　⑺　営業概要について（開館日、開館時間、利用料等）
　　⑻　民間興行について（興行の種別・回数）
　　⑼　市民利用について（利用人数、利用回数、利用内容）
　　⑽　維持管理について（管理状況）

　ウ　随時提出を求める報告書
　　以下の事項を記載すること
　　⑺　修繕について（修繕履歴）
　　⑻　その他（市民からの問い合わせ、事故の発生等）

⑷　事業計画に変更の必要が生じた時
　変更内容を記載した報告書を速やかに提出し、承認を得ること。

６　非常時・緊急時の対応

自然災害、人為災害、事故、自ら原因者・発生源になった場合等、あらゆる緊急事態、非常事態、不測の事態等（以下、「緊急時等」という。）に備え、危機管理体制を築くとともに、危機管理マニュアルを作成し、市に提出すること。危機管理マニュアルについては、下記の事項を規定すること。

⑴　公演時の観客誘導に関すること。

⑵　危機管理体制に関すること（緊急時等の連絡体制・対応体制・責任者等）。

⑶　利用者及び観客に係る外傷、行方不明、感染症等の事故等の対応に関すること。

⑷　火災、事故、災害等の緊急時における市民等に対する避難誘導、初期消火等の初動対応に関すること。

⑸　緊急時等における市民等及び警察、消防等の関係機関への連絡・報告・通報に関すること。

⑹　閉館時の地震発生時の初動体制に関すること。

⑺　風水害発生のおそれがある場合の対応体制に関すること。

⑻　その他市民等に対する対応に万全を期する方法に関すること。

７　事業期間終了時の措置

⑴　原状回復義務

原則として事業予定者は原状回復の義務を負わないが、必要に応じて市が一部設備や什器・備品の撤去を求める場合はそれに応じること。なお、事業者は設備等の買取り並びに必要経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできない。

⑵　備品及び文書の取り扱い

市から貸与した備品等については、市に引き渡すこと。

事業者に帰属する備品等については、原則として事業者の責任と費用において撤収すること。

８　道内企業の参画

既存施設の改修及び管理運営について、道内企業を積極的に参画させるよう配慮すること。

第２　既存施設の改修等に関する要求水準

１　改修範囲

本事業の目的を達成するために必要となる改修工事等を対象とする。

２　改修内容

⑴　既存施設の現状

施設内の既設の設備等については、既存図面（詳細版）及び設備点検等結果記録（平成29年１月～平成31年３月）（※）によるほか、現地見学会の際に確認すること。また、本要求水準書公表時点における既存施設の現状は以下の通り。

なお以下の内容をもって、定期建物賃貸借契約締結時点に同様の状況が保持されていることを保証するものではない。

※既存図面（詳細版）は新築当時の内容であり、現状と異なる可能性がある。また、既存図面（詳細版）及び設備点検結果等記録（PDF）は、様式1-1「現地説明会参加申込書」の提出があった応募者にのみ提供する。

ア　建築関係

ホール天井は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第39条第３項に定義される「特定天井」に該当するが、比較的短期間の利用を想定していることから、当該天井改修は実施しない方針（参考資料１）。

イ　電気設備関係

・　自家発電気設備の起動用バッテリーがメーカー推奨取替時期（2016年10月）を

超過している。

・　自家発電電気設備のエンジンオイル、オイルフィルダー、ラジエーター冷却水のメーカー推奨取替時期を超過している。

・　街路灯６基のうち１基が不点灯。（別添図）

・　屋外看板用スポットライト２基のうち１基が不点灯。（別添図）

・　ロードヒーティング設備のうち、分岐 H-9 回路が絶縁不良。

ウ　機械設備関係

パッケージ型空調機（室外機（PAC-2）及び室内機（PAC-2-1）が故障により運転を停止している。令和２年３月までの運用では空調管理上の支障は出ていないことから、当該機器更新は実施しない方針。

エ　防音関係

既存施設は、ミュージカル使用を想定して整備されたものであり、それ以外の用途での使用について、防音性能を保証するものではない。

オ　舞台機構

既存施設の舞台機構については、市が点検を実施し、検査結果を提供するので、補助金の提案額を算定する際に参考にすること。舞台機構の点検結果は、様式 1-1「現地説明会参加申込書」の提出があった応募者にのみ提供する。点検結果への対応は、原則として事業者が行うこと。

カ　点検結果

市が、令和２年９月 30 日までに実施する設備等の点検は、別紙のとおり。なお、点検結果記録は、舞台機構を除き既存施設引き渡し時に引き継ぐが、原則として、点検結果への対応は事業者が行うこと。

⑵　改修内容

事業の目的を達成するために必要な改修を行うこと。特に、舞台機構、舞台照明、音響設備及び什器・備品については、既設の機材等が限られていることから、市民による講演会、各種式典等の利用や、アマチュアの文化団体等による音楽、演劇、舞踊等の文化芸術活動を行うことが一定程度可能なものとなる改修内容を想定し提案・実施すること。

３　設計の進め方

⑴　実施体制

事業者は、改修業務（設計、工事）の全体を総合的に把握し調整を行う責任者を定めること。事業着手前に提出する体制表はそれを踏まえて作成すること。

⑵　事前調査

事業者は、事前調査を行い市と協議した上で改修内容を決定すること。

⑶　設計及び施工の工程表

事業者は、契約締結後速やかに、設計及び施工の工程を記載した工程表を作成し、市に提出すること。

⑷ 設計図書

事業者は、市と協議して決めた改修内容に基づき、設計図書を作成し、工事着手前に市の確認を得ること。

4 工事の進め方

⑴ 工事着手前

㈠ 設計業務終了後、市の確認を得た設計図書に基づき、工事に着手すること。

㈡ 工事着手の約２週間前までに、近隣住民等に工事概要等を周知（方法は任意）すること。

㈢ 工事に係る諸官庁への協議、届出、申請等を所定の期日までに行うこと。

⑵ 工事中

㈠ 交通誘導員を必要に応じて配置し、通行人等への安全に配慮すること。

㈡ 市民等から工事に係る問い合わせ等を受けた場合は、事業者が責任をもって対応すること。

⑶ 工事完了後

㈠ 事業者において自主検査を行ったのち、市の完成検査（現場検査及び書類検査）を行う。なお、市の検査により是正の必要が生じた場合、事業者の責任のもと対応すること。

㈡ 「札幌市公共建築物シックハウス対策指針及び同解説」（参考資料２）に基づき、施工後に居室の VOC 測定（揮発性有機化合物６物質の室内濃度測定）を実施し、厚生労働省指針値を超えていないことを確認した上で供用開始すること。

5 グランドピアノの貸与

事業期間終了までの期間、札幌市教育文化会館において使用し、同所において保管しているコンサートグランドピアノ１台（スタインウェイ・アンド・サンズ　Ｄ－２７４　１９８０年製造　ピアノ本体のみ。付属品なし。）を貸与することができる。

貸与に際しては市と事業者で物品使用貸借契約書を交わしたうえで、既存施設への搬入時期は、改修工事の都合等を勘案し、市と事業者で調整のうえ定める。

札幌市教育文化会館から既存施設への運搬、搬入に要する費用は原則として市が負担するが、既存施設の改修の結果、特別な搬入作業が必要となった場合は事業者が当該部分の費用を負担すること。

第３　本施設の管理運営に関する要求水準

１　基本的な考え方

管理運営業務に関する要求水準は、原則として業務の守るべき水準を規定するものであり、個々の業務の実施体制、作業頻度、方法等の具体的な仕様については、応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする。

２　管理規約

事業者は、本施設の円滑な管理運営に必要な管理規約及びそれに付随する細則等を作成し、市の承認を得なくてはならない。

３　開館日・開館時間

⑴　開館日

原則、年間 260 日以上は開館すること。

ただし、施設設備の保守点検等に必要な日数は事業者で確保し、休館としてよい。

⑵　開館時間

午前 10 時～午後 10 時を基本とし、事業者が定めることとする。

それ以外の深夜早朝帯に公演時間を延長する場合は、騒音等について配慮すること。

⑶　貸出単位

事業者の任意とする。

４　施設利用料金

⑴　利用料金の設定

利用者の支払うホール及び諸室の利用料金（附属設備利用料金含む）は事業者が市の承認を得て利用料金を設定すること。

ただし市民利用への貸出については、市民及び非営利団体等が利用可能な料金設定とするため、市内の類似施設と同等程度の水準とすること。なお、設定した基本料金以外に利用促進のための値引き等を行うことは妨げない。

⑵　利用料金の記録

徴収した利用料金については、必要な帳簿を作成すること。

５　ホール及び諸室の貸出

⑴　基本的な事項

ア　ホール及び諸室の貸し出しに際しては、貸出先、貸出日時、利用内容等を適切に記録・管理すること。

イ　利用者からの施設及び設備等に関する相談に対応し、必要な助言を行うこと。また、

対応できる施設スタッフを配置すること。

ウ　利用者等からの意見、問い合わせに対応すること。

エ　本施設の利用案内等を掲載した専用ホームページを開設し、管理すること。

オ　地方公共団体等の視察要望に対しては、市の要請等に基づき、業務に差し支えのない範囲で対応すること。

⑵　民間興行への貸出

ア　定義

民間興行とは「⑶市民利用への貸出　－　ア　定義」以外の興行をいう。

イ　実施日数

民間興行の実施日数は任意とする。

ウ　興行の種類

興行の種類は原則として任意とするが、既設の公共劇場・ホールでは実施が少ない興行を実施することにより、市民が多様な文化芸術に触れられる劇場として活用することを期待する。また市は来札観光客数の増加及び観光消費額の増加を目指しており、観光コンテンツの充実や魅力向上、複数月にわたる中長期公演や、外国人観光客の更なる誘致促進に寄与する興行を実施することも期待する。

エ　利用枠の調整

民間興行の予約受付期間（開始日、終了日等）は、提案による。詳細は基本協定締結後に市と協議し定めることとする。

※　なお市に対して劇場利用の申出が寄せられた場合、事業者に協議を求めることがある。

⑶　市民利用への貸出

ア　定義

事業者は、市民及び非営利団体等が文化芸術活動の発表・創作活動、集会や講演会等（以下、「市民利用」と呼ぶ）を行うために施設を提供する。市民利用とは以下を指す。

㈠　「営利又は営業以外の目的の利用」とする。

「営利又は営業以外の目的の利用」とは、主催者が営利法人やその他営業活動として公演等を行っている団体や個人でない場合、販促行為を伴わない場合、企業の冠イベント（催し物名称に企業名が入っているもの）やその他商業宣伝のために利用しない場合などを指す。

㈡　利用料金は民間興行よりも低廉なものとして、市の承認を得た上で定めることとする。

イ　市民利用枠の確保

市民利用の実施日数は、土日祝も含めて市民が十分に利用できるものとし、詳細は

市との協議によって定めることとする。

ウ　利用枠の調整

市民利用の予約受付期間（開始日、終了日等）は提案による。詳細は事業者選定後に市と協議し定めることとする。

6　自主興行実施

ホール及び諸室の貸出のほか、事業者は自主興行を実施することができる。

7　組織体制

⑴　連絡体制の確保

事業者は、市との連絡体制を確保し、事業着手前に提出する体制表に連絡担当者を示すこと。ただし、連絡担当者は責任者等の、業務全体を把握する者とする。

⑵　労働安全衛生管理

事業者は自らの責任と費用負担で配置人員の労働安全衛生管理を行う。

8　維持管理

事業者は、利用者が常に快適で安心して施設を利用できるよう、施設を安全で清潔な状態に保つための維持管理を行う。

⑴　維持管理する範囲

維持管理する範囲は本施設及び敷地全体とする。

⑵　費用負担

維持管理業務遂行に必要な光熱水費、消耗品、資機材等の費用は、特段の記載がない限りすべて事業者の負担とする。

なお、引き渡しの前日までは市において建物内に機械警備機器を設置しているため、引き渡し以降の取扱いについて、基本協定締結後に市と協議すること　。

⑶　関係機関への届出

法令上必要な関係機関への届出が有る場合は行うこと。届出内容は市の求めに応じて報告すること。

⑷　事業者による点検

本施設の日常点検、定期点検及び法定点検は事業者が行うこと。点検結果は市の求めに応じて報告すること。なお、令和２年９月 30 日までに市が実施する設備等の点検は、別紙のとおり。

⑸　修繕

定期建物賃貸借契約に規定する。

⑹　大規模修繕時の費用負担

事業期間中に大規模修繕は発生しないことを想定しているが、やむを得ない理由に

より必要が生じた場合は市と協議すること。

⑺　周辺施設との調整

事業者は、周辺施設に対し事前に事業計画の説明等を行うこと。

特に、既存施設西側に位置する北海道中央バス株式会社は、ホール及び諸室の貸出における搬出入への影響が大きいと考えられるため、周辺道路の使用等について十分に調整すること。

⑻　原則禁煙

札幌市では、市民の健康増進のため、区役所など多くの方が利用する公共施設の禁煙化に取り組んでいる。既存施設についても公共性を持つ施設であることから、施設内を原則禁煙とするなど、本市の取り組みへの理解と協力を求める。

⑼　新型コロナウィルス感染症対策への配慮

施設には入口近辺及びバックヤードの２か所に、感染症対策として熱発者を関知するためのサーモグラフィーを設置し、適切に運用すること。設置するサーモグラフィーは複数人を同時に検温し、十分な精度をもって測定可能な機種を選定すること。

その他感染症対策について、必要な措置を講じること。具体的な内容については市と協議を行うこと。

９　禁止事項（実施を禁ずる事項）

事業者は、施設利用者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、その利用を許可してはならない。

⑴　公の秩序又は善良の風俗を害するおそれがあると認めるとき。

⑵　建物、設備、器具等を損傷するおそれがあると認めるとき。

⑶　暴力団の利益となり、又はそのおそれがあると認めるとき。

⑷　管理上その他事業者において本件施設等の使用について支障があると認めるとき。

⑸　その他札幌市長が利用を許可するべきではないと認めるとき。