立神広場整備活用事業

要求水準書（案）

【令和４年７月公表版】

佐世保市

－目　次－

第１章 総則 1

１．　本要求水準書（案）の位置づけについて 1
２．　用語の定義 2
３．　背景及び目的 2
４．　本事業の基本方針 3
５．　対象敷地 5
６．　施設構成及び民間事業者の業務範囲 6
（１）　施設構成 6
（２）　事業者の業務範囲 7
７．　事業期間 8
８．　法令等の遵守 9
（１）　文化財保護関係 9
（２）　施設整備関係 9
（３）　災害防止及び環境保全関係 10
（４）　労働関係 10
（５）　その他本事業に関連する法令等 10

第２章 施設の機能及び性能に関する要求水準 11

１．　基本情報 11
（１）　敷地・施設概要 11
（２）　インフラ状況及び敷地条件 12
（３）　国からの譲与にあたる条件 13
２．　整備基本方針 14
（１）　建物（煉瓦倉庫（既存）・ガイダンス施設（新築））に関する方針 14
（２）　屋外部分・駐車場に関する方針 14
３．　想定機能及び想定規模 16
４．　機能及び性能に関する基本要件 17
（１）　施設整備全般に関する基本要件 17
（２）　建築設備に関する基本要件 20
（３）　各施設・各諸室計画に関する基本要件 22
５．　展示計画に関する方針 28
（１）　本事業における展示の方針 28
（２）　展示構成と展示手法の方針 29
（３）　展示構成（例） 32

第３章 設計業務・建設業務及び工事監理業務に関する要求水準 33
１． 一般的事項 33
（１） 業務の目的 33
（２） 業務の区分 33
（３） 業務の基本方針 33
（４） 業務期間 34
（５） 実施体制 34
２． 設計業務 35
（１） 設計業務（煉瓦倉庫（既存)、ガイダンス施設（新築)） 35
（２） 設計業務（展示） 35
（３） 設計図書の提出 36
（４） 各種申請業務 36
（５） その他必要な業務 36
３． 建設業務 37
（１） 着工前業務 37
（２） 建設工事業務 37
（３） 備品等設置業務 39
（４） 竣工後業務 39
（５） その他必要な業務 39
４． 工事監理業務 39
第４章 維持管理業務に関する要求水準 40
１． 一般的事項 40
（１） 業務の目的 40
（２） 業務の区分 40
（３） 業務の基本方針 40
（４） 業務期間 41
（５） 実施体制 41
（６） 業務水準書 42
（７） 年度業務計画書 43
（８） 業務報告書 44
（９） 光熱水費の負担 44
（１０） 用語の定義 45
２． 建築物保守管理業務 46
（１） 業務内容 46
（２） 要求水準 46

３．　建築設備保守管理業務 46
（１）　業務内容 46
（２）　要求水準 47
４．　備品・什器及び展示品等保守管理業務 47
（１）　業務内容 47
（２）　要求水準 48
５．　清掃業務 48
（１）　業務内容 48
（２）　要求水準 48
６．　警備業務 48
業務内容 48
（１） 48
（２）　要求水準 49
７．　植栽維持管理業務 49
（１）　業務内容 49
（２）　要求水準 49
８．　屋外部分保守管理業務 49
（１）　業務内容 49
（２）　要求水準 49
第５章 運営業務に関する要求水準 51
１．　一般的事項 51
（１）　業務の目的 51
（２）　業務の区分 51
（３）　業務実施の基本方針 51
（４）　業務期間 51
（５）　実施体制 52
（６）　業務水準書 52
（７）　年度業務計画書 53
（８）　業務報告書 53
（９）　光熱水費負担 54
（１０）　基本要件 55
（１１）　備品・什器の調達 56
（１２）　展示品の調達 56
２．　供用開始準備業務 57
（１）　業務内容 57

（２） 要求水準 57
３． 展示業務 58
（１） 業務内容 58
（２） 要求水準 58
４． 広報・周遊促進業務 59
（１） 業務内容 59
（２） 要求水準 59
５． 飲食店運営業務 59
（１） 業務内容 59
（２） 要求水準 60
６． 物販業務 60
（１） 業務内容 60
（２） 要求水準 60
７． イベント企画運営業務 61
（１） 業務内容 61
（２） 要求水準 61
８． 駐車場運営業務 61
（１） 業務内容 61
（２） 要求水準 61
９． 屋外部分運営業務 62
（１） 業務内容 62
（２） 要求水準 62

第１章　総則

１．本要求水準書（案）の位置づけについて

「要求水準書」とは、佐世保市（以下「市」という）が立神広場整備活用事業（以下、「本事業」という）の事業者募集・選定にあたり公表する募集要項と一体の技術資料である。整備する本施設の機能及び性能、本事業の業務（設計･建設・工事監理・維持管理・運営業務）に関して市が要求する最低限のサービス水準を示すとともに、事業者が本事業への理解を深め、より具体的な検討を行うにあたっての指針を与えることを目的としている。

本「要求水準書（案)」は、「要求水準書」を作成する際の元となるものである。市は、本「要求水準書（案)」について、応募しようとする者（以下、「応募者」という）から積極的な質問や意見を受け付け、必要に応じて当該内容を反映することにより「要求水準書」を一層望ましいものとすることを目的としている。

最終的に応募者は、「要求水準書」に示されるサービス水準を満たす限りにおいて、自由に提案を行うことができるものとするが、その際には募集要項等において示された諸条件を必ず遵守し、その内容についても十分留意して提案を行うこととなる。

２．用語の定義

用語	定義
市	佐世保市をいう。
本事業	立神広場整備活用事業をいう。
本施設	煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築）、駐車場、屋外部分を併せた総称をいう。
対象敷地	本事業の事業実施対象の敷地をいう。
日本遺産「鎮守府」	日本遺産鎮守府関連のうち、旧軍港４市（横須賀・呉・佐世保・舞鶴）すべてを含むもの
日本遺産「鎮守府・佐世保」	日本遺産鎮守府関連のうち、佐世保の日本陸海軍などの施設を指す
煉瓦倉庫（既存）	現在の立神音楽室を指し、本事業で耐震補強・改修の対象とする。
ガイダンス施設（新築）	対象敷地内に新たに整備するガイダンス施設をいう。
屋外部分	芝生広場や築山、遺構、園路等、外構舗装、植栽で構成される部分を指す。
園路等	園路及び管理用通路をいう。
歴史公園	都市公園法に基づく特殊公園の1つであり、本要求水準書においては「させぼ立神近代化歴史公園」をいう。
事業者	本事業を実施する者として選定された民間事業者をいう。
DBO方式	公共が資金を調達し、事業者に設計・建設・維持管理・運営までを一括して委ねる方式をいう（Design-Build-Operate）。
ICT	Information & Communications Technologyの略。情報通信技術をいう。

３．背景及び目的

本事業は、市が地方創生のリーディングプロジェクトの一つとして取り組んでいる立神広場整備活用事業の一環として実施するものである。

立神広場は、明治22年（1889年）に開庁した日本海軍佐世保鎮守府の関連施設で、明治期から昭和期の建物遺構が残る埋蔵文化財包蔵地である。敷地内には、市内における最古級の煉瓦倉庫（現：立神音楽室）が現存する。

平成28年度（2016年度）に認定された、日本遺産「鎮守府」を構成する文化財（近代化遺産）は市内各所に点在する上、日本遺産「鎮守府・佐世保」を説明・案内するガイダンス機能が、市内に十分に備わっていない状況がある。このことを踏まえて、立神広場においてその価値を顕在化し、文化財の価値を活かした歴史公園並びに日本遺産「鎮

守府・佐世保」拠点施設としての整備を図り、令和7年度（2025年度）の供用開始を目指している。

市では、施設の整備（改修含む）及び維持管理・運営を、事業者に一括で発注することにより、日本遺産「鎮守府・佐世保」のガイダンス機能や、その維持管理・運営手法等に、設計段階から民間視点を反映することで、工期短縮や事業期間にわたるコスト縮減効果を期待している。また、民間視点による施設整備及び運営により、立神広場を拠点として、市内文化財及び観光地等への誘致や周遊を促進させるとともに、観光客や生涯学習事業への参加者数を増加させることを想定している。

以上を踏まえ、市では、民活方式（DBO方式）を採用し、施設の整備（改修を含む）及び維持管理・運営を一括して事業者に委ね、官民連携による相乗効果をもって、更なる魅力向上の実現を目的としている。

４．本事業の基本方針

■ 基本理念

佐世保の昔と今をつなぐフィールドミュージアム ～日本遺産を活かした体感と学びの拠点づくり～

■ 基本方針

① 佐世保フィールドミュージアムの起点となる広場
② 郷土愛と郷土の誇りを醸成する学びの場となる広場
③ 多様な世代が集い楽しむ広場

「佐世保フィールドミュージアム」は、市全体の日本遺産「鎮守府・佐世保」を１つの博物館と見立て、来訪者や市民が、日本遺産構成文化財が存在する周辺地域の自然や歴史・文化を一体的に体感・学習できるものとする。

この「佐世保フィールドミュージアム」の中で、来訪者の玄関口となり、また周辺地域とのハブ機能を持つエリアの拠点施設を「立神広場」、及び立神広場周辺を「コアエリア」と位置づけ、市内各地に点在する日本遺産構成文化財、その中でも針尾地区や俵ヶ浦地区を「サテライト・エリア」と位置づけ、それらに関する情報を既存煉瓦倉庫（以下、「煉瓦倉庫（既存）」という）や、対象敷地内に新たに整備するガイダンス施設（以下、「ガイダンス施設（新築）」という）で提供する。来訪者がそれぞれのニーズに合った見学地を選択し、訪問することで、立神広場をスタート（起点）とした佐世保市全体の周遊観光の促進へとつなげていく。

なお、ターゲット層としては、歴史好きやファミリー層を基本としつつ、好奇心旺盛な 40 代女性を＋α の新たなターゲットとする。

図　佐世保フィールドミュージアムの展開イメージ

５．対象敷地

本事業の対象敷地は下図のとおりとする。

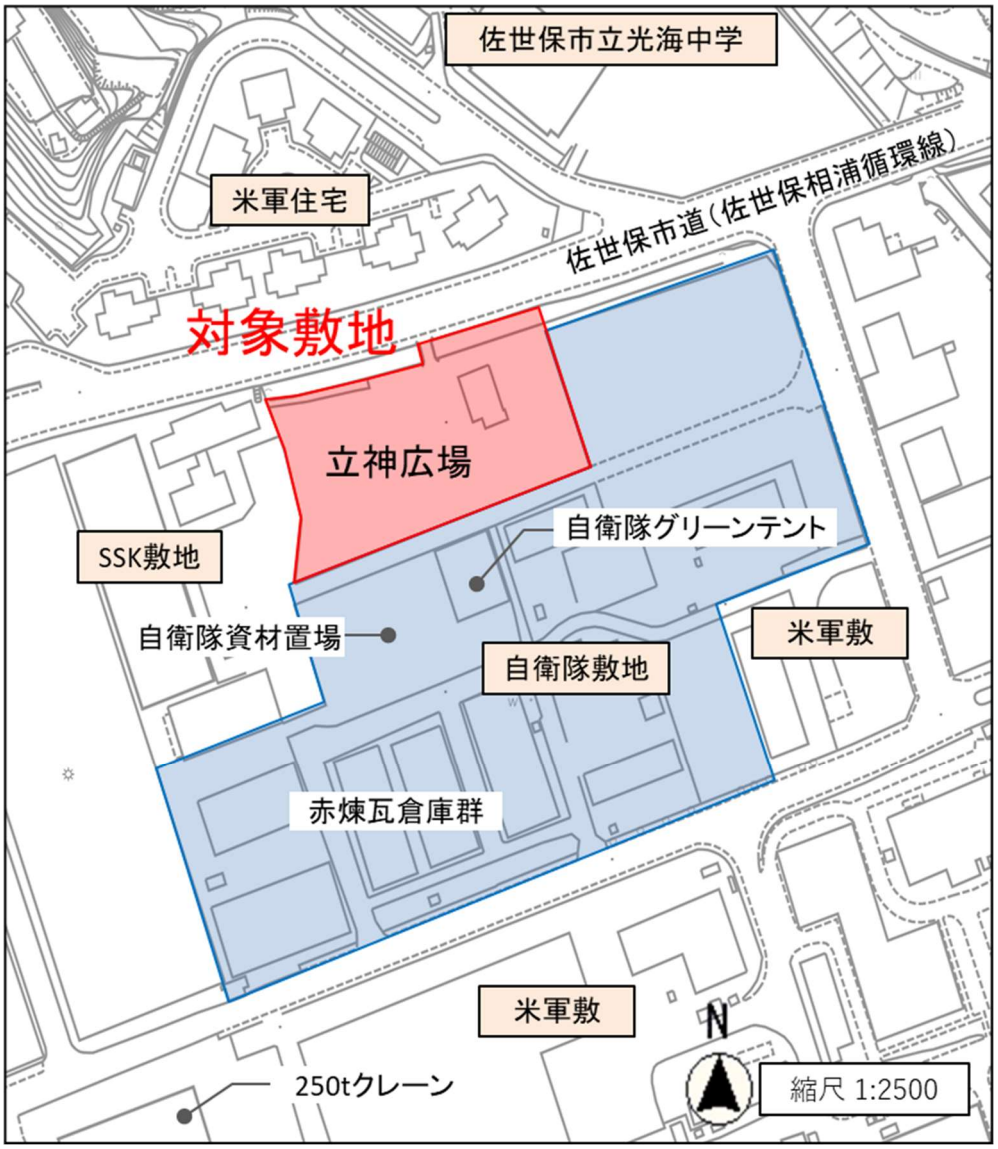

図　本事業の対象敷地

※上記対象敷地以外に、道路誘導板設置を 3 箇所（みなと IC・中央 IC・佐世保駅）想定している。

６．施設構成及び民間事業者の業務範囲

（１）施設構成

本事業における施設構成は下図のとおりとする。

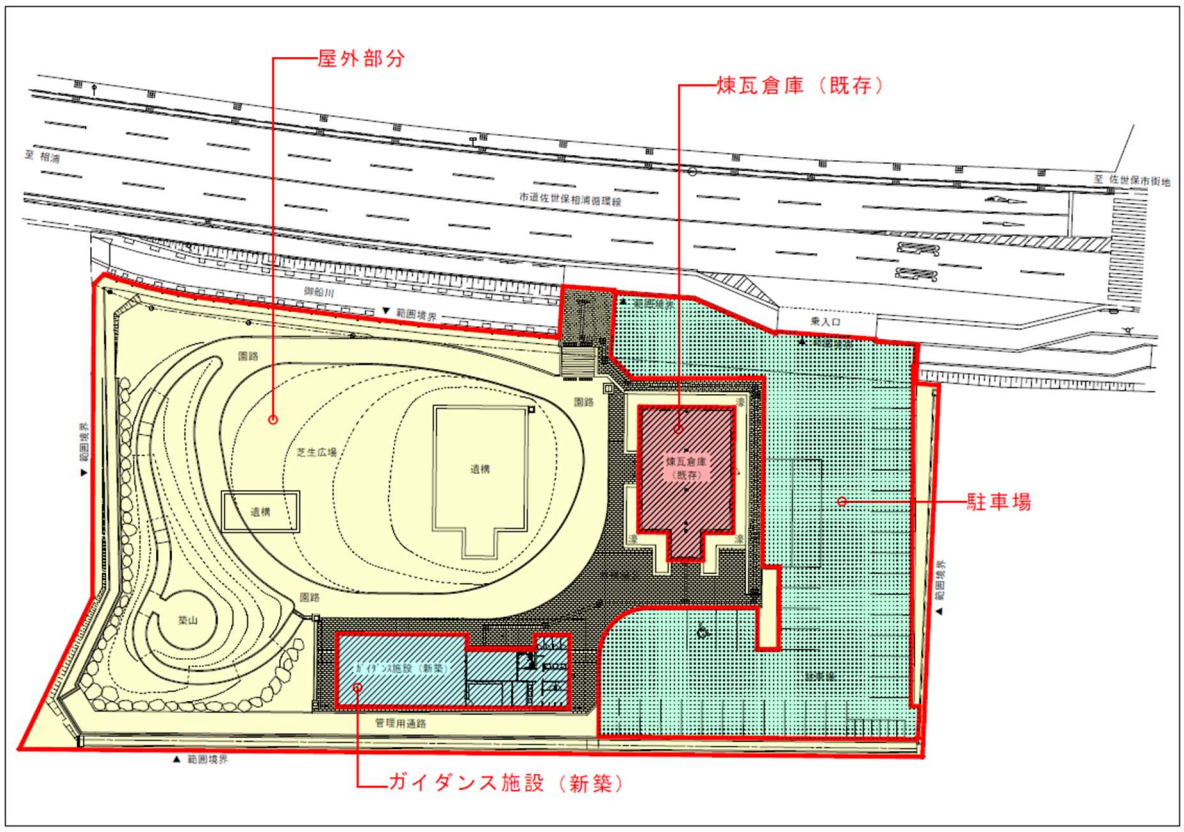

図　対象エリア図

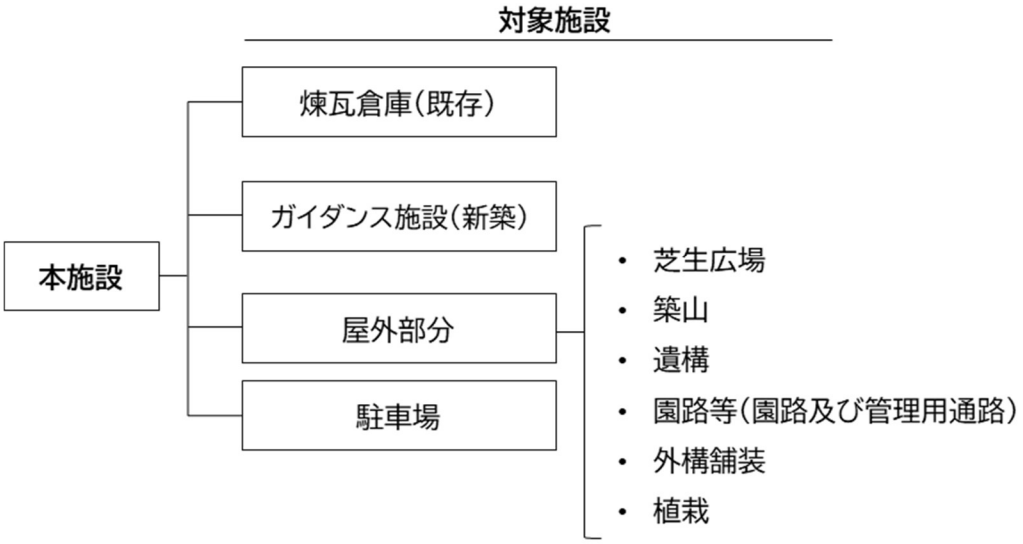

図　対象施設の構成

（２）事業者の業務範囲

本事業において事業者が行う業務の対象範囲は下表のとおりとする。

表　事業者の業務範囲

大項目	中項目	備考
設計業務	・設計業務（煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築）） ・設計業務（展示） ・設計図書の提出 ・各種申請業務 ・その他必要な業務	市にて実施した設計成果の取り扱いは以下のとおりとする。いずれも修正にあたっては要求水準を踏まえること。 ①煉瓦倉庫（既存）及びガイダンス施設（新築）に関する基本設計（別紙 6、7、8 参照）については、提案による内容の見直しを積極的に受け入れる。 ②煉瓦倉庫（既存）の構造補強実施設計（別紙 9、10 参照）は、原則従うものとするが、提案により修正は妨げない。 ③駐車場・屋外部分実施設計（別紙 12 参照）は、基本の配置等は従うものとするが、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした修正や追加の提案を期待する。
建設業務	・着工前業務 ・建設工事業務 -煉瓦倉庫（既存）改修工事 -ガイダンス施設（新築）建設工事 -展示工事 -駐車場・屋外部分整備工事 ・備品等設置業務 ・竣工後業務 ・その他必要な業務	乗入口整備工事は市にて実施予定。 建設工事業務は各インフラ整備を含む。 煉瓦倉庫（既存）改修工事は構造補強工事を含む。 ガイダンス施設（新築）建設工事は地業工事を含む。
工事監理業務	・工事監理業務	

大項目	中項目	備考
維持管理業務	・建築物保守管理業務 ・建築設備保守管理業務 ・備品・什器及び展示品等保守管理業務 ・清掃業務 ・警備業務 ・植栽維持管理業務 ・屋外部分保守管理業務	
運営業務	・供用開始準備業務 ・展示業務 ・広報・周遊促進業務 ・飲食店運営業務 ・物販業務 ・イベント企画運営業務 ・駐車場運営業務 ・屋外部分運営業務	展示業務は、企画・案内・管理に加えて、展示の更新を含む。

7．事業期間

本事業の事業期間は下表のとおりとする。

表　事業期間

日程	内容
令和 5 年（2023 年）5 月	事業仮契約の締結
令和 5 年（2023 年）6 月	事業契約の締結
令和 5 年（2023 年）7 月～令和 7 年（2025 年）5 月	設計・建設・工事監理期間
令和 7 年（2025 年）度中	本施設の供用開始
令和 17 年（2035 年）3 月 31 日	事業契約終了　※約 10 年間

８．法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、以下の関連法令等（施行令及び施行規則、基準等を含む）を遵守すること。なお、記載のない各種関連法令等についても本事業の実施に必要なものは遵守すること。また、関連法令等は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

（１）文化財保護関係

(ｱ) 文化財保護法

（２）施設整備関係

(ｱ) 建築基準法
(ｲ) 建築士法
(ｳ) 建設業法
(ｴ) 都市計画法
(ｵ) 都市公園法
(ｶ) 景観法
(ｷ) 道路法
(ｸ) 駐車場法
(ｹ) 電気事業法
(ｺ) 高圧ガス保安法
(ｻ) ガス事業法
(ｼ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
(ｽ) 水道法
(ｾ) 下水道法
(ｿ) 屋外広告物法
(ﾀ) 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）
(ﾁ) 都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例
(ﾂ) 佐世保市景観条例
(ﾃ) 佐世保市下水道条例
(ﾄ) 佐世保市都市公園条例
(ﾅ) 佐世保市屋外広告物条例
(ﾆ) 長崎県建築基準条例
(ﾇ) 佐世保市建築基準法施行細則
(ﾈ) 長崎県福祉のまちづくり条例

（３）災害防止及び環境保全関係

(ｱ) 消防法

(ｲ) 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）

(ｳ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）

(ｴ) 水質汚濁防止法

(ｵ) 大気汚染防止法

(ｶ) 悪臭防止法

(ｷ) 騒音規制法

(ｸ) 振動規制法

(ｹ) 土壌汚染対策法

(ｺ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）

(ｻ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（建築物衛生法）

(ｼ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（地球温暖化対策推進法（温対法））

(ｽ) 佐世保市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例

(ｾ) 佐世保市火災予防条例

(ｿ) 佐世保市環境保全条例

（４）労働関係

(ｱ) 労働基準法

(ｲ) 労働安全衛生法

（５）その他本事業に関連する法令等

(ｱ) 健康増進法

(ｲ) 個人情報の保護に関する法律（個人情報保護法）

(ｳ) 佐世保市個人情報保護条例

(ｴ) 佐世保市情報公開条例

(ｵ) 著作権法

(ｶ) その他関連法令等

第２章　施設の機能及び性能に関する要求水準

１．基本情報

（１）敷地・施設概要

表　敷地・施設の概要

名称	させぼ立神近代化歴史公園
所在地	長崎県佐世保市立神町 23 番 35
敷地面積	約 5,458,05 ㎡
既存施設（煉瓦倉庫）の概要	【建設年度】明治 21 年（1888 年）11 月 【構造】　瓦葺き煉瓦造平屋建て 【延床面積】182.18 ㎡ 【活用状況】音楽団体が練習できる音楽練習場（立神音楽室） 【利用実績】令和 3 年度（2021 年度）　1,019 人 令和 2 年度（2020 年度）　1,052 人 令和元年度（2019 年度）　1,414 人 ※本事業を実施するにあたり、音楽団体練習場としての機能は他施設へ移転することとなるため、本事業では対象敷地内に当該練習場の機能を設ける必要はない。
埋蔵文化財包蔵地名	佐世保鎮守府倉庫跡遺跡　※敷地の内、5,064.83 ㎡が対象
用途地域	工業専用地域（今回の計画で用途地域の変更は無し）
建蔽率	・建築基準法上　60% ・都市公園法上　2% ただし、休養施設や教養施設等については、建蔽率の基準の特例により 10%の加算が可能となり、合計 12%まで可能となる。 なお、休養施設や教養施設以外の用途は当初の 2%以内までとなる。
容積率	建築基準法上　200%
佐世保駅からのアクセス（参考）	乗用車　：2.4km（6 分） バス　：2.4km（11 分）※SSK バイパス経由：0～2 本 / 時間 バス＋徒歩：2.4 km＋0.4km（11 分＋7 分） ※日野峠経由：5～6 本 / 時間 自転車　：1.7km（8 分） 徒歩　：1.7km（21 分）
日影規制	なし

高度利用地区	なし
防火地域	なし
地区計画	なし
都市施設	都市公園（特殊公園：歴史公園）
接道条件	佐世保市道「佐世保相浦循環線」
開発許可	都市計画法施行令第 21 条第 1 項第 3 号「都市公園法第 2 条第 2 項に規定する公園施設である建築物」に該当するため許可不要
景観条例	届出対象（区域面積が 3,000 平方メートルを超えるもの） 景観法第 16 条第 1 項第 3 号
屋外広告物条例	条例に適合する必要あり（「佐世保市屋外広告物の手引き」参照）
その他	・令和 3 年（2021 年）12 月の都市計画審議会にて都市計画決定公園に認められ、令和 4 年（2022 年）1 月に公告済み。※全体整備後、供用開始の公告を行い都市公園（歴史公園）となる。

（２）インフラ状況及び敷地条件

インフラ状況及び敷地条件は、下表に示すとおりである。

表　インフラ状況及び敷地条件

項目	内容
道路	接道：佐世保市道「佐世保相浦循環線」
電気・通信	別紙 3 参照
都市ガス	別紙 3 参照
上水道	別紙 3 参照
下水道（汚水）	別紙 4 参照
地質	別紙 11 参照
埋蔵文化財	別紙 14 参照

（３）国からの譲与にあたる条件

土地及び建物ともに、現在は国有財産（財務省）であり、昭和 62 年（1987 年）から市が国から管理委託を受けている。今回、歴史公園へと整備した後、譲与を受けるものである。

譲与にあたっての留意事項や条件は、以下に示すとおりとする。

・展示およびガイダンス機能を主な用途とすること。

・都市公園（歴史公園）としての位置づけに留意した活用とすること。

・本施設全体への入場や利用に制限をかけないこと。一時的なイベントによる制限も認めない。本施設の一部であれば、有料とする等の利用制限は可能である。

・用途範囲について、「旧軍港市転換法に基づく国有財産処理標準」の以下の記載を考慮する必要がある。

※当該箇所の具体的な条件については、募集要項等を公表する際に示す。

> １ 譲与（旧軍港市転換法第５条）
> 処理標準記２（１）の取扱いは、次のとおりとする。
> （１） 譲与することができる用途の範囲
> ハ 前記イにより譲与できる場合であっても、当該施設の経営が営利を目的とし、若しくは利益をあげる場合又は譲与を受けようとする公共団体が当該施設の経営を直接行わない場合には、譲与は行わないものとする。

２．整備基本方針

本施設の整備にあたっては、立神広場整備活用計画（別紙 6、7 参照）の考え方を基本としつつ、以下の整備基本方針を目指すべき姿とする。

（１）建物（煉瓦倉庫（既存）・ガイダンス施設（新築））に関する方針

(ｱ) ガイダンス機能と展示／情報発信の機能を有する。

(ｲ) 以下の狙いを踏まえて飲食や休養・便益機能（売店・便所等）を整備する。

①多様な世代への対応

②滞在時間の増加や利用者の増加、及び日本遺産「鎮守府・佐世保」の構成文化財への周遊観光につながる効果

③観光客の満足度が高まり、市民及び観光客が市の歴史的特徴を理解する機会が増え、まちへの愛着を高めることにつながる効果

(ｳ) 郷土愛を育む施設として活用する。

(ｴ) 文化財として価値のある煉瓦倉庫（既存）について、外観を保持した上で整備する。なお、高い希少性を持つ建物であり、将来的に国登録有形文化財として登録する予定のため、極力、毀損しないよう配慮する。

(ｵ) 佐世保鎮守府の歴史及び価値の理解を深めると同時に、来訪者のニーズに応じて各構成文化財や観光地を周遊させるルート案内を行う施設とする。

(ｶ) 供用開始後、既存の市内周遊観光プログラムと連携し、佐世保フィールドミュージアムへの展開を生み出す施設とする。

(ｷ) ターゲット層を意識した計画とする（第 1 章「4. 本事業の基本方針」参照）。

(ｸ) 本施設の年間来場者目標数 41,000 人を意識した計画とする。

（２）屋外部分・駐車場に関する方針

(ｱ) 佐世保らしい形やテーマと、多様な世代が集い楽しみやすいグランドデザインとし、歴史公園としての「文化財」の面と、誘客及び観光活用としての「観光」の面を意識したものとする。

(ｲ) 現状の遺構や煉瓦倉庫（既存）も広場の空間を構成する要素としてデザインに落とし込み公開する。

(ｳ) 本施設の年間来場者目標数 41,000 人を意識した計画とし、動線を明快なものにする。

(ｴ) 隣接する近代化遺産を眺望できる広場空間や、日常の休憩や運動等の利用に加えて、市民活動等を通じたイベント等様々な利活用を見越した広く開放的で滞在しやすい屋外空間を整備する。

(ｵ) 憩いの場としてふさわしい四季折々の植栽を整備する。

(ｶ) 工業専用地域のため、周辺施設に配慮した植栽による緩衝帯（バッファゾーン）を設置する。

(ｷ) 芝生広場や園路は高齢者、障害者等にも配慮したものとする。

(ｸ) 憩いや語らい、遊び、食といった多様なアクティビティはもちろんのこと、屋内の展示学習・情報発信機能が屋外部分にも拡大するような、本施設全体で一体的なミュージアムの形成が可能となる屋外空間づくりを目指す。

(ｹ) ターゲット層を意識した計画とする（第 1 章「4. 本事業の基本方針」参照）。

３．想定機能及び想定規模

本施設の導入機能について、市の想定は下表のとおりとする。導入機能については不足なく確保する必要があるが、市の想定する機能を確実に提供できる限りにおいて、追加の機能検討及び各機能を配置する施設の変更は可能とする。下表の「想定規模」はあくまで想定であり、必要な機能を確実に提供できる限りにおいて面積の増減は可能とする。ただし、各機能の計画面積合計は、建蔽率の上限を超えないこと（本章「1．基本情報」参照)。

表　整備対象の施設概要

施設	想定する導入機能	想定規模		都市公園法用途	備考
煉瓦倉庫（既存）	ガイダンス機能	182.18 ㎡（延床面積）	100.02 ㎡	教養施設	耐震補強及び改修
	休養スペース		64.16 ㎡	休養施設	
	飲食店舗		18.00 ㎡	飲食店	
ガイダンス施設（新築）	ガイダンス機能	239.94 ㎡（延床面積）	113.30 ㎡	教養施設	新築
	売店		20.00 ㎡	売店	
	トイレ、授乳室		51.22 ㎡	教養施設の一部	
	管理室		13.64 ㎡	管理事務所	
	倉庫		3.72 ㎡	倉庫	
	ロビー・ポーチ		38.06 ㎡	教養施設の一部	
駐車場	大型バス：2 台 普通車　：33 台 障害者用：1 台	約 1,500 ㎡		駐車場	利用料金は無料を想定
屋外部分	芝生広場	約 3,500 ㎡		園路及び広場	
	築山				高さ：2.5m
	遺構				基礎天端を公開
	園路等				
	外構舗装				
	植栽				

４．機能及び性能に関する基本要件

本施設の機能及び性能を計画するにあたって確保すべき要件を示す。施設全体の共通要件に加え、各施設・各諸室の特徴に応じた個別の要件を満たすこと。

（１）施設整備全般に関する基本要件

建築については国土交通省「公共建築工事標準仕様書」及び「公共建築改修工事標準仕様書」の最新のものに準拠することを基本としつつ、以下の要件を満たすこと。また、土木については「長崎県建設工事共通仕様書（佐世保市読替版）」及び「長崎県建設工事施工管理基準（佐世保市読替版）」及び「長崎県建設工事共通仕様書」及び「長崎県建設工事施工管理基準」に準拠することを基本としつつ、以下の要件を満たすこと（全て最新年度版）。

１） 配置計画

配置計画の検討にあたっては、次の事項に留意して計画すること。

(ｱ) 都市公園（歴史公園）内に立地することに十分配慮すること。

(ｲ) 煉瓦倉庫（既存）含む本施設全体及び周辺環境との調和を図ること。

(ｳ) 既存の埋設インフラに配慮すること。

(ｴ) 工業専用地域のため、原則、飲食店舗等を独立して建設することはできない。建設する場合は建築審査会の許可を受ける必要がある。また、建設する場合は、本施設全体の導入機能確保や建蔽率の上限等の制限を遵守すること。

(ｵ) 対象敷地は埋蔵文化財包蔵地であるため、基礎工事等における掘削範囲決定時は佐世保市文化財課と事前協議を行うこと。

２） 動線計画

動線計画の検討にあたっては、次の事項に留意して計画すること。

(ｱ) 公共交通機関（路線バス等）や自家用車、貸切バス等、想定される全てのルートにおける交通手段の利便性に配慮すること。

(ｲ) 駐車場と煉瓦倉庫（既存）及びガイダンス施設（新築）をつなぐメイン動線と、屋外部分及び周辺の風景を楽しむ周遊のための動線を確保すること。

(ｳ) 来訪者の誘導に資するよう、適宜、案内サインや誘導サインを設けること。

(ｴ) 歩行者専用の動線と大型バスの進入に対応した車両用の進入路をそれぞれ確保し、安全性に配慮すること。

(ｵ) 屋内外ともに災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を確保するとともに、緊急車両の動線や寄付けにも配慮すること。

3） 仕上げ計画

(ｱ) 建物内外の仕上げについては、周辺の建築・自然環境との調和を積極的に図るとともに、施設運用開始後の維持管理についても十分配慮し、保全・清掃が容易な施設となるように工夫すること。

(ｲ) 仕上げ材の選択においては、各諸室の用途及び使用頻度並びに各部位の特性を把握した上、最適な組み合わせを選ぶよう努めること。また、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等、人体に害を及ぼすおそれのある化学物質の削減や、改修時・解体時における環境汚染防止についても十分に配慮すること。

(ｳ) 指定建築材料は日本工業規格又は日本農林規格に適合するものとすること。

4） 植栽計画

(ｱ) 整備する植栽は、周囲の景観との調和のほか、維持管理のしやすさ、佐世保らしさ、鎮守府との関連性等を考慮して選定すること。

5） サイン計画

(ｱ) 国土交通省「観光活性化標識ガイドライン（平成 17 年 6 月）」及び国土交通省観光庁「観光立国実現に向けた多言語対応の改善・強化のためのガイドライン（平成 26 年 3 月）」に基づき計画すること。

(ｲ) 多言語対応については、日本語、英語、中国語繁体、中国語簡体、韓国語を最低基準とすること。表現方法（板面表示や QR コード活用、アプリ活用等）は提案によるものとする。

(ｳ) 道路誘導板・入口サインに関しては、来訪者が本施設にスムーズに到達できるものとすること。

(ｴ) 本施設内を散策しながら日本遺産「鎮守府・佐世保」の構成資産の前ではその概要が学習できるようなサインとし、サインデザインは関係機関と協議しながら、統一的なものとすること。

(ｵ) 各種サインの仕様や設置箇所、数量等は市が提示する実施設計内容と同等以上を計画すること。※屋外部分実施設計内容については別紙 12 を参照すること

6） 景観への配慮

(ｱ) 対象敷地全般にわたる景観のコンセプトをもって、建築計画、植栽計画、照明計画等個別のデザインを行い、全体で調和がとれた景観形成を図ること。

(ｲ) 令和 3 年度（2021 年度）に景観アドバイザーから受けた意見を検討した上で、計画を行うこと。

7） バリアフリー及びユニバーサルデザインへの配慮

(ｱ)「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法)」、「長崎県福祉のまちづくり条例」等を遵守し、高齢者や障害者等のバリアフリーを確保するとともに、ユニバーサルデザインの考えを導入し、だれもが分かりやすく利用しやすい施設とすること。

8） 感染症の拡大予防に関する対策

(ｱ) 国や関係機関からガイドラインが示された場合には、それらに柔軟に対応できるように計画すること。

(ｲ) 新型コロナウイルス等の感染症の拡大を予防する為、密閉・密集・密接を避けた、施設構成・諸室配置・設備計画とし、想定可能な措置が行えるように必要な機器・設備を計画すること。

(ｳ) 施設内は気流や通風を考慮した、確実な換気・空調計画とすること。特に多くの来訪者が滞留する場所においては、直接外気を取り入れ可能にする等、安心して利用できるように配慮すること。

(ｴ) 展示においては、混雑と密集を緩和する為、展示物をできる限り複数の場所又は広い範囲から観賞できるようにすること。パネルやモニター等についても、複数設置又は広い範囲から視認できるように計画すること。

(ｵ) 来訪者が使用する各種操作ボタン、衛生器具、出入口の扉等は、可能な限り非接触型のものを採用すること。

9） 環境への配慮

(ｱ) 省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めること。

(ｲ)「環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）（平成 12 年法律第 100 号)」に基づく環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達に努めること。

(ｳ) 本事業の対象敷地内における「佐世保市レッドリスト」登載の希少野生生物の生息生育状況について、事前に市に確認を行い適切に対応すること。

１０） その他留意事項

(ｱ) 煉瓦倉庫（既存）は国の登録有形文化財として登録することを想定しているため、それを前提とした施設計画とするよう留意すること。

(ｲ) 本施設全体は歴史公園として都市計画決定されることを前提とした施設計画とするよう留意すること。

（２）建築設備に関する基本要件

国土交通省「公共建築工事標準仕様書」及び「公共建築改修工事標準仕様書」の最新のものに準拠することを基本としつつ、以下の要件を満たすこと。

１） 電気設備

(ｱ) 照明については、JIS の照度基準に則った配置を基本とすること。

(ｲ) 対象敷地内に電気配線用の支柱を整備すること。整備にあたっては、景観を阻害しないよう配慮すること。支柱には電力会社からの配線及びメーターが設置される。支柱からの各配管、配線については、対象敷地内に地中埋設を基本とすること。また、電気配線経路や支柱整備位置等については、煉瓦倉庫（既存）及びガイダンス施設（新築）の設計時に「九州電力送配電㈱」と協議を行い決定すること。（電気契約は全体で 1 契約を想定）

(ｳ) 整備にあたっては、夜間ライトアップやイベント時における利便性向上を検討するとともに、省エネルギー等に配慮すること。

(ｴ) 煉瓦倉庫（既存）については既存外壁（煉瓦）を毀損しないように配線計画を行うこと。既存の開口部等を利用した配線計画が望ましい。

２） 空調換気設備

(ｱ) 環境に配慮し、環境負荷が小さく、エネルギー効率の高いシステムを選定すること。

(ｲ) 各室の利用用途、使用条件を考慮したゾーニングを行い、快適な空調システムを選定すること。

(ｳ) 機器の集約化や効率的な配置計画を行い、点検、メンテナンスの容易なシステムに配慮すること。

(ｴ) 効率的な管理運営ができるシステムに配慮すること。

(ｵ) 煉瓦倉庫（既存）については既存外壁（煉瓦）を毀損しないように配管計画を行うこと。既存の開口部等を利用した配管計画が望ましい。

３） 給排水設備

(ｱ) 本施設内への給水に関しては、対象敷地北側の既設管より分水し行うこと。なお、詳細は設計時に関係各所と協議の上、決定すること（別紙 3 参照）。

(ｲ) 汚水排水に関しては、対象敷地北側に延長予定の排水管に接続（ポンプ含む）して処理を行うこと。なお、詳細は設計時に関係各所と協議の上、決定すること（別紙 4 参照）。

４） 情報通信設備

（ｱ）本施設内全域において無線 LAN（Wi-Fi）が使用可能な環境とすること。

（ｲ）諸室での利用形態に合わせて必要な有線 LAN を計画すること。

（３）各施設・各諸室計画に関する基本要件

１） 煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築）

市にて実施した基本設計成果（別紙 6、7、8）については、要求水準を満たす範囲で、提案による内容の見直しを積極的に受け入れる。

諸室	要求水準
ア．全般	【煉瓦倉庫（既存）】 (ｱ) 床面積の過半は展示用途とすること。※1 (ｲ) 建物内のレイアウトは要求水準を満たす範囲で提案による。 (ｳ) 風除室の有無については提案による。また、提案する展示計画に応じて必要性を判断すること。 (ｴ) 夜間ライトアップを実施すること。 (ｵ) 内部は大型バスの来訪者が十分見学できるような空間を確保すること。 【ガイダンス施設（新築）】 (ｶ) ガイダンス施設（新築）は隣接する自衛隊グリーンテントを隠す配置が望ましい。 (ｷ) 煉瓦倉庫（既存）を引き立てるシンプルな構成が望ましい。 (ｸ) 建物規模、形状、内部レイアウトは要求水準を満たす範囲で提案による。 (ｹ) 構造は軽量のもの（木造可）が望ましく、GL－700mm 間での基礎設置が可能なものとすることが望ましい。※2 なお、本業務開始後の設計時には佐世保市文化財課との事前協議が必要である。※地質調査の結果は別紙 11 を参照すること (ｺ) 内部は大型バスの来訪者が十分見学できるような空間を確保すること。
イ．展示スペース	(ｱ) 後述する本章「5. 展示計画に関する基本要件」を参照すること。
ウ．休養スペース	(ｱ) 煉瓦倉庫（既存）内に配置を想定しているが、提案によりガイダンス施設（新築）内に変更可能。 (ｲ) 内容、座席数は、整備基本方針を満たす活用方法と併せて提案すること。

諸室	要求水準
エ．飲食店舗スペース	(ｱ) 煉瓦倉庫（既存）内に配置を想定しているが、提案によりガイダンス施設（新築）内に変更可能。 (ｲ) 規模については提案によるが、佐世保フィールドミュージアムに基づく市内文化財の拠点施設及び歴史公園としての節度を守り計画、配置すること。 (ｳ) 観光誘客に資する内容とすること。 ＜例＞港まちグルメを提供するカフェや自衛隊カレー等 (ｴ) 夜間営業については提案による。 (ｵ) 歴史公園としての性質上、及び営利目的での活用は国からの譲与不可となることから、外壁面や建物外に看板や店名表示について制限がかかる可能性がある。
オ．物販スペース	(ｱ) ガイダンス施設（新築）内に配置を想定しているが、提案により煉瓦倉庫（既存）内に変更可能。 (ｲ) 規模については提案によるが、佐世保フィールドミュージアムに基づく市内文化財の拠点施設及び歴史公園としての節度を守り計画、配置すること。 (ｳ) 観光誘客に資する内容とすること。 ＜例＞雑貨や佐世保名産品販売等
カ．受付・事務室（管理室）・倉庫	(ｱ) ガイダンス施設（新築）内に整備すること。 (ｲ) 規模、レイアウトは提案による。
キ．トイレ	(ｱ) ガイダンス施設（新築）内に併設すること。 (ｲ) 建物閉館後も本施設の利用者が屋外から利用できるような出入口を 1 箇所以上設けること。 (ｳ) 規模、レイアウトは提案によるが、設備数は団体客の利用を考慮し、以下の想定数以上を確保すること。 ＜想定数＞ ・ 男性　洋式便器 2 基、小便器 4 基 ・ 女性　洋式便器 4 基 ・ 多目的　1 基（おむつ替え室としても利用）
ク．授乳室	(ｱ) ナーサリールームに準ずるものとすること。

※1：軍転審（旧軍港市国有財産処理審議会）において「ガイダンス施設として整備する」と説明を行っている。建築基準法上の用途は面積の過半の用途が適用となる

ため、ガイダンス施設として整備するためには、床面積の過半は展示用途とする必要がある。

※2：建物の構造・基礎・地業工事について、ガイダンス施設（新築）予定箇所は発掘調査の結果、GL－700mm の深さにコンクリート造の遺構が埋まっている。地業工事に伴い、遺構を破壊する必要がある場合は、市が遺構を事前に全て掘り出し記録する「本調査」又は「現地立合い」の必要がある。

2） 屋外部分

市にて実施した実施設計成果（別紙 12 参照）に基本の配置等は従うものとするが、要求水準を満たす範囲で、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした修正や追加の提案を期待する。

施設	要求水準
ア．全般	【屋外部分全般】 (ｱ) 市にて実施した設計内容は、別紙 12 を参照すること。 (ｲ) 提案による設計修正等の仕上げ材、柵、手すり、ベンチ等は市が提示する設計内容と同等品以上を計画すること。 (ｳ) 来訪者が安全に散策できるよう、必要に応じて柵や手すりといった安全施設を整備すること。 (ｴ) 随所にベンチを設置し、園路の利便性を高めること。 (ｵ) 煉瓦倉庫（既存）周囲に濠を整備し、基礎形状を公開すること。濠の公開範囲については提案による。 (ｶ) 市の設計案以外に敷地掘削の範囲が増える場合、内容により「埋蔵文化財包蔵地」及び「土壌汚染調査」の追加が発生する可能性があるため、事前協議を行うこと。 (ｷ) 敷地内に外灯を 3 箇所程度設置すること。 (ｸ) 屋外部分については「長崎県福祉のまちづくり条例」の検討及び事前協議、手続き等を行った上で計画すること。 (ｹ) 下記の植栽等は必ず計画（⑥のみ検討事項）すること。 下記以外の植栽等は要求水準を満たす範囲で提案による。 ①対象敷地の東、西、南側に緩衝帯（バッファゾーン）を配置 ②桜（ソメイヨシノ・寒緋桜）※鎮守府との関連性が高い植栽 ③芝生（ビクトール同等以上） ④イチョウ苗木（移植）　※鎮守府との関連性が高い植栽 ⑤南側の自衛隊資材置場の目隠しのための植栽 ⑥市の木（ハナミズキ)、市の花（カノコユリ）の導入検討 (ｺ) 対象敷地南側フェンスについては既存のままとすること。
イ．芝生広場	(ｱ) 芝を全面に張ることを基本とすること（ビクトール同等以上)。 (ｲ) 遺構との取合い部は来訪者のつまづき等がないよう計画すること。 (ｳ) 遺構への芝生の勾配を配慮した計画とすること。

施設	要求水準
ウ．築山	(ｱ) 築山高さは H=2,500mm で造成すること。 (ｲ) 250t クレーン、赤煉瓦倉庫群が適正に眺望でき、かつ、南側の自衛隊資材置場を隠す高さの植栽を検討すること。
エ．遺構	(ｱ) 煉瓦倉庫跡の遺構については、基礎天端を表し、公開する。なお、基礎天端は現状 GL－200～300mm の高さにあるため、芝生広場との取合いを検討すること。 (ｲ) 対象敷地西側の爆発管庫の遺構については、基礎天端を表さず、遺構を埋めた状態で、煉瓦等で建物ラインを表示すること。
オ．園路等	(ｱ) 園路については提案によるが、周辺景観や各ゾーンと調和する幅員とし、水はけがよく、凹凸の少ない素材を基本に選定すること。 (ｲ) キッチンカーやイベント搬入車両等が進入することができる幅を保持すること。 (ｳ) 築山へつながる園路の 1 つは「長崎県福祉のまちづくり条例」に適合する勾配、幅、手すり、踊場を計画すること。 (ｴ) 適正な管理用通路を計画すること。
カ．その他	(ｱ) 立神広場までの誘導として、市の指定する 3 箇所に道路誘導板設置を行うこと。3 箇所は佐世保みなと IC・佐世保中央 IC・佐世保駅周辺を想定している。

3） 駐車場

市にて実施した実施設計成果（別紙 12 参照）に基本の配置等は従うものとするが、要求水準を満たす範囲で、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした修正や追加の提案を期待する。

施設	要求水準
ア．全般	(ｱ) 以下の台数以上を確保すること。 ＜想定数＞ ・乗用車 33 台 ・大型バス 2 台 ・車椅子用スペース 1 台 ・バイク 7 台 (ｲ) 駐車区画は道路境界内に計画しないこと（別紙 2「事業区域図」に記載の事業区域①は道路境界内となる）。

５．展示計画に関する方針

本施設の展示の配置や仕様、設備、展示品等については、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした計画を期待する。展示計画にあたっては、下記に示す目指すべき基本的な方針を満たすこととする。また、各展示の方針やテーマ、展示手法（例）を踏まえて計画の具体化を行うこととする。

（１）本事業における展示の方針

１） 基本方針

(ｱ) 日本遺産「鎮守府・佐世保」の拠点施設として集客力を高めるために、この場所そのものが目的地となり、訴求力のあるプログラムコンテンツを提供する機能（展示機能）と、市内に点在する近代化遺産や観光資源をつなぐハブとしての拠点機能（情報発信機能）の 2 つの機能を同時に満たす施設の整備を行うものとする。

(ｲ) 段階的な展示を通じて日本遺産「鎮守府・佐世保」の価値への理解を深めると同時に、来訪者のニーズに応じた各構成資産や他の観光資源を巡るルート案内を行う。さらに、既存の市内周遊観光プログラムと連携し、佐世保フィールドミュージアムへの展開を生み出していく。

(ｳ) 国内屈指の技術者や施設等、佐世保に今なお残る近代化の躍動感を感じさせる展示を行う。また、歴史的価値の次世代への継承を図るとともに、日本遺産「鎮守府・佐世保」の理解促進を図る展示を行う。

(ｴ) ICT を用いて個人所有の端末等で完結できる with コロナ型コンテンツの企画とする。また、多様な世代に対応するための ICT に頼らないコンテンツとそれらを学びに結びつける仕掛けづくりを目指す。

(ｵ) ターゲット層を意識した展示とするほか、子供も楽しめる展示構成を検討する。

(ｶ) 煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築）、遺構それぞれで展示を完結せず、相互補完し、各展示施設及び屋外部分を含めて周遊させる展示方法を検討する。

２） 建物ごとの展示方針

ア．煉瓦倉庫（既存）

(ｱ) 市内各所に点在する日本遺産「鎮守府・佐世保」を構成する文化財（近代化遺産）の 1 つとして煉瓦造の建築的な特徴や鎮守府にまつわる情報及び煉瓦倉庫自体の本物・空間を見せる機能を基本とした展示とする。

イ．ガイダンス施設（新築）

（ｱ）市内各所に点在する日本遺産「鎮守府・佐世保」を構成する文化財（近代化遺産）全体を説明・案内する拠点施設（ガイダンス施設）の機能を基本とした展示とする。

（ｲ）特に、「佐世保フィールドミュージアム」については、市内各所に点在する日本遺産「鎮守府・佐世保」構成文化財や観光地への周遊促進を図ることができるよう、ICT（情報通信技術）を活用した展示内容を計画する。

（２）展示構成と展示手法の方針

以下の各テーマを踏まえた展示構成とする。【任意】のテーマについては事業者提案により変更可能である。また、基本方針に沿った範囲でテーマの追加に関する提案も可能である。

展示手法については、下記の「展示手法（例)」を想定しているが、求めるテーマに関する展示の効果を最大限発揮できる場合は、提案により変更可能とする。

１） 煉瓦倉庫群と煉瓦倉庫（既存）の建築的な特徴の展示【必須】

・鎮守府の役割を象徴する市内の各倉庫群（立神、平瀬、干尽）について紹介する。また、その中でも特に本施設の煉瓦倉庫（既存）について、役割や技術過程といった歴史を紹介する。

・煉瓦倉庫（既存）内の展示が望ましい。

＜展示手法（例）＞

・写真と図による展示（グラフィックパネル）

２） 技術者やその技術についての展示【必須】

・吉村長策や真島健三郎といった佐世保鎮守府に広がる様々な建造物に深く関わった技術者達やその技術を紹介する。

＜展示手法（例）＞

・写真と図による展示（グラフィックパネル）

３） 倉庫建物（組積造）について【必須】

・現在は使われていない組積造についての構造、工法、仕上げ等の特徴や、市内に残る組積造の建物を紹介する。

・煉瓦倉庫（既存）内の展示が望ましい。

＜展示手法（例）＞

・一般的な煉瓦造や今回の構造補強についての特徴を図や写真で紹介

・模型煉瓦ブロックを積み上げる体験型展示キットで積み方を紹介

・煉瓦の組み方の実物を展示、解説

4） 日本遺産と旧軍港４市（横須賀・呉・佐世保・舞鶴）の鎮守府説明【必須】

・日本遺産の概要と、全国に 4 箇所ある鎮守府の概要や活動状況について紹介及び説明する。

・ガイダンス施設（新築）内の展示が望ましい。

＜展示手法（例）＞

・グラフィックパネル又は映像で展示

5） 佐世保市内の鎮守府の歴史の説明【必須】

・明治 17 年（1884 年）から現在に至る佐世保の鎮守府の歴史を紹介する。

・日本遺産「鎮守府・佐世保」全ての施設について位置、役割、特徴、技術を紹介する。

・ガイダンス施設（新築）内の展示が望ましい。

・市が想定するメイン展示の１つである。

＜展示手法（例）＞

・映像を活用したプロジェクションマッピングで展示

6） フィールドミュージアム機能【必須】

・本施設のメイン展示（最重要要素）であることを十分に留意して計画する。

・日本遺産「鎮守府・佐世保」の構成文化財及び観光地の説明、及び本拠点施設（コアエリア）から各施設（サテライトエリア）へ周遊させるためのルート提案及びシステム構築（ルート検索システムやマップ、アプリ等）を行う。

・来訪者のデジタルツール（スマートフォンやタブレット等）の活用能力に応じた展示手法を用意する。

・ガイダンス施設（新築）内を想定する。

＜展示手法（例）＞

・本施設内での ICT や大型検索パネルによる情報提供及びルート提案

・スマートフォン（施設内外）やタブレット（施設内）によるアプリや映像、サイトによる情報提供及びルート提案
・パンフレットや持ち帰り地図による情報提供及びルート提案（高齢者等向け）
・移動音声ガイドによるルート案内
・見学不可施設の動画体験及び映像公開

7） 出土品等紹介【任意】
・発掘調査出土品を紹介する。
・これまでや今後の発掘調査によって出土した貴重な実物資料について生活関連のものを中心に紹介する。
・既存煉瓦倉庫（既存）内を想定する。

＜展示手法（例）＞
・出土品実物をガラスケースで展示
・発掘調査の概要を屋外基礎の一角で簡単なサインで紹介

8） AR 体験（再発見煉瓦倉庫群）【任意】
・遺構と関連付けた煉瓦倉庫建築群に関するストーリーを紹介する。
・ガイダンス施設（新築）内を想定する。

＜展示手法（例）＞
・AR（拡張現実）を活用し、当時の建物や行きかう人々を現実の風景に投影

9） 体験展示【任意】
・煉瓦倉庫に対する馴染みを深めながら技術を学ぶ体験を提供する。
・子供も楽しめる場所とするための体験展示を行う。

＜展示手法（例）＞
・煉瓦倉庫を模した組み立て式の展示キットを用いた組み立て体験
・WEB カメラを活用したなりきり体験

（３）展示構成（例）

以下に、「立神広場整備活用計画」を踏まえた展示構成（例）を示す。なお、本展示構成は一例であり、要求水準を満たす範囲で提案によるものとする。

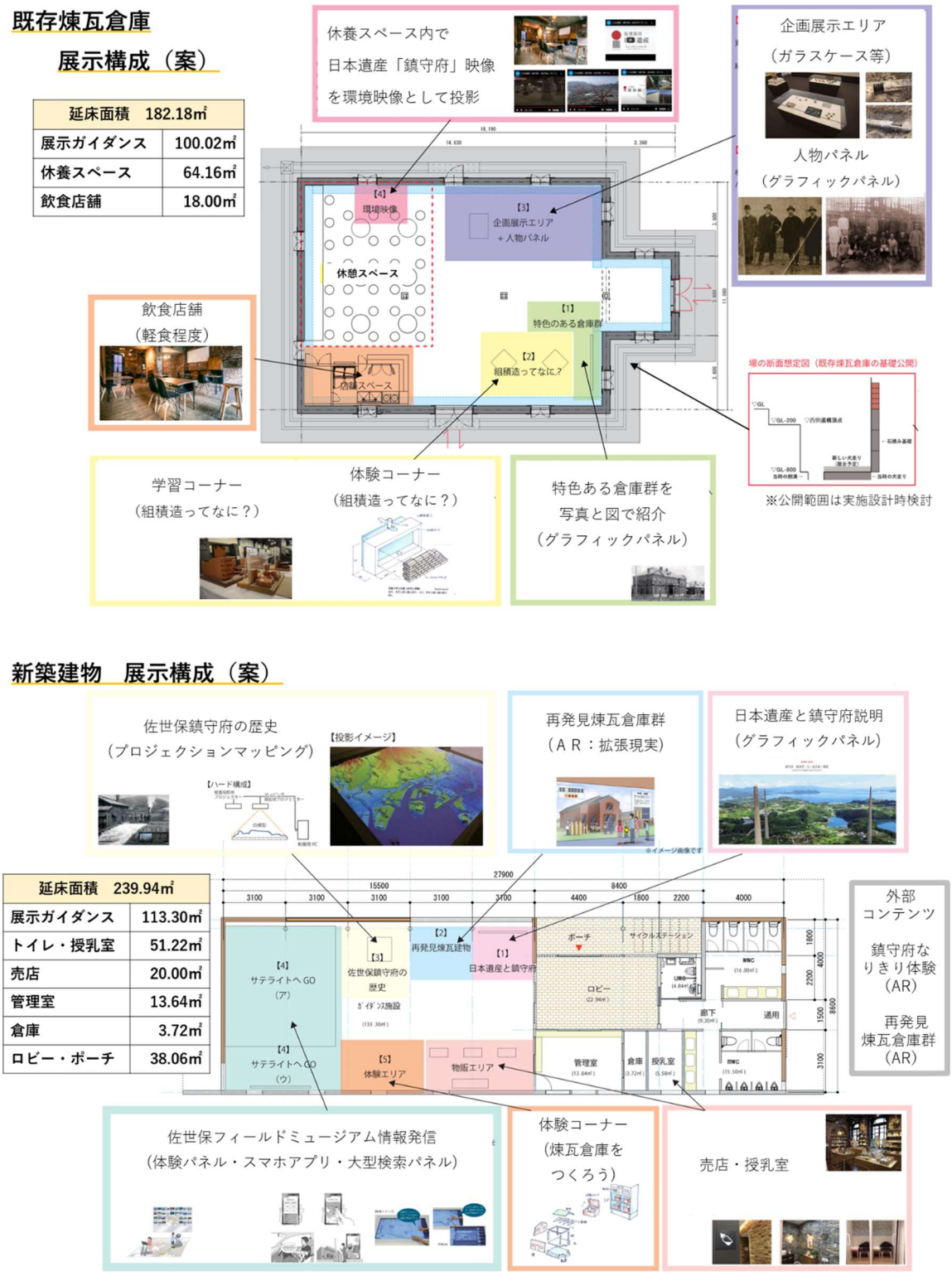

図　「立神広場整備活用計画」を踏まえた展示構成（例）

第３章　設計業務・建設業務及び工事監理業務に関する要求水準

１．一般的事項

（１）業務の目的

設計・建設業務は、本要求水準書に従い、本事業のコンセプト、整備基本方針に合致した施設を設計・建設することを目的とする。また、工事監理業務は、設計業務で作成した設計図書の内容を、建設業務に適切に反映するための指導を行うとともに、建設業務の品質管理、工程管理、安全管理が適切に実施され、要求水準が満たされた施設が構築されているか、中立的な立場で監理することを目的とする。

（２）業務の区分

１）　設計業務

(ｱ) 設計業務（煉瓦倉庫（既存)、ガイダンス施設（新築))

(ｲ) 設計業務（展示）

(ｳ) 設計図書の提出

(ｴ) 各種申請業務

(ｵ) その他必要な業務

２）　建設業務

(ｱ) 着工前業務

(ｲ) 建設工事業務

・煉瓦倉庫（既存）改修工事

・ガイダンス施設（新築）建設工事

・展示工事

・駐車場・屋外部分整備工事

(ｳ) 備品等設置業務

(ｴ) 竣工後業務

(ｵ) その他必要な業務

３）　工事監理業務

（３）業務の基本方針

事業者は、次の事項を基本方針として業務を実施すること。

１）　関係法令等の最新のものを遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施する。

２）　業務の詳細について市と連絡をとり、かつ十分に打合せをして、業務の目的を達

成すること。

3） 業務の進捗管理は、事業者の責任において実施し、市へ報告すること。市は業務の検討内容、進捗状況について、いつでも確認することができる。事業者は市の任意の確認に協力すること。

（4）業務期間

業務期間は令和 5 年（2023 年）7 月●日から令和 7 年（2025 年）5 月●日までとする。

（5）実施体制

事業者は次に規定する各業務責任者及び人員の配置について、組織体制と併せて業務着手前に市に報告すること。

1） 各業務責任者の設置

事業者は、設計業務責任者、建設業務責任者、工事監理業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出る。各業務責任者を変更した場合も同様とする。

各業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

(ｱ) 各業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者

(ｲ) 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者

(ｳ) 市との窓口の中心的役割を果たすことができる者

(ｴ) 他業務責任者と連携して、現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(ｵ) 上記の窓口及び対応において、各業務に従事している人員のうち専門的な知識及び技能・資格と連携し、適切な対応ができる者

2） 適切な人員の配置

事業者は、各業務に従事する人員の配置において、必要な知識及び技能を有する者を含むこと。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含むこと。

２．設計業務

事業者は、業務着手前に業務計画書を提出して市の承諾を得ること。

事業者は、設計業務の進捗管理を、自らの責任において実施すること。併せて業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに市に、設計図書等を提出する等の中間報告をし、十分な打合せをすること。

さらに、事業者は、市、設計業務責任者を含めた定例連絡会議に、工事監理業務責任者より出席要請があった場合は、出席すること。

業務が完了した時は、設計業務完了届を提出し、設計図書等の成果を提出すること。

維持管理・運営の担当者等の意見を反映し、係る実施に支障のない計画とするよう努めること。

（１）設計業務（煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築））

事業者は、事業契約書、本要求水準書、公募時の提案書類等に基づいて、煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築）の実施設計を行うこと。

市の行った煉瓦倉庫（既存）、ガイダンス施設（新築）に関する基本設計（別紙 6、7、8 参照）は公開するが、要求水準を満たす範囲で、提案による内容の見直しを積極的に受け入れる。また、煉瓦倉庫（既存）の構造補強実施設計については、市が実施した成果（別紙 9、10 参照）に原則従うものとするが、提案により修正は妨げない。

ガイダンス施設（新築）については、建設を想定している箇所 GL－700mm の深さにコンクリート造の遺構が埋まっていることに留意し、遺構に接触しない・破壊しない設計とすることが望ましい。特に、構造は軽量のもの（木造可）が望ましく、他の構造よりも優先して検討すること。

駐車場、屋外部分については、市の行った実施設計成果（別紙 12 参照）に基本の配置等は従うものとするが、要求水準を満たす範囲で、事業者の柔軟な発想やノウハウを活かした修正や追加の提案を期待する。

（２）設計業務（展示）

事業者は、事業契約書、本要求水準書、公募時の提案書類等に基づいて、実施設計を行うこと。

市の行った展示の基本設計（別紙 6、7、8 参照）は参考であり、提案による内容の見直しは積極的に受け入れる。

展示設計に係る技術者の配置と実施体制については、業務計画書に含めること。

（３）設計図書の提出

事業者は、設計完了時に設計図書等を市に提出し、市の承諾を得ること。なお、設計完了時に市に提出する設計図書等は、事業契約書に定めるとおりとする。

（４）各種申請業務

事業者は、設計段階で必要な各種手続き・申請・事前協議、及び建築確認申請等の工事に伴う各種申請の手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。

（５）その他必要な業務

本事業は令和５・６年度に「文化資源活用事業費補助金（観光拠点整備事業）」を要望・申請する予定であるため、必要な書類（見積りや図面等）の提供に協力すること。

上記業務のほか、業務を実施する上で必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。

３．建設業務

事業者は、事業契約に定める期間内に施設の建設を行う。業務の実施にあたっては、国土交通省「公共建築工事標準仕様書」「公共建築改修工事標準仕様書」、「長崎県建設工事共通仕様書（佐世保市読替版）」「長崎県建設工事施工管理基準（佐世保市読替版）」「長崎県建設工事共通仕様書」「長崎県建設工事施工管理基準」及び関係する市の基準の最新のものに基づき実施すること。

事業者は、適切な総合施工計画書を策定し、市の承諾を得ること。計画書の策定においては、特に以下の点について留意すること。

- 建設工事関係の周辺地域への事前説明については、事業者が実施するとともに、市は必要な場合には協力する。
- 建設にあたって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責任とする。
- 事業者は、火災や地震等の災害等に対する事前対応を実施し、万一、災害等が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な協力を行うこと。
- 建設業務に関わる各種承諾図書は、工事監理業務責任者の承諾を得た上で、工事のための製作・施工を実施すること。
- 維持管理・運営業務の担当者等の意見を反映し、係る実施に支障のない計画とするよう努めること。なお、運営開始後、利用の視点から不具合が生じた場合には、設計に立ち返り、必要に応じて改善提案を速やかに行うこと。

（１）着工前業務

建設工事に必要な各種申請等の手続きについて、事業スケジュールに支障がないように実施し、市の実施する手続きについても協力すること。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。

着工に先立ち、周辺地域等に対する調整、建築準備調査及び事業内容・工事内容の説明等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全確保に努めること。

展示制作及び設置については、総合施工計画書に含めること。

（２）建設工事業務

各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等（建築工事安全施工技術指針、土木工事安全施工技術指針等）の最新のものを遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施する。

事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。また、工事監理業務において開催される定例連絡会議に出席し、会議資料を作成・提出すること。

市又は市が別途発注する第三者の行う作業が事業者の業務に密接に関連する場合には、必要に応じて調整、協力を行うこと。

騒音振動、悪臭粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について十分な対策を行うこと。工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。

その他、各施工箇所において、特に次の点に留意すること。

1） 煉瓦倉庫（既存）改修工事

(ｱ) 文化的価値を保存するために必要な保存修理（部材劣化による屋根瓦及び木下地取替え、壁面煉瓦修繕等）については、市で実施済みの構造補強設計に従い、文化的価値の尊重に配慮すること。特に、既存煉瓦を毀損しないこと及び内装について煉瓦の風体を残すこと。

(ｲ) 新たに付加する仮設物の設置については、重ね張り等仕上げ材の付加や簡易な間仕切りの設置等、仮設物を撤去すれば現状復旧が可能な状態とすること。設置方法はオリジナルの部材を極力傷めない方法とし、意匠的に配慮すること。

(ｳ) 外壁・内壁については仕上げ不可である。

2） ガイダンス施設（新築）建設工事

(ｱ) 地業工事の実施の際には埋設しているコンクリート造の遺構に配慮すること。やむを得ず遺構を破壊する計画の場合は事前協議を行った上で、市が工事着手前に遺構を事前に全て掘り出し記録する「本調査」、又は「現地立合い」に協力すること。

(ｲ) 仕上げ材の色については景観アドバイザーの意見を踏まえて検討すること。

3） 展示工事

(ｱ) 各種展示物の製作及び設置を工事に含めて行うこと。

(ｲ) 事業者は、展示品リストを作成し、事前に市の承認を得ること。

(ｳ) 特に煉瓦倉庫（既存）内の壁面・床面等に干渉する工事の場合は、文化的価値を損なわないよう十分に注意すること。

4） 駐車場・屋外部分整備工事

(ｱ) 駐車場については、市の実施する乗入口整備工事との調整を行い、必要に応じて協力すること。

(ｲ) 屋外部分については公開される遺構の文化的価値を損なわないよう留意すること。

（ｳ）仕上げ材の色については景観アドバイザーの意見を踏まえて検討すること。

（３）備品等設置業務

各種備品・什器の製作及び設置を工事に含めて行うこと。

事業者は、購入予定の備品等リストを作成し、事前に市の承認を得ること。

（４）竣工後業務

事業者は竣工後、その旨を市の定める様式により市に通知し、公共建築工事標準仕様書等に示す書類、その他事業契約に定める書類を市に提出し、市の承諾を得ること。また、必要に応じて事後調査を実施した上で、事業者の責任において本工事にて必要な対策を講じること。

事業者は、事業者の責任及び費用において、検査及び各種設備の点検・試運転を実施し、結果を工事監理業務責任者に報告し、確認後に市に報告すること。

市は上記の通知・報告を受け、事業者立会いのもと、事業契約に定める完成検査を実施する。工事が完成検査に合格しないときは、事業者は直ちに改造又は修補を行い、再度市の検査を受けること。

その他、必要な手続業務等を事業スケジュールに支障がないように実施すること。

（５）その他必要な業務

上記業務のほか、業務を実施する上で必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。

なお、関連業務として、立神広場までの誘導のために市の指定する 3 箇所に道路誘導板設置を行うこと。場所は佐世保みなと IC・佐世保中央 IC・佐世保駅を想定している。

４．工事監理業務

工事監理業務の実施にあたっては、建築工事監理指針に準拠すること。

工事監理業務開始前に、工事監理業務計画書を市に提出し、市の承諾を受けること。

建設工事完了後、建設業務で実施した各種設備の点検・試運転結果及び竣工検査結果について報告を受け、内容を確認し、施設の運営開始に支障がないことを検査すること。

工事監理業務責任者は、建設期間中及び建設工事完了後、市に以下の書類を遅滞なく提出すること。

・工事監理業務報告書「月報」及び「年度総括書」

・建築士法第 20 条第 3 項の規定による工事監理業務報告書（竣工検査結果を含む）

第４章　維持管理業務に関する要求水準

１．一般的事項

（１）業務の目的

事業者は、指定管理者として指定を受け、維持管理業務にあたる。維持管理業務は、施設の供用開始から事業期間終了までの間、本要求水準書、事業契約書並びに事業契約締結後に事業者が自ら作成する各種業務計画書に従い、施設等の初期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態に保ち、本施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質・水準等を保持するよう実施すること。

（２）業務の区分

１）　建築物保守管理業務
２）　建築設備保守管理業務
３）　備品・什器及び展示品等保守管理業務
４）　清掃業務
５）　警備業務
６）　植栽維持管理業務
７）　屋外部分保守管理業務

（３）業務の基本方針

事業者は、次の事項を基本方針として維持管理業務を実施すること。

(ｱ) 関係法令等を遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施する。
(ｲ) 多様な利用者やニーズに応じ、きめ細かくかつ柔軟性のある維持管理を行う。
(ｳ) 本施設の機能を保全するための維持管理を行う。
(ｴ) 予防保全の考え方を重視し、施設設備の長寿命化を促進する観点から、事業期間内の修繕・更新等を最大限抑制する。
(ｵ)「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律 20 号)」に準じた業務を実施する。
(ｶ) 環境汚染等の発生防止に努めるとともに、環境負荷の抑制、省資源、省エネルギー等に配慮した維持管理を行う。
(ｷ) 利用者が、安全・安心に利用できる維持管理を行う。利用者の利便性の向上や効率的かつ効果的な運営を踏まえた維持管理を行う。
(ｸ) ライフサイクルコストを踏まえ、経費の削減に配慮した維持管理を行う。
(ｹ) 創意工夫や技能・経験を活かした維持管理を行う。
(ｺ) 公園施設は、「公園施設長寿命化計画策定指針（案）（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）」（いずれも最新版）を踏まえた維持管理を行う。

(ｻ) 設備等の修繕台帳を整備するとともに、本施設が有する機能及び性能等を保つこと。

(ｼ) 本施設の運営に対応した維持管理を行う。

(ｽ) 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効果的な業務実施に努めること。

(ｾ) 対象敷地の立地条件を踏まえ、施設の劣化、破損、腐食、変形等を考慮し、適切な手法において維持管理を行うこと。

（４）業務期間

業務期間は令和７年中から令和 17 年３月 31 日までとする。

（５）実施体制

事業者は次に規定する維持管理業務責任者及び人員の配置について、組織体制と併せて業務着手前に市に報告すること。

１） 維持管理業務責任者の設置

事業者は、維持管理業務全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を定め、維持管理業務の開始前に市に届け出る。維持管理業務責任者を変更した場合も同様とする。

維持管理業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

(ｱ) 維持管理業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者

(ｲ) 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者

(ｳ) 市との窓口の中心的役割を果たすことができる者

(ｴ) 他業務責任者と連携して、現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(ｵ) 上記の窓口及び対応において、各業務に従事している人員のうち専門的な知識及び技能・資格を有する者と連携し、適切な対応ができる者

２） 適切な人員の配置

事業者は、各業務に従事する人員の配置において、必要な知識及び技能を有する者を含むこと。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含むこと。

（６）業務水準書

事業者は、後述する各業務に係る年度業務計画書の基準として、業務水準書を以下に示すとおり各業務に対して作成し、供用開始日の 60 日前までに市に提出し、供用開始日の 30 日前までに、市の承諾を受けること。

なお、当該業務水準書は、事前に市の承諾を得た場合を除き、原則として管理運営期間にわたり内容の変更を行わないものとする。

１） 維持管理業務総括業務水準書
２） 建築物保守管理業務水準書
３） 建築設備保守管理業務水準書
４） 備品・什器及び展示品等保守管理業務水準書
５） 清掃業務水準書
６） 警備業務水準書
７） 植栽維持管理業務水準書
８） 屋外部分保守管理業務水準書

（７）年度業務計画書

事業者は、業務水準を達成するために必要な実施体制、実施工程、事故・火災等非常時の対応及び市への連絡体制等必要な事項を記載した次に挙げる各業務の年度業務計画書（仕様書及び各種マニュアル等を含む）を市に提出し、各事業年度が開始する日の 30 日前までに、市の承諾を受けること。

また、年度業務計画書は、維持管理業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。ただし、年度業務計画書に記載されたとおりに業務を履行したにも関わらず、その成果が明らかに業務水準未達となった場合、是正方法を検討する必要がある点に留意すること。

なお、維持管理業務の内容改善に資することを前提として、当該年度業務計画書は、業務水準を達成する限りにおいて、事前に市の承諾を得た上で毎年度変更可能とする。

１） 維持管理業務総括業務計画書
２） 建築物保守管理業務計画書
３） 建築設備保守管理業務計画書
４） 備品・什器及び展示品等保守管理業務計画書
５） 清掃業務計画書
６） 警備業務計画書
７） 植栽維持管理業務計画書
８） 屋外部分保守管理業務計画書

（８）業務報告書

事業者は、維持管理業務に関する次の業務報告書及び業務報告書に付随する資料を作成し、市に提出する。なお、報告事項の詳細については、市と事業者との協議により決定することとする。

また、関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成して、保管することとし、関係省庁への提出等が必要なものについては所定の手続きを行い、その副本を保管する。

１） 日報

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

２） 月次業務報告書

勤務状況、点検・保守・清掃状況、修繕・更新記録その他必要な事項について、月ごとに月次業務報告書として取りまとめ、翌月の事業契約書に定める日までに市に提出する。

３） 四半期業務報告書

勤務状況、点検・保守・清掃状況、修繕・更新記録その他必要な事項について、四半期ごとに四半期業務報告書として取りまとめ、4 月から 6 月分を 7 月、7 月から 9 月分を 10 月、10 月から 12 月分を 1 月、1 月から 3 月分を翌年度の 4 月の、それぞれ事業契約書に定める日までに、市に提出する。

４） 年度業務報告書

勤務状況、点検・保守・清掃状況、修繕・更新記録その他必要な事項について、年度ごとの業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後、翌年度の 4 月の事業契約書に定める日までに市に提出する。

（９）光熱水費の負担

維持管理業務に要する光熱水に関する契約の主体は事業者とする。その上で、維持管理・運営独立採算により実施する業務を除き、光熱水費は市の負担であり、提案価格（サービス対価）に含まれる。維持管理・運営独立採算により実施する業務は、子メーターを設置し、使用量を個別に把握できるようにすること。

（１０）用語の定義

維持管理業務に係る要求水準において使用する用語の定義は、下表のとおりとする。

表　維持管理業務に係る用語の定義

用語	定義
機能	目的又は要求に応じてものが発揮する働き・役割。
性能	目的又は要求に応じてものが発揮する性質・能力。
劣化	物理的、化学的及び生物的要因により、ものの性能が低下すること。ただし、地震や火災等の災害によるものを除く。
保全	建築物（設備を含む）及び諸施設、屋外部分等の対象物の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合するように保持し続けること。
点検	建築物等の機能状態や減耗の程度等を予め定めた手順により調べること。
保守	建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業。
更新	劣化した機器・部位・部材等を新しいものに取り替えること。
修繕	部位・部材又は性能・機能を原状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等を除く。

２．建築物保守管理業務

（１）業務内容

事業者は、施設の性能及び機能を維持し、公共サービスの円滑な提供を行うことにより、利用者の安全かつ快適な利用を確保するために、建築物各部位の点検、保守、修繕等を実施する。

（２）要求水準

(ｱ) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。

(ｲ) 金属部の錆び、結露やカビの発生を防止すること。発生した場合は即座に対応を図り、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こと。

(ｳ) 開口部（窓、自動扉含む出入口等）が正常に作動（開閉・施錠等）する状態を保つこと。

(ｴ) 点検、保守、修繕等の実施に際しては、利用者の建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。

(ｵ) 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

(ｶ) 事業期間中に修繕や更新が必要となった場合、適切に対応すること。

(ｷ) 苦情、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処すること。また、苦情等発生時においては、現場調査、初期対応等の措置を行うこと。

(ｸ) 修繕等を行う場合には、本施設の文化的価値を減ずることのないよう留意すること。

(ｹ) 保守管理の記録等を作成し、点検記録は●年以上、その他の記録は全て電子データ化し、事業期間中保管すること。

３．建築設備保守管理業務

（１）業務内容

事業者は、施設の性能及び機能を維持し、公共サービスの円滑な提供を行うことにより、利用者の安全かつ快適な利用を確保するために、本施設に設置される建築設備について、適切に運転・監視、点検、保守、修繕、更新等を実施する。また、業務に伴う消耗品購入も行う。

（２）要求水準

１） 運転・監視

(ｱ) 各施設・諸室の用途、気候の変化、利用者の快適性、省エネルギー性等を考慮し、各設備を適正な方法によって効率良く運転・監視すること。

(ｲ) 運転時期等の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間や時間等を決定すること。

(ｳ) 各設備の運転中や点検、操作、その他使用にあたって障害となるものの有無を点検し、必要に応じて適切な対応を取ること。

(ｴ) 非常時に使用するものは、適宜、試運転や点検を実施し、常に正常な機能を発揮できる状態を保つこと。

２） 点検

(ｱ) 各設備の関連法令の定めによる法令点検を実施すること。また、各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、定期的な点検を実施すること。

(ｲ) 点検によって設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、また何らかに悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、清掃、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

３） 劣化等への対応

(ｱ) 法定点検、定期点検で劣化等の恐れが生じることが明らかになった場合においては、調査・診断・判定を行い、適切な方法（保守、清掃、修繕、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

４） その他

(ｱ) 建築設備の運転・点検整備の記録として、運転日誌、点検記録及び修繕・事故記録等を作成し、これを保管すること。

(ｲ) 建築設備に係る法定の各種届出や許認可申請を実施すること。

(ｳ) 上記の記録を基に必要に応じて管理台帳の作成・追加・修正を行うこと。

４．備品・什器及び展示品等保守管理業務

（１）業務内容

事業者は、本事業により設置する備品・什器及び展示品等（別途、市が設置する備品は対象外）について、点検、保守、修繕、更新等を実施する。

（２）要求水準

１） 備品・什器及び展示品等の管理

事業者は、施設運営に支障をきたさないよう必要な備品・什器及び展示品等の管理を行うとともに、日常点検及び定期保守点検を行うこと。不具合の生じた備品・什器及び展示品等については、随時、修繕・更新等を行うこと。

２） 台帳の整備

事業者は、備品・什器及び展示品等（市所有のほか、事業者が調達・所有するものを含む）について備品・什器台帳及び展示品台帳を作成し、管理を行うこと。

備品台帳には、品名、形状寸法、購入年月日、購入価格、購入先、数量等を記載すること。展示品台帳には、展示品名、形状寸法、調達者、調達先、数量等を記載すること。各台帳の様式については市の確認を受けること。

５．清掃業務

（１）業務内容

事業者は、施設及び敷地を美しく衛生的に保ち、本施設における公共サービスが円滑に提供され、本施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう清掃を行う。

（２）要求水準

(ｱ) 業務に使用する用具や資材、消耗品等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠し厳重に管理すること。

(ｲ) 作業においては省エネルギー化に努めること。

(ｳ) 業務終了後は、諸室の施錠確認、消灯及び火気の始末に努めること。

(ｴ) 清掃業務に従事する者は、職務にふさわしい服装を着用すること。

(ｵ) 業務に使用する用具や資材、消耗品等は、品質保証のあるもの（JIS マーク商品等）の使用に努めること。また、国等によるグリーン購入法の特定調達物品を使用する等、地球環境に配慮した物品の使用に努めること。

(ｶ) ごみや資源物については、市の分別方法に従うとともに、環境に配慮して収集すること。

６．警備業務

（１）業務内容

施設の秩序及び規律を維持し、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生を警戒・防止することにより、財産の保全を図るとともに利用者の安全を守る。

（２）要求水準

(ｱ) 施設の用途・規模・開館時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、開館時間の内外において、必要な警備業務体制を構築し、実施すること。

(ｲ) 警備業法（警備業法に基づく警備員を配置する場合）、消防法、労働安全衛生法及び監督官庁の指示等を遵守すること。

(ｳ) 警備業務従事者は、勤務時間中は、職務にふさわしい服装とすること。

(ｴ) 異常時発生時には、その結果を速やかに市に報告すること。

７．植栽維持管理業務

（１）業務内容

事業者は、本施設内の植栽の美観を保つため、剪定・刈り込みや病害虫防除、施肥、除草等を実施する。

（２）要求水準

(ｱ) 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全を確保するための剪定、刈込及び除草等を行うこと。

(ｲ) 施肥、潅水及び病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。

(ｳ) 強風で倒れないような補強等の養生を行うこと。

(ｴ) 使用薬剤、肥料等は、環境及び安全に配慮して選定すること。

８．屋外部分保守管理業務

（１）業務内容

事業者は、本施設における円滑な公共サービスの提供及び利用者の安全かつ快適な利用を実現するため、屋外部分（工作物を含む）の各部の点検、保守、更新及び修繕を実施する。

（２）要求水準

(ｱ) 屋外部分の美観・安全を保ち、年間を通じて全ての利用者が安全に利用できること。

(ｲ) フェンス等は破損、転倒の危険がなく、良好な外観を保持していること。

(ｳ) 外構舗装を利用者が安全に利用できること。

(ｴ) 外構舗装の良好な排水性能が確保されていること。

(ｵ) 排水施設が適切に機能すること。

(ｶ) 全ての作業は、関連法規に従って行うこと。

(ｷ) 工作物の点検、保守、修繕等の要求水準は、建築物保守管理業務及び建築設

備保守管理業務の要求水準に準ずること。

(ｸ) 保守管理の記録等を作成し、点検記録は●年以上、その他の記録は全て電子データ化し、事業期間中保管すること。

(ｹ) 遺構については適宜、状態の点検を実施し、常に安全に見学できる状態を保つこと。また、破損等が発生した場合は佐世保市文化財課へ報告し、指示のもと適切な対応を行うこと。

第５章　運営業務に関する要求水準

１．一般的事項

（１）業務の目的

事業者は、指定管理者として指定を受け、運営業務にあたる。運営業務は、事業終了までの間、本要求水準書、事業契約書及び事業契約締結後に事業者が自ら作成する各種業務計画書に従い、以下に示す事項を達成することを目的とする。

１）　本事業の基本理念・基本方針を実現する。

２）　時代のニーズ・経済状態等に対応する。

３）　安全・安心に利用できる。

（２）業務の区分

１）　供用開始準備業務

２）　展示業務

３）　広報・周遊促進業務

４）　飲食店運営業務　【運営独立採算】

５）　物販業務　【運営独立採算】

６）　イベント企画運営業務　【混合型】

７）　駐車場運営業務

８）　屋外部分運営業務　【混合型】

（３）業務実施の基本方針

事業者は、次の事項を基本方針として運営業務を実施すること。

(ｱ) 利用者の健康を育むとともに、本事業の基本方針等を実現できる運営を行うこと。

(ｲ) 多様な利用者やそのニーズに応じた運営を行うこと。

(ｳ) 利用者の安全・安心を確保する運営を行うこと。

(ｴ) 効率的な運営を行うこと。

(ｵ) 市と連携し、最新の文化財に関する研究成果等を踏まえた運営を行うこと。

（４）業務期間

業務期間は令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。ただし供用開始準備業務の業務期間は事業者の提案によるものとする。

（５）実施体制

事業者は次に規定する運営業務責任者及び人員の配置について、組織体制と併せて業務着手前に市に報告すること。

１） 運営業務責任者の設置

事業者は、運営業務全体を総合的に把握し調整を行う運営業務責任者を定め、運営業務の開始前に市に届け出る。運営業務責任者を変更した場合も同様とする。

運営業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出すること。

(ｱ) 運営業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
(ｲ) 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席できる者
(ｳ) 市との窓口の中心的役割を果たすことができる者
(ｴ) 他業務責任者と連携して、現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者
(ｵ) 上記の窓口及び対応において、各業務に従事している人員のうち専門的な知識及び技能・資格を有する者と連携し、適切な対応ができる者

２） 適切な人員の配置

事業者は、各業務に従事する人員の配置において、必要な知識及び技能を有する者を含むこと。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含むこと。特に、学芸員の資格を有する者を 2 名以上含むこと。

（６）業務水準書

事業者は、後述する各業務に係る年度業務計画書の基準として、業務水準書を以下に示すとおり各業務に対して作成し、供用開始日の 60 日前までに市に提出し、供用開始日の 30 日前まで（供用開始準備業務水準書のみ、6 か月前まで）に、市の承諾を受けること。

なお、当該業務水準書は、事前に市の承諾を得た場合を除き、原則として管理運営期間にわたり内容の変更を行わないものとする。

１） 供用開始準備業務水準書
２） 運営業務総括水準書
３） 展示業務水準書
４） 広報・周遊促進業務水準書
５） 飲食店運営業務水準書

６）　物販業務水準書
７）　イベント企画運営業務水準書
８）　駐車場運営業務水準書
９）　屋外部分運営業務水準書
１０）安全管理・防災・緊急対応業務水準書

（７）年度業務計画書

事業者は、業務水準を達成するために必要な実施体制、実施工程、事故・火災等非常時の対応及び市への連絡体制等必要な事項を記載した次に挙げる各業務の年度業務計画書（仕様書及び各種マニュアル等を含む）を市に提出し、各事業年度が開始する日の 30 日前までに、市の承諾を受けること。

また、年度業務計画書は、運営業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。ただし、年度業務計画書に記載されたとおりに業務を履行したにも関わらず、その成果が明らかに業務水準未達となった場合、是正方法を検討する必要がある点に留意すること。

なお、運営業務の内容改善に資することを前提として、当該年度業務計画書は、業務水準を達成する限りにおいて、事前に市の承諾を得た上で毎年度変更可能とする。

１）　運営業務総括計画書
２）　展示業務計画書
３）　広報・周遊促進業務計画書
４）　飲食店運営業務計画書
５）　物販業務計画書
６）　イベント企画運営業務計画書
７）　駐車場運営業務計画書
８）　屋外部分運営業務計画書
９）　安全管理・防災・緊急対応業務計画書

（８）業務報告書

事業者は運営業務に関する次の業務報告書及び業務報告書に付随する資料を作成し、市に提出する。なお、報告事項の詳細については、市と事業者との協議により決定することとする。

１）　日報

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

２） 月次業務報告書

次に示す事項について、月ごとに月次業務報告書として取りまとめ、翌月の事業契約書に定める日までに市に提出する。

（ｱ）利用実績（利用者数、利用料金収入等）

（ｲ）業務の実施状況報告

３） 四半期業務報告書

次に示す事項について、四半期ごとに四半期業務報告書として取りまとめ、4 月から 6 月分を 7 月、7 月から 9 月分を 10 月、10 月から 12 月分を 1 月、1 月から 3 月分を翌年度 4 月の、それぞれ事業契約書に定める日までに、市に提出する。

（ｱ）利用実績（利用者数、利用料金収入等）

（ｲ）業務の実施状況報告

（ｳ）収支報告

４） 年度業務報告書

次に示す事項について、年度ごとの業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後翌年度 4 月の事業契約書に定める日までに市に提出する。

（ｱ）運営業務の実施状況や本施設の利用状況に関する事項

（ｲ）利用料金等の収入の実績に関する事項

（ｳ）運営にかかる経費等の収支状況に関する事項

（ｴ）利用者からの意見・要望等への対応に関する事項

（ｵ）個人情報の保護に関する事項

（ｶ）その他市が指示する事項

（９）光熱水費負担

運営業務に要する光熱水に関する契約の主体は事業者とする。その上で、運営独立採算により実施する業務を除き、光熱水費は市の負担であり、提案価格（サービス対価）に含まれる。運営独立採算により実施する業務は、子メーターを設置し、使用量を個別に把握できるようにすること。

（１０）基本要件

１） 供用開始日

供用開始日は令和●年●月●日とする。

２） 営業日及び時間

(ｱ) 煉瓦倉庫（既存）

具体的な内容は事業者の提案に基づき、市との協議により決定するものとする。

年中無休、営業時間：9 時～17 時を想定している。ただし提案に基づき営業時間の延長は可能である。なお、夜間営業を行う際に必要となる追加費用は事業者負担とする。

(ｲ) ガイダンス施設（新築）

具体的な内容は事業者の提案に基づき、市との協議により決定するものとする。

年中無休、営業時間：9 時～17 時を想定している。ただし提案に基づき営業時間の延長は可能である。なお、夜間営業を行う際に必要となる追加費用は事業者負担とする。また、営業時間終了後も、屋外部分の利用者がトイレを利用できるように、通用口の開放を行うこと。

(ｳ) 駐車場

営業時間終了後に乗入口の封鎖を想定している。ただし、具体的な内容は事業者の提案に基づき、市との協議により決定するものとする。

(ｴ) 屋外部分

営業時間終了後に乗入口の封鎖を想定している。ただし、具体的な内容は事業者の提案に基づき、市との協議により決定するものとする。

３） その他

自衛隊・米軍等との連携による事業を検討する際は、市と事前協議を行うこと。

（１１）備品・什器の調達

事業者は、本施設に必要な機能及び性能を満たすための備品及び什器について、要求水準の内容を十分に踏まえ、必要な機能を提供することを前提として、自らが適宜判断し、本施設の供用開始前に、必要な備品・什器等を調達・設置すること。

（１２）展示品の調達

事業者は、展示スペースの運営に必要な機器や展示品等について、要求水準の内容を十分に踏まえ、必要な機能を提供することを前提として自らが適宜判断し、本施設の供用開始前に必要な展示品等を調達・設置すること。

なお、事業者の求めに応じて市が提供した市所有の展示品等を除き、事業者が自ら調達した展示品等は原則事業者の所有とする。ただし事業期間終了時に市が有償もしくは無償での譲渡を希望する展示品等については、市との協議により取扱いを決定するものとする。

２．供用開始準備業務

（１）業務内容

本施設の供用開始を円滑かつ効果的に遂行できるよう、次の業務に取り組むものとする。

・運営体制の確立及び業務に従事する人員の雇用、教育・研修
・事業計画の策定及び供用後の実施に向けた準備
・広報・宣伝活動

なお、供用開始準備にあたっては、事業者の有する企画・広報のノウハウにより、利用者の本施設に対するイメージや価値を高めるとともに、供用開始が広く周知されることにより供用開始時に多くの来訪者で賑わうことを期待している。そのために、供用開始時に想定される周辺エリアや近隣施設の記念行事・イベント等との連携についても積極的に検討することを期待する。

（２）要求水準

(ｱ) 供用開始準備業務に関する業務計画書を策定し、供用開始日の 6 か月前までに市の承認を得た上で、その実施に向けて準備を行うこと。

(ｲ) 供用開始後の実施体制を踏まえた従事者の雇用計画について、契約後速やかに提出すること。雇用計画においては、雇用形態や資格・従事経験等の雇用条件が分かるようにすること。併せて、供用開始までの間に、業務に従事する人員に対して業務内容や業務上必要な事項について教育訓練を行い、供用後の円滑な運営体制を確立すること。

(ｳ) 本施設の供用開始を事前周知するための各種 PR 業務を行うこと。方法については、パンフレット等の作成、一般メディア等への記事掲載・広告掲載、ホームページの作成、市広報等への記事掲載、説明会等の開催、内覧会等の開催が想定されるが、これには限らないものとする。

(ｴ) クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処すること。また、クレーム等発生時においては、現場調査、初期対応等の措置を行うこと。

(ｵ) 設計・建設段階においては、設計業務責任者、建設業務責任者及び工事監理業務責任者との連携を図り、設計・建設・工事監理業務の状況を把握しながら、供用開始準備業務を実施すること。

３．展示業務

（１）業務内容

第 2 章「5. 展示計画に関する方針」に示したとおり、段階的な展示を通じて日本遺産「鎮守府・佐世保」の価値への理解を深めると同時に、来訪者のニーズに応じた各構成資産や市内観光資源を巡るルート案内を行う。展示業務にあたっては、同じコンテンツを長期間にわたり同じ状態で展示する形でなく、随時来訪者の意見・反応、評価や科学技術の動向等を踏まえて検証し、継続的に改善・更新することとする。

（２）要求水準

１） 展示企画

(ｱ) 展示方針、展示手法、展示テーマ等を設定・企画する。展示計画の考え方については、第 2 章「5. 展示計画に関する方針」を参照すること。

２） 展示案内

(ｱ) 利用者に対して正確かつ適切な解説、及び分かりやすく親切な案内対応を行うこと。

(ｲ) 展示案内・解説に従事する人員は、各建物に最低 1 名の常時配置を基本とするが、必ずしも人員配置による対応を求めるものではなく、社会情勢に応じ、来訪者に展示内容やその背景を分かりやすく伝える手法及び実施方法についても提案すること。

(ｳ) 展示案内・解説を担当する人員は、学芸員の有資格者を最低 1 名、常勤で確保すること。

(ｴ) 展示解説は、日本語以外に英語は必須とし、中国語繁体、中国語簡体、韓国語については QR コード活用、アプリ活用、機材による音声説明等の表現方法は提案によるものとする。

３） 展示の管理

(ｱ) 安全、快適に利用できるように、展示物等を常に正常に作動させること。展示の管理の詳細については、第 4 章「4. 備品・什器及び展示品等保守管理業務」を参照すること。

(ｲ) 展示物等に不具合や故障が生じたときには、維持管理業務と連携して速やかに修理又は改良し、状況を市へ報告すること。

４） 展示の更新

(ｱ) 展示等に係る設備・機器類のうち経年劣化したものを取り替え、機能上適切な状態に保つこと。また、展示等の内容の陳腐化を防ぎ、利用者へ提供する魅力を維持するために展示等の一部内容更新を行うこと。

(ｲ) 更新を行う時期について、市では 7 年目（令和 13 年度（2031 年））を想定しているが、公募時においては事業者の提案による（供用開始初年度の更新提案は認めない)。事業契約締結時、市と事業者は、事業者の提案した時期に基づき協議し、更新予定の年度を設定する。業務開始後、事業契約締結時に設定した年度以外で更新を実施しようとする場合については、設定した年度の前年度当初に市と協議し、任意の様式で展示更新の内容変更書類を市へ提出した上、合意を得ること。また、更新内容については、年度業務計画書に記載し、市の承諾を得ること。

４．広報・周遊促進業務

（１）業務内容

本施設の広報宣伝を行い、利用者の裾野を広げる。方法としては、広告宣伝の企画やホームページ、SNS 等の広報媒体の運用の他、旧軍港四市を含む他施設との積極的な連携等を行うこと。

併せて、佐世保フィールドミュージアムの玄関口として、本施設をスタート(起点)とした市全体の周遊観光の促進へとつなげていくための情報発信を行うこと。

（２）要求水準

施設ホームページの作成・更新等を行うこと。また、施設案内パンフレット等の作成・配布等を行うこと。

ポスターやチラシ、パンフレット等各種メディアを活用するとともに、SNS 等を積極的に展開すること。

上記の各種広報媒体においては、市内他観光施設の周遊ルートについても合わせて掲載し、施設内において閲覧・持ち帰りを可能とすること。

５．飲食店運営業務

（１）業務内容

多様な世代への対応、滞在時間の増加や利用者の増加、利用者の利便性向上につながるよう、飲食店等の運営を行う。

上記に加え、周遊観光につながる効果や、市民及び観光客が市の歴史的特徴を理解する機会が高まるための集客効果を期待する。

なお、飲食店運営業務は、市から都市公園法に基づく管理許可を受け、運営独立採算により実施する点に留意すること。

（２）要求水準

(ｱ) 飲食店等を設置・運営すること。メニュー、提供方法、価格設定等の業務計画、サービス方針は事業者が企画し立案することとするが、佐世保市や日本遺産「鎮守府」（旧軍港４市含む）に関連するものの販売が望ましい。また、設置場所（煉瓦倉庫（既存）又はガイダンス施設（新築））は提案によるが、煉瓦倉庫（既存）内に設置する場合は、煉瓦倉庫（既存）の文化的価値を損なわないよう注意すること。

(ｲ) 営業時間については事業者の提案に基づく。

(ｳ) 運営独立採算の範囲には、飲食店運営業務に固有のもので、業務を行うにあたって必要な初期投資費用（内装工事、備品）の負担を含む。

６．物販業務

（１）業務内容

利用者のニーズに応じた、雑貨や佐世保市の名産品販売、グッズ販売、日本遺産「鎮守府」（旧軍港４市含む）関連商品販売等を行う。

なお、物販業務は、市から都市公園法に基づく管理許可を受け、運営独立採算により実施する点に留意すること。

（２）要求水準

(ｱ) 物販業務に係る全ての費用並びに利用者より受け取る収入は、物販単独の支出・収入区分とすること。

(ｲ) 販売コンテンツの選定、販売方法、商品開発、価格設定等の業務計画、サービス方針は事業者が企画し立案すること。設置場所（煉瓦倉庫（既存）又はガイダンス施設（新築））は提案によるが、煉瓦倉庫（既存）内に設置する場合は、煉瓦倉庫（既存）の文化的価値を損なわないよう注意すること。

(ｳ) 物販スペース内は定期的に清掃し、清潔に保つこと。また、店内は常に整理整頓し、利用者に不快感を与えないこと。

(ｴ) 営業時間については事業者の提案に基づく。

(ｵ) 運営独立採算の範囲には、物販業務に固有のもので、業務を行うにあたって必要な初期投資費用（内装工事、備品）の負担を含む。

７．イベント企画運営業務

（１）業務内容

本施設を利用する利用者や市民等の多様なニーズに応え、各種イベントの企画運営を行う。また、周遊観光や地域活性化に資するために市内他イベント等との連携・協力を行うよう、留意する。

なお、本業務は、イベント主催者等に対する行為許可業務を含むものとする。

また、収益を伴うイベントを企画運営する場合は、事業者が自らに対して行為許可の申請・許可を行い、自主事業として実施するものとする。

（２）要求水準

(ｱ) 事業者の提案によるイベントを企画・立案・運営し、来場者数の増加及び周遊観光の促進に努めること（収益を伴うイベント等の提案業務から得られる利用料金は事業者の収入とする予定）。なお、有料とする場合には、不当に高額とならないよう留意した上で金額を設定し、円滑な料金徴収を行うこと。

(ｲ) 日本遺産啓発・企画展などのイベントを年１回開催すること（日本遺産の日、日本遺産 month、鎮守府開庁記念等の時期に合わせることが望ましい）。啓発イベント費用については市の負担であり、サービス対価に含まれる。

(ｳ) イベント開催において混雑が予想される場合は、適切な交通誘導員配置、及びシャトルバス等の活用を考慮すること。

(ｴ) 「佐世保フィールドミュージアム」に関するコンテンツを企画すること。なお、ツアー等を企画する場合は旅行業の資格をもつ者と連携して取り組むこと。

(ｵ) 各イベント開催前には市へ報告し承認を得ること。

８．駐車場運営業務

（１）業務内容

車両の円滑かつ確実な駐車及び入出庫が行われ、利用者が本施設を安全かつ快適に利用できるよう、必要な車両等整理業務を実施する。

（２）要求水準

(ｱ) 利用者が安全かつ快適に利用できるよう、利用者及び車両の円滑かつ確実な案内・誘導に努めること。

(ｲ) 大型バスと普通車両の駐車場所誘導を適切に行い、利用者の安全性を確保すること。

(ｳ) 一般道への滞留が生じた場合、周辺の駐車場への誘導等、当該滞留の解消に

資する対応の実施に努めること。

(ｴ) あらかじめ多数の利用者及び車両による混雑が予想される観光シーズンや連休、イベント開催時等には、専従交通誘導員の増員、周辺の道路も含めた適切な配置と誘導、周辺の駐車場への誘導を行い、一般道への影響を最小限に抑えること。

(ｵ) 盗難等の犯罪及びいたずらに対する防犯対策を講じること。

９．屋外部分運営業務

（１）業務内容

眺望や休憩、運動等で利用される憩いの滞在空間として、屋外部分を運営する。

運営にあたっては、建物内の展示学習・情報発信機能が外部にも拡大する、屋内・屋外空間が一体となったミュージアムとしての役割を積極的に発揮すること。

なお、屋外部分におけるレンタサイクル事業の導入やキッチンカー等による物販は、事業者の提案による。

（２）要求水準

(ｱ) 築山、遺構も含め、全面利用料は無料とすること。ただし、事業者の提案により、有料サービスも提供することは妨げない。

(ｲ) キッチンカー等による物販については、事業者の提案に基づき企画・実施すること。ただし、本施設利用者の動線を阻害しない及び快適性を損なわないこと。