

岡山市アリーナ整備・運営事業
要求水準書（案）

2026 年 9 月

岡山市

【目 次】

第1章 総則	4
1 要求水準書の位置づけ	4
2 事業内容に関する事項	4
(1) 事業名称	4
(2) 事業に供される公共施設	4
(3) 公共施設の管理者	4
(4) 事業目的	4
(5) 施設整備・運営方針	5
(6) 事業概要	6
(7) 事業者の収入及び費用に関する事項	8
(8) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属	10
3 遵守すべき法令等	10
(1) 法令	10
(2) 条例等	11
(3) 設計基準・指針等	12
4 有資格者の選任	13
5 要求水準の変更	13
(1) 要求水準の変更	13
(2) 要求水準の変更に伴う契約変更	14
6 事業内容の確認	14
7 追加投資等の取扱い	14
(1) 市の保有資産等（施設・設備・備品等）	14
(2) 事業者の保有資産等（備品等を含む）	14
(3) 大規模修繕	14
8 損害賠償、保険への加入	14
9 個人情報の保護	15
10 守秘義務の遵守	15
第2章 設計業務	16
1 総則	16
(1) 基本方針	16
(2) 業務の前提条件	17
(3) 施設全体に関する事項	22
(4) 業務の区分	24
(5) 対象施設の機能及び性能に関する事項	24
2 業務の要求水準	29
(1) 事前調査業務	29
(2) 設計業務及びその関連業務	29
第3章 建設業務	31
1 総則	31
(1) 基本方針	31
(2) 業務の区分	31
2 業務の要求水準	31
(1) 建設業務及びその関連業務	31
(2) 什器備品調達・設置業務	32
(3) 工事監理業務	33

(4) 施設の引渡し業務.....	33
第4章 開業準備業務	34
1 総則.....	34
(1) 基本方針.....	34
(2) 業務の区分.....	34
(3) 業務の期間.....	34
(4) 非常時及び緊急時への対応.....	34
2 業務の要求水準	34
(1) 利用規約案の策定業務.....	34
(2) 維持管理・運営実施業務の準備業務.....	35
(3) 予約管理業務.....	35
(4) 料金収受業務.....	36
(5) 広報・誘致業務.....	36
(6) 行政等への協力業務.....	36
第5章 維持管理業務	37
1 総則.....	37
(1) 基本方針.....	37
(2) 業務の区分.....	37
(3) 業務の期間.....	37
(4) 点検及び故障等への対応.....	37
(5) 非常時及び緊急時への対応.....	37
(6) 災害時の対応.....	37
2 業務の要求水準.....	38
(1) 建築物保守管理業務.....	38
(2) 設備保守管理業務.....	38
(3) 什器備品保守管理業務.....	39
(4) 修繕等業務.....	40
(5) 衛生管理・清掃業務.....	40
(6) 保安警備業務.....	40
(7) 植栽維持管理業務.....	41
(8) 外構施設保守管理業務.....	42
第6章 運営実施業務	43
1 総則.....	43
(1) 基本方針.....	43
(2) 業務の区分.....	43
(3) 業務の期間.....	43
2 業務の要求水準	43
(1) 予約管理・貸出業務.....	43
(2) 料金収受業務.....	44
(3) 広報・誘致業務.....	44
(4) 広告・ネーミングライツ事業.....	44
(5) 飲食・物販業務.....	44
(6) 行政等への協力業務.....	44
(7) 総合案内業務.....	44
(8) 安全管理・防災・緊急時対応業務.....	45
(9) 近隣対応・周辺連携業務.....	45
(10) 交通管理業務.....	46
(11) 事業期間終了時の引継ぎ業務.....	46

第7章 任意事業	48
1 基本的な考え方	48
2 業務の詳細	48
第8章 統括マネジメント業務	49
1 総則	49
(1) 基本方針	49
(2) 業務の区分	49
2 業務の要求水準	49
(1) 統括管理業務	49
(2) 運営企画業務	49
(3) 総務・経理業務	50
(4) モニタリング業務	50
第9章 組織体制	51
1 基本的な考え方	51
2 組織体制	51
(1) 統括管理責任者及び業務責任者の配置	51
(2) 業務担当者の配置	52
(3) 緊急時の体制	52
第10章 業務計画書及び業務報告書	53
1 基本的な考え方	53
2 業務計画書	53
(1) 業務計画書の作成	53
(2) 業務計画書の内容	53
(3) 市への提出	53
3 業務報告書	54
(1) 業務報告書の作成	54
(2) 業務報告書の内容	54
(3) 市への提出	55
(4) 業務報告書の保管	55
※用語の定義	56

第1章 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書（別紙資料を含む。以下「本書」という。）は、岡山市（以下「市」という。）が、岡山市アリーナ整備・運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するにあたり、入札参加希望者（以下「応募者」という。）を対象に交付する「岡山市アリーナ整備・運営事業入札説明書」と一体のものとして位置付けるものであり、本事業の遂行に関し、市が事業者に要求する業務水準を示し、応募者の提案に係る具体的な指針となるものである。

2 事業内容に関する事項

（1）事業名称

岡山市アリーナ整備・運営事業

（2）事業に供される公共施設

岡山市アリーナ（以下「アリーナ」という。）

（3）公共施設の管理者

岡山市長 大森雅夫

（4）事業目的

市は、岡山シーガルズ（SVリーグ）、トライフープ岡山（Bリーグ）、岡山リベッツ（Tリーグ）及びファジアーノ岡山（Jリーグ）の4つのトップチームのホームタウンとなっており、複数競技のトップチームを有する全国でも特筆すべき都市である。

アリーナ競技においては、公共交通の利便性がよく大規模な大会の開催に適した会場が岡山県総合グラウンド体育館（シゲトーアリーナ岡山）の他になく、多くの利用が集中することから、トップチームの試合だけでなく、アマチュアスポーツにおいても会場の確保に苦慮しており、試合や練習を行うアリーナが慢性的に不足している。

さらに、トップチーム（SVリーグ、Bリーグ）が上位リーグで活動するために必要なホームアリーナ基準の見直しにより、このままではトップチームが岡山で活動できなくなるという状況に直面している。

そのような状況の中、2021年12月に岡山県経済団体連絡協議会と岡山商工会議所から公設民営、独立採算を前提としたアリーナ建設に向けた提言書が市へ提出され、検討が始まった。

本事業は、市が2024年4月以降に順次策定した「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）基本計画」（※1）（以下「基本計画」という。）、「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備に係る追加調査」（※2）及び「岡山市アリーナ整備計画概要（2025年11月時点）」（※3）に基づき、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートなど、これまで岡山では開催できなかった大型イベントを開催できるアリーナを整備するものである。

また、本事業は、2026年3月に策定した「岡山市第七次総合計画」（※4）において、「魅せる」アリーナを整備することにより、県内外から多くの人を集め、まちに新たな活力と賑わいを創出するとともに、市民の心の豊かさや岡山への愛着と誇りを生み出す事業と位置付けられており、アリーナでのスポーツイベントや、ライブコンサートなどの開催によって、市内外に大きな経済効果がもたらされるだけでなく、金額には表すことのできない、心の豊かさやわくわく感が生み出されることが期待される。あわせて、スポーツコンプレックス（※5）の考え方を踏まえ、岡山市北長瀬周辺のまちづくりを本事業と一体的に進めることで、北長瀬周辺地区がスポーツ・エンターテインメントを体験・体感でき、地域の活性化や賑わいを生み出すまちに発展することを目指す。

加えて、地球温暖化や人口減少、生成AIをはじめとする技術革新といった、環境や社会の変化を踏まえ、本事業で整備されるアリーナは、将来にわたって、持続的に高い効果を発揮する施設となることが望まれる。

- (※1) 「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）基本計画」
<https://www.city.okayama.jp/kankou/0000054889.html>
- (※2) 「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備に係る追加調査」
<https://www.city.okayama.jp/kankou/0000070177.html>
- (※3) 「岡山市アリーナ整備計画概要（2025年11月時点）」
<https://www.city.okayama.jp/kankou/0000076866.html>
- (※4) 「岡山市第七次総合計画」
<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000078071.html>
- (※5) スポーツコンプレックス：その地域ならではのまちづくりにおいて、核となるスポーツ施設の価値を最大化することを目的に、周辺のインフラや施設等と面的に連携して形成されるエリア

(5) 施設整備・運営方針

基本計画におけるアリーナの基本コンセプト「市民とトップチームをつなぐ 地域のシンボルとなるアリーナ」（魅せる・集う・支える）や第七次総合計画における「魅せる」アリーナを整備することにより、まちに新たな活力と賑わいを創出するとともに、岡山の強みを活かした“岡山ならではの”の「わくわくする日常を創り出すアリーナ」の整備を目指すことを踏まえ、整備運営に関する方針を以下に示す。

ア トップチームのホームゲーム利用

各トップチームが参戦を目指すリーグの参戦条件には、ホームアリーナの観客収容人数やホスピタリティ機能に関する水準が定められている。市は、各トップチームがリーグ参戦や昇格の機会を喪失することがないように各リーグの参戦条件を満たす施設を整備する。また、快適で魅力的な試合・観戦環境を提供するために、プロスポーツ利用に対応した「魅せる」アリーナを主軸においた施設整備を行うことで、トップチームを支援する。

イ 各種イベントや展示会、コンベンション、コンサート利用

プロスポーツ利用を施設整備の主軸に据えつつも、各種イベントや展示会、コンベンション、コンサート利用等に対応可能な施設を計画し、プロスポーツ以外の施設利用についても積極的に誘致を行うことで、年間を通じて市民・県民をはじめ広域から人々を惹きつけ、まちの活力を生み出すとともに、選ばれるアリーナを整備し、独立採算での運営を行う。

ウ 市民・県民の多様なスポーツ利用

市民・県民が、アリーナでのスポーツ観戦や各種イベント等への参加にとどまらず、市民・県民自身によるスポーツ活動の場としても利用できる施設を計画し、いつでも誰もが「する・みる・支える」をはじめとした多様な方法でスポーツとつながる場所と機会を提供する。

エ 地域を支える防災機能

広域避難場所及び地域防災拠点である北長瀬未来ふれあい総合公園内に、アリーナを整備し、災害時には一時避難場所として活用するだけでなく、災害時の物資搬出入の広域拠点とする想定であり、地域防災機能の更なる強化を図る。

オ 北長瀬周辺地区の賑わい創出

アリーナ整備を契機として、北長瀬未来ふれあい総合公園や周辺の商業施設等との連携により、各施設の価値を高め、北長瀬周辺地区全体への賑わいの波及を目指す。

カ 岡山らしさの実現

岡山の強みを活かした“岡山ならではの”の「わくわくする日常を創り出すアリーナ」を実現し、興行主に選ばれるアリーナを整備する。

(6) 事業概要

ア 事業方式

市は、アリーナを（４）事業目的に基づき、将来にわたり利用者満足度や収益を最大化できる施設とするため、本事業を設計・建設から維持管理・運営を一貫して行う事業とし、民間のノウハウや創意工夫を最大限に活用する。

アリーナの設計・建設は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、事業者が自らの提案をもとに行った後、市にアリーナの所有権を移転する方式（BT（Build Transfer）方式）により実施する。アリーナの維持管理・運営は、PFI法第2条第6項に定める公共施設等運営事業（以下「セッション方式」という。）とし、市が事業者に対して、アリーナの公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定し、事業者が利用者に対しサービスを提供することにより実施する。なお、事業者の使用許可権限を付与するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に基づき、公の施設の指定管理者制度を併用する。

イ 対象施設

本事業の対象施設はアリーナであり、最高峰のプロスポーツの試合や大規模なコンサートが開催できるメインアリーナ及びサブアリーナ並びにこれらの運営に必要な付帯施設（※6）から構成され、ウ（ア）に掲げる特定事業に供する施設とする。

（※6）付帯施設：特定事業の実施に必要な各諸室及び設備

ウ 事業範囲

本事業は、以下に示す、（ア）特定事業及び（イ）任意事業により構成される業務を対象とする。

（ア）特定事業

特定事業は、次の（ウ）aからc及びeとする。SVライセンスホームアリーナ検査要項〔2024-30シーズン用〕、Bリーグホームアリーナ検査要項〔2026-27シーズンB. PREMIER用〕及びTリーグ規約・規定集に定められているアリーナとして具備すべき必須基準を満たしたうえで、アリーナ及び事業対象区域全体の運営に必要な施設整備・運営を求める。

（イ）任意事業

任意事業は、次の（ウ）dとする。事業者、事業者の構成企業、これらが出資する企業又は事業者と連携する企業（以下「任意事業実施企業」という。）は、事業期間中、事業対象区域において、特定事業の会計と区分して任意事業を行うことができる。任意事業は、事業者自らの提案により実施し、対象施設の価値を高め、特定事業と連携し相乗効果が期待できる特定事業以外の事業で、市が認めるものとする。任意事業の実施にあたっては、関係法令を遵守しなければならない。

(ウ) 業務一覧

分類	業務区分	業務内訳
a 設計・建設段階	設計業務	・ 事前調査業務 ・ 設計業務及びその関連業務
	建設業務	・ 建設業務及びその関連業務 ・ 什器備品調達・設置業務 ・ 工事監理業務 ・ 施設の引渡し業務
b 準備段階	開業準備業務	・ 利用規約案の策定業務 ・ 維持管理・運営業務の準備業務 ・ 予約管理業務 ・ 料金收受業務 ・ 広報・誘致業務 ・ 行政等への協力業務
c 維持管理・運営段階	維持管理業務	・ 建築物保守管理業務 ・ 設備保守管理業務 ・ 什器備品保守管理業務 ・ 修繕等業務 ・ 衛生管理・清掃業務 ・ 保安警備業務 ・ 植栽維持管理業務 ・ 外構施設保守管理業務
	運営実施業務	・ 予約管理・貸出業務 ・ 料金收受業務 ・ 広報・誘致業務 ・ 広告・ネーミングライツ業務 ・ 飲食・物販業務 ・ 行政等への協力業務 ・ 総合案内業務 ・ 安全管理・防災・緊急時対応業務 ・ 近隣対応・周辺連携業務 ・ 交通管理業務 ・ 事業期間終了時の引継ぎ業務
d 任意事業	特定事業以外の事業で自らの提案に基づく業務	
e 共通	統括マネジメント業務	・ 統括管理業務 ・ 運営企画業務 ・ 総務・経理業務 ・ モニタリング業務

エ 事業期間（予定）

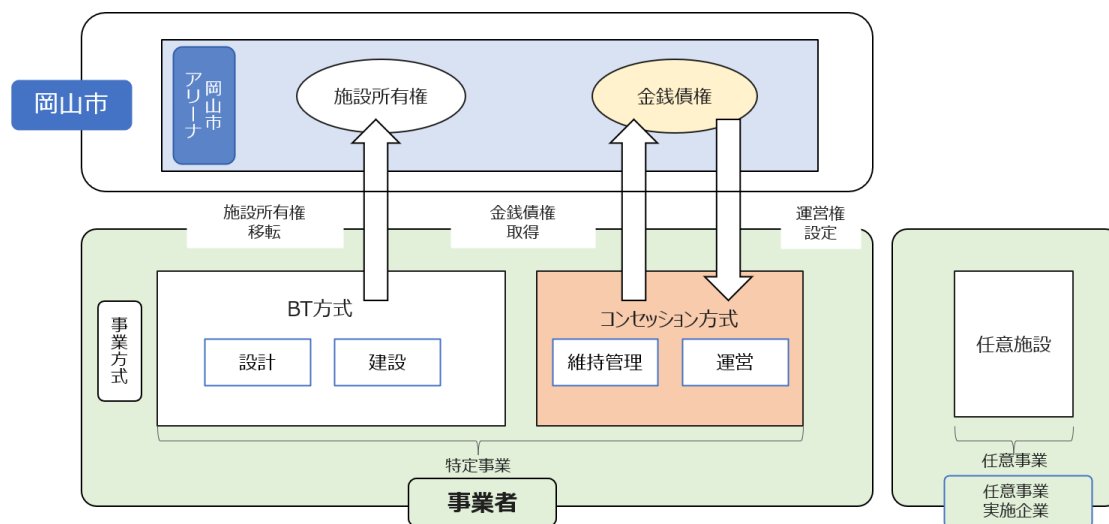
事業期間は、2028年3月から2063年3月までとする。

オ 事業スケジュール（予定）

年 月	内 容
2028年3月	特定事業契約の締結
2028年3月～2032年11月（※7）	設計・建設期間
2032年12月（※7）	施設の引渡し及び運営権の設定
2032年12月（※7）～2063年3月	維持管理・運営期間（運営権存続期間30年）

（※7）施設の引き渡し日、運営権の効力発生日（運営開始日）及び維持管理・運営期間の開始日は事業者の提案に基づき、市と事業者との協議により決定する。

<図表 1 事業手法のイメージ>



（7）事業者の収入及び費用に関する事項

ア 運営権対価

運営権対価は、市が事業者に特定事業の運営権を設定する対価として、市が事業者から取得する金銭債権とする。

応募者は、事業提案にあわせて、対象施設の設計・建設費及び運営権対価を提案する。その際、応募者は、維持管理・運営期間で見込まれるアリーナの利用料金や、ネーミングライツの設定、広告、サービスの提供等（以下「利用料金等」という。）による収入と、維持管理・運営費などの支出をもとに算定した利益を見込んだうえで、運営権対価の提案を行うこと。

イ 市負担額

市負担額は、事業者が提案する対象施設の設計・建設業務に係る金額から、運営権対価を差し引いた額とする。なお、コンセッション方式により実施される、対象施設の維持管理・運営実施業務に係る金額は、市負担額の対象としない。

市負担額は、本事業において市が事業者を支払う契約金額であり、予定価格（事業契約時における市負担額の上限額）を設定する。

市負担額の支払方法は、設計・建設期間において、毎年度の出来高に応じて、市負担額の一部を分割して支払う。残額は、対象施設の所有権を市へ移転後、完成払いとして支払うことを想定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

ウ 利用料金等による収入

事業者は、条例の定める範囲内で利用料金を設定し、自らの収入とすることができる。対象施設の利用料金は、事業者の提案を参考として、市及び他都市の類似施設の料金水準等を踏まえて、市が条例を制定し、事業者がその金額の範囲内で利用料金を定める。

なお、メインアリーナについては、専ら営利を目的とする興行等の利用に供する施設とすること、また、サブアリーナについては、営利を目的としない一般利用と、営利を目的とする興行等利用に供することを想定しており、それぞれに適した利用料金とすること。

加えて、事業者は、ネーミングライツ料及びスポンサーシップ料の獲得や、運営権を権原として実施するホスピタリティ向上に資するサービスの提供による収入を得ることができる。

エ 維持管理・運営費

施設の維持管理及び運営に係る費用については、事業者の負担とする。

オ 任意事業に係る費用

任意事業は、任意事業実施企業の責任及び費用負担において行うこととする。

任意事業により整備を行う施設（以下「任意施設」という。）に係る範囲の公園使用料は有償とする。設置する公園施設の設置管理許可面積に対して、設置管理許可使用料単価を乗じた額（公園使用料）を市に納付すること。

なお、許可面積の決定にあたっては、任意事業実施企業からの最終的な計画内容を精査し、市が決定するものとする。

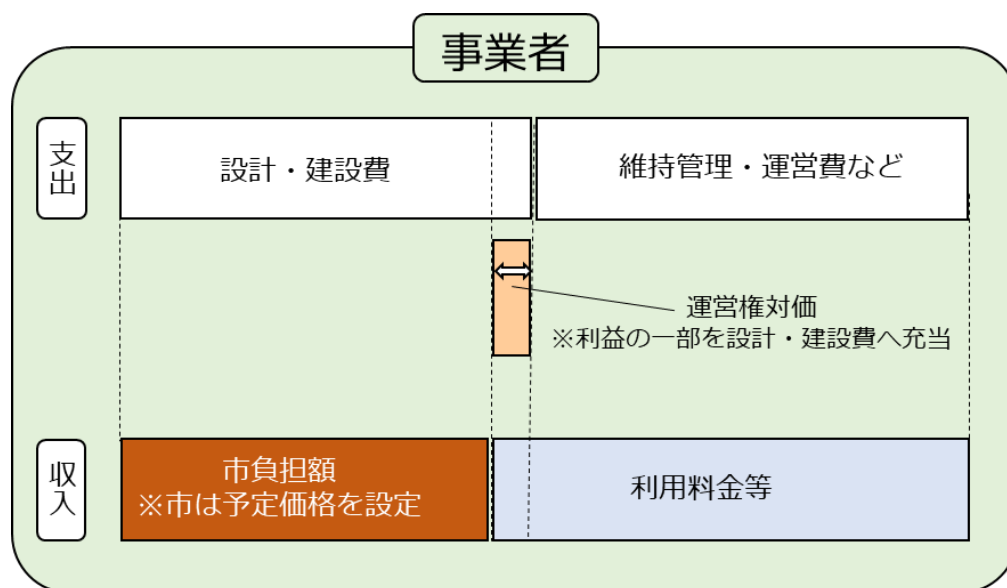
＜図表 2 公園施設の使用料＞

種別	単位	金額
売店、食堂又はこれに類する施設 （※8）	1平方メートル1月につき	360円
その他の施設（※9）	1平方メートル1年につき	300円

（※8）これに類する施設とは、営利行為を営む又は入場料その他料金を徴収し利益を上げる施設を言う。

（※9）入場料その他料金を徴収せず、利潤を追求しない非営利の施設を言う。

＜図表 3 事業者の支出及び収入のイメージ＞



(8) 事業者による運営の結果生じる収益等の帰属

事業者による運営の結果生じる収益等の帰属は、(7)によるほか、事業者の追加投資や創意工夫によって生じる収入の増加及び経費節減による利益は、原則としてその全額が事業者に帰属する。

ただし、維持管理・運営期間における本事業の利益の額が、事業者提案による収支計画の利益の額を一定程度上回った場合等において、その一部を市に還元する仕組み（プロフィットシェア）を導入することを想定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

3 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI法のほか、必要な関係法令、条例、規則及び要綱（以下「法令等」という。）を遵守すること。また、設計基準・指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて準拠し、本書に記載のない法令等についても、同様とする。

なお、法令等はすべて最新のものを適用し、対象施設等の工事着手日までに改定があった場合、若しくは工事中に改定が見込まれる場合には、原則として改定されたものを適用する。法令等の適用にあたって疑義が生じた場合は、その適用について市と協議する。

(1) 法令

- ・ 地方自治法、地方自治法施行令
- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
- ・ 文化財保護法
- ・ 環境基本法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 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
- ・ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
- ・ 電気工事士法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 振動規制法
- ・ 浄化槽法
- ・ 建設業法
- ・ 建築士法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 興行場法
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 航空法
- ・ 関税法
- ・ 土壌汚染対策法

- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法
- ・ 景観法
- ・ 電波法
- ・ 騒音規制法
- ・ 警備業法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ・ 電気事業法
- ・ 河川法
- ・ 都市公園法
- ・ 都市緑地法
- ・ 借地借家法
- ・ 社会教育法
- ・ スポーツ基本法
- ・ 健康増進法・建物の区分所有等に関する法律
- ・ 民法
- ・ 会社法
- ・ 国有財産法
- ・ 労働基準法
- ・ 建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律
- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ・ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ ガス事業法
- ・ 個人情報保護に関する法律
- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ その他、本事業に関連する法令等

(2) 条例等

- ・ 岡山市建築基準法施行条例、岡山市建築基準法施行細則
- ・ 岡山市景観条例、岡山市景観条例等施行規則
- ・ 岡山市景観基本計画、岡山市景観計画
- ・ 岡山市公園条例、岡山市公園条例施行規則
- ・ 岡山市屋外広告物条例、岡山市屋外広告物規則
- ・ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例、建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則
- ・ 岡山市自転車駐車場附置義務条例、岡山市自転車駐車場附置義務条例施行規則
- ・ 岡山市宅地造成及び特定盛土規制法施行規則
- ・ 岡山市地球温暖化対策実行計画
- ・ 岡山市浸水対策の推進に関する条例、岡山市浸水対策の推進に関する条例施行規則
- ・ 岡山市大規模小売店舗立地法の運用に関する要綱
- ・ 岡山県福祉のまちづくり条例、岡山県福祉のまちづくり条例施行規則
- ・ 岡山市くらしやすい福祉のまちづくり条例
- ・ 岡山市個人情報保護法施行条例、岡山市個人情報保護法施行規則
- ・ 岡山市火災予防条例、岡山市火災予防規則
- ・ 岡山市公有財産取扱規則
- ・ 岡山市会計規則

- ・ 岡山市暴力団排除基本条例
- ・ 岡山市公共施設における暴力団排除に関する条例、岡山市公共施設における暴力団排除に関する条例の施行に関する規則
- ・ 岡山市入札契約等に係る暴力団等排除対策要綱
- ・ 岡山市下水道条例、岡山市下水道条例施行規則
- ・ 岡山市公の施設の管理等に関する規則
- ・ 岡山市外部監査契約に基づく監査に関する条例
- ・ 岡山市道路構造等条例、岡山市道路構造等条例施行規則
- ・ その他、本事業に関連する条例等

(3) 設計基準・指針等

- ・ 建築設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 建築構造設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 建築基礎構造設計指針（日本建築学会）
- ・ 建築鉄骨設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 構内舗装・排水設計基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 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監修）
- ・ 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監修）
- ・ 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監修）
- ・ 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監修）
- ・ 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監修）
- ・ 日本建築学会諸基準
- ・ 昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター編集）
- ・ 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監修）
- ・ 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監修）
- ・ 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監修）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 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設備・環境課監修）
- ・ 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設備・環境課監修）
- ・ 建築工事安全施工技術指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築数量積算基準（建築積算研究会）
- ・ 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設計業務等電子納品要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課施設評価室監修）
- ・ 建築工事設計図書作成基準及び同資料（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）

- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築改修工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 昇降機技術基準の解説
- ・ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ・ 公共建築工事標準歩掛り
- ・ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 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監修）
- ・ 公共建築工事共通費積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 都市公園技術標準解説書（国土交通省都市局公園緑地・景観課監修）
- ・ 造園施工管理 技術編（国土交通省都市・地域整備局公園緑地課監修）
- ・ 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（国土交通省）
- ・ ユニバーサルデザインによるみんなのための公園づくり（国土交通省都市局公園緑地・景観課監修）
- ・ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- ・ 遊具の安全に関する基準（一般社団法人日本公園施設業協会）
- ・ 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）（国土交通省）
- ・ 植栽基盤整備技術マニュアル（国土交通省都市局公園緑地・景観課緑地環境室監修）
- ・ 公共用緑化樹木等品質寸法規格基準（案）の解説（国土交通省都市局公園緑地・景観課緑地環境室監修）
- ・ 屋外体育施設の建設指針（公益財団法人日本体育施設協会）
- ・ 防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン（国土交通省国土技術政策総合研究所）
- ・ 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（観光庁）
- ・ 道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場の犯罪防止に配慮した構造、設備等に関する指針等に関する防犯上の指針
- ・ AED の適正配置に関するガイドライン
- ・ 岡山市中高層建築物に関する指導指針
- ・ 都市計画法に基づく開発許可申請の手引き
- ・ 岡山市建築基準法取扱基準（第四版）
- ・ 岡山市開発事業に係る環境配慮指針
- ・ 岡山市下水道排水設備の審査及び設計にあたっての基準
- ・ 岡山市内の建築物等における県産材等の利用促進に関する方針

4 有資格者の選任

業務の実施にあたり、法令等により資格を必要とする場合は、それぞれ有資格者を選任すること。

5 要求水準の変更

（1） 要求水準の変更

市は、以下に該当する場合は、事前に事業者と協議のうえ、要求水準書を見直すことがある。

ア 法令等の変更により業務内容を著しく変更せざるを得ないとき。

- イ 災害、事故等により、特別な業務内容が必要なとき又は業務内容を著しく変更するとき。
- ウ 市の事由等により業務内容の変更が必要なとき。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

市と事業者は、要求水準の変更に伴い、これに必要な契約の変更を行うものとする。

6 事業内容の確認

事業者は、提案した事業内容について、特定事業契約締結前に市と協議を行い、要求水準を充足することを前提としたうえで、市と事業者の双方が契約事項となる事業内容について確認を行う。

7 追加投資等の取扱い

(1) 市の保有資産等（施設・設備・備品等）

事業者は、要求水準を充足する限り、事前に市の承認を得たうえで、自らの責任及び費用負担により、アリーナのサービス向上及び収益性の改善・確保に資する追加投資を行うことができる。追加投資の部分は市の所有物となり、運営権の対象施設に含まれる。なお、追加投資による収入の増加に係る取扱いは2（8）による。

事業期間終了時の引継ぎは、他の施設・設備・備品等と同様の扱いとする。

追加投資には、施設・設備・備品等の改修・更新及び追加等を含むこととし、具体的な内容については、市と協議のうえ決定する。なお、以下に示す追加投資は、原則認められない。

- ア 対象施設の躯体や外観を変更するもの
- イ 対象施設の外構を大きく変更するもの
- ウ 固定観客席を大きく減らすもの
- エ 市の各種施策に反するもの
- オ 事業期間終了後に原状復旧することが困難なもの
- カ その他法令等に違反するもの

(2) 事業者の保有資産等（備品等を含む）

事業者は、本事業の実施のために自らが保有する資産等について、要求水準を充足する限り、市と事前に協議したうえで、新規投資、改修又は追加投資を行うことができる。

この場合にも、(1) アからカに示す追加投資は、原則認められない。

(3) 大規模修繕

市は、事業者が作成する中長期修繕計画を参考に、対象施設について、市が使用状況等を踏まえて必要と判断した場合に、劣化した建物や設備及び外構を竣工時の施設水準に回復させるための大規模修繕を市の費用負担にて実施する。なお、大規模修繕の実施時期及び回数は、施設引渡し後15年から20年までの間の1回を想定し、修繕内容等の詳細については、あらかじめ市と事業者の協議により決定する。ただし、市は事業者に対し、大規模修繕期間中の休館に伴う営業補償は行わない。

8 損害賠償、保険への加入

- ・ 事業者がその責めに帰すべき理由により、市や利用者、その他の関係者に損害を与えた場合は、事業者はその損害を賠償しなければならない。
- ・ 当該事象に備え、事業者は、維持管理・運営期間開始日までに、施設賠償責任保険等の保険契約を締結し、当該期間中、当該保険に引き続き加入すること。
- ・ 事業者が実施する追加投資に係る工事は、その責任の一切を事業者が負うこととし、必要に応じ、工事保険や請負業者賠償責任保険等に加入すること。
- ・ 必要に応じ、その他の保険等に加入し、本事業の安定的な運営に努めること。

- ・ 興行やイベント等の主催者に対しては、イベント保険等の加入を義務付けること。

9 個人情報の保護

- ・ 事業者は、業務上知り得た個人情報を他人に知らせ又は不当な目的に使用してはならない。事業期間終了後若しくは事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・ 前項に定める個人情報については、岡山市個人情報保護法施行条例等に従って適正な管理を行い、漏えい、滅失及びき損等がないよう必要な措置を講じること。

10 守秘義務の遵守

- ・ 事業者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。事業期間終了後若しくは事業者の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。
- ・ 前項に定める秘密に関する情報については、内部規程を定めて取り扱う等適正な管理を行い、必要な措置を講じること。

第2章 設計業務

1 総則

(1) 基本方針

アリーナは、目指す姿や基本コンセプト、施設の整備・運営方針、上位計画・関連計画等との整合を図り、設計段階から「選ばれるアリーナ」を意識した計画とすること。また、以下の5つの基本方針と施設整備において配慮すべき事項を踏まえて設計すること。

ア スポーツを「魅せる」に特化した施設

- ・ トップチームがリーグ参戦や昇格の機会を喪失することがないように支援するため、各リーグ（SVリーグ、Bリーグ、Tリーグ）のホームアリーナ検査要項以上の機能を有する施設を整備する。
- ・ 魅力的な試合を観戦できる環境を提供するため、高いホスピタリティ機能（観戦環境、臨場感、円滑な移動、飲食の質、清潔さ、安全性等）を有する施設を整備する。

イ トップチームと地域の交流拠点となる施設

- ・ スポーツを通じたまちの活性化と一体感の醸成を目指し、トップチームがスポーツ教室をはじめとした地域交流や社会貢献を行う場を提供する。
- ・ トップチームに魅せられた市民・県民が日常的に集い・交流することのできる場を提供する。

ウ 地域の活力・賑わい創出に貢献する施設

- ・ アリーナは、トップチームの試合開催にとどまらず、各種イベントや展示会、コンベンション、コンサート利用等に対応可能な施設を計画し、プロスポーツ以外の施設利用についても積極的に誘致を行うことができる施設を整備する。

エ 市民・県民のスポーツへの参加機会を拡大する施設

- ・ 市民・県民がスポーツと触れ合う機会を提供し、市民・県民の健康・体力づくりを推進する。

オ 地域の防災機能を拡充する施設

- ・ アリーナは、災害時における一時避難場所として、高い耐震性能や非常用発電機、貯留施設等を有する施設整備を行い、地域住民や事業所の職員、要配慮者の方が安心して避難できる施設を整備する。
- ・ 岡山市防災計画上の地域防災拠点として機能強化を行い、アリーナでは物資搬出入拠点としての利用を想定した整備とする。
- ・ イベント時に災害が発生した場合は、帰宅困難となることが想定される施設利用者のために、必要となる物資の備蓄を行う。

(施設整備において配慮すべき事項)

○ゼロカーボンシティ岡山を実現する施設

- ・ 2050年までの脱炭素社会の実現のため、アリーナにおいても太陽光発電システムや省エネルギー設備・機器を率先して導入する。
- ・ 健全な森林の育成や地球温暖化の防止、循環型社会の形成に資することを目的に、岡山市の建築物等における県産材等の利用促進に関する方針に基づき、アリーナ内の内装材やテーブル・椅子等の備品に積極的に県産材を活用する。

○誰もが快適なユニバーサルデザインの施設

- ・ あらゆる利用者がアリーナを円滑に利用できるよう、遵守すべき法令やTokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン等を参考に計画する。また、サイン計画においては、視認性及び誘導性の高い表示を行い、誰もがわかりやすく利用しやすい施設とする。

- ・ ライフサイクルコストを最適化するために、施設規模を適正化したコンパクトな施設を整備する。
- ・ 省エネルギー対策や運営管理の効率化、メンテナンス計画、長期修繕計画等、維持管理・運営を見据えた施設を整備する。

- アリーナで生じる騒音、振動、光害等について十分な対策を行い、近隣住宅地へ十分配慮した施設を整備する。

- ・ 近隣住民及び関係行政機関からの要請や意見に配慮した施設を整備する。

本事業の事業対象区域は、岡山市北区野田四丁目付近に位置し、JR 山陽本線岡山駅から倉敷・福山方面に向かう次の駅となる北長瀬駅から徒歩 12 分程度（約 1.0km）に位置する。また、事業対象区域から南側（約 130m）には、県道岡山倉敷線が位置している。

本事業の事業対象区域は市有地である「アリーナ予定地①・②（2箇所）」の区域であり、道路拡幅事業を実施する区域として、アリーナ予定地①に「市道野田6号線」「市道野田75号線」、アリーナ予定地②に「市道野田4号線」を含む区域とする。

また、応募者は本事業に対する提案にあわせ、本事業の収益性の向上や本事業の拡張性を見据えた事業の可能性若しくは、北長瀬周辺地区のまちづくりに資する事業の可能性を、「その他事業地」において提言することができる。

なお、提言の有無及び提言の内容について、本事業の事業者選定における評価の対象としない。

立地条件等の概要は、図表4に示すとおりである。

[illegible]

イ 事業対象区域の概要

<図表 5 事業対象区域の概要>

所在地	岡山市北区野田四丁目付近
面積	アリーナ予定地① 約 19,800 m ² アリーナ予定地② 約 3,000 m ² (道路拡幅事業の区域面積は含んでいない。)
土地所有者	岡山市
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率／容積率	70% (角地緩和+10%含む) ／200%
都市公園法上の 建ぺい率の上限	(現状) 都市公園法上の公園施設の上限值 15% 北長瀬未来ふれあい総合公園面積 143,745.56 m ² 公園施設の建築面積 15,934.93 m ² ※アリーナ予定地①・②は、北長瀬未来ふれあい総合公園 (都市計画公園) に編入予定である。 ※都市公園法上の公園施設の上限值は、必要な割合に変更 予定である。
都市公園法上の 運動施設の 敷地面積の上限	(現状) 都市公園法上の運動施設の敷地面積の上限 50% 北長瀬未来ふれあい総合公園面積 143,745.56 m ² 同運動施設の敷地面積 22,699.95 m ²
前面道路	5.0～16.5m
道路斜線制限	1:1.5 (有効距離 20m)
隣地斜線制限	1:2.5+31m
日影規制	高さ 10mを超える建築物：規制対象
その他区域	・自動車駐車場附置義務条例適用地区 (周辺地区) ・屋外広告物第三種許可地域 ・岡山市景観計画区域

ウ その他事業地の概要

<図表 6 その他事業地の概要>

所在地	岡山市北区北長瀬表町一丁目付近
面積	その他事業地 約 2,200 m ²
土地所有者	岡山市
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他区域	・道路区域 ・自動車駐車場附置義務条例適用地区（周辺地区） ・屋外広告物第三種許可地域 ・岡山市景観計画区域

また、事業対象区域等における事業提案、提言及び事業実施の可否や、任意事業による任意施設に係る公園使用料、土地の占用料の取扱いを図表 7 に示すとおりとする。

<図表 7 任意施設に係る公園使用料、土地の占用料の取扱い>

事業対象区域等	事業(施設)の区分	事業提案、提言及び事業実施(施設設置)の可否	公園使用料、土地の占用料の取扱い
アリーナ予定地①	特定事業(対象施設)	必須	
	任意事業(任意施設)	可	有償を想定
アリーナ予定地②	特定事業(対象施設)	可	
	任意事業(任意施設)	可	有償を想定
その他事業地	その他事業	可	有償を想定

エ 事業対象区域及び周辺の現況

(ア) アリーナ予定地①

アリーナ予定地①は、市所有地及び市道を廃止してアリーナ予定地とする市道北長瀬表町・野田線、市道野田 3 号線、市道野田 5 号線の区域、さらに農業用水路ではない水路で構成される敷地で、敷地北側は市道野田 3 号線、南側は市道野田 6 号線及び市道北長瀬表町 2 号線に接道する。

敷地北側の市道野田 3 号線は、市により付替えを実施する（2029 年 9 月供用開始予定）。敷地東側の市道野田 5 号線及び西側の市道野田 3 号線は、市道廃止手続き（2029 年 9 月予定）を行い、アリーナ予定地①とする予定である。なお、市道野田 5 号線に敷設している既設の下水道管路は、アリーナ整備後も存置するものとする。

敷地西側の市道北長瀬表町・野田線は、都市計画道路及び市道の廃止手続きを行い、アリーナ予定地①とする予定（2027 年 1 月）である。

敷地内には、児童遊園地条例に基づく遊園地が存置されているが、市により遊園地の廃止手続き（2027 年 3 月予定）を行う。遊園地のフェンス等は事業者が撤去を行うものとする。

敷地西側には、農業用水路（青線）ではない水路が位置しており、敷地の有効活用を図る場合、事業者により暗渠化や移設を行うこと。

アリーナ予定地①の区域については、市が公園の都市計画変更手続きを行い、都市計画公園（北長瀬未来ふれあい総合公園）とする予定（2027年1月）である。

敷地南側の市道野田6号線、市道野田75号線は、市が道路拡幅設計を実施しており（2027年3月設計完了予定、2027年度中に分筆予定）、設計に基づき事業者が施工を行うものとする。

（イ）アリーナ予定地②

アリーナ予定地②は、市所有の敷地で、敷地北側は市道野田6号線及び市道野田75号線、東側は市道野田4号線、南側は県道岡山倉敷線に接道する。

アリーナ予定地②の区域については、市が公園の都市計画変更手続きを行い、都市計画公園（北長瀬未来ふれあい総合公園）とする予定（2027年1月）である。

敷地東側の市道野田4号線は、市が道路拡幅設計を実施しており（2027年3月設計完了予定、2027年度中に分筆予定）、設計に基づき事業者が施工を行うものとする。また、敷地南側の横断歩道橋は、市が階段部の改良を予定している。

オ その他事業地における取扱い

（ア）提言の取扱い

提言内容が以下の条件を満たすと市が認める場合には、本事業とは別に、提言内容の詳細について協議を行うため、市との協議に誠実に応じること。

- ・ 提言内容が本事業の収益性の向上や本事業の拡張性に寄与すること
- ・ 提言内容が北長瀬周辺地区のまちづくりに資すること
- ・ 提言内容に具体性・実現性があること

なお、市は、提言内容を参考として、その他事業地において事業を実施する企業を別途公募等により選定する場合がある。

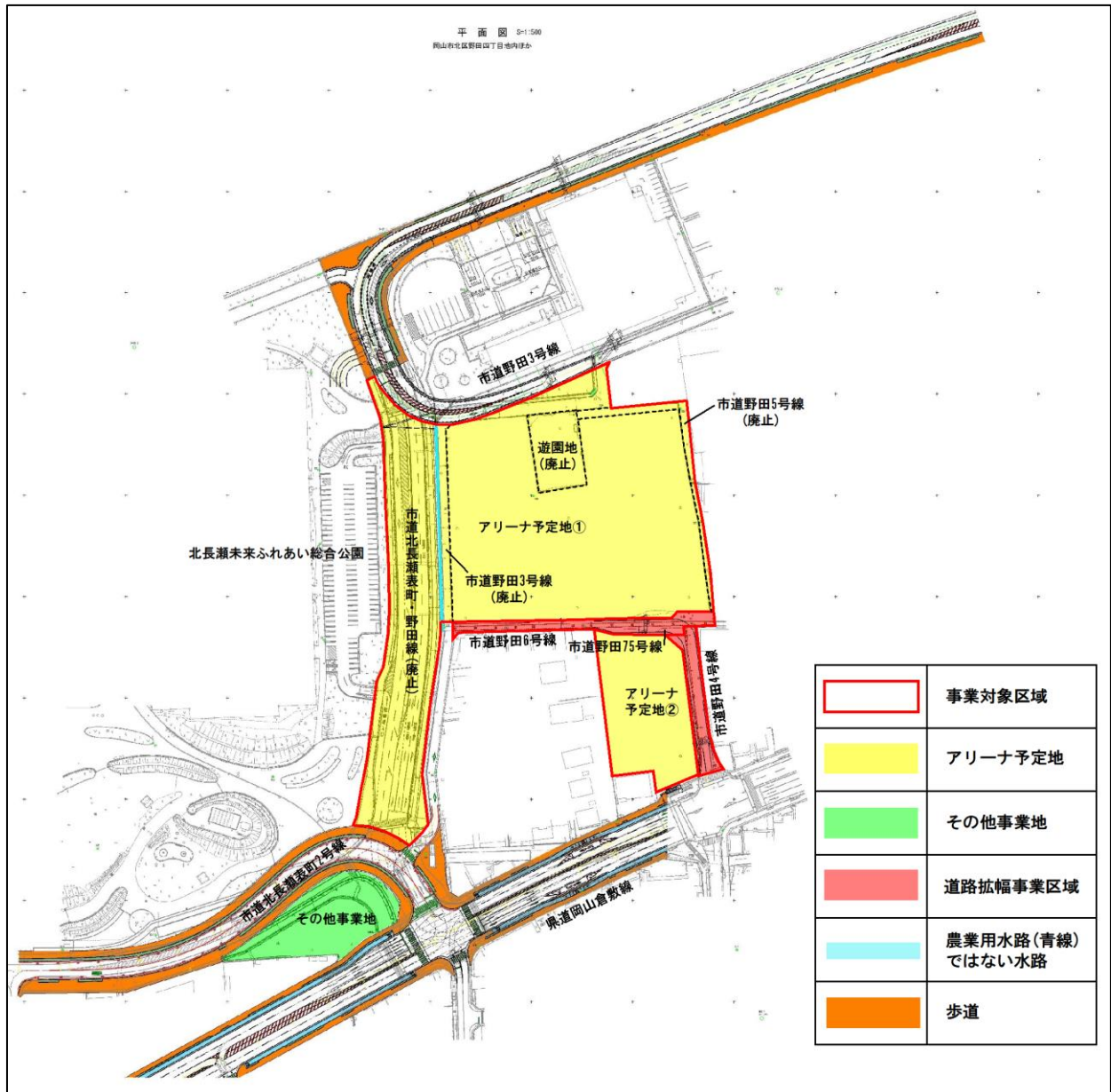
（イ）敷地条件

市道北長瀬表町2号線に隣接し、交差点改良（2031年3月完了予定）による余剰地（道路区域）である。水道、ガス、下水道の主要埋設管を存置する条件で利活用は可能である。

（ウ）道路占用について

当区域は道路区域であるため、事業の実施にあたっては、道路占用許可が必要である。道路占用料については、道路管理者との協議による。

<図表 8 事業対象区域等詳細図>



カ 周辺のインフラ整備状況

事業対象区域周辺のインフラ（電気・ガス・水道・下水道・通信等の設備）の整備状況等は、「別紙資料 インフラ整備状況等」を参照すること。事業者は整備内容に応じ、各インフラ事業者と調整のうえ、必要なインフラを事業対象区域に新たに引き込む。また、必要となる許可申請等にかかる手続きは、事業者が自ら行うこと。

なお、アリーナは災害時には一時避難場所等としての活用を想定しているため、既設の水道管を耐震管に布設替えを実施する予定である。

キ 主な関係法令・基準等に関する事項

「3 遵守すべき法令等」において、遵守する法令等、準拠する設計基準・指針等を示している。このうち、現時点で対応の見通しが判明している内容を以下に示す。

(ア) 都市計画法第 29 条 開発行為の許可について

アリーナは、都市公園法第 2 条第 2 項第 5 号の運動施設に該当するため、開発行為の許可対象外とし、都市計画法施行規則第 60 条（開発行為又は建築に関する証明書等の交付）に基づき、手続きを行うため、事業者は各種調整を行うこと。

なお、開発行為の許可対象外であるが、「都市計画法に基づく開発許可申請の手引き」の技術的基準を踏まえた整備とすること。

(イ) 宅地造成及び特定盛土等規制法について

本事業区域は、都市公園法による公園区域への変更手続きを行う予定であることから、宅地造成及び特定盛土等規制法の規制対象外とする。

(ウ) 岡山市浸水対策の推進に関する条例について

条例の対象となるため、必要となる協議・許可申請等にかかる手続きは、事業者が自ら行うこと。また、雨水流出抑制施設の設置が必要となる。

(エ) 土壤汚染対策法について

土地の区画形質の変更に関する届出の対象となるため、必要となる協議・許可申請等にかかる手続きは、事業者が自ら行うこと。

(オ) 景観法について

岡山市景観計画に基づく届出の対象となるため、必要となる協議・許可申請等にかかる手続きは、事業者が自ら行うこと。

(カ) 大規模小売店舗立地法について

アリーナ内の物販スペース面積が 1,000 ㎡を超える場合、届出の対象となるため、必要となる協議・許可申請等にかかる手続きは、事業者が自ら行うこと。

(3) 施設全体に関する事項

ア 建物規模

- ・ メインアリーナの最大収容人数は、10,000 人程度とする。
- ・ メインアリーナでのスポーツ・エンタメ等の興行の開催時には、固定席、可動席を問わず合計で 8,000 席以上を確保できるようにすること。ただし、アリーナの一部にスタッキングチェアを配置して 8,000 席以上とする計画も可とする。
- ・ 法令等を遵守し、適切な規模で計画すること。

イ 配置・動線計画

(ア) 配置計画

- ・ 対象施設及び任意施設の配置は、それぞれの施設の機能・規模と周辺環境（公園、近隣住宅地、自動車・自転車・歩行者動線）との調和を図る計画とすること。
- ・ 事業対象区域周辺には、住宅地や事業所が隣接しているため、騒音・振動対策等を実施すること。

(イ) 動線計画

- ・ 事業者や利用者（主催者、搬出入関係者、アーティスト、選手、チーム関係者、観客、市民利用者等）のそれぞれの動線は、安全かつ相互に支障をきたさないようにすること。

- ・ 車椅子利用者用駐車スペースを計画し、観戦エリアまで車椅子のまま直接アクセスできる動線計画とすること。
- ・ メインアリーナとサブアリーナは、それぞれが独立して利用できることを想定すること。
- ・ 興行日をはじめとして、各日における人の動線が、周辺地域へ与える影響を最小限となるようにすること。
- ・ 興行時における臨時バス、タクシー、送迎車等の乗降場や動線について、地域への影響が最小限となる計画とすること。
- ・ 関係者の出入りや資材等の搬出入に適した自動車の動線計画とし、市や警察と協議を行うこと。
- ・ 緊急時には市道北長瀬表町2号線の曲線部から事業用地を通り抜けて北側市道野田3号線に抜ける幅員7m程度の大型車対応の通路として利用できる空間を確保すること。なお、動線の両端部には可動式の車止めを設置すること。
- ・ 回遊性向上やまちのイメージアップなどの効果があるシェアサイクル「ももちやり」を利用したアリーナへのアクセスを考慮した計画とすること。

ウ 交通処理計画

- ・ アリーナ利用者及び周辺住民等の安全かつ円滑な交通環境を実現するため、公共交通機関への誘導やシャトルバスの活用などを想定した歩行者・自動車の交通処理を計画すること。

エ 景観・デザイン計画

- ・ 岡山のシンボルとなるアリーナに相応しいデザインとすること。
- ・ 周辺の景観と調和し、アリーナと公園の一体性を意識したデザインとすること。
- ・ 施設全体で統一したコンセプトに基づいたデザインとすること。

オ BCP・防災関連計画

- ・ アリーナは災害時において、一時避難場所として利用するだけでなく、災害時の物資搬出入の広域拠点機能を有する施設として、岡山市地域防災計画へ位置付ける予定である。
- ・ 一時避難場所や物資搬出入拠点として想定される各諸室の利用計画を市と協議のうえ作成し、市へ提出すること。なお、スイート・ラウンジ等の諸室については、要配慮者等の避難場所としての活用も想定している。
- ・ 計画規模降雨時において、0.5m未満の浸水想定区域であることを踏まえた計画とする。
- ・ 物資搬出入拠点としての利用を行うため、メインアリーナ内でフォークリフトや昇降機等の利用、アリーナ内外の出入りが可能な施設計画とする。
- ・ 災害時のライフライン（水・電力・ガス等）の確保を前提とした設備計画とすること。特に非常用電源については、72時間対応を標準とした計画とすること。
- ・ イベント時に災害が発生した場合の帰宅困難者のための飲料水、食品、日用品などの物資を確保すること。

カ ゼロカーボンに寄与する計画

- ・ 太陽光発電システムや省エネルギー設備・機器を導入し省エネ性能を高め、消費されるエネルギー量を抑制する施設とするため、建築物は経済産業省資源エネルギー庁「ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（2019年3月）に定義される ZEB Ready 以上の認証を取得すること。

キ 周辺環境への影響に配慮した計画

- ・ 事業対象区域周辺には戸建住宅・マンション等があるため、想定される各種興行に伴い周辺に影響を及ぼさないようにすること。施設整備の調査、設計、施工の各段階において、音伝搬について検討し、必要な対策を講じること。
- ・ 想定される各種興行の際、観客の動きによって生じる振動が周辺に影響を及ぼさないようにすること。計画段階において地盤を介した周辺建物への影響に留意した振動設計を行うなど、振動について検討し、必要な対策を講じること。

(4) 業務の区分

設計業務の区分については、次のとおりとする。

ア 事前調査業務

イ 設計業務及びその関連業務

(5) 対象施設の機能及び性能に関する事項

ア 建築計画に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・ 事業者のノウハウや創意工夫を生かした積極的な提案を期待する。
- ・ 建物のライフサイクルコストの最小化を意識した計画とすること。
- ・ デジタル技術を活用し、円滑な施設運営、多彩な興行イベントの開催を可能とすること。
- ・ BCPを反映した建築計画とすること。
- ・ 事業目的を満たしたうえで、需要動向、施設の運営方法などを勘案した適切な規模とすること。
- ・ 一般社団法人アリーナスポーツ協議会「アリーナ標準」を参考とすること。

(イ) 業務の詳細

a 競技機能

アリーナはSVライセンスホームアリーナ検査要項〔2024-30シーズン用〕、Bリーグホームアリーナ検査要項〔2026-27シーズン B. PREMIER 用〕及びTリーグ規約・規定集に定められている条件を満たしたうえで、市が求める以下の要求に応える施設とすること。

b メインアリーナ

要求事項	・ スポーツ・エンタメ等の興行の開催時には、固定席、可動席を問わず合計で8,000席以上を確保できるようにすること。ただし、アリーナの一部にスタッキングチェアを配置して8,000席以上とする計画も可とする。 ・ 床は、コンクリート床を原則とする。なお、各種スポーツ興行を実施する際は、競技の床に係る基準に対応できるようにすること。 ・ 障害者のスポーツ大会の開催を可能とすること。 ・ イベント興行等の準備時に大型車両（11t車程度）が直接乗入れ可能な床構造及び開口部とすること。 ・ 特に音楽・ライブ興行等の主催者が運営しやすい構造とし、興行設備の設置・撤去を効率的に行うことができるようにすること。 ・ 観客席からの視認性、避難誘導性等が確保された計画とすること。 ・ アリーナレベルの壁面収納式移動観客席（可動範囲フリー）を設ける等、様々な利用目的に合わせた観客席数・位置の調整や容易な設置ができる計画とすること。 ・ 各席用ドリンクホルダー付きとすること。
------	--

c サブアリーナ

要求事項	・ サブアリーナで競技を見るための固定席を400席以上設けること。 ・ メインアリーナと相乗効果が生まれる利用方法について、計画位置や利用内容等を提案すること。 ・ 床は木製フローリングを基本とするが、利用に応じた提案ができることとする。 ・ 各種スポーツ競技を実施するためのライン、床への支柱穴及び固定器具等を設置する計画とすること。 ・ サブアリーナ単独での利用も想定し、出入口、トイレ、更衣室等を設けること。 ・ 天井有効高は、バレーボール・バスケットボール等の利用を想定し、床面から照明設備等の下端までの有効高として12.5m以上確保すること。 ・ 障害者のスポーツ大会の開催を可能とすること。 ・ サブアリーナにおいてバレーボール2面・バスケットボール1面の試合・練習を行うにあたって必要な備品・器具が十分に収容できる大きさを確保すること。
------	--

d スイート・ラウンジ

要求事項	・ スイート・ラウンジの利用者に、注文に応じて調理される出来立ての食事や飲料を提供するなど、利用者満足度の高い飲食サービスの提供ができる計画とすること。
------	--

e 更衣室、控室等

要求事項	・ 障害者のスポーツ大会も想定し、障害の種類や重度に応じた対応が可能な計画とすること。 ・ 音楽興行の利用を想定した楽屋機能を適切に設ける計画とすること。
------	--

f メディア室関連

要求事項	・ 館内放送用とメディア用（テレビ放映・試合録画等）に分けて専用室を設けること。 ・ 記者発表やメディアリリース等、競技以外の利用も想定したスペースを確保すること。
------	---

g 管理運営諸室

要求事項	・ 施設の管理運営者専用の事務室や統括管理責任者室、委託者控室（維持管理業務等に従事する者の控室）、中央監視室、警備室、警察控室、消防控室、倉庫、機械室、電気室及び会議室等、管理運営上必要な諸室を適宜設けること。 ・ スイート・ラウンジ内には、当該エリアの管理運営に必要な諸室を適宜設けること。
------	--

h 興行等運営諸室

要求事項	・ 各種興行を円滑に運営するため、フロア全体が見える位置など、適切な場所に必要な諸室を適宜設けること。 ・ 審判員更衣室は、観客及び報道関係者から隔離された配置とし、男女別に各1室以上設置すること。
------	--

i 搬入ヤード

要求事項	・ 搬入ヤードからメインアリーナへ大型車両（11t車程度）が直接乗入れ、荷下ろしを可能とすること。当該車両が通る通路の天井高は、電灯や消防設備等が天井に設置されることに留意した寸法を確保すること。 ・ 各種興行の開催時における大型物品等の積荷や一時的な保管、興行終了後の清掃等の衛生管理が適切に行える計画とすること。
------	---

j エントランスホール、ロビー等（メインアリーナ、サブアリーナ共通）

要求事項	・ 来場者に対する案内機能を設け、また、エントランスからのメインアリーナ・サブアリーナへの入場、退場、休憩時の移動等の各動線がわかりやすい計画とすること。 ・ 売店やグッズ販売等の事業が実施できるスペースを設けること。また、各店舗の内外には十分なスペースを確保することで、混雑時における観客の移動動線を確保できる計画とすること。
------	---

k トイレ（メインアリーナ、サブアリーナ共通）

要求事項	・ 利用者数の想定に基づき、主催者・選手・関係者用、観客用をそれぞれ適切な数、適切な位置に設けること。 ・ 車椅子利用者や子ども等、利用者の状態に応じた使いやすいトイレとすること。また、女性用トイレにはパウダーコーナーを設けること。 ・ 競技やイベントの内容により、男女比率が大きく変動することから、フレキシブルな利用が可能な計画とすること。 ・ 興行時のトイレは多数の人が同時に利用するため、利用頻度が高いと想定する場所のトイレについては、入口と出口を別々に設け一方通行の動線計画とすること。
------	--

l 書類書庫

要求事項	・ 本事業及び対象施設に関連する書類を継続的に保管することが可能なスペースを確保すること。
------	---

m 器具庫

要求事項	・ 様々な興行に必要な什器備品などを、適切に出し入れできる器具庫を計画すること。
------	--

イ 構造計画に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・ 構造形式については、構造性能、経済性、工期、建築計画との整合性などを総合的に勘案し、最適な形式を採用すること。
- ・ 建物の規模及び配置計画に応じて、支持地盤を確認するために必要な地盤調査を実施すること。ただし、地盤調査に係る諸費用は事業者の負担とする。
- ・ なお、市において事前に地質調査を実施中である。調査が完了次第、報告書を別紙資料として共有する。
- ・ 観客のジャンプ行為等により想定される荷重にも対応した構造とすること。

(イ) 業務の詳細

a 耐震性能

要求事項	・ 構造設計にあたっては、建築基準法によるほか、官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（国土交通省監修）に基づき、自重、積載荷重、その他の荷重、地震荷重及び風荷重に対して、構造耐力上十分に安全な計画とすること。 ・ 耐震安全性の分類は、官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（国土交通省監修）を基準とし、構造体はⅡ類、建築非構造部材はA類、建築設備は乙類とする。加えて、近傍の活断層による内陸型の地震及び近い将来に発生が予想される海溝型の巨大地震に対する耐震性能などについても検討を行い、その対応を示すこと。
------	---

b 耐久性能

要求事項	・ 官庁施設の基本的性能基準及び官庁施設の基本性能に関する技術基準を参考とし、構造体について 65 年間大規模な修繕を行わずに使用できるものとする。 ・ 要求水準書に記載のない事項は、日本建築学会諸基準を参考にすること。なお、適用基準に示す性能等を満たすことを条件に、適用基準以外の仕様・方法等を選定することを認める。
------	--

c 基礎の性能

要求事項	・ 基礎構造は良質な地盤に支持させることとし、不同沈下及び液状化等により建築物に有害な支障を与えることのない基礎形式及び工法とすること。
------	--

ウ 設備計画に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- ・ 多様な利活用や運用のニーズに適した設備計画とすること。
- ・ 設備の選択、設置に際して、新型コロナウイルス感染症に代表される感染症に対応した換気設備など、施設の運営方法と連携した適切な設備を整備し、運転管理・保守点検・修繕などが安全かつ円滑に行えるような設備計画とすること。
- ・ 地球環境保護に対応した設備計画とすること。
- ・ 建屋に再エネ設備を設置できるよう、当該設計荷重を構造計画に反映させること。
- ・ 景観上、空調室外機や受変電設備等機器が、施設外から見えないように配慮すること。
- ・ 法令等に準拠した適切な設備を設けること。
- ・ BCP を反映した設備計画とすること。
- ・ 災害時にも飲料水を確保できる給水設備、給水管（HPPE 等）を計画し、受水槽を整備する場合は受水槽から直接給水可能な給水栓を設置すること。
- ・ 衛生環境の維持と避難生活の確保ができる、汚水排水槽等を設けること。

(イ) 業務の詳細

a 演出設備

要求事項	- 音響設備、照明設備、映像設備等、運営的な側面からの提案として、質の高いスポーツの観戦機会提供や興行面から収益性の高いイベント開催を可能にする設備を取り入れること。 - メインアリーナに使い勝手の良いセンタービジョンやリボンビジョンなど、演出面に考慮した設備を設けること。 - 将来の技術革新等に対応できる設備計画とすること。
------	--

b テレビ等電波障害対策

要求事項	- 事業者は、本事業の計画内容に基づき、テレビや携帯電話等の受発信状況の机上検討と事前調査を実施する。 - 本事業に係る施設の建設途中及び完成後に、近隣にテレビや携帯電話等の電波障害が発生した場合は、本事業により電波障害防除対策を行う。
------	--

c ICT 等への対応

要求事項	- 事業者は、ICT等の技術を活用することで、大型映像装置等の機能を活用したスポーツ観戦体験の提供や集客性の高いイベント等における質の高いサービスを提供すること。 - 情報通信ネットワーク技術やAIを活用した自動化・省人化の進展を考慮し、将来的な拡張性・柔軟性を確保した設備計画とすること。
------	---

d 防災設備

要求事項	防災センターに主防災監視装置（総合操作盤）を設置し、館内の防災情報を統括するシステムを構築して、日常の防災監視と火災予防に努めること。
------	---

e 各種設備

要求事項	特に記載のない設備については、アリーナの多様な利用を想定し、利用者満足度が高まるサービス提供等に寄与する適切な設備を設置すること。
------	---

エ 外構に関する事項

(ア) 基本的な考え方

- 立地環境と十分に調和した外構計画とすること。
- イベント興行利用時、各種大会実施時、日常利用時及び災害等の非常時等に支障のない外構計画とすること。

(イ) 業務の詳細

a 車路、機器等搬入スペース

要求事項	- 道路からのアクセス車路、機器等搬入スペースを計画すること。 - イベント等での大規模興行のための大型トラックや救急車及び消防車等の緊急車両が搬入口から直接アリーナに乗り入れできる車両通路を確保すること。
------	---

b 駐車場等

要求事項	・ スポーツ観戦者や興行における観客は公共交通機関の利用を主とする。 ・ 来賓、興行主催者、選手、車椅子利用者等の車両は、目的に応じた台数、配置、動線を想定し、搬入用や従業員用の車両等の駐車場及び荷さばき駐車場は施設運営上支障がないよう、適切に設ける計画とすること。 ・ 放送用駐車場は衛星中継車用の対応とし、電源と南の空が確保できる場所に駐車できるスペースを確保すること。
------	---

c 計画地内排水設備

要求事項	・ 計画地内の各種排水を公共下水道に適切に排水できる排水施設を整備すること。なお、汚水と雨水の排水は、別系統（分流式）とする地区であるため、それぞれの排水先については関係部局と協議を行い、既設排水施設に対応する排水設備を整備すること。
------	---

d 計画地内外灯およびサイン等

要求事項	・ 計画地内について主要な動線の範囲に外灯を設置すること。 ・ 外灯の色温度は、夜間景観と歩行者の安全性確保の観点から適切な計画とすること。 ・ 利用者の安全確保や円滑な利用を含め、適切な計画とすること。
------	--

2 業務の要求水準

(1) 事前調査業務

ア 基本的な考え方

- ・ 法令等を遵守すること。
- ・ 業務の詳細及び調査の範囲について、市と連絡を取り、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成すること。
- ・ 関係機関と調整を行い、調査を行うこと。

イ 業務の詳細

- ・ 業務に必要な調査（地盤調査、敷地測量、その他必要とする関連調査）を行い、法令等に基づいて業務を遂行すること。
- ・ 実施スケジュールに支障がないよう、事業者の責任において必要な調査等の手続きを実施すること。
- ・ 調査の着手時には、調査業務計画書を提出し、実施した事前調査結果は、市に報告すること。

(2) 設計業務及びその関連業務

ア 基本的な考え方

- ・ 法令等及びこれらに基づく基準等を遵守すること。
- ・ 設計図書等の表記方法については、建築基準法及び関連法令、並びに国土交通省が定める設計基準等に準拠すること。
- ・ 建設副産物の発生抑制・再利用の促進・適正処理の計画を行うこと。
- ・ 業務の詳細及び設計内容について、市と連絡を取り、かつ十分に打合せをして業務の目的を達成すること。
- ・ 設計業務における業務責任者を選任すること。

イ 業務の詳細

- ・ 実施スケジュールに支障がないよう、事業者の責任において必要な各種申請等の手続きを実施すること。
- ・ 法令等に基づく手続きを行うこと。なお、各種手続きに要する手数料は事業者の負担とする。また、計画の変更が生じた場合の手続きに要する手数料についても事業者の負担とする。
- ・ 業務の進捗状況に応じて、市と十分な打合せを行ったうえで、業務の区分ごとに設計図書を提出し、適宜報告を行うこと。
- ・ 外装デザイン、建物内外の仕上げ等を含めて本書との整合性について、材料発注前までに市と協議を行うこと。
- ・ 設計の着手時には設計業務計画書を、完了時には設計図書等を市に提出し、確認を得ること。
- ・ アリーナ完成時のイメージ動画等（PR 用）を作成すること。
- ・ 各種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提出すること。
- ・ 設計業務における提出物は、入札公告時等に示す。
- ・ 本業務は、電子納品の対象とする。
- ・ 市が行う近隣説明会等について、市が求める場合には事業説明資料の作成や事業説明等に協力すること。
- ・ 諸設備の選定に際して、本書で求める配慮事項や検討事項を満足するための最適選択に至る詳細な比較検討書を作成すること。
- ・ 寄附金（ふるさと納税等）への協力者の企業名、氏名を掲示する芳名板をアリーナ予定地内へ設置する。事業者は芳名板の設置場所やデザイン（素材、字体など）を事業全体のデザインと統一させた計画とすること。なお、芳名板の規模については、設計段階において市と協議して決定すること。

ウ 設計業務に係る留意事項

- ・ 市は、設計内容について、事業者に対して必要に応じて随時確認することができる。
- ・ 事業者は関係機関と事前協議を行うこと。
- ・ 既存公園内との動線設定などについては、公園管理者と協議を行うこと。
- ・ 岡山市くらしやすい福祉のまちづくり条例第 27 条における設計支援委員への意見聴取を実施設計完了前に行い、必要に応じて設計に反映すること。
- ・ 市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができる。なお、当該設計変更により、事業者に追加的な費用（設計・建設費のほか、将来の維持管理・運営費等）が発生したときは、市が当該費用を負担する。一方、当該費用の減少が生じたときは、本事業の市負担額の支払い額を減額する。
- ・ 設計内容が本書及び応募時の提案を下回るおそれがあると認められる場合、市は、作業内容の速やかな改善を求める。
- ・ 事業者は、市が歳入として予定している国庫補助金等の交付申請や起債及び会計検査院による実地検査に必要な資料の作成などについて支援すること。支援内容は、概ね次のとおり。
 - 交付申請用の設計図書及び積算書等の作成支援（申請対象部分と対象外部分の区分分け等）
 - 終了（完了）実績報告用資料の作成支援（各年度の出来高の整理など）
 - 会計検査院による実地検査に必要な図面、構造計算書等の作成支援
 - その他本事業に関連して市が必要とする申請等に関する支援

第3章 建設業務

1 総則

(1) 基本方針

- ・ 事業者は、施設の建設において、安全を第一とし、建設工事全体を安定的かつ円滑に進捗させるよう、建設業務を実施すること。

(2) 業務の区分

建設業務の区分については、次のとおりとする。

- ア 建設業務及びその関連業務
- イ 什器備品調達・設置業務
- ウ 工事監理業務
- エ 施設の引渡し業務

2 業務の要求水準

(1) 建設業務及びその関連業務

ア 基本的な考え方

- ・ 法令等の遵守及び関係する基準等に準拠すること。
- ・ 本工事において、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係者その他反社会的勢力（以下「暴力団等」という。）の介入を排除し、安全かつ円滑な工事の実施を図ること。このため、事業者は警察をはじめとする関係機関と緊密に連携するなど適切な対応を行うこと。
- ・ 本事業において、暴力団等の介入を防止するため、請負業者、警察等と連携し、暴力団等排除対策協議会を設立すること。
- ・ 近隣及び工事関係者の安全確保と住環境及び労働環境の保全に十分な対応を行うこと。
- ・ 工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限とすること。
- ・ 法令等を遵守した工事工程を計画し、適宜、近隣に対して工事工程を周知すること。
- ・ 建設工事において環境負荷の低減に対する取組を実施すること。
- ・ 廃棄物の処理等は、法令等及びこれらに基づく基準等に定められた方法により処分を行うとともに、積極的に再利用を行うこと。
- ・ 木材を使用する場合は、岡山県産材を積極的に使用すること。
- ・ その他建設工事に必要な事項について、事業者の責任において実施すること。

イ 業務の詳細

- ・ 業務責任者及び現場代理人を配置し、届出書を市に提出すること。
- ・ 設計図書に基づき工事を実施すること。
- ・ 工事範囲は、事業対象区域内とし、対象施設の建築一式工事及び外構工事を本工事とする。
- ・ 市道野田6号線、市道野田75号線、市道野田4号線の道路改良工事を市の設計に基づき実施すること。
- ・ 市が別途発注する予定の市道北長瀬表町2号線の改修、交差点改良の建設工事に係る協力（打合せへの同席等）を行うこと。特に、施工時期等や作業ヤード等について、当該工事事業者及び市と事前に協議・調整を行うこと。
- ・ 工事の着手前までに、建設工事の実施体制、工事工程等の内容を含んだ施工業務計画書を作成し、市の承諾を得ること。
- ・ 事業者が作成した施工業務計画書に従って工事を実施すること。
- ・ 実施スケジュールに支障がないよう、事業者の責任において必要な各種申請等の手続きを実施すること。
- ・ 市は、必要に応じて工事現場の確認を行うことができる。
- ・ 事業者は、市に対し、定期的に工事施工管理状況を報告すること。
- ・ 事業者は、工事において行う主要な検査及び試験について、事前にその内容及び実施時期を市に通知すること。市は、当該検査又は試験に立会うことができる。

- ・ 事業者は、自ら中間検査を行うこと。事業者は、中間検査の実施内容及び日程を事前に市に報告し、調整を経て確認を受けること。
- ・ 工事完了時には、施工記録及び完成図書を整備し、自ら保管するほか市に提出すること。提出物の詳細は、入札公告時等に示す。
- ・ 市が実施する近隣説明会、現場見学会、内覧会等について、市が求める場合には事業説明資料の作成や事業説明等に協力すること。
- ・ 事業者は、市職員が使用する 20 ㎡程度の仮設事務所を設置すること。仕上りは一般事務室程度とし、仮設事務所には、机、いす、ロッカー、電話等の備品や電灯、給排水及びその他の設備を設ける。これに係る光熱水費、電話使用料及び消耗品等は、すべて事業者の負担とする。

ウ 建設業務に係る留意事項

(ア) 申請及び手続き等

建設工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続き等をスケジュールに支障がないよう行うこと。

(イ) 近隣への対応

建設工事にあたっては、粉じんの飛散、搬入搬出車両の交通問題等、周辺環境への影響に十分留意すること。特に建設機械等の使用にあたっては、低騒音型、低振動型及び排出ガス対策型機械の使用に努め、合理的に要求される範囲の近隣対策を講じること。また、近隣への対応について、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。

近隣建物、工作物等に損傷が予想される場合は、工事着手前に所有者の承諾を得て事前家屋調査を行うとともに、工事完了後の対応についても受注者が責任を持って行うこと。家屋調査業者は原則として社団法人「日本補償コンサルタント協会」会員とすること。

(ウ) 工事の記録

事業者は、要求水準書及び提案・設計内容に基づき、各工種における使用材料や施工方法、品質管理体制、性能管理体制、検査・試験結果、是正措置などの達成過程を網羅的に写真、映像、書面等にて記録し、市が求める性能基準に達していることを客観的に示すこと。また、施工記録はデータと書面にて保管すること。

(2) 什器備品調達・設置業務

ア 基本的な考え方

- ・ 法令等の遵守及び関係する基準等に準拠すること。
- ・ 什器備品とは、対象施設にて使用する様々な家具や器具、備え付けの物品を指し、市の所有物とする。詳細は、入札公告時等に示す。
- ・ 什器備品は、あらかじめ各諸室の用途・機能に応じた物品を市と協議のうえ決定し、その後、調達・設置すること。
- ・ 建設工事の進捗に応じた調達・設置工程を計画すること。
- ・ 本業務により発生する梱包材等の廃棄物の処理等は、法令等及び法令適用基準等に定められた方法により処分を行うとともに、積極的に再利用を行うこと。
- ・ その他、調達・設置に必要な事項について、事業者の責任において実施すること。
- ・ リースによる調達も可能とし、他の什器備品と同様の維持管理・運営を行うこと。事業終了時は、リース契約の延長について、市と協議のうえ決定する。

イ 業務の詳細

- ・ スポーツ興行等の運営に必要な什器備品等は、市と協議のうえで什器備品の内容及び数量のリストを作成し、調達・設置及び据付調整を行うこと。
- ・ 什器備品の選定については、市に内容を説明し、市と十分に協議したうえで、行うこと。
- ・ 調達・設置した什器備品については台帳を作成し、取扱説明書等とともに市に提出すること。

(3) 工事監理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 法令等の準拠及び関係する基準等に準拠すること。

イ 業務の詳細

- ・ 工事監理者は、工事監理の状況を毎月市に定期報告し、市の要請があったときには随時報告を行うこと。

(4) 施設の引渡し業務

ア 基本的な考え方

- ・ 施設の完成後速やかに維持管理業務、運営実施業務を開始できるよう、各種検査を実施すること。
- ・ 事業者は対象施設及び什器備品等を市へ引渡すと同時に、維持管理業務を開始し、あわせて中長期修繕計画を作成すること。

イ 業務の詳細

(ア) 事業者による完成検査

事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査及び機器、器具、施設備品の点検、試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。また、市は、事業者が実施する完成検査及び機器、器具、施設備品の点検、試運転に立ち会うことができる。

(イ) 市による工事完了検査

市は、事業者による上記の完成検査及び機器、器具、施設備品の点検、試運転の終了後、当該施設、施設備品について事業者の立会いのもとで工事完了検査を実施する。事業者は、市が行う工事完了検査の結果、不完全な部分があると市から指摘されたときは、速やかにその内容について修補すること。

(ウ) 完成図書の提出

事業者は、市による工事完了検査に必要な完成図書を提出すること。必要な提出図書は、入札公告時等に示す。

(エ) 引渡し

- ・ 工事完了検査の結果、合格した場合は、市は検査合格通知書を発行し、事業者は市へ施設の引渡しを行う。その際に、事業者は完成図書と施設の鍵の全てを鍵の一覧図と共に提出すること。
- ・ 施設の市への引渡しと同時に、「第5章 維持管理業務」に則した維持管理を実施すること。
- ・ 事業者は、対象施設を市に引渡す前に市と協議したうえで、維持管理・運営期間開始から終了までの全ての修繕計画（市が行う大規模修繕も含む。）を中長期修繕計画書として作成すること。
- ・ 対象施設は、運営期間終了後も同様の目的で運営することを想定している。中長期修繕計画書の作成にあたっては、運営期間終了時においても運営期間開始時の水準の確保が可能となるよう計画すること。

第4章 開業準備業務

1 総則

(1) 基本方針

- ・ 事業者は、施設の整備後速やかに維持管理・運営業務に移行できるよう、開業準備業務を実施すること。

(2) 業務の区分

- ・ 開業準備業務における業務の区分については、次のとおりとする。
 - ア 利用規約案の策定業務
 - イ 維持管理・運営実施業務の準備業務
 - ウ 予約管理業務
 - エ 料金収受業務
 - オ 広報・誘致業務
 - カ 行政等への協力業務

(3) 業務の期間

- ・ 開業準備業務の実施期間は、対象施設の設置管理条例の制定及び指定管理者の指定を行った後、開業準備が必要な時期から、供用開始までとする。

(4) 非常時及び緊急時への対応

- ・ 事業者はアリーナ開業日までに災害時における施設の利用に関する協定を市と協議のうえ締結すること。
- ・ 非常時及び緊急時への対応について予め市と協議し、災害対応マニュアルを策定すること。

2 業務の要求水準

(1) 利用規約案の策定業務

ア 基本的な考え方

- ・ 事業者は、市と協議のうえ、特定事業契約締結後速やかに、対象施設の管理に必要な事項を定めた規約の案（以下「利用規約案」という。）を作成すること。
- ・ 利用規約案においては、イに示す項目を記載すること。なお、利用規約案の内容は、条例の規定及び委任を受け、今後、岡山市長が定める予定の施設管理規則の規定に基づくため、条例及び規則の施行により効力を有することに留意すること。
- ・ 利用規約案の作成にあたっては、必要に応じ、対象施設に関わる所管官庁と協議・調整を行うこと。

イ 利用規約案の記載項目

(ア) 利用料金制度案の内容

- ・ メインアリーナ、サブアリーナ、スイート・ラウンジ等の施設の利用料金は、事業者の提案に基づき、市と協議のうえで事業者が設定すること。また、利用料金を変更する場合も同様とする。
- ・ 備品・設備等に係る利用料金は、事業者の提案に基づき、市と協議のうえで事業者が設定すること。また、利用料金を変更する場合も同様とする。

(イ) 利用料金等の徴収方法等

- ・ 利用者にとって利便性の高い、利用料金等の徴収方法を設定すること。
- ・ 利用料金等の納付期限及び還付等に関する手続き方法を設定すること。
- ・ 施設利用の確実性の確保等（安易なキャンセルの予防等）のために、予約金、延滞金等の仕組みを設定することができる。維持管理・運営期間開始前に収受した予約金は、事業者の収入として計上せず、前受金としての特性を反映した適切な会計処理を

行うこと。なお、事業期間終了日以降の予約については、予約金を収受してはならない。

(ウ) 休館日及び各施設の利用時間

- ・ 事業者からの提案に基づき、市と協議のうえ休館日及び各施設の利用時間を定める。なお、近隣住宅地の住環境に十分配慮すること。利用者の利便性や需要動向により、休館日及び各施設の利用時間を変更する場合は、利用者等の要望に基づき、市と協議のうえ変更すること。

(エ) 利用の条件（利用対象、利用区分等）

(オ) 利用許可申請及び利用許可等の利用に関する手続き

(カ) 利用に関する禁止事項及び制限事項等

(キ) その他、対象施設の管理に関し必要な事項

(2) 維持管理・運営実施業務の準備業務

ア 基本的な考え方

- ・ 維持管理業務及び運営実施業務に必要となる業務担当者を配置し、各業務担当者に対して研修等を行うとともに、設備等の試運転を行うことで、供用開始後の円滑な維持管理・運営を実施できる体制を確立すること。

イ 業務の詳細

(ア) 管理事務室の開設及びスタッフ研修

- ・ 事業者は、対象施設の開業以降、直ちに円滑な維持管理・運営業務を実施できるよう、業務担当者を配置し、開業に先立って対象施設内に管理事務室を開設すること。
- ・ 各業務担当者に対し、機械操作、危機管理対応、障害者・高齢者・外国人対応を含む接客対応、BCP 等、業務上必要な事項について教育研修を行うこと。

(イ) 設備等の試運転及び開業前の各種保守点検等

- ・ 事業者は、対象施設の引渡しから開業までの間に、設備等の試運転の実施及び開業前の各種保守点検等を行うこと。
- ・ 事業者は、開業前であることを踏まえて、「第5章 維持管理業務」に則して、必要となる建築物や設備等の保守管理、清掃、警備等を行うこと。

(3) 予約管理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 市の各種施策との連携や公平性を確保し、適切な利用予約受付体制のもとで、利用予約受付を行うこと。

イ 業務の詳細

- ・ 施設の予約管理が行える、予約・受付ツール、システム等を導入し、運営を開始すること。
- ・ 利用方法（申込手続き、申込受付開始日、予約の変更・取消手続き等）については、市と協議して定めること。予約の確定、予約内容の変更、予約の取消しについては、記録を残すこと。
- ・ 市の施設としての公平性を確保しつつ、スポーツや音楽等の興行主催者と必要な調整を行うこと。事業者の代表企業や構成企業等の特定の利用者が独占的かつ安価に利用するなど、著しく公平性を欠く利用をさせないこと。
- ・ 事業者の代表企業や構成企業等の利用、事業者自らが利用者となるイベント等の実施の際には、本事業の収益性を損ねることがないように留意すること。
- ・ 公序良俗に反するおそれのあるものや、対象施設の構造上又は管理上支障があるものについては、対象施設を利用させないこと。

(4) 料金収受業務

ア 基本的な考え方

- ・ 事業者は設定した利用料金を徴収すること。
- ・ 事業者が提供するサービス等についても、適切な範囲で、利用料金を徴収すること。

イ 業務の詳細

- ・ 利用規約案に基づき、利用料金を徴収すること。

(5) 広報・誘致業務

ア 基本的な考え方

- ・ 対象施設のプロモーション等の情報提供に必要な資料の作成、配布、管理等を行うこと。
- ・ 対象施設のマーク、ロゴ及び商標その他記章等を作成する場合は、市に事前に承認を得ること。
- ・ 対象施設の写真データ等は第三者に使用させることができるが、当該データ等に著作権が存在する場合には、権利者と協議のうえ、適切に対応すること。
- ・ 対象施設の図面を使用する場合は、事前に市の承認を得ること。

イ 業務の詳細

- ・ 必要な情報を整理し、施設ウェブサイトを開設、更新等すること。
- ・ 施設パンフレット等を作成し、市内外の関連施設へ提供すること。
- ・ 多様な媒体（新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、パンフレット、ポスター、インターネット、SNS等）を活用した積極的なプロモーションを実施すること。
- ・ 対象施設の利用が見込まれる団体等へのマーケティング、ターゲティングを実施し、誘致活動を行うこと。
- ・ 各種問合せ等に対して、対応すること。

(6) 行政等への協力業務

ア 基本的な考え方

- ・ 市と事業者は、維持管理・運営期間において施設を管理運営するパートナーとして、「第8章2（4）で示すモニタリング業務の基本的な考え方」を基に、日常から、迅速な情報伝達と連絡調整に努め、各業務を円滑に遂行すること。
- ・ アリーナを含む北長瀬未来ふれあい総合公園と周辺の商業施設等を含めた北長瀬周辺地区の面的なまちづくりを進めて行くため、周辺事業者や各種団体、地域住民等と連携すること。また、まちづくりに関する組織が組成されている場合は、これに参画し協力すること。

イ 業務の詳細

(ア) 市が協力を求める取組

- ・ 市民や市が募る寄附金（ふるさと納税等）への協力者等に対し、供用開始前のアリーナ見学会等のアリーナ開業に向け、期待感が高まる取組を市と協議のうえ、実施すること。
- ・ 市が行う近隣説明会、現場見学会、内覧会等について、市が求める場合には事業説明資料の作成や事業説明等に協力すること。
- ・ オープンに合わせ、市民や関係者等を対象とした記念式典及びオープニングイベント等を実施すること。なお、オープニングイベント等は、広く市民が参加できるもので、施設の利用体験等を想定しているが、詳細は市と協議したうえで決定すること。
- ・ 市が開催・誘致する各種大会やイベント開催における日程調整に協力し、実現に努めること。

第5章 維持管理業務

1 総則

(1) 基本方針

- ・ 事業者は、事業対象区域及び対象施設の環境について、所期の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全、安心かつ快適な施設利用に資するよう、維持管理業務を実施すること。
- ・ 事業者の創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務を実施すること。
- ・ 関係法令を遵守するとともに、技術基準等に準拠し、保全方法は予防保全を基本とすること。
- ・ 公園管理者や関係団体と連携し、公園全体の魅力向上に努めること。
- ・ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止するとともに、省資源・省エネルギー化を図ること。
- ・ 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
- ・ 事業者は、実施体制及び実施工程等を充足した維持管理業務計画書を作成し、市の確認を受けて業務を実施すること。
- ・ 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こと。本書に記載のない事項については、国土交通大臣官房官庁営繕部監修の建築保全業務共通仕様書（最新版）を参考とし、業務を実施すること。

(2) 業務の区分

- ・ 維持管理業務は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、事業対象区域を対象範囲とする。また、維持管理業務の区分については、次のとおりとする。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 設備保守管理業務
- ウ 什器備品保守管理業務
- エ 修繕等業務
- オ 衛生管理・清掃業務
- カ 保安警備業務
- キ 植栽維持管理業務
- ク 外構施設保守管理業務

(3) 業務の期間

- ・ 維持管理業務の実施期間は、対象施設の供用開始から事業期間終了までとする。

(4) 点検及び故障等への対応

- ・ 点検及び故障等への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

(5) 非常時及び緊急時への対応

- ・ 事故等が発生した場合は、災害対応マニュアルに基づき、直ちに必要な措置をとるとともに、市及び関係機関に通報すること。

(6) 災害時の対応

- ・ 災害時への対応について予め市と協議し、災害対応マニュアルを策定すること。
- ・ 災害が発生した場合は、災害対応マニュアルに基づき、直ちに安全確認等、必要な措置をとるとともに、市及び関係機関に報告すること。

2 業務の要求水準

(1) 建築物保守管理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 対象施設における建築物の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、建築物の点検、保守、修繕、更新（以下「修繕等」という。）を実施すること。

イ 業務対象範囲

- ・ 建築物保守管理業務の対象範囲は、対象施設における建築物の屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床及び階段等各部位とする。

ウ 業務の詳細

(ア) 保守管理

- ・ 建築物保守管理業務のための管理要員を配置すること。
- ・ 日常（巡視）保守点検、定期保守点検を適切に行い、部材の劣化、破損、腐食及び変形等（以下「劣化等」という。）について調査・診断・判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化等がない状態に保つこと。
- ・ 建具の開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・ 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。

(イ) 法定点検

- ・ 関係法令の定めるところにより、点検を実施し、関係機関に対し定期報告を行うこと。
- ・ 点検により不適合箇所が発見された場合、修繕若しくは更新等（以下「適切な方法」という。）により対応すること。

(ウ) 建築物台帳の整備

- ・ 建築物台帳を整備し修繕内容を記録する等、適切な建築物管理を行うこと。

(2) 設備保守管理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 対象施設における設備の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、設備の運転・監視及び修繕等を実施すること。

イ 業務対象範囲

- ・ 設備保守管理業務の対象範囲は、対象施設の全ての設備（外構に係る設備を含む）とする。

ウ 業務の詳細

(ア) 運転・監視

- ・ 安全に留意し、各設備の能力を十分に発揮させ、効率の良い運転を行うこと。
- ・ 対象施設内を定期的に巡視し、諸室の環境状態を確認し、最適な環境の維持に努めること。
- ・ 各設備の電流、電圧、圧力、温度等は、予め定められた時間に確認し、絶えず電源負荷状態及び各設備の稼動状態の監視を行い、運転状態の良否の判定及び改善に寄与するよう努めること。
- ・ 運転中は、異常発見に留意し、事故の発生を未然に防止するとともに、不測の事故発生時には、その拡大を防止し、二次災害の発生を抑えるよう、日常作業基準等を作成し、運転・監視の習熟訓練を行うこと。

- ・ 各機能・諸室の用途、気候の変化、利用者の快適性等に対応し、各設備を適正な操作によって効率良く運転・監視すること。
 - ・ 各設備の運転中、操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、障害となるものを発見した場合は除去する等、適切な方法により対応すること。
- (イ) 法定点検
- ・ 法令等の定めるところにより、点検を実施すること。
 - ・ 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法により対応すること。
- (ウ) 劣化等への対応
- ・ 劣化等について調査・診断・判定を行い、適切な方法により対応すること。
- (エ) 故障・クレーム対応
- ・ 通報やアラーム等により発見された軽微な故障については、速やかに修理を行うこと。
 - ・ 利用者からのクレーム、要望及び情報提供等に対し迅速な判断により対処すること。
 - ・ 故障、クレーム発生時には現場調査・初期対応・処置を行い、必要に応じ速やかに市に報告すること。
- (オ) 設備台帳の整備
- ・ 設備台帳を整備し修繕内容を記録する等、適切な設備管理を行うこと。
- (カ) 業務改善
- ・ 設備の利用状況や利用者の意向等を踏まえ、保有・管理する設備の種類や数量等については、常に見直しを行うこと。
 - ・ 設備に関する調査・研究を行い、設備の保有や保守管理に係る業務の改善に努めること。
 - ・ 事業者がリースにより調達する設備についても、上記に準ずる管理を行うこと。
- (3) 什器備品保守管理業務
- ア 基本的な考え方
- ・ 施設運営上必要となる什器備品等について、適宜、修繕等を行い、性能及び機能を維持すること。
- イ 業務対象範囲
- ・ 什器備品保守管理業務の対象範囲は、本事業において設置した什器備品全てとし、事業期間中に購入した什器備品に関しても対象とする。
- ウ 業務の詳細
- (ア) 修繕等
- ・ 施設運営に支障をきたさないよう、施設運営上必要な備品等について、修繕等を行い、性能及び機能を維持すること。
- (イ) 什器備品台帳の整備
- ・ 什器備品台帳を整備し、適切な備品管理を行うこと。
- (ウ) 業務改善
- ・ 什器備品等の利用状況や利用者の意向等を踏まえ、保有・管理する什器備品等の種類や数量等については、常に見直しを行うこと。
 - ・ 什器備品等に関する調査・研究を行い、什器備品等の保有や保守管理に係る業務の改善に努めること。
 - ・ 事業者がリースにより調達する什器備品等についても、上記に準ずる管理を行うこと。

(4) 修繕等業務

ア 基本的な考え方

- ・ 施設の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、市と事業者の協議によって定める中長期修繕計画書に基づいて、施設全体の修繕等を実施する。

イ 業務対象範囲

- ・ 修繕等業務の対象範囲は、運営権の対象範囲とし、各保守管理業務と一体的に実施すること。費用負担は中長期修繕計画に定めるが、原則として大規模修繕以外については事業者の負担とする。

ウ 業務の詳細

- ・ 事業期間終了時において、施設の全てが当初の要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引継げるようにすること。なお、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容する。
- ・ 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、市と協議を行ったうえで中長期修繕計画書を毎年確認し、必要に応じて変更を行い、修繕等の実施を行うこと。
- ・ 本書を満たすよう、維持管理・運営期間中に、協議の結果を反映した中長期修繕計画書に基づいた修繕等を行うほか、必要となる資料を整備すること。

(5) 衛生管理・清掃業務

ア 基本的な考え方

- ・ 対象施設及び事業対象区域を美しく衛生的に保ち、サービスの提供を円滑に行い、施設の利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、衛生管理・清掃業務を実施する。

イ 業務対象範囲

- ・ 衛生管理・清掃業務の対象範囲は、運営権の対象範囲とする。

ウ 業務の詳細

(ア) 清掃業務

- ・ 建物内外の仕上げ面（空調吹出し口等の設備を含む）及び什器備品等を適切な頻度・方法で清掃すること。
- ・ 仕上げ材の性質等に対応した日常清掃、定期清掃及び特別清掃を適切に組合せた作業計画を立案・実施し、施設の利用者及び事業者が快適に施設を利用できる美観と衛生性を保つこと。

(イ) 廃棄物処理業務

- ・ 対象施設で発生した廃棄物を収集し、施設内の廃棄物集積場に一時保管し、適切に搬出・処分すること。

(ウ) 害虫駆除業務

- ・ 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）」に基づき、ゴキブリ、ダニ、その他の害虫・ネズミ等を駆除すること。

(6) 保安警備業務

ア 基本的な考え方

- ・ 対象施設を円滑に運営するため、不審者の侵入、火災、盗難等の防止及び出入り者のチェック、管理並びに各種不正、不法行為等（以下「犯罪等」という。）の警戒を実施する。

イ 業務対象範囲

- ・ 保安警備業務の対象範囲は、対象施設、同施設の計画地及び当該計画地外周とする。

ウ 業務の詳細

(ア) 業務の基本方針

- ・ アリーナ予定地、対象施設、諸室の用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪等の防止に努めること。
- ・ 必要に応じて警備員への適切な指導・研修を行う体制を整えること。
- ・ 警備業法、消防法、労働安全衛生法等の関係法令及び関係機関の指示等を遵守すること。

(イ) 有人警備

- ・ 24 時間警備を基本とする。
- ・ 警備員については、導入する機能や施設の構成等に対応して、必要となる十分な人員を確保すること。
- ・ 警備業務の内容は、以下のとおりとする。
 - 入退館者の監視・管理
 - 不審者、不審車両の侵入防止
 - 不審物、放置物の発見・処置
 - 施錠管理
 - 文書・物品等の収受及び引継ぎ
 - 拾得物・遺失物の管理及び記録（県警本部（管轄警察署）と協議し、落とし物の一時保管、遺失物の申出申請受付を行うなど、遺失者の利便性に配慮）
 - 急病、事故、犯罪、災害等発生時及びその他の異常発見時の初期対応
 - 火の元及び消火器・火災報知器等の点検
 - 諸室の戸締り・消灯の確認

(ウ) 機械警備

- ・ 屋内及び屋外の必要な箇所（出入口、駐車場等）に監視カメラを設置し、中央監視室・警備室等のモニターで監視及び運営確認を行うこと。
- ・ 赤外線センサーや窓面ガラスセンサー、機械警備業者への通報装置等機器を設置し、外部からの不審者等の早期発見や早期対応が可能となるような体制を整えること。

(7) 植栽維持管理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 施設の機能と環境を維持し、サービスの提供が円滑かつ快適に行われるよう、植栽について、点検・維持・保守・修繕・交換処理を行う。
- ・ 落枝、枯れ枝、倒木等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

イ 業務対象範囲

- ・ 植栽維持管理業務の対象は、事業対象区域内の植栽とする。

ウ 業務の詳細

- ・ 植物を保護・育成し、豊かで美しい環境を維持すること。
- ・ 状況と植物の種類に応じて適切な方法により剪定、施肥、灌水及び病害虫の防除などを行い、植栽を良好な状態に保つこと。
- ・ 中高木は落枝、倒木等を未然に防ぐため、適切な時期に点検を行い、その結果に応じて診断等の適切な処置を行うこと。

(8) 外構施設保守管理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 施設の機能と環境を維持し、サービスの提供が円滑かつ快適に行われるよう、外構施設について、修繕等を行う。

イ 業務対象範囲

- ・ 外構施設保守管理業務の対象は、事業対象区域内の外構施設とする。

ウ 業務の詳細

- ・ 外構施設全般において、日常的に清潔・美観を保つこと。
- ・ 排水設備、外灯照明等の外構施設が正常に作動するように点検・維持し、必要に応じて修繕等を行うこと。

第6章 運営実施業務

1 総則

(1) 基本方針

- ・ アリーナの目指す姿や基本コンセプトを踏まえ、プロスポーツ興行、各種イベント、展示会、コンベンション、コンサート等が継続的に実施される「選ばれるアリーナ」となるよう、持続可能な運営を実施すること。
- ・ スポーツ興行等に関連する様々な情報やエンターテインメントの提供、飲食サービスの提供、社交やビジネスマッチングとしての空間の提供、スポンサーやパートナーアクティベーションによるサービスの提供等、アリーナにおいて様々な体験が可能となるサービスの提供を行うこと。
- ・ 公園管理者や地元町内会をはじめとする関係団体等と連携し、公園全体の魅力向上に努めること。
- ・ 事業者の責によらない自然災害等への対応として、アリーナの運営方法を工夫するとともに、市からの要請があった場合には、運営方法等に関して協議を行い、対応に協力すること。
- ・ 施設利用者、関係者及び周辺通行者の安全確保に留意した運営を実施すること。

(2) 業務の区分

「第8章2（2）運営企画業務」において企画した業務を適切に実施するとともに、以下の業務（※10）を実施すること。

- ア 予約管理・貸出業務
- イ 料金収受業務
- ウ 広報・誘致業務
- エ 広告・ネーミングライツ業務
- オ 飲食・物販業務
- カ 行政等への協力業務
- キ 総合案内業務
- ク 安全管理・防災・緊急時対応業務
- ケ 近隣対応・周辺連携業務
- コ 交通管理業務
- サ 事業期間終了時の引継ぎ業務

（※10）地方自治法第244条の2第3項に基づく、公の施設の指定管理者制度に伴う業務を含む。

(3) 業務の期間

- ・ 運営実施業務の実施期間は、供用開始から事業期間終了までとする。

2 業務の要求水準

(1) 予約管理・貸出業務

ア 基本的な考え方

- ・ 市の各種施策との連携や利用者への公平性を確保し、適切な利用予約受付体制のもとで、利用予約受付を行うこと。
- ・ 利用者の利便性や安全性の高い施設、設備、備品等の貸出を行うこと。

イ 業務の詳細

- ・ 施設の予約管理が行える、予約・受付ツール、システム等を導入し、運営を開始すること。
- ・ 利用方法（申込手続き、申込受付開始日、予約の変更・取消手続き等）については、市と協議して定めること。予約の確定、予約内容の変更、予約の取消しについては、記録を残すこと。

- ・ 市の施設としての公平性を確保しつつ、スポーツや音楽等の興行主催者と必要な調整を行うこと。事業者の代表企業や構成企業等の特定の利用者が独占的かつ安価に利用するなど、著しく公平性を欠く利用をさせないこと。
- ・ 事業者の代表企業や構成企業等の利用、事業者自らが利用者となるイベント等の実施の際には、本事業の収益性を損ねることがないように留意すること。
- ・ 公序良俗に反する恐れのあるものや、対象施設の構造上又は管理上支障があるものについては、対象施設を利用させないこと。
- ・ 利用者に対して、施設の利用方法や注意事項を説明すること。利用後には、施設や設備、備品に故障や破損がないか確認を行うこと。
- ・ 利用者の入館や退館、鍵の収受等を含めた施設、設備、備品の貸出方法は、事業者の提案とするが、利用者の利便性や安全性を高めること。

(2) 料金収受業務

「第4章2(4) 料金収受業務」に示すとおり

(3) 広報・誘致業務

「第4章2(5) 広報・誘致業務」に示すとおり

(4) 広告・ネーミングライツ事業

ア 基本的な考え方

- ・ 事業者は、本事業の独立採算を達成するために、広告収入やネーミングライツ料及びスポンサーシップ料等による収入を得ることができる。

イ 業務の詳細

- ・ 本事業のネーミングライツ設定については、事業者からの提案に基づき、市と協議のうえ、決定するものとする。
- ・ ネーミングライツ設定に係る費用については、事業者及びネーミングライツパートナーによるものとし、市は一切の費用を負担しないものとする。
- ・ 広告を掲載する場合は、市に事前に承認を得ること。

(5) 飲食・物販業務

ア 基本的な考え方

- ・ 事業者は、来館者の利便性の確保のために飲食・物販の機会を提供することができる。

イ 業務の詳細

- ・ 実施にあたっては、法令等及びこれらに基づく基準等を遵守すること。
- ・ 事業者は飲食・物販業務の収入を自らの収入として得ることができる。

(6) 行政等への協力業務

「第4章2(6) 行政等への協力業務」に示すとおり

(7) 総合案内業務

ア 基本的な考え方

- ・ 利用者等への案内や利用者からの苦情対応、周辺施設の観光等各種問合せ等に対して案内窓口等の総合案内機能を設けるなど適切に対応すること。

イ 業務の詳細

- ・ ICT 等を活用しつつ、対象施設に設置される総合案内機能に適したスタッフを配置し、施設の案内を行うこと。

- ・ 国内外からの利用者を想定し、多言語化に対応した総合案内機能を整備すること。

(8) 安全管理・防災・緊急時対応業務

ア 基本的な考え方

- ・ 各種緊急の対応について、講習等により十分な準備を行うとともに、必要な設備の設置や体制の構築を行うこと。
- ・ 対象施設の利用者や周辺通行者等の安全を確保すること。

イ 業務の詳細

(ア) 急病人等への対応

- ・ 対象施設の利用者の急な病気、けが等に対応できるよう、医務室での対応体制や設備を用意するとともに、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。
- ・ 事業者は自らの責任・費用負担により自動体外式除細動器（AED）を設置し、維持管理及び使用に関する講習会を職員に受講させるとともに、常時適切な対応が可能な体制とすること。

(イ) 緊急事態等への対応

- ・ 本事業を実施するうえで予見される様々な危険に備え、非常連絡網の作成や避難通路の確保・表示、避難誘導・情報連絡等の役割分担といった危機管理体制を明確にして職員に周知するとともに、対応マニュアルを作成し、適宜必要な訓練や講習等を実施すること。
- ・ 対象施設において事故、災害、犯罪等の緊急事態が発生した場合又は発生するおそれのある場合は、直ちに必要な措置を講じるとともに、市を含む関係者に対してその旨を速やかに通報すること。
- ・ 平常時から所轄の警察署、消防署、保健所、病院等との連絡体制を構築しておき、危機の発生に備えること。
- ・ アリーナは一時避難施設として利用するだけでなく、災害時の物資搬出入の広域拠点機能を有する施設として想定していることから、災害発生時の緊急対応に協力すること。具体的な協力内容については事業者選定後に市と協議のうえ決定すること。

(ウ) イベント等開催時の対応

- ・ イベント等開催時、対象施設の周辺に混乱が生じないよう、興行主催者と連携したうえで、適宜、誘導員を配置し安全に交通誘導すること。また、事前にホームページ等により周知すること。
- ・ 自動車での来場者が、周辺の生活道路への進入を防ぐ対策や駐車場待ちなどに対する対策を講じること。

(9) 近隣対応・周辺連携業務

ア 基本的な考え方

- ・ 本事業の所在地である北長瀬周辺地区は、第七次総合計画において、都市拠点と位置付けられており、本事業は北長瀬周辺地区のまちづくりの核として期待される事業である。基本計画においても、北長瀬未来ふれあい総合公園周辺のまちの活力・賑わいの創出等について示している。応募者は、これらの観点を踏まえた事業提案とすること。
- ・ 応募者は、本事業の提案に加え、北長瀬周辺地区のまちづくりの一環として、事業者の観点から、当該地区の各種施設（官民間問わず）と連携し、各々の価値を高める提案をすることができる。
- ・ 近隣への対応や周辺との連携を丁寧に行うこと。

イ 業務の詳細

- ・ 各種興行やイベント等の実施にあたり、必要に応じて近隣に対して実施内容の周知や説明を行うこと。

- ・ 近隣からの苦情や要望等については、必要に応じて市に報告するとともに、適切な対応を行うこと。

(10) 交通管理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 法令等及びこれらに基づく基準等を遵守すること。
- ・ 対象施設への来場者、施設従事者、搬入業者等の円滑かつ安全な交通を確保し、周辺地域への影響を最小限に抑えること。
- ・ 所轄の警察署、国、市、公共交通機関等、関係機関、公園区域の管理者と密接に連携し、協力体制を構築すること。
- ・ 来場者、歩行者、自転車利用者の安全を最優先に考慮し、事故や混乱の防止に努めること。
- ・ 対象敷地内の荷捌き駐車場等の運営を行うとともに、必要に応じて駐車場の管理に必要な設備等を設置し、その運転・監視、点検、保守、更新、補修を行うこと。

イ 業務の詳細

- ・ 施設全体の交通動線計画（歩行者、自転車、車両）の策定を行うこと。
- ・ 各種興行等の開催時において、興行主催者と交通対策の協議を行い、対策を講じること。
- ・ 違法駐車や路上駐車の防止策、周辺生活道路への迂回防止策を踏まえた、近隣の警備・誘導体制を計画すること。
- ・ 荷捌きや搬入車両の動線計画、時間調整等を実施すること。
- ・ 構内通路が対象施設のサービス動線として適切に機能するよう、誘導・案内を行い、構内通路上の車両等の駐停車について適切に管理を行うこと。
- ・ 緊急時対応として、事故発生時の初期対応、関係機関への連絡、災害発生時における避難誘導、緊急車両の通行確保を行うこと。
- ・ 交通処理、誘導、安全対策の検証を行い、交通処理対策を改善すること。
- ・ これらの業務を安全かつ円滑に実施するために必要な人員、設備、システム等を整備し、適切な管理体制を構築すること。

(11) 事業期間終了時の引継ぎ業務

ア 基本的な考え方

- ・ 事業者は、公共施設等運営権の事業期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に市又は市が指定する者（以下、「市等」という。）に引継がれるよう十分な引継ぎ準備期間を確保のうえ、適切な業務引継ぎを行うこと。
- ・ 事業期間終了後の運営体制等は未定であることから、事業期間終了後の施設利用に係る予約の引継ぎ等の詳細については、事業期間終了前に市と事業者との協議により決定する。

イ 業務の詳細

- ・ 事業期間終了前までに建物劣化調査等を実施のうえ、建物劣化調査報告書を市に提出し確認を受けること。また、建物劣化調査後から事業期間終了時まで要求水準を充足するよう、必要な修繕を実施し、実施にあたっては、事前に修繕計画書を市に提出し確認を受けること。
- ・ 本事業の実施のために事業者が保有する資産については、事業期間終了時に事業者の責任及び費用負担により処分する。ただし、市等は、当該資産のうち、必要と認めたものを引継ぐことができる。引継ぎの詳細については、市等と事業者の協議により定める。
- ・ 事業期間終了時には、市の求めに応じ現地説明、資料の提供、対象施設の運営に係る関係者への紹介等、必要な協力を行うこと。
- ・ 調達した消耗品の引継ぎに関して、市等と協議すること。

- ・ 対象施設各所の全ての鍵を、鍵の一覧図と共に、市等に引継ぐこと。
- ・ 利用者に貸し付ける備品や対象施設内に保管する市の財産等について、市等と引継書を取り交わすこと。

第7章 任意事業

1 基本的な考え方

- ・ 任意事業実施企業は、特定事業以外で自らの提案に基づく事業を、自らの責任及び費用負担で行うことができる。なお、落札者選定の過程において、市は当該事業に関する提案を受付け、その提案内容を評価するものとする。
- ・ 任意事業の実施にあたっては、任意事業と特定事業の連携による相乗効果を期待し、本事業の魅力をより一層向上させ、新たな需要創造に繋がるような企画・実施の提案を求める。
- ・ アリーナと連携させる任意施設については、北長瀬周辺地区の価値を高めることを目的に、事業者の自由な発想と提案を期待する。
- ・ 落札者の選定後、事業者は市と任意事業について協議のうえ、事業内容を決定する。その際、任意事業の内容は提案内容から変更することがあり得る。
- ・ 任意事業の実施にあたっては、法令等及びこれらに基づく基準等を遵守すること。

2 業務の詳細

- ・ 任意施設は、アリーナ施設とは別に対象区域内に整備する施設とする。任意事業実施企業は、任意施設に係る公園使用料（図表2参照）を市に納付し、任意施設を整備・所有し、任意事業を実施する。
- ・ 任意事業については、すべて任意事業実施企業による事業とし、特定事業の会計と区分して実施する。
- ・ 任意事業に必要な施設を計画する場合は、事業対象区域内で提案すること。

第8章 統括マネジメント業務

1 総則

(1) 基本方針

- ・ 事業者は、本事業全体を安定的かつ円滑に進捗させるため、統括マネジメント業務を実施すること。
- ・ 事業者は、事業の推進及び会社運営において必要となる業務として、(2)に示す業務内容のほか、自ら必要と判断した業務を実施すること。

(2) 業務の区分

- ・ 統括マネジメント業務の区分については、次のとおりとする。
 - ア 統括管理業務
 - イ 運営企画業務
 - ウ 総務・経理業務
 - エ モニタリング業務

2 業務の要求水準

(1) 統括管理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 業務全体を一元的に管理するために、第9章に示す統括管理責任者及び個別業務の責任者の役割・責任分担を明確にして実施体制を構築すること。
- ・ 統括管理責任者は、必要に応じて個別業務の責任者を集めた会議を開催するなど、各個別業務間の情報共有や業務調整を適切に行うこと。
- ・ 経営環境の変化に十分対応できるよう、各業務に係る事業収支を適切に管理すること。

イ 業務の詳細

- ・ 統括管理責任者は、必要に応じて市や関係機関等の主催する会議に出席し、これらと調整を行い、市を含む関係者に対して適切に情報提供する。
- ・ 統括管理責任者は、事業年度毎に、年度業務計画書を作成し、当該事業年度が開始する30日前までに市に提出し、承諾を得る。なお、内容を変更する場合は事前に市に届け出て、市の承諾を得る。
- ・ 統括管理責任者は、年度業務報告書を当該事業年度終了後、毎年6月末日までに、市に提出する。
- ・ 統括管理責任者は、事業の実施に伴う地域経済への波及効果について、事業年度ごとに分析を行い、その結果を年度業務報告書に記載すること。分析の観点及び評価手法については、市と協議のうえ、適切に設定するものとする。また、当該分析結果は、次年度以降の事業計画及び運営の改善に活用すること。
- ・ 統括管理責任者は、第10章に示すとおり、各業務における業務計画書及び業務報告書に必要な事項が記載されていることを確認し、市に提出すること。
- ・ 各業務のコスト及び収支管理を適切に行い、事業期間にわたってサービス提供が安定的に行われ、資金不足等により事業の安定的継続に支障を来す事態が生じないよう、必要な管理体制を構築し、機能させること。

(2) 運営企画業務

ア 基本的な考え方

- ・ 基本計画において示す基本コンセプト「市民とトップチームをつなぐ地域のシンボルとなるアリーナ」及び本市の目指すアリーナの姿「わくわくする日常を創り出すアリーナ」の実現に向け、本事業の施設整備・運営方針に沿って、各業務を効果的に連携させることにより「選ばれるアリーナ」となるよう運営企画を実施すること。

- ・ 国内外の多様な利用者に対し、新たな需要の創造につながるアリーナビジネスの構築を目指した運営企画を実施すること。

イ 業務の詳細

- ・ 最高峰のプロスポーツの試合、大規模なコンサート、イベント、コンベンション等、多様な利用や幅広い集客が可能となる年間スケジュールを企画し、これらの実施に向けた体制の構築や誘致計画の策定をすること。
- ・ 事業者は、来場者や観客の視点を取り入れた企画を実施することで、満足度の高いサービスを提供し、来場者が何度でも足を運びたいような施設運営を行うこと。
- ・ 民間ノウハウと創意工夫を最大限に活用し、最小の経費で最大の効果を上げられる事業計画を企画すること。

(3) 総務・経理業務

ア 基本的な考え方

- ・ 予算作成、収入・経費の執行管理及び決算管理を行うこと。

イ 業務の詳細

- ・ 施設の維持管理・運営にあたり、特定事業と任意事業の間において、会計を明確に区分すること。
- ・ 事業年度毎に事業報告、附属明細書、監査報告、会計監査報告及び財務諸表を市に提出する。
- ・ 受領及び作成した文書等の整理・保存・管理を行う。なお、文書等の管理規則又は管理要領を定め、破損・紛失等のないよう適切に文書等の整理・保存・管理を行う。
- ・ 建築物、設備及び什器備品については、市と協議を行い、各台帳を作成し、保管する。
- ・ 事業期間終了時には、適正かつ速やかに引継げるように管理し、記録を作成・保存する。

(4) モニタリング業務

ア 基本的な考え方

- ・ 事業者は、事業の適正かつ円滑な運営を実現するため、モニタリング機能を確保する。

イ 業務の詳細

- ・ 事業者は、内部統制システムを構築・運用することにより、業務プロセスや財務報告の内容、透明性の高い情報の公開、法令遵守等の確認が可能な体制とすること。
- ・ 各業務において市及び事業者の間での会議体を設置し、定期的に本書に示す要求水準を満たしていることを相互に確認する。

第9章 組織体制

1 基本的な考え方

- ・ アリーナを維持管理・運営するにあたって必要な人材を確保・育成し、適切な役割分担のもとで能力を十分に発揮させることにより、効果的かつ効率的で総合力のある組織体制を構築すること。
- ・ 本事業全体を統括する統括管理責任者を配置すること。また、対象施設の設計及び建設業務、維持管理及び運営実施業務等の各業務の業務責任者を配置するとともに、実施責任体制を明確に確立し、的確に業務を遂行すること。
- ・ 各業務の実施に必要な専門知識や経験、資格を備えたスタッフを配置すること。
- ・ 業務が確実に遂行できるよう、関係法令を遵守し、適切な雇用形態や勤務体制により必要な人員を確保すること。

2 組織体制

(1) 統括管理責任者及び業務責任者の配置

ア 統括管理責任者の配置

- ・ 設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務、運営実施業務、統括マネジメント業務の全体を総合的に把握し調整を行うため、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、事業期間中、次の要件を全て満たす統括管理責任者を配置すること。
 - 各種個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
 - 必要に応じて、市が主催する会議等に参加し、事業の状況等を説明できる者
 - 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定ができる者
- ・ なお、開業準備期間及び維持管理・運営期間については、各々が担うべき役割を確実に遂行できる場合に限り、統括管理責任者は、開業準備業務責任者を兼務することができる。
- ・ 統括管理責任者の頻繁な変更は避け、事業期間における統括管理業務の質の維持・向上の確保に努めること。統括管理責任者を変更する場合には、当該業務の質の維持・向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うこと。

イ 業務責任者の配置

- ・ 設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務、運営実施業務の各業務について、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、それぞれの業務の期間を通じ、次の要件の全てを満たす業務責任者を各1名配置すること。
 - 担当業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - 必要に応じて、市が主催する会議等に参加できる者
 - 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

ウ 市への報告

- ・ 統括管理責任者及び各業務責任者の配置については、各業務の開始前までに市へ統括責任者届及び業務責任者届をもって、報告すること。
- ・ やむを得ず事業期間中に統括管理責任者を変更する場合は、新たな統括管理責任者の勤務開始日までに、速やかに変更内容を市に説明し、市の承諾を得たうえで、統括管理責任者届を提出すること。また、業務責任者を変更する場合も、新たな業務責任者の勤務開始日までに、速やかに市に業務責任者届を提出すること。

エ 統括管理責任者及び業務責任者の責任体制

- ・ 統括管理責任者又は業務責任者が休暇等で一時的に不在にする間も、各業務が円滑に実施されるよう、必要な責任体制を構築すること。

(2) 業務担当者の配置

- ・ 設計業務、建設業務、開業準備業務、維持管理業務、運営実施業務の各業務について、事業期間中、各業務の内容に応じて必要な知識及び技能を有する者を、業務担当者として配置すること。また、各業務を遂行するにあたり、法令等により特定の資格を有する者の配置が定められている場合は、当該資格を有する者を業務担当者として配置すること。
- ・ 業務担当者の配置は、事業者の提案によるが、各業務を確実かつ円滑に実施するために必要な体制をとること。

(3) 緊急時の体制

- ・ 災害、事故、犯罪等により対象施設において緊急事態が発生した場合又は発生するおそれのある場合に、直ちに必要な措置を講じることができるよう、事業者及び市を含む関係者間の緊急連絡体制を構築すること。

第10章 業務計画書及び業務報告書

1 基本的な考え方

本事業の各業務がそれぞれの事業期間を通じて、円滑に遂行されるとともに、それらによる事業成果の創出を確実なものとするため、各業務における計画書（以下、「業務計画書」という。）とそれに基づく事業実施の報告書（以下、「業務報告書」という。）を事業者が自ら作成・記録し、適切な業務管理体制を確保する。

2 業務計画書

（1）業務計画書の作成

- ・ 開業準備業務、維持管理業務、運営実施業務及び統括マネジメント業務のそれぞれについて、各業務の開始前及び毎年度開始前に業務計画書を作成し、市の確認を受けること。（設計・建設業務については第2章 設計業務、第3章 建設業務の要求水準に示す。）
- ・ 全ての業務に関して、業務開始前の業務計画書作成は必須とするが、利用規約案の策定業務、運営期間終了時の引継ぎ業務、運営権者による追加投資等、毎年度必ずしも発生しない業務については変更が生じた際等、必要に応じて作成すること。

（2）業務計画書の内容

- ・ 業務計画書には、次の事項を記載すること。
- ・ 管理体制（業務責任者及び業務担当者情報を含む。）、業務分担、緊急連絡体制等の実施体制に係る事項
- ・ 法令等で必要とされる業務の計画（該当する場合のみ）
- ・ 各業務のセルフモニタリングにおける確認事項
- ・ 各業務の業務区分に応じた具体的な計画事項

（3）市への提出

- ・ 統括管理責任者は、図表9に示す業務計画書を取りまとめ、各期日までに市へ提出し、市からの承認を得ること。なお、承認済みの業務計画書の内容を変更する場合は、事前に変更する内容及び事由を市に説明のうえ、変更後の業務計画書を市に提出し、再度市からの承認を得ること。

＜図表 9 業務計画書と提出期日＞

計画書	提出期日	
	業務開始初年度	業務開始後
開業準備業務	開業準備業務開始前まで	事業年度開始の30 日前まで
維持管理業務	運営権の効力発生日の2 か月前まで	
運営実施業務	運営権の効力発生日の2 か月前まで	
統括マネジメント業務	契約後速やかに提出	

3 業務報告書

(1) 業務報告書の作成

- ・ 開業準備業務、維持管理業務、運営実施業務及び統括マネジメント業務それぞれについて、図表 10 に示す業務報告書を作成すること。

＜図表 10 作成を求める業務報告書＞

業務	作成する業務報告書
開業準備業務	年度業務報告書
維持管理業務	年度業務報告書、月次業務報告書
運営実施業務	
統括マネジメント業務	年度業務報告書

(2) 業務報告書の内容

各業務の業務報告書には、基本的に次の事項を取りまとめて記載すること。ただし、報告事項の詳細については市との協議により決定すること。

ア 全業務共通

- ・ 管理体制（業務責任者及び業務担当者情報を含む。）、業務分担、緊急連絡体制等の実施体制に係る事項
- ・ セルフモニタリングの結果
- ・ アリーナの利用状況の確認のために必要な、各業務における発注（※11）状況が分かる情報（発注先の企業名、所在地、本社・支店等の別、発注した工種・業務、金額等）

（※11）記載の範囲については、直接発注する業務（1次業務）を対象とする。なお、法令等に基づき作成又は関係省庁等へ提出した書類、報告書、記録等がある場合は添付すること。（副本又は写しも可とする。）

イ 開業準備業務

（ア）年度業務報告書

- ・ 勤務状況、活動状況（広報・誘致・予約管理状況等を含む。）、その他必要な事項

ウ 維持管理業務

（ア）年度業務報告書

- ・ 勤務状況、点検・保守状況、清掃、警備、更新・修繕記録、備品管理状況、その他必要な事項

（イ）月次業務報告書

- ・ 勤務状況、点検・保守状況、清掃、警備、更新・修繕記録、備品管理状況、その他必要な事項

エ 運営実施業務

（ア）年度業務報告書

- ・ 勤務状況、その他必要な事項

（イ）月次業務報告書

- ・ 勤務状況、その他必要な事項

オ 統括マネジメント業務

（ア）年度業務報告書

- ・ 勤務状況、活動状況（興行・イベント等の実施状況、利用者数、稼働率等を含む。）、地域経済への波及効果（分析の観点・手法等については市と協議のうえ、設定すること。）、その他必要な事項

(3) 市への提出

- ・ 統括管理責任者は、全ての業務報告書を取りまとめ、図表 11 に示す各期日までに市へ提出すること。

＜図表 11 業務報告書の提出期日＞

報告書	提出期日
年度業務報告書	各年度終了後 6 月末日まで
月次業務報告書	翌月 15 日まで

(4) 業務報告書の保管

- ・ 全ての業務報告書は、本事業が終了するまで適切に保管すること。具体的な保管方法については、市との協議により決定すること。

※用語の定義

本書において使用する用語の定義は、下記のとおりとする。

用 語	定 義
公共施設の管理者	本事業をPFI 事業として事業者を実施させようとする地方公共団体の長をいう。
公共施設等運営権	PFI 法第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいう。
事業者	本事業の実施に際して、市と特定事業契約を締結し事業を実施する特別目的会社（SPC（Special Purpose Company））をいう。特別目的会社とは、本事業の実施のみを目的として落札者により設立される会社をいう。
応募者	応募企業又は応募グループをいう。
応募企業	本事業が求める経営マネジメント能力及び資本金等を有し、本事業に応募する単独の企業をいう。
応募グループ	本事業が求める経営マネジメント能力及び資本金等を有し、本事業に応募する、複数の企業で構成されるグループをいう。
構成企業	応募グループを構成し、特別目的会社に出資する企業をいう。
代表企業	応募グループにより応募する場合に構成企業の中から定める、応募手続きを行う企業をいう。
協力企業	応募グループを構成し、特別目的会社に出資しない企業をいう。
応募者等	応募企業、構成企業又は協力企業をいう。
入札説明書等	入札公告の際に市が公表する書類一式をいう。具体的には入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集及び記載要領、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等をいう。
保守	建築物等の所期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業をいう。
運転・監視	施設運営に必要な建築設備を稼働させ、その状況を監視し、制御することをいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（所期の水準）若しくは実用上支障のない状態まで回復させること（取替えを含む。）をいう。次項の大規模修繕を除く。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替えを除く。
大規模修繕	劣化した建物及び設備を所期の状態に回復させるために性能・機能を一度に（大規模に）改修することをいう。事業者が作成した中長期修繕計画を参考に、運営権設定対象施設について行う。
予防保全	劣化の有無や兆候を可能なかぎり確認又は予測して、故障や不具合が発生する前に、必要な日常点検・定期点検・修繕等を実施することをいう。

特定事業契約	本事業の実施に関し、PFI 法第 12 条に基づき岡山市議会の議決を経た後に、同法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づき市と事業者との間で締結される岡山市アリーナ整備・運営事業契約をいう。
---------------	--