

**杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業  
要求水準書**

平成14年4月23日



- 目 次 -

第1 総則	1
1 施設の設置目的	1
(1) 基本的な考え方	1
(2) 基本的な役割	1
2 本「要求水準書」の位置付けについて	1
3 既存の基本設計図書の扱いについて	1
4 施設及び維持管理サービスの性能規定について	2
(1) 施設の設計・建設	2
(2) 施設維持管理計画及び運営計画	2
(3) 創意工夫の発揮について	2
4 用語等	3
第2 施設の設計及び建設に係る要求水準	3
1 一般的事項	3
(1) 事業者の業務範囲	3
2 施設全体に係る事項	3
(1) 敷地条件	3
(2) 遵守すべき法制度等	4
(3) 施設構造	5
(4) 施設の配置、構成及び全体動線計画	5
(5) 環境への配慮	6
(6) 文化への配慮	6
(7) 防災安全計画	7
(8) 建設及び解体工事	7
(9) 標準仕様	7
3 居室等の機能及び性能等に関する事項	7
(1) パブリックスペース	7
(2) ホワイエ	8
(3) 大ホール	8
(4) 小ホール	12
(5) 練習室	14
(6) 大道具庫・楽器庫	16
(7) 管理諸室等	16
(8) 駐車場・自転車駐車場ほか	17
(9) その他	17
4 設備	17
(1) 空調換気設備	17
(2) 給排水衛生設備	18
(3) 電気設備	19
(4) 防災設備	20

(5) 搬送設備	20
5 備品等	21
第3 施設の維持管理に係る要求水準	22
1 総則	22
(1) 業務の目的	22
(2) 業務の区分	22
(3) 業務の対象範囲	22
(4) 業務実施の基本方針	22
(5) 施設の開館時間等	23
(6) 総括責任者及び業務管理者	23
(7) 業務担当者	23
(8) 業務計画書	23
(9) 業務報告書	23
(10)用語	23
2 建築物保守管理業務	24
(1) 業務の目的	24
(2) 業務の対象範囲	24
(3) 要求水準	24
3 建築設備保守管理業務	24
(1) 業務の目的	24
(2) 要求水準	24
4 舞台機構、舞台設備保守管理業務	25
(1) 業務の目的	25
(2) 業務対象範囲	25
(3) 業務内容	25
(4) 要求水準	26
5 備品等保守管理業務	26
(1) 備品等の管理	26
(2) 備品台帳の整備	26
6 外構施設保守管理業務	26
(1) 業務の目的	26
(2) 要求水準	26
7 清掃業務	27
(1) 業務の目的	27
(2) 業務内容	27
(3) 要求水準	27
8 植栽維持管理業務	28
(1) 業務の目的	28
(2) 業務の対象範囲	28
(3) 要求水準	28
9 警備業務	29

(1) 業務の目的	29
(2) 業務の対象範囲	29
(3) 要求水準	29
1 0 環境衛生管理業務	30
(1) 業務の目的	30
(2) 業務内容・要求水準	30
1 1 修繕・リニューアル業務	30
(1) 業務の目的	30
(2) 業務の対象範囲	31
(3) 修繕・リニューアル業務計画書	31
(4) 修繕・リニューアルに係る確認	31
(5) 修繕・リニューアルに係る書面提出	31
(6) 施設引渡し時の状態	31
第4 施設の運営に係る要求水準	31
1 総則	31
(1) 業務の目的	31
(2) 業務の区分	31
(3) 業務実施の基本方針	32
(4) 総括責任者及び業務責任者	32
(5) 業務担当者	32
(6) 施設使用規則	32
(7) 業務計画書	32
(8) 業務報告書	32
2 施設の名称	32
3 施設の開館日、開館時間等	33
(1) 運営開始日	33
(2) 開館日	33
(3) 施設の開館時間等	33
4 施設使用料等	33
(1) ホール、練習室使用料の設定	33
(2) 施設使用料の変更	34
(3) 行政が使用する場合の使用料金の支払	34
(4) 区民が使用する場合の使用料金の支払	34
5 ホール、練習室貸出業務	34
(1) 利用受付	34
(2) 利用者の決定	35
(3) 施設等の貸出	35
(4) 料金の徴収	35
(5) 利用受付関連業務	35
(6) 運営業務開始準備	35
6 ホール、練習室及びロビー等活用業務	36

(1) 営業活動	36
(2) 事業者自らがホール、練習室を使用して事業を行う場合	36
(3) ロビー等の活用業務	36
(4) 企業協賛金の獲得	36
7 情報提供業務	36
(1) 広報活動	36
(2) 区主催事業等のチケット販売	36
(3) 区主催事業等のポスター等の掲示	37
(4) 館内情報等の提供	37
8 付帯業務	37
(1) カフェ運営	37
(2) 駐車場の管理運営	37
(3) 自転車駐車場等の提供	38
9 その他の業務	38
(1) 急病等への対応	38
(2) 災害時の対応	38
(3) 利用者ニーズの反映	38
別紙 大ホールスケールモデル実験（音響模型実験用模型）製作に関する仕様	39
別紙 ホール等使用料金（参考案）	40
別紙 ホール等利用申込期間（参考案）	42
参考資料1 現公会堂「付帯設備・器具使用料」	43
参考資料2 地域区民センター音楽練習室使用料	44
参考資料3 友好提携オーケストラのホール等利用について	45
参考資料4 現公会堂の管理運営に関する資料	46
参考資料5 現公会堂施設運営に係る収支状況（平成3～9年度）	47

## 第1 総則

### 1 施設の設置目的

杉並公会堂は、区民の文化・芸術活動や多様な集会・活動の場を提供する施設として、「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」に基づく特定事業として整備するものである。

なお、施設の整備及び維持管理運営は、以下のコンセプトに基づき行うものとする。

#### (1) 基本的な考え方

- ア 21世紀の杉並の文化拠点として、杉並のシンボルとなる施設とする。
- イ 音の響きの良いホールとしての伝統を継承した施設とする。
- ウ 区民が優れた文化や芸術に出会うと共に、区民自らが文化芸術を創造することのできる施設とする。
- エ 区民が支え区民に愛される施設とする。
- オ オーケストラとの友好提携などにも対応し、幅広い文化振興に寄与する施設とする。

#### (2) 基本的な役割

- ア 鑑賞と発表機能を充実する。
- イ 練習と創作活動支援機能を充実する。
- ウ 交流機能を充実する。
- エ 情報提供機能を充実する。

### 2 本「要求水準書」の位置付けについて

本「要求水準書」は、区が本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を募集・選定にあたり入札参加者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において整備する改築公会堂の設計・建設業務及び維持管理・運営業務に関して区が要求するサービスの水準を示し、入札に参加する事業者の提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、区は本「要求水準書」の内容を、提案評価及び選定事業者の事業実施状況評価の基準として用いる。

入札参加者は本「要求水準書」に示されているサービス水準をみたく限りにおいて、自由に提案を行うことができるものとするが、ただしその際には「入札説明書」及び別添資料等において示された諸条件を必ず遵守し、その他の内容についても十分留意して提案を作成すること。

### 3 既存の基本設計図書の扱いについて

既存の「杉並公会堂改築に伴う基本設計」については、区の基本構想を概ね具体的に反

映した計画を示す参考資料として取り扱うものとする。入札参加者は同図書に示された具体的仕様の全て又は一部をそのまま採用することも可とするが、個々の仕様が本事業の要求水準に適合しているか否かは入札参加者の判断によるものとし、基本設計図書の仕様を採用したことによる要求水準不適合があった場合でも、その責任の一切は入札参加者が負うものとする。

#### 4 施設及び維持管理サービスの性能規定について

##### (1) 施設の設計・建設

「要求水準書」の施設に関する要求水準は原則として施設全体レベル及び機能空間（主に部屋）レベルで区が要求する機能及び性能を規定するものであり、施設全体及び各機能空間の具体的仕様、並びにそれらを構成する個々の部位・部品・機器等の性能及び具体的仕様（以下、「具体的仕様等」という。）については、特記のない限り入札参加者が上記の性能規定を満たすような提案をおこなうものとする。なお、具体的仕様等について「要求水準書」で特記のある事項については、これを遵守して提案をおこなうことを原則とする（例外については「(3) 創意工夫の発揮」を参照）。

##### (2) 施設維持管理計画及び運営計画

「要求水準書」の施設維持管理サービス及び施設運営サービスに関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種のサービスが達成すべき水準を規定するものであり、個々のサービスの実施体制、作業頻度や方法の具体的仕様については、特記のない限り入札参加者が上記の性能規定を満たすような提案を行うものとする。なお、具体的仕様等について「要求水準書」で特記のある事項については、これを遵守して提案をおこなうことを原則とする（例外については「(3) 創意工夫の発揮」を参照）。

##### (3) 創意工夫の発揮について

入札参加者は、「要求水準書」に示されたサービス水準を、効率的かつ合理的に満足するよう、積極的に創意工夫を發揮して提案を行うこと。具体的には、建築物のライフサイクルコストの削減、施設の合理的構成による利便性の向上、効果的人員配置やデータの集中管理による保守管理サービスの効率化・合理化等が例として挙げられる。

なお、本事業の目的やサービス水準の維持と矛盾しない限りにおいて、「要求水準書」に示されていない部分について施設の利便性・快適性・安全性・効率性を向上させるような提案があれば、区はその具体性、コストの適切性、公共的施設としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。

また、「要求水準書」において、区が具体的仕様等を定めている部分についても、その仕様と同等あるいはそれ以上の性能を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外のサービス水準の維持と矛盾しないことを応募者が明確に示した場合に限り、区は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

## 4 用語等

- (1) 「本事業」とは、杉並公会堂改築並びに維持管理及び運営事業をいう。
- (2) 「本施設」とは、本事業敷地内に整備される新杉並公会堂の施設全体をいう。
- (3) 「入札参加者」とは、本事業の「入札説明書」に従って入札に参加する個々の民間企業グループをいう。
- (4) 「事業者」とは、本事業を実施する民間企業をいう。
- (5) 「要求水準書」に記載のある床面積は、特に断りのない限り、壁芯算定によるものとする。
- (6) 面積表記において「(～m<sup>2</sup>)程度」とは当該面積等から±10%の範囲内を指すものとする。

## 第2 施設の設計及び建設に係る要求水準

### 1 一般的事項

#### (1) 事業者の業務範囲

##### ア 施設の設計

事業者は、「要求水準書」に示された要求水準に沿って本施設の設計を行う。

##### イ 施設の建設

事業者は、「要求水準書」に示された要求水準に沿って、以下に示す本施設の建設及びその関連業務を行う。

##### (ア) 現公会堂の解体・撤去工事

##### (イ) 新公会堂の建設工事

##### (ウ) 工事監理

##### (エ) 備品等の設置

##### (オ) 施設運用開始までに必要な諸手続き（建築確認申請、工事完了届け及び検査済証取得等）

##### (カ) 工事に伴う近隣対策業務（説明会開催、周辺家屋影響調査・対策、電波障害調査・対策等）

### 2 施設全体に係る事項

#### (1) 敷地条件

ア 所在地	杉並区上荻1丁目23番（住居表示）
イ 敷地面積	2919.2m <sup>2</sup> （現況）
ウ 都市計画区域	区域内
エ 用途地域等	近隣商業地域・一部商業地域 / 第3種高度地区
オ 防火地域	防火地域

- カ 建ぺい率 80% (耐火建築物100%)
- キ 容積率 300%・400%
- ク 日影規制 近隣商業地域内(日影規制値(二)・5時間/3時間)
- ケ 周辺インフラ整備

(ア) 現況道路

北側	約25m(都道青梅街道)	接道長:約16m
西側	約11m(区道+位置指定道路)	接道長:約67m
南側	約5.45m(区道)	接道長:約54m

(イ) 上水道

施設周辺の本管	青梅街道側	250A
	西側	100A
	南側	100A

(ウ) 下水道

施設周辺の本管	青梅街道側	250
	西側	300
	南側	450

放流方式 合流式

(イ) 都市ガス

施設周辺の本管	青梅街道側	中圧750A	低圧200A
	西側	低圧150A	
	南側	低圧50A	

コ 地盤概要

敷地は武蔵野台地上に位置し、G L -11.0mより出現する武蔵野段丘礫層(粘土混じり砂礫層N値 50)の上部をG L -8.0m程度まではローム層(N値5程度)、さらにその下部には凝灰質粘土層及び粘土層が覆う地盤構成となっている。また、現場透水試験によるG L -11.0mの砂礫層の被圧水頭はG L -7.3m付近となっている。

(2) 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、設計・建設及び維持管理・運営業務の提案内容に応じて関連してくる関係法令及びその関連施行令、条例、規則等を遵守するとともに、要綱、各種基準等については本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。

<参考法令等>

ア 建築基準関係

- (ア) 建築基準法
- (イ) 都市計画法
- (ウ) 興行場法
- (イ) 駐車場法
- (オ) 電気事業法
- (カ) エネルギー使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)
- (キ) 東京都建築安全条例

## イ 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) 東京都火災予防条例

(エ) 東京における自然の保護と回復に関する条例

(オ) 杉並区廃棄物の処理及び再利用に関する条例

(カ) 杉並区雨水流出抑制対策推進要綱

(キ) 杉並区特定商業施設の出店及び営業に伴う住宅地に係る環境の調整に関する条例

## ウ 福祉関係

(ア) 高齢者・障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）

(イ) 東京都福祉のまちづくり条例

(ウ) 東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル

## エ 労働関係

労働安全衛生法

## (3) 施設構造

### ア 耐震性能

本建物は不特定多数の者が利用する文化施設であり、建築構造設計指針・解説（東京都財務局平成10年版）によるとその用途係数は1.25、また大地震時の層間変形角の最大目標値はSRC造で1/200となっており、設計においてはこれらの基準値を遵守すること。

### イ 耐久性能

耐久性能は、本建物が公共的施設であることを考慮すると高い耐久性能が求められており、建築工事標準仕様書/同解説J S A A 5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）に定める計画共用期間において、標準（大規模補修不要期間65年）を採用する。これに基づき、コンクリートの耐久設計基準強度は24N/mm<sup>2</sup>以上とすること。

## (4) 施設の配置、構成及び全体動線計画

### ア 配置計画及び動線計画

(ア) 南側区道側は、対向する住宅と通りに対しての威圧感と閉塞感を軽減すること。

(イ) 東側隣地境界線からは1.5m以上セットバックし、隣地住宅への威圧感を軽減すること。

(ウ) 主要用途に応じた明快かつ機能的な動線計画を行い、居室等のバリアフリーに配慮すること。また、施設内のサインは、ユニバーサルデザインを参考に、誰でもがわかりやすい明瞭なものにすること。

### イ 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で、最適の組合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、人体に害を及ぼす恐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) 基本設計図書の仕上げ表を参考とし、公共ホールとして、相応しい仕上げとすること。

#### ウ バリアフリー対応及び利便性の確保

(ア) 高齢者・身体障害者等が円滑に施設を利用できるようにするため、「東京都福祉のまちづくり条例・施設整備マニュアル」の整備基準を満たすとともに、誘導基準についても可能な限り満足するよう努めること。

(イ) 視・聴覚障害者の誘導が可能な誘導表示及び非常警報装置を備えること。

(ウ) 施設利用者が特別な案内を受けずに容易に目的地まで到達でき、また利用が集中した場合にも安全かつ円滑に移動できる動線、視認性及び誘導性の高いサイン表示、用途・利用者に応じた適切な搬送設備を整備すること。

### (5) 環境への配慮

#### ア 地域性・景観性

(ア) 近隣の住環境に配慮した落ち着きと親近感のある景観を創造するよう努めること。

(イ) 文化や芸術の拠点として、また区民を中心とする一般市民に開かれた開放的な公共地域として、地域のシンボリック施設となるにふさわしい内外観を工夫すること。

(ウ) 日照障害、テレビ電波障害、光害（ひかりがい）等の防止について十分配慮すること。

(イ) 建物の緑化や、敷地周辺の緑化整備により、周辺の都市景観・都市環境の改善、向上に可能な限り資するよう努めること。

#### イ 環境保全性及び環境負荷低減性

(ア) 建物の負荷特性を考慮した建築・設備計画による各種資源及びエネルギー効率的利用の促進や、熱損失の低減による建築設備の負荷抑制、自然エネルギーの利用、雨水利用、廃材活用等の積極的な導入により、省資源・省エネルギーに配慮した施設とすること。

(イ) 施設の一部又は全部の更新による環境負荷を低減するため、耐久性及びフレキシビリティを高めて施設の長寿命を確保するよう努めること。

(ウ) オゾン層破壊物質は原則として使用を認めない。また、地球温暖化係数の高い温室効果ガスを排出する機器の使用もできる限り回避すること。

(イ) 人体への安全性やリサイクルの容易さに配慮したエコマテリアルを積極的に導入し、環境負荷の低減に努めること。

### (6) 文化への配慮

「21世紀の杉並の文化拠点」という基本的考え方に配慮し、文化拠点にふさわしいアート作品やモニュメント等を設置すること。

### (7) 防災安全計画

- ア 構造体の耐震安全性・耐火性の確保はもちろん、建築非構造部材についても耐震安全性・耐火性、機能維持性の確保に努めて、地震等の自然災害をはじめ非常時における安全性の高い施設とすること。
- イ 上記のほか、火災時の避難安全性、設備の機能維持性、対浸水性、対風性、対落雷性、常時荷重に対する性能を確保すること。
- ウ 夜間等における不法侵入を防止するなど施設の保安管理にも留意すること。

### (8) 建設及び解体工事

#### ア 近隣への配慮

- (ア) 西側敷地内が、若杉小学校の通学路となっているため、関係機関と十分協議し適切な処置を行うこと。
- (イ) 解体及び建設工事にあたっては、粉塵飛散、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、既存外壁が隣地境界線と近接している部分については、住民への十分な説明を行い理解、協力を得ることが必要である。

#### イ 環境への配慮

- (ア) 解体に際しては、有害物質の調査を実施し、作業の安全性を確保の上適切な処理を行うこと。
- (イ) 地球環境に配慮し、杉並区環境方針にのっとり建設及び解体工事を行うよう努めること。

#### ウ 各種申請等

事業者は、建設等に伴う許認可等の各種申請を行うこと。

### (9) 標準仕様

本施設の設計及び施工においては、国土交通省から出されている最新版の仕様書（建築工事共通仕様書、電気設備工事共通仕様書、電気通信設備工事共通仕様書、機械設備工事共通仕様書）等を参考にすること。

## 3 居室等の機能及び性能等に関する事項

### (1) パブリックスペース

#### ア 基本方針

以下のような多面的様相を持つ施設全体の共通ロビー空間としてパブリックスペースを設置すること。

- (ア) 大・小ホール、練習室への利用動線がパブリックスペースを中心に展開され、かつ施設内の活動が感じ取れる一体的な空間とする。
- (イ) 誰でも自由に入ることのできる開かれたロビー空間とする。
- (ウ) 区民が、練習・創作活動に直接触れることにより、やる気と交流を促す場とする。
- (エ) 常に人々を引き寄せて賑わいを生むための工夫をする。

#### イ 要求される性能及び機能

(ア) パブリックスペース内に配置するもの

練習室：詳細は「(5) 練習室」を参照

イベントスペース：昼休み時間帯等を利用したアンサンブル規模のロビーコンサートや展示会などが行えるスペースをパブリックスペース内に設置する。また、街路との一体的利用もできるように外部との視覚的連続性を持たせること。  
カフェ：施設利用者のみでなく、街行く人々の利用も想定したカフェを設置する。

(イ) 大ホール等の観客の一時的な集中にも対応できる広さをもたせること。

(ウ) パブリックスペース内は、極力段差を設けないようにすること。

(2) ホワイエ

ア 基本方針

大小ホールのそれぞれに隣接して、観客がゆとりを持って歓談できるホワイエを整備すること。

イ 要求される性能及び機能

(ア) 大小ホールとも十分なスペースを確保すること。

(イ) ホワイエの室内騒音の低減目標値はNC-40以下とすること。

(ウ) 次の表に各ホワイエに含むべきスペースまたは設備を示す。

区 分	必要スペース等
大ホールホワイエ	ワインコーナー、クローク、水飲み場（ウォータークーラー）、喫煙所
小ホールホワイエ	水飲み場（ウォータークーラー）、喫煙所

(3) 大ホール

ア 基本方針

(ア) 主にクラシックコンサートホールとしての音響性能及び舞台性能を確保すること。  
クラシックコンサートに対する必要な音響条件は以下のとおり。

楽器・編成に適した音量感

ホール全体が響いて音に包まれた感じ（拡がり感）

音が近く親密感のある響き

明瞭さ、繊細さを兼ね備えた響き

安心感のある響き、暖かい響き

各楽器間のバランスが良好な響き

舞台上で演奏のしやすい良好な響き

(イ) 残響可変機構等を設置して、集会、式典、講演会等、多目的な利用も可能なようにすること。

(ウ) 小ホール、リハーサル室、練習室、駐車場等との遮音にも十分配慮すること。

(I) 想定するホール利用演目は以下の表のとおり。

ジャンル	利用演目	適性
音楽	管弦楽、室内楽、器楽、声楽、邦楽	適
	ポピュラー音楽	可
演劇	演劇、児童・人形劇	可
	ミュージカル、オペラ	可
舞踊	日本舞踊、洋舞（バレエ、ダンス等）	可
芸能・娯楽	伝統（古典）芸能、演芸	可
集会	式典、集会、講演会、研修会、映写会	可

「適」...ホール設備として最も当該演目の使用適性がある。

「可」...ホール形状、ホール音響、舞台設備などの制約はあるが、一定の演目利用を可能とする。

#### イ 利用演目とホール設備等の関連

大ホールのホール形状、ホール音響、舞台設備等は、2～3管編成の中規模オーケストラの演奏に適したコンサートホール仕様とすることから、他の演目利用の際に、利用上の制約が生じることとなるので、以下のような対応を考慮する。

##### (ア) 音楽

合唱付シンフォニーの演奏（ベートーベン第九など）、4管編成以上の大規模オーケストラの演奏について、舞台拡張方式、ポディウム席等による対応。

ポピュラー音楽演奏など、電気音響設備等を用いる場合での、残響可変機構等による対応。

##### (イ) 演劇

舞台袖スペース、舞台吊物機構、舞台までの視距離など一定の制約が生じると思われることから、学校教育事業の一環として行われる演劇教室等の公演等を主な演目内容とした所要の舞台設備等による対応。

ミュージカル、オペラの公演については、通常、オーケストラピットが使用されるが、その代替として客席前部スペースの工夫等による対応。

##### (ウ) 舞踊

主に区民団体等の発表会に対応する舞台吊物、舞台設備等。

##### (エ) 古典芸能

主に区民団体等の発表会で行われる、三曲、詩吟、長唄等の演目に対応する設備。花道、仮設能舞台は備えない。

##### (オ) 集会

式典、集会、講演会、研修会、映写会等の各種集会に対応できる設備。

#### ウ 要求される性能及び機能

##### (ア) ホールの室形状及び規模

コンサートホールとしての音の響きを重視したシューボックス型として計画すること。

特に中規模オーケストラ演奏に適した残響時間と初期反射音分布などの音響特性を重視して室形状等を定めること。

客席1席当り9.5以上の室容積を確保すること。

(イ) 音響性能

残響時間（音源停止後、音のエネルギーが定常状態の100万分の1に減衰するまでの時間）は満席時で1.6～2.0秒（500Hz）とする。また、残響可変機構等により利用演目に適した残響時間を確保すること。

室内騒音の許容値はNC-20以下とする。

他室からの透過音は暗騒音にまぎれて聞こえないレベルまで、他室への透過音は電気拡声による大音量発生の場合に周辺で若干聞こえるレベルまで、それぞれ低減させること。

スケールモデル実験（詳細は、別紙1）及びコンピュータによる音場シミュレーションを利用し、十分なホール内音響特性の検討を行うこと。

(ウ) ホール客席

席数：1,185席以上

座席間隔：座席はゆとりのある配置とする（横幅50cm以上、前後幅95cm以上）

親子室の設置：演目中に客席の子どもが騒ぐなどしたときに、他の観客の迷惑とならないよう、緊急的な避難場所とする親子室（10㎡程度・4人程度を収容）を設置する。親子室の騒音が一般客席に影響がないよう遮音する。また、親子室でも演目中の舞台が鑑賞できるようにすること。

客席バリアフリー対応：東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル整備基準を満たすとともに、可動式客席を設けるなどして、見る位置を選択できる複数の車椅子対応観覧席を設置すること。また、車椅子介助者の席についても配慮すること。

座席材質：座席は室内音響に配慮したものとする。

その他：音響的に陰になる部分がなく、聞きやすさ・見やすさに配慮すること。

(I) 舞台構造及び規模

舞台形式：オーブンステージ（各種演目に対応する可動式プロセニウムを設置すること）

舞台面積：190㎡以上。但し、舞台拡張機能等により230㎡以上の舞台面積を確保できるようにする。

舞台袖（プロセニウム形成時）：上手・下手それぞれに3m以上のスペースを確保する

出待ちスペース：上手・下手それぞれに、十分なスペースを確保すること。

(オ) 舞台機構

各種演目に応じた幕物、照明等を設置する。演劇等の舞台芸術については、大掛かりな舞台転換を伴わない演目に対応できる吊り物機構と舞台照明・音響設備を整備すること。また、オーケストラ、合唱等に利用するひな壇を必要に応じて設置する。

(カ) 舞台音響設備

大ホールで想定される使用目的への対応については、以下の表のとおりとする。

: 特に重要 : よく使われる : 場合により必要 x : 一般的には未使用	舞台電気音響設備の使用目的								
	拡声			再生			録音		運営・連絡
	案内放送	スピーチ・P・A	歌・楽器・S・R	音楽番組等	演劇効果音	映像音声	記録	高品質	
設 定									

想定される使用目的に適切に対応できる音響設備を備えること。

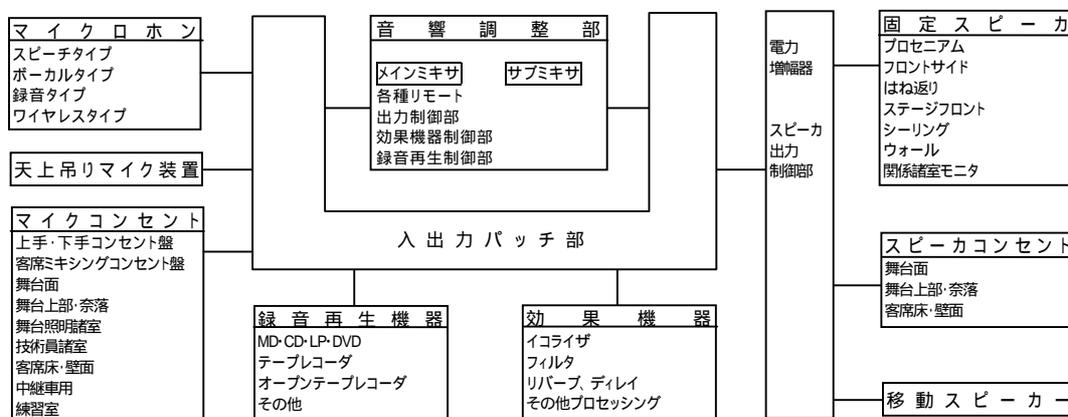
舞台に近接して簡易操作部を備えること。

楽屋呼び出し、運営用インターホン、インターカム、舞台進行等の把握用モニター等の舞台連絡設備を備えること。

大ホールの舞台電気音響設備のレベルは、以下の表のとおりとする。

電波周波数特性	160～5kHz（ばらつき10dB以内）
最大再生音圧レベル	95dB以上（ピンクノイズにて）
音圧レベル分布	ばらつき6dB以内（4kHzのバンドノイズにて）
安全拡声利得	-12dB以上
残留雑音レベル	NC-20以下

舞台音響システム概念図は、以下の図のとおりとする。



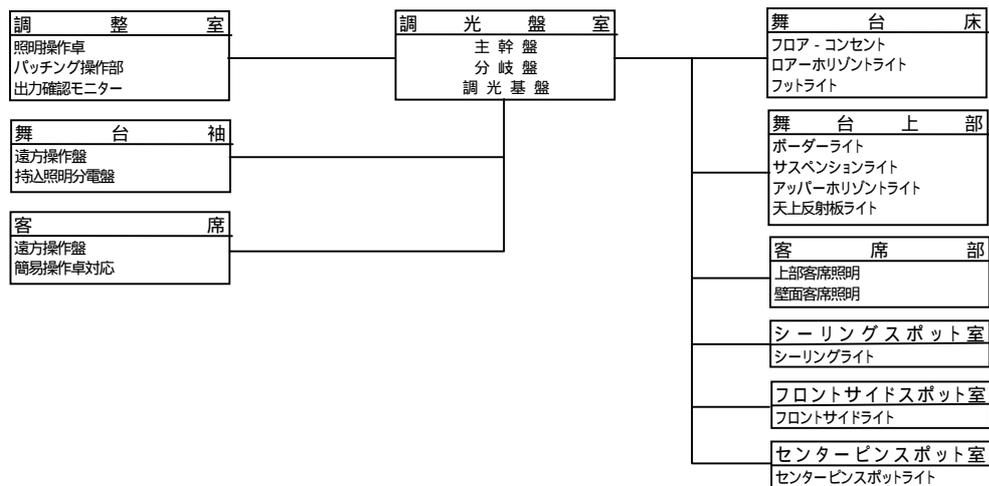
#### (※) 舞台照明設備

想定される使用目的に適切に対応できる舞台照明設備を備えること。

フロアコンセント等、舞台上でのコンセントを充実させるとこと。

舞台に近接して簡易操作部を備えること。

舞台照明システムのプロットは、以下の図のとおりとする。



(7) 持込み機器等への対応

音響・照明機器等の持込み等に対応するため持込み機器等の電源対応を考慮すること。

(7) 各種調整室等

音響調整室、照明調整室等の各種調整室を設置すること。

舞台の近傍に舞台技術者控室を設置すること。

(1) バックステージ

可能な限り舞台の近い位置に、以下の表に示す楽屋を設置すること。設置に当たっては、楽屋から舞台へのアクセス環境に十分配慮すること。（十分な通路幅、空調、エレベーターの設置等）

室名	規模・想定用途等
小楽屋	指揮者用（トイレ・洗面台・ユニットシャワー付き）
小楽屋	ソリスト用（トイレ・洗面台付き / 小型グランドピアノ設置） 遮音について考慮すること。
小楽屋	ソリスト用（トイレ・洗面台付き）
中楽屋	10名程度収容可能な楽屋を4室以上設置すること。各室に、ユニットシャワー、洗面台、和室等、適宜配置すること。

出演者の休憩・交流スペースとして楽屋ラウンジを設置すること。

男女別トイレ（だれでもトイレを含む）、パントリー等を設置すること。

楽器棚を設置すること。

(4) 小ホール

ア 基本方針

主に、演劇の利用に適した舞台性能及び音響性能を確保し、見易さと親近感のあるホールとする。ただし、音楽発表会や小集会等、多様な催し物にも対応できるようにすること。

イ 整備内容

(7) 音響性能

小さい空間においてもある程度豊かな響きを確保するよう、室容積を確保すること。

遮音については、大ホール、練習室、駐車場等との影響がないよう十分配慮すること。

残響時間（音源停止後、音のエネルギーが定常状態の100万分の1に減衰するまでの時間）は満席時で0.8～1.2秒（500Hz）とする。

室内騒音の許容値はNC-20以下とすること。

他室からの透過音は暗騒音にまぎれて聞こえないレベルまで、他室への透過音は大音量発生時にも、他室に対し支障とならないレベルまで、それぞれ低減させること。

(イ) ホール客席

席数：191席以上

座席間隔：座席はゆとりのある配置とする。（横幅50cm以上、奥行き95cm以上）

その他：東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル整備基準を満たすとともに、車椅子席を4席（上記席数に含む）以上確保すること。

(ウ) 舞台

舞台形式：プロセニウムステージとする。（可動式も可とする。）

舞台面積：100㎡程度（舞台袖を含む）

舞台袖：上手・下手それぞれに、十分なスペースを確保すること。

(I) 舞台機構

演劇、音楽会、式典・集会等に使用する幕物、照明、バトン等を備える。

(オ) 舞台音響設備

小ホールで想定される使用目的への対応については、以下の表に示すとおりとする。

: 特に重要 : よく使われる : 場合により必要 x : 一般的には未使用	舞台電気音響設備の使用目的								
	拡声			再生			録音		運営・連絡
	案内放送	スピーチ・PA	歌・楽器・SR	音楽番組等	演劇効果音	映像音声	記録	高品質	
設 定									

想定される使用目的に、適切に対応できる音響設備を備えること。

舞台に近接して、簡易操作部を備える。

インターカム、舞台進行等の把握用モニター等の舞台連絡設備を備える。

小ホール of 舞台電気音響設備のレベルは、以下の表に示すとおりとする。

電波周波数特性	160～5kHz（ばらつき10dB以内）
最大再生音圧レベル	90dB以上（ピンクノイズにて）
音圧レベル分布	ばらつき6dB以内（4kHzのバンドノイズにて）
安全拡声利得	-12dB以上
残留雑音レベル	NC-20以下

舞台音響設備の概念図は、大ホールと同じとする。

(カ) 舞台照明設備

想定される使用目的に、適切に対応できる舞台照明設備を備えること。

舞台に近接して、簡易操作部を備える。

舞台照明設備の概念図は、大ホールと同じとする。

(キ) 持込み機器等への対応

音響・照明機器等の持込み等に対応するため、持込み機器等の電源対応を考慮すること。

(ク) 各種調整室

音響調整室、照明調整室等の各種調整室を設置すること。

(ケ) バックステージ

可能な限り舞台の近い位置に、以下の楽屋を設置すること。設置に当っては、楽屋から舞台へのアクセス環境に十分配慮すること。（十分な通路幅、空調、エレベーターの設置等）また、バックステージに男女別トイレ、パントリー等を設置すること。

小楽屋：4名程度収容可能な楽屋を1室以上設置する。

中楽屋：10名程度収容可能な楽屋を2室以上設置する。各室には、ユニットシャワー、洗面台を設置すること。

(5) 練習室

ア 基本方針

区民等の多様な練習・創作活動のニーズに柔軟に対応できる機能を確保すること。

イ 要求される性能及び機能

(7) 練習室の性能水準

以下の表に示す使用目的、規模、仕様に適った練習室を最小限整備すること。  
 なお、各練習室には、ガラス開口部等を設け、外部から練習風景等を見学できるようにする。ただし、練習室及びは、開口部を遮蔽できる構造とすること。  
 また、各練習室の開閉扉には防犯窓を設置すること。

練習室タイプ	主な使用目的	規模・仕様
練習室 (リサイタルホール)	オーケストラの練習、音楽発表会、舞踏会、展示室、レセプションなどの多様な催し物の会場として利用する。	床250㎡以上(内法寸法による)、平土間、天井高8m以上 室内楽ホールとしても利用できるよう簡単な舞台機構、舞台音響・照明設備を備えること。 残響時間は、空室時で0.8~1.0秒とする。 各種催し物に対応するため残響可変機構を設置すること。 近接した場所にバックヤードを備え、控え室、休憩ラウンジ、男女別トイレ、パントリーをそれぞれ設置すること。
練習室	演劇、舞踏(ダンス、バレエ等)の練習、アンサンブル等の音楽練習会場として利用する。	小ホールの舞台面積相当程度(舞台袖面積を除く)とする。 ダンス、バレエ等の練習が可能な床仕様にするとともに、手すりや鏡を設置する。 練習室の近傍に、各練習室共用のロッカー室(シャワー室付)を男女各1室設ける。
練習室	合唱練習やアンサンブル等のクラシック音楽の練習室として利用する。	グランドピアノを備えて、指揮者を含め40名程度の合唱練習が行える面積を確保する。
練習室	合唱練習やアンサンブル等のクラシック音楽の練習室として利用する。	グランドピアノを備えて、指揮者を含め60名程度の合唱練習が行える面積を確保する。
練習室	電気拡声装置などを用いた軽音楽用の練習室として利用する。	ドラムやキーボード等を使用して6名程度が軽音楽の練習ができる面積を確保する。

(1) 練習室の遮音性能

室内騒音の許容値は、練習室 はNC20以下、練習室 ~ はNC25以下とする。  
また、他室からの透過音及び他室への透過音は、以下の表のレベルとする。

室名	他室からの透過音	他室への透過音
練習室	暗騒音に紛れて聞こえないレベルまで低減させる。	電気拡声や和太鼓による大音量の発生はなく、その他の生音楽器の発生音が他室へ支障とならないレベル。
練習室	室内での練習活動に支障のない程度で小さく聞こえるレベルまでは許容される。	電気拡声や和太鼓による大音量の発生はなく、その他の生音楽器の発生音が他室へ支障とならないレベル。
練習室	室内での練習活動に支障のない程度で小さく聞こえるレベルまでは許容される。	電気拡声による大音量の発生音が他室へ支障とならないレベル。

(6) 大道具庫・楽器庫

ア 基本方針

大道具庫及び楽器庫（ピアノ庫を含む。以下同様）を、大道具及び楽器のホール・練習室等への搬出入がしやすい場所に設置すること。なお、大道具・楽器類の適正な保管に必要な空調設備を完備する。楽器庫、ピアノ庫については、適正な湿度管理ができる設備を設けること。

イ 要求される性能及び機能

以下の表に示す室数、使用目的、規模に適った大道具庫及び楽器庫を整備すること。

倉庫タイプ	主な使用目的	規模
大道具庫	大ホール、小ホールの利用演目に必要な演台、平台、所作台、音響・照明器具等を保管する。	100㎡以上
楽器庫	貸し出し用楽器を保管する。	35㎡以上
楽器庫	オーケストラ練習用の楽器を一時保管する。	40㎡以上
ピアノ庫	大ホール、小ホール等で使用するコンサート用ピアノを収納する。	コンサート用ピアノ3台収納可能なスペースを確保する。複数の室で確保することも可能とする。

(7) 管理諸室等

以下に示す管理諸室を設置すること。なお、諸室の規模は会議室を除き、事業者が必要に応じて適宜定めるものとする。

ア 会議室...50㎡程度の事務打ち合わせ用会議室を設置する。会議室は遮音性のあるパーティションなどで2室に区分できるような仕様とする。

イ 管理事務室...施設の受付、館内総合案内などの管理事務室を設置する。

ウ 中央監視室...本施設の設備機器の総合的な監視・運転制御を行う。また、防災・防犯の集中管理を行う。

- エ 機械室...各ホール、練習室の遮音に考慮した配置とし、必要な諸室を設置する。
- オ その他、施設管理上必要な控室等を設置する。

(8) 駐車場・自転車駐車場ほか

以下に示す駐車場、自転車駐車場及びその他の付属施設を設置すること。

ア 駐車場

(ア) 搬入用車両駐車場...楽器、資材等の搬入を行う大型トラック等の駐車スペース（7t車二台分以上）を確保すること。

(イ) 一般車両駐車場

付置義務台数以上の駐車場を設置すること。機械式駐車場での対応も可能とする。機械式駐車場とする場合の機種は、一部ハイルーフ車対応とし、入庫、出庫が短時間で行え、かつ、騒音の少ない仕様のものであること。

身障者用の駐車場については、ホール入り口へのアクセス確保について十分配慮すること。

イ 自転車駐車場...200台以上の駐車可能なスペースを確保すること。ただし、二段式ラック形式は不可とする。

ウ バイク置き場...10台以上原付バイクが駐車可能なスペースを確保すること。

エ その他

(ア) 閉館時におけるトイレ対応...閉館時にも利用できるトイレを男女別に設置すること。

(イ) 防火水槽...公共施設における消防水利確保として、敷地内に100tの防火水槽を確保する。

(9) その他

以下のものを共用部分として確保すること。

ア トイレ洗面設備

(ア) ホールの客席数に応じたトイレ・洗面設備を設置する。特に女性用トイレの設置、数及び動線については十分配慮すること。

(イ) 各階の適切な位置、数を考慮し男女別トイレを設置する。

(ウ) 一般利用者が利用する階には、「だれでもトイレ」を1箇所以上設置すること。

(エ) トイレ（だれでもトイレ含む）は、利用者の安全性を高めるため非常用呼び出し装置を設置すること。

イ 喫煙所...適切な場所に配置し、他へ影響がないよう換気に十分留意すること。

## 4 設備

(1) 空調換気設備

ア 基本方針

(ア) オゾン層破壊防止、地球温暖化防止等地球環境に配慮し、省エネルギー化を目指した熱源システムを選定すること。

- (イ) 安全性、将来性を考慮し、各室の用途・使用時間帯に適した空調システムを選定すること。
- (ウ) 熱源機器の集約化や自動制御設備等を導入して維持管理が容易なシステムとすること。
- (I) 主要な機器類は室内設置とし、将来の機器更新などに対応可能な余裕のある設備スペースとすること。
- (オ) コンサートホールに要求される静寂性と十分な遮音性能を確保すること。

#### イ 空調設備

- (ア) 各空調機のシステム及び型式は、空調負荷や換気量などを考慮して、適正な室内環境を維持することができるものとする。また、空調対象室の用途、使い勝手、使用時間帯などにも配慮したゾーニングを行うこと。
- (イ) 室内外温湿度条件は、国土交通大臣官房官庁営繕部監修「建築設備設計基準・同要領」を参考とする。また、特殊な温湿度条件を必要とする場合は個別に対応すること。
- (ウ) 各室及びエリアの許容騒音値を確保すること。

#### ウ 換気設備

- (ア) 快適で効率的な利用のため、必要な新鮮空気が常に確保されているようにすること。
- (イ) 各室の用途、換気の目的などに応じて、適切な換気方式を選定する。
- (ウ) 喫煙所では、十分な換気をとるため単独で設備を設けること。

#### エ 排煙設備

- (ア) 建築基準法及び消防法等の定めに従って排煙設備を設けること。
- (イ) 有効な開口部が設置可能な部分は極力自然排煙方式として、省コスト化を図ること。

#### オ 自動制御設備

設備機器類の日常運転や維持管理、異常・警報などの監視における省力化・効率化を図ること。

#### カ その他

気積の大きい大ホール客席及びパブリックスペースなどは、室温の均一化に努め快適性の向上を図る。

### (2) 給排水衛生設備

#### ア 基本方針

- (ア) 館内人員の変動に対して追従性の優れたシステムとすること。
- (イ) 使用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さに優れた機器及び器具とすること。

#### イ 給水設備

雑用水は、雨水の再利用等による水資源の効率的利用、省資源化を図ること。

#### ウ 給湯設備

施設内の各箇所の給湯量、使用頻度等を勘案し、使い勝手に応じた効率のよい方式を採用すること。

## エ 排水通気設備

(ア) 建物内で発生する各種の排水を速やかに公共下水道に排出し、停電時や災害時を含め常に衛生的環境を維持できるものとする。

(イ) 「杉並区雨水流出抑制施設技術指針」に則した設備を設けること。

(ウ) 汚水、雑排水、雨水は、室内分流式とし、室外にて合流式とする。

## オ 衛生器具設備

(ア) 公共性の高い施設であることから、衛生的で、使いやすく快適性の高い器具を採用すること。

(イ) 省エネ・省資源にも積極的に配慮した器具を採用すること。

## カ 都市ガス設備

都市ガス設備を設置する場合は、安全装置として、適切な箇所に緊急遮断弁、感震機、室温異常警報、ガス漏れ警報設備などを設置して事故の防止、早期発見が可能なシステムとすること。

## キ 消火設備

消防法、火災予防条例、建築基準法及び所轄消防指導等に従って各種設備を設置すること。

## (3) 電気設備

### ア 基本方針

(ア) 施設の適合性、保守管理の容易性、災害時の対応等を総合的に判断し、機器選定を行うと共に、安定した電力供給システムを構築すること。

(イ) 環境への配慮と省エネルギー性を考慮したシステムとすること。

### イ 電力設備

#### (ア) 受変電設備

負荷系統に適した変圧器構成とすること。

消防法、火災予防条例及び所轄消防指導等に従って設置すること。

#### (イ) 自家発電設備

各関連法規の予備電源装置として設けると共に、施設内の重要負荷への停電時送電用として設置する。

#### (ウ) 蓄電池設備

建築基準法上の非常照明及び受変電設備等の監視制御、情報通信機器の操作用として設置すること。

#### (I) 幹線設備

大ホール、小ホール、機械室等ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。

### ウ 動力設備

大容量機器に対して、400Vの機器選定を行った場合は、供給幹線を区分できるようにすること。

### エ 電灯コンセント設備

コンセントは各室の用途に適した形式・容量を確保し、それぞれ適切な位置に配置

すること。

オ 照明器具設備

照明器具は、装飾的照明と機能的照明に区分し、各室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。

カ 情報通信設備

(ア) I T Vシステムを設置し、ロビー、ホワイエ、パブリックスペース、バックステージ、楽屋等へ大ホール、小ホール、練習室 のホール映像を提供する。

(イ) 必要とする場所に公衆電話を設置する。

(ウ) 来館者に対して館内の催物情報、施設利用情報を提供する案内情報設備を設置する。

(エ) 電気時計設備として、親時計を中央監視室に設置し、施設内要所に子時計を設置する。

キ テレビ電波障害対策

本施設の建設に伴い、近隣に電波障害が発生した場合は、テレビ電波障害防除施設を設ける。

(4) 防災設備

ア 基本方針

中央監視室に主防災監視装置（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。

イ 拡声設備

非常放送と業務放送の兼用が可能な機器選定を行うこと。

ウ 自動火災報知設備

消防法に準じて設置すること。

エ 防火・排煙制御設備

(ア) 建築基準法に準じて設置すること。

(イ) 自動火災報知設備の総合操作盤と統合したシステムとすること。

(5) 搬送設備

大小ホール、練習室等への観客搬送、楽器・大道具類の搬入及び管理用にそれぞれ適切な設備を備えること。

## 5 備品等

各居室等には、各居室等に規定される機能及び性能を満たすための備品等を、事業者が適宜判断し設置すること。居室等ごとの主な備品等の種類及び水準等は、以下の表を参考とすること。なお、備品とは、比較的長期間にわたって、その性質、形状を変えることなく使用に耐えるもので、購入価格が単価2万円以上の物品をいう。

居室等	主な備品等の種類
パブリックスペース	傘立て ソファ等
ホワイエ	ソファ等
大ホール、小ホール 大道具庫	オーケストラひな壇（迫りも可能） 指揮者台、演台等 オーケストラ用椅子、譜面台等 机、椅子等 所作台、平台、ひな壇等 屏風、上敷ござ、長座布団、毛氈、各種幕類 バレエシート等 照明・音響器具等
大・小ホール楽屋	グランドピアノ（大ホール楽屋） ソファ（大・小ホール小楽屋）、椅子、机等 小物入れロッカー等
練習室	ステージ（迫りも可能） 指揮者台、演台等 オーケストラ用椅子、譜面台等 机、椅子等 グランドピアノ 照明・音響器具等
練習室	グランドピアノ バレエシート 椅子、譜面台等 拡声・録音装置
練習室	グランドピアノ 譜面台、椅子等
練習室	グランドピアノ 譜面台、椅子等
練習室	ドラムセット キーボード 拡声・録音装置 椅子、譜面台等
楽器庫	貸し出し用楽器（コントラバス、ティンパニー等）
楽器庫	オーケストラ用楽器一時保管スペース
ピアノ庫	フルコンサート用ピアノ3台〔内2台はスタインウェイ〕 （大ホール、小ホール用）
管理諸室等	適宜事業者が判断する。
駐車場・自転車駐車場	適宜事業者が判断する。
その他	適宜事業者が判断する。

### 第3 施設の維持管理に係る要求水準

#### 1 総則

##### (1) 業務の目的

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、維持管理・運営業務仕様書及び事業契約書に従い、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、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるような品質・水準等を保持することを目的とする。なお、本要求水準書に記載のない事項については、建設大臣官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書（最新版）を参考とし、業務を履行すること。

##### (2) 業務の区分

維持管理業務の区分は、次のとおりとする。

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 舞台機構、舞台設備保守管理業務
- エ 備品等保守管理業務
- オ 外構施設保守管理業務
- カ 清掃業務
- キ 植栽維持管理業務
- ク 警備業務
- ケ 環境衛生管理業務
- コ 修繕・リニューアル業務

##### (3) 業務の対象範囲

維持管理業務の対象範囲は、各業務区分の要求水準に特に記載のない限り、建物及び外構を含む本施設の敷地全体とする。

##### (4) 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維持管理業務を実施すること。

- ア 関係法令等を遵守すること。
- イ 予防保全を基本とすること。
- ウ 施設が有する機能及び性能等を保つこと。
- エ 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- オ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。
- カ 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。
- キ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努めること。

ク ライフサイクルコストの削減に努めること。

(5) 施設の開館時間等

「第4-3」に示す施設の開館日、開館時間等を考慮に入れて、施設の円滑かつ効率的な利用を妨げないように維持管理業務を実施すること。

(6) 総括責任者及び業務管理者

事業者は、維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者、及び維持管理業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に区に届け出る。総括責任者及び業務責任者を変更した場合も同様とする。

(7) 業務担当者

業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とし、また、法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う。

(8) 業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した業務計画書を区に提出し、区の確認を受けること。

(9) 業務報告書

事業者は、維持管理業務に関する日報、月報及び四半期総括書を業務報告書として作成し、月報及び四半期総括書を区に提出すること。

(10) 用語

施設の維持管理に係る要求水準において使用する用語の定義は、次のとおりとする。

- ア 機能：目的または要求に応じてものが発揮する役割。
- イ 性能：目的または要求に応じてものが発揮する能力。
- ウ 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。
- エ 保全：建築物（設備を含む）及び諸施設、外構、植栽などの対象物の全体または部分の機能及び性能を使用目的に適合するようにすること。
- オ 点検：建築物等の機能状態や減耗の程度などをあらかじめ定めた手順により調べること。
- カ 保守：建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的または継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業。
- キ 補修：部分的に劣化した部位・部材等の性能、機能を実用上支障のない状態まで回復させること。
- ク 更新：劣化した部位・部材や機器などを新しいものに取り替えること。
- ケ 修繕：劣化した部位・部材または機器の性能・機能を原状（初期の水準）また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。

コ 大規模修繕：

建築：建物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕。

電気：機器、配線の全面的な更新を行う修繕。

機械：機器、配管の全面的な更新を行う修繕。

サ 部分修繕：大規模修繕に至らない修繕。

シ 改修（リニューアル）：劣化した建築物等の性能・機能を原状（初期の水準）を超えて改善すること。

## 2 建築物保守管理業務

### (1) 業務の目的

事業者は、施設建築物の機能及び性能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実施する。

### (2) 業務の対象範囲

建築物保守管理業務の対象範囲は、事業者の提案に基づく建築物の屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等各部位とする。

### (3) 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、迅速に修理・修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。

イ 結露やカビの発生を防止すること。

ウ 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。

エ 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ある場合の被害拡大防止に備えること。

## 3 建築設備保守管理業務

### (1) 業務の目的

事業者は、施設の性能及び機能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、本施設に設置される電気設備、機械設備、監視制御設備及び防災設備等について、適切な設備維持管理計画のもとに運転・監視、点検、対応（保守、補修・修繕、交換、分解整備、調整等）を実施する。

### (2) 要求水準

ア 運転・監視

(ア) 各施設・部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を

適正な操作によって効率よく運転・監視する。

- (イ) 運転時期の調整が必要な設備に関しては、区と協議して運転期間・時間等を決定する。
- (ウ) 各設備の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は除去もしくは適切な対応を取る。

#### イ 法定点検

- (ア) 各設備の関連法令の定めにより、点検を実施する。
- (イ) 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（保守、修理、交換、分解整備、調整等）により対応する。

#### ウ 定期点検

- (ア) 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検・対応を行う。
- (イ) 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、または何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修理、交換、分解整備、調整等）により対応する。

#### エ 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（保守、修理、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

## 4 舞台機構、舞台設備保守管理業務

### (1) 業務の目的

事業者は、施設建築物の機能及び性能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、舞台機構及び舞台設備等の保守管理及び運用等を実施する。

### (2) 業務対象範囲

舞台機構、舞台設備保守管理業務の対象範囲は、ホール、練習室、調整室等の舞台設備・舞台機器装置・照明装置・音響装置・映写設備等とする。

### (3) 業務内容

#### ア ホール使用時における業務

- (ア) 外部から持ち込む機材の搬入及び搬出に立会う。
- (イ) 舞台設備の仕込みを行う。ただし、使用者が行う場合には指導、助言、監督をする。
- (ウ) 舞台設備の操作を行う。ただし、使用者が行う場合には指導、助言、監督をする。
- (エ) 舞台設備・機器の貸出及び収納を行い、舞台設備の使用明細及び数量、破損などを点検確認する。
- (オ) 舞台設備の撤去、復元作業を行う。ただし、使用者が行う場合には指導、助言、監督をする。

(カ) 使用終了後、舞台設備の備品・消耗品の整備管理及び楽屋・控え室・舞台脇等の点検と火元確認消灯を行う。

#### イ 通常時における業務

(ア) 舞台設備などを、常時良好かつ安全な状態で使用できるよう、保守・点検・整備及び清掃と小修理を行う。

(イ) 舞台設備や技術管理に関する事項の調査・研究を行い、業務の改善に努める。

(ウ) 使用についての相談にあたる。

(エ) ホール使用者との打合せを行う。打合せ結果に基づいて操作計画書を作成する。

#### (4) 要求水準

舞台機構調整技能士の資格を有する者、またはホール音響技能管理業務、舞台設備、照明装置について5年以上の経験を有する者を従事させること。

### 5 備品等保守管理業務

#### (1) 備品等の管理

事業者は、施設運営に支障をきたさないよう施設運営上必要な備品を適宜整備し、管理を行うとともに、不具合の生じた備品については随時更新を行うこと。

#### (2) 備品台帳の整備

事業者は、施設の備品については、備品台帳を作成し、備品の管理を確実にすること。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を含むこと。なお、備品とは、比較的長期間にわたって、その性質、形状を変えずに使用に耐えるもので、購入価格が単価2万円以上の物品をいう。

### 6 外構施設保守管理業務

#### (1) 業務の目的

事業者は、施設の性能及び機能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、敷地内の外構施設（工作物を含む）の各部の点検、保守、補修、更新、修繕等を実施する。

#### (2) 要求水準

ア 外構施設を機能上、安全上また美観上、適切な状態に保つこと。

イ 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、迅速に修理・修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。

ウ 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。

エ 敷地内の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。

オ 重大な破損、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。

## 7 清掃業務

### (1) 業務の目的

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、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清掃業務を実施する。

### (2) 業務内容

清掃業務に含まれる業務は、次のとおりとする。

- ア 施設清掃
- イ 貯水槽清掃
- ウ 害虫駆除
- エ 植栽の清掃

### (3) 要求水準

#### ア 業務の実施方針

(ア) 業務に使用する用具及び資材等は常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は厳重に管理すること。

(イ) 作業においては電気、水道及びガスの計画的な節約に努めること。

(ウ) 業務終了後は、各室の施錠確認、消灯及び火気の始末に努めること。

(エ) 全ての清掃作業担当者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。

(オ) 業務に使用する資材・消耗品は、すべて品質保証のあるもの（JISマーク商品等）を用いること。なお、トイレトーパーは再生紙率の高いものを使用すること。

#### イ 個別業務の要求水準

##### (ア) 施設清掃業務

###### 業務内容

建物内外の仕上げ面及び家具・什器等を適切な頻度・方法で清掃する。

###### 要求水準

仕上げ材の性質等を考慮しつつ、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、標準仕様に沿って作業を実施した場合と同等水準またはそれ以上の施設的美観と衛生性を保つこと。特に、多数の観客が利用するホール等の施設特性に配慮すること。

###### 施設清掃業務の種類

- a 日常清掃：日または週を単位として定期的に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。施設内外の床掃除（掃き、拭き）、ちり払い、手すり清掃、吸殻及びゴミ等の処理、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理、洗面所の清掃等
- b 定期清掃：月を単位として定期的に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。施設内外の床洗浄、床ワックス塗布、壁の清掃、金具磨き、ガラスの清掃、マットの清掃、什器備品の清掃、古紙等の搬出

- c 特別清掃：6ヶ月または年を単位として行う定期的な業務と不定期に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。照明器具及び電気時計の清掃、吹出口及び吸込口の洗浄、外壁及び外部建具の清掃、庭園の除草及び芝刈、排水溝及びマンホール等の清掃

(イ) 貯水槽清掃業務

業務内容

建築物における衛生的環境の確保に関する法律及び水道法等の関係法令に基づき、貯水槽及びその付属部の清掃・点検及び検査を行う。

要求水準

- a 専門技術者の指導のもとに作業を行うこと。
- b 水槽内の作業については、換気等の安全確保に努めること。
- c 汚れた衣類・器具等で施設内を汚さないこと。

(ウ) 害虫駆除業務

業務内容

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、ゴキブリ、ダニ、その他の害虫を駆除する。

要求水準

- a 噴霧法、散布法その他の有効と認められる駆除方法を事業者の選択により採用すること。
- b 駆除作業は専門技術者の指導のもとに行うこと。

## 8 植栽維持管理業務

(1) 業務の目的

植栽維持管理業務は、敷地内の植栽を適切に保護・育成・処理することにより、豊かで美しい都市内の自然環境を維持することを目的とする。

(2) 業務の対象範囲

植栽維持管理業務の対象範囲は、事業者の提案に基づく建物の周囲、建物内部または建物の屋上等における植栽及び緑化施設等とする。

(3) 要求水準

ア 業務の実施方針

(ア) 植栽の維持管理に当たっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること。

(イ) 植物の種類、形状、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。

(ウ) 使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定する。

イ 個別業務の要求水準

(ア) 施肥、灌水、病害虫の防除等

施肥、灌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。

(イ) 剪定、刈り込み、除草等

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、刈り込み及び除草等を行う。

(ウ) 養生

強風で折れないような補強や冬の寒さからの保護のための養生を行う。

## 9 警備業務

(1) 業務の目的

警備業務は、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ことを目的として実施する。

(2) 業務の対象範囲

警備業務の対象範囲は、建物及び外構を含む本施設の敷地全体並びに敷地周辺とする。

(3) 要求水準

ア 業務の実施方針

(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、犯罪・災害等の未然防止に努めること。

(イ) 警備業法、消防法、労働安全衛生法等関連法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。

(ウ) 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。

(エ) 全ての警備員は、厳正な服務規律にのっとり、勤務時間中、職務にふさわしい統一された制服を着用し、利用者に対して公共施設にふさわしい言葉遣いと態度を守り、丁寧に振舞うこと。

イ 警備方法

警備方法は、次のとおりとする。

時間区分	警備方法
）開館時間内	有人警備を基本とし、有人警備と機械警備の組合せも可とする。
）開館時間外	機械警備のみでも可とする。ただし、施設閉館後においても、退館者が近隣の迷惑とならないよう適切な警備を行うこと。

ウ 定位置業務

定められた時間、施設の定位置に常駐し、次の業務を行う。なお、定位置業務に当たる者は、少なくとも同業務に当たっている時間中は巡回業務を兼務してはならない。

(ア) 入退館者の監視・管理

(イ) 不審者の侵入・不審な車両の進入防止

(ウ) 施錠管理

(エ) 鍵の受渡し、保管、及びその記録

(オ) 文書・物品等の收受及び引継ぎ

- (カ) 拾得物・遺失物の管理及び記録
- (キ) 急病、事故、災害等発生時の対応

## エ 巡回業務

定期的に施設内を巡回し、次の業務を行う。

- (ア) 不審者の侵入・不審な車両の進入防止
- (イ) 火の元及び消火器・火災報知器等の点検
- (ウ) 各階各室の戸締り・消灯の確認
- (エ) 放置物の除去等、避難動線の常時確保
- (オ) 不審物の発見・処置
- (カ) 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

## 10 環境衛生管理業務

### (1) 業務の目的

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（以下「ビル管理法」という。）に基づいて、施設の環境衛生管理を行う。

### (2) 業務内容・要求水準

#### ア 環境衛生管理技術者の設置

「ビル管理法」に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、次の業務を実施する。

- (ア) 年間管理計画及び月間管理計画を作成する。
- (イ) 上記計画に従い、環境衛生管理業務の監督を行う。
- (ウ) 上記計画及び臨時に必要と認められた事項について、測定検査及び調整を指導し、または自ら実施して、その結果を評価する。
- (エ) 監督、測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、総括責任者及び区の担当者に意見を具申する。
- (オ) 管理計画のほか、実施報告書、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公庁等への報告書その他の書類を作成する。
- (カ) 関係官庁の立入り検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力する。
- (キ) 関係官庁から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法を総括責任者及び区の担当者に具申する。

## 11 修繕・リニューアル業務

### (1) 業務の目的

事業者は、事業期間中にわたって施設の機能及び性能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕・リニューアル業務計画書に基づいて、施設全体の修繕・リニューアルを実施する。ここで

いう修繕は大規模修繕及び部分修繕を含む全ての修繕、リニューアルは改修をいう。

(2) 業務の対象範囲

修繕・リニューアル業務の対象範囲は、建築物、建築設備、舞台機構・舞台設備、備品等及び外構施設とし、2～6の各保守管理業務と一体的に実施するものとする。

(3) 修繕・リニューアル業務計画書

事業者は、施設の供用開始に先立ち、応募者提案に基づく施設の供用開始から事業期間終了までの修繕・リニューアル業務計画書を区に提出し、区の確認を受けること。

(4) 修繕・リニューアルに係る確認

事業者は、施設の修繕・リニューアルを行った場合、修繕・リニューアル箇所について、区の立会いによる確認を受けること。

(5) 修繕・リニューアルに係る書面提出

事業者は、施設の修繕・リニューアルを行った場合、必要に応じて当該修繕・リニューアルを完成図書に反映するとともに、使用した設計図、完成図等の書面を区に提出すること。

(6) 施設引渡し時の状態

事業者は、事業期間終了前までに大規模修繕を実施し、事業期間終了後、区において直ちに大規模修繕を行う必要がないような状態で施設を区に引き渡すこと。

## 第4 施設の運営に係る要求水準

### 1 総則

(1) 業務の目的

運営業務は、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、維持管理・運営業務仕様書及び事業契約書に従い、適正かつリーズナブルな施設使用料水準に基づき、良質で魅力的なサービスを提供し、区民等のだれもが安全、快適かつ便利に利用できるような品質・水準等を保持することを目的とする。

(2) 業務の区分

運営業務の区分は、次のとおりとする。

- ア ホール及び練習室貸出業務
- イ ホール、練習室及びロビー等活用業務
- ウ 情報提供業務
- エ 付帯業務

(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。

- ア 地方自治法第244条（公の施設）の主旨を遵守すること。
- イ 永年にわたり区民に親しまれ、多くの人々に利用されてきた現「杉並公会堂」の品位と伝統を継承すること。
- ウ 施設使用者のニーズに応え、区の文化・芸術の拠点として、リーズナブルで利便性の高いサービスを提供すること。
- エ 施設を有効に活用して、さまざまな人々が集い交流できる、にぎわいのある施設とし、近隣・周辺地域を含むすべての区民に親しまれる施設とすること。
- オ 創意工夫やノウハウを活用し、効率的かつ合理的な業務実施に努めること。

(4) 総括責任者及び業務責任者

事業者は、運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者、及び運営業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に区に届け出る。総括責任者及び業務責任者を変更した場合も同様とする。

(5) 業務担当者

業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

(6) 施設使用規則

事業者は、施設の貸出及び利用に関する使用規則を定め、施設の開業に先立ち、区の確認を受けること。施設使用規則を変更した場合も同様とする。施設使用規則は、施設において常時配布・閲覧できるようにしておくこと。

(7) 業務計画書

事業者は、毎年度の運営業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した業務計画書を区に提出し、区の確認を受けること。

(8) 業務報告書

事業者は、運営業務に関する日報、月報及び四半期総括書を業務報告書として作成し、月報及び四半期総括書を区に提出すること。

## 2 施設の名称

施設の正式名称は「杉並公会堂」とするが、日常の運営に用いる愛称を別途定めることができる。愛称を定める場合、施設の開業に先立ち、運営業務の開始に支障のない時期までに、区と協議のうえ決定する。

### 3 施設の開館日、開館時間等

#### (1) 運営開始日

運営開始日は平成18年7月以前とする。

#### (2) 開館日

原則として、通年の開館とする。ただし、下記の事由による場合は、事前に区の了承を得たうえで、施設の一部の利用を制限し、または施設全部を休館とすることができる。

ア 各種設備機器等の保守点検を行う場合

イ 修繕・リニューアル計画に基づく修繕等の工事を行う場合

ウ その他、選定事業者に合理的な理由がある場合

#### (3) 施設の開館時間等

施設の開館時間は、原則として午前9時から午後10時までとするが、別途、区と協議のうえ施設の一部または全部について開館時間を延長することができる。

### 4 施設使用料等

#### (1) ホール、練習室使用料の設定

ア 事業者は、区が示す「ホール、練習室等利用料金」（別紙2）を参考に、下記の施設・設備利用に関する使用料を設定する。

(ア) 大ホール使用料、大ホール楽屋使用料、大ホール舞台設備・貸出備品使用料

(イ) 小ホール使用料、小ホール楽屋使用料、小ホール舞台設備・貸出備品使用料

(ウ) 各練習室使用料、練習室付帯設備・貸出備品使用料

イ 事業者は、施設の整備水準、近隣の公共ホール等の使用状況等を勘案し、料金を設定する。

ウ 大、小ホールの舞台だけを使用する場合については、一定の減額措置等を考慮すること。

エ ホール利用区分における、「平日」・「土日祝日」の区分設定、「午前・午後・夜間・全日」の区分設定、各区分での時間設定等については、利用者の利便性、施設の有効利用等を考慮して設定すること。また、各利用時間帯の前後に係る時間延長等への対応についても考慮すること。

オ 大・小ホールの舞台機構、舞台照明・音響設備当の貸出使用料については、利用者の利便性、貸出し業務の簡略化等を考慮し、セット料金の設定等も考慮すること。

カ 区が施設を使用する場合、また区が共催、後援する団体等が施設を使用する場合についても、アで事業者が設定した使用料の全額を区及び団体等が支払う。

キ 事業者は、施設の有効利用、利用の促進、利用者の利便性の向上、公共性等を考慮し、各種の割引料金を設定することができる。また、施設使用者が入場者から料金を徴収する場合（区（教育委員会等の行政委員会含む）及び杉並区文化・交流協会を除く）は、通常の使用料に割増した料金設定をすることができる。

(2) 施設使用料の変更

事業者は、物価の変動、近隣の公共ホール等の動向を考慮し、区と協議のうえ、施設使用料を変更することができる。

(3) 行政が使用する場合の使用料金の支払

ア 区、杉並区文化・交流協会が使用する場合

区（教育委員会等の行政委員会を含む）及び杉並区文化・交流協会は、直接、事業者が定めた使用料金を支払うものとする。なお、区が支払う使用料金は、各年度予算の議決を経て執行されることから、その支払時期、支払方法等については、別途、事業者と協議のうえ定める。

イ 区（行政委員会を含む）の共催、後援により関係団体が使用する場合

区又は関係団体は、直接、事業者が定めた使用料金を支払うものとする。なお、その支払方法等については、上記(ア)の予算執行上の手続き、共催・後援の手続き等を要することから、その支払時期、支払方法等については、別途、事業者と協議のうえ定める。

ウ 財団法人日本フィルハーモニー交響楽団が使用する場合

区又は財団法人日本フィルハーモニー交響楽団（以下「日本フィル交響楽団」という。）は、直接、事業者が定めた使用料金を支払うものとする。なお、その支払方法等については、区と日本フィル交響楽団が友好提携に基づいた施設使用方法等を協議のうえ定める。

(4) 区民が使用する場合の使用料金の支払

区民は、事業者が定めた使用料金を支払うものとする。現行、地域区民センターの練習室等に適用されている「地域登録団体」への使用料減額は適用しない。

## 5 ホール、練習室貸出業務

(1) 利用受付

ア 利用受付体系の設定

ホール、練習室の利用受付体系については、事業者が自らの運営方法、需要の動向、類似施設の状況、現行施設の状況等を勘案し、適切と思われる利用受付体系を設定する。設定にあたっては、公平性及び透明性の確保に十分に配慮すること。

イ 利用申込の優先順位

ホール利用申込の優先順位は、行政利用、区民利用、一般利用の順とすること。なお、「行政」、「区民」「一般」の内訳は、以下のとおりとする。

(ア) 行政

区（行政委員会を含む）が主催する式典、集会、演奏会等

区（行政委員会を含む）の共催、後援により関係団体が開催する式典、集会、演奏会等

杉並区文化・交流協会が行う鑑賞事業等

区との友好提携事業として行う、日本フィル交響楽団のオーケストラ練習

(1) 区民

区内に在住、在勤、在学する者  
団体の住所が区内にある団体  
団体の代表者が に該当する団体

(ウ) 一般

行政及び区民以外の者及び団体  
事業者（SPC）が主催する事業（区が共催、後援する事業を除く）

ウ 利用申込期間の設定

事業者は、区が示す「ホール等利用申込期間」（別紙3）を参考に、他の公共ホール及び民間ホール等の受付体系を鑑み、ホール等利用申込期間を設定すること。

エ 受付方法

事業者は、使用規則に定めた方法により、施設利用に係る受付を行う。受付方法は、各施設の利用形態、利用者の利用方法等を考慮して設定するものとする。また、インターネット等のIT技術を活用し、可能な限り利用者の便宜を図ること。

オ 施設申し込み状況の公開

利用者の便宜を図るとともに、利用受付制度の透明性・公平性を確保するため、施設申し込み状況等については、インターネット等を活用して常に公開すること。

(2) 利用者の決定

事業者は、利用者の決定に係る方法、手続き、また利用を認めない場合等を使用規則として定め、当規則にのっとり利用者を決定する。利用者の決定方法については、公平性を確実に担保するよう十分に配慮すること。

(3) 施設等の貸出

事業者は、利用承認を受けた利用者にホール、練習室等の施設及び付帯する設備、備品等（貸出楽器を含む）を貸し出す。また、施設等の貸出にあたって、事業者は施設利用者と施設使用日前に十分な打合せを行うこと。

(4) 料金の徴収

事業者は、利用者の利便性に配慮して、利用料金の徴収方法を設定する。なお、区が使用する場合、区が共催・後援する団体等が使用する場合の支払方法等については、別途協議の上定める。

(5) 利用受付関連業務

事業者は、以下の業務を含め、施設利用者、来館者に対して必要な対応を行う。

- ア 電話等での各種問い合わせへの対応
- イ 来館者、見学者への対応

(6) 運營業務開始準備

事業者は、開業前の施設予約受付及び利用者からの問合せ等に対応するため、所定の利用受付期間を考慮した時期から業務を実施すること。

## 6 ホール、練習室及びロビー等活用業務

### (1) 営業活動

事業者は、公会堂の利用が見込まれる団体等への営業活動を積極的に行い、施設のPR及び利用促進に努める。

### (2) 事業者自らがホール、練習室等を使用して事業を行う場合

事業者は、行政使用及び区民利用の優先申込期間経過後、自らホール、練習室等の施設を使用して、公演等の事業を行うことができる。なお、施設の設置目的を逸脱するような事業を行うことができない。

### (3) ロビー等の活用業務

事業者は、文化施設としてのにぎわいを創出するため、開かれたロビースペースに設置されたイベントスペースの活用を図るものとする。当業務は、ホール、練習室等他の施設の管理・運営に支障のない範囲において実施する。

なお、当スペースの使用は原則として無料とするが、必要経費等の徴収については、区と協議のうえ定めるものとする。

ア 区民が身近に文化・芸術に触れられるロビーコンサート（アンサンブル規模）

イ 施設のコンセプトに則した各種展示

ウ 区及び地域団体が実施する文化・芸術を通したまちづくり事業

### (4) 企業協賛金の獲得

事業者は、本施設の主旨に賛同する企業等からの協賛金等を活用することができる。協賛金の負担者に対しては、事業の実施に当って協賛社名を登載する、チラシ、案内等に広告を載せるなど、協賛金に応じたサービス提供を行うことができる。

## 7 情報提供業務

### (1) 広報活動

事業者は、施設のPR及び情報提供のために、以下の広報活動を行う。なお、区は、区広報紙等の媒体への掲載を行うなど、可能な範囲で事業者の広報活動への協力を行う。

ア インターネットのホームページの開設、更新等

イ 施設案内リーフレットの作成・配布

ウ 事業報告書又は事業概要等、公会堂の業務等を紹介する資料の作成・配布

### (2) 区主催事業等のチケット販売

事業者は、区（行政委員会を含む）、文化交流協会が当施設及び区内各施設等で実施

する各種公演会等のチケット販売に協力すること。

(3) 区主催事業等のポスター等の掲示

事業者は、区（行政委員会を含む）、文化交流協会が当施設及び区内各施設等で実施する各種公演会等の周知用ポスターの掲出に協力すること。

(4) 館内情報等の提供

事業者は、当日の施設利用状況や催事情報を知らせる案内表示システムにより、施設利用の利便性に配慮した情報提供の仕組みを確保し、適切に運営すること。また、区が設置する区内各施設のホール、練習室等施設に関するパンフレット等を備えるなど、区民の施設利用の便宜を図ること。

## 8 付帯業務

(1) カフェ運営

本施設利用者の利便の向上を図るとともに、施設の魅力を高め、にぎわいを創出するために以下のとおり軽食、飲み物等を提供する。なお、カフェ運営については、他のカフェ事業者に事業委託することも可能とする。

ア 対象

主として本施設の利用者のために設置するが、施設のPR、利用促進のために、可能な限り施設利用者以外へのサービスも行う。

イ 内容及び料金

事業者は、カフェで提供する食事等の内容（メニュー）及び料金を設定する。

ウ 営業時間

事業者は、カフェの営業時間を設定する。

エ 大ホールホワイエへの飲みもの提供

コンサート開催に伴う、ワイン、コーヒー等のドリンク提供の依頼が公演主催者等からあった場合は、これに応ずるものとする。内容（メニュー）及び料金は事業者が設定する。

(2) 駐車場の管理運営

ア 利用対象者

原則として、施設利用者を対象として駐車場の運営を行う。なお、駐車台数が限定されるので、以下に掲げる施設利用者を優先させること。

(ア) ホールを利用する主催者・出演者

(イ) 楽器等の車での運搬を伴う練習室利用者

(ウ) 身体障害者等車の利用が必要な者

(I) 施設の維持管理運営上必要とする事業者が必要と認める者

イ 料金の徴収

事業者が定めた使用料を徴収する。なお、以下の場合については料金を徴収しな

い扱いとする。

(ア) 身体障害者が使用する場合

(イ) 区（行政委員会を含む）及び文化・交流協会が使用する場合

(ウ) 搬出・入用車両が搬出・入スペースを使用する場合

(3) 自転車駐車場等の提供

本施設の利用者で自転車、原動機付き自転車により来場した者について、無料で駐車場を提供する。

## 9 その他の業務

(1) 急病等への対応

事業者は、本施設の利用者、来館者等の急な病気、けが等に対応できるよう、事務室等に簡易な薬品等の用意を行うとともに、緊急時には的確な対応を行う。

(2) 災害時の対応

事業者は、災害時等に、区が緊急に避難場所として本施設を使用する必要があるときは、区の指示により、優先して避難者等を受け入れることとする。なお、これに要した費用は区が負担する。

(3) 利用者ニーズの反映

事業者は、以下の方法等により、施設利用者の意見・要望等の聴取を行うなど、施設運営への利用者ニーズの反映に努めなければならない。

ア 施設内に利用者の意見・要望を収集する設備を設置する。

イ 施設利用申込時等において、事業主催者等の意見・要望を収集する帳票等を備える。

## 大ホールスケールモデル実験（音響模型実験用模型）製作に関する仕様

## 1 模型縮尺

模型縮尺は、1 / 10とする。

## 2 模型実験用建屋

## (1) 設置場所

現場敷地のできるだけ静かな場所又は、場外に模型実験用建屋を仮設する。

## (2) 建屋構造

建屋は、500Hzにて40dB以上の遮音性能を有する構造とし、内部は吸音処理を行う。

## (3) 付属設備

ア 冷暖房、換気設備を設ける。なお、模型内の気体換気設備も含む。

イ 照明、測定用電源（100V、20～30A）等の電灯、電気設備を設ける。

ウ 模型内にも作業用照明を2ヶ所程度設置する。

## 3 模型製作

## (1) 模型材料

本体は合板6mmにクリアラッカー6回塗り仕上げとし、内装材は実物の吸音特性に相似した材料を用いる。詳細は、模型残響室を用いた吸音率試験より決定する。

## (2) 出入口

実験作業用に前室付きの出入口を設ける。

## (3) 覗き窓

100mm口程度の覗き窓を5ヶ所程度設ける。

## (4) 窒素ガス注入口開口

窒素ガス置換を行うための注入口及び排気口を設ける。

## (5) 気密性

模型内の気密性を保つために、模型外周を石膏ボード等の2枚貼りとし、目地等の機密処理を行う。

## (6) 形状、内装の検討と変更

実験により、形状、内装の検討を行い、必要がある場合は部分的な設計変更を行う。設計変更を行った場合でも、要求水準書に示す性能を満たすこと。

## 4 実験方法と検証項目

インパルス応答を測定し、反射音性状を定量的に把握し、次のような項目に対して検討すること。

(1) 舞台まわりの反射板、舞台袖等の形状検討

(2) 天井、側壁の形状検討

(3) エコー障害の検出と対策の検討

(4) 試聴

## ホール等使用料金（参考案）

## 1 大ホール・小ホールの使用料金

近隣又は類似の公共ホールの使用料金を参考として設定した。

## 2 楽屋使用料金

現公会堂の使用料金は無料であるが、改築公会堂については有料とし、近隣又は類似の公共ホールの使用料金を参考として設定した。

## 3 付帯設備等使用料金

舞台機構、舞台照明・音響設備、その他貸出備品等の使用料金は示していないが、区は、現行施設での収入額に倣い、ホール収入額の概ね2割程度となる使用料金収入を想定した。なお、参考として、現公会堂の「付帯設備・器具使用料金」を参考資料1に示す。

## 4 練習室使用料金

区内類似施設の使用料金を参考として設定した（参考として、地域区民センター「練習室使用料金」を参考資料2に示す）。

## 【大ホール】

[単位：円]

種別		区分		午前	午後	夜間	全日
				9:00-12:00	13:00-16:30	17:30-21:30	9:00-21:30
ホール	平日			57,000	100,000	125,000	270,000
	土日・祝日			65,000	120,000	150,000	323,000
楽屋	楽屋1			800	1,500	2,000	4,300
	楽屋2			800	1,600	2,100	4,500
	楽屋3			500	1,000	1,400	2,900
	楽屋4			500	1,000	1,400	2,900
	楽屋5			900	1,800	2,300	5,000
	楽屋6			800	1,600	2,100	4,500
	楽屋7			800	1,600	2,100	4,500
	楽屋8			800	1,600	2,100	4,500

## 【小ホール】

[単位：円]

種別		区分	午前	午後	夜間	全日
			9:00-12:00	13:00-16:30	17:30-21:30	9:00-21:30
ホール	平日		10,000	19,000	24,000	50,000
	土日・祝日		13,000	23,000	28,000	58,000
楽屋	楽屋 1		500	1,000	1,400	2,900
	楽屋 2		800	1,600	2,100	4,500
	楽屋 3		800	1,600	2,100	4,500

## 【練習室】

[単位：円]

施設	区分	1時間あたり料金		全日料金	
		平日	日・祝日	平日	日・祝日
練習室		3,500	4,000	42,000	48,000
練習室		1,100	1,400	13,200	16,800
練習室		1,000	1,300	12,000	15,600
練習室		1,200	1,500	14,400	18,000
練習室		500	600	6,000	7,200
練習室		500	600	6,000	7,200

## ホール等利用申込期間（参考案）

	区 民	一 般	行 政
大ホール	使用日の属する月の 12ヶ月前の月の初日から	使用日の属する月の 11ヶ月前の月の初日から	少なくとも区民の使用申込受付開始の 1 カ月前から使用申込を受け付ける
小ホール	使用日の属する月の 12ヶ月前の月の初日から	使用日の属する月の 11ヶ月前の月の初日から	
練習室	使用日の属する月の 12ヶ月前の月の初日から	使用日の属する月の 6ヶ月前の月の初日から	
練習室	使用日の属する月の 3ヶ月前の月の初日から 但し、小ホールのリハーサル室として使用する場合は、小ホール申込受付日と同様	使用日の属する月の 2ヶ月前の月の初日から 但し、小ホールのリハーサル室として使用する場合は、小ホール申込受付日と同様	
練習室 ~	使用日の属する月の 3ヶ月前から	使用日の属する月の 2ヶ月前から	

## 現公会堂「付帯設備・器具使用料」

付帯設備・器具名		単価	付帯設備・器具名		単価
1. ピアノ		5,000	18. アンプスピーカーシステム		6,200
2. オーケストラピット		6,000	19. ボーダーライト		1,000
3. 反響板		7,200	20. フットライト		600
4. 所作台		5,000	21. ピンスポットライト	アーク型	1,900
5. 金びょうぶ		900		ランプ型	400
6. 舞台せり上げ装置		1,000	22. ストリップライト		100
7. マイク 口ホン	コンデンサータイプ	100	23. アッパーホリゾントライト		1,500
	ダイナミックタイプ	100	24. ロアーホリゾントライト		1,600
	ステレオタイプ	400	25. スポットライト		100
8. ワイヤレスマイク		400	26. エフェクトマシン		200
9. マイクエレベーター装置		1,100	27. ミラーボール		100
10. マイク三点つり装置		2,200	28. 照明セット	A	6,000
11. レコードプレーヤー		600		B	7,700
12. テープレコ ーダー	オープンリール	300		C	12,000
	カセット	100	29. 調光装置		5,500
13. CDプレーヤー		100	30. 35ミリ映写機		10,000
14. DATプレーヤー		100	31. 16ミリ映写機		3,200
15. サブミキサー		400	32. スクリーン		1,000
16. ステージスピーカー		1,000	33. 持込器具の電源 ( 1 k w )		100
17. はね返りスピーカー		200			

## 地域区民センター音楽練習室使用料

[ 単位：円 / 1時間あたり ]

センター名	室名	面積(m <sup>2</sup> )	午前	午後	夜間
荻窪	音楽室	79.3	1,400	1,800	1,800
高井戸	音楽室	84.0	1,400	1,800	1,800
西荻	第1音楽室	49.9	800	1,000	1,000
	第2音楽室	58.8	900	1,100	1,100
阿佐谷	音楽室	85.1	1,400	1,800	1,800
高円寺	第1音楽室	86.1	1,400	1,800	1,800
	第2音楽室	38.1	700	800	800
永福和泉	第1音楽室	71.7	1,200	1,600	1,600
	第2音楽室	45.4	800	1,000	1,000
井草	第1音楽室	46.7	800	1,000	1,000
	第2音楽室	84.3	1,400	1,800	1,800

友好提携オーケストラのホール等利用について

1 日本フィル交響楽団との友好提携事業について

区は、日本フィル交響楽団と平成 6 年 7 月に友好提携を締結し、以降、以下の内容について相互協力を行ってきた。

(1) 区の日本フィル交響楽団に対する協力

区主催の演奏会及び同楽団の定期演奏会等のリハーサル会場の提供。なお、使用に際しては、優先的使用申請を認め、使用料を免除する。

(2) 日本フィル交響楽団の区に対する協力

ア 区主催の演奏会その他催しに協力する。

イ 区の求めに応じて定期演奏会等の総合リハーサルを区民に公開する。

(3) 相互協力に関する事業内容

ア リハーサル会場の提供

杉並公会堂ホール及びセッション杉並ホールの提供・・・計 50 回 / 年程度

イ シーズンコンサート

年 4 回 (春、夏、秋、冬)

ウ 区役所ロビーコンサート

年 2 回 (七夕、クリスマス)

エ リハーサルの公開

年 4 回程度 (概ね公会堂 3 回、セッション 1 回)

オ 小・中学校音楽鑑賞教室

年 8 回程度 (小編成の楽団による出張音楽教室等)

カ 出張コンサート

年 6 回程度 (小編成の楽団による福祉施設等への出張コンサート等)

キ その他

区記念行事に係るコンサート、オーケストラによる小・中学校音楽鑑賞教室 (公会堂等)、子供のためのワークショップ等

2 日本フィル交響楽団の今後の公会堂利用について

区は、公会堂改築後においても、日本フィル交響楽団と引き続き友好提携に基づいた事業協力を継続していくものであるが、リハーサル会場については以下の内容を想定している。

(1) 原則として、オーケストラが年間必要とするリハーサル日数を公会堂施設で行うこと。

(2) リハーサル会場としての公会堂ホール及び練習室 について、概ね以下の日数 (年間 100 日程度) で実施すること。

ア 大ホール・・・年間 40 日程度

イ 練習室・・・年間 60 日程度

現公会堂の管理運営に関する資料

1 現公会堂管理運営体制

(1) 事務分掌

ア ホール・集会室（大集会室、特別集会室、第1～3集会室）の施設利用受付及び貸出、その他関連業務

イ 施設の維持管理（各種業務委託による）、備品等の管理

(2) 職員体制

区職員 6名、嘱託員 3名

2 現公会堂の駐車場・駐輪場等について

(1) 駐車場

ア 駐車場の規模

概ね300㎡、搬出・入車両1台、乗用車10台程度

イ 駐車場の使用

駐車可能な台数の範囲において、ホールを使用する主催者、集会室の利用者等の使用を原則とする。なお、使用料は徴収していない。

(2) 駐輪場

現施設の敷地内において、駐輪の場を無料にて提供している。開催内容により、駐輪台数の幅はあるが、現状での最大駐輪台数は200台程度である。

(3) 喫茶店及び売店について

平成8年度まで、公会堂中二階・喫茶室において、喫茶店・売店業者が営業を行っていた（行政財産使用料条例に基づく使用）が、平成9年度以降の営業はない。

## 現公会堂施設運営に係る収支状況（平成3～9年度）

[単位：円]

項 目		平成9年度	平成8年度	平成7年度	平成6年度
歳入	ホール使用料	19,464,250	18,709,850	19,515,800	22,309,500
	集会室使用料	5,300,300	4,917,200	5,207,650	5,454,200
	備付器具・使用料	2,667,650	2,846,450	2,895,600	3,221,800
	その他	105,223	391,163	593,128	617,609
	[計]	27,537,423	26,864,663	28,212,178	31,603,109
歳出	建物総合管理	42,898,983	41,621,896	42,480,002	41,724,855
	舞台技術管理委託	23,772,000	23,094,660	23,094,660	22,866,000
	施設設備修繕、改修	7,474,714	13,299,615	4,240,013	6,433,422
	光熱水費	14,972,514	14,654,660	16,269,936	20,947,844
	維持管理・運営業務費	2,513,300	2,003,134	6,330,150	2,260,541
	[計]	91,631,511	94,673,965	92,414,761	94,232,662

項 目		平成5年度	平成4年度	平成3年度
歳入	ホール使用料	23,131,900	25,144,700	27,551,250
	集会室使用料	6,196,300	5,055,600	6,547,820
	備付器具・使用料	3,276,050	4,236,000	6,407,100
	その他	621,167	587,312	573,411
	[計]	33,225,417	35,023,612	41,079,581
歳出	建物総合管理	44,954,366	43,897,165	41,612,499
	舞台技術管理委託	22,773,300	21,877,200	20,740,080
	施設設備修繕、改修	4,543,442	8,585,780	5,039,646
	光熱水費	21,353,504	22,056,931	20,770,700
	維持管理・運営業務費	9,651,810	5,615,866	8,514,048
	[計]	103,276,422	102,032,942	96,676,973

区職員の人件費は含んでいない。