

区部ユース・プラザ運営等事業

業務要求水準書

(修正版)

令和5年8月10日

東京都

目 次

第1 総則	- 1 -
1 施設の設置目的	- 1 -
(1) 青少年の自立と社会性の発達を支援	- 1 -
(2) 生涯学習の振興	- 1 -
2 本書の位置づけ	- 1 -
第2 基礎情報	- 2 -
1 敷地条件	- 2 -
2 適用法令	- 2 -
(1) 法令等	- 2 -
(2) 都条例	- 3 -
3 施設概要	- 3 -
4 余熱利用	- 4 -
5 その他留意事項	- 4 -
(1) 塩害	- 4 -
(2) メタンガス	- 4 -
(3) 地盤沈下	- 4 -
第3 運營業務要求水準	- 5 -
1 基本的な考え方（運営理念）	- 5 -
(1) だれにでも開かれた親しみやすい施設	- 5 -
(2) リーズナブルな利用料金の設定	- 5 -
(3) 快適なサービスの提供	- 5 -
(4) 創造と発信の重視	- 5 -
2 施設提供業務	- 5 -
(1) 対象者	- 5 -
(2) 対象施設	- 5 -
(3) 基本的業務内容	- 6 -
(4) 開館日及び開館（利用）時間等	- 7 -
(5) 利用料金	- 8 -
(6) 利用者の決定及び料金の徴収方法	- 9 -
(7) その他の留意事項	- 11 -
3 社会教育事業の実施	- 13 -
(1) 業務内容	- 13 -
(2) 都と事業者の協働と役割分担	- 14 -
4 青少年の活動に関する相談の対応、情報収集・提供（サード・プレイスの運営）	- 15 -

(1) 概要	- 15 -
(2) 活動に関する相談の対応.....	- 15 -
(3) 活動情報の収集と提供.....	- 15 -
(4) 活動支援プログラムの作成.....	- 16 -
(5) ユーススタッフの活用.....	- 16 -
(6) その他	- 16 -
5 レストラン・売店の経営.....	- 16 -
(1) レストラン	- 16 -
(2) 売店	- 17 -
(3) 留意事項	- 17 -
6 文化・スポーツ教室等の主催等施設の有効利用.....	- 17 -
(1) 趣旨	- 17 -
(2) 業務の内容	- 17 -
(3) 留意事項	- 18 -
7 営業及び広報活動.....	- 18 -
(1) 営業活動	- 18 -
(2) 広報活動	- 18 -
(3) 留意事項	- 18 -
(4) その他	- 19 -
8 その他	- 19 -
(1) 利用者モニタリング.....	- 19 -
(2) 夢の島公園内諸施設及び近隣施設との連携.....	- 19 -
(3) 企業協賛金の獲得等.....	- 19 -
(4) 運営開始前の業務.....	- 20 -
(5) 感染症拡大防止.....	- 21 -
(6) 事業運営の工夫.....	- 21 -
(7) 東京都が実施する事業への協力.....	- 21 -
第4 維持管理業務要求水準.....	- 21 -
1 修繕業務	- 21 -
(1) 計画修繕	- 21 -
(2) 経常・計画外修繕.....	- 21 -
2 清掃管理業務	- 22 -
(1) 業務対象	- 22 -
(2) 業務内容	- 22 -
(3) 要求水準	- 22 -

3 設備機器運転管理業務	- 24 -
(1) 業務対象	- 24 -
(2) 業務内容	- 25 -
(3) 要求水準	- 25 -
4 保安警備業務	- 26 -
(1) 業務対象	- 26 -
(2) 業務内容	- 26 -
(3) 要求水準	- 26 -
5 植栽管理業務	- 27 -
(1) 業務対象	- 27 -
(2) 業務内容	- 27 -
(3) 要求水準	- 27 -
第5 その他	- 28 -
1 施設名称について	- 28 -
2 運営体制の整備等	- 29 -
(1) 全般的事項	- 29 -
(2) 社会教育業務に関する職員配置	- 29 -
(3) 社会教育事業の実施体制	- 29 -
3 都への報告等	- 30 -
(1) 都への報告	- 30 -
(2) 規則、様式の整備	- 30 -
(3) 諸様式の整備	- 30 -
4 備品等の整備、更新	- 30 -
(1) 全般的事項	- 30 -
(2) 備品の管理	- 31 -
5 義務的自主事業	- 31 -
(1) 考え方	- 31 -
(2) 事業の実施にあたっての留意事項	- 31 -
6 民間提案事業	- 31 -
(1) 考え方	- 31 -
(2) 施設整備にあたっての留意事項	- 32 -
(3) 運営にあたっての留意事項	- 32 -
別紙1 熱利用について	- 33 -
別紙2 塩害対策について	- 38 -
別紙3 基本料金案	- 39 -
別紙4 利用料金（前事業者設定）	- 42 -

別紙 5	区部ユース・プラザ整備等事業における連携施設.....	- 44 -
別紙 6	夢の島公園駐車場利用料金について.....	- 45 -
別紙 7	「社会教育事業の実施」補足説明.....	- 46 -
別紙 8	長期修繕計画（別添エクセルファイル）	

第1 総則

1 施設の設置目的

区部ユース・プラザは、青少年の自立と社会性の発達を支援することと、生涯学習の振興を図ることの2つの目的を持ち、「民間資金等の活用による公共施設等の整備の促進に関する法律」に基づく特定事業として運営するものである。

(1) 青少年の自立と社会性の発達を支援

青少年期は、社会人として自立するための前段階（準備期）であり、自己を確立し、社会との関係を考えながら社会性を身につけていく時期に当たり、青少年が自分自身を知るとともに主体的に社会との接点を持っていく経験が必要である。

しかし、近年、少子化や地域の間関係の希薄化に伴い、青少年が社会性を身につけていく上で必要な、多様な人々との交流・集団活動の経験や直接体験の機会が不足している。そこで、青少年の社会性の発達を支援する観点から、多様な人々が集まり、様々な活動を通じて、青少年が集団の中での交流や自己表現を経験することのできる機会と場を提供するために、ユース・プラザを設置する。

(2) 生涯学習の振興

また一方、青少年に限らず、人々が生涯を通じて、自ら学び、文化やスポーツに親しむ機会を充実させていくことは、都民の生活を豊かにし、活力ある社会を築いていく上で極めて重要である。

そのため、都内にある様々な施設等を、都民の生涯学習のための資源として有効に活用していくことが、行政サービスの効率化の観点からも求められている。

ユース・プラザにおいても、上記の青少年に焦点を当てた施設であることに加えて、その施設や機能を有効に活用し、都民の生涯学習の場としての役割を持たせる。

2 本書の位置づけ

区部ユース・プラザ運営等事業業務要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、東京都（以下「都」という。）が、区部ユース・プラザ運営等事業（以下「本件事業」という。）の業務を遂行するに当たり、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に交付する「入札説明書」と一体のものとして、本件事業の遂行に関し、都が選定事業者（以下「事業者」という。）に要求する業務水準を示すものであり、本件事業の入札参加者の提案にかかる具体的な指針である。

第 2 基礎情報

1 敷地条件

- (1) 所在地 東京都江東区夢の島 3 番 2
- (2) 敷地面積 27,022 平方メートル
- (3) 区域 都市計画区域 (市街化区域)
- (4) 用途地域 第一種住居地域
- (5) 防火地域 準防火地域
- (6) 建ぺい率 60 パーセント
- (7) 容積率 200 パーセント
- (8) その他
 - ア 第 2 種高度地区
 - イ 日影規制区域 (4 時間、2.5 時間、4 メートル)
 - ウ 都市計画公園

2 適用法令

事業者は、本件事業を実施するにあたって、以下のほか、必要な法令等を遵守するものとする。

(1) 法令等

- ア 都市公園法 (昭和 31 年法律第 79 号)
- イ 建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
- ウ 消防法 (昭和 23 年法律第 186 号)
- エ 都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号)
- オ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 (平成 18 年法律第 91 号)
- カ 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)
- キ 社会教育法 (昭和 24 年法律第 207 号)
- ク 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律 (平成 25 年法律第 65 号)
- ケ 旅館業法 (昭和 23 年法律第 138 号)
- コ 建設業法 (昭和 24 年法律第 100 号)
- サ 水道法 (昭和 32 年法律第 177 号)
- シ 下水道法 (昭和 33 年法律第 79 号)
- ス 電気事業法 (昭和 39 年法律第 170 号)
- セ ガス事業法 (昭和 29 年法律第 51 号)
- ソ 労働基準法 (昭和 22 年法律第 49 号)
- タ 労働安全衛生法 (昭和 47 年法律第 57 号)
- チ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (昭和 45 年法律第 137 号)
- ツ 水質汚濁防止法 (昭和 45 年法律第 138 号)

- テ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ト 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ナ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ニ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ヌ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- ネ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ノ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ハ その他関係法令

(2) 都条例

- ア 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
- イ 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- ウ 東京都立公園条例（昭和 31 年東京都条例第 107 号）
- エ 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
- オ 火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）
- カ 都市計画法に規定する開発許可等の基準に関する条例（平成 13 年東京都条例第 85 号）
- キ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号）
- ク 東京都廃棄物条例（平成 4 年東京都条例第 140 号）
- ケ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）
- コ 旅館業法施行条例（昭和 32 年東京都条例第 63 号）
- サ 個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年東京都条例第 130 号）
- シ 東京都障害者への理解促進及び差別解消の推進に関する条例（平成 30 年東京都条例第 86 号）
- ス その他関係条例

3 施設概要

施設の愛称		東京スポーツ文化館（B u m B）
施設概要	所在地	東京都江東区夢の島 3 番 2
	住居表示	東京都江東区夢の島 2-1-3（都立夢の島公園内）
	地域地区	準防火地域・第 2 種高度地区・日影規制
	用途地域	第一種住居地域
	指定建ぺい率	60%
	指定容積率	200%
	敷地面積	27,022 m ²
	建築面積	11,619 m ² （建ぺい率：43.00%）

延床面積	17,415 m ²
規模	既存棟 地下1階、地上2階 宿泊棟 地上4階
構造	既存棟 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 宿泊棟 鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
竣工	昭和51（1976）年（2023年現在 築47年）
増築	平成16（2004）年
施設内容	スポーツゾーン、文化・学習ゾーン、宿泊ゾーン、パブリックゾーン

4 余熱利用

現在区部ユース・プラザは、東京二十三区清掃一部事務組合が所管する新江東清掃工場（以下「清掃工場」という。）からの余熱を利用している。本件事業の維持管理業務開始後においても、既存棟及び宿泊棟について余熱の利用が可能である。

余熱利用の条件は別紙1に示すとおりである。余熱を利用する場合、事業者は余熱に関する協定を東京二十三区清掃一部事務組合と結ぶものとする。

なお、別紙1のとおり、余熱の供給停止の期間があるので、留意すること。

5 その他留意事項

(1) 塩害

夢の島公園は、運河に接している臨海部であるため、塩害に配慮した管理を行うこと。（塩害対策の詳細については、別紙2を参照）

(2) メタンガス

施設内の洞道ではメタンガス濃度を監視している。維持管理業務等のために作業員が立ち入る場合は洞道内の安全性を事前に確認すること。

(3) 地盤沈下

夢の島は現在でも地盤沈下が進行している。建物出入口等で外部との段差が著しくなり施設利用に支障をきたすことのないよう、適宜、修繕すること。

第3 運營業務要求水準

1 基本的な考え方（運営理念）

2の設置目的を、効果的、効率的に実現するため、特に以下の観点を重視して運営に当たる。

(1) だれにでも開かれた親しみやすい施設

使いやすい施設整備と都民の多様なニーズにタイムリーに応える魅力的な運営を心がけ、様々な人々が集う、にぎわいのある施設を目指す。

(2) リーズナブルな利用料金の設定

設置目的の確実な実現と、効率的な運営及び市場動向とのバランス等に配慮し、適正な料金及びサービスの構築を目指す。

(3) 快適なサービスの提供

民間に蓄積されたノウハウやサービス精神を導入し、より快適で良質なサービスの提供を目指す。

(4) 創造と発信の重視

青少年の多様な活動を積極的に支援するとともに、ユース・プラザに蓄積された成果等を広く外に向けてアピールし、青少年の文化創造・発信の拠点を目指す。

2 施設提供業務

(1) 対象者

自主的に活動する団体・サークル（特に青少年団体）、学校教育活動等の団体、スポーツ施設の個人利用者、及び社会教育事業の参加者を主たる対象とする。

これ以外の利用についても、施設を有効に利用する観点から対象とする。

(2) 対象施設

以下の各施設（民間提案事業及び義務的自主事業に伴う施設を除く。）を対象とする。

ア 文化・学習施設

(ア) ミュージックスタジオA、B

(イ) アクターズスタジオ

(ウ) クリエーションスペース

(エ) 研修ルームA、B、C

(オ) マルチホール

イ スポーツ施設

(ア) メインアリーナ

(イ) サブアリーナ

(ウ) フィットネスジム

(エ) フィットネススタジオ

- (オ) マルチスタジオA
- (カ) マルチスタジオB (旧柔道場)
- (キ) マルチスタジオC (旧剣道場)
- (ク) 屋内温水プール
- (ケ) アーチェリーフィールド
- (コ) スポーツサウナ&バス

ウ 宿泊施設

- (ア) 宿泊室
- (イ) ラウンジ
- (ウ) バスルーム
- (エ) ランドリー

エ その他の施設

- (ア) サード・プレイス (旧ユース・スクエア)
- (イ) キッズルーム
- (ウ) ワークルーム
- (エ) 保健室
- (オ) ストア
- (カ) レストラン
- (キ) エントランスホール

(3) 基本的業務内容

ア 利用の受付

事業者は、文化・学習施設、スポーツ施設、宿泊施設の利用に関する利用受付を行う。

イ 料金の徴収

事業者は、文化・学習施設、スポーツ施設、宿泊施設の提供に当たっての料金徴収業務を行う。

ウ 入館及び退館

事業者は、施設利用者の入館及び退館に関わる手続（鍵の授受、料金の精算、宿泊者名簿の受領等）を行う。

鍵の整備、貸し出し、回収及び管理に当たっては、団体利用が多いこと、複数団体が同時に滞在・利用していること等に留意し、利用者の利便性及び安全性に十分に配慮すること。

エ 利用者への支援

事業者は、施設利用者が円滑な活動及び快適な滞在ができるよう、その支援を行う。

(ア) 用具等の貸出

事業者は、利用者の活動等の便宜を図るために、各室の付帯設備以外に必要と思わ

れる備品、用具等を備え、利用者の希望に応じて貸し出す。

貸し出し物品の選定に当たっては、利用者の傾向及び要望、類似施設の状況等を勘案して行う。

(イ) 活動、生活等に必要な施設の提供

事業者は、利用者の活動及び滞在の便宜を図るため、上記(2)対象施設の「エ その他の施設」を利用者に提供する。

(ウ) その他

その他、活動及び滞在に関わる問い合わせ等への対応を行う。

オ その他窓口業務

事業者は、以下の業務を含め、施設利用者、来館者等に対して必要な対応を行う。

(ア) 電話・電子メール等での各種問い合わせへの対応

(イ) 来館者、見学者等への応接（施設の案内等）

(4) 開館日及び開館（利用）時間等

ア 運営開始日

令和6年4月1日とする。

イ 開館日

原則として、通年の開館とする。

ウ 開館時間

開館時間（来館者等が自由に立ち入れる時間）は、事業者が、活動施設の利用時間、活動準備等に要する時間、安全管理等を考慮して設定する。

また、夜間等、開館時間以外の時間の利用者の出入りについては、安全管理に十分配慮した上で対応すること。

エ 活動施設の利用時間

活動施設（文化・学習施設及びスポーツ施設）の利用時間は、原則として 9:00～22:00 とする。これ以外の時間の活動施設の提供については、事業者の判断により可能とする。

なお、スポーツサウナの利用開始時間は、遅くとも 13:00 からの提供とする。

オ 宿泊施設のチェックイン及びチェックアウトの時間

事業者は、宿泊室のチェックイン及びチェックアウトの時間を設定する。

なお、チェックイン以前及びチェックアウト以後の活動施設の利用希望が想定されるので、チェックイン及びチェックアウトの時間設定や当該利用者の荷物の保管等に配慮すること。

カ 休館等

事業者は、以下の理由がある場合は、施設の一部又はすべてを休館又は利用制限することができる。ただし、その場合は、必要最小限の期間及び施設にとどめるとともに、利用受付との関係に留意し、周知等のための十分な余裕を持って早期に決定すること。

- (ア) 清掃工場の余熱を利用している場合で、清掃工場からの熱供給の停止にともない、施設の一部（プール等）を休止せざるを得ないとき。（余熱利用の場合の熱供給停止、停止時の施設運営等の条件については別紙 1 を参照）
- (イ) 修繕工事を実施するため必要があるとき。
- (ウ) 利用者の安全を確保するため必要があるとき。
- (エ) 休館することについてやむを得ない事由があるとき。
- (オ) その他、事業者に合理的な理由があるとき。

(5) 利用料金

ア 基本料金体系

文化・学習施設、スポーツ施設及び宿泊施設の利用料金について、別紙 3 に示す基本料金案の 10%程度を上限として、事業者が設定するものとする。ただし、スポーツ施設の個人利用に係る利用料金は、団体利用に係る利用料金を踏まえ、基本料金案を参考として事業者が設定するものとする。

なお、文化・学習施設、スポーツ施設及び宿泊施設の利用について、令和 6 年 4 月 1 日以前より前事業者において、前事業者が設定した利用料金で、令和 6 年 4 月 1 日以降の予約受付を実施している。事業者は、適切な時期に新料金体系に切り替えるものとする。ただし、既に予約受付済の利用者については、予約受付時に提示した利用料金を、変更してはならない。

事業者は、施設の整備水準、経費、需要の見通し、現行施設及び類似施設の状況等を総合的に勘案し、より適切と思われる基本料金体系を設定し提案する。設定に当たっては、施設の設置目的及びその公共性並びに市場動向とのバランスに十分に配慮すること。

基本料金案は、前述のとおり一つの参考であり、必ずしもこれに縛られるものではないが、以下の点については、別紙 3 の基本料金案を変更してはならない。

- (ア) 文化・学習施設の利用及びスポーツ施設の団体利用における「青少年団体の利用」及び「一般の利用」の定義、並びに「青少年団体の利用」の場合の料金と「一般の利用」の場合の料金との差を設けること。
- (イ) スポーツ施設の個人利用における「少年」、「青年」及び「一般」の定義並びに「少年」の料金と「一般」の料金との差を設けること。
 - なお、「青年」及び「一般」は、料金の差を設けなくてもよいが、「青年」と「一般」をそれぞれ集計できるようにすること。
- (ウ) 宿泊施設の利用における、「少年」、「青年」及び「一般」の定義、並びにこれらの利用において、それぞれの利用料金に差を設けること。

《付帯設備の料金》

事業者は、施設の利用に伴う付帯設備及び備品等の利用について、施設の整備水準、

現行施設及び類似施設の状況等を勘案して、利用料金（無料も可）を設定することができる。

イ 利用料金の割引、割増等

事業者は、利用の促進を図り、又施設の有効利用を促進するために、基本料金体系に対して、割引、割増等の各種料金を設定することができる。

(ア) 割引

事業者は、自己の使用のほか、施設の有効利用、利用の促進、利用者の利便性の向上、公共性等を勘案し、各種の割引料金（曜日や時期による割引、複数施設の利用に伴う割引、宿泊者の活動施設料金割引、学校利用の割引等）を設定することができる。

(イ) 割増

① 文化・学習施設及びスポーツ施設

営業目的での利用に貸し出す場合には、割増料金を設定すること。

事業者は、設置の目的、本来の対象である自主的な団体等の料金との明確な差、類似施設の状況等を考慮し、その場合の料金を設定する。

営業目的での利用とは、利用者が本件施設の文化・学習施設又はスポーツ施設を使用して実費相当額を超えた参加料の徴収又はこれに類する取扱いをする活動を行うために使用する場合をいう。

② 宿泊施設

本件施設の文化・学習施設、スポーツ施設又は近隣の連携施設（別紙5のとおり）を利用する活動のための宿泊及び本件施設が主催する宿泊を伴う事業等以外の宿泊施設の利用（例えば、観光、ビジネス等での利用）について、割増料金を設定する。事業者は、設置の目的、本来の対象である本件施設の文化・学習施設、スポーツ施設又は近隣の連携施設を利用する活動のための宿泊等の料金との明確な差、類似施設の状況等を考慮し、その場合の料金を提案する。

(ウ) 延長料金

事業者は、活動施設の利用可能時間の設定等に応じた、活動施設利用料金の延長料金を設定することができる。

ウ 特別プラン

事業者は、各種のプログラム等（本件施設、周辺施設等を活用したプログラム、サード・プレイスで提供する活動支援プログラム、近隣等の見学・観光等）をあらかじめセットにしたユース・プラザ利用プラン等の特別プランを設定することができる。

(6) 利用者の決定及び料金の徴収方法

ア 利用の受付

(ア) 利用受付体系の設定

文化・学習施設、スポーツ施設及び宿泊施設の利用受付体系については、事業者が

設定するものとする。

事業者は、以下に示す条件を満たした上で、自らの運営の方法、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。設定に当たっては、公平性及び透明性の確保に十分に配慮すること。

- ① 文化・学習施設、スポーツ施設及び宿泊施設の受付時期は原則として同一とする。
- ② 文化・学習施設、スポーツ施設及び宿泊施設を利用する青少年団体の利用については休日等の利用について他よりも一定期間優先して受け付ける。

「青少年団体」とは、22歳以下の者及び大学生以下が過半数を占める4名以上の団体をいう。

「休日等の利用」とは、以下の利用をいう。

対象時期	該当する利用
土曜日・日曜日	・当日の日帰り ・前日（金曜日・土曜日）の宿泊
祝日	・当日の日帰り ・前日の宿泊
都内の公立学校の長期休業期間 （春・夏・冬）	・当日の宿泊・日帰り ・長期休業初日の前日の宿泊

- ③ 予約について、都民が優先して利用できる受付体系であること。
- ④ 以下に掲げる利用の申込みについては、上記(6)ア(ア)で設定した受付開始以前の受付期間を設けること。

- a 区市町村若しくは区市町村教育委員会が主催又は共催する事業
- b 都内の幼稚園、小学校、中学校、高等学校及び特別支援学校が行う学校教育活動としての利用
- c 全都レベル以上のスポーツ大会や交流・研修事業
- d その他、上記に準ずると特に認められる場合

なお、東京都又は東京都教育委員会が主催若しくは共催する事業は、随時受け付けること。

- ⑤ スポーツ施設の個人利用については、利用当日の受付とする。

(イ) 受付方法

事業者は、電話、インターネット等、通常想定される方法を使用した受付の仕組みを設定する。この際、障害のある人に対する配慮に努めること。

設定に当たっては、受付可能な時間（インターネットによる24時間受付等）を含め、利用者の便宜を特に考慮すること。

また、事業者は、受付及び受付後の確認に必要な書式・様式等を定めることができる。その場合は、利用者の便宜に配慮し、できるだけ簡素なものとする。

(ウ) 空室状況の公開

利用者の申込みの利便を図るとともに、利用受付制度の透明性・公平性を確保するため空室状況については、常に公開すること。

公開に当たっては、インターネット等を活用するなど、だれでも即時に情報を得ることができるよう工夫すること。

また、事業者は、適正で効率的な施設提供を行い、より多くの団体に利用機会を提供するために、キャンセル待ちの仕組み等を作ることができる。

イ 利用者の決定

事業者は、利用者の決定に係る方法、手続、利用を認めない場合等を設定する。

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。

例えば公平性を担保する上では、受付順（先着順）等が考えられるが、その場合は多様な受付方法（電話とインターネットの関係等）による順位の判定の混乱が予想されるので、十分な工夫をする必要がある。

また、時期等により決定方法に差を設けること（例えば、通常は先着順だが、利用の申込みが殺到する時期は抽選とする等）も可能とする。

ウ 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。

また、事業者は、施設利用の確実性の確保（安易なキャンセルの予防等）のために、予約金、キャンセル料等の仕組みを設定することができる。

なお、前事業者が受付を行った令和6年4月1日以降の施設利用予約については、利用料金の徴収を行っていないため、事業契約締結後、別紙4の利用料金（前事業者設定）に基づき、予約者から利用料金を徴収すること。別紙4の利用料金に定めのないサービス（食事等）の予約については、その詳細及び料金を含め、予約者と調整すること。

(7) その他の留意事項

ア 案内表示等

当日の施設利用状況や各種の情報を知らせる案内表示システム、館内放送システム等を設ける等、利用者の館内移動や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。特に、緊急時等における聴覚障害者、視覚障害者等への情報伝達が確実に行えるようにすること。

イ スポーツ施設

(ア) 屋内プールの監視業務

事業者は、屋内プールの利用に当たっての安全を確保するための監視業務を行い、事故防止に万全を期すこと。

(イ) スポーツサウナの受付業務

スポーツサウナは、宿泊者の浴場を兼ねているため、スポーツサウナの受付等に当たっては、混乱の生じないよう十分に配慮すること。

なお、ユース・プラザにおけるタオルの貸し出しの有無、方法等については、浴場利用料金の設定を勘案して事業者の判断により設定する。

ウ 宿泊施設

(ア) 宿泊室の清掃及びベッドメイキング

① 清掃

事業者は、宿泊施設の清掃を行う。ただし、利用者が事前に希望した場合は、利用者に自主的な清掃を行わせることができる（例えば、少年団体等が、子供たちへの教育活動の一環として、自ら泊まった部屋の清掃を行わせる場合等）。その場合でも最終的には事業者が確認することとする。

② ベッドメイキング

a 事業者は、団体タイプの部屋について、リネン類の配布及び回収を行う。

b 事業者は、個室タイプの部屋について、ベッドメイキングを行う。ただし、利用者が事前に希望した場合は、利用者に自主的な作業を行わせることができる（例えば、少年団体等が、子供たちへの教育活動の一環として、自ら泊まるベッドの準備をさせる場合等）。

(イ) ラウンジ

宿泊者の休憩、懇談等の場として、滞在を快適にするために必要と思われる環境（例えば、テレビ等を見ることが出来る等）を保つこと。

エ 浴場利用

事業者は、既存棟及び宿泊棟の浴場を運営する。

(ア) 既存棟の浴場

スポーツサウナと兼用で運営するため、本件施設の宿泊施設利用者以外の利用も可能とするが、本件施設の宿泊利用者の利用は、無料とする。宿泊利用者以外の浴場利用については、スポーツ施設の個人利用料金に基づく料金を徴収する。

営業時間は、スポーツ施設の個人利用としての設定に基づくが、本件施設の宿泊利用者は 16:00～22:00 は必ず利用可能とすること。

(イ) 宿泊棟の浴場

既存棟の浴場との関係等に配慮し、運営する（例えば、特別支援学校等の障害者団体等の利用に当たって、特別な施設・設備や貸切での利用が必要な場合に、当該団体の浴場利用を他の団体の利用に優先させる等） 事業者は、浴場の利用可能時間を設定する。ただし、開館日の 16:00～23:00 は必ず利用可能時間を含むこととする。

オ 保育室

文化・学習施設及びスポーツ施設を利用する団体等が幼児の保育を必要する場合に、保育室を提供する。保育室は、利用団体の責任において利用するものとする。

事業者は、保育室の利用に係る手続等を定め、受付及び利用の決定を行う。その際は、利用を希望する団体に対して、利用に当たって事故等のないよう、保育者の確保、幼児の健康状態の把握等を利用団体の責任において確実にを行うことを求めることとする。

カ 活動支援室（印刷室）

本件施設の利用団体等が、活動に必要な資料等の作成に伴うOA機器等の使用、印刷、軽作業等のできる場所として提供する。

活動支援室の利用は無料とするが、用紙等の消耗品の利用に対しては、対価を徴収することができる。

キ 駐車場の利用

(ア) 夢の島公園駐車場

本件施設利用者の駐車は、都立夢の島公園駐車場を利用する。利用の方法は、駐車場管理者が定める利用料金、規則等による（別紙6参照）。

(イ) 敷地内駐車場

本件施設の敷地内に整備する駐車場は、本件施設を利用する障害者の駐車、本件施設利用者等の荷物等の積み下ろしに伴う一時的な停車等、自動車の使用が特に必要な場合に使用する。なお、敷地内の駐車場利用者も公園駐車場の出入口（料金ゲート）を経由して出入りする。

ク 急病等への対応

本件施設の利用者、来館者等の急な病気、けが等に対応できるよう、保健室、事務室等に簡易な薬品等の用意を行うとともに、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。

ケ 緊急時の対応

事業者は、災害等の緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保等及び必要な通報等についての対応計画を作成し、緊急事態の発生時には的確に対応すること。

また、事業者は、災害時等に都が緊急に避難場所として本件施設を使用する必要があるときは、都の指示により、優先して避難者等を受け入れることとする。

3 社会教育事業の実施

(1) 業務内容

設置の目的に沿った社会教育事業を実施する。

実施事業については、実施前年度の5月～7月に、都、事業者、有識者等で構成する社会教育事業等企画委員会を開催して社会教育事業の実施計画を決定する。

事業者は、以下の業務を行う。各業務等の考え方及び詳細については、別紙7に示すとおりである。

なお、令和6年度については、事業契約締結後に社会教育事業等企画委員会を開催し、事業提案を踏まえ社会教育事業の実施計画を決定する。

- ア 企画立案
- イ 社会教育事業等企画委員会への出席（都との協議）
- ウ プログラムの作成等
- エ 講師の委嘱
- オ PR及び問い合わせへの対応
- カ 応募受付
- キ 実施当日の準備及び運営
- ク 参加者へのアンケート調査の実施・アンケート調査結果の詳細分析
- ケ 参加者からの実施後の問い合わせ等への対応
- コ 実施結果の都への報告
- サ その他、事業等の趣旨を効果的に実現するため、又は準備及び実施を円滑に進めるために必要な業務

(2) 都と事業者の協働と役割分担

社会教育事業は、公共性、社会性が強く、行政施策として実施するものであるため、都は都政の方向性（都の行政計画や都生涯学習審議会の答申・建議等）を踏まえた、青少年教育をはじめとした社会教育に関する課題把握・解決の手法や情報と、民間（事業者）のノウハウ、情報及び行動力を合わせ、協働して事業化することで、より効果的・効率的な実施を図るものである。

社会教育事業に係る都と事業者の役割分担の基本的な考え方は、以下のとおりである。

ア 企画

社会教育事業の企画に当たっては、都は政策的要請の観点から、事業者は現場での問題意識や青少年のニーズ等の観点から、それぞれ企画を持ち寄り、社会教育事業等企画委員会において調整し、決定する。

社会教育事業等企画委員会は、都が事務局となり設定し、開催する。

イ 準備及び実施

事業者は、都の行政計画や生涯学習審議会の答申・建議等を把握・理解した上で、都に対して、準備及び実施に当たって必要な助言、情報提供を求めることができる。

都は、都の行政計画等や青少年教育に関する課題把握・解決の手法や情報を事業者に提供する。

ウ その他

事業者は、必要な場合及び都からの求めがあった場合は、準備及び実施に係る進捗よく状況を報告する。

都は、事業者が都の政策課題を踏まえた取組を展開しているか、モニタリングする。

4 青少年の活動に関する相談の対応、情報収集・提供（サード・プレイスの運営）

(1) 概要

ア 趣旨

青少年等の文化・スポーツを中心とした自主的な活動を促進するため、青少年の活動に関わる相談・問い合わせに対応して情報等を提供するとともに、利用団体や青少年（個人も含む。）をはじめとした来館者の交流と情報交換の機会や場を提供する。これらの機能を展開する場を「サード・プレイス」と称する。

サード・プレイスは、ユースワークを展開し、青少年たちが自由に交流し、相互承認できる場とする。

具体的には、日常的に予約なしで青少年たちが自由に立ち寄れる場所で、掲示・展示スペースのほか、ミニステージや多目的スペース等を備え、簡易なイベントや相談等の対応に使える空間を想定している。

場所については、前事業（旧ユース・スクエア）の設置場所に加え、利用可能な部屋を活用する等、より良いあり方を提案すること。

（具体例：予約のない日は、マルチホール等他のスペースを活用）

また、サード・プレイスの企画・運営等に青少年に関わる仕組みを作り、青少年が自主的・主体的に活動する経験ができる場とすること。

イ 業務内容及び留意事項

事業者は、サード・プレイスに係る設置・企画、準備、実施業務を行う。

サード・プレイスの運営に当たっては、設置の目的に基づき、利用団体や訪れる青少年の傾向、本件施設の他の事業や関連施設等との連携、社会状況の変化等に常に配慮し、それらに的確かつ柔軟に対応したものとなるよう心がけること。

各業務の考え方及び詳細については、以下の各項に示すとおりである。

また、企画及び実施に当たって、事業者は都に対して、青少年教育に課題把握・解決手法についての助言を求めることができる。都は、事業者に対して情報やノウハウの提供等の積極的な協力をを行い、事業者の業務が円滑に遂行できるよう支援する。

(2) 活動に関する相談の対応

事業者は、ユースワークの観点から、青少年が抱える様々な悩みや相談に乗るとともに、青少年のニーズを引き出し、ニーズに応じた活動が実施できるよう、支援する。

(3) 活動情報の収集と提供

青少年の自主的活動の振興のため、事業者は、下記の情報を収集、整理し、青少年データベースを作成するとともに、SNS等を通じて、積極的に情報発信、提供する。

ア 団体情報・活動情報

文化・スポーツ活動をはじめとした青少年へのユニバーサルアプローチを実施する

NPO や団体に関する情報を収集するとともに、それらの団体が実施する活動情報等をインターネットや SNS 等を通じて提供する。

イ その他の情報

行政機関や大学等高等教育機関や企業（営利目的のものは除く。）が実施する青少年対象事業に関する情報も併せて収集・提供する。

(4) 活動支援プログラムの作成

事業者は、区部ユース・プラザ、夢の島公園、近隣等を活用した活動プログラムを複数作成し、学校を始めとする利用団体が希望する場合に提供する。

(5) ユーススタッフの活用

事業者は、サード・プレイスで行われる上記各事業の企画、準備、実施等に青少年が関わることのできる仕組み（計画、PR、募集等を含む。）を作り、活動を希望する青少年をユーススタッフとして受け入れる。

(6) その他

その他、設置の目的に沿って、サード・プレイスの趣旨を効果的に実現するために有効と思われるイベント、展示、掲示等を行う。

5 レストラン・売店の経営

(1) レストラン

本件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、食事等を提供する。

ア 対象

主として本件施設利用者のために設置するが、公園利用者等に対するサービスも行う。

イ 内容及び料金

事業者は、レストラン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 留意点

(ア) 再調理場

特別支援学校等障害者の利用における再調理・再加工（フードプロセッサー等による粉碎や電子レンジによる硬さ調節等）の希望に対応できるよう、再調理場を提供すること。

再調理場の提供に当たっては、事前の申出・打ち合わせによる確認を行うなどの仕組みを作り、利用者の持込みによる事故・トラブル等が発生しないよう十分に注意すること。

(イ) 酒類の提供

酒類の提供に当たっては、青少年が多数利用する施設であることに留意して、方法、時間等を設定すること。

エ 営業時間

事業者は、レストランの営業時間を設定する。ただし、開館日については、以下の時間を必ず含むこと。

(ア) 朝食 7:00 ～ 9:00 (前日に宿泊利用ができない日を除く)。

(イ) 昼食 11:30 ～ 14:00

(ウ) 夕食 17:00 ～ 19:00

(2) 売店

本件施設利用者の利便の向上を図るために、物品を販売する。

ア 対象

主として本件施設利用者のために設置するが、公園利用者等に対してのサービスを行うこともできる。

イ 内容

事業者は、任意に販売する物品を決めることができる。ただし、施設利用者、特に宿泊利用者の利便に供するよう配慮するとともに、施設の設置目的等に配慮すること。

ウ 留意点

酒類の販売に当たっては、青少年が多数利用する施設であることに留意して、場所、方法、時間等を設定すること。タバコの販売は行わないこと。

エ 営業時間

事業者が設定する。設定に当たっては、夜間の飲食物や物品の購入も想定されるので、工夫すること。

(3) 留意事項

レストラン及び売店の営業に伴って発生する廃棄物処理費用や消耗品費用は、事業者の負担とする。

6 文化・スポーツ教室等の主催等施設の有効利用

(1) 趣旨

施設の有効利用の観点から、一般の施設利用が少ないことが見込まれる時期(平日等)において、文化・学習施設及びスポーツ施設を活用し、事業者のノウハウを生かした事業を実施することに努めるものとする。

(2) 業務の内容

施設提供業務及び社会教育事業を妨げない範囲で、広く都民の文化・学習活動、スポ

ーツ活動等の生涯学習機会の充実を図るための各種の事業（文化・スポーツ教室等）を企画・実施するよう努めるものとする。

(3) 留意事項

ア 事業者は、原則として参加者からの参加費をもって運営にあたる。

イ 公序良俗に反しないもので、関連する法令を遵守し、設置の目的及び運営理念等に沿った内容とする。

ウ 文化・スポーツ教室等を実施する場合、様々な利用者が利用できる取組となるよう配慮するものとする。

7 営業及び広報活動

(1) 営業活動

事業者は、本件施設の利用が見込まれる団体等への営業活動を行い、施設のPR及び利用促進に努める。

(2) 広報活動

事業者は、施設のPR及び情報提供のために、少なくとも以下の媒体の作成、配布、管理等を行う。

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 SNS等を活用した定期的な情報発信

エ 必要に応じて、SNS、インターネット、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ等の媒体を活用したPR

オ 事業報告書、事業概要等、本件施設の業務等を紹介する資料の作成・配布

(3) 留意事項

広報及び営業活動は、利用者分析等に基づいた効果的な活動を行うとともに、運営期間開始前から十分な余裕を持って開始し、運営開始後も適切な見直しを行うなど、効果的なものとなるよう留意する。

また、都のセキュリティポリシー等を参考として、情報セキュリティの体制をあらかじめ整備した上で、情報システムのメンテナンスを適切に行い、セキュリティの確保及び情報漏えいの防止を徹底すること。セキュリティに問題が生じた場合、事業者は、あらかじめ定めた事故等発生時の対応方針に基づき、速やかに対策の実施及び都への報告を行うこと。

(4) その他

都は、都又は都教育委員会が作成する媒体への掲載等、可能な範囲で広報活動への協力を行う。

8 その他

(1) 利用者モニタリング

事業者は、以下の方法により、利用者等の意見や要望を把握し、施設・社会教育事業の運営に反映させるよう努めるとともに、結果について都に報告すること。

ア 利用者アンケート

施設利用者を対象に、本件施設において提供するサービスの評価に関するアンケート調査を日常的に実施する。事業者は、アンケートの作成、回収及び分析を行う。

また、アンケートの回答に係る負担軽減の方策等について検討し、アンケートの回収率向上に努めること。

イ 利用者懇談会

施設利用者の中から希望する者を募り、施設の運営についての意見等を聞く利用者懇談会を、年に1回以上開催する。事業者は、日時等の設定、参加者の募集、会の運営等、開催に必要な業務を行う。

ウ 社会教育事業参加者アンケート

社会教育事業の参加者へのアンケートを実施する。事業者は、アンケートの作成、回収、分析及び事業の評価を行う。

(2) 夢の島公園内諸施設及び近隣施設との連携

区部ユース・プラザと夢の島公園内にある他の施設がお互いに連携することで、それぞれの施設の活性化を図り、公園全体のにぎわいを創出するよう努める。

また、区部ユース・プラザ整備等事業においては、別紙5に掲げる近隣施設と連携を図っている。事業者は、これらの施設との連携を継続するとともに、周辺地域にある他の施設との連携についても検討し、連携プラン（活動と一体となった宿泊プラン等）の作成等に努める。

(3) 企業協賛金の獲得等

ア 企業協賛金の獲得

本件施設における各種事業の実施に当たっては、趣旨に賛同する企業等からの協賛金等を活用し、事業参加者あるいは施設利用者がより低廉な料金で参加あるいは利用できるように努める。

協賛金の負担者に対しては、事業の実施に当たって協賛社名を掲載すること、案内等に広告を載せること等、協賛金額に応じたサービスの提供を行うことができる。

イ 広告

本件施設において、屋内広告を行うことができる。屋外広告については、自家用広告の表示は可能であるが、その場合は、関係法令の定めによる許可等が必要である。

(4) 運営開始前の業務

事業者は、契約締結日から本件施設の維持管理運営の開始以前に、以下の業務への対応及び引継ぎを行うこと。

なお、令和6年4月1日以降の施設利用その他サービス（食事等）に関し、前事業者が受け付けた予約については、事業契約締結後速やかに事業者が引き継ぐこと。なお、利用料金の徴収については、第3の2の(6)ウによるものとする。食事に関する予約については、食事の内容、方法等に関する情報が含まれるため、それらについても適切に引き継いだうえで利用者と協議及び調整を行うこと。

ア 営業活動及び必要な広報活動

イ 各種の問い合わせへの対応

ウ 利用受付及び必要に応じて料金の徴収業務

エ 社会教育事業の企画及び社会教育事業等企画委員会への出席

オ 青少年の活動に関する相談の対応、情報収集・提供（旧ユース・スクエアの運営）に必要な情報の収集、企画立案、プログラムの作成等

カ 運營業務計画書及び必要な業務報告書の都への提出

キ その他、開業を円滑に進めるため、又は開業後の運営を効果的にするために必要と思われる業務

(5) 感染症拡大防止

消毒液、スタッフ・利用者用マスク、検温器など、感染症等の予防及び対策に必要な備品を備えること。

感染症対策のため、都有施設の取扱いに準じて入退館時における利用者の手指消毒や検温、換気の徹底等、感染症対策に配慮した運営を行うこと。

国や都、関係機関から感染症の拡大予防に関する方針やガイドライン等が示された場合には、都との協議の上、それらを順守すること。

(6) 事業運営の工夫

事業者は、施設の設置目的が効率的に図られるよう事業運営の工夫を行うこと。また、都からこれらの観点からの事業協力を求められた場合には、可能な限り対応すること。

(7) 東京都が実施する事業への協力

事業者は、事業期間中、都又は都教育委員会が実施する事業の実施に当たり、施設の利用や業務の協力を求められた場合には、施設提供業務を妨げない範囲で協力すること。

第4 維持管理業務要求水準

1 修繕業務

(1) 計画修繕

事業期間にわたり、宿泊棟について、計画修繕を行うこと。

計画修繕とは、事業期間について、事業者が、別紙8に含まれる「長期修繕計画」に示す項目を必ず含めたプランを作成し、経常・計画外修繕の実施状況等も踏まえ、建築物・設備等の損耗、劣化を計画的に修繕することをいう。ただし、別紙8に含まれる「長期修繕計画」に示す項目に係る計画修繕の実施有無及び内容について、民間事業者提案の内容に要求水準書と異なるところのある部分については、民間事業者提案の内容が優先するものとする。

(2) 経常・計画外修繕

事業期間にわたり、本件施設について、経常・計画外修繕を行うこと。

経常・計画外修繕とは、計画修繕以外の修繕等であって、建物部位及び設備機器類並びに外構（構造物の周辺を含む。）について、その機能・性能の低下をもたらす部品・部材・部位を補修・交換すること等により、本件施設を供用可能かつ利用者の安全を確保した状態で維持することをいう。

<経常・計画外修繕を含む例>

- ・補修・交換する部品・部材を機能させるために必要となる、これと関連する他の部品・部材の交換及び更新

- ・地盤沈下が原因で発生した配管破損やスロープ端部の段差に対する修繕、陥没した舗装や植栽部分の補修・埋め戻し

< 経常・計画外修繕に含まない例 >

- ・構造体の補強
- ・建物部位の全面補修
- ・設備機器類の全面更新（電気設備、空調設備、給排水設備、昇降設備その他これに類する主要な設備の重要、全部又は大半の部分を含めて包括的に更新することをいう。）
- ・地盤沈下への根本的な対策

経常・計画外修繕は、事業者の判断と責任において迅速に実施する必要があるが、迅速に実施することが困難な事情がある場合には、修繕の実施時期、要否、可否その他必要な事項について、速やかに都に協議を行うこと。また、一定の規模（修繕費、工事範囲、工事期間等を踏まえて都と事業者において別途定める。）以上の工事については、事業者が工事の必要性を認識した後、速やかに都と協議を行うこととする。

2 清掃管理業務

(1) 業務対象

屋上を含む全館と区部ユース・プラザ敷地内とする。

(2) 業務内容

清掃管理業務については、良好な環境衛生、美観の維持はもとより、建材の健全なる保全を図る。

また、清掃箇所の状況を踏まえ、日常清掃と定期清掃を組み合わせで行う。

(3) 要求水準

項目	内容
ア 日常清掃 (ア) 床・壁・天井	仕上げに応じた適切な方法により、ほこり・ゴミ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つ。
(イ) エントランスホール・ラウンジ・サードプレイス・ギャラリ ー・廊下・階段等	① 屑入れの内容物処理を行い、容器は清潔な状態に保つ。 ② 入口のガラス、マット、金属部、カウンター、案内板、障壁部分は日常的に清潔・美観を保つ。 ③ ドアノブ、手すり、スイッチ回り等、直接手をふれる箇所は、特に清潔な状態に保つ。

(ウ) 便所・洗面所	<p>① 衛生陶器類は適切な方法で清潔な状態に保つ。</p> <p>② トイレトペーパー、石けん等、衛生消耗品は常に補充された状態にする。</p> <p>③ 扉、間仕切壁、洗面台、鏡等の付帯設備は汚れ・破損のない状態に保つ。</p>
(エ) 湯沸室	<p>① 茶殻、ごみ等を適切な方法で処理し、臭気が発生しないよう、清潔な状態に保つ。</p> <p>② 流し台周辺は、整理・整頓し、清潔・美観を保つ。</p>
(オ) エレベータ	<p>① 鏡、マット等の付帯設備の汚れ・破損のない状態に保つ。</p> <p>② 扉の溝は、ゴミ等のつまりがないよう、日常的に点検する。</p> <p>③ 手すり、スイッチ回り等、直接手をふれる箇所は、特に清潔な状態に保つ。</p>
(カ) 事務室 文化学習施設	<p>① 屑入れの内容物処理を行い、容器は清潔な状態に保つ。</p> <p>② テーブル、机、椅子、備品類は、清潔な状態に保つとともに、整理整頓を行い、常に利用しやすい状態に保つ。</p>
(キ) メインアリーナ、サブアリーナ、フィットネジム、フィットネススタジオ、マルチスタジオABC	<p>① 土砂、ほこりを除去し、清潔な状態を保たせるとともに、上足、下足の使い分けを徹底する。</p> <p>② 器具庫内の整理整頓を行い、常に利用しやすい状態に保つ。</p>
(ク) 浴場 (サウナ含む。)	<p>① 浴槽は毎日清掃を行い、清潔な状態に保つ。</p> <p>② カラン、シャワー、鏡等の付帯設備は汚れ・破損のない状態に保つ。</p> <p>③ 石けん等、衛生消耗品は常に補充された状態にする。</p>
(ケ) 宿泊室	<p>① 居室内、付帯設備、備品は清潔、美観を保たせるとともに、臭気がかもらないように、十分換気を行う。</p> <p>② シーツ、寝具、タオルは常に点検、交換、洗浄を行い、清潔な状態に保つ。</p> <p>③ バスルームは清潔な状態を保たせるとともに、洗面台、鏡等の付帯設備は汚れ・破損のない状態に保つ。</p> <p>④ トイレトペーパー、石けん等、衛生消耗品は常に補充された状態にする。</p>
(コ) レストラン	<p>① 食品衛生法等、関係法令を遵守する。</p> <p>② 厨房の排気は本件施設、及び周辺施設に悪影響を与えないよう、留意する。</p> <p>③ テーブル、机、椅子、備品類は、清潔な状態に保つとともに、整理整頓を行い、常に利用しやすい状態に保つ。</p>
(サ) 外構・室上	<p>① 排水口周辺の土砂を除去し、排水が詰まらないよう留意する。</p>

<p>イ 定期清掃 () 内の回数は参考値。 (ア) 床・壁・天井 窓ガラス</p>	<p>① 仕上げに応じた適切な方法により、ほこり・ゴミ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態を保つ。 ② 石床や弾性床は定期的（月 1 回）に、洗剤で清掃し床維持材を塗布する、又は同等の方法により清潔な状態を保つ。 ③ 窓は定期的（月 1 回）に外側、内側の清掃を行い、清潔な状態を保つ。</p>
<p>(イ) プール清掃</p>	<p>① プールの水槽は定期的（年 1 回以上）に水を抜き、水あか等を落とし、清潔な状態を保つ。 プールについては、遊泳プールの衛生基準について（厚生省衛生局長通知）、東京都プール等取締条例、東京都江東区プールの衛生管理に関する条例に従うこと。 ② 清掃に当たっては、塗装面を痛めないよう十分注意する。 ③ プールの開場中は、巡回点検を行い、必要に応じ随時清掃を行う。</p>
<p>(ウ) 照明器具清掃</p>	<p>定期的（年 1 回）に電灯（取付け金具を含む。）の清掃を行い、適正な照度が得られた状態を保つ。</p>
<p>(エ) 害虫駆除・消毒</p>	<p>① 定期的（年 3 回）に施設内及びロッカー内のゴキブリ、ハエ、蚊、イエダニ、ネズミ等の駆除及び殺菌消毒を行う。 ② 使用薬剤は人畜に無害な薬剤を使用する。 定期的（年 2 回）に共同溝内の泥水をバキューム機等で吸い取り、水で洗浄する。共同溝の規模は下記のとおりとする。</p>
<p>(オ) 共同溝清掃</p>	<p>① 延長距離 254m ② 幅 3 m</p>

3 設備機器運転管理業務

(1) 業務対象

本件施設に設置された、下記、設備機器を対象とする。

ア 中央監視設備

イ 受変電設備、配電設備、負荷・弱電設備等の電気設備

ウ 熱源設備及び空気調和設備

エ 給排水衛生設備

オ 自動火災報知設備、防排煙設備等消防設備

カ 昇降機

キ 防火設備

ク 機械警備機器

ケ ビル管理法に基づく環境保持

(2) 業務内容

施設の機能を維持するとともに、施設利用者が快適に使用できる良質な衛生環境を提供するため、設備機器を确实、安全、有効に運転・監視・点検・対応を行う。業務は大別して、運転・監視業務、日常巡視点検業務、定期点検・測定・整備業務、法定点検及び結果の報告、図面・記録保管からなる。

(3) 要求水準

項目	内容
ア 基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ① 適切な運転操作により、良好、衛生的な環境の維持を図る。 ② 管理関係法令を厳守し、機器の機能保持のため計画的に保守・点検・整備を実施し、事故防止の安全と機器のライフサイクルを考慮した管理に努める。 ③ 機器の総合的機能を常に効率的、最良の状態に維持する。 ④ 経費節減及び省エネルギーの意義にのっとり経済的運動に努める。
イ 運転・監視業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 設備の適正な運用を図るために行う運転、監視及びこれに関連する電力、用水及び燃料等の需給状態を管理する。 ② 関係機器の運転状況を把握し、合理的な運転管理によりランニングコストの低減に努める。 ③ 設備に応じて適切な運転記録を取る。
ウ 日常巡視点検業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 日常の機器運転管理、並びに日、週及び月間の点検・整備を行う。 ② 点検により、設備が正常に機能しないことが明らかになった場合には適切な方法により対応する。 ③ 点検や対応を行う場合は必ず記録を残し、都の責任者から要求があれば速やかに提出できるようにしておく。
エ 定期点検・測定・整備業務	<ul style="list-style-type: none"> ① 法令点検及び機能保持のため、年1回以上運転中の機器を停止し、外観点検、機能点検、機器動作特性試験、整備業務を行う。 ② 点検により、設備が正常に機能しないことが明らかになった場合には適切な方法により対応する。 ③ 点検や対応を行う場合は必ず記録を残し、都の責任者から要求があれば速やかに提出できるようにしておく。図面、記録類は、規程に定められた下記の期間以上丁寧に取り扱い汚損、紛失のないよう適切な方法で保存、保管する。
オ 図面、記録類保管	<ul style="list-style-type: none"> ① 建築、設備関係図面 永 年 (配線図、平面図、配管図、各種施行図) ② 設備機器台帳、計器台帳、工具台帳 永 年 ③ 官庁届出控、報告控 永 年

	④ 年間、月例定期点検、測定記録	5 年
	⑤ 業務連絡簿	3 年
	⑥ 日誌（機器運転日誌、作業日誌）	3 年
	⑦ 日誌（透視点検記録）	3 年
	⑧ 事故、障害記録	3 年
	⑨ 補修、改修記録	3 年

4 保安警備業務

(1) 業務対象

対象範囲は建築物及びその敷地内とする。

(2) 業務内容

施設内安全確認と秩序、規律を維持し、防犯、防火、防災に対する業務を行う。本件施設は宿泊施設であるため、夜間の宿泊者の安全及び緊急時の対応については特に留意すること。

ア 定位置業務

- (ア) 部外者の出入状況確認
- (イ) 鍵の受渡、保管及び記録
- (ウ) 来訪者の応待、連絡
- (エ) 不審者の発見及び侵入阻止
- (オ) 急病等の発生時の対応
- (カ) 遺失品管理
- (キ) 警備日誌の作成

イ 巡回業務

- (ア) 各階戸締、消灯確認
- (イ) 侵入者、不審者の発見、排除
- (ウ) 各室、異常の有無の確認
- (エ) 各所の火災予防点検
- (オ) 警備日誌の作成

(3) 要求水準

項目	内容
ア 基本方針	本業務は建物の使用目的、使用内容を充分把握し、警備業法、労働基準法等関係法令及び監督官庁の指示を遵守し、館内の秩序、規律の維持に努め、防犯、防火、防災に万全を期し、建物利用者が安心と信頼を抱いて使用し得る環境の確保に務める。

イ 定位置業務	① 利用者に対し適切な接遇を行い、施設の品位を傷つけないように留意する。 ② 侵入者、不審者には、特に注意し犯罪の発生を防ぐ。
ウ 巡回業務	① 施設内に異常、侵入者、不審者、不審物、盗難、破壊行為等を発見した場合は、適切な初期対応をとる。 ② 防犯、防災に対して、日ごろからの未然防止に努める。

5 植栽管理業務

(1) 業務対象

本件施設敷地内の高木、灌木、芝生等の植栽及び植栽地内を対象とする。

(2) 業務内容

施設敷地内の植栽帯の美観を維持するため、せん定、病虫害駆除、施肥、地枝刈り込み、除草、清掃、灌水、根切り、台風対策、芝生目土等の業務を行う。

(3) 要求水準

項目	内容
ア 基本方針	① 管理に当たっては、利用者の安全を図るよう十分配慮する。 ② 管理においては、対象となる植物の特性、当該管理作業の目的、当該管理作業が対象植物に及ぼす影響の強さ等を十分理解し、特に、生き物としての植物に対する細心の注意を持って当たるよう努めるものとする。 ③ 使用薬剤、肥料等は環境及び安全性を考慮する。
イ せん定 (ア) 高木せん定	① 高木は適時にせん定を行うものとする。 ② 枯枝、著しく病虫害におかされている枝、通風、採光、架線、人の通行等障害となる枝、折損により危険をきたすおそれのある枝、生育上の不要枝等はせん定し、美観を保たせるとともに施設利用者の安全性も確保する。 ③ 樹姿および樹形の仕立ては、原則として自然形仕立とする。 ④ せん定方法は、各々の樹種、経常及び目的に応じて最も適当な方法により行う。 ⑤ 花木類は、原則として落下直後に行う。 ⑥ 夏期せん定は、原則として台風時期以前に完了する。

(イ) <small>かんぼく</small> 灌木刈り込み	<p>① 密生したふところ枝をすかし、下枝等の枯枝を取り除き、美観を保持させる。</p> <p>② 植え込み地内に入って作業する場合は、植え込み部分の枝を損傷しないように十分注意して作業を行う。</p>
ウ 病虫害防除	<p>① せん定又は薬剤により、病虫害を防除する。</p> <p>② アメリカシロヒトリ、テンマクケムシ等の幼令期に枝葉に集団で生活している場合はせん定防止とし、切り取った枝は、速やかに焼却処分する。</p> <p>③ 薬剤の使用に際しては、農薬関連法規及びメーカー等で定める使用方法を厳守し、人畜の安全及び対象樹木の薬害に十分注意する。</p> <p>④ 薬剤防除の実施に先立ち対象樹木の種類、病虫害の種類、使用薬剤、薬剤の使用方法及び実施日、天候の状況、施設利用者及び周辺居住者への周知徹底の方法について十分配慮する。</p> <p>⑤ 薬剤の使用時刻は、真夏は日中を避けなるべく夕方とする。</p>
エ 施肥	<p>① 肥料の使用に際しては対象樹木の種類によって適切な方法を取り、人畜の安全及び対象樹木の薬害に十分注意する。</p> <p>② 溝及び縦穴の掘削に際しては、樹根に損傷を与えないように注意する。</p>
オ 地枝刈り込み	<p>① 成長した茎葉を近辺の種目、草花、構造物等を損傷しないよう注意しつつ一定の高さに刈り込む。</p> <p>② 地枝が構造物に接する境界部分は縁切りをおこなう。</p>
カ 除草および清掃	<p>① 除草に際しては雑草の根を残さぬよう根ごと取り除き、低木、草花等に損傷を与えぬよう注意する。</p> <p>② 植栽地内の清掃を行い、美観を保つ。</p> <p>③ 雑草の目立つ6月から10月の間は、特に注意する。</p>
キ <small>かんすい</small> 灌水	<p>① 季節、天候、植栽の種類を考慮した、<small>かんすい</small> 灌水を行う。</p>
ク 根切り	<p>① 植栽の発育を助けるため、古い根を切ることにより、新しい根を発生させる。</p>
ケ 台風対策	<p>① 台風の襲来時期前に高木の支柱の点検を行ない、不良箇所については補修を行い、美観を保つ。</p>
コ 芝生目土	<p>① 芝生に対し、冬期、葉の隠れる程度の目土を行い、芝生が枯れるのを防ぐ。</p>

第5 その他

1 施設名称について

本件事業により運営される施設の名称は、東京スポーツ文化館とし、通称は運営主体と

なる事業者と都が、落札後に協議し決定するものとする。なお、前事業の通称「BumB」は前事業者の登録商標であり、継続して使用しようとする場合には、前事業者と協議を行う必要がある。

通称の検討に当たっては、以下の点に留意すること。

- (1) 施設の通称は、施設の設置目的及び基本コンセプトを踏まえ、施設イメージの向上に資するよう配慮する必要がある。
- (2) 施設の通称のPR効果をより高めるために必要な屋外広告表示については、関係法令の定めによる許可等が必要である。

2 運営体制の整備等

(1) 全般的事項

ア 事業者は、本件事業を円滑かつ適切に遂行することが可能な運営・維持管理体制を構築するものとする。特に本件施設は宿泊施設であるため、夜間においても、警備員等を必ず配置し安全管理や急病等への対応に万全を期すこと。

イ 運営に当たっては、アウトソーシングなど事業者の創意工夫により柔軟かつ効率的な運営体制を整える。

ウ 本件施設には、都職員は配置しない。

エ 本件施設内に設置する事務室等は本件施設の管理施設として設置するものであり、事業者（特別目的会社等）の本社を本件施設内に置く（法人登記をする。）ことはできない。

(2) 社会教育業務に関する職員配置

社会教育事業の実施、サード・プレイス等の運営については、社会教育に関する専門性が必要であるので、常勤専従の社会教育士又は社会教育主事任用資格取得者（以下「社会教育士等」という。）を配置すること。

ここでいう社会教育士とは、大学において、社会教育法第9条の4第3号に定める社会教育に関する科目の単位を修得した者又は同法第9条の5に定める講習を修了した者をいう。

(3) 社会教育事業の実施体制

事業者は、社会教育士等の指導・助言のもと、施設の管理・運営等を担う民間事業者と協力し、民間事業者が有するノウハウを一体的に活用することにより、よりよい社会教育事業や青少年のための場を作り上げていくこと。

3 都への報告等

(1) 都への報告

事業者は、各事業年度の業務計画書を作成し、事前に都へ提出する。また、各月ごとに業務報告書を作成し、都へ提出する。

(2) 規則、様式の整備

ア 利用約款の制定

事業者は、利用者が施設を利用するに当たって守るべき規則を定める。

喫煙については、法令や東京都受動喫煙防止条例に基づいた対応を行うこと。飲酒については、青少年が利用する施設であることに配慮し、場所を指定する等の配慮をすること。

これ以外の規則は、以下の観点に基づき事業者が定める。

- (ア) 利用者の活動・交流の機会や場所を公平に提供するため。
- (イ) 利用者のプライバシーを確保するため。
- (ウ) 利用者、従業員等の安全衛生を確保するため。
- (エ) 騒音等、他の利用者、近隣等への迷惑を事前に回避するため。
- (オ) 施設、備品等の破損、汚損等を防ぐため。
- (カ) 防犯のため。

なお、事業者が定めた規則については、都との協議を経た上で公表すること。

イ 規則違反への対応

利用者の故意又は重大な過失による規則違反があった場合は、利用を停止することができる。施設、備品等の破損については、利用者に対して実費弁償を請求することができる。

ウ 利用規則の改定

利用規則は、必要が生じた場合は都との協議により改定することができる。

(3) 諸様式の整備

事業者は、施設利用申込書をはじめ、施設の運営に必要な諸様式を定めるものとする。

4 備品等の整備、更新

(1) 全般的事項

事業者は、宿泊棟及び既存棟の備品について備品台帳を作成し、備品の管理を確実にを行うこと。

備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を必ず含むこと。

なお、備品とは、比較的長期間にわたって、その性質、形状を変えることなく使用に耐えるもので、購入予定価格が単価 10 万円以上の物品をいう。

(2) 備品の管理

備品については、都が無償で事業者に貸与する。その上で事業者は、以下の点に留意して必要な備品を整備する。

ア 事業者は、都から無償で貸与された備品のほかに運営上必要な備品の整備を行い、合わせて管理を行う。

イ 施設における活動に支障をきたさないよう、事業者は備品の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。

5 義務的自主事業

(1) 考え方

事業者は、本件施設の設置目的達成に貢献するため、事業期間にわたり、独立採算により、青少年らを対象とした「フットサル施設の提供及びフットサル施設を活用した本件施設の設置目的に合致する事業」を実施するものとする。

事業者は、フットサル施設を活用した事業に必要な都が所有する工作物を借り受けるものとする。工作物の使用料は免除する。

(2) 事業の実施にあたっての留意事項

ア 工作物の管理

工作物の維持管理は適切に行うこと。

工作物を更新する必要がある場合、更新について都と事前に協議の上で、事業者の費用負担において更新すること。

イ 事業の運営

フットサル施設を活用した事業に係る会計と区部ユース・プラザ本体の会計を別にする等、フットサル施設を活用した事業の実施が、区部ユース・プラザ本体の運営に支障を及ぼすことのないようにすること。

都の社会教育事業等のために、フットサル施設を使用する必要がある場合、日程調整その他必要な事項について都と協議すること。

6 民間提案事業

(1) 考え方

事業者は、本件施設のにぎわいの創出や夢の島公園等近隣施設利用者の利便の向上を図る観点から、自らの創意工夫による事業（以下「民間提案事業」という。）を行うことができる。

なお、民間提案事業も、土地使用料については免除する。

民間提案事業は、事業者の自発的な発案に基づく任意の事業である。提案及び実施が必ず必要なものではない。

(2) 施設整備に当たっての留意事項

ア 施設の新設

新たに施設を設置する場合は、都と協議の上、本件施設全体の施設との調和に配慮し、利用者に不便を来さないようにすること。

イ 許可申請等

事業者は、民間提案事業の施設の設置に当たっては、本件施設の本体施設とは別に、当該施設について必要な許可申請等を行うこと。

ウ 事業期間終了後の扱い

民間提案事業により整備された施設については、事業期間終了後、事業者の責任において原則として撤去し、又は都に無償で譲渡するものとする。

(3) 運営に当たっての留意事項

ア 事業場所等に関する法令（都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）等）を遵守すること。

イ 公序良俗に反するものは不可とする。

ウ 民間提案事業の収益は、利用者の利便の向上、営業広報活動の一層の充実、集客の向上等に資するよう努めること。

エ 民間提案事業に係る会計と区部ユース・プラザ本体の会計を別にする等、民間提案事業の実施が、区部ユース・プラザ本体の運営に支障を及ぼすことのないようにすること。

オ 民間提案事業の実施期間は、事業者の任意とする（本件事業の事業期間のすべてを含む必要はない。）

カ 事業期間中の民間提案事業の変更も可能とするが、その場合も本項目に示す事項を満たすこと。

別紙 1 熱利用について

本件施設における熱利用に関する条件は、下記のとおりである。

1 熱供給者

東京二十三区清掃一部事務組合（以下「清掃一組」という。）

2 熱が利用できる施設

既存棟及び宿泊棟

3 協定について

- (1) 事業者は清掃一組との間で熱供給に関する協定書を結ぶ。
- (2) 協定期間は令和 6 年 3 月 31 日～令和 11 年 3 月 31 日とする。
- (3) 熱供給に関して、疑義が生じた場合又は協定に定めのない事項については事業者と清掃一組で協議の上決定する。

4 供給条件

- (1) 熱供給量 最大 13.8GJ/時
- (2) 熱供給方式 高温水送水方式・既設配管から宿泊棟へは分岐する。
- (3) 熱供給単価 清掃一組が提示した設計単価とし、事業者は提示された単価で毎年度清掃一組と単価合意書を締結する。直近 3 か年における「清掃一組」が提示した熱供給単価は「6 参考資料」(1)のとおり
※設計単価…電力取引市場相場に基づき清掃一組が毎年度積算・提示する単価
- (4) 熱供給料金 上記の協定書に基づき、本件施設内に設置した熱量計により計量した熱供給量と熱供給単価を乗じて得た金額に、消費税及び地方消費税を加算した額とする。
- (5) 供給停止に係る事項
供給停止に係る事項について、清掃一組より以下の報告を受けているため、留意すること。
ア 新江東清掃工場(以下「清掃工場」という。)の定期点検に伴い、年間 2 週間から 3 週間程度の計画的な熱供給停止がある。ただし、定期点検の内容によっては停止期間を延長することがある。
イ 令和 7 年度から令和 10 年度に清掃工場の延命化工事が計画されており、当該工事期間中は、上記アの停止期間が 1 か月半以上の長期停止となる。
ウ 焼却炉の故障停止や天災その他不可抗力などにより、計画外に熱供給を停止するこ

とがある。その停止期間は、故障復旧にかかる期間による。

エ 上記ア～ウによる事業者の一切の損害又は損失について、清掃一組は賠償又は補償をする責を負わない。

オ 当該年度の計画的な熱供給停止の時期及び期間は前年度の3月上旬頃に確定するため、確定後に清掃一組から通知する。

カ 熱供給停止時期及び期間は、他の清掃工場の稼働状況を踏まえ、決定しているため、原則として当該時期及び期間に関し、事業者からの個別要望について清掃一組は対応することはできない。

キ 清掃工場の中間点検及び定期点検の実績（過去3年）は「6 参考資料」（2）に示すとおりである。

ク なお、令和17年度以降の「東京二十三区清掃一部事務組合 一般廃棄物処理基本計画」における「施設整備計画」で示す建替期間は、長期にわたって熱供給停止となる。

5 熱供給停止時の施設運営等に関する条件

(1) 既存棟

熱供給停止時には、熱利用が不可となり既存棟は空調等が使用できなくなるためバックアップ設備等（チラー及びボイラー）によっても空調等を動かすことができないプール及び浴場、各種体育室等、ミュージックスタジオA・B、アクターズスタジオは休止することができる。

それ以外の研修室等は、バックアップ設備等により、熱供給停止時においても原則として営業を行う。

(2) 宿泊棟

バックアップ設備等により、余熱供給停止時においても、全館営業を行う。

(3) 冷却器

現在、既存棟の熱源機器の一つである空冷スクリーチラーが故障で休止している。

熱供給停止時に稼働可能な機器であることから、事業契約書(案)に定める指定工事として更新工事の計画から設計・施工までを事業者にて行う。更新工事は、別紙8に含まれる「長期修繕計画」を参考にして、令和7年第1四半期までに、関係官署への必要な届出等の手続きも含めて完了させること。

(想定工事内容)

- ・空冷スクリーチラー400kWの撤去
- ・空冷ヒートポンプチラー472kWの新設（例）
- ・空調設備工事（ポンプ更新、配管盛替え、自動制御設備改造等）
- ・電気設備工事（盤改造、盤新設、ケーブル工事等）
- ・建築工事（囲解体、基礎新設等）

また、設計完了時及び工事完成後は速やかに完成図書一式を提出すること。

6 参考資料

(1) 「清掃一組」が直近三か年で提示した設計単価

令和4年度 320 円/GJ (割引適用)

令和3年度 359 円/GJ (割引適用)

令和2年度 416 円/GJ (割引適用)

※現行の割引率を適用しているが、今後変更となる場合がある。

(2) 清掃工場の定期点検の実績 (過去4年)

年度	定期点検	熱供給停止期間
令和元年度	7月13日～11月18日	9月28日～10月16日
令和2年度	8月8日～10月29日	9月12日～10月3日
令和3年度	7月17日～11月15日	8月14日～9月9日
令和4年度	7月8日～10月20日	8月10日～9月8日

(3) 協定書

以下は、令和4年3月31日に前事業者と清掃一組との間で締結した協定書である。

新江東清掃工場から東京スポーツ文化館への 熱供給に関する協定書

東京二十三区清掃一部事務組合 (以下「甲」という。) と〇〇株式会社 (以下「乙」という。) とは、新江東清掃工場 (以下「甲の施設」という。) から東京スポーツ文化館 (以下「乙の施設」という。) への熱供給に関し、次のとおり協定を締結する。

(供給)

第1条 甲は、甲の施設から発生する熱エネルギー (以下「熱」という。) を乙の施設に供給し、乙は、熱供給量に応じた料金を甲に支払う。

(熱供給方式)

第2条 熱の供給は、甲が甲の施設から高温水を送水し、乙が乙の施設で高温水から熱を吸収する方式とする。この場合における高温水の送水は、乙の施設で高温水を抽出することができない方式とする。

(高温水温度及び圧力等)

第3条 甲の施設で測定した高温水の温度及び送水管内圧力等の標準値は、第15条に基づき実施細目で定める。

(最大熱供給量)

第4条 1時間当たりの最大熱供給量は、13.8ギガジュールとする。

(使用負荷の安定化)

第5条 乙は、使用熱量の急変を避け、高温水の温度及び圧力等が急激な変動を起こさないよう、安定した運転に努める。

(送水の制限又は中止)

第6条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合は、乙の施設に対し、高温水の送水を制限し、又は中止することができる。

- (1) 天災その他不可抗力により、高温水が送水できなくなったとき。
- (2) 甲の施設に故障が生じたとき、又は施設の定期点検等で高温水の送水ができなくなったとき若しくは蒸気発生量が不足したとき。
- (3) 乙の施設において、施設の改造、補修又は定期点検等を行うため、一定期間高温水を使用しないとき。
- (4) 乙の施設において、甲の施設に影響を与えるような障害が発生したとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、保安上必要なとき。

2 甲は、前項の規定による高温水の送水の制限又は中止に伴う乙の一切の損害又は損失について、賠償又は補償をする責を負わない。

(相互連絡義務)

第7条 甲又は乙は、甲又は乙の施設が前条第1項各号のいずれかに該当する場合は、相互に速やかにその旨を連絡する。

(送水時間)

第8条 高温水の送水時間は、第6条により送水を制限し、又は中止する場合を除き、通年終日とする。

(甲の施設又は乙の施設への立入り)

第9条 甲又は乙は、この協定の実施に関して必要な調査を行うため、相互に施設内に立ち入ることができる。

(施設の維持管理等の責任)

第10条 施設の維持管理及び補修に関する甲と乙との責任範囲の境界は別図のとおりとする。

- 2 甲又は乙は、各々の責任範囲の施設の維持管理及び補修に責任をもって当たる。
- 3 甲又は乙は、保安上必要と認めた場合は、甲又は乙の責任範囲の施設について、適切な措置を講ずるよう要請することができる。
- 4 甲又は乙は、前項による要請があったときは、速やかに対処するよう努める。

(熱供給量の計量)

第11条 熱供給量は、乙の施設内に乙が設置した熱量計により計量する。

- 2 熱量計の検針は、原則として毎月末日に乙が行い、速やかに甲に報告する。
- 3 計量装置に故障が生じたときは、乙は直ちに甲にその旨を連絡し、その故障時間内の熱供給量の算定は、その都度、甲及び乙協議の上、定めるものとする。

(料金の算定)

第12条 乙が甲に支払う毎月の料金（以下「熱供給料金」という。）は、前条の規定により計量した熱供給量に熱供給単価を乗じて得た金額に、消費税及び地方消費税（以下「消費税相当額」という。）を加算した額とする。

- 2 熱供給単価は、1ギガジュールにつき320円とする。
- 3 前項に定める熱供給単価の見直しの必要が生じた場合は、事前に甲及び乙は十分協議の上、改定することができる。
- 4 熱供給量に熱供給単価を乗じて得た金額並びに消費税相当額の単位はそれぞれ1円とし、その端数はそれぞれ切り捨てる。

(料金の算定期間)

第13条 熱供給料金の算定期間は、検針日の翌日から次の検針日までの期間とする。

(料金の支払)

第14条 熱供給料金は、甲が発行する納入通知書により支払う。

2 熱供給料金の納付期限は、納入通知書を発行した日の翌日から起算して20日目とする。ただし、納付期限の日が東京二十三区清掃一部事務組合の休日を定める条例（平成12年条例第2号）第1条第1項に規定する東京二十三区清掃一部事務組合の休日（以下「休日」という。）に当たるときは、当該休日の翌日とする。

(実施細目)

第15条 この協定の実施に必要な細目については、新江東清掃工場長とPFI区部ユース・プラザ株式会社代表取締役が指定する者とが協議して定める。

(適用期間)

第16条 この協定書の適用期間は、令和4年4月1日から令和5年3月31日までとし、令和3年3月31日に締結した「新江東清掃工場から東京スポーツ文化館への熱供給に関する協定書」は、令和4年3月31日をもって効力を失う。

(協議)

第17条 この協定の解釈に疑義が生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲及び乙協議の上、決定する。

この協定締結の証として、本協定書2通を作成し、甲及び乙それぞれ記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京二十三区清掃一部事務組合
管理者 ○ ○ ○ ○

乙 ○○株式会社
代表取締役 ○ ○ ○ ○

別紙2 塩害対策について

本件施設の建設地である夢の島公園は、運河に接している臨海部であり、塩害防止に十分配慮した設計とする必要がある。次に、配慮すべき主な塩害防止の項目を挙げる。

1 外部仕上部材について

外部の仕上部材は、塩害を受けにくい材料工法とする。特に、外部に露出される金属材料は、ステンレス（SUS316程度）やスチールのフッ素樹脂焼付塗装などの対候性の高いものを採用する。

また、やむを得ず仕上用の構造部材などにスチールを使用する場合は、十分な厚みを持った溶融亜鉛メッキ処理を行う。

2 設備工事の外部機器及び部材について

外部に露出される設備機器は、できる限りなくす。やむを得ず外部に露出される設備機器がある場合は、塩害に強い機種を採用するとともに、対候性の高い塗装やステンレスなどの取付け金物を採用する。

また、機器の据付用基礎、取り付け用金物、周囲の囲いなどの外部に露出される金属部材は、ステンレス（SUS316程度）やスチールのフッ素樹脂焼付塗装などの対候性の高いものを採用する。やむを得ず、これらにスチールを使用する場合は、十分な厚みを持った溶融亜鉛メッキ処理を行う。

3 機械設備工事の機器について

外気を取り入れる設備機器には、原則として塩害を除去するフィルターを設置する。また、これら外気を取り入れる設備機器まわりのダクトなどを構成する材料や部材には、対候性の高いステンレスなどを採用する。

別紙3 基本料金案

文化・学習施設		一般の利用				青少年団体の利用			
施設名	面積	午前	午後	夜間	全日	午前	午後	夜間	全日
	(㎡)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
ミュージックスタジオA	53	2,750	2,750	3,300	6,600	1,320	1,320	1,650	3,300
ミュージックスタジオB	83	6,600	6,600	8,250	16,500	3,300	3,300	4,070	8,250
アコースティックスタジオ	70	3,850	3,850	4,730	9,460	1,870	1,870	2,310	4,730
クリエイションスペース	50	2,750	2,750	3,300	6,600	1,320	1,320	1,650	3,300
マルチホール	160	8,800	8,800	11,000	22,000	4,400	4,400	5,500	11,000
研修ルームA	66	2,750	2,750	3,300	6,600	1,320	1,320	1,650	3,300
研修ルームB	124	5,500	5,500	6,820	13,640	2,750	2,750	3,410	6,820
研修ルームC	53	2,200	2,200	2,750	5,500	1,100	1,100	1,320	2,750

i 「青少年団体の利用」とは、22歳以下の者及び大学生以下が過半数を占める4名以上の団体が利用する場合をいう。「一般の利用」とは「青少年団体の利用」以外をいう。

ii 「午前」とは9:00～13:00、「午後」とは13:30～17:30、「夜間」とは18:00～22:00をいう

スポーツ施設

ア 団体利用		一般の利用				青少年団体の利用			
施設名	面積	午前	午後	夜間	全日	午前	午後	夜間	全日
	(㎡)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
メインアリーナ	1,410	24,200	24,200	33,440	66,000	12,100	12,100	16,720	33,000
(下段:半面使用)		12,100	12,100	16,720	33,000	6,050	6,050	8,360	16,500
サブアリーナ	490	8,250	8,250	11,000	22,000	4,180	4,180	5,610	11,000
フィットネススタジオ	110	1,980	1,980	2,750	5,280	990	990	1,430	2,640
マルチスタジオA	220	3,410	3,410	4,620	8,910	1,760	1,760	2,310	4,510
マルチスタジオB (旧柔道場)	120量	3,410	3,410	4,620	8,910	1,760	1,760	2,310	4,510
マルチスタジオC (旧剣道場)	220	3,410	3,410	4,620	8,910	1,760	1,760	2,310	4,510
アーチェリーフィールド*		3,850	3,850	5,500	10,450	1,980	1,980	2,750	5,280
屋内温水プール		25mプール		1コース 2h	2,640	25mプール		1コース 2h	1,430
		初心者用プール	2h	(全面)	6,160			(全面)	3,190

	(半面)	3,080	初心者用プール 2h	(半面)	1,595
--	------	-------	------------	------	-------

- i 「青少年団体の利用」とは、22歳以下の者及び大学生以下が過半数を占める4名以上の団体の利用をいう。「一般の利用」とは「青少年団体の利用」以外をいう。
- ii 「午前」とは9:00～13:00、「午後」とは13:30～17:30、「夜間」とは、18:00～22:00をいう。
- iii メインアリーナについては、上記金額の半額で、半面使用（使用可能面積の2分の1を使用する場合をいう）を認める。

イ 個人利用

施設名	利用単位	少年	青年	一般
		(円)	(円)	(円)
メインアリーナ	1人1回2時間	130	170	170
フィットネスジム	1人1回2時間		540	540
フィットネススタジオ	1人1回2時間	130	170	170
サブアリーナ	1人1回2時間	130	170	170
マルチスタジオA	1人1回2時間	130	170	170
マルチスタジオB (旧柔道場)	1人1回2時間	130	170	170
マルチスタジオC (旧柔道場)	1人1回2時間	130	170	170
アーチェリーフィールド	1人1回2時間	220	320	320
屋内温水プール	1人1回	220	320	320
スポーツサウナ&バス	1人1回		690	690

- i 「少年」とは、学齢1年前の者、小学校の児童及び中学校の生徒をいう。「青年」とは、22歳以下の者及び大学生以下で、少年以外の者をいう。「一般」とは、少年及び青年以外の者をいう。ただし、屋内プールについては、就学前の者で日常生活でオムツの取れている者も利用できるものとする。
- ii スポーツサウナについては、「少年」の利用は不可とする。
- iii 障害者手帳を提示する者及びこれらの者の1名までの介護者がプールを利用する場合、割引を行う。

3 宿泊施設

下記に示す料金は、本件施設の文化・学習施設、(スポーツ施設または近隣の提携施設

東京辰巳国際水泳場等) を利用する活動のための宿泊及び本件施設が主催する宿泊を伴う事業等のための宿泊についての料金である。

なお、本件施設においては、家族及び個人の宿泊施設の利用も可能とする。

③観光・出張・営利用等料金 (円)			宿 泊 (1人1泊) 部屋タイプ	④特別支援学校・学校行事利用 及び施設併用利用料金 (円)		
少年	青年	一般		少年	青年	一般
5,500	6,600	7,700	シングル	3,850	4,950	6,050
5,500	6,600	7,700	ツイン(2名利用)	3,850	4,950	6,050
3,850	4,950	6,050	5人室定員利用	2,200	3,300	4,400
3,850	4,950	6,050	10人室定員利用	2,200	3,300	4,400

i 「少年」とは、学齢1年前の者、小学校の児童及び中学校の生徒をいう。「青年」とは、22歳以下の者及び大学生で、少年以外の者をいう。「一般」とは、少年及び青年以外の者をいう。年齢の区分は、宿泊者本人(個人)の属性により判断する。

ii 学齢1年前未満の者については、宿泊施設使用料金を徴収しない。ただし、1人分のベッドまたは布団を使用する場合は、上記「少年」の料金を徴収する。

※本料金体系は、令和5年4月1日現在の区部ユース・プラザの利用料金である。

別紙 4 利用料金（前事業者設定）

文化・学習施設		一般の利用				青少年団体の利用			
施設名	面積 (㎡)	午前	午後	夜間	全日	午前	午後	夜間	全日
		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
ミュージックスタジオA	53	2,750	2,750	3,300	6,600	1,320	1,320	1,650	3,300
ミュージックスタジオB	83	6,600	6,600	8,250	16,500	3,300	3,300	4,070	8,250
アコースティックスタジオ	70	3,850	3,850	4,730	9,460	1,870	1,870	2,310	4,730
クリエイションスペース	50	2,750	2,750	3,300	6,600	1,320	1,320	1,650	3,300
マルチホール	160	8,800	8,800	11,000	22,000	4,400	4,400	5,500	11,000
研修ルームA	66	2,750	2,750	3,300	6,600	1,320	1,320	1,650	3,300
研修ルームB	124	5,500	5,500	6,820	13,640	2,750	2,750	3,410	6,820
研修ルームC	53	2,200	2,200	2,750	5,500	1,100	1,100	1,320	2,750

i 「青少年団体の利用」とは、22歳以下の者及び大学生以下が過半数を占める4名以上の団体が利用する場合をいう。「一般の利用」とは「青少年団体の利用」以外をいう。

ii 「午前」とは9:00～13:00、「午後」とは13:30～17:30、「夜間」とは～18:00 22:00をいう

スポーツ施設

団体利用		一般の利用				青少年団体の利用			
施設名	面積 (㎡)	午前	午後	夜間	全日	午前	午後	夜間	全日
		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
メインアリーナ	1,410	24,200	24,200	33,440	66,000	12,100	12,100	16,720	33,000
(下段:半面使用)		12,100	12,100	16,720	33,000	6,050	6,050	8,360	16,500
サブアリーナ	490	8,250	8,250	11,000	22,000	4,180	4,180	5,610	11,000
フィットネススタジオ	110	1,980	1,980	2,750	5,280	990	990	1,430	2,640
マルチスタジオA	220	3,410	3,410	4,620	8,910	1,760	1,760	2,310	4,510
マルチスタジオB (旧柔道場)	120量	3,410	3,410	4,620	8,910	1,760	1,760	2,310	4,510
マルチスタジオC (旧剣道場)	220	3,410	3,410	4,620	8,910	1,760	1,760	2,310	4,510
アーチェリーフィールド*		3,850	3,850	5,500	10,450	1,980	1,980	2,750	5,280
屋内温水プール		25mプール	1コース 2h		2,640	25mプール	1コース 2h		1,430
		初心者用プール	2h	(全面)	6,160		(全面)		3,190

	(半面)	3,080	初心者用プール 2h	(半面)	1,595
--	------	-------	------------	------	-------

- i 「青少年団体の利用」とは、22歳以下の者及び大学生以下が過半数を占める4名以上の団体の利用をいう。「一般の利用」とは「青少年団体の利用」以外をいう。
- ii 「午前」とは9:00～13:00、「午後」とは13:30～17:30、「夜間」とは、18:00～22:00をいう。
- iii メインアリーナについては、上記金額の半額で、半面使用の予約を行っている。

3 宿泊施設

本件施設においては、家族及び個人の宿泊施設の利用も可能である。

⑤観光・出張・営利用等料金 (円)			宿 泊 (1人1泊) 部屋タイプ	④特別支援学校・学校行事利用 及び施設併用利用料金 (円)		
少年	青年	一般		少年	青年	一般
5,500	6,600	7,700	シングル	3,850	4,950	6,050
5,500	6,600	7,700	ツイン(2名利用)	3,850	4,950	6,050
3,850	4,950	6,050	5人室定員利用	2,200	3,300	4,400
3,850	4,950	6,050	10人室定員利用	2,200	3,300	4,400

- i 「少年」とは、学齢1年前の者、小学校の児童及び中学校の生徒をいう。「青年」とは、22歳以下の者及び大学生で、少年以外の者をいう。「一般」とは、少年及び青年以外の者をいう。年齢の区分は、宿泊者本人(個人)の属性により判断する。
- ii 学齢1年前未満の者については、宿泊施設使用料金を徴収しない。ただし、1人分のベッドまたは布団を使用する場合は、上記「少年」の料金を徴収する。

※本料金体系は、令和5年4月1日現在の区部ユース・プラザの利用料金である。

詳細については、東京スポーツ文化館のホームページを参照のこと。

別紙5 区部ユース・プラザ整備等事業における連携施設

ア 夢の島公園内施設

陸上競技場、バーベキュー広場、熱帯植物館及び第五福竜丸展示館、アーチェリー場

イ 夢の島公園内施設（江東区）

夢の島運動場（夢の島競技場、軟式野球場及び少年野球場）

ウ 東京夢の島マリーナ（江東区夢の島3丁目2-1）

エ 東京アクアティクスセンター（江東区辰巳2丁目2-1）

オ 有明テニスの森公園テニス施設（江東区有明2丁目-2-22）

カ 若洲ヨット訓練所（江東区若洲3丁目1-1）

キ 海の森水上競技場（江東区海の森3丁目6-44）

ク カヌー・スラロームセンター（江戸川区臨海町6丁目1-1）

ケ 大井ホッケー競技場（大田区東海1丁目2-1）

コ 有明アリーナ（江東区有明1丁目11-1）

有明アーバンスポーツパーク（仮称）など、今後開業する近隣施設についても、連携を随時検討すること。

別紙6 夢の島公園駐車場利用料金について

以下は、令和5年4月1日時点の利用料金である。

1 公園駐車場料金

(1) 普通車

1時間まで200円

以後30分毎に100円

入庫後24時間最大料金 800円（最大料金は繰り返し適用）

(2) バス

2時間まで1,000円

以後60分毎に500円

9時から24時間まで4,500円

※24時間経過以降は、当該料金を繰り返し加算

2 公園駐車場利用可能時間

24時間利用が可能

3 その他

利用者のサービス向上のために必要な事項の詳細については、駐車場管理者と別途協議して定める。

別紙7 「社会教育事業の実施」補足説明

1 考え方

本項でいう「社会教育事業」は、特に公共性・社会性の強いもので、都の政策的要請を踏まえ、行うもの（体験活動、交流等）である。

以下に示す観点からの事業を想定している。

- (1) 青少年の自立と社会性の発達に資する先導的・誘導的な事業

【例】第11期都生涯学習審議会建議を踏まえた事業等

- (2) 今日的な社会課題を踏まえた事業

【例】上記建議で掲げた、実体的な場を活かした「体験学習」を基本とした事業や、多様性のある交流の場を提供する事業

- (3) 区市町村では対応しにくい事業

【例】宿泊を伴う活動など、施設設備の特性や規模又は専門性・広域性の観点から、区市町村では対応しにくいもの

2 民間との協働の考え方（民間への期待）

社会教育事業の企画においては、都の政策上の要請に加え、民間（事業者）において蓄積された情報や経験、その視点から得られる現場の問題意識等を取り入れ、共に作っていくことにより、多角的にニーズを把握し、より現実や実態に即した企画の実現を目指している。

また、実施に当たっては、民間（事業者）のノウハウや情報収集力や機動性、柔軟性を十分に活かし、効率的かつ効果的な事業の実現を期待している。

3 実施方法

- (1) 実施の流れ

実施事業等については、実施前年度の5月～7月に、テーマ（趣旨・ねらい）、主たる対象層、人数、延べ日数等について、都と事業者とがそれぞれの企画等を持ち寄り、都、事業者、有識者等で構成する社会教育事業等企画委員会で検討・調整を行い、実施計画を決定する。社会教育事業等企画委員会で決定された内容に基づき、都は予算要求を行う。

事業実施年度に民間事業者は事業を実施し、都は実施確認後に社会教育事業の実施に係るサービス購入料を支払う。都は、随時、東京都の施策の方針等を事業者に示す。

なお、令和6年度の社会教育事業における企画委員会の協議は、契約締結後、令和5年度中に実施する。

- (2) 企画に当たって事業者に期待すること

- ・上記の考え方及び都が事前に示す施策の方針等に基づいた企画立案
- ・青少年のニーズを的確に把握・分析した上での事業の企画、実施

- ・都と区市町村の役割分担を踏まえ、東京都が担うに相応しい先導的・社会的教育事業の企画・実施（例：他県や伊豆諸島等と連携したプログラム（アウトリーチ型）やICTを活用した事業等）
- ・既存の青少年教育施設で実施される学級・講座、イベント型の事業ではない、企業やNPO等といった多様な社会資源と連携した先導的・創発的・社会的教育事業の企画・実施

4 業務の具体的内容（例）

- (1) 企画立案
 - ・課題の整理
 - ・ニーズの把握
 - ・事業の趣旨・ねらい・目的、主な対象、規模等を企画
- (2) 社会教育事業等企画委員会への出席
 - ・事務局の支援
 - ・企画の説明
 - ・都との協議
- (3) プログラムの作成等
 - ・実施日時、場所の確定
 - ・当日の日程の作成
- (4) 講師等の委嘱
 - ・講師、指導者等の選定
 - ・事前打ち合わせ等
 - ・運営スタッフ（ボランティア含む）等の確保、打ち合わせ（趣旨、目的の共通理解）等
- (5) PR及び問い合わせへの対応
 - ・事業に応じた効果的な広報の企画
 - ・SNS、告知サイト、ホームページ等でのインターネットを活用したPR
 - ・チラシ、ポスター等の作成・配布（都内社会教育施設、関係機関・施設、その他）
なお、DXの観点からデータ等も活用し、紙媒体の配布は必要に応じて実施すること
 - ・その他、各種媒体を活用したPR
 - ・都民等からの問い合わせへの対応
- (6) 応募受付
 - ・参加希望者からの応募への対応
 - ・参加者の決定
 - ・受付の確認、名簿の作成・管理
 - ・必要に応じて、資料・参加案内等の作成、送付
- (7) 実施にむけての準備
 - ・必要な会場・設備・備品等の手配・調整

- ・必要に応じて、教材等の作成
 - ・必要に応じて、関係者、スタッフの打ち合わせ、調整等
 - ・必要に応じて、参加者の班編成等
- (8) 実施当日の準備及び運営
- ・会場設営
 - ・参加者の受付、案内
 - ・講師等の対応（直前打ち合わせ）
 - ・必要に応じて、司会進行
 - ・参加者の健康状態の把握（特に参加者が子供や障害者の場合）及び安全管理
 - ・ボランティア等への指示
 - ・経費の支払い
 - ・会場の片づけ
- (9) 参加者へのアンケート調査の実施・分析
- ・アンケート等の作成
 - ・依頼、回収
 - ・当初設定したねらい・目的に関する詳細な分析、評価
- (10) 参加者からの実施後の問い合わせ等への対応
- ・参加後の自主的な活動への支援（情報提供、助言等）
 - ・感想、意見、今後の要望等の聴取
- (11) 実施結果の都への報告
- ・実施状況、参加者の状況
 - ・成果に対する事業評価、次年度以降の課題及び改善内容
- (12) その他、事業趣旨を効果的に実現するため、又は準備及び実施を円滑に進めるために必要な業務