

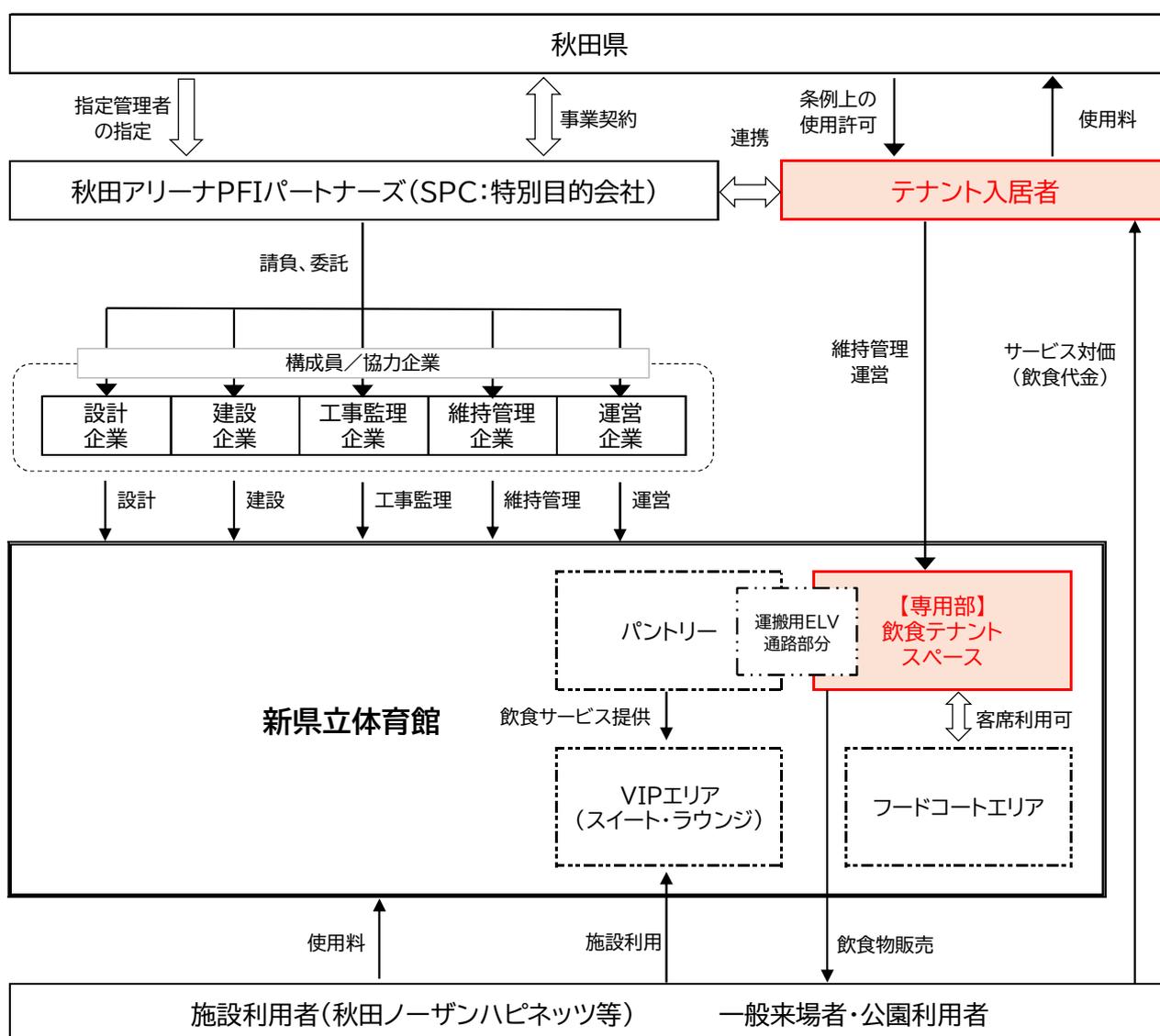
飲食テナントの募集条件（案）

※本資料の記載内容は令和8年2月時点での想定であり、本サウンディングの結果を踏まえ、運営事業者の募集時には内容が変更となる場合があります。

1 対象施設

- ・新県立体育館（所在地：秋田市八橋運動公園内）に設置する「飲食テナントスペース」

2 事業スキーム



- ・県が選定したテナント入居者が条例上の使用許可により「飲食テナントスペース」を運営する。
- ・テナント入居者の専用部となる「飲食テナントスペース」は、①厨房（セントラルキッチン）・接客エリア、②食品庫（冷蔵庫・冷凍庫）、③洗浄室、④事務室（更衣室を含む）、⑤従業員用トイレ、⑥ゴミ庫により構成する。

- ・3階VIPエリアへのサービス動線となる、運搬用ELV（ELV前室を含む）及び搬出入口付近の通路部分については、共用部として扱う。
- ・テナント入居者は「飲食テナントスペース」の営業許可（飲食店営業、食品製造業等）を取得するほか、VIPエリア（スイート・ラウンジ）への飲食提供の際にはパントリーを拠点として使用することが想定されるため、パントリーについても営業許可（飲食店営業）を取得する必要がある。

3 飲食テナントスペース諸室別面積

①厨房（セントラルキッチン）・接客エリア	149.5 m ²
②食品庫（冷蔵庫・冷凍庫）	18.8 m ²
③洗浄室	10.1 m ²
④事務室（更衣室を含む）	9.1 m ²
⑤従業員用トイレ	2.7 m ²
⑥ゴミ庫	4.4 m ²
計	194.6 m ²

4 営業時間

- ・新県立体育館の開館時間内（午前9時～午後9時）でテナント入居者の希望により設定（隔日営業や時短営業等の協議可）
- ・プロスポーツ興行時など午後9時を超える施設利用がある場合には営業を行うこと。
- ・定休日は新県立体育館の休館日に準ずる。

5 使用料（賃料）

- ・固定賃料方式を想定

6 使用許可期間（事業期間）

- ・3年（期間経過後は3年毎の更新）を想定

※行政手続き上は3年更新となるが、県としては長期間の事業継続を前提としており、不当な更新拒絶はしない。

7 飲食テナントの主な役割

(1) フードコートエリアに面した接客エリア（接客カウンター）での飲食物販売

(2) VIPエリア（スイート・ラウンジ）への飲食サービス提供

- ・VIPエリアへの提供方式については、スイート（個室）はコース料理又はアラカルト料理、ラウンジはビュッフェ形式を想定している。
- ・プロスポーツ興行等においてVIPエリアの利用者が飲食を要する場合には、飲食テナントへ発注することを想定しているが、メニューの内容や価格水準等について興行主等との調整が必要となる。なお、飲食テナントへの発注を基本としながらも、食事の供給量や提供メニューが不足する場合には、興行主等によるケータリング持込も想定される。

8 施設別概要

(1) 飲食テナントスペース

①内部仕上（厨房）

- ・天井：ケイカル板 VE
- ・壁：100 角タイル貼り
- ・床：エポキシ塗床

②インフラ

- ・ガス：都市ガス（低圧ガス管 50A）※ガス本管から中圧で引込後、ガバナーで低圧に変換
- ・電気：単相 37.5KVA／動力 37.5KVA
- ・給排水：給水管 40A、排水管 100A

③空調設計条件（厨房）

- ・【冷房時】温度：25℃、湿度：成行
- ・【暖房時】温度：20℃、湿度：成行

④厨房排水系統

- ・グリーストラップを介した後、下水本管へ放流

⑤給湯設備

- ・ガス給湯器による中央式（ガス瞬間湯沸器、潜熱回収型、厨房系統専用）

⑥換気方式

- ・第一種換気方式（OHU、給排気ファン）
- ・換気量：50 回/h ※厨房機器諸元による

⑦電灯・コンセント設備

- ・テナント区画内に専用分電盤を設置（盤内に課金用 WHM 設置）
- ・容量 225AF/200AT 37.5kVA

⑧動力設備

- ・テナント区画内に専用動力盤（盤内に課金用 WHM 設置）
- ・容量 225AF/125AT 37.5kVA

※厨房用排気ファンは屋上の動力盤内に設置した課金用 WHM にて遠隔計量

⑨廃棄物処理

- ・事業系一般廃棄物としてテナント入居者が自らの負担で処理すること。
- ・保管場所として、専用部内のゴミ庫を利用可
- ・収集時間や共用部の鍵管理については指定管理者との協議を要する。

⑩搬出入ルート

- ・食材等の搬出入のため、ロータリーの車寄せを一時的に利用可
- ・イベント開催日等の運用については指定管理者との協議を要する。

(2) フードコートエリア

- ・フードコートエリアは、「飲食テナントスペース」の接客エリアに面して客席が配置され、飲食テナントの利用の有無に関わらず、来館者が自由に利用できるスペース（共用部）を想定している。

- ・テナント入居者が団体利用等に対応するためにフードコートエリアを占有して使用することを希望する場合には、所定の利用料金を負担することにより使用することができる。
- ・客席数：フードコート内 48 席、デッキテラス：16 席

(3) VIPエリア

①諸室別席数内訳

- ・VIPスイート1室(22席)
- ・カジュアルスイート10室(S301:12席、S302:10席、S303:10席、S304:10席、S305:10席、S306:10席、S307:12席、S308:8席、S309:8席、S310:6席、計96席)
- ・ラウンジ(66席)

②サービス動線

- ・直通ELVあり(乗用9人乗り、停止階:1階~3階)
- ・かご内寸法:タテ1100*ヨコ1400、出入口寸法:幅900*高さ2100
- ・VIPエリアへの運搬には移動式冷蔵庫、移動式温蔵庫を使用することを想定

③パントリー

- ・興行主等によるケータリング持込にも対応するため、共用部として区分する。
- ・VIPエリアへの飲食提供に際し、パントリーで調理(再加熱、盛り付けを含む)を行う場合には営業許可(飲食店営業)が必要であり、テナント入居者とパントリーの利用が見込まれる興行主等がそれぞれ営業許可を取得し、「シェアキッチン」のような形で運用することを想定している。ただし、営業許可を受けた者がパントリーを同時に使用することはできないため、VIPエリアへの提供方式に応じて、興行主等との間で事前調整が必要となる。
- ・パントリー内の厨房設備・什器備品は施設側で整備する。VIPエリアでの飲食サービスを展開する上で追加の設備が必要な場合には、都度持ち込みし、撤去すること。

(4) 駐車場

- ・第一駐車場200台(現県立体育館の跡地に整備、令和12年8月に供用開始予定)
- ・第二駐車場200台(旧气象台跡地に整備、令和10年9月末に供用開始予定)

※新県立体育館の施設利用者用の駐車場であり、飲食テナントの専用駐車場ではない。

9 初期工事区分

工事区分	定義			項目	内容
	発注主体	費用負担	施工者		
A工事	県	県	PFI事業者	建築・内装	・床(防水仕上げを含む)、壁、天井、建具 ・照明器具、コンセント
				厨房基盤設備	・排気設備(排気フード、排気ダクト、排気ファン) ・排水設備(グリーストラップ、排水溝、側溝) ・給水・給湯設備(一次側引き込み、給湯器) ・空調設備(厨房内のエアコン) ・EV設備
				厨房設備等設置 (※1)	・調達区分が「PFI事業者」となっているもの(※2)
				通信インフラ	・施設MDFから飲食テナントスペースまでのLAN配線・光回線敷設 ・区画内への情報コンセント(LAN差込口)の設置
B工事	県	テナント入居者	PFI事業者	なし	なし
C工事	テナント入居者	テナント入居者	任意	厨房設備等設置 (※1)	・調達区分が「テナント入居者」となっているもの(※2)
				店舗装飾	・店舗サイン(看板)、メニューボード、のれん等の装飾類 ・専用部内(事務室・更衣室など)に設置する什器備品
				決済端末・レジ	・決済端末、POSレジの設置 ・飲食テナントスペース内のLAN配線 ・決済代行会社との加盟店契約

※1:パントリーの厨房設備・什器備品はPFI事業者の調達範囲とする。

※2:調達区分は参加申込受理後に提供する図面集を参照のこと。

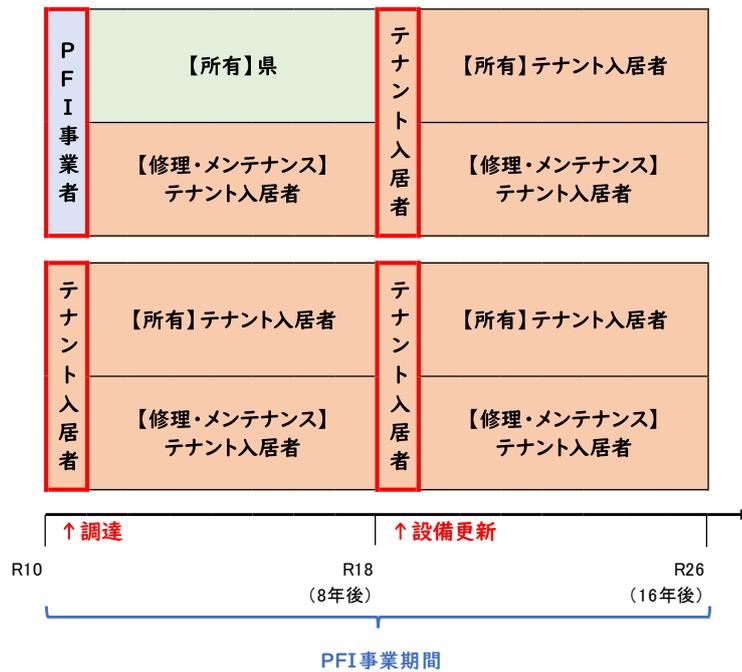
10 維持管理・運営条件

- ・「(別紙) 飲食テナントスペース維持管理・運営条件」のとおり

11 厨房設備・什器備品の取扱い

※新県立体育館整備・運営事業の業務要求水準書から抜粋

区分	調達	設置	所有	保守管理 (修理・更新を含む)
厨房設備・什器備品①	PFI事業者	PFI事業者	県	テナント入居者 ※更新後はテナント入居者の所有
厨房設備・什器備品②	テナント入居者	テナント入居者	テナント入居者	テナント入居者



※設備更新の時期は一例です。

12 周辺施設情報

※(1)、(2)の施設は秋田市公式サイト(オープンデータ)で利用状況を公表しているため、参照のこと。

(1) 八橋運動公園内運動施設

- ・県営：県立体育館、スポーツ科学センター ※両施設は新県立体育館供用開始後に廃止予定
- ・市営：陸上競技場(ソユースタジアム)、硬式野球場(さきがけ八橋球場)、テニスコート、球技場(秋田スポーツPLUS・ASPスタジアム)、相撲場、第2球技場(スペースプロジェクト・ドリームフィールド)、健康広場、多目的グラウンド

(2) 周辺公共施設

- ・県営：秋田県立図書館、秋田県児童会館、秋田県生涯学習センター
- ・市営：中高年労働者福祉センター(サンライフ秋田)

(3) 周辺民間商業施設

- ・イオンスタイル山王
- ・サイゼリヤ イオンスタイル秋田山王
- ・ガスト 秋田山王店

13 施設利用に関する補足

- ・男子プロバスケットボールB1「秋田ノーザンハピネッツ」及び女子バレーボールSVリーグ「アランマーレ山形」が新県立体育館をホームアリーナとして使用予定。
- ・秋田ノーザンハピネッツ：2028-29 シーズン（令和10年）～、年間30試合程度
- ・アランマーレ山形：2030-31 シーズン（令和12年）～、年間18試合程度

(別紙)飲食テナントスペースの維持管理・運営条件

項目		1階			3階	
		飲食テナントスペース	運搬用ELV 通路部分	フードコートエリア	パントリー	VIPエリア (スイート・ラウンジ)
		専用部	共用部	共用部(平常時) ※テナントの貸切営業にも対応	貸館対象	貸館対象
(1)器具備品設置業務		①PFI事業者 ②テナント入居者 ※調達区分は後日送付する図面集を参照のこと。	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者 ※冷蔵庫や電子レンジ等の設置を想定	PFI事業者
(2)設備所有		①県 ②テナント入居者 ※設備所有の取扱いについては、「11 厨房設備・什器備品の取扱い」を参照のこと。	県	県	県	県
(3)光熱水費負担		テナント入居者 ※子メーター管理により、使用量に基づき実費分をテナント入居者が負担する。 ※子メーターの設置や管理、交換等に要する費用はPFI事業者の負担とする。	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者 ※パントリーの使用者に対し、子メーターによる実費請求を行うか否かについては今後検討	PFI事業者
(4)施設の保守管理業務	・日常(巡視)保守点検 ・クレーム対応	テナント入居者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
	・法定点検、定期保守点検 (壁、床、天井、建具等の保守管理を含む)	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
	・消耗品の購入、在庫管理、補充	テナント入居者	—	PFI事業者 ※飲食店営業に関するもの(客席のペーパータオル等)はテナント入居者の負担とすることを想定 ※併設トイレの消耗品の扱いは今後検討	PFI事業者 ※飲食サービスの提供の際に必要な消耗品についてはパントリーの使用者による持込を想定	PFI事業者 ※飲食サービスの提供の際に必要な消耗品についてはVIPエリアの使用者による持込を想定
(5)備品・什器・機材等 保守管理業務	・修理・メンテナンス	テナント入居者 ※全ての備品の修理・メンテナンスはテナント入居者が行う。	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
	・設備更新	テナント入居者 ※全ての備品の更新はテナント入居者が行う。更新後はテナント入居者の所有とする。	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
	(6)清掃業務	テナント入居者 ※グリースフィルター清掃、グリーストラップ清掃、厨房ダクト清掃、排水配管洗浄(枝管のみ)を含む。	PFI事業者	PFI事業者 ※飲食店営業に関するものはテナント入居者の負担とすることを想定しているが、範囲については今後検討	PFI事業者	PFI事業者
(7)環境衛生管理業務		PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
(8)警備業務		PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
(9)修繕業務		PFI事業者 ※テナント入居者の故意又は過失に起因するなど、テナント入居者の責に帰すべき事由による修繕については、テナント入居者の負担とする(退去時を含む。)	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者

維持管理業務