

南丹市サステナ・リビング構想事業
要求水準書

令和 7 年 1 1 月
京都府南丹市

目 次

第1章 総則.....	5
(1) 本書の位置付け.....	5
(2) 本事業の目的.....	5
第2章 事業内容に関する事項.....	6
(1) 事業者の業務範囲.....	6
(2) 事業期間.....	7
(3) 事業方式.....	7
(4) 指定管理者の指定.....	7
(5) 本事業の性能規定.....	7
第3章 法令等.....	8
(1) 法令等.....	8
(2) 適用条例等.....	9
第4章 個人情報の保護及び情報公開.....	9
第5章 事業実施に当たっての留意点.....	9
(1) 光熱水費の負担.....	9
(2) 要求水準書の変更.....	9
(3) 市モニタリングへの協力.....	10
(4) 秘密の保持.....	10
(5) 保険.....	10
(6) 財務書類の提出.....	10
(7) 事業期間終了時の要求水準.....	10
第6章 施設機能及び性能等に係る要求水準.....	11
(1) 計画方針.....	11
(2) 基本条件.....	13
(3) 構造計画の要求水準.....	16
(4) 電気設備計画の要求水準.....	17
(5) 機械設備計画の要求水準.....	19
(6) 外構計画の要求水準.....	21
(7) 什器備品の要求水準.....	21
第7章 整備業務要求水準.....	22
(1) 総則.....	22
(2) 設計業務.....	22
(3) 建設工事業務.....	23
第8章 維持管理業務要求水準.....	25
(1) 総則.....	25
(2) 建築物保守管理業務.....	26
(3) 建築設備保守管理業務.....	27
(4) 備品等保守管理業務.....	27
(5) 清掃業務.....	28
(6) 警備業務.....	29
(7) 外構等保守管理業務.....	30
第9章 運営業務要求水準.....	31
(1) 総則.....	31
(2) 施設運営の基本要件.....	33

【用語の定義】

本募集要項において用いる用語の定義は、以下に定めるところによる。

用語	用語の定義
南丹市	南丹市をいう。
本事業	南丹市サステナ・リビング構想事業をいう。
PFI 法	民間資金等の活用による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）をいう。
BTO 方式	Build Transfer Operate の略。公共施設等の建設（Build）を行い、竣工時に施設の所有権を公共へ移転（Transfer）した上で、民間が事業期間中その運営（Operate）を行う方式をいう。
PFI 事業	PFI 法に基づき実施する事業をいう。
SPC	応募者の構成員が本事業の維持管理・運営を実施するために株主として出資し、設立する特別目的会社をいう。
選定事業者	本事業を実施する民間事業者をいう。

第1章 総則

(1) 本書の位置付け

本要求水準書は、南丹市（以下「市」という。）が、南丹市サステナ・リビング構想事業（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当たり、応募者を対象に交付する「募集要項」と一体のものであり、本事業において市が要求する水準（以下「要求水準」という。）を示し、募集に参加する応募者の提案に具体的な指針を与えようとするものである。

応募者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるとともに、選定された事業者は、本事業の事業期間にわたって本要求水準を遵守しなければならない。

(2) 本事業の目的

本事業は、南丹市における「まちの賑わい創出」と「地域資源の活用」を二本柱とし、持続可能で魅力ある地域づくりを目指すものである。「まちの賑わい創出」は、空き家を活用した宿泊施設整備やトレーラーハウスによるカフェ、EVステーションやイルミネーションの導入などにより、多様な人々が行き交い、滞在し、交流する場を創出する。「地域資源の活用」では地域資源を活かし、未利用材を活用したチップ工場、ドローン等によるスマート農業、太陽光・蓄電池を組み合わせた再エネ活用による地産地消型エネルギー循環を構築する。人口減少・高齢化・商業衰退といった地域課題に対し、環境・経済・観光の各側面からアプローチし、地域に根差した自立的発展と次世代への継承を実現することを目的とする。

第2章 事業内容に関する事項

(1) 事業者の業務範囲

① 本施設の整備

ア 設計業務

- ・調査業務
- ・設計業務
- ・申請等業務
- ・その他業務

イ 建設工事業務

- ・着工前業務
- ・建設期間中の業務
- ・備品等調達設置業務
- ・完成後業務
- ・その他施設整備上必要な業務

② 本施設の維持管理業務

ア 建築物保守管理業務

イ 建築設備保守管理業務

ウ 備品等保守管理業務

エ 清掃業務

オ 警備業務

カ 環境衛生管理業務

キ 外構等保守管理業務

ク 修繕・更新業務

③ 公共施設等の運営業務

ア 運営管理業務

イ 使用許可等に関する業務

ウ 使用料の徴収

エ 自主事業

(2) 事業期間

① 本事業に係る事業期間

令和 29 年 3 月末までの期間とする。

公共施設等の設計及び建設期間	令和 9 年 3 月まで
公共施設等の維持管理及び運営期間	令和 8 年 4 月～令和 29 年 3 月

(3) 事業方式

本事業は、「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」(以下、PFI 法という。) 第 8 条第 1 項の規定に基づき市が選定した民間事業者(以下「事業者」という。) が、対象施設の建設・運營業務を事業期間中にわたって維持管理業務を遂行する、BTO 方式(Build Transfer Operate)により実施する。

(4) 指定管理者の指定

市は、市議会の議決を得て、公共施設等を地方自治法第 244 条に規定する公の施設として指定し、S P Cを同法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者に指定する予定である。

(5) 本事業の性能規定

① 設計及び建設業務

設計及び建設業務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レベルで市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、応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする(例外については、下記③「創意工夫の発揮について」を参照)。

② 維持管理及び運營業務

維持管理業務及び運營業務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業務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等については、応募者がその要求水準を満たすような提案を行うものとする(例外については、下記③「創意工夫の発揮について」を参照)。

③ 創意工夫の発揮について

ア 応募者は、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発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、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。

イ 公共施設等の設置目的を踏まえ、その実現のための提案を積極的に行うこと。

ウ 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、市はその具体性、コストの妥当性、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。

- エ 要求水準書において、市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要求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、市は代替的な仕様の提案も認めるものとする。

第3章 法令等

事業を実施するに当たって、事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む。）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、遵守すること。

なお、以下に本事業に関する主な関係法令等を示す。

（１）法令等

- ・ 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）
- ・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・ 外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 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）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・ 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）
- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律（平成 17 年法律第 18 号）
- ・ 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）

- ・ 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）
- ・ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・ 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）
- ・ その他、本事業に関連する法令等

（２）適用条例等

- ・ 京都府建築基準施行条例（昭和 35 年条例第 13 号）
- ・ 京都府屋外広告物条例（昭和 28 年条例第 30 号）
- ・ 南丹市行政手続条例（平成 18 年条例第 11 号）
- ・ 南丹市法定外公共用物の管理及び使用に関する条例（平成 25 年規則第 24 号）
- ・ 南丹市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成 18 年条例第 238 号）
- ・ その他、本事業に関連する法令等

第 4 章 個人情報の保護及び情報公開

事業者は、業務を実施するに当たって知り得た市民等の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等に準拠して講じること。また、業務に従事する者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

なお、事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規定に則し、必要な措置を講じること。

第 5 章 事業実施に当たっての留意点

（１）光熱水費の負担

維持管理業務、運営業務に係る光熱水費は SPC が負担する。

（２）要求水準書の変更

市は事業期間中に要求水準書を変更することがある。以下に、要求水準書の変更にかかる手続きを示すとともに、これに伴う対応を規定する。

① 要求水準書の変更手続き

（ア）市は事業期間中に次の事由により要求水準書の変更を行う。

- ・ 法令の変更等により業務内容を変更する必要があるとき
- ・ 災害、事故等により特別な業務を行う必要があるとき
- ・ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

（イ）変更の手続きについては、市と事業者で協議する。

(3) 市モニタリングへの協力

市は、維持管理業務及び運営業務の各業務において、本事業者の要求水準を確認するため、業務報告書の確認の他、随時立入検査等により確認を行う。本事業者は、市が実施するモニタリングに対して協力すること。

確認の結果、市が要求水準を満たしていないと判断したときは、市は本事業者には是正勧告を行う。本事業者は速やかに改善措置を行うこと。

(4) 秘密の保持

事業者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(5) 保険

事業期間において、事業者が実施する業務において損害を及ぼした場合に生じた損害を負担するため保険に加入すること。

(6) 財務書類の提出

SPC は、事業期間中、当該会計年度に係る監査済計算書類及び市が求める財務書類を提出すること。

(7) 事業期間終了時の要求水準

事業者は、維持管理・運営業務を適切に行い、本事業の事業期間終了時においても引き続き公共施設等が使用できるよう要求水準書で示す良好な状態を保持し市に引き渡すこと。ただし、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ものとする。

また、事業者は、本事業の事業期間終了後に後任の管理者が運営・維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう業務の引き継ぎに協力すること。

第6章 施設機能及び性能等に係る要求水準

(1) 計画方針

① 事業目的と成果志向

南丹市における「まちの賑わい創出」と「地域資源の活用」を二本柱とし、持続可能で魅力ある地域づくりを実現する。前者ではイベント、コミュニティカフェ、回遊導線の整備等により、多様な人々が行き交い滞在・交流する場を創出する。後者では未利用材を活用したチップ工場、ドローン等によるスマート農業、太陽光・蓄電池の導入とEMSによる地産地消型エネルギー循環を構築する。成果は、交流人口・域内消費の拡大、地域雇用の創出、再エネ比率の定量的向上として示す。

② 賑わい×産業創出機能

賑わい機能（イベント広場・観光拠点・コミュニティ機能）と産業創出機能（木質チップ加工工場・宿泊施設）を一体配置し、相互送客と回遊を促す。

③ 地域資源の活用

遊休地や未利用材を積極的に活用し、チップ工場ではバイオマスボイラーや薪ストーブのエネルギー源としてチップを製造。農業分野ではドローンを用いて、南丹市内の家畜ふん尿の処理施設から排出される消化液副産物を再活用し地産地消の循環を構築する。

④ エネルギー最適化

太陽光発電・蓄電池・EV充放電器等を組み合わせ、自家消費最適化と自立運転により停電時も重要機能（照明・通信・安全設備等）を継続する。非常時は地域支援（非常用給電等）に活用する。

⑤ 環境配慮・ゼロカーボン

建築物省エネ法に基づく基準を踏まえ、可能な範囲で省エネルギー性能の向上に努める。

⑥ 安全・法令遵守（化学・労安・防災）

労働安全衛生・消防・化学物質管理等の適法性を確保し、必要に応じて防爆・有機溶剤等に対応。安全管理計画・訓練・監査を運用に組み込む。

大項目	項目	計画方針
機能性への配慮	①動線	諸室の配置については、運用内容に配慮した機能的な配置構成とすること。
	②室内環境	- 各諸室の用途（機能）を踏まえ、遮音、防振、温度、湿度、換気等の室内環境に配慮すること。 - 感染症対策等の観点から、自然換気に加え、各所において対策を取りやすい計画とすること。 - シックハウス対策のため、人体の安全性、快適性が損なわれない建築資材を使用すること。
	③利便性	清掃及び点検・保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート等の確保に努めること。
	④仕上げ	- 建物内外の仕上げについては、周辺の建築物や自然環境との調和を積極的に図ること。 - 用開始後の維持管理についても十分考慮し、清掃及び点検・保全等が容易で効率的に行える施設となるよう工夫すること。
	⑤建築設備	設備スペースは、主要機器・付属機器類の設置、保守スペース、機器の搬入・搬出、将来の増築や設備容量の増強の予備スペースに留意して計画すること。
安全性への配慮	①安全	- 施設計画及び工事計画に当たっては、施設利用者や管理者、施工関係者、周辺通行者の安全を優先して確保すること。 - 施設利用上必要と考えられる部分については、転倒、転落、事故防止等の安全性確保に努めること。
	②バリアフリー及びユニバーサルデザイン	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等に基づき、誰もが利用しやすい公共施設として整備すること。
	③防災・防犯	- トレーラーハウスについては、地震等の災害発生時、帰宅困難となった利用者の避難所的な活用について計画すること（非常時における電源確保等の配慮を含む）。 - 集中豪雨や台風等の気象現象等による本施設への影響を考慮すること。 - 自然災害や火災等の非常時における防災対策の安全性に配慮した施設とすること。 - 利用者や施設を保護するために、施設の運営及び維持管理方法と整合した防犯設備を設置すること。 - 施設利用者のプライバシーへの配慮を十分に行うこと。
	④新機材・新工法	新機材及び新工法の採用に当たっては、信頼性を十分に検証すること。
地域性への配慮	①景観	周辺環境と調和するよう建物の高さ・外観・色彩等に配慮すること。

環境への配慮	②騒音	工事期間中をはじめ運営開始後も周辺住宅に配慮し、騒音の抑制に努めること。
	③周辺環境	建物の配置等については周辺環境を十分配慮すること。
	①地球環境	- 建設リサイクル法を厳守し、建設副産物の発生を抑制するとともに、建設副産物の再資源化を図ること。 - 再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用可能な建築資材等、資源循環の促進を図ること。 - 第二次南丹市総合振興計画の趣旨に基づき「エネルギーの導入」の推進に向けた取組を図ること。
	②負荷の抑制	外壁や屋根の断熱やサッシ等の気密性の向上、日射のコントロール、空調及び換気方式の工夫等により建物の負担の総合的な削減を図ること。
	③エネルギー・資源の有効利用	- 感染症対策を踏まえた上で、自然採光、自然換気を積極的に活用すること。 - エネルギー効率の高い設備の導入に努めること。 - 太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの積極的な利用促進を図ること。
	④長寿命化	- 事業期間が終了後も本施設を長期間継続して使用することに配慮し、長寿命化を図ること。 - 合理的な耐久性と、将来の更新や変化に配慮したゆとりとフレキシビリティを確保することで施設の長寿命化を図ること。
	⑤耐久性	仕上げ材は、各機能の用途及び利用頻度、並びに各部位の特性を把握した上で、最適な組み合わせを選定し、長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めること。
	⑥エコマテリアルの採用	リサイクルされた材料やリサイクルしやすい材料、健康障害や環境への影響の少ない材料を採用し、人と環境に配慮した建物とするように努めること。
その他	⑦施設のランニングコストの低減	計画地及び施設の特性を考慮し、省エネルギー化やランニングコストの低減を図ること。
	①SDGs	市では、持続可能な開発目標（SDGs）の推進にも寄与していく方針であることから、本施設においてもSDGsの推進を図ること。

（２）基本条件

① 公共施設等の施設概要

公共施設等の概要は以下のとおりである。

これらの値は、必要面積を満たし、不必要な規模の増加を防ぐために設定しており、各施設の要求水準や目的を満たした上で、施設運用や利用者にとって有効な場合は、それらの計画意図を明示して提案することも可能とする。

ア トレーラーハウス（２台）

機能	規模	概要
トレーラーハウス	8m×2.5m	-

厨房機能	-	キッチン（2台併設は片方のみ）
給排水・衛生設備	-	トイレ、手洗い場等（2台併設は片方のみ）
防災機能	-	蓄電池
受付機能	-	カウンター、レジスペース等 （2台併設は片方のみ）
客席	-	テラスなど

イ 空き家リノベーション

機能	規模	概要
宿泊機能	-	寝具、収納スペース等
浴室・洗面機能	-	浴室、シャワー室、洗面台
給排水・衛生設備	-	トイレ、手洗い場等

ウ EVステーション（2ヶ所）

機能	規模	概要
駐車場	合計 約 150 m ²	-
EV 充電機能	2 台	EV チャージャー（1 台あたり 2 口）

エ 大型蓄電池（2ヶ所）

機能	規模	概要
蓄電機能	合計 約 400 m ² 約 8MWh	蓄電池
電力管理機能	-	EMS（エネルギーマネジメントシステム）
安全・防火機能	-	消火設備等
系統連系機能	-	変圧器、PCS 等

オ 野立て太陽光（2ヶ所）

機能	規模	概要
発電機能	合計 約 20,000 m ² 約 2MWh	太陽光パネル
系統連系機能	-	変圧器、PCS 等
電力管理機能	-	EMS（エネルギーマネジメントシステム）
系統連携機能	-	変圧器、PCS 等

カ スマート農業

機能	規模	概要
農薬散布機能	1 台	農薬散布用ドローン
鳥獣対策機能	1 台	鳥獣被害対策用ドローン
AI 機能	-	農作物病気検知

キ チップ工場

機能	規模	概要
建屋	約 1,000 m ²	
チップ加工機能	-	バーカー、ドラムチップパー等
空調・換気設備	-	空調機等

搬送設備	-	フォークリフト、ホイールローダー等
電気設備	-	配電盤、変圧器等

ク イルミネーション（2ヶ所）

機能	規模	概要
敷地面積	合計 約 1,000 m ²	

② 施設デザイン

（共通事項）

- ア 施設機能の特性を表現したデザインとするなど、市民に愛され、市民が親しみやすい意匠とすること。
- イ 建築計画、外構計画、緑化計画を含めて、計画地に相応しい景観とすること。
- ウ 建物においては、周辺住宅地に圧迫感を与えず、周辺住居のプライバシーに配慮した位置、周辺住居の日照と維持管理しやすさに配慮した高さとすること。

③ 仕上げ

（共通事項）

- ア 建築材料等は、信頼性のあるものとするとともに、安全性、経済性等を考慮し、良好な品質を確保すること（要求水準を満たす範囲で構造条件の指定なし）。
- イ 清掃や補修、点検等の日常的な維持管理に配慮して、合理的な計画とすること。
- ウ 内外装計画は、コスト面も配慮しつつ、機能やデザインを考慮すること。
- エ 地震時の剥落、脱落、落下による二次災害抑制に配慮した内外装材（下地材含む。）とすること。

（外部仕上）

- ア 周辺環境と調和するよう外観・色彩等に配慮すること。
- イ 気候や運用面から維持管理が容易な素材を用いて、施設用途に相応しく周辺環境に配慮したデザインを計画すること。
- ウ 漏水、金属系材料の腐食、木材の腐朽、鉄筋コンクリートの耐久性の低下、エフロレッセンス、仕上材の剥離・膨れ、乾湿繰り返しによる不具合、結露等に伴う仕上材の損傷等が生じにくいものとするとともに、修理が容易なものとする。

（内部仕上）

- ア 使用する材料は、シックハウス症候群の原因となる建材を使用せず、健康に十分に配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、施設の改修及び解体時に環境汚染を引き起こさないよう十分留意すること。
- イ 利用者、特に身体の不自由な利用者への安全性に配慮し、怪我をするおそれのある壁面や什器・遊具の角部や突起部等については、面取りやR処理をすること。また、ガ

ラスや木材等の材料を使用する場合は、破損や劣化によって怪我をしないよう、使用部位や形状に注意すること。

ウ 内装は、各室の用途、機能、特性、メンテナンス性等を十分に検討し、それらに相応しい仕上げ、設えとすること。

エ 燃えにくく有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防災・防火性能を保持すること。

(3) 構造計画の要求水準

① 耐震安全性

ア 耐震安全性は建築基準法によるほか、「官庁施設の基本的性能基準」、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき、「人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設」で、「多数の者が利用する施設」として次の耐震安全性と同等水準以上の性能を確保すること。なお、公共施設として使用期間を60年以上と想定していることから、耐久性・耐候性のある材料を使用し計画すること。

イ 耐震性に関する基準は下記基準を満たすこと。

- 構造体の耐震性：二類
- 建築非構造部材の耐震性：B類
- 建築設備の耐震性：乙類

② 基礎構造

ア 建物や工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造及び工法を採用すること。

イ 液状化等の発生の可能性を予測し、適切な措置を講ずること。

③ その他

ア 大空間の構成に当たり特定天井とする場合は安全性に配慮した計画とすること。

(4) 電気設備計画の要求水準

① 基本事項

- ア 施設の持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に対しても十分に配慮した計画を行うこと。
- イ エネルギー効率の高い機種の選定により、ライフサイクルコストに配慮するとともに消耗品、交換部品の手配やメンテナンス性等、維持管理に配慮した計画とする。
- ウ 将来のシステム更新、変更等に柔軟に対応可能な配管・配線スペース等を適切に計画すること。
- エ 電気、水、ガスなどの省エネルギー化やランニングコストの低減を図ること。
- オ 太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの積極的な利用推進を図ること。
- カ 公共施設等及び地域の特性を踏まえ、節電や自然エネルギーの活用等に取り組むこと。
- キ ケーブルラック、配管仕様については施設や諸室の特性を考慮して敷設すること。
- ク エコ電線、エコケーブル等を使用すること。
- ケ 見え掛かり部は、形状、材質、色彩等意匠性に配慮したものとする。
- コ 各機器の寿命バランス・互換性の整合が図られ、更新作業の効率性に留意したものとする。
- サ 連続振動や衝撃振動、床衝撃音等により人に心理的不安や生理的不快感を与えないよう配慮すること。
- シ 避雷設備は建築基準法、関連法規に基づき設置することとするが、既存樹木の高さや配置より、屋外広場の利用者に配慮した適切な避雷対策を行うこと。

② 電気設備計画の要求水準

(電灯・コンセント設備)

- ア 各機能、用途、適性、意匠、導入コスト及びライフサイクルコストを考慮して、適切な機器選定を行うこと。
- イ 適正照度の確保、グレアの防止に努めること。
- ウ 照明器具は、省エネルギー・高効率タイプを利用するとともに、メンテナンスの容易なものとする。
- エ 照明器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとする。
- オ 点滅及び制御方式は、エネルギーの節約、経済性、使用勝手等を考慮したものとする。
- カ コンセントは諸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。
- キ 水を扱う諸室に設置するコンセント設備は、漏電対策に十分留意すること。
- ク イベント開催時等にテントや移動販売車等による飲食物等の販売に対応できるよう適切な場所に電源を確保すること。
- ケ 公共施設等の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置すること。

(動力設備)

- ア 防災設備や空調機器等各種設備に応じた動力機器の制御盤の設置、配管配線及び幹線配管配線等を適切に行うこと。

(受変電設備)

- ア 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- イ 消防法、火災予防条例及び所轄消防署の指導等に従って設置すること。
- ウ 変電設備は積雪・ハザード等の条件を考慮し、安全性を確保することのできる形式及び配置とし、保守、増設スペース等を確保すること。
- エ 省エネルギーやメンテナンス性を考慮した機器を選定すること。
- オ 幹線設備として各機能部分、機械室等ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理が容易に行えるようにすること。
- カ 電力使用量が簡易に確認できるよう、メーター（スマートメーター）の設置を行うこと。また、事業者の提案により計量区分を設け、電気使用量が把握できるよう子メーターを設置すること。

(情報通信設備)

- ア 代表電話機を設置及び配管配線工事を行うこと。
- イ 電話機は通話内容の録音機能、不在時のメッセージ及びナンバーディスプレイ応答機能を有すること。

ただし、各設備の設置については、施設の用途・規模・運用方法に応じて計画するものとし、必要性が認められない設備については事業者提案により適用外とすることができる。

(5) 機械設備計画の要求水準

① 基本事項

- ア 施設の持つべき性能が十分に確保され、周辺環境に配慮した計画とすること。
- イ エネルギー化・脱炭素を念頭に熱源システムや高効率機器を選択すること。
- ウ 各室の用途・利用時間帯を配慮した快適な空気調和システムを選定すること。
- エ 熱源機器の集約化や自動制御設備等を導入し、維持管理が容易なシステムとすること。
- オ 見え掛かり部分は、形状、材質、色彩等意匠性に配慮したものとする。
- カ 更新性、メンテナンス性に配慮し、容易に保守点検、改修工事が行えるよう計画すること。また、節水性能の高い製品を使用すること。
- キ 連続振動や衝撃振動、床衝撃音等により人に心理的不安や生理的不快感を与えないよう配慮すること。

② 機械設備計画の要求水準

(空気調和設備)

- ア 市における夏季及び冬季の気候、使用方法、導入コスト及びライフサイクルコスト等を考慮した、最適なシステムや方式を選定すること。
- イ 空気調和対象室の用途、使用方法から冷房・暖房熱負荷や換気量等を考慮して適正な室内環境を維持する計画とすること。
- ウ 事業者の提案により、事務室からの集中制御により、諸室の運転や温度設定等の操作が行えるなど、運用面を考慮した効率的な計画を行うこと。ただし、諸室ごと温度設定・管理ができるようにすること。
- エ 適切な除湿設備を計画し、結露が発生しないようにすること。

(換気設備)

- ア 諸室の用途、換気の目的等に応じて適切な換気方式を選定すること。
- イ 諸室ごとに制御できるものとし、外調機・中央換気等の場合は、来館者ゾーン、管理ゾーンに分けること。
- ウ 各給排気口は、粉じん・害虫・雨水の侵入を防止する構造とすること。
- エ 快適な室内環境確保やシックハウス対策のために必要な換気量を確保するとともに、空気洗浄度を満たす換気システムとすること。

(給水設備)

- ア 給水システムは、各器具において必要水量、必要水圧が定常的に確保でき、衛生的な水を汚染されることなく安定して供給するシステムとすること。
- イ 植栽への散水や屋外での給水が効率的に行われるよう考慮すること。
- ウ 節水機器の導入などにより、水資源の効率的運用、省資源化を図ること。

(給湯設備)

- ア 施設内の各機能部分の使用勝手、使用時間帯、使用頻度等を勘案し、効率の良い方式を採用し、衛生的な給湯を行うこと。
- イ 施設の維持管理・運営を十分考慮し、安全性に配慮したシステムの提案を行うこと。

(排水設備)

- ア 施設内で発生する各種の排水を速やかに排出すること。
- イ 排水は、整備する污水管に適切に接続すること。
- ウ 各種排水を衛生的に公共下水道まで導く計画とし、通気管やマンホール等からの臭気により不快を感じないように配慮すること。
- エ 計画に当たっては事業者が市上下水道局と協議を行うこと。

(衛生器具設備)

- ア 利用者の快適性、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 省資源・省エネルギーに積極的に配慮した器具を設置すること。
- ウ 大便器は洋式とし、温水洗浄式便座を設置すること。
- エ トイレについては、親子利用やベビーカー利用者等に配慮すること。
- オ 小便器は自動洗浄とし、トイレ用水栓は温水付自動水栓とすること。

(ガス設備)

- ア ガス設備を設置する場合は、使用目的に応じて、利便性、快適性、耐久性に配慮した設備とすること。
- イ ガス漏れ警報器や緊急遮断弁等の設置により安全性を高めること。

(自動制御設備)

- ア 設備機器類の日常運転や機器管理、異常・警報等の監視の記録システムとして、省力化・効率化を踏まえた設備とすること。

(6) 外構計画の要求水準

① 外構計画全般

- ア 外周フェンスを計画する場合は景観に配慮したデザインとすること。
- イ 外灯は防犯性等を考慮し、十分な照度を確保するとともに、夜間における周辺住居への光害にも配慮して適切に配置すること。
- ウ 歩行、自転車、自動車等での来訪を考慮し、各利用者の利便性に配慮すること。
- エ 外構は適切な勾配を設けるほか、水はけの良い素材を用い、水たまりがでにくい構造とすること。

(7) 什器備品の要求水準

① 什器備品全般

- ア 本体事業者は、公共施設等に必要な什器・備品について、調達及び設置を行うこと。
- イ 備品の調達は買取方式を基本（市の所有物とする）とし、リース方式等による調達は原則として認めないものとするが、客観的な合理性があり、市に不利益を及ぼさないと認められる場合はこれを認める。
- ウ 備品は、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物が放散しない又は放散量が少ないものを選定するよう配慮すること。
- エ 本事業者が実施する維持管理・運営業務に係る資機材については、本事業者が自ら調達すること。
- オ 本事業の事業期間終了後に後任の管理者が運営・維持管理業務を実施できるよう、備品（維持管理・運営業務に係る資機材を含む）についても後任の管理者への引き継ぎを前提とすること。

② AED（自動体外式除細動器）

- ア 利用者の安全安心確保のため、「AEDの適正配置に関するガイドライン」を参照し、AEDを設置すること。
- イ 設置にあたっては、屋内施設の開館時間内は、全ての時間帯でガイドラインに適合するAED利用が可能となるよう、施設の利用実態に応じて時間帯で設置場所を変えるなどの工夫を行うこと。
- ウ 未就学児の利用に配慮し、小児用パッドも併せて設置すること。

第7章 整備業務要求水準

(1) 総則

① 業務の目的

整備業務は、「施設の機能及び性能等に係る要求水準」を満たし、本事業の目的及び本事業の基本理念及び確保すべき機能の方向性に合致して、誰もが安全、快適に利用できるサービスを提供することが可能な施設を整備することを目的とする。

② 業務の区分

- ア 設計業務（調査業務含む）
- イ 建設工事業務
- ウ 備品等調達設置業務
- エ 完成後業務
- オ その他施設整備上必要な業務

③ 保険

事業者は施設整備業務期間中、自らの負担により保険に加入すること。

(2) 設計業務

① 調査業務

要求水準書、事業者提案等に基づき、施設を整備するために必要な調査を実施すること。設計に伴う必要な調査や法的手続、届出等は、事業者の責任により実施すること。

② 設計業務

（公共施設等の設計業務の実施）

- ア 設計業務は、要求水準書を基に実施するものとし、市は設計業務の検討内容について、本体事業者にいつでも確認することができるものとする。
- イ 設計は、要求水準書及び事業者の提案等に基づいて主要な寸法、おさまり、材料、技術等の検討を行い、建築物の空間構成を具体化した内容とすること。また、単なる建築物の全体像を概略的に示す程度の業務とせず各分野の業務が支障なく進められるだけの主要な技術的検討が十分に行われたものであること。

（設計業務期間）

- ア 設計業務の期間は、公共施設等の供用開始時期に間に合わせるように本体事業者が計画すること。具体的な設計期間については事業者の提案に基づき決定する。

③ 申請等業務

事業者は、設計、工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続を行うとともに、各種検査を受検し、合格すること。手続に当たっては事業スケジュールに支障がないよう、適切な時期に実施すること。

④ その他業務

- ア 市は、公共施設等の引渡し時に交付金を充当し、施設整備の対価を支払うことを想定している。事業者は、交付金申請を行う上で必要となる資料の作成等を行い、市の申請手続に協力すること。
- イ 積算業務は、最新の単価を用いること。
- ウ 設計の進捗管理を本体事業者の責任において実施すること。
- エ 設計の変更に関する事項は別途協議する。
- オ 市が、市民等を対象として、建物概要等を説明する説明会の開催を行う際は、市の要望に基づき協力すること。

(3) 建設工事業務

① 業務の対象

各種関連法令等を遵守し、要求水準書、事業者提案等に基づき、建設工事及び関連業務を行う。

② 基本要件

- ア 期間中にやむを得ない事情がない限り、期間内に、建設工事を実施するものとする。
- イ 騒音、振動、悪臭、公害、粉じん発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。本体事業者は市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- ウ 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとする。
- エ 工事に伴う許認可等の申請手続は本体事業者の責任において行うこと。
- オ 工事に伴い必要となる有資格者については、関係法令等に則り適切に配置すること。

③ 工事管理者・監督員

- ア 建築工事にあたって「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を定め、工事監理を実施すること。

④ 着工前業務

- ア 着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

⑤ 工事期間中の業務

(建設工事)

- ア 工事現場に工事記録を常備すること。
- イ 市は、本体事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ウ 周辺地域に悪影響を与えた場合は、直ちに市に報告し、本体事業者の責めにおいて苦情処理等を行うこと。

- エ 工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。
- オ 工事により発生する掘削土や廃材等について、再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- カ 隣接する道路等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、本事業者の負担において行うこと。
- キ 工事期間中は火災や地震等の災害に対する事前対応を実施し、火災、災害等が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用等の負担に関しては、別途協議するものとする。

⑥ 完成後業務

(各種検査)

(ア) 事業者による自主完成検査

- ア 自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転検査等を実施すること。
 - イ 市は、本事業者が実施する自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転に立会うことができるものとする。
 - ウ 本事業者は、市に対して自主完成検査、機器・器具、備品等の試運転の結果を必要に応じて検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。
- #### (イ) 市の完成検査等
- ア 市は、本事業者による自主完成検査及び機器・器具、備品等の試運転検査の終了後、公共施設等について本事業者の立会いの下で、完成検査を実施するものとする。
 - イ 市が行う完成検査の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続は、完成検査の手続と同様とする。

⑦ その他施設整備上必要な業務

本体事業を実施するに当たり、要求水準書で示す内容を満たす上で、その他に施設整備上必要な業務がある場合は、本体事業実施に支障がないよう、適切に実施すること。

第8章 維持管理業務要求水準

(1) 総則

① 業務の目的

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に公共施設等を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

② 業務内容

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品等保守管理業務
- エ 清掃業務
- オ 警備業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 外構等保守管理業務
- ク 修繕・更新業務

③ 業務の体制範囲

業務の対象範囲は、建築物及び外構施設を含む公共施設等全体とする。

④ 業務実施体制

(業務に従事する者)

- ア 本事業者は、業務に従事する者として、業務従事者を配置すること。
- イ 業務に従事する者は、業務内容に応じ必要な知識及び技能を有する者とし、法令等により資格を必要とする業務については、有資格者を選任し配置すること。
- ウ 維持管理に関する業務従事者は、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、運営に関する業務従事者を兼ねることができる。ただし、責任範囲を明確にし、利用者の利便性や施設運営に対する印象を損なわないように配慮すること。

(再委託)

- ア 本体事業者は、本件業務の全部または一部を第三者に再委託しようとする場合、事前に書面による承諾を得なければならない。
- イ 維持管理業務の全部または一部を再委託した場合は、本体事業者の責任において、当該委託事業者がこの要求水準書の各条項に規定する事業者の義務と同様の義務を負うよう、必要な措置を講じること。

⑤ 業務遂行上の留意点

- ア 本事業者は、関係法令に則り、定められた要求水準を満たし、建築物・建築設備等の維持管理を行うこと。
- イ 建築物・建築設備等の点検周期については、適切な保守管理を行うことを考慮して、事業者の提案に委ねるものとする。

ウ 本事業者が実施する維持管理業務及び運営業務により排出される廃棄物（定期清掃、排水溝や受水槽等の清掃、刈り込みや剪定による廃棄物を含む。）については、本事業者にて管理・処分すること。

エ 本事業者は、業務時間について、利用者の利用や運営業務に支障がないよう、適切に設定すること。

⑥ 保険

本事業者は、維持管理・運営期間中、自らの負担により保険に加入すること。

⑦ 事業終了時の引渡し

本体事業者は、本体事業の事業期間終了時において、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市に引き渡すこととし、引渡し時の状態について市と協議を行うこと。ただし、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ものとする。

（２）建築物保守管理業務

① 業務の対象範囲

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に公共施設等を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

② 業務の内容

（日常点検）

維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に公共施設等を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

（修繕・更新）

ア 本体事業者は、事業期間内に要求水準に示す性能及び機能を保つために必要な修繕・更新はその規模に関わらず実施すること。

③ 要求水準

ア 適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。

イ 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、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。

ウ 金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

キ 保守、修繕、更新を行った内容について、「施設維持管理台帳」に記録し、適宜市に提出すること。

ク 危険箇所を発見した場合は、迅速に応急処置等の安全対策を講じたうえで、速やかに市に報告すること。

(3) 建築設備保守管理業務

① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等に設置される各種設備とする。

② 業務内容及び要求水準

(運転・監視)

ア 諸室の用途及び気候の変化等を勘案し、利用者の快適性を考慮に入れて、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視すること。

イ 結露、カビ等が発生することがないように、各室の温度及び湿度の管理を行うこと。

ウ 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定すること。

エ 各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は、除去又は適切な対応をとること。

(法定点検)

ア 各設備の関係法令の定めにより点検を実施すること。

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、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

(定期点検)

ア 建築基準法第 12 条第 4 項に係る点検を実施すること。

イ 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を実施すること。

ウ 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又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、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

(修繕・更新)

ア 本事業者は、事業期間内に要求水準に示す性能及び機能を保つために必要な修繕・更新を実施すること。

(4) 備品等保守管理業務

① 業務の対象範囲

本事業において本事業者が設置した什器備品とする。

② 業務内容及び要求水準

(日常点検)

ア 本事業者は、什器備品等が正常な状態にあるかどうか、測定等により確認し、常に最良な状態に保つこと。

(定期点検)

- ア 什器備品について、常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検を実施すること。
- イ 計量器等、精密機器については、法令に則り定期検査を実施すること。
- ウ 消耗品については、在庫を適切に管理し、不足がないようにすること。

(修繕・更新)

- ア 本事業者は、事業期間内に要求水準に示す性能及び機能を保つために必要な修繕・更新を実施すること。

(5) 清掃業務

① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等及び公共施設等用地内とする。

② 業務内容及び要求水準

(基本的な考え方)

- ア 建物内外の仕上げ面、家具・備品及び外構施設等を、適切な頻度・方法で清掃すること。
- イ 仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃（日又は週を単位に実施）、定期清掃（月を単位に実施）等を適切に組み合わせ、施設の美観と機能性、衛生性を保つこと。
- ウ 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関係法令等に準拠し厳重に管理すること。また、廃棄物の管理及び処分に必要なゴミ置き場等についても適宜設置し、管理すること。

(廃棄物の管理及び処分)

- ア 公共施設等で発生するゴミ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、本体事業者にて適切に搬出・処分すること。
- イ 維持管理業務により発生する産業廃棄物は、専門業者により法令等に基づき行うこと。

③ 業務実施上の留意点

- ア 業務に使用する機械器具及びワックスなどの諸材料については、建物の各床材質の特性を十分検討の上、最適な清掃資材を使用するものとする。
- イ 新製品等については十分試験を行い使用するものとし、施設の美観及び良好な環境を確保するため、常に積極的な調査研究に努めるものとする。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 業務に使用する資材・消耗品は本体事業者の負担とし、品質保証のあるもの（JISマーク商品等）の使用に努めること。また、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。

(6) 警備業務

① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等及び公共施設等用地内とする。

② 業務内容及び要求水準

(業務内容)

ア 火災、盗難の予防・発見、その他の不良行為を排除し、公共施設等の保全を図ること。

(基本的な考え方)

ア 公共施設等の用途、規模、利用状況等を勘案し、犯罪・事故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」等関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。

ウ 事故や火災等が発生したとき又は発生のおそれがあるときは、速やかに現場に急行して、現状の確認及び適切な処置を行える体制を整えるとともに、事故の拡大防止に努めること。

エ 事故の状況確認後は、関係機関への報告のほか、緊急連絡者に連絡を行える体制を整えること。

オ 不審者の侵入防止を行うこと。

カ 火の元及び消防用設備等の点検を適切に行うこと。

キ 放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。

ク 不審物の発見、処置に適切に対応すること。

(7) 外構等保守管理業務

① 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、公共施設等の外構及び植栽等とする。

② 業務内容

(日常点検)

ア 本体事業者は、外構等が正常な状態にあるかどうか、測定等により確認し、外構等の各部位を常に最良な状態に保つこと。

(定期点検)

ア 外構等が正常な状態にあるかどうか、測定等などにより確認し、外構等の各部位を常に最良な状態に保つこと。

(修繕・更新業務)

ア 本体事業者は、事業期間内に要求水準に示す性能及び機能を保つために必要な修繕・更新はその規模に関わらず実施すること。

③ 要求水準

(工作物(門、照明、外灯、看板等))

ア 機能上、安全上及び美観上、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、迅速に修繕を行い、部材の劣化、破損、変形等がない状態に保つこと。

ウ 重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要性が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

(埋設管、側溝、排水桝等)

ア ごみや泥、その他障害物を除去し、常に適正に機能が発揮できる状態に保つこと。

イ 公共施設等用地内の雨水流出抑制対策施設について、市・本体事業者・民間収益事業者の間の協議に基づき、その管理を行い、常に適正に機能が発揮できる状態に保つこと。

ウ 必要に応じて排水溝の清掃を行うこと。

(植栽等)

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、せん定、刈り込み、灌水、除草、施肥、病虫害防除、養生等の適切な方法による維持管理を行い、周辺環境と調和した美観を保持すること。

ウ 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定し、散布、使用に当たっては、あらかじめ市と協議すること。

第9章 運営業務要求水準

(1) 総則

① 業務の目的

運営業務は、市民の誰もが安全、快適に利用できるサービスを提供するほか、地域における多世代交流や地域交流・活動のための拠点として運営されることを目的とする。

② 業務内容

- ア 運営管理業務
- イ 使用許可等に関する業務
- ウ 使用料の徴収代行
- エ 自主事業

③ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、建築物及び外構施設を含む公共施設等全体とする。

④ 本事業者の収入

- ア 自主事業及び便益機能の収入については、事業期間中、本事業者自らの収入とすることができる。
- イ 自主事業の料金設定については、事業者の提案に委ねるものとする。ただし提案の際には、類似施設と比較して著しく高額又は低額な料金とならないよう配慮すること。
- ウ 便益機能における物品販売・飲食提供等の価格設定は、需要を見極めながら独立採算であることを前提に、本体事業者が適切に設定すること。

⑤ 業務実施体制

本事業者は、施設の円滑な管理運営のため、業務を遂行するために必要な業務従事者を配置すること。

(業務に従事する者)

- ア 本体事業者は、業務に従事する者として、業務従事者を配置すること。
- イ 業務に従事する者は、業務内容に応じ、必要な経験、知識及び技能を有する者とする。
- ウ 業務従事者は、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、維持管理に関する業務従事者を兼ねることができる。

(再委託)

- ア 本体事業者は、本件業務の全部または一部を第三者に再委託しようとする場合、事前に書面による承諾を得なければならない。
- イ 維持管理業務の全部または一部を再委託した場合は、本体事業者の責任において、当該委託事業者がこの要求水準書の各条項に規定する事業者の義務と同様の義務を負うよう、必要な措置を講じること。

⑥ 業務実施上の留意点

本事業者は、次の事項を基本方針として運営業務を実施すること。

- ア 地方自治法第 244 条（公の施設）の主旨を遵守すること。
- イ 施設利用者のニーズに応え、低廉で利便性の高いサービスを提供すること。
- ウ 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。
- エ 利用に当たっては、市民の安全、公平な利用に十分配慮すること。

⑦ 非常時等の対応

本事業者は、安全管理に係る業務として事故防止、感染症等対策並びに防災及び防犯対策に努め、事故、災害等発生時に備え、緊急時の対応方法についてのマニュアルを作成し、業務従事者への周知徹底を図ること。

（事故・災害への対応）

- ア 本事業者は、事故・災害の発生の有無について記録し、速やかに市に報告すること。
- イ 施設利用者に急な病気や怪我等が発生した時には、適切に対応すること。
- ウ 本事業者は、災害が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置をとること。
- エ 本事業者は、公共施設等内において災害が発生するおそれがあるときは、直ちに、初動の措置を講じ、市の担当者及び関係機関に通報すること。

（事故・災害への対策）

- ア 公共施設等に設置する防災諸設備の機器を取り扱うとともに、各種警報機器の点検を怠ることなく日頃から火災等の未然防止に努めること。
- イ 本事業者は、緊急時に適切な処置を行えるよう、事故・災害等を想定した救助訓練を実施すること。
- ウ 本事業者は、気象状況による警報発令時及び震度 4 以上の地震発生時には速やかに施設の安全確認及び確保を行うこと。

（感染症等への対応）

- ア 感染症の発生状況について情報を収集し、予防に努めること。感染症の発生や疑いがある場合は、必要に応じて、市や保健所等に連絡し、必要な措置を講じて二次感染を防ぐこと。
- イ 感染症や食中毒等の発生時の対応について、市や保健所等と連携し、対応方針を定めておくこと。

⑧ 保険

本事業者は、維持管理・運営期間中、自らの負担により保険に加入すること。

⑨ 事業期間終了時の対応

本事業者は、事業期間終了時に、後任の管理者が運営業務及び維持管理業務を円滑かつ支障なく遂行できるよう、引継ぎする。

(2) 施設運営の基本要件

① 基本事項

選定事業者はニーズに即したサービスを安全・安心に利用できるように、運営業務を実施する。