

豊橋市資源化センター余熱利用施設
整備・運営事業

要求水準書

平成 17 年 3 月

豊橋市

<目次>

1. 事業の基本条件	1
1.1 総則	1
1.2 一般事項	1
1.2.1 事業名称.....	1
1.2.2 事業目的.....	1
1.2.3 公共施設等の管理者等の名称	1
1.2.4 事業方式と事業範囲.....	1
1.2.5 事業期間.....	2
1.2.6 施設の管理	2
1.2.7 事業の実施における基本方針	3
1.2.8 第三者委託等	3
1.3 前提条件	3
1.3.1 敷地条件.....	3
1.3.2 施設規模の条件	6
1.3.3 ユーティリティの条件	6
1.3.4 施設運営の条件	7
1.3.5 年間利用者数の想定（参考）	8
2. 設計業務及び建設業務に係る要求水準	9
2.1 総則	9
2.1.1 業務の目的.....	9
2.1.2 業務の区分.....	9
2.2 施設の構成要素と要求性能.....	9
2.2.1 施設構成.....	9
2.2.2 各構成要素の条件	10
2.2.3 性能項目別の要求水準	13
2.3 設計業務	16
2.3.1 設計.....	16
2.3.2 設計図書の作成.....	16
2.3.3 設計に伴う各種申請手続き	17
2.3.4 工事監理.....	17
2.4 建設業務	17
2.4.1 建設工事.....	17
2.4.2 備品等の調達・設置.....	18
2.4.3 工事に伴う近隣対策.....	18

2.4.4	建設に伴う各種申請手続き	18
2.4.5	完成図書を作成	18
2.4.6	施設の引渡し	19
3.	維持管理業務及び運営業務に係る要求水準	20
3.1	維持管理業務に係る要求水準	20
3.1.1	総則	20
3.1.2	建築物保守管理業務	21
3.1.3	建築設備保守管理業務	21
3.1.4	備品等保守管理業務	22
3.1.5	屋外施設保守管理業務	22
3.1.6	環境衛生管理業務	23
3.1.7	清掃業務	26
3.1.8	植栽維持管理業務	27
3.1.9	警備業務	28
3.1.10	修繕業務	28
3.2	運営業務に係る要求水準	29
3.2.1	総則	29
3.2.2	利用受付業務	30
3.2.3	健康づくり支援業務	31
3.2.4	安全・衛生監視業務	32
3.2.5	物品販売業務	33
添付資料 1	計画平面図	
添付資料 2	計画断面図	
添付資料 3	市道東七根 31 号線 標準断面図	
添付資料 4	市道東七根 28 号線 標準断面図	
添付資料 5	土質推定断面図	
添付資料 6	井戸概要図	
添付資料 7	防災計画平面図	

1. 事業の基本条件

1.1 総則

本「要求水準書」は、「豊橋市資源化センター余熱利用施設」（以下「本施設」という。）の設計、建設、維持管理及び運営に関して、市が要求するサービスの水準を示すものである。

1.2 一般事項

1.2.1 事業名称

「豊橋市資源化センター余熱利用施設整備・運営事業」（以下「本事業」という。）

1.2.2 事業目的

本事業は、資源化センターから発生する余熱を有効利用し、温水プールと温浴施設を中心とした施設（先に定義した「本施設」と同義）を整備（設計・建設）し、これを運営（維持管理を含む。）していくものである。

本施設は、健康増進と市民交流の場として、幅広い層の市民の利用に供することを目的とする。また、環境保全に配慮した施設の整備・運営を通じて、市民の省資源・省エネルギーに関する意識向上を期待するものである。

1.2.3 公共施設等の管理者等の名称

本施設の管理者は、豊橋市長 早川 勝 である。

1.2.4 事業方式と事業範囲

本事業の事業方式は、「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」（PFI法）に基づき、同法第7条第1項の規定による選定事業者が、本施設の設計、建設を行った後、市に本施設を譲渡し、事業期間を通して本施設の維持管理及び運営を行う、いわゆるBTO方式とする。

なお、選定事業者が実施する業務は以下のとおりとする。

（1）設計業務及び建設業務

① 設計業務

- ・ 設計
- ・ 設計図書の作成
- ・ 設計に伴う各種申請手続き
- ・ 工事監理

② 建設業務

- ・ 建設工事

- ・ 備品等の調達・設置
- ・ 工事に伴う近隣対策
- ・ 建設に伴う各種申請手続き
- ・ 完成図の作成
- ・ 施設の引渡し

(2) 維持管理業務及び運營業務

① 維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 備品等保守管理業務
- ・ 屋外施設保守管理業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 植栽維持管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 修繕業務

② 運營業務

- ・ 利用受付業務
- ・ 健康づくり支援業務
- ・ 安全・衛生監視業務
- ・ 物品販売業務

1.2.5 事業期間

本事業の実施期間については、以下を予定している。

《設計・建設期間》 平成 17 年 12 月下旬～平成 19 年 9 月

《維持管理・運営期間》 平成 19 年 10 月 1 日～平成 34 年 9 月 30 日（15 年間）

1.2.6 施設の管理

本施設は、地方自治法第244条の規定による公の施設として整備するもので、その設置及び管理に関する事項については、別途条例で定めるものとする。また、市は、選定事業者を地方自治法第244条の2に基づき、指定管理者として指定する予定である。

1.2.7 事業の実施における基本方針

選定事業者は、業務毎に定められた要求水準を満足するものとするが、特に以下の点に留意し、業務を遂行しなければならない。

- ・ 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。
- ・ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるなど、周辺環境の保全に配慮すること。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。
- ・ 予防保全を基本とし、利用者の事故等を未然に防止すること。万が一、業務遂行中に重大な破損、火災及び事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合には、被害の拡大防止に努めること。
- ・ 関係法令を遵守し、必要な手続きを行い業務を実施すること。

1.2.8 第三者委託等

選定事業者は、本事業を遂行するにあたり「1.2.4 事業方式と事業範囲」に定める各業務の主要部分を、各業務を担当する構成員に委託し又は請け負わせるものとする。なお、選定事業者及び構成員は、事前に市に通知を行った上で、各業務の一部を第三者に委託し又は請け負わせることができる。

1.3 前提条件

1.3.1 敷地条件

(1) 所在地

豊橋市東七根町字宝地道地内

(2) 敷地面積

約 18,000 m²

(3) 地域指定

市街化調整区域

(4) 建ぺい率

60%

(5) 容積率

200%

(6) 隣接道路

概要は以下のとおりである。

《敷地南側》 県道小松原小池線（幅員 10.0m）

《敷地東側》 市道東七根 31 号線（幅員 7.0m 片側歩道 2.5mに拡幅の予定）

《敷地西側》 市道東七根 28 号線（幅員 7.0m 片側歩道 2.5mに拡幅の予定）

詳細は、添付資料 1「計画平面図」、添付資料 3「市道東七根 31 号線 標準断面図」及び添付資料 4「市道東七根 28 号線 標準断面図」を参照のこと。なお、これらの添付資料は現時点での計画を示すものであり、「(10) 市が実施する工事の概要」により一部変更する可能性がある。

(7) 高圧電線

敷地上空に中部電力㈱の高圧電線がある（添付資料 1「計画平面図」参照）。架線下の土地は、中部電力により地役権が設定されており、当該地役権設定地に、建造物を設置することはできない。

(8) 市排水路

敷地中央を南北に市所有の排水路が通っており、暗渠を設置する予定である（添付資料 1「計画平面図」及び添付資料 2「計画断面図」参照）。水路敷の上を通路等に使用すること、及び水路敷（ボックスカルバート）の下に排水管を敷設することは可能である。ただし、水路敷の上に建造物を設置することはできない。

また、当該水路は上流域の農業排水と下流域の農業用水としても利用されていることから、本施設及び敷地からの排水（雨水含む。）を放流することはできない。

(9) 地盤

地盤の概要は以下のとおりである。詳細は、添付資料 5「土質推定断面図」参照を参照のこと。

《土層》 砂質及び礫質

《N値》 地上から 8m以深で 20～30 程度、16m以深で 30～50 程度

(10) 市が実施する工事の概要

本事業に関連して市が実施する予定の工事は、以下のとおりである。

	工事概要	工事期間（予定）
敷地造成に係る工事	<ul style="list-style-type: none"> 敷地の一次造成 敷地内の雨水放流桝（敷地外との接続配管含む。） 市排水路に係る工事（ボックスカルバートの設置等） 汚水、雑排水の処理排水に係る排水管の設置（放流箇所から取り合い点まで） 	平成 17 年 4 月 ～平成 18 年 3 月
敷地隣接道路に係る工事	<ul style="list-style-type: none"> 敷地東側道路（市道東七根 31 号線）の整備 敷地西側道路（市道東七根 28 号線）の整備 	平成 17 年 4 月 ～平成 18 年 3 月 * 西側道路の舗装については平成 19 年 7 月～平成 19 年 9 月頃を予定
蒸気供給に係る工事	<ul style="list-style-type: none"> 蒸気供給配管（復水管含む。）の設置（資源化センターから敷地境界付近の取り合い点まで） 	平成 18 年 4 月 ～平成 19 年 3 月
井戸に係る工事	<ul style="list-style-type: none"> 井戸の設置 	平成 18 年 1 月 ～平成 18 年 3 月
上水に係る工事	<ul style="list-style-type: none"> 上水道の配水管の設置（市水道本管から取り合い点まで） 	平成 18 年 4 月 ～平成 18 年 9 月

(11) 敷地の引渡し条件

市は、添付資料 7「防災計画平面図」の状態です事業者に対して敷地を引渡す。添付資料 1「計画平面図」は最終的な仕上りのイメージの一部を示したものであるが、市と選定事業者との施工区分等は以下のとおりである。

①施工区分

添付資料 3「市道東七根 31 号線 標準断面図」においては、道路側から L 型擁壁又は小堤は市の施工範囲である。添付資料 4「市道東七根 28 号線 標準断面図」においては、道路側から L 型擁壁又は小型擁壁は市の施工範囲である。敷地内の排水側溝や緑地範囲の縁石の設置、構内の路盤や舗装等の工事、緑地範囲の緑化工事等は選定事業者の施工範囲である。

また、敷地中央の排水路（ボックスカルバート）の整備は、市の施工範囲である。

②地盤高

添付資料 1「計画平面図」に示す「駐車場計画高さ」は舗装後の仕上りの高さを示すものであり、市が事業者を引き渡す時の一次造成の仕上げ高は、添付資料 2「計画断面図」のとおりである（駐車場計画高が 25.10m の時、一次造成の仕上げ高は 24.75m）。

1.3.2 施設規模の条件

- 《建築面積》 約 3,700 m²とする。
- 《延床面積》 約 4,600 m²とする。
- 《建物高さ》 建物最高高さは地盤面 (D.L.25.2m) +10m未満とする。
- 《建物形状》 建物のボリュームを抑える等、北側農地の日照障害の軽減に可能な範囲で配慮すること。
- 《建物配置》 敷地北西部 (添付資料 1 「計画平面図」 参照) に配置すること。

1.3.3 ユーティリティの条件

(1) 電気

選定事業者の責任において関係機関と協議し、適宜対応すること。

(2) 上水道

選定事業者の責任において関係機関と協議し、適宜対応すること。なお、市は敷地南西地先の県道下に管径 150mmの配水管を敷設する予定である。

(3) 地下水

市は、敷地内に設置する井戸からの地下水 (以下「井水」という。) を無償で使用する権限を選定事業者が付与する。選定事業者は、井水をプールや温浴施設等に利用 (飲料水への利用は不可) すること。市は、添付資料 6「井戸概要図」に示す仕様の井戸を、敷地北側 (添付資料 1 「計画平面図」にて示す「井戸予定位置」) に設置する予定である。井戸の仕様の詳細は、平成 17 年度中に市が実施する試験掘削を踏まえ決定するが、選定事業者は、下表に示す内容の井水の条件が保証されていることを前提に、受水槽や給水ポンプ等の必要な設備を設置すること。

なお、井水の量及び水質の変動に係るリスク (市が設置する揚水設備の損傷等に起因するものを含む。) は、原則として市が負担する。井水の条件変動時の扱いの詳細については、事業契約書 (案) を参照のこと。

井水の条件

項目	内容
水温	18℃ (±2℃)
水量	12 t/h・動力 (150 t/日)
水質	水質基準に関する省令 (厚生労働省) に示す 50 項目の基準値を満足する水質

(4) 下水道

敷地周辺の公共下水道が未整備であることから、選定事業者は関係法令に基づく

浄化槽を設置し、施設から排出される汚水や雑排水（トイレ、ろ過の逆洗水、温浴施設の排水等）を処理したうえで、以下の取り扱い点に放流すること。なお、プールの排水については浄化槽にて処理する必要はないが、ろ過した後に排水すること。

施設からの排水の取り扱い点は、添付資料 1 「計画平面図」にて示す「処理済排水配管取合予定位置」とする。

敷地からの雨水排水の取り扱い点は、添付資料 1 「計画平面図」にて示す「雨水排水取合予定位置」とする。

(5) 蒸気供給

施設の熱源として、資源化センターからの蒸気（市・事業者の取り扱い点で、圧力約 0.4MpaG（4kgf/cm²G）、温度約 180℃、蒸気流量最大 3t/h の予定）を利用すること。ただし、選定事業者は、整備する施設の規模や設備の内容等に応じて効率的な蒸気の利用を図るものとするが、必ずしも供給可能蒸気量の全量利用を義務づけるものではない。

選定事業者は、熱交換器、復水タンク等の必要な設備を設置し、熱交換した後の復水を資源化センターに返送すること。また、復水は、他の物質の混入がない状態（供給時と同一の水質）を保つこと。なお、復水の水質に異常が認められ、資源化センターのごみ処理に影響を及ぼすおそれがある場合、市は蒸気供給を停止する。

蒸気及び復水の取り扱い点は、事業場所の敷地境界線付近（添付資料 1 「計画平面図」にて示す「蒸気供給配管取合予定位置」）とし、選定事業者は取り扱い点から蒸気管及び復水管を敷地内に引き込むこと。

また、選定事業者は、資源化センターの計画停止及びその他の事由により蒸気が供給されない場合に備え、熱源としてボイラー等の必要な設備を設置すること。

なお、資源化センターの計画停止による蒸気供給の停止期間は、年間約 80 日（6 月頃に約 40 日間、1～2 月頃に約 40 日間の計約 80 日）の予定である。

詳細については、事業契約書（案）を参照のこと。

1.3.4 施設運営の条件

施設運営に関する基本的な条件については、市が別途条例にて定めるものとする（「1.2.6 施設の管理」参照）が、選定事業者は、以下の条件を前提に提案を行うこと。

(1) 開館日数

毎週 1 日及び年末年始 6 日間の休館日並びに施設の修繕等に要する期間（年間 12 日間）を除く日数（年間約 295 日）

(2) 開館時間

午前 10 時から午後 9 時まで

(3) 使用形態

使用形態は、全て個人使用とし専用使用は原則として認めない。

福祉プールについては、原則として障害者の利用に限定する。ただし、運営開始後の施設の利用状況や利用者ニーズによっては、温水プールと福祉プールを一体で運用する等の条件変更を行う場合があり、その場合の運営管理の詳細については、費用の増減も含め市と事業者にて別途協議し定めるものとする。

なお、障害者とは身体障害者手帳及び療育手帳の保持者を想定しているが、詳細については、福祉プール以外の施設を障害者が利用する場合の利用規程等とあわせて、市が事業者と協議のうえ定めるものとする。

(4) 施設使用料の体系・金額

施設使用料の体系及び金額は、温水プールについては近隣都市の公営温水プール料金（大人 500 円/回程度、小人 200 円/回程度）を参考にして設定する。また、温浴施設については市内の普通公衆浴場の料金（大人 380 円/回、中人 150 円/回）を下回らない範囲で、アスレチックジムについては豊橋市総合体育館トレーニング室（300 円/回）を参考にして、それぞれ設定する。

また、回数券、年間利用券の発行を検討する。

1.3.5 年間利用者数の想定（参考）

市が本事業を特定事業として選定する上で想定した本施設の年間利用者数は、概ね以下のとおりである。なお、これらは、あくまで市の想定であって事業者の提案を何ら制約するものではない。

本施設の年間利用者数の想定（参考）

施設要素	想定人数
温水プール・福祉プール	95,000人
温浴施設	32,000人
アスレチックジム	17,500人
集会室等	10,000人
合計	154,500人

2. 設計業務及び建設業務に係る要求水準

2.1 総則

2.1.1 業務の目的

設計業務及び建設業務は、本施設の機能及び性能が要求水準どおりに発揮できるように施設を完成させ、市に引き渡すことを目的とする。

2.1.2 業務の区分

設計業務及び建設業務の区分は、次のとおりとする。

《設計業務》

選定事業者は、本要求水準書及び提案書に従って、以下の設計業務を行う。

- (1) 設計
- (2) 設計図書の作成
- (3) 設計に伴う各種申請手続き
- (4) 工事監理

《建設業務》

選定事業者は、本要求水準書及び提案書に従って、以下の建設業務を行う。

なお、建設業務を遂行するうえで、選定事業者が測量や地質調査を行う必要があると判断した場合には自らの費用と責任において実施すること。

- (1) 建設工事
- (2) 備品等の調達・設置
- (3) 工事に伴う近隣対策
- (4) 建設に伴う各種申請手続き
- (5) 完成図書の作成
- (6) 施設の引渡し

2.2 施設の構成要素と要求性能

2.2.1 施設構成

本施設は、以下の各施設から構成するものとする。本要求水準書に示す構成要素以外の設置は原則認めないが、各構成要素を機能させるために必要な廊下等の空間や各種設備等については本要求水準書に示す規定の範囲内において選定事業者の裁量に委ねるものとする。なお、各構成要素の詳細については、「2.2.2 各構成要素の条件」を参照のこと。

① 健康支援施設

a) 温水プール

温水プールは、子どもから高齢者まで広く多くの市民が、健康づくりの利用に

供することを目的とし、「愛知県プール条例」に基づき設置するものである。

この内、25mプールは、児童生徒から高齢者までの泳力向上又は中高年の水中歩行等の利用に供するもの、流水歩行プールは、親子での遊泳や中高年の水中歩行等の利用に供するもの、子どもプールは、幼児や児童の水とのふれあい等の利用に供するものである。

福祉プールは、障害者の健康づくり又は身体機能の保持・回復のための遊泳や水中歩行等の利用に供するものである。

b) アスレチックジム

青年から高齢者までが、各種機器等の使用等により行う、健康・体力づくりの利用に供するものである。

② 交流促進施設

a) 温浴施設

温浴施設は、高齢者の健康保持、子どもから高齢者までの世代を超えた交流の場としての利用等に供することを目的とし、「公衆浴場法施行細則（豊橋市）」及び「公衆浴場の設置場所の配置及び衛生措置等の基準に関する条例（愛知県）」に基づく「その他の公衆浴場」として設置するものである。

b) 集会室等

広く市民に無料で開放し、高齢者の教養の向上、施設利用者の静養等の利用に供するものである。

③ 管理運営用施設

a) 共用部分 廊下、階段、エレベーター等

b) 管理部分 事務室、機械室、倉庫、会議室等

④ その他施設

環境関連施設、駐車場、駐輪場、防火水槽、緑地等

2.2.2 各構成要素の条件

(1) 健康支援施設

構成要素		条 件
温 水 プ ー ル	25mプール	<ul style="list-style-type: none"> 長さ25m×5コース又は6コース、コース幅2.0m程度とし、入水用スロープを設置する。 水深は、1.0m～1.2mとする。 水温31℃、室温31℃程度とする。
	流水歩行プール	<ul style="list-style-type: none"> 長さ50m程度×幅4m程度とする。 水深は、1.0m程度とする。 水温31℃、室温31℃程度とする。 流速は、0.6～1.0m/秒とする。
	子どもプール	<ul style="list-style-type: none"> 面積100㎡程度とする。 水深は、0.5m～0.7mとする。 水温31℃、室温31℃程度とする。
	採暖槽（ジャグジー）	<ul style="list-style-type: none"> 1箇所以上設置する（規模は適宜設定のこと。）。
	採暖室	<ul style="list-style-type: none"> 1箇所設置する（規模は適宜設定のこと。）。

	監視・救護室	<ul style="list-style-type: none"> 1箇所設置する（規模は適宜設定のこと。）。
	プール更衣室	<ul style="list-style-type: none"> 男女別に無料ロッカー各 270 以上を設置する。 男女別にトイレを設置する。 シャワーブースを設置する。 男女別に洗面化粧コーナー及び必要な備品を設置する。 <p>*ジム更衣室と一体となった計画も可</p>
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 目洗い、シャワー、休憩用ベンチ等を設置する。 監視用の椅子、機器等を設置する。 必要な器具等を収納する倉庫等を設置する。 ウォータースライダーの設置は認めない。
	福祉プール	<ul style="list-style-type: none"> 長さ 14m×幅 7m程度とする。 他のプールゾーンと空間的に区分した状態での利用ができること、又、その場合に福祉プール内が外部から見えないようにすること。ただし、将来、他のプールゾーンと一体利用ができるように、出入口等を設けること。 障害者が自力で入水しやすい設備（スロープ等）を設置する。 水深は、1.0m程度とする。 水温 31℃、室温 31℃程度とする。
	障害者専用更衣室	<ul style="list-style-type: none"> 福祉プールに入りやすい位置に設置する。 男女別にロッカー等各 10 以上を設置する。 上記の他に、介護者と一緒に利用できる更衣ブース（個室）を 1 箇所以上設置する。 男女別にトイレを設置する（障害者利用を考慮のこと。）。 シャワーブースを設置する。 男女別に洗面化粧コーナー及び必要な備品を設置する。
アスレチックジム	アスレチックジム	<ul style="list-style-type: none"> 面積 200 m²程度とする。 音響装置（BGM程度）を備える。 有酸素系器具を中心に、筋力トレーニング系、ストレッチ系の器具をバランス良く設置し、その他にウレタンマット等を設置する。 体重計、血圧計、心拍計など、健康管理に有効な測定器を設置する。
	ジム更衣室	<ul style="list-style-type: none"> 男女別にロッカー各 30 以上を設置する。 適宜シャワーブースを設置する。 男女別に洗面化粧コーナー及び必要な備品を設置する。 <p>*プール更衣室と一体となった計画も可</p>

(2) 交流促進施設

構成要素		条 件
温浴施設	屋内浴室	<ul style="list-style-type: none"> 男女別に設置し、各 40 人程度が同時に入浴できる規模とする。 男女別に、静止浴槽 2、水風呂 1 を設置する。 カラン、シャワーを適宜設置する。
	露天浴室	<ul style="list-style-type: none"> 男女別に設置する（規模は適宜設定のこと。）。
	サウナ	<ul style="list-style-type: none"> 男女別に設置する（規模は適宜設定のこと。）。
	脱衣場	<ul style="list-style-type: none"> 男女別にロッカー等を設置する。 男女別にトイレを設置する。 男女別に洗面化粧コーナー及び必要な備品を設置する。

集会室等	集会室	<ul style="list-style-type: none"> 40畳程度の規模の和室を設置する。 折りたたみ机、座布団を備える。 集会室近傍の適当な場所に、電位治療器を3台以上設置する。
	環境展示コーナー (共用部分に設置)	<ul style="list-style-type: none"> 環境保全啓発のため、パネル掲示等ができるスペースを確保し、ボード等必要な備品を備える。

(3) 管理運営用施設

構成要素		条 件
共用部分	エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> 受付カウンターを設置する。 必要に応じて券売機を設置する。
	共用トイレ	<ul style="list-style-type: none"> 各階に男女別に設置する。 男女共用の多目的トイレを1階に設置する。 多目的トイレは、ユニバーサルデザインを取り入れ車椅子利用者及び乳幼児連れ等にとって使いやすいものとする。 多目的トイレには、障害者の利用を念頭に置き、オストメイト、各種警報装置等を設置する。
	廊下・通路・階段等	<ul style="list-style-type: none"> 障害者の利用に配慮したものとする。
	エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> 車椅子での利用が可能な大きさとする。
	売 店	<ul style="list-style-type: none"> スイミングキャップ等、施設利用に直接関係のある物品を販売するスペースを設置するものとし、当該スペースは、15㎡以内とする。
管理部分	事務室	<ul style="list-style-type: none"> 設置する。
	会議室	<ul style="list-style-type: none"> 事務用(*)の会議室として、定員20人程度の規模のものを設置する。 *施設の視察対応時や事業者の打合せ等に利用するものとし、一般利用者への開放は原則として行わないものとする。
	作業員控室	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて設置する。
	倉 庫	<ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて設置する。

(4) その他施設

構成要素	条 件
環境関連施設	<ul style="list-style-type: none"> 雨水貯水槽を設置し、有効利用すること。 太陽光発電システム等の省エネルギー又は新エネルギー設備を設置する。

<p>駐車場・駐輪場</p>	<ul style="list-style-type: none"> 添付資料1「計画平面図」、添付資料2「計画断面図」に基づき敷地内の舗装（路盤工、表層工等）を実施する。 舗装については、大型バスの乗入れを考慮した強度が確保できれば材料や工法の詳細は問わない。 駐車場の仕上りの高さは、添付資料1「計画平面図」に示す「駐車場計画高」とすること。なお、駐車場内に流域貯留区域（添付資料1「計画平面図」の貯留水域（点線より南側）を設けるため、「駐車場計画高」は敷地南東角に向けて最大で約100mm低くなることに留意のこと。 敷地内の雨水を排水するため側溝を適宜設置する。なお、添付資料1「計画平面図」に側溝を示しているが、あくまで例示であり、敷地内の雨水を適切に排水することができれば、材料、工法の詳細は問わない。 駐車場 250 台（身障者用を含む。）以上と駐輪場 80 台以上を設置する。 夜間等に敷地内へ車が進入しないよう、門扉等を設置する。 中部電力（株）の高圧電線鉄塔の周囲（鉄塔敷地との境界至近）に進入防止用のフェンス（H=1.8m、門扉付き）を設置する。 大型バス（2 台）の駐車及び方向転換のスペースを設置する。 敷地入口の位置は、添付資料1「計画平面図」のとおりとする。
<p>防火水槽</p>	<ul style="list-style-type: none"> 敷地南西地先の県道下にある消火栓（添付資料1「計画平面図」参照）でカバーできない範囲（消火栓から半径100mを超える敷地）について、防火水槽（40m³以上）を設置し水利を確保する。なお、添付資料1「計画平面図」に示す防火水槽の位置（敷地北東角）は例示である。
<p>緑地</p>	<ul style="list-style-type: none"> 所定の範囲（添付資料1「計画平面図」参照）を緑化すること。 その他の範囲の緑化は事業者の裁量とする。

(5) 共通条件

項目	概要
<p>室内温湿度条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> 温水プールと浴室以外の室内温度湿度条件は、夏期が温度 26℃／湿度 50%程度、冬期が温度 22 度／湿度 40%程度とする。
<p>居室の遮音条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> 温水プール、福祉プール、アスレチックジム、温浴施設、集会室、会議室と隣接する居室との間の界壁及び界床についてはD-50、それ以外の居室間仕切り壁についてはD-40 を目安とする。

2.2.3 性能項目別の要求水準

本施設的设计、建設に当たっては、下記の性能項目別の要求水準を満たすこと。

(1) 環境保全性

① 環境負荷低減性

(ア) 省資源・省エネルギー

- ・ 自然エネルギーの利用等により省資源・省エネルギーの実現を図ること。
- ・ 雨水利用等により水資源の節約と有効利用を図ること。

(イ) 適正使用・適正処理

- ・ 建設副産物の発生抑制と再資源化に努めること。
- ・ オゾン層破壊物質や温室効果ガスの使用抑制、漏洩防止に努めること。
- ・ 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。

② 周辺環境保全性

- ・ 周辺環境と調和するよう外観、色彩、緑化等に配慮すること。
- ・ 建物のボリュームを抑える等、北側農地の日照障害の軽減に可能な範囲で配慮すること。

(2) 安全性

① 防災性

(ア) 耐震性

「官庁施設の基本的性能基準及び同技術基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に基づく下記の耐震性能を満足すること。

- ・ 構造体安全性の分類：Ⅱ類
- ・ 建築非構造部材耐震安全性能の分類：Ⅱ類
- ・ 建築設備の耐震クラス：Ⅱ類

(イ) 火災対策

- ・ 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・消火設備を設置すること。

② 防犯性

- ・ 利用者や本施設を保護するために、施設の維持管理運営方法と整合した防犯設備を設定し、外部からの人や物の侵入を制御できること。

③ 利用者に対する安全性

- ・ 温水プール、アスレチックジム、温浴施設、集会室においては、利用上の安全性が高い設備や機器の使用に努めること。
- ・ 滑りやすい部分は、転倒防止について十分配慮すること。
- ・ 屋内・敷地内とも災害時の避難動線を確保し利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線にも配慮すること。

(3) 機能性

① 利便性

- ・ 歩車分離について十分配慮された計画とすること。
- ・ 庇等を適切に配置し、降雨時でもアプローチしやすい計画とすること。
- ・ 諸室については、機能的な配置・構成とすること。

- ・ 視認性に優れたサインを適切に配置すること。

② ユニバーサルデザイン

- ・ 高齢者、身体障害者等の利用に配慮した計画とすること。
- ・ 視覚障害者用の誘導表示、点字案内及び非常用警報装置等が適切に計画されていること。
- ・ 「人にやさしい街づくりの推進に関する条例（愛知県）」に準拠すること。

③ 室内環境性

(ア) 音環境

- ・ 遮音・吸音に留意し、周囲に与える騒音の抑制に努めること。
- ・ 非常放送等の緊急時の放送が聞き取りやすいようにすること。

(イ) 光環境

- ・ 可能な限り自然光の利用に努めること。

(ウ) 熱環境

- ・ 気温、気候等の屋外条件の変化、並びに人数、使用時間、作業内容等の使用形態の変化に対応できる空調システムとすること。
- ・ 室内の温湿度及び壁の構造を考慮し、室内に発生する表面結露及び内部結露を抑制すること。

(エ) 空気環境

- ・ 快適な利用やシックハウス対策のために必要な換気量を確保すること。

(オ) 衛生環境

- ・ 給水・給湯設備、排水設備、空調設備及び衛生設備等について、諸室の用途に応じた適切な計画とすること。
- ・ 防カビの対策を行うこと。

(カ) 振動

- ・ 連続振動、衝撃振動及び床衝撃音等による心理的不安や生理的不快感等を感じさせないよう配慮すること。

(4) 耐久性

① 耐用性

- ・ 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。
- ・ 構造、仕上げ、下地材等については、塩素等による腐食等の対策を講じ、耐久性を確保すること。
- ・ 設置する器具類については、十分な破損防止対策を行った上で、交換が容易な仕様とすること。
- ・ 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、凍害、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及び

結露に伴う仕上材の損傷等が生じにくく、修理が容易な計画とすること。

② 保全性

(ア) 保守の作業性

- ・ 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・搬出ルート及び設備配管スペース等の確保に努めること。
- ・ 内外装や設備機器については、清掃及び点検・保守等が容易で効率的に行えるように努めること。

(イ) 施設・設備の更新性

- ・ 更新業務の内容に応じた、作業スペース、搬入・搬出ルート及び設備配管スペース等の確保に努めること。
- ・ 更新時期の異なる躯体や仕上げの部材、設備機器等は、更新作業が効率的に行えるよう配慮されていること。

2.3 設計業務

2.3.1 設計

各種関連法規等を遵守し、必要に応じて市及び関係機関と協議しながら進めること。
設計の着手に当たっては、設計工程表を市に提出すること。

(1) 基本設計

基本設計は、本要求水準書及び提案書に基づき本施設の空間構成等を具体化した内容とすること。また、実施設計が円滑に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。

(2) 実施設計

実施設計は、基本設計に基づきさらに詳細な検討を加えたもので、本施設の建設工事に際し、選定事業者が工事費内訳書等を作成するうえで十分な内容とすること。なお、工事費内訳書の書式・内容等の詳細については、市と協議すること。

2.3.2 設計図書の作成

設計図面として以下を提出すること。

(1) 基本設計図書

基本設計図書を基本設計完了時に市に提出すること。なお、提出部数は以下のとおりとする。

- ・ 原図 A 3 版 1 部
- ・ 製本 A 3 版 3 部

(2) 実施設計図書

実施設計図書を実施設計完了時に市に提出すること。なお、提出部数は以下のと

おりとする。

- ・ 原図A 1 版 1 部
- ・ 製本A 1 版 3 部、A 3 版 3 部
- ・ 各種計算書（構造、設備、数量、積算）、原図A 4 版各 1 部
- ・ 電子媒体 1 部

2.3.3 設計に伴う各種申請手続き

設計に必要な一切の申請、届出等の手続きを行うこと。

2.3.4 工事監理

工事監理業務は、「建築士法」に基づき行うこと。また、工事監理者が作成した監理報告書（工事記録及び工事写真を含む。）を、作成対象月の翌月 10 日までに市に提出すること。

2.4 建設業務

2.4.1 建設工事

選定事業者は、建設工事着工前に、施工計画書（工事工程表を含む。）を作成し、市に提出すること。選定事業者は、各種関連法規及び労働安全衛生法、同規則等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って本施設の建設工事を実施すること。

また、建設工事中は月間及び週間工事工程表を作成し、月間工程表については当該月の前月末日までに翌月分を市に提出すること。

なお、選定事業者は、建設工事の実施にあたり、建設工事費等相当額と当該額に係る消費税及び地方消費税相当額との合計額の 10 パーセント以上の契約保証金を市に納付すること。ただし、市を被保険者とする履行保障保険を締結することによって、当該契約保証金の納付に代えることができる。また、選定事業者は、次に掲げる保険を自らの費用負担において付保し、建設期間中その保険を維持すること。

保険の詳細については、事業契約書（案）を参照のこと。

① 建設工事保険

本施設の建設工事に係るもので、工事対象物及び工事材料等の損害に対する補償をカバーするもの。

② 第三者賠償責任保険

本施設の建設工事遂行中の事故による、第三者及び第三者の所有する財物に対する損害をカバーするもの（応急手当、護送、緊急措置等に要した費用を含む。）。

2.4.2 備品等の調達・設置

本施設の機能及び性能を満足するために必要な備品等を調達し、設置すること。

なお、備品等については、市の所有物とするため、リース方式で調達することは原則として認めない。

*備品とは、原形のまま比較的長期間の反復使用に耐え、補修可能なものをいう。

2.4.3 工事に伴う近隣対策

建設工事に当たっては、騒音の発生、汚泥の流出、粉塵の飛散及び搬出入車両の交通問題等、周辺環境へ悪影響を与えないよう十分配慮すること。

また、周辺住民に対する工事内容及びスケジュールの説明等、建設工事に係る地元調整の一切については、選定事業者の責任で実施すること。ただし、本施設の立地に係る地元調整については市が実施する。

なお、敷地内の高圧電線鉄塔及び高圧電線に関する建設工事の際の留意事項等については、事業者の責任で中部電力㈱に確認すること。

2.4.4 建設に伴う各種申請手続き

建設工事及び供用開始に必要な一切の申請、届出等の手続きを行うこと。

2.4.5 完成図書の作成

(1) 完成図

完成図として次のものを作成すること。ただし、施設の内容により図等を追加する必要が生じた場合は、市と協議のうえ作成すること。

- ・ 配置図、各階平面図、立面図、断面図、仕上表、面積表、展開図、建具表、各部詳細図、構造図
- ・ 各階平面図（電気設備、機械設備）
- ・ 平面詳細図、立面図（電気室、機械室）
- ・ 主要機器一覧表（電気設備、機械設備）
- ・ 主要機器図（電気設備、機械設備）
- ・ 系統図（電気設備、機械設備）
- ・ 分電盤、動力制御盤、配電盤等の単線接続図
- ・ 屋外配管図（雨水排水を含む。）、排水縦断図

なお、提出部数は以下のとおりとする。

- ・ 原図 A 1 判 1 部
- ・ 製本 A 3 版 3 部

(2) 各種試験成績書

使用建築材料、機械設備及び電気設備に係る試験成績書を提出する。

(3) 取扱い説明書等

維持管理業務及び運営業務に必要な資料として、施設及び施設が備える機器等の取扱い説明書等を作成する。

2.4.6 施設の引渡し

選定事業者は、運営開始予定日（平成 19 年 10 月 1 日）までに本施設の引渡しを完了すること。なお、選定事業者は、本施設の引渡しに先立ち、市が実施する所定の検査に合格しなければならない。詳細については事業契約書（案）を参照のこと。

3. 維持管理業務及び運営業務に係る要求水準

3.1 維持管理業務に係る要求水準

3.1.1 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終了期間までの間、本施設の利用者が安全かつ快適に利用できるように、本施設をその機能及び性能が要求水準どおりに発揮できるよう維持することを目的とする。

なお、業務要求水準書に記載のない事項については、下表に示す資料を参考に、業務を遂行すること。

資料名・版数		発行者
建築保全業務共通仕様書	最新版	(財) 建築保全センター
公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）	最新版	(財) 建築保全センター
公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）	最新版	(財) 建築保全センター
公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）	最新版	(財) 建築保全センター

(2) 業務の区分

維持管理業務の区分は、次のとおりとする。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 備品等保守管理業務
- ④ 屋外施設保守管理業務
- ⑤ 環境衛生管理業務
- ⑥ 清掃業務
- ⑦ 植栽維持管理業務
- ⑧ 警備業務
- ⑨ 修繕業務

(3) 業務体制

- ① 選定事業者は、維持管理業務の全体の総括責任者及び維持管理業務の区分毎の業務責任者を定め、業務の開始前に市に届け出ること。総括責任者及び業務責任者を変更した場合も同様に市に届け出ること。
- ② 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こととする。

(4) 業務計画書

選定事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、各業務区分毎に実施体制、

実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した「維持管理業務計画書」を当該事業年度開始の30日前までに市に提出し、市の承諾を受けること。

(5) 業務報告書

選定事業者は、維持管理業務の履行結果を記載した業務日報を作成すること（前営業年度1年間分を保管するものとし、その間、市の要請があった場合は提出すること）。また、維持管理業務にかかる業務月報及び年度総括書を作成し、業務月報については業務を行った月の翌月の初日から起算して5開庁日までに、年度総括書については当該事業年度終了日の翌月末開庁日までに、市に提出すること。

3.1.2 建築物保守管理業務

(1) 業務内容

本施設の建築物の屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段及び付属物等各部位について、適切な維持管理計画に基づき、点検、保守及び修繕等を実施すること。

(2) 要求水準

- ① 部材の劣化、破損、腐食及び変形等について調査、診断及び判定を行い、必要に応じて迅速な修繕等を実施することで、要求水準を満たす性能及び機能を維持すること。
- ② 業務の遂行に当たっては、利用者の妨げになる等、運営業務に支障をきたさないこと。

3.1.3 建築設備保守管理業務

(1) 業務内容

本施設に設置した電気設備、機械設備、空気調和設備、給排水衛生設備、監視制御設備及び防災設備等について、適切な維持管理計画に基づき、運転、監視、点検、保守及び修繕等を実施すること。

(2) 要求水準

- ① 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運転、監視すること。
 - (イ) 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もしくは適切な対応をとること。
- ② 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、適切な方法により対応すること。
- ③ 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、定期的に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には、適切な方法により対応すること。
- ④ 劣化等への対応
- 劣化等について調査、診断及び判定を行い、適切な方法により迅速に対応すること。

3.1.4 備品等保守管理業務

(1) 業務内容

本施設に設置した備品等について、点検、保守及び修繕等を実施し、常に良好な状態を維持すること。

(2) 要求水準

- ① 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て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、修繕等を行うこと。
- ② 「豊橋市財産管理規則」に基づき備品台帳の作成等、管理を確実にすること。

3.1.5 屋外施設保守管理業務

(1) 業務内容

本施設の屋外施設（駐車場、駐輪場、車路、歩道、外灯、門扉、蒸気配管、防火水槽、浄化槽、井戸及び受水槽等）について、適切な維持管理計画に基づき、運転、監視、点検、保守及び修繕を実施すること。

(2) 要求水準

- ① 部材の劣化、破損、腐食及び変形等について調査、診断及び判定を行い、迅速に修繕等を実施することで、要求水準を満たす性能及び機能を維持すること。
- ② 業務の遂行に当たっては、利用者の利用を妨げになる等、運營業務に支障をきたさないこと。

3.1.6 環境衛生管理業務

(1) 業務内容

利用者が快適に本施設を利用できるように、適切な環境衛生管理計画に基づき、以下の業務を実施すること。

- ① 一般施設環境衛生管理業務
- ② プール施設環境衛生管理業務
- ③ 温浴施設衛生管理業務
- ④ 井水管理業務

(2) 要求水準

(a) 一般施設環境衛生管理業務の要求水準

本施設は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」に基づく特定建築物には該当しないが、同法の建築環境衛生管理基準に従って次の業務を行う。

- ① 年間管理計画及び月間管理計画を作成すること。
- ② 上記計画に従い、環境衛生管理業務を実施すること。
- ③ 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、検査及び調査を実施すること。
- ④ 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、関係官公庁への報告書その他の書類を作成すること。
- ⑤ 関係官公庁の立入検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力すること。
- ⑥ 関係官公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市と協議すること。

(b) プール施設環境衛生管理業務の要求水準

「愛知県プール条例」に基づいて、プール施設等の環境衛生管理を行う。

① 管理責任者及び衛生管理者の設置

「愛知県プール条例」に基づき、安全で衛生的な状態を確保するために管理責任者及び衛生管理者を設置すること。また、衛生管理者は、プールにおける安全及び衛生的な維持管理を行うに十分な知識及び技能を有するものを充てること。

なお、管理責任者と衛生管理者とを同一の者が兼ねることができるものとし、管理責任者及び衛生管理者は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こと。
- (イ) 上記計画に従い環境衛生管理業務を実施すること。
- (ウ) 管理計画のほかプール日誌を作成し、運営時間、外気温、プール施設内の室温、水温、新規補給水量、水質検査結果、設備の点検・整備の状況、利

用者数及び事故の状況等の記録書、評価等に関する書類並びに関係官公庁等への報告書等の書類を作成すること。

- (エ) 関係官公庁の立入検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力すること。
- (オ) 関係官公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市と協議すること。

② 衛生管理

プール施設の衛生管理に当たって次の業務を実施する。

- (ア) 水質の維持管理等の参考にするため、利用者数を常に把握すること。
- (イ) 不特定多数の者が使用するものについて、必要な衛生的管理を行うこと。
- (ウ) 更衣室、シャワー室及びトイレ等は、営業時間中定期的に巡回し、備品類の整理整頓、毛髪や水滴等の除去、消耗品類の補充等を行い、常に利用者が衛生的かつ快適に利用できる状態を維持すること。

③ 水質管理

プール本体及び付帯施設設備の水質の管理に当たって次の業務を実施する。

- (ア) プールの水質については、「愛知県プール条例」に規定された基準を保つこと。
- (イ) プールの種類や利用頻度に応じて、新規補給水量と循環水の割合に注意する等、適切な水質管理を行うこと。
- (ウ) 水質検査については、「愛知県プール条例」に準拠し、実施すること。
- (エ) (ウ)の水質検査の結果が水質基準に達しない場合には、市及び保健所に報告するとともに、速やかに改善を図ること。

④ 薬品管理

プール施設等で使用する薬品の管理に当たって次の業務を実施する。

- (ア) プールの維持管理に用いる消毒剤や測定機器等必要な資材を適切に保管管理すること。また、薬品の保管管理に当たっては、第三者が容易に手を触れられないような措置をとること。
- (イ) 使用する薬剤が「消防法」及び「労働安全衛生法」に規定する危険物に該当する場合は、これらの法律を遵守すること。なお、プール水の消毒に液体塩素を用いる場合は、塩素ガスの漏出等による危害を防止するため、「高圧ガス保安法」、「労働安全衛生法」などの関係法規を遵守し、適切に管理すること。

(c) 温浴施設環境衛生管理業務の要求水準

「公衆浴場法」、「公衆浴場法施行細則（豊橋市）」、「公衆浴場の設置場所の配置

及び衛生措置等の基準に関する条例（愛知県）」、「公衆浴場における水質基準等に関する指針（厚生労働省）」及び「公衆浴場における衛生等管理要領（厚生労働省）」に基づいて、温浴施設の環境衛生管理及び測定業務を行うこと。

① 管理責任者及び衛生管理者の設置

安全で衛生的な状態を確保するために管理責任者及び衛生管理者を設置すること。なお、管理責任者及び衛生管理者については、プール施設の管理責任者及び衛生管理者がこれを兼ねることができるものとする。

② 衛生管理

温浴施設は、営業時間中定期的に巡回し、備品類の整理整頓、毛髪や水滴等の除去、消耗品類の補充等を行い、常に利用者が衛生的かつ快適に利用できる状態を維持すること。

③ 水質管理

(ア) 浴槽水等の浴室内で使用する水の水質については、「公衆浴場の設置場所の配置及び衛生措置等の基準に関する条例（愛知県）」及び「公衆浴場における水質基準等に関する指針（厚生労働省）」に規定された基準を保つこと。なお、換水は週2回行うこと。

(イ) 水質検査については、「公衆浴場の設置場所の配置及び衛生措置等の基準に関する条例（愛知県）」及び「公衆浴場における水質基準等に関する指針（厚生労働省）」の規定に準拠し、実施すること。

(ウ) (イ)の水質検査の結果が水質基準に達しない場合は、市及び保健所に報告するとともに、速やかに改善を図ること。

(d) 井水管理業務の要求水準

「県民の生活環境の保全等に関する条例（愛知県）」に基づき、地下水揚水の適正化を図るとともに、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の規定に準拠し、井水の適正管理を行うこと。

① 水位の測定

水位測定を1日に1回実施し、結果については業務報告書にて報告すること。

② 水質管理

水質検査については、「水質基準に関する省令（厚生労働省）」に規定される全ての項目（50項目）についての検査を6ヶ月以内ごとに1回実施し、結果については業務報告書にて報告すること。

3.1.7 清掃業務

(1) 業務内容

利用者が快適に本施設を利用できるように、以下の業務を実施すること。

- ① 屋内清掃業務
- ② 屋外清掃業務
- ③ 受水槽・浄化槽清掃業務
- ④ 害虫駆除業務

(2) 要求水準

(a) 業務全般についての要求水準

- ① 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。
- ② 業務に使用する資材・消耗品は、品質保証のあるもの（J I S マーク商品等）の使用に努めること。

(b) 屋内清掃業務の要求水準

- ① 業務内容
建物内外の仕上げ面、家具及び備品等を適切な頻度・方法で清掃すること。
- ② 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業務計画を立案・実施することで、施設的美観と衛生を保つこと。
- ③ 屋内清掃業務の種類
 - (ア) 日常清掃：日又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。
〔プールサイド床等の清掃、屋内の床掃除（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、汚物処理及び洗面所の清掃等〕
 - (イ) 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、什器備品の清掃及び古紙等の搬出等〕
 - (ウ) 特別清掃：6 か月又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。
〔プール水槽内清掃業務、照明器具の清掃、吹出口及び吸込口の洗浄、外壁及び外部建具の清掃並びに排水溝及びマンホール等の清掃等〕

(c) 屋外清掃業務の要求水準

① 業務内容

駐車場、駐輪場及び植栽等、屋外を適切な頻度・方法で清掃すること。

② 要求水準

日常清掃及び特別清掃を適切に組合せた業務計画を立案・実施することで、屋外の美観と衛生を保つこと。

③ 屋外清掃業務の種類

(ア) 日常清掃：日又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。

〔屋外の掃き掃除、吸殻及びゴミ等の処理等〕

(イ) 特別清掃：6 か月又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。

〔排水溝及びマンホール等の清掃、井戸周辺の清掃等〕

(d) 受水槽・浄化槽清掃業務の要求水準

① 業務内容

専門技術者の指導のもと作業を行い、特に水槽内においては、換気等の安全確保に努めること。また、汚れた衣類、器具等で本施設内を汚さないこと。

② 要求水準

「水道法」及び「浄化槽法」等の関係法令に基づき、受水槽、浄化水槽及びその付属部の清掃、点検及び検査を行うこと。

(e) 害虫駆除業務の要求水準

① 業務内容

噴霧法、散布法その他の有効と認められる駆除方法を採用し、専門技術者の指導のもとに作業を行うこと。

② 要求水準

「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、ダニ等の害虫を駆除すること。

3.1.8 植栽維持管理業務

(1) 業務内容

敷地内の植栽の保護、育成及び剪定等を行い、適切な状態に保つこと。

(2) 要求水準

① 植栽の維持管理に当たっては、利用者及び通行者の安全確保に配慮すること。

- ② 植物の種類、形状及び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。
- ③ 使用薬剤及び肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。
- ④ 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。
- ⑤ 美観を保つための剪定、刈り込み及び除草等を行うこと。
- ⑥ 強風に対する補強や冬季の保温等、必要な養生を行うこと。

3.1.9 警備業務

(1) 業務内容

本施設の秩序及び規律の維持、盗難、破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全を目的とする警備業務を実施すること。

(2) 要求水準

① 業務の実施方針

- (ア) 本施設の用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・災害等の未然防止に努めること。
- (イ) 「警備業法」「消防法」及び「労働安全衛生法」等関連法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。

② 警備方法

警備方法は、機械警備もしくは有人警備との併用とし、以下の業務要求を満たすものとする。

- (ア) 開館時間外についても警備を実施すること。
- (イ) 開館時間外の出入館管理を行うこと。

3.1.10 修繕業務

(1) 業務内容

適切な方法にて修繕を実施し、機能保全、劣化の拡大防止、災害等の未然防止等、所定の要求性能を維持すること。

(2) 要求水準

選定事業者は、本施設の建築物、建築設備、備品等及び屋外施設について、関連法令を満足した上で、施設の所期の性能及び機能を維持し*、維持管理・運営期間の健全性を確保するため適切な修繕等を実施すること。選定事業者は、「1.3.4 施設運営の条件」を踏まえた各事業年度の修繕計画に基づき業務を遂行するものとするが、業務実施にあたっては緊急を要する場合を除き、事前に市の承諾を得なければならない。また、所定の休館日に修繕を実施する等により利用者の安全や利便性を阻害

することのないよう配慮するものとする。休館日については、「1.3.4 施設運営の条件」に示す施設の開館日数が確保される範囲内において、事前に市の承諾を得たうえでであれば変更することができるものとする。なお、本修繕業務には法令変更に伴う設備の追加や更新、不可抗力に起因する損害の補修等は含まない（当該事象が発生した場合には原則市が対応する。）。

*「施設の所期の性能及び機能を維持する」とは、経年による劣化を考慮してもなお、関連法令を満足した上で、通常の使用に耐える状態であることを意味する。

3.2 運営業務に係る要求水準

3.2.1 総則

(1) 業務の目的

運営業務は、市が別途定める本施設の設置及び管理に関する条例（「1.2.6 施設の管理」参照）に基づき適切に実施するとともに、利用者に対して本施設の円滑かつ安全・快適な利用を図るためのサービスを公平かつ平等に提供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。

- ① 利用受付業務
- ② 健康づくり支援業務
- ③ 安全・衛生監視業務
- ④ 物品販売業務

(3) 業務体制

業務体制については以下のとおりとする。

- ① 選定事業者は、運営業務の全体の総括責任者を定め、運営業務の開始前に市に届け出ること。総括責任者を変更した場合も同様に市に届け出ること。
- ② 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こと。

(4) 業務計画書

選定事業者は、毎年度の運営業務の実施に先立ち、各業務区分毎に実施体制、実施内容、実施スケジュール等の必要な事項を記載した「運営業務計画書」を当該事業年度開始の30日前までに市に提出し、市の承認を得ること。

(5) 業務報告書

選定事業者は、運營業務の履行結果を記載した業務日報を作成すること（前営業年度1年間分を保管するものとし、その間、市の要請があった場合は提出すること。）。また、運營業務にかかる業務月報及び年度総括書を作成し、業務月報については業務を行った月の翌月の初日から起算して5開庁日までに、年度総括書については当該事業年度終了日の翌月末開庁日までに、提出すること。

(6) 保険

選定事業者は、維持管理・運營業務の実施にあたり、当該業務に起因して第三者及び第三者の所有する財物並びに本施設に損害が発生したことによる法律上の損害賠償責任を負担する賠償責任保険を自らの費用負担において付保し、運営期間中その保険を維持すること。なお、市は、施設の引渡し後、「建物総合損害共済（社団法人 全国市有物件災害共済会 東海支部）」に加入する予定であるが、その他の保険付保については選定事業者の任意とする。詳細については、事業契約書（案）を参照のこと。

3.2.2 利用受付業務

(1) 業務内容

選定事業者は、施設の利用許可を行うとともに、円滑な本施設の利用を図るため、以下の業務を実施するものとする。

- ① 受付対応業務
- ② 使用料の徴収及び収納業務
- ③ 利用調整業務

(2) 要求水準

① 受付対応業務

受付対応は、利用者の円滑かつ快適な利用がなされるよう、以下の事項を遵守して業務を実施すること。

- (ア) 対面受付業務においては、利用者の快適な施設利用の妨げとならないよう、的確かつ丁寧な対応を行うこと。
- (イ) 施設の利用方法や料金体系等について受付付近に判りやすく掲示するとともに、本施設のパンフレットの作成、配布等を行い、本施設についての情報を的確に提供すること。パンフレットは、A4版両面カラー三つ折り程度とし、2万部を準備すること。なお、増刷の費用は市が負担する。
- (ウ) 障害者等の円滑な利用について十分配慮すること。
- (エ) 電話等による各種問い合わせに、的確に対応を行うこと。

- (オ) 施設内の適当な場所に利用者の意見、要望を収集できるアンケート票等を設置し、定期的に市に提出すること。
- (カ) 本施設の利用に関する詳細については市と協議のうえ定めるものとし、当該事項については、利用者が常時閲覧できるようにしておくこと。
- (キ) 保有する個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他適切な情報の管理のために必要な措置を講じること。なお、詳細については事業契約書（案）を参照のこと。

② 使用料の徴収及び収納業務

選定事業者は、「豊橋市予算決算会計規則」に基づき、市に代わり使用料の徴収及び収納業務を行う。業務を的確に実施するとともに、自動券売機を設置する等合理化・省力化に努めること。

③ 利用調整業務

(ア) 混雑時の利用調整

混雑による事故等の発生が懸念される場合には、利用者が安全、快適に施設を利用できるように入場制限を行うこと。なお、入場制限の実施基準については概ね下記の条件を市が指示する予定であるが、詳細については、事業者と協議のうえ定めるものとする。

- ・温水プールについては、同時利用者が 500 人を越えた場合
- ・温浴施設については、男女の別に同時利用者が 40 人を越えた場合

(イ) 施設の不適切な使用に対する処置

施設の使用について、公の秩序を乱すおそれがある、公序良俗に反する等と判断される行為が認められた場合は、関係機関に連絡する等の適切な処置を行うこと。

3.2.3 健康づくり支援業務

(1) 業務内容

選定事業者は、利用者の快適な利用に配慮しつつ、プール施設及びアスレチックジムにおいて、利用者の健康づくりを支援すること。

(2) 要求水準

① プール施設における健康づくり支援業務

質問や相談への対応やプールの適切な利用等を指導できる指導員を配置し、利用者に対して適宜アドバイスができるようにしておくこと。

② アスレチックジムにおける健康づくり支援業務

個人の特性に応じた運動メニューの提示、機器等の模範的な利用等を行うことのできる指導員を配置し、利用者に対して適宜アドバイスができるようにしておくこと。

なお、以下の内容のサービスの提供は、市が求めるものではない。

- (ア) 本施設の全部又は一部を長時間占有して実施するサービス（フィットネスプログラム、マッサージ、エステティック等）
- (イ) アミューズメントやレジャー的要素の強いサービス
- (ウ) 医療行為及びそれに類するサービス
- (エ) 施設使用料とは別に利用者から料金を徴収して行う有料のサービス

3.2.4 安全・衛生監視業務

(1) 業務内容

選定事業者は、全ての利用者が安全かつ快適に本施設を利用できるよう、安全及び衛生面の監視を実施すること。

(2) 要求水準

① 安全面

- (ア) プール施設においては、利用者の事故防止及び安全確保のため、保護救護の訓練を受けた監視員をプールサイド等の適切な場所に必要数配置し、プール施設全体をもれなく監視すること。
- (イ) アスレチックジムにおいては、利用者が安全に運動機器を利用できるよう、指導員が初回利用者に対し機器の使用方法及び使用上の留意点について説明すること。また、利用者が無理な運動を行わないよう、利用者全体の状況を把握すること。
- (ウ) 駐車場においては、利用者が安全かつ円滑に利用ができるよう混雑時には誘導員を配置すること。

② 衛生面

- (ア) プール施設については、「愛知県プール条例」に基づき衛生面の監視を行うこと。
- (イ) 温浴施設については、「公衆浴場法」、「公衆浴場法施行細則（豊橋市）」、「公衆浴場における水質基準等に関する指針」、「レジオネラ症の知識と浴場の衛生管理（厚生労働省）」、「公衆浴場における衛生等管理要領（厚生労働省）」及び「公衆浴場の設置場所の配置及び衛生措置等の基準に関する条例（愛知県）」に基づいて、衛生面の監視を行うこと。
- (ウ) プール施設及び温浴施設に起因する疾病等が発生したときは、直ちに市及び保健所に通報し、その指示に従うこと。また、事故発生時には、直ちに関係機関に通報するとともに、速やかに市及び保健所に報告すること。

③ その他全般に係る事項

- (ア) 本施設の利用に当たって、利用者の安全を妨げたり、利用者に衛生面で悪影響を与えたりするものがないか、巡回などによる監視を適宜実施することで、予防保全を図ること。
- (イ) 利用者等の急な病気、けが等に対応できるよう、簡易な薬品、資材等の用意を行うこと。また、急病人やけが人が発生した場合の対応マニュアルを整備し、緊急時の対応について対策を講じること。
- (ウ) 災害などの発生に対応できるよう、災害時に必要な最低限の資機材等を用意すること。また、災害が発生した場合の対応マニュアルを整備し、緊急時の対応について対策を講じること。

3.2.5 物品販売業務

(1) 業務内容

選定事業者は、利用者の利便性向上に資するため、本施設の営業時間中にわたり、売店において、物品販売業務を実施すること。物品の仕入れに係る経費は、選定事業者の負担とし、売上は全額、選定事業者の収入とする。

(2) 要求水準

- ① 適切な価格で利用者のニーズに応じたスポーツ用品及びドリンク類等を提供すること。
- ② 提供する物品は下記を参考にすること。ただし、アルコール類の販売は行わないものとする。
 - ・スポーツ用品：水着、スイムキャップ、ゴーグル、スポーツウェア、タオル等
 - ・ドリンク類等：ドリンク類、パン類、菓子類等