

（仮称）松森工場関連市民利用施設整備事業

要求水準書（案）

平成 14 年 11 月 8 日

仙 台 市

- 目 次 -

第 1	総則	1
1	本書の位置付けについて	1
2	事業の目的と基本コンセプト	1
3	遵守すべき法制度等	1
第 2	施設の設計・建設に関する要求水準	2
1	基本方針	2
2	設計要件	2
3	調査申請手続き	3
4	施設配置計画及び動線計画	4
5	施設計画	4
6	自由提案施設	12
第 3	施設の運営に関する要求水準	12
1	基本方針	12
2	運営業務要件	12
3	施設運営業務	13
4	民間収益事業	16
第 4	施設の維持管理業務に関する要求水準	16
1	基本方針	16
2	施設維持管理業務	17
別紙 1	敷地概要図	26
別紙 2	類似施設等使用料金	27

第1 総則

1 本書の位置付けについて

(仮称)松森工場関連市民利用施設整備事業要求水準書(以下「要求水準書」という。)は、仙台市(以下「本市」という。)が(仮称)松森工場関連市民利用施設(以下「本施設」という。)整備事業(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・選定するにあたり入札参加者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において整備する本施設の設計・建設業務及び運営・維持管理業務に関して本市が要求するサービスの水準を示し、入札に参加する事業者(以下「入札参加者」という。)の提案に具体的な指針を与えるものである。

なお、本市は要求水準書の内容を、提案評価及び選定事業者の事業実施状況評価の基準として用いることとしている。

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

2 事業の目的と基本コンセプト

(1) 事業の目的

本事業は、(仮称)松森工場(以下「松森工場」という。)のごみの焼却に伴って発生する余熱を有効利用した施設を整備するとともに、スポーツ等を通じ健康を増進させる活動ができる施設や、ピオトープ等の緑地空間の整備をすることにより、市民に健康増進と交流機能の場を提供するものである。

(2) 基本コンセプト

- ア 市民等の交流機能を図るための「ふれあい交流」空間を提供する施設とする。
- イ 市民等の健康増進を支援するための「健康リフレッシュ」空間を提供する施設とする。
- ウ 市民等が自然と出会い、憩える「憩いの森、自然観察」のための空間を提供する施設とする。

3 遵守すべき法制度等

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

(1) 参考法令等

- ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- イ 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- ウ エネルギー使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号)
- エ 消防法(昭和23年法律第186号)
- オ 騒音規制法(昭和43年法律第98号)

- カ 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- キ 公衆浴場法（昭和23年7月法律第137号）
- ク 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）
- ケ 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）
- コ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- サ 宮城県建築基準条例（昭和35年宮城県条例24号）
- シ 宮城県公衆浴場法施行条例（平成6年宮城県条例15号）
- ス 宮城県公害防止条例（昭和46年宮城県条例12号）
- セ 仙台市火災予防条例（昭和48年仙台市条例4号）
- ソ 仙台市屋外広告物条例（平成元年仙台市条例4号）
- タ 仙台市公害防止条例（平成8年仙台市条例5号）
- チ 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例（平成8年仙台市条例30号）
- ツ 遊泳用プールの衛生基準（厚生労働省通知）
- テ 公衆浴場における衛生等管理要領（厚生労働省通知）
- ト 仙台市中高層の建築物の建築に関する指導要綱（昭和54年仙台市告示第2号）
- ナ 仙台市都市景観の建築計画指針（平成元年都市整備局長決裁）
- ニ 仙台市遊泳用プール指導要綱（平成5年衛生局長決裁）
- ヌ 宮城県防災調整池設置指導要綱
- ネ 室内空気汚染の低減のための設計・施工ガイドライン
- ノ その他本事業に係る法令等

第2 施設の設計・建設に関する要求水準

1 基本方針

- (1) 運動と健康増進機能が充実した施設とする。
- (2) 市民交流機能が充実した施設とする。
- (3) 十分な自然環境を提供する施設とする
- (4) 近隣・周辺地域を含むすべての市民が気軽に利用できる施設とする。
- (5) 利用者の安全性、快適性を考慮した施設とする。
- (6) 省エネ機器の使用、夜間電力の活用、屋上緑化など省資源・省エネルギーに努める施設とする。
- (7) 環境にやさしい物品の使用に努める施設とする。
- (8) 適切な維持管理、維持保全計画を考慮した施設とする。

2 設計要件

(1) 敷地概要

項目	概要
所在地	仙台市泉区松森字城前地内
敷地面積	約50,000m ²
都市計画	市街化調整区域 都市施設（ごみ焼却場）
建ぺい率	70%
容積率	400%

現況道路	敷地北側 県道泉塩竈線 (都市計画道路：幅員22m) 敷地東側 市道東仙台泉市線 (都市計画道路：幅員22m) 敷地西側 市道宝堰前沼線 (市道：幅員10.5m) 敷地南側 農道 (幅員18mに拡幅予定)
地盤	深度約9m～13mに砂礫層(N値10～50)、深度13m以深には、凝灰岩層(N値50以上)がある。孔内水位は深度1m～4mとなっている。
敷地状況 (別紙1参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 植栽帯 平成15年12月に整地完了予定。平成14年度末までに、敷地周囲の幅15m程度に植栽帯として本市で部分的に高木を植栽する予定である。 ・ 水道管 敷地南側を塩竈市水道管が横断している。 ・ 井水 平成15年度内に敷地内の井戸から工場へ井水を供給する配管を埋設する予定である。 ・ 既設防災調整池 敷地南側に防災調整池(3,100m³)がある。

(2) インフラ整備状況

項目	概要	備考
電気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 松森工場より6,600Vで本施設に無償で供給 ・ 上限500kW ・ 点検のため年2日程度供給停止予定 	受電用高圧ケーブル用の埋設配管は南側敷地端に接続用ハンドホール等を設置し、これを取扱点(責任分界点)とする。また、高圧ケーブルの責任分界点は、松森工場電気室の遮断器2次側とする。
高温水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 松森工場より本施設に無償で供給 ・ 熱量：最大15GJ/h ・ 圧力：0.25～0.48MPa ・ 温度：送り130 ・戻り80 ・ 点検のため年14日程度供給停止予定 	埋設配管は南側敷地端に接続用バルブボックスを設置しこれを取扱点(責任分界点)とする。
上水道	市道東仙台泉市線に 150の埋設管有り	
下水道 (汚水)	敷地北東角に接続ますを設置予定	
下水道 (雨水)	敷地北側及び南側に既設ボックスカバー有り	
ガス	市道宝堰前沼線に 200の低圧埋設管有り	
電話	市道東仙台泉市線, 市道宝堰前沼線沿線に電話線有り	

(3) 施設規模

建築物(屋内施設)は一棟とし、その延床面積は、4,000m²以下とする。ただし、自由提案施設(自由提案施設とは、本事業の事業目的に合致した施設内容で、事業者が自らの資金で屋内施設と一体的に整備するものをいう。)を含めた場合は5,000m²程度とする。

3 調査申請手続き

事業者は、建設にあたり、都市計画法における都市施設内での建築に関する許可、建築確認申請等の各種申請を遅滞なく行うこと。なお、開発行為等、松森工場用地を含めて取り扱う事項については、本市において手続きを行っている。また、事業者が

本市に対して協力を求めた場合、本市は資料の提出その他について協力するものとする。

4 施設配置計画及び動線計画

- (1) 各施設の配置は、既設防災調整池、塩竈市水道管及び敷地周囲の植栽帯を避けて計画すること。なお、塩竈市水道管の上を車両が通行する場合は防護が必要となる。
- (2) 開発行為に該当する区画・形質の変更はできない。
- (3) 敷地内への車両の進入口は、原則として南側通路に設けるものとする。ただし、関係機関との協議により敷地内の他の面に設けることが可能な場合はこの限りでない。
- (4) 北側及び東側都市計画道路、西側市道には、利用者用の出入口（車両進入口を除く。）を設けること。
- (5) 敷地内での自動車動線と歩行者・自転車動線の輻輳を極力避けること。
- (6) 車両進入口は時間により施錠できる仕様とする。ただし、利用者用の出入口は常時開放とする。
- (7) 施設内は、原則として禁煙とするため、必要に応じて喫煙箇所を設置すること。
- (8) ビオトープは、既設防災調整池と一体的に設けるものとする。また、既設防災調整池の位置の変更は認めない。
- (9) 敷地周囲の植栽帯は、出入口を除き、変更は認めない。

5 施設計画

(1) 施設全体の配慮事項

ア 施設内容

施設内容については、本市が市民に対して行うサービスを提供する施設と、事業者が提案する自由提案施設で構成される。

イ 標準仕様

本施設の設計及び施工においては、国土交通省から出されている最新版の仕様書（建築工事共通仕様書、電気設備工事共通仕様書、機械設備工事共通仕様書）に基づくこと。

ウ 耐久性能

本施設の建築物としての耐久性能は、30年とする。

エ 耐震性能

「官庁施設の総合耐震計画基準」に基づき設計するものとし、その耐震安全性の分類は、構造体は Ⅰ類、建築非構造部材はB類、建築設備は乙類とする。

オ 近隣への配慮

建設工事にあたっては、粉じんの飛散、搬出入車両の交通問題等、周辺環境への影響に十分留意すること。特に建設機械等の使用にあたっては、近隣の生活環境に配慮し、低騒音型・低振動型及び排出ガス対策型機械の使用に努めること。

カ 仕上げへの配慮

(ア) 本施設内の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とともに、施設運用開始後の維持管理についても十分配慮し、保全・清掃が容易な施設となるよう工夫すること。

- (イ) 仕上げ材の選択においては、各施設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、最適の組合せを選ぶよう努めること。また、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等、人体に害を及ぼす恐れのある化学物質の削減についても十分に配慮すること。

キ 福祉への配慮

- (ア) 高齢者、身体障害者等が円滑に施設を利用できるようにするため、「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」の目標となる指針を満たすこと。
- (イ) 施設利用者が特別な案内を受けずに容易に目的地まで到達でき、また利用が集中した場合にも安全かつ円滑に移動できるよう動線計画上配慮するとともに、ユニバーサルデザインを参考に視認性及び誘導性の高いサイン表示を行い、誰もがわかりやすい施設とすること。

ク 環境への配慮

(ア) 景観性

建築物のデザイン、色彩及び敷地内の緑化等、周辺の景観と調和した施設とすること。

(イ) 環境保全性及び環境負荷低減性

- ・建物の負荷特性を考慮した建築・設備計画による各種資源及びエネルギーの効率的な利用や、熱損失の低減による建築設備の負荷抑制、雨水利用等の積極的な導入により、省資源・省エネルギーに配慮した施設とすること。
- ・施設の長寿命を確保するとともに、ライフサイクルコストの縮減に配慮した施設とすること。
- ・オゾン層破壊物質は原則として使用を認めない。
- ・人体への安全性やリサイクルの容易さに配慮したエコマテリアルを積極的に導入し、環境負荷の低減に努めること。

ケ 防災への配慮

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

コ その他

- (ア) 宮城県内産の木材の使用について配慮すること。

(イ) 地盤調査

地盤調査は、本市において実施している。なお、入札参加者が報告書を用いる場合は、入札参加者の責任において、その内容を必要に応じて解釈し、利用すること。

(ウ) 余熱利用

現在、松森工場は建設中であるが、平成17年4月より供用開始予定であり、本施設には、同時期に高温水と電力を無償で供給する予定である。

(2) 各施設の要求水準

以下に、各施設の要求水準を示す。事業者は、以下の要求水準を満たす限りにおいて、自由に提案を行うことができるものとする。

ア 屋内施設

(ア) 温水プール

項目	要求水準
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年間を通じて利用されることから、特に冬期利用時の快適環境に留意が必要であり、窓からの冷放射等の防止や結露対策等を十分に行うこと。 ・ プールサイドは、プール本体の大きさ、利用者数等を考慮して、十分な広さとする。 ・ 水温、室温は27 ~ 30 程度とし、実際の利用状況に応じて調整可能なものとする。 ・ 排水口及び循環水の取入れ口には、堅固な格子鉄蓋や金網を設けてネジ、ボルト等で固定させる（蓋の重量のみによる固定は不可）とともに、遊泳者等の吸い込みを防止するための金具等を設置すること。 ・ 洗眼流しは、児童から大人まで利用できるよう、設置高さを考慮すること。 ・ 更衣室からプールまでの通路、足洗い場、シャワー室などに暖房設備を設けること。 ・ プール室の湿気が更衣室等に流れ込まないようにするとともに、更衣室等の湿気対策を十分考慮したものとする。 ・ 水たまりができず、滑りにくい床仕上げ構造とすること。
25m プール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日本水泳連盟プール公認規則の「標準プール」の仕様に準拠すること。 ・ 6コース以上とすること。 ・ 飛び込みのための立ち上げを設けず、プール四周に排水溝を設置すること。 ・ 水深は1.1~1.2m程度とすること。 ・ 端壁は立ち上がりをなくし、高齢者、身体障害者等や、一般の利用者が利用しやすい構造とすること。 ・ 手摺やスロープ、階段などを1箇所以上設置するなど、身体障害者等が利用しやすい構造とすること。
子供用プール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子供が安全かつ安心して利用できるものとし、水深は0.4m ~ 0.6m程度とすること。 ・ プールの面積は、70m²以上確保すること。
流水プール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水中運動としてのウォーキング利用ができるよう考慮すること。 ・ 流速は秒速0.5m ~ 0.9m程度（水中ウォーキングを考慮した速度にも設定可能なこと。）とすること。 ・ 水深は1.0m程度とすること。 ・ 長さは80m以上、幅は3~5m程度を確保すること。 ・ 起流ピットへの吸込み防止策を考慮したものとする。 ・ 手摺やスロープ、階段などを1箇所以上設置するなど、身体障害者等が利用しやすい構造とすること。
ジャグジー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 気泡温水を用い、リラクゼーションの効用が得られるように配慮すること。 ・ 大人5人以上が余裕をもって利用できる広さとする。
ウォータースラ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滑走距離は30m以上確保すること。

イダー	<ul style="list-style-type: none"> 滑走面のみならず特に滑走感覚の善し悪しを決定するジョイント部分の仕様に配慮すること。 着水部、階段、通路等の安全性に配慮し、特に着水プールは危険が無いよう十分な広さを有するものとする。
採暖室	<ul style="list-style-type: none"> 衛生上の観点から、水たまりができないように、床仕上げ、排水方法、換気方法等を十分に考慮したものとする。 男女別とすること。
更衣室	<ul style="list-style-type: none"> 男女を区別し、外部から見渡せない構造とすること。 プール水面積等より、最大収容人数を想定し、これを基にロッカー数を算定すること。また、男女の比率を考慮し、ある程度余裕を持たせること。 独立した更衣ブース、シャワーブース、トイレを設置すること。 更衣室内に非常用呼び出し装置を設置すること。
身体障害者用更衣室	<ul style="list-style-type: none"> 男女の更衣室から独立した身体障害者専用の更衣室を設けること。 ロッカー置場とシャワー室が一体となった室とすること。 プール室に至る経路を短くし、かつ段差の無いものとする。
プール器具庫	<ul style="list-style-type: none"> プール室に接して設けること。 冬期等においては壁面などが結露し、床面が濡れないように配慮すること。
監視所	<ul style="list-style-type: none"> 温水プールの安全管理・監視・事故防止のために、温水プール全体を監視しやすい位置に監視所を設けること。

(イ) 温浴施設

項目	要求水準
浴室、浴槽等	<ul style="list-style-type: none"> 浴室、浴槽等は男女各100m²程度（脱衣室を除く。）の床面積とし、浴槽は余裕のある面積を確保すること。 温浴施設のみ利用を基本とするが、温水プール利用者も使用できるような動線計画とすること。 男女を区別し、外部から見渡せない構造とすること。 浴室、浴槽の採光、照明及び換気を十分行うことができる構造設備とし、浴室の天井は、適当な勾配を設ける等水滴が落下しないようにすること。 ろ過器等により浴槽水を循環させる構造の浴槽にあっては、浴槽水の停滞を防ぐため、浴槽の底部に近い部分で、循環浴槽水が補給される構造とすること。 シャワー設備を設ける場合は、適当な温度の湯を十分に供給でき、湯の温度を調節できるものであること。 気泡発生装置、ジェット噴射装置、シャワー、打たせ湯等エアロゾルを発生させる設備を設ける場合には、連日使用型循環浴槽水を使用しないこと。 浴室、脱衣室の入浴者の利用しやすい場所に1箇所以上の飲料水を供給する設備を設けること。 滑りにくい床仕上げ構造とすること。
休憩室	<ul style="list-style-type: none"> 温浴施設等を利用した人がゆったりと休憩できるものとし、100m²程度の畳敷きのスペースを確保すること。

(ウ) その他施設

項目	要求水準
閲覧コーナー・交流スペース及びロビー	<ul style="list-style-type: none"> 屋内施設の入口に風除室及びエントランスロビーを設け、温水プールや温浴施設の自動券売機を設置するほか、施設全体の案内・受付機能を設けること。また、各施設を利用する人の入退場チェ

	<ul style="list-style-type: none"> ックを行えるシステムとすること。 ・ 市民が健康や運動等に関する資料等の閲覧や交流、展示、談話、休息できるスペースを設置すること。 ・ 閲覧コーナーや交流スペースはエントランスロビーに隣接して設け、利用者用のテーブル、椅子、ベンチ等を備えること。
事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本施設の運営管理等全般にわたる業務を行う。
救護室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の急な病気やケガに備え、応急手当ができるように設置する。事務室や監視所と一体的に設置してもよい。 ・ 救急時に担架が使用できる動線を確保すること。
機械室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 松森工場停止期間（14日間）の高温水供給停止時の熱源バックアップ設備を必要に応じ設置すること。 ・ 機器のメンテナンス、更新を考慮し、十分な広さを確保すること。
トイレ洗面設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者数に応じた平面計画により、トイレ・洗面設備を設置すること。特に女性用トイレの設置数及び動線については十分配慮すること。

(I) 設備計画

項目	要求水準	
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設全体の運営・管理方法を確認し、運用システム、機能を検討したうえでシステムを決定し、施設の機能の確保を図ること。 ・ 施設利用者に使いやすく、また、施設管理者には管理・監視及びメンテナンス作業の容易な設備・システムとする。また、将来の機器更新などに対応可能な余裕のある設備スペースとすること。 ・ 使用資材、システム、工法などを十分に検討し、イニシャルコスト、ランニングコストの縮減を図ること。 ・ 自然エネルギーの活用、省エネルギー、省資源及び資源再利用に配慮し、地球環境の保全に努めること。 ・ 高齢者、身体障害者等の利用に配慮した設備を設けること。 	
電力設備	受変電設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 松森工場から受電する電力の上限は500kWとする。なお、設計にあたっては、松森工場の負荷設備となることから、本市と十分に協議すること。 ・ 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
	自家発電設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各関連法規の予備電源装置として設けると共に、施設内の重要負荷への停電時送電用として設置すること。
	蓄電池設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法上の非常照明及び受変電設備等の監視制御用電源として設置すること。
	幹線設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温水プール、温浴施設等ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。
	コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンセントは各室の用途に適した形式・容量を確保し、それぞれ適切な位置に配置すること。
	照明器具設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 照明器具は、各室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器を選定し、必要照度を確保すること。
弱電設備	電気時計設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 親時計を事務室に設置し、施設内必要箇所に用途に応じた子時計を設置すること。
	放送設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内にBGMを流す等、良好な雰囲気を確保する設備とすること。
	テレビ共同受信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩室やロビーなどにテレビを設置すること。
	火災報知設備・防火排煙	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内の防災情報を統括するシステムとして、事務室に主防災監視装置（総合操作盤）を設置すること。

	設備	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要箇所に公衆電話を設置すること。
空調換気設備	空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各空調機のシステム及び型式は、空調負荷や換気量などを考慮して、適切な室内環境を維持することができるものとする。また、空調対象室の用途、使い勝手、利用時間帯などにも配慮したゾーニングを行うこと。 ・ 夜間電力や高温水の積極的な利用を図ること。
	換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 快適で効率的な利用のため、必要な新鮮空気が常に確保できるシステムとすること。 ・ 各室の用途、換気の目的などに応じて、適切な換気方式を選定すること。 ・ 喫煙所には、単独の設備を設けること。 ・ 温水プール及び温浴施設には、炭酸ガス等の含有率を基準以下に維持できる能力を有する設備を設けること。また、効果的な換気ができるよう、吸気の取入口及び排気口の位置についても十分に配慮すること。
	排煙設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 有効な開口部が設置可能な部分は極力自然排煙方式として、省コスト化を図ること。
	自動制御設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備機器類の日常運転や維持管理、異常・警報などの監視における省力化・効率化を図ること。
給排水衛生設備	給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者の変動に対して追従性の優れたシステムとすること。 ・ 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。 ・ 雑用水は、雨水の再利用等による水資源の効率的利用、省資源化を図ること。 ・ 給水系統は、飲料水用とプール補給水等に分けること。 ・ プール補給水量を把握するため、必要な箇所に量水器等を設けること。
	給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内の各箇所の給湯量、利用頻度等を勘案し、使い勝手に応じた効率のよい方式を採用すること。 ・ 給湯負荷が大きくなることから中央給湯方式を採用することが望ましい。
	排水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内で発生する各種の排水を速やかに公共下水道に排出し、停電時や災害時を含め常に衛生的環境を維持できるものとする。 ・ 汚水、雑排水は、室内分流式とし、室外にて合流式とすること。
	衛生器具設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不特定多数の人々に使われる施設であることから、衛生的で、使いやすく快適性の高い器具を採用すること。 ・ 省エネ・省資源にも積極的に配慮した器具を採用すること。

消毒設備	温水プール	<ul style="list-style-type: none"> ・ プール水の消毒は、原則として塩素又は塩素剤等の消毒剤の連続注入によるものとし、かつ、プール水中の遊離残留塩素濃度（二酸化塩素を消毒に用いる場合は二酸化塩素濃度。以下同じ。）が均一になるように、注入口数及び注入位置を調整するとともに、有効な消毒効果が得られるような設備を設けること。なお、液体塩素等の消毒剤を安全に保管でき、かつ、これによる危害の発生を防止できる構造設備とすること。 ・ 二酸化塩素を消毒に用いる場合は、プールの敷地内に設置された装置から発生する二酸化塩素を連続注入する方式のものを使用すること。 ・ オゾン発生装置については、オゾン注入位置がろ過器又は活性炭吸着装置の前にある方式のものを使用すること。
	温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浴槽水の消毒に用いる塩素系薬剤の注入(投入)口は、浴槽水が循環ろ過装置内に入る直前に設置することが望ましいこと。
浄化設備	温水プール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 循環ろ過方式等の浄化設備を設けるとともに、利用者のピーク時においても浄化の目的が達せられるように、随時、浄化能力を確認すること。なお、取水口等はできるだけプール水の水質が均一になるような位置に設けること。 ・ 循環ろ過装置の処理水量は、計画遊泳者数、用途等に応じて決定し、1時間につきプール本体の水の容量に循環水量を加えた全容量の6分の1以上を処理する能力を有すること。また、夜間、浄化設備を停止する場合は、1時間につき4分の1以上を処理する能力を有すること。 ・ 循環ろ過装置の処理水質は、その出口における濁度が、0.5度以下であること（0.1度以下が望ましいこと。）。また、循環ろ過装置の出口に検査のための採水栓又は測定装置を設けること。 ・ オーバーフロー水を再利用する場合は、オーバーフロー水に排水、床洗浄水等の汚水が混入しない構造とすること。また、唾液やたんを処理するためのオーバーフロー溝を設けている場合は、当該オーバーフロー水の循環系統内に十分な能力を有する専用の浄化設備を設けること。 ・ 用途別に循環ろ過系統を分けること。
	温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 循環ろ過装置を設置している設備には、ヘアキャッチャーを設置すること。 ・ 循環ろ過装置は、1時間あたりで、浴槽の容量以上のろ過能力を有すること。

イ 屋外施設

項目	要求水準
テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全天候型のコート舗装（砂入り人工芝の仕様）としたテニスコートを屋外に2面以上設置すること。 ・ 必要とされる部品（支柱、センター金具等）を設置すること。 ・ 表面排水により、場外に雨水を排出するためフェンスに沿ってL字溝又はU字溝を設置すること。 ・ テニスコート利用者等の更衣室を備えること。ただし、屋内施設の更衣室と兼用することができる。
ゲートボール場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 縦15～20m、横20～25mのゲートボール場を2面設置すること。 ・ 周囲に排水側溝を設けるなど雨水を速やかに排水できる構造とす

	<ul style="list-style-type: none"> ること。また、粉じんの飛散しない構造とすること。 ・ ゲートボール利用者等のベンチを備えること。
多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋外にグランドゴルフやソフトボール等に利用できる6,000m²程度の混合土（粘土、山砂等）舗装の多目的広場を設置すること。 ・ 周囲に排水溝を設けるなど、雨水を速やかに排水できる構造とすること。また、粉じんの飛散しない構造とすること。 ・ 必要に応じた給水設備を設けること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 想定される利用者数に応じた台数以上の駐車場を設置すること。 ・ 台数の設定にあたっては、混雑時に周辺道路への影響が生じないように配慮すること。 ・ 有料施設利用者の駐車場と無料施設利用者の駐車場を、利用者数を想定して分割すること。なお、分割方法は事業者の判断によるものとする。 ・ 身体障害者用駐車場を屋内施設付近に設置すること。
自転車等駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 想定される利用者数に応じた自転車、オートバイの駐車場を設置すること。
屋外トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者数に応じたトイレ・洗面設備を設置すること。 ・ 敷地全体の配置を考慮し、適切な位置に設置すること。
調整池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宮城県防災調整池設置指導要綱に基づき、既設防災調整池（3,100m³）を含め7,000m³以上の調整容量を確保すること。 ・ 既設防災調整池を拡張する他、多目的広場、駐車場等に、調整機能を持たせることも可能である。
ビオトープ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地南側の既設防災調整池に隣接して800m²程度のビオトープを整備すること。 ・ 調整池をビオトープと一体的に整備する場合は、構造や素材及び水位調整等、生物の生息空間に配慮したものとすること。 ・ ビオトープ装置や親水池泉等の整備により、多様な生物の生息、生育環境を確保すること。 ・ 整備にあたっては、本施設周辺の自然環境特性を配慮するとともに、地域の素材や種の活用を図ること。 ・ 要所に観察ゾーンを設ける。設置にあたっては、生物の生息・生育を阻害しないように配慮すること。
緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本市で植栽予定の敷地周囲の植栽帯を含めて敷地全体の40%以上を緑地とすること。敷地周囲の植栽帯は、ジョギングコースを設けるとともに、高中低木、かん木、地被類等を植栽し、緑地として完成させること。なお、植栽にあたっては、松森工場との連続性について考慮すること。 ・ 緑地にはビオトープの水面、屋上緑化も含むものとする。 ・ 施設内の雰囲気盛り立て、快適な環境とするための景観上の配慮をすること。 ・ 樹種の選定にあたっては、本施設計画地域の気象・土壌条件を考慮の上、地域の自然環境に適合した樹種の選定を行うこと。
ジョギングコース（遊歩道）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 植栽帯を含む緑地に、遊歩道を兼ねたジョギングコースを設置すること。 ・ 長さは延長1,000m程度、幅は3m程度とすること。 ・ 本施設内を自由に散策できるよう配慮すること。
その他（外灯、水飲み場、散水設備）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内の400m²程度に1箇所を目安に、通行及び防犯上必要な箇所に外灯を設置すること。 ・ 利用者数に応じた水飲み場を設置すること。 ・ 緑地に散水できるよう散水設備を設置すること。

(3) 備品

各施設等には、必要とされる機能及び性能を満たすための備品等を、事業者が適宜判断し設置すること。

6 民間収益事業を行う自由提案施設

事業者は、本事業の事業目的に合致した自由提案施設を、事業者自らの資金で屋内施設と一体的に整備することができる。この自由提案施設は、本施設の魅力やサービスの向上に寄与するものでなければならない。なお、自由提案施設は、必ず提案しなければならないものではない。

）事業期間終了時における自由提案施設の取扱い方法は入札公告時までに公表する。

(提案例)

- ・トレーニングジム、スタジオ、屋内ジョギングコースなど健康増進のための施設
- ・喫茶店、レストラン等

第3 施設の運営に関する要求水準

1 基本方針

(1) 業務の目的

運営業務は、施設の供用開始から事業期間終了までの間、要求水準書、契約書等に従い、適正な施設使用料水準に基づき、良質で魅力的なサービスを提供し、市民のだれもが安全、快適かつ便利に使用できるような施設の運営水準を保持することを目的とする。

(2) 業務実施の基本方針

事業者は、次の事項を基本方針として運営業務を実施する。

- ア 良質で魅力的なサービスを提供し、個人利用（一般利用）を優先させ、市民のだれもが安全、快適かつ便利に使用できるような品質・サービス水準等を保持すること。
- イ 施設を有効に活用して、さまざまな人々が集い交流できる施設とし、近隣・周辺地域を含むすべての市民に親しまれる施設とすること。
- 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 屋内施設及び屋外施設は、利用規則、営業時間の範囲で利用者が自由に利用することができるものとする。また、個人利用を阻害しないようにするため、団体利用による温水プールや温浴施設の専用利用は、原則として認めない。

2 運営業務要件

(1) 営業時間等

ア 営業時間

屋内施設は、原則として午前9時から午後9時までの12時間とする。屋外施設の利用時間は、原則として午前9時から午後5時までとし、夜間の利用は認めない。

なお、営業時間については、別途、本市と協議のうえ延長することができる。自由提案施設の営業時間は、本施設の営業時間の範囲内とする。

イ 休館日

原則として、施設休館日は、松森工場の定期点検時の電力供給停止期間（年 2 日程度）、温水プール等の保守点検日（月 1 回）及び年末年始（12 月 28 日～1 月 4 日）とするが、別途、本市と協議のうえ変更することができる。

(2) 使用料の体系・水準

ア 事業者は、本市が示す「既存類似施設使用料金等」（別紙 2 参照）を参考に、施設の整備水準、近隣の類似施設等の利用状況等を勘案し、下記の施設利用に関する使用料を設定する。また、ゲートボール場、多目的広場、駐車場は無料開放とする。ただし、多目的広場については、仙台市都市公園条例による占用使用の規定に準じるものとする。

(ア) 温水プール（プール利用、プログラム利用）使用料

(イ) 温浴施設使用料

(ウ) テニスコート使用料

イ 温水プール及び温浴施設の両方を利用する場合には、一定の割引措置等を考慮すること。

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

エ 事業者は、施設の有効利用、利用の促進、利用者の利便性の向上、公共性等を考慮し、各種の割引料金を設定することができる。

オ 事業者は、物価の変動、近隣類似施設等の動向を考慮し、本市と協議のうえ、施設使用料を変更することができる。

カ 高齢者、身体障害者等の有料施設の使用料金は低廉な価格とすること。

(3) 使用規則の作成

本市が条例等に定める温水プール等の使用規則を参考として、事業者自らの責任において施設の貸出及び使用に関する使用規則を定め、施設の開業に先立ち、本市の確認を受けること。施設使用規則を変更した場合も同様とする。なお、使用規則には、営業時間、休館日、使用料、使用の制限・禁止等必要な事項を定めること。

施設使用規則は、施設において常時配布・閲覧できるようにしておくこと。

3 施設運營業務

(1) 業務内容

事業者が実施する主な運營業務は、以下のとおりとする。

ア 屋内施設の運営

(ア) 温水プール及び温浴施設（温浴施設に付帯した休憩室を含む）の一般利用及びその関連業務

- ・利用受付業務
- ・水着等の貸出、販売業務
- ・温水プールの監視業務

(イ) 温水プールにおけるスポーツ教室等の実施及びその関連業務

- (ウ) 閲覧コーナー及び交流スペース等の一般利用及びその関連業務
 - イ 屋外施設の運営
 - (ア) テニスコートの一般利用及びその関連業務
 - ・利用受付業務
 - (イ) ゲートボール場、多目的広場、ピオトープ等の一般利用及びその関連業務
 - ・利用受付業務
 - (ウ) 駐車場の提供業務
 - (エ) 自転車等駐車場の提供業務
 - ウ その他の業務
 - (ア) 急病等への対応
 - (イ) 情報提供業務
 - (ウ) 利用者ニーズの反映
- (2) 運営業務体制等
- ア 総括責任者及び業務責任者

事業者は、運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者、及び事業者が区分している個別の運営業務ごとに総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に本市に届け出る。総括責任者及び業務責任者を変更した場合も同様とする。ただし、維持管理業務の総括責任者及び業務責任者との兼務は可能とする。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。
 - イ 業務担当者

業務を行う者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。また、業務を行う者の服装は、業務の従事者であることが、第三者から容易に識別できるものとし、常に清潔に保つこと。
 - ウ 業務計画書

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

事業者は、運営業務に関する日報、月報及び四半期総括書を業務報告書として作成し、月報及び四半期総括書を本市に提出すること。
- (3) 運営業務の要求水準
- ア 利用受付業務

事業者が自らの運営方法、需要の動向、類似施設の状況、現行施設の状況、利用者の利便性等を勘案して適切な利用受付体系を設定し、有料施設等を一般利用に供すること。また、事業者は、以下の業務を含め、施設利用者等に対して必要な対応を行う。

 - (ア) 電話等での各種問い合わせへの対応
 - (イ) 利用者及び見学者への対応
 - (ウ) 事前予約（テニスコート等）
 - イ 水泳教室等のプログラム提供業務

- (ア) 事業者は 本市の類似施設と同程度である別紙 2 に示す回数・時間等の水泳教室、水中エアロビクス、水中ウォーキングのプログラム提供を行うこと。
- (イ) プログラム提供の具体的な内容は、事業者の判断に委ねるが、本市の承諾を得て実施すること。
- (ウ) 本市が要求する水泳教室等のプログラム提供を行う際は、一般利用を阻害しないために常時各施設（25mプール、流水プール）の半分は開放すること。なお、休日は一般利用優先とする。
- (エ) 必要に応じ指導員他、専門の技能を保有する者を適切に配置し、快適で質の高いサービスを提供すること。

ウ 温水プールの監視業務

- (ア) 監視員は監視所から、プールの水域をもれなく監視すること。また、プール内、プールサイド又は周辺の適当な位置に適切な人数を配置をすること。
- (イ) 監視員は応急救護の訓練を受けた者を充てること。また、プールサイド等の安全確保にも配慮すること。
- (ウ) 複数のプールが設置されているなどにより、多様な年齢層による利用や多様な利用形態が見込まれる場合は、事故防止のため、プールサイド等を、利用形態に応じて区画区分して利用させること。
- (エ) 監視員は、次の資格のうちいずれか一つを有する者を常時 1 人以上おくこと。
 - ・ 日本体育施設協会が認定する水泳指導管理士
 - ・ 日本水泳連盟及び日本体育協会が認定する地域水泳指導者
 - ・ 日本赤十字社が認定する水上安全救助員又は救急法救助員
- (オ) 事故を発見した場合の処置
 - ・ 直ちに笛を吹き、救助に当たるとともに、総括責任者及び業務責任者に連絡をとり、必要に応じ応援を求めること。
 - ・ 事故者を引き上げたら、保温するとともに、口中に異物がある場合は取り除き呼吸及び鼓動の有無を確認し、必要があれば、人口呼吸等の蘇生法を実施すること。
 - ・ その他の従業員等は、関係機関と連絡をとるとともに、他の遊泳者の整理にあたること。
- (カ) その他
温水プール、プールサイド、シャワー室、更衣室（特に更衣ロッカー内）等を巡回、点検し、異状、忘れ物の有無を確認すること。

エ 駐車場の提供業務

無料で駐車場は提供するが、屋内施設の営業時間に併せて車両進入口の開閉をすること。

- (ア) 利用対象者
 - ・ 施設利用者を対象として駐車場の運営を行う。なお、一時的に駐車場台数が不足する場合は、以下に掲げる施設利用者を優先させること。
 - ・ 身体障害者等車の利用が必要な者
 - ・ 事業者が施設の運営維持管理上必要と認める者

(イ) 必要に応じて駐車場を巡回し、本施設利用者以外の駐車の有無を確認すること。

オ 自転車等駐車場の提供業務

無料で自転車等駐車場を提供する。また、施設周辺道路に路上駐車をさせないようにすること。

カ その他の業務

(ア) 急病等への対応

事業者は、高齢者を始めとする本施設の利用者、来館者等の急な病気、けが等に対応できるよう、救護室に簡易なベット、薬品等の用意を行うとともに、緊急時の対応マニュアル等を整備し、的確な対応を行うこと。

(イ) 利用者ニーズの反映

事業者は、施設利用者の意見・要望等の聴取を行うなど、施設運営への利用者ニーズの反映に努めなければならない。意見・要望等の聴取方法は事業者に委ねる。

(ウ) 情報提供

事業者は、当日の施設利用状況や催事情報を知らせる案内表示等により、施設利用の利便性に配慮した情報提供の仕組みを確保し、適切に運営すること。

また、環境教育の一環として行われる松森工場等の見学に際し、あわせて本施設のピオトープ等を見学することが想定されるので、問い合わせ等について必要な情報の提供を行うこと。

4 民間収益事業

(1) 事業者は、本市が要求する以外の水泳教室等のプログラム提供業務及び本事業の目的に合致した民間収益事業を全額事業者の負担により実施し、当該事業により得られる収入を自らの収入とすることができる。

(2) 民間収益事業として、本市が要求する以外の温水プールを活用する水泳教室等のプログラム提供を行う場合の施設専用等の範囲等については、3(3)イと同様とする。

(3) 温水プール以外の市が要求する施設箇所（温浴施設、テニスコート等）において、プログラムによる専用利用は認めない。

(4) 自由提案施設において各種プログラム提供を行う場合については、プログラムによる専用利用の判断は事業者に委ねるが、本市の確認を受けて実施すること。

(5) 料金水準については、事業者が自由に設定することができるが、本施設が公共施設として整備されることを勘案して設定すること。

）民間収益事業において温水プールを活用する場合の施設使用料の取扱いについては、入札公告時まで公表する。

(6) 民間収益事業のサービスの提供は、事業者の判断で実施することができるが、利用者の安全性、快適性に考慮し、管理・運営について十分な注意を行い、本市の確認を受けて実施すること。

(7) 事業者は、民間収益事業の経営リスクにより本事業の実施に支障を生じ、本事業の実施自体に影響が及ぶことを極力避けるため、自由提案施設は本事業の範囲外と

し、民間収益事業の経営リスクを可能な限り分離するよう適切な方策を講じること。

第4 施設の維持管理業務に関する要求水準

1 基本方針

(1) 業務の目的

維持管理業務は、施設の供用開始から事業期間終了までの間、要求水準書、契約書に従い、市民のだれもが安全、快適かつ便利に使用できるような施設の維持管理水準を保持することを目的とする。

(2) 業務実施の基本方針

事業者は、次の事項を基本方針として維持管理業務を実施する。

ア 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。

イ 施設が有する機能（目的または要求に応じてものが発揮する役割。）及び性能（目的または要求に応じてものが発揮する能力。）等を保つこと。

ウ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の安全の確保や物理的劣化（物理的、化学的及び生物的要因により、ものの性能が低下すること。ただし、地震や火災等の災害によるものを除く。）等による危険・障害等の発生の防止を図ること。

エ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努めること。

オ ライフサイクルコストの削減に努めること。

カ 仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃、定期清掃及び特別清掃を適切に組合せた作業計画を立案・実施し、施設的美観と衛生性を保つこと。

2 施設維持管理業務

(1) 業務体制等

ア 総括責任者及び業務責任者

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

イ 業務担当者

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

また、業務を行う者の服装は、業務の従事者であることが、第三者から容易に識別できるものを着用し、常に清潔に保つこと。

ウ 業務計画書

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

エ 業務報告書

事業者は、維持管理業務に関する日報、月報及び4半期総括書を業務報告書として作成し、月報及び4半期総括書を本市に提出すること。

(2) 屋内施設建築物保守管理業務

ア 業務の目的

事業者は、建築物の性能及び機能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に使用できるよう、建築物各部の点検、保守（建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的または継続的に行う注油、小部品の取替え等の軽微な作業。）、補修（部分的に劣化した部位・部材等の性能、機能を実用上支障のない状態まで回復させること。）、更新（劣化した部位・部材や機器などを新しいものに取り替えること。）、修繕（劣化した部位・部材または機器の性能・機能を原状（初期の水準）または実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等を除く。）等を実施する。

イ 業務の対象範囲

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

ウ 要求水準

- (ア) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に補修・修繕等を行い、部材性能及び機能を維持すること。
- (イ) 結露やカビの発生を防止すること。
- (ウ) 開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- (エ) 建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。
- (オ) 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要性が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

(3) 屋内施設建築設備保守管理業務

ア 業務の目的

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

イ 要求水準

(ア) 運転・監視業務

- ・設備保守点検は施設の内外をとわず各施設を巡回し、修理・改善箇所清掃等に気をくばり施設の維持管理に努めること。
- ・各施設・部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
- ・運転時期の調整が必要な設備に関しては、本市と協議して運転期間・時間等を決定すること。

- ・各設備の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は除去もしくは適切な対応を取ること。

(イ) 法定点検業務

- ・各設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。
- ・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、補修、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

(ウ) 定期点検

- ・各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検・対応を行う。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、または何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、補修、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応する。

(エ) 劣化等への対応

劣化等について調査・診断・判定を行い、劣化等が明らかとなった場合は、適切な方法（保守、補修、修繕、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

(オ) その他

冬期間は凍結防止のため、水抜きをすること。また、年末年始は全館水抜きをすること。

(4) 屋外施設保守管理業務

ア 業務の目的

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

イ テニスコートの維持管理要求水準

- (ア) コート内では、必ずテニス用シューズを利用させること。
- (イ) コートの出入口には、マットなどを設置して、テニスシューズによる泥や砂の進入を防止すること。
- (ウ) 審判台、ベンチ、椅子等は直接コートの上に置くことは避けて、マットや板などの上に置くように配慮すること。
- (エ) 使用頻度の高い箇所等、補修を必要とするときは、部分的に張り替えることを可能とすること。
- (オ) コートの状態が保持され、均一なプレー性能が得られるように、一日の使用後に、コートブラシにてブラッシングすること。

ウ ゲートボール場の維持管理要求水準

- (ア) 強風による粉じんの飛散を防止すること。
- (イ) 表面の状態を点検し適宜、整地を行うこと。
- (ウ) 除草

エ 多目的広場の維持管理要求水準

- (ア) 強風による粉じんの飛散を防止すること。

(イ) 表面の状態を点検し、適宜整地を行うこと。

(ウ) 除草

オ 調整池の維持管理要求水準

(ア) 吐け口の詰りが生じないように点検、清掃を行うこと。

(イ) 泥の堆積等による調整機能の低下が生じないようにすること。

カ その他

(ア) 施設の性能及び機能を維持し、安全上、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、迅速に補修・修繕等を行い、部材の性能及び機能を維持すること。

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

(エ) 冬期間は玄関前、通路、駐車場を除雪し、事故防止に努めること。

(5) 備品等保守管理業務

ア 備品等の管理

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

イ 備品台帳の整備

事業者は、施設の備品については、備品台帳を作成し、備品の管理を適正に行うこと。

(6) 清掃業務

ア 業務の目的

事業者は、施設及び敷地を美しく衛生的に保ち、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清掃業務を実施する。

イ 清掃業務の種類

(ア) 日常清掃

日または週を単位として定期的に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。施設内外の床掃除（掃き、拭き）、ちり払い、手すり清掃、吸殻及びごみ等の処理、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理、洗面所の清掃等。

(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。施設内外の床面洗浄ワックス塗布、壁の清掃、金具磨き、ガラス清掃、マットの清掃、什器備品の清掃、古紙等の搬出等。

(ウ) 特別清掃

6ヶ月または年を単位として行う定期的な業務と不定期に行う業務をいい、概ね次のような業務をいう。照明器具の清掃、吹出口及び吸込口の洗浄、外壁及び外部建具の清掃、排水溝及びマンホール等の清掃

ウ 要求水準

(ア) 業務に使用する用具及び資材等は常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等

は厳重に管理すること。

(イ) 作業においては電気及び水道の節約に努めること。

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

業務に使用する資材・消耗品は、すべて品質保証のあるもの（JISマーク商品等）を用いること。なお、トイレットペーパーは古紙配合率の高いものを使用すること。

(I) 屋内施設の床面清掃は、床面の材質に応じて、適正な用具類で掃除を行うこと。また、カーペット類の清掃は、掃除機を利用して汚れを取り、その都度薬品または洗剤で拭き取ること。

(オ) 備品等については注意して掃除を行うこと。

(カ) 屋内施設の床面洗浄ワックス塗布は、モップ等で床面を掃き、床の汚れを除去後、除水を完全に行ってから床面に適したワックスを塗布すること。また、金属部分については、適用洗剤を使用し艶出しを行うこと。

(キ) ガラス清掃は、適用洗剤を使用しガラスの汚れを除去し乾布で拭くこと。

(ク) 更衣室のロッカー清掃は月1回以上とすること。

(ケ) 紙くず、落葉、雑草等の除去及び植木の散水を随時行うこと。

(コ) 排水溝は随時点検し、目詰まり等を防止すること。

(サ) 温水プール内の浮遊物及び水底沈殿物を除去すること。

(シ) 温水プールサイドを水洗いし、ブラシ、ポリシャーで擦り、水切りをすること。

(ス) 受水槽及びその附属部の清掃・点検・検査を行うこと。また、検査を行う際は、専門技術者の指導のもとに行うこと。

(セ) ゴキブリ、ダニ、その他の害虫を駆除すること。また、駆除方法及び作業は、噴霧法、散布法その他の有効と認められる方法を事業者の選択により採用し、専門技術者の指導のもとに行うこと。

(7) 植栽等維持管理業務

ア 業務の目的

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

イ 業務の対象範囲

植栽維持管理業務の対象範囲は、敷地内の植栽、敷地周囲の植栽帯、ビオトープ及び調整池等とする。

ウ 要求水準

(ア) 植栽の維持管理にあたっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること。植物の種類、形状、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。

(イ) 植栽の除草、芝刈、施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、常に良好な状態に保つこと。

(ウ) 使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮したものを選定すること。

(I) 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全を確保するために剪定、刈り込み及

び除草等を行うこと。

(オ) 強風で折れないような補強や冬の寒さからの保護のための養生を行うこと。

(カ) ビオトープについては、定期的に調査し、適切に育成管理を行うこと。また、管理にあたっては、自然に任せる部分と育成・管理を行う部分を分離し、オーバーユースや過剰管理を避けること。

(8) 温水プールの環境衛生管理及び測定業務

「遊泳用プールの衛生基準（厚生労働省通知）」（以下「プール衛生基準」という。）に基づいて、温水プールの環境衛生管理及び測定業務を行うこと。

ア 管理責任者、衛生管理者の配置

安全で衛生的な管理を確保するために管理責任者、衛生管理者を置くこと。また、衛生管理者は、プールにおける安全及び衛生についての知識及び技能を有するものを充てること。

イ 本市への報告

(ア) 監督、測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、総括責任者を通じて本市に報告すること。

(イ) 関係官庁の立入り検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力すること。関係官庁から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係する業者に周知するとともに、具体的な改善方法を総括責任者を通じて本市に報告すること。

ウ プール水管理業務

(ア) プール水は、常に消毒を行うこと。また、遊離残留塩素濃度がプール内で均一になるよう管理すること。

(イ) 浮遊物等汚染物質を除去することにより、プール水を、以下の水質基準に定める水質に保つこと。また、新規補給水量及び時間あたり循環水量を常に把握すること。

水質基準
水素イオン濃度は、pH値5.8以上8.6以下であること。
濁度は、2度以下であること。
過マンガン酸カリウム消費量は、12mg/L以下であること。
遊離残留塩素濃度は、0.4mg/L以上であること。また、1.0mg/L以下であること。
塩素消毒に代えて二酸化塩素により消毒を行う場合には、二酸化炭素濃度は0.1mg/L以上0.4mg/L以下であること。また、亜塩素酸濃度は1.2mg/L以下であること。
大腸菌群は、検出されないこと。
一般細菌は、200CFU/mLであること。
総トリハロメタンは、暫定目標値としておおむね0.2mg/L以下とすること。

(ウ) 温水プールのジャグジーについては、温浴施設のレジオネラ菌等の水質基準も併せて満たすものであること。

(エ) 25mプール、子供用プール、流水プール、ジャグジー、ウォータースライダー

ーの着水プールなど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など、適切な水質管理を行うこと。

(オ) プール水の温度は、利用者が快適に利用できるよう適切な水温に管理すること。また、プール水の温度が均一になるよう配慮すること。

エ 水質検査業務

遊離残留塩素濃度については、少なくとも毎日午前中1回以上及び午後2回以上の測定（このうち1回は、遊泳者数のピーク時に測定することが望ましいこと。）を、水素イオン濃度、濁度、過マンガン酸カリウム消費量、大腸菌郡及び一般細菌については、毎月1回以上の測定を、総トリハロメタンについては、毎年1回以上の測定（通年営業又は夏期営業のプールにあっては6月から9月までの時期、それ以外の時期に営業するプールにあっては水温が高めの時期とすること。）を行うこととし、これらの測定は定期的に行うこと。また、利用者が多数である場合等汚染負荷量が大きい場合には、水質検査の回数を適宜増やすこと。

上記の水質検査の結果が水質基準に達しない場合には、補水、換水、循環ろ過の改善、塩素剤の注入その他の方法により、速やかに改善を図ること。

(9) 温浴施設の環境衛生管理及び測定業務

「公衆浴場法」「公衆浴場における水質基準等に関する指針」「公衆浴場における衛生等管理要領等について（厚生省生活衛生局長通知）」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。

ア 管理責任者、衛生管理者の配置

安全で衛生的な管理を確保するために、温水プールの管理責任者、衛生管理者が温浴施設についても環境衛生管理を行うこと。また、管理責任者は、第4-2(8)イに示す事項について統括責任者を通じて本市に報告すること。

イ 衛生管理業務

温浴施設は、以下の表により清掃及び消毒を行い、清潔で衛生的に保つこと。なお、消毒には、材質等に応じ、適切な消毒剤を用いること。

場 所	清掃及び消毒
脱衣室内の人が直接接触するところ 床、壁、脱衣箱、体重計等	毎日清掃 1月に1回以上消毒
浴室内の人が直接接触するところ (床、壁、洗いおけ、腰掛、シャワー用カーテン等)	毎日清掃 1月に1回以上消毒
浴槽	毎日清掃 1月に1回以上消毒 ただし、連日使用型循環浴槽水を使用している浴槽では、1週間に1回以上完全換水し、消毒、清掃
浴室内の排水口	適宜清掃し、汚水を適切に排水すること
空気調和装置（フィルター等）、換気扇	適宜清掃
飲用水を供給する受水槽、高置水槽	1年に1回以上清掃
その他の給水、給湯設備	必要に応じて清掃、消毒

排水設備（排水溝、排水管、汚水ます、温水器（排湯熱交換器）等	適宜清掃し、防臭に努め、常に流通を良好に保ち、1月に1回以上消毒
--------------------------------	----------------------------------

ウ 浴槽水等の水質管理業務

(ア) 原水、原湯、上がり用水、上がり用湯、循環ろ過装置を使用していない浴槽水及び毎日完全換水型循環浴槽水は1年に1回以上、連日使用型循環浴槽水は1年に2回以上（浴槽水の消毒が塩素消毒でない場合、1年に4回以上）水質検査を行い、衛生管理が適切に行われているか確認すること。なお、その記録を作成し、これを3年以上保存すること。

(イ) 浴槽水は以下の水質基準に定める水質に保つこと。

水質基準
濁度は、5度以下であること。
過マンガン酸カリウム消費量は、25mg / L以下であること。
大腸菌群は、1個 / mL以下であること。
レジオネラ属菌は、10CFU / 100mL未満であること。

エ 原水、原湯、上り用湯及び上り用水の管理業務

原水、原湯、上り用湯及び上り用水は、以下の水質基準に定める水質に保つこと。

水質基準
色度は、5度以下であること。
濁度は、2度以下であること。
水素イオン濃度は、pH値5.8以上8.6以下であること。
過マンガン酸カリウム消費量は、10mg / L以下であること。
大腸菌群（グラム陰性の無芽胞性の桿 かん 菌であって、乳糖を分解して、酸とガスを形成するすべての好気性又は通性嫌気性の菌をいう。）は50mL中に検出されないこと。
レジオネラ属菌は、10CFU / 100mL未満であること。

(10) 修繕業務

ア 業務の目的

事業者は、事業期間中にわたって施設の性能及び機能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕業務計画書に基づいて、施設全体の修繕を実施する。ここでいう修繕は建築の大規模修繕（建物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕。）を除く、設備大規模修繕及び部分修繕を含む修繕をいう。

イ 業務の対象範囲

修繕業務の対象範囲は、屋内施設の建築物及び建築設備、屋外施設及び備品等とし、各保守管理業務と一体的に実施するものとする。

ウ 修繕業務計画書

事業者は、施設の供用開始に先立ち、応募者提案に基づく施設の供用開始から事業期間終了までの修繕業務計画書を本市に提出し、本市の確認を受けること。

エ 修繕に係る確認

事業者は、施設の修繕を行った場合、修繕箇所について、本市の立会いによる確認を受けること。

オ 修繕に係る書面提出

事業者は、施設の修繕を行った場合、必要に応じて当該修繕を完成図書に反映するとともに、使用した設計図、完成図等の書面を本市に提出すること。

(11) 警備業務

ア 警備業務（営業時間内）

事業者は、施設内を巡回し、次の業務を行う。

(ア) 不審者の侵入・不審な車両の進入防止

(イ) 火の元及び消火器・火災報知器等の点検

(ウ) 各階各室の戸締り・消灯の確認

(エ) 放置物の除去等、避難動線の常時確保

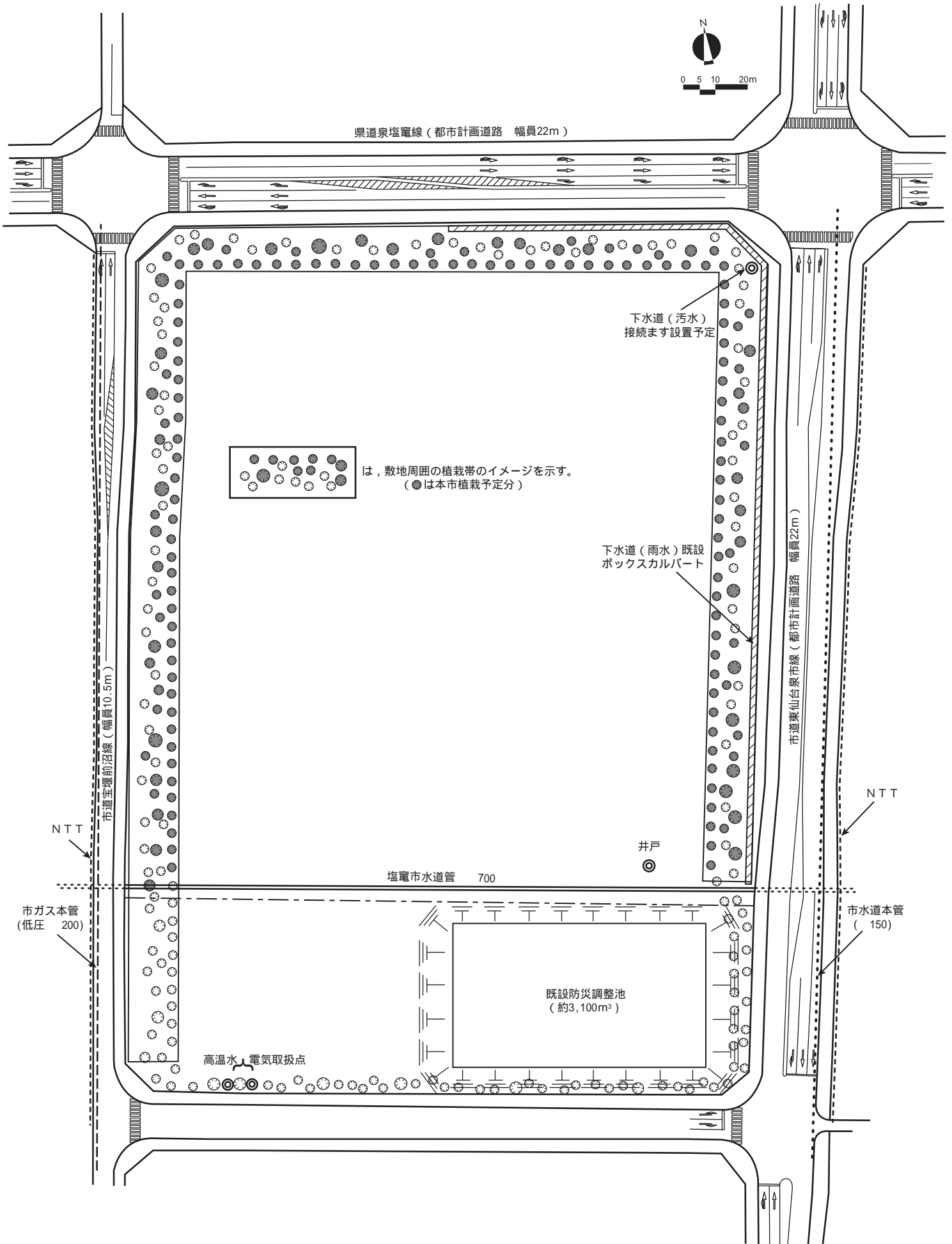
(オ) 不審物の発見・処置

(カ) 急病、事故、犯罪、災害等発生時及びその他の異常発見時の初期対応

イ 警備業務（営業時間外）

機械警備を標準とし、異常の発生に際しては速やかに対応できるようにすること。

敷地概要図



既存類似施設使用料金等

以下に、本市の類似施設で提供しているサービスの質、水準を参考に示す。

温水プール

開館時間	午前10:00～午後8:00											
休館日	月1回（保守点検日） 年末年始（12月28日～1月4日）											
使用料金	時 間	一 般	小・中学校	幼 児								
	2時間まで	500円	200円	無 料								
	超過1時間ごと	250円	100円									
	共通回数券（11回）	5,000円	2,000円									
60歳以上は2時間まで250円												
温水プールで 市民に提供し ているサービ スプログラム	年間の提供プログラム	<ul style="list-style-type: none"> ・水泳教室3プログラム ・水中エアロビクス1プログラム ・水中ウォーキング1プログラム 										
	1日あたりのプログラムの時間	1.5時間～2時間 / 1回										
	利用料金	<table border="1"> <thead> <tr> <th>利用者名</th> <th>内 容</th> <th>料 金</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一 般</td> <td>1プログラム</td> <td>4,500円</td> </tr> <tr> <td>小学生</td> <td>(8回)</td> <td>2,500円</td> </tr> </tbody> </table>			利用者名	内 容	料 金	一 般	1プログラム	4,500円	小学生	(8回)
利用者名	内 容	料 金										
一 般	1プログラム	4,500円										
小学生	(8回)	2,500円										

温浴施設等

開館時間	午前9:00～午後9:00			
休館日	月曜日（祝日を除く） 年末年始（12月28日～1月4日）			
使用料金 （浴室）	時 間	一 般	小・中学校	幼 児
	2時間まで	500円	250円	無 料

テニスコート

利用時間	午前9:00～午後5:00	
休場日	月1回（保守点検日）	
使用料金	利用者名	料 金
	一 般	500円 / 1時間・1面
	小・中学生	250円 / 1時間・1面