

（仮称）松森工場関連市民利用施設整備事業

要求水準書（変更案）

平成 15 年 3 月 31 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	施設内容	2
3	設計要件	4
4	調査申請手続き	5
5	施設配置計画及び導線計画	6
6	施設計画	6
7	各施設の要求水準	8
8	民間収益施設	11
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
第 5	施設譲渡に関する要求水準	22
1	施設譲渡業務	22
2	譲渡前検査業務	22
3	事業者による協力業務	23
4	民間収益施設の譲渡業務	23
別紙 1	敷地概要図	24
別紙 2	本市の類似施設で提供している水泳教室等のプログラム	25

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に参加する事業者(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、入札参加者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や、スポーツ等の活動ができる施設、ビオトープ等の緑地空間を整備することにより、市民が健康増進や交流、自然とのふれあいを図るためのサービスを提供することを目的とする。

(2) 基本コンセプト

- ア 子供からお年寄りまでの幅広い年齢層の市民が、継続してスポーツ等の活動に親しむことができるように、「健康リフレッシュ」機能を充実させたものとする。
- イ 家族連れや地域住民など市民相互のふれあいや交流を支援するため、「ふれあい交流」機能を充実させたものとする。
- ウ 市民が気軽に自然と出会い、憩うことができるよう、「憩いの森、自然観察」機能を充実させたものとする。

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 宮城県公害防止条例（昭和46年宮城県条例12号）
- ス 仙台市公害防止条例（平成8年仙台市条例5号）
- セ 仙台市火災予防条例（昭和48年仙台市条例4号）
- ソ 宮城県公衆浴場法施行条例（平成6年宮城県条例15号）
- タ 仙台市公衆浴場法の施行に関する条例（平成12年仙台市条例第10号）
- チ 仙台市屋外広告物条例（平成元年仙台市条例4号）
- ツ 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）
- テ 遊泳用プールの衛生基準（厚生労働省通知）
- ト 公衆浴場における衛生等管理要領（厚生労働省通知）
- ナ 宮城県防災調整池設置指導要綱
- ニ 仙台市中高層の建築物の建築に関する指導要綱
- ヌ 仙台市遊泳用プール指導要綱
- ネ 循環式浴槽におけるレジオネラ症対策マニュアル
- ノ 仙台市都市景観の建築計画指針
- ハ 室内空気汚染の低減のための設計・施工ガイドライン
- ヒ その他本事業に関係する法令等

第2 施設の設計・建設に関する要求水準

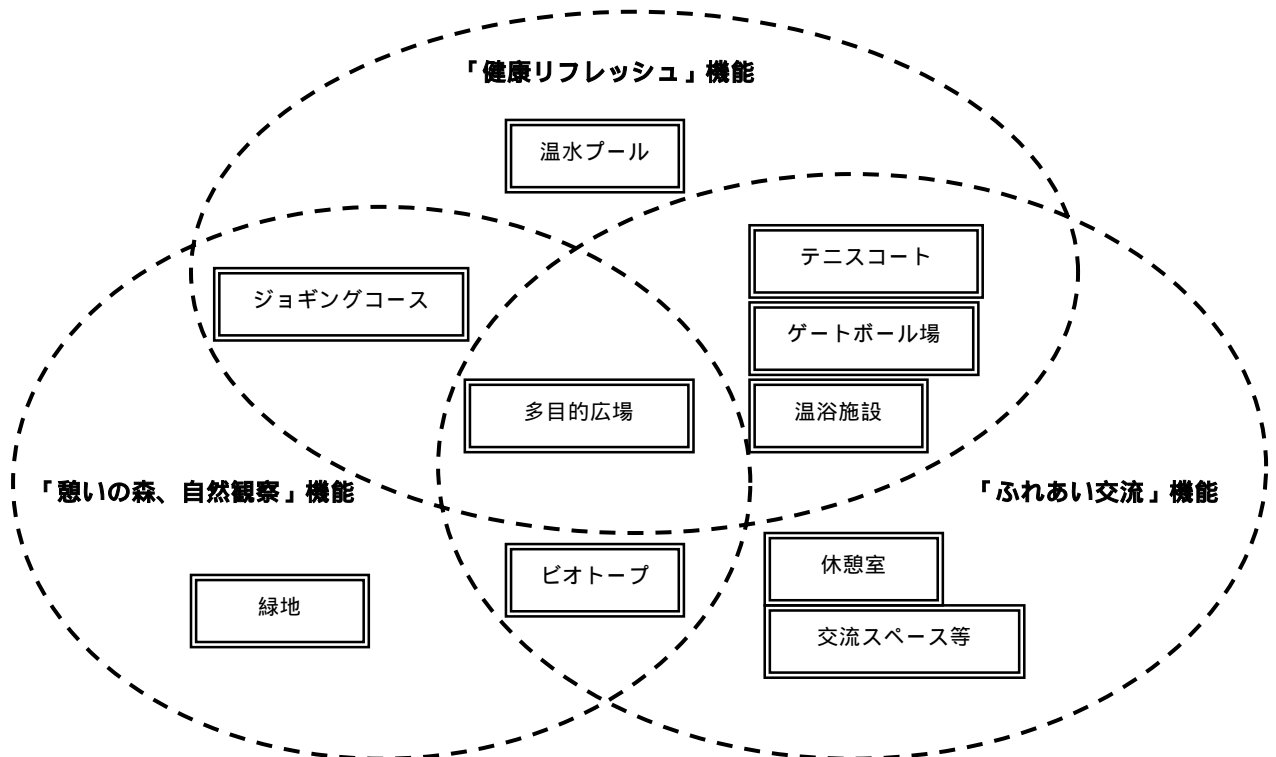
1 基本方針

- (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) 豊かな緑地空間を採り入れる等自然環境とのふれあいに配慮した施設とする。
- (4) 利用者の安全性、快適性を考慮した施設とする。
- (5) 運営や維持管理を考慮した施設とする。

2 施設内容

本施設は、温水プール、温浴施設、休憩室、閲覧コーナー・交流スペース等の屋内施設及びテニスコート、ゲートボール場、多目的広場、駐車場、ピオトープ、調整池等の屋外施設から構成される。また、これらの施設を、基本コンセプトに掲げる「健康リフレッシュ」、「ふれあい交流」及び「憩いの森、自然観察」の3つの機能からみた場合の施設構成のイメージは次頁に示すとおりである。

事業者は、本事業における事業の目的、基本コンセプト及び基本方針等を勘案し、施設構成のイメージ図を参考に本施設を計画するものとする。



施設構成のイメージ図

また、本施設は、施設内容に対する事業者提案の自由度から、以下に示す必須施設と事業者提案施設に分類される。

(1) 必須施設

ア 必須施設

本市が公共サービスとして市民に提供するために必須とする施設をいう。

イ 必須施設

本市が必須とする施設であるが、本市が要求する機能（「第2-7 各施設の要求水準」を参照）を満たす限りにおいて、事業者が施設内容を自由に提案できる施設をいう。なお、事業者は、必須施設の内容について事前に本市の確認を得る必要がある。

(2) 事業者提案施設

事業者が創意工夫を発揮し施設全体の魅力を増すことを期待する観点から、入札説明書等に示す予定価格の範囲内において、利用者の健康増進に寄与する施設に限り、事業者が施設内容を自由に提案できる施設をいう。

事業者提案施設は、「3(3)施設規模」に示す施設規模（3,600m²～4,400m²）の余剰面積、若しくは施設規模の枠外に設置できるものとするが、必須施設の機能を阻害しない範囲において、必須施設と事業者提案施設とを複合的に設けることや、必須施設に事業者提案施設の機能を持たせることも可能である。

なお、事業者は、事業者提案施設の内容について事前に本市の確認を得る必要がある。

また、本施設とは別に、事業者は、独立採算を前提に民間収益事業を行うための施設（以下「民間収益施設」という。詳細は「第2 8 民間収益施設」を参照）を設置することも可能である。

以下に、施設内容を必須施設、事業者提案施設及び民間収益施設ごとにまとめた表を示す。

	本施設			民間収益施設
	必須施設	必須施設	事業者提案施設	
屋内施設	温水プール ・25mプール ・子供用プール ・流水プール （歩行プール）	温水プール ・リフレッシュ、リラクゼーションが得られる機能をもつ施設 (例)ジャグジー ・子供が楽しめる機能をもつ施設 (例)ウォーターライダー ・体を温める機能をもつ施設 (例)採暖室	健康増進に寄与する施設(例) ・トレーニングジム ・スタジオ ・屋内ジョギングコース ・フットサル場	本施設の利用者の利便性を向上させる施設 (例) ・喫茶店 ・レストラン ・売店
	その他の施設 ・温浴施設 ・休憩室 ・閲覧コーナー、交流スペース			
屋外施設	・テニスコート ・ゲートボール場 ・多目的広場 ・調整池・ビオトープ ・緑地（敷地の40%） ・ジョギングコース ・駐車場			
備考	事業者提案施設を整備する場合は、必須施設と同様に、運営及び維持管理に関する要求水準を満たすものとする。			

3 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%
緑地率	40%以上
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	整地後の地盤より約11～15m以深には、凝灰岩層(N値50以上)がある。地下水位は整地後の地盤の-3m～-5mとなっている。(整地後の地盤高は標高14.0～15.5m。)
敷地状況 (別紙1 参照)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在、土砂を仮置してあるが、平成15年12月まで搬出し、整地を完了する予定である。 ・ 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している。 ・ 敷地南側を塩竈市水道管(700)が横断している。 ・ 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。なお、井水の使用はできない。 ・ 敷地南側に防災調整池(3,100m³)を設置している。

(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 ・ 点検のため連続して年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 ・ 点検のため連続して年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済み	
下水道 (雨水)	敷地北側及び南側に排水路有り	
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

建築物の階数は2階建以下とし、その延床面積(屋外施設及び民間収益施設を除く。)は、3,600m²～4,400m²とする。なお、必須施設の延床面積は3,600m²以上を確保すること。

4 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、本市において協議を行っている。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。

5 施設配置計画及び動線計画

- (1) 各施設の配置は、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。
- (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、原則として南側農道に面して設けるものとする。ただし、関係機関との協議により、北側及び東側都市計画道路、西側市道に面して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、西側市道に面して、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、調整池と一体的に設けることが望ましい。また、既存の防災調整池は、工場側の雨水排水を受け入れる関係上、位置の変更はできない。
- (9) 敷地内を横断する塩竈市水道管の扱いは、次のとおりとする。
 - ア 水道管の上を車両が通行する場合は防護が必要となる。（本市で防護施工済みの2箇所（各4m幅）は利用可。）
 - イ 水道管への影響を避けるため、防護する車両横断箇所を除き、管を中心に幅10mの範囲に建築物等を設置しないこと。また、この範囲内は、整地後の地盤より+200mm以上の盛土を避けること。
 - ウ 水道管の維持管理のためのスペースを確保するとともに、管を中心に幅10mの範囲への高中木の植栽は避けること。（幅5m内は張芝程度が望ましい。）
 - エ 水道管の防食は電気防食を採用しているため、高温水配管の防食対策にあつては、相互の干渉を防止するなどの対応を図ること。

6 施設計画

- (1) 施設全体の配慮事項
 - ア 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）及び宮城県土木部作成の共通仕様書（土木工事編）に準拠すること。
 - イ 耐久性
本施設の建築物としての耐久性能は、30年とする。
 - ウ 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 類、建築非構造部材はB類、建築設備は乙類とする。
 - エ 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、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。

オ 仕上げへの配慮

(ア) 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考慮し、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。

カ 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。

キ 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

- ・省資源・省エネルギー、再生資源の利用等環境保全や環境負荷の低減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。

- ・オゾン層破壊物質を用いる機器は、原則として使用しないこと。また、地球温暖化係数の高い温室効果ガスを排出する機器の使用もできる限り避けること。

- ・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の積極的な導入に努めること。

ク 防災への配慮

自然災害や火災などの非常時における防災対策や避難の安全性に配慮した施設とすること。

ケ その他

(ア) 地盤調査

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

(イ) 余熱利用

現在、松森工場は建設中であるが、平成17年4月より供用開始の予定であり、本施設には、同時期から高温水と電力を供給できる予定である。

7 各施設の要求水準

以下に、各施設の要求水準を示す。

(1) 屋内施設

ア 温水プール

(ア) 必須施設

項目	要求水準
共通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「遊泳用プールの衛生基準」(厚生労働省通知)の施設基準を遵守すること。 ・ 冬期利用時の快適環境を確保するため、窓からの冷輻射等の防止や結露対策等を十分に行うこと。 ・ 適切な水温、室温を維持できるものとするほか、実際の利用状況に応じて調整可能なものとする。 ・ 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。
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1.0~1.2m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"> ・ 子供が安全に楽しめるものとする。
流水プール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康増進を目的とする利用を想定しており、場所により水深、水流の有無を変えるなどにより、水中歩行など種々の水中運動が行えるものとする。 ・ 高齢者、身体障害者等や一般利用者が利用しやすい構造とすること。
更衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・ プールの水面積等より、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、シャワールーム、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"> ・ 男女の更衣室と別に独立した身体障害者専用の更衣室を設けること。 ・ 室内を更衣ブースとシャワールームに分けること。 ・ 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。
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) 必須施設

提案例	要求する機能
ジャグジー等	<ul style="list-style-type: none"> ・ プールの利用者がゆったりとくつろげ、リフレッシュ、リラクゼーションの効用が得られること。
ウォータースライダー等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家族連れで施設を利用しやすいように、子供が安全に楽しめる機能を有すること。
採暖室等	<ul style="list-style-type: none"> ・ プール利用者が冷えた体を暖める機能を有すること。

イ その他の施設（必須施設）

項目	要求水準
温浴施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「公衆浴場における衛生等管理要領（厚生労働省通知）」の施設設備の基準を遵守すること。 ・ 男女それぞれ、50人以上利用できる施設とすること。 ・ 機能の異なる複数の浴槽を備え、十分な健康増進やリラクゼーション、リフレッシュの効果が得られるものとする。 （浴槽や機能は、事業者の提案によるものとする。） ・ 温水プール利用者も利用できるような動線計画とすること。
休憩室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 温浴施設等を利用した人が快適に休憩できるものとし、100m²以上の畳敷きのスペースを確保すること。 ・ 休憩室にテーブル、座卓等必要な備品を設置すること。
閲覧コーナー・交流スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、休憩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、ソファ等を備えること。
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）に営業する場合は、必要に応じ熱源バックアップ設備を設置すること。
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。
その他附属施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋内施設の付属施設として、事務室、受付、プール器具庫等運営上必要となる施設を設けること。 ・ 各施設は作業性などを考慮した広さとすること。

ウ 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。 ・ 施設利用者を使いやすく、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。 ・ 使用機材、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。 ・ 松森工場から供給する電気・熱源に関連する設備の設計にあたっては、本市と十分に協議すること。
電気設備	<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。 ・ 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。 ・ 施設内にBGMを流す等、良好な雰囲気確保する設備とすること。
空気調和設備	<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。

	<ul style="list-style-type: none"> ・喫煙所には、単独の換気設備を設けること。 ・効果的な換気ができるように、吸気の入入口及び排気口の位置についても十分に考慮すること。 ・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	<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。 ・給水系統は、飲料水用とプール等補給水用に分けること。 ・プール等の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。 ・施設内の各箇所の給湯量、利用頻度等を勘察し、使い勝手に応じた効率のよい方式を採用すること。 ・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。 ・用途別に循環る過系統を分けること。

(2) 屋外施設（必須施設）

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排水側溝を設置すること。 ・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ること。また、粉じんの飛散しない構造とすること。 ・利用者のためのベンチ等を備えること。
多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外に6,000m²以上の混合土（粘土、山砂等）舗装の多目的広場を設置すること。なお、以下の利用に支障が無い範囲において、部分的に芝等の仕上げも可能とする。 ・グランドゴルフやソフトボール等の運動や、町内会の運動会等地域の催しなど多様な利用に対応できるものであること。 ・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。 ・原則として、平面駐車場とすること。 ・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。
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、既存の防災調整池（3,100m³）を含め7,000m³以上の調整容量を確保すること。 ・既存の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。 ・調整池（既存の防災調整池を含む。）の周囲には柵を設けるなど

	水深や水辺の構造に応じた安全対策を講ずること。
ビオトープ	<ul style="list-style-type: none"> 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。 整備にあたっては、本施設周辺の自然環境特性を考慮するとともに、地域の素材や種の活用を図ること。 要所に観察のためのスペースを設けること。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"> 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。 緑地面積は、可能な限り高中低木、灌木類の植栽で確保すること。なお、緑地にはビオトープの水面、屋上緑化も含むものとする。 敷地周囲の植栽帯には、ジョギングコースを兼ねた遊歩道などを設けるとともに、高中低木、灌木、地被類等を植栽し、緑地として完成させること。また、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。 施設内の雰囲気盛り立て、緑豊かな環境とするため、樹種の選定にあたっては、景観への配慮に留意するとともに、土壌条件や地域の自然環境に適合したものとすること。
ジョギングコース（遊歩道）	<ul style="list-style-type: none"> 遊歩道を兼ねたジョギングコースを設置すること。 設置にあたっては、敷地内の動線を考慮すること。
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。 必要な箇所に水飲み場や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。

8 民間収益施設

事業者は、事業者自らの資金で民間収益施設を整備することができる。この民間収益施設は、本施設の利用者の利便性の向上に寄与するものでなければならない。

なお、民間収益施設は、必ず提案しなければならないものではない。

- (1) 施設内容は、公共性の観点から支障のないものとし、事業者は、その内容について事前に本市の確認を得ること。
- (2) 民間収益施設における、松森工場から供給される電気及び高温水については、「第2-4(2)インフラ整備状況」で示す範囲内で高温水は無償、電気は低廉な価格で利用できるものとする。
- (3) 事業者は、事業期間内において、本市の承諾を得て、民間収益施設の内容を変更することができる。
- (4) 本事業の終了時、又は、事業者が事業期間内に民間収益施設の運営業務を終了する場合、事業者は民間収益施設を撤去し、本施設のその他の部分の営業及び施設の安全・衛生・美観に支障を与えない状態にすること。なお、本市が撤去する必要があると認める場合は、本市に無償で譲渡するものとする。

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、良質で魅力的なサービスを提供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 一般利用（個人利用）を優先させ、市民のだれもが安全、快適かつ便利に利用できるような品質・サービス水準等を保持するものとする。

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。

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。

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、一般利用を阻害しないようにするため、原則として、団体利用により温水プールや温浴施設を専用利用することはできないものとする。

2 運営業務要件

(1) 営業時間等

ア 営業時間

(ア) 屋内施設

午前 10 時から午後 8 時までとするが、本市との協議のうえ延長することができる。

(イ) 屋外施設

午前 9 時から午後 5 時までとするが、敷地周囲に対する影響への対応が行える場合は、本市と協議のうえ延長することができる。

また、駐車場の利用時間は、施設の営業時間に応じて設定すること。

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（連続して年 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。なお、年間の営業時間は、延べ 3,300 時間以上を確保すること。

(2) 利用料金の体系・水準

事業者は、下記の有料とする施設の利用料金及びスポーツ教室等各種プログラムの利用料金を設定する。その設定及び変更については、あらかじめ本市と協議の上決定すること。なお、ゲートボール場、多目的広場、駐車場は無料開放とする。

- ・ 温水プール利用料金
- ・ 温浴施設利用料金
- ・ テニスコート利用料金
- ・ スポーツ教室等各種プログラム利用料金
- ・ 事業者提案施設利用料金

- ア 温水プールや温浴施設など個別の施設の利用料金を設定すること。また、複数の施設利用者に対しては、割引料金を設定すること。
- イ 必須施設のうち、温水プールについては、大人 2 時間 500 円以下、小中学生 2 時間 200 円以下とすること。
- ウ 温浴施設については、1 人 1 回 大人 400 円～800 円、小中学生 200 円～400 円の範囲内とすること。
- エ テニスコートについては、1 面 1 時間 大人 500 円以下、小中学生 250 円以下とすること。
- オ 事業者提案施設の利用料金を設定する場合、類似施設の利用料金を勘案し、また、公共サービスの提供ということを考慮して設定すること。
- カ 事業者は、利用の促進、利用者の利便性の向上、公共性等を考慮し、各種の割引料金や総合施設利用料金（半日、1 日、月単位、年単位）などを設定することができる。
- キ 本市が求める年間 5 回の温水プールを利用した水中運動プログラム（内容については別紙 2 参照）の利用料金は、大人向けプログラムは 4,500 円以下、小中学生向けプログラムは 2,500 円以下（いずれも温水プールの利用料金を含む。）とする。これ以外の民間収益事業として行う各種プログラム等の利用料金は、「第 3 4 民間収益事業」によること。
- ク 60 歳以上の高齢者や障害者等の利用料金は、低廉なものとする。

(3) 利用規則の作成

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利用に関する利用規則を定め、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、利用規則には、営業時間、休館日、利用料金、利用の制限・禁止等必要な事項を定めるものとする。

施設利用規則は、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 施設運営業務

(1) 業務内容

事業者が実施する主な運営業務は、以下のとおりとする。

ア 屋内施設の運営

(ア) 温水プール、温浴施設等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、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
- (イ) 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。
 - 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、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ものとする。

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。なお、多目的広場の専用利用については、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) 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、ゲートボール場等）
 - (エ) 施設利用者数の把握
 - 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、休日は一般利用を優先させること。
- (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) 監視員は監視所などから、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
 - ・消防署が認定する応急手当普及員
- (オ) 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、施設の営業時間に併せて車両進入口の開閉を行うこと。

(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、施設利用者に対し、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、薬品等を用意するとともに、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) 情報提供業務

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

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など本事業の目的や基本コンセプト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。

本市は、事業者が創意工夫やノウハウを活用し多様な民間収益事業を実施することにより、本事業の魅力やサービスの向上に寄与することを期待する。

- (1) 営業時間（民間収益施設を含む。）は、本施設の営業時間の範囲内とする。
- (2) 利用料金等の設定は事業者委ねるが、本施設が公共施設であることを勘案し、周辺の類似施設（民間施設を含む。）と比較して著しく乖離した料金設定とならないように配慮すること。また、料金の設定や変更にあたっては本市の確認を受けること。
- (3) 本市が要求する以外の温水プールを利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の範囲等については、「第3章3(3)イ(ウ)」と同様とする。
- (4) 原則として、温水プール以外の必須施設（温浴施設、テニスコート等）を、プログラムにより専用利用することはできない。
- (5) 事業者提案施設において民間収益事業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委ねるが、本市の確認を受けること。
- (6) 民間収益事業の内容については、公共性の観点から支障のないものとし、事前に本市の確認を得ること。なお、利用者の安全性、快適性を考慮するとともに、管理・運営について十分な注意を払うこと。
- (7) 民間収益施設で行う民間収益事業は、全額事業者の負担により整備・運営し、その収入により資金回収を行う独立採算とすること。
- (8) 事業者は本施設の事業期間内において、本市の承諾を得て、民間収益施設で行う民間収益事業の運営を終了することができる。本市は、事業者の運営終了の理由が合理的でない場合を除き、承諾するものとする。

第4章 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、快適かつ便利に利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 施設的环境を安全、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、施設の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すること。

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利用できるよう、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)により対応すること。

(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対応を行うこと。

(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

均一なプレー性能が得られるように、コートの状態を保持すること。

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であって、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、洗面所の清掃等をいう。

(イ) 定期清掃

月を単位として定期的に行う業務であって、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、古紙等の搬出等をいう。

(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であって、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等をいう。

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水の節約に努めること。

(ウ) 仕上げ材の材質に応じた適切な方法で、日常清掃、定期清掃、特別清掃を計画的に実施し、屋内施設や敷地全体を美しく衛生的に保つこと。

(エ) 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。

(オ) 排水溝は随時点検し、目詰まり等を防止すること。

(カ) 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

植栽等維持管理業務は、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

植栽等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とともに、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。
 - (エ) 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) 必要に応じ、冬の寒さからの保護のための養生等を行うこと。
 - (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。）の衛生基準や水質基準を遵守して、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。

(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」「循環式浴槽におけるレジオネラ症対策マニュアル」を遵守し、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42(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。

(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（給排水設備）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。

第5 施設譲渡に関する要求水準

1 施設譲渡業務

事業者は、本施設（事業者提案施設を含む。）の譲渡と同時に、本施設の備品及び本施設内に既に存在し、本施設の機能を維持するために本市が必要と考える物（以下、「備品等」という。）を本市に対して無償で譲渡するものとし、それ以外の物品を撤去すること。

2 譲渡前検査業務

本市は、事業者から本施設を譲り受けるにあたり、本市が本施設において行う業務その他それに付随する業務のために継続して使用するに支障の無い状態にあることを

確認することを目的として、契約書に記載する内容の検査（以下「譲渡前検査」という。）を実施するものとする。なお、譲渡前検査の具体的な実施工程、日程及び実施方法等については、本市と事業者の協議により定める。

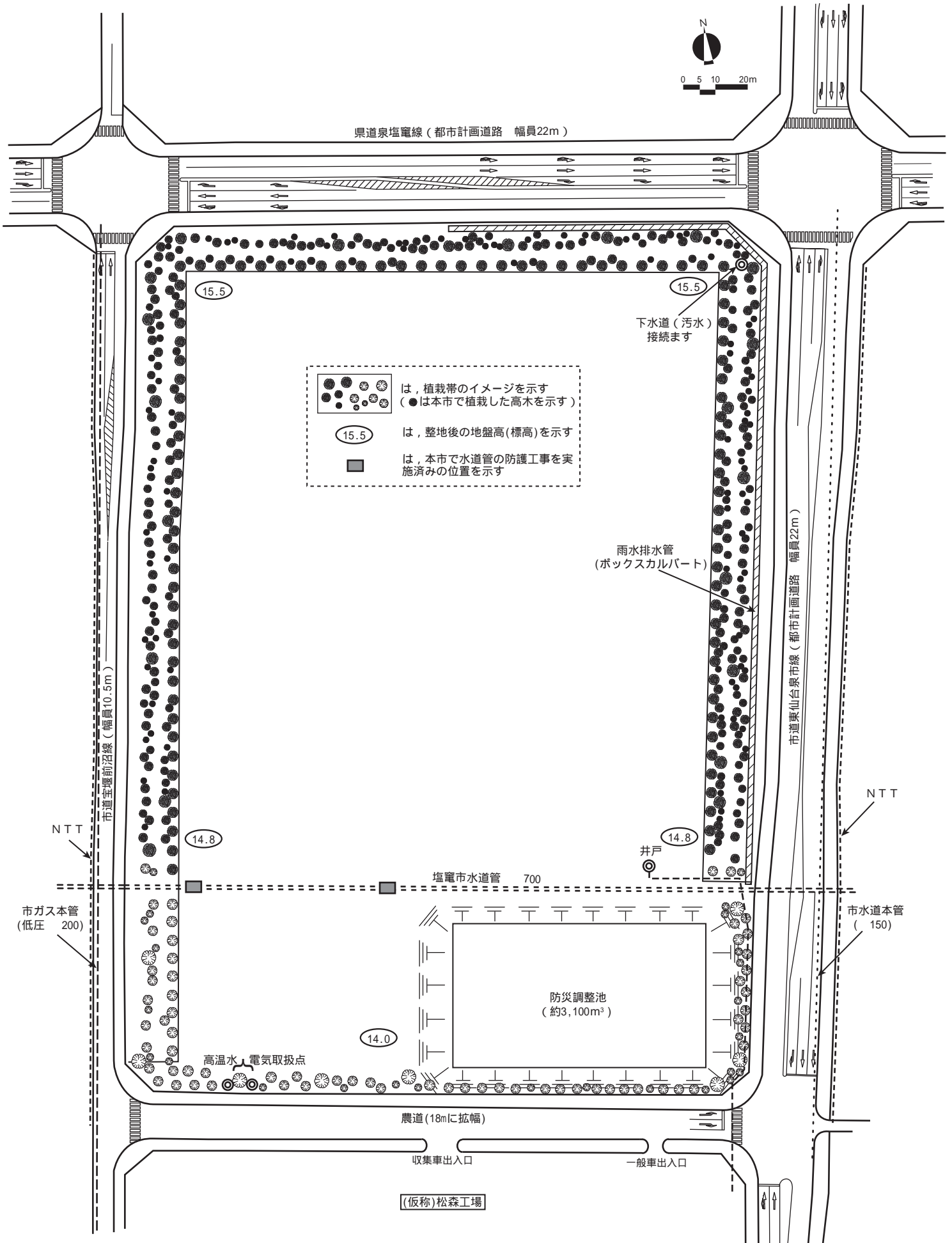
3 事業者による協力業務

本施設の譲渡時及び譲渡後において、事業者は、本市が本施設において行う業務その他それに付随する業務のために本施設を継続して使用できるよう、本施設の維持管理及び運営業務に関して必要な事項を説明し、かつ、備品台帳、事業者が用いた操作要領及び申し送り事項等の資料を提供すること。

4 民間収益施設の譲渡業務

本事業の終了時、又は、事業者が事業期間内に民間収益施設の運営業務を終了する場合、事業者は民間収益施設を撤去し、本施設のその他の部分の営業及び施設の安全・衛生・美観に支障を与えない状態にし、本市に譲渡すること。なお、本市が撤去する必要がないと認める場合は、本市に無償で民間収益施設を譲渡するものとする。

敷地概要図



本市の類似施設で提供している水泳教室等のプログラム

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	利用者	内 容	料 金
	一 般	1プログラム	4,500円
	小学生	(8回)	2,500円