

(仮称) 柴田町総合体育館整備事業

【別添資料 1】 業務要求水準書

令和 3 年 10 月 8 日

宮城県柴田町

目次

I 重要事項に関する説明	1
1 本業務要求水準書の位置付け	1
2 本事業の事業範囲	1
3 民間事業者に期待する事項.....	3
4 遵守すべき法律等	4
5 民間事業者と特別目的会社の組成及び事業期間中の維持	4
6 要求水準の変更.....	5
7 事業期間終了時の水準	5
II プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準	6
1 プロジェクトマネジメント業務の基本方針	6
2 プロジェクトマネジメント業務の内容、要求する性能・機能	6
III 企画・設計業務に関する性能水準	7
1 企画・設計業務の基本方針.....	7
2 企画・設計業務の内容、要求する性能・機能.....	7
3 企画・設計業務に期待する水準.....	8
IV 建設業務に関する性能水準	9
1 建設業務の基本方針.....	9
2 建設業務の内容、要求する性能・機能.....	9
3 建設業務に期待する水準.....	9
V 施設の維持管理業務に関する性能水準	10
1 維持管理業務に関する基本方針.....	10
2 建物維持管理業務の内容、要求する性能・機能	10
3 建物維持管理業務に期待する水準.....	11
4 外構維持管理業務の内容、要求する性能・機能	11
5 外構維持管理業務に期待する水準.....	11
VI 運営業務に関する性能水準	12
1 運営業務に関する基本方針.....	12
2 運営業務の内容、要求する機能・性能.....	12
3 運営業務に期待する水準.....	12
VII 自主事業に関する性能水準	13
1 自主事業に関する基本方針.....	13
2 自主事業に関する要件	13
VIII 業務要求水準一覧	15

I 重要事項に関する説明

1 本業務要求水準書の位置付け

本業務要求水準書は、柴田町（以下、「町」という。）が「（仮称）柴田町総合体育館整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者に要求する施設の企画・設計、建設、維持管理、運営等に関する業務の水準（以下、「要求水準」という。）を示すものである。なお、民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力、資金調達力等を最大限に活かすため、町が設定する各要求水準は、基本的な考え方と最低限の要求水準のみを記載するに留め、それらを達成するための具体的な方法および手段等については、民間事業者の企画提案に委ねることとする。

2 本事業の事業範囲

（1）プロジェクトマネジメント業務

- ・ 事業全体のマネジメント
- ・ SPC の財務管理
- ・ 事業全体に関するセルフモニタリング
- ・ その他、事業実施に必要な環境整備

（2）企画・設計業務

【事前調査業務】

- ・ インフラ調査
- ・ 地盤調査
- ・ 土壌調査
- ・ 電波障害事前調査
- ・ 周辺家屋影響調査（必要と想定される家屋が対象）

【設計業務】

- ・ 企画・実施設計
- ・ 企画・設計業務に関する要求水準との適合検査
- ・ 企画・設計業務に関するセルフモニタリング

(3) 建設業務

<p>【建設工事業務】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 造成工事・ 建設工事・ 設備工事・ 外構工事・ その他（近隣対応、別途工事との調整）
<p>【工事監理業務】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 工事監理
<p>【備品調達業務】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 備品（什器含む）の調達、設置
<p>【その他業務】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 整備に伴う各種申請・ 建設業務に関する要求水準との適合検査・ 建設業務に関するセルフモニタリング・ 施設引渡業務

(4) 維持管理業務

<p>【施設及び設備の維持管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 施設内外の劣化状況の点検、保守・ 更新（部品等の取替え）及び修繕（小規模、中規模修繕）・ 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の運転・監視・ 電気設備、給排水設備、昇降機、消防設備、空調設備の法定点検・定期点検・ 修繕、補修、更新、劣化等の調査と対応・ 業務に伴う消耗品購入・ 警備保守システム管理
<p>【外構施設維持管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 植栽の保護・育成・処理・ 外構施設各部の点検、保守、補修、更新、修繕・ 植栽の剪定・除草・ 側溝等の土砂上げ・ その他、敷地内の管理
<p>【備品維持管理業務】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 備品の点検、保守、更新、修繕

【清掃・環境衛生管理業務】

- ・ 定期清掃、特別清掃
- ・ 設備定期清掃（貯水槽等）

【その他の業務】

- ・ 維持管理業務に関するセルフモニタリング

(5) 運營業務

- ・ 総合体育館の運営
- ・ 運營業務に関するセルフモニタリング

(6) 自主事業

- ・ 民間事業者の提案による、総合体育館に適した各種事業
- ・ 余剰地等を活用した民間事業者による独立採算事業
- ・ 民間事業者が自らの責任において企画・実施する町の財政負担軽減に寄与するサービス

3 民間事業者に期待する事項

本事業では、子どもから大人まで楽しく安全に、便利に健やかにスポーツが楽しめる活動拠点であり、且つ災害など有事における避難所・防災機能を備えた総合体育館を、町の将来的な財政負担を軽減しつつ整備することが求められている。そこで民間事業者には、同優先課題の解決につながり得る、市場原理に基づく有効的で効率的な整備手法の提案を期待する。また、当該優先課題と矛盾しない範囲において、余剰地を活用した空間を創生するなどして、地域のにぎわい創出や地域経済の好循環に繋がるような取り組みがあれば、それらもあわせて提案されることが望ましい。

また、資金調達は、民間事業者が金融機関から借り受けるプロジェクトファイナンスによるもののみならず、事業への共感者や応援者を増やすファンドや投資の活用を検討し、より町民や町内事業者が参画し易くする仕組みづくりにも期待する。

なお、本要求水準について、民間事業者の創意工夫により、町が求める水準をより高めるために、本要求水準の代替案（ヴァリエントビッド）を提出することを認めるものとする。

4 遵守すべき法律等

民間事業者は、本事業の実施に際し、各関係法令等を遵守すること。主な法令等は、次のとおりであるが、民間事業者の提案内容により遵守する法令等がほかにある場合は、その法令も含まれるものとする。

(1) 消防法（昭和23年法律第186号）	(23) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）
(2) 道路法（昭和27年法律第180号）	(24) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
(3) 水道法（昭和32年法律第177号）	(25) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
(4) 下水道法（昭和33年法律第79号）	(26) 地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（平成19年法律第40号）
(5) 警備業法（昭和47年法律第117号）	(27) 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）
(6) 建設業法（昭和24年法律第100号）	(28) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
(7) 駐車場法（昭和32年法律第106号）	(29) 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）
(8) 社会教育法（昭和24年法律第207号）	(30) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和54年法律第20号）
(9) 学校教育法（昭和22年法律第26号）	(31) 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）
(10) 学校保健安全法（昭和33年法律第56号）	(32) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
(11) 電気事業法（昭和39年法律第170号）	(33) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
(12) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）	(34) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
(13) 労働基準法（昭和22年法律第49号）	(35) その他、本事業に関する関連法令等
(14) 地方自治法（昭和22年法律第67号）	
(15) 都市計画法（昭和43年法律第100号）	
(16) 道路交通法（昭和35年法律第105号）	
(17) 高圧ガス保安法（昭和26年法律第204号）	
(18) ガス事業法（昭和29年法律第51号）	
(19) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）	
(20) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）	
(21) 振動規制法（昭和51年法律第64号）	
(22) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）	

5 民間事業者と特別目的会社の組成及び事業期間中の維持

本事業の実施を目的に町が契約締結する民間事業者は、事業期間中、適切な運営が行える体制を明確にし、これを維持し、安定した業務実施を行うものとする。

また、特別目的会社（以下、「SPC」という。）を活用する場合は、町及び金融機関との連絡調整が適切に行えるプロジェクトマネージャーを構成企業の中から選任するものとする。また、やむを得ず、プロジェクトマネージャーを変更する場合は、町と事前に協議を行うものとする。

6 要求水準の変更

町は、事業期間中に次の事由により要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。その場合、町は、事業契約書の定めるところにより要求水準書を変更し、当該変更に伴い必要となる事業費の変更及び事業契約金額の変更を行う。

- (1) 法令等の変更
- (2) 災害・事故等
- (3) 町の事由による業務内容の変更
- (4) その他、業務内容の変更が町により認められた場合

7 事業期間終了時の水準

民間事業者は、事業用地内の整備対象施設について、当該施設の維持管理業務を適切に行うことにより、事業期間終了時に要求水準を満たす良好な状態に保持していること。

II プロジェクトマネジメント業務に関する性能水準

1 プロジェクトマネジメント業務の基本方針

プロジェクトマネジメント業務は、主に、企画・設計、建設、維持管理、運営、その他民間事業者による自主事業等の各業務（以下、「各業務」という。）を、円滑かつ効果的に実施できるよう、町及び各業務を担当する民間事業者の構成員との連絡や調整を行うものである。実施に際しては、各業務を担当する民間事業者の構成員の士気向上につながるよう、適切な連携等を行い、町のパートナーとして安定的かつ継続的な公共サービスの提供に貢献することを目的とする。

2 プロジェクトマネジメント業務の内容、要求する性能・機能

(1) 事業全体のマネジメント

町及び事業関係者に対する連絡窓口、各業務を担当する民間事業者の構成員との連絡窓口を担い、安定的かつ継続的な業務実施を行わせる。

(2) SPC の財務管理

SPC の資金調達や資金管理を適切に行い、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、事業期間中の SPC の財務内容を健全な状態に維持する。

(3) 事業全体のセルフモニタリング

各業務を担当する民間事業者の構成員のセルフモニタリングを取りまとめ、SPC の財務管理と併せて、町と適切に共有できるような報告書等を作成し、町へ定期的な報告を行う。

(4) 適切なプロジェクトマネージャーの選任

事業期間ごとに事業を遂行するうえでの適切なプロジェクトマネージャーを定め、事業を先導する役割を持たせ、継続的で安定したサービス提供に努める。

プロジェクトマネージャーは、安定的かつ継続的な業務実施が可能となるよう、各業務を担当する民間事業者の構成員による各業務の実施状況や SPC の財務内容を適切に管理する。

Ⅲ 企画・設計業務に関する性能水準

1 企画・設計業務の基本方針

企画・設計業務は、必要な事前調査を的確に実施し、「（仮称）柴田町総合体育館基本構想」に基づき、総合体育館としての必要機能に加えて、災害など有事における避難所・防災機能を併せ持つ魅力的で個性的な施設整備を行うことを目的とする。

また、民間事業者の創意工夫により、総合体育館の公共不動産としての生産性（有効性・効率性）を高め、地域のにぎわい創出や地域経済の活性化等につながることを期待する。

2 企画・設計業務の内容、要求する性能・機能

（1）事前調査業務の実施

設計に先立ち、対象となる事業地に関するインフラ調査、地盤調査、土壌調査、電波障害事前調査、周辺家屋影響調査等を、民間事業者の責任において必要に応じて行う。調査終了時には調査報告書を作成し、町に提出すること。

（2）管理技術者及び主任担当技術者等の通知

担当する民間事業者は、代理人、管理技術者、各主任担当技術者及び担当技術者を定め、町に通知すること。

（3）設計図書の作成

担当する民間事業者は、実施設計を提出することを前提とし、事業を円滑に進めるうえで必要な書類を町に提出すること。なお、町が事前に作成した基本設計図書は、本事業の要求水準の参考資料として位置付けるものとする。

（4）実施設計

提出する実施設計の作成にあたっては、国土交通省告示第 98 号（平成 31 年 1 月 21 日）別添一の 1 の二に記載している内容を実施する。

（5）工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務

工事段階で設計者が行う実施設計に関する業務は、国土交通省告示第 98 号（平成 31 年 1 月 21 日）別添一の 1 の三に記載している内容とする。

3 企画・設計業務に期待する水準

本事業により整備する施設等は、外構等を含めてインクルーシブデザインの観点から誰もが利用し易い空間形成とし、建物の長寿命化に有効なスケルトン・インフィル方式などの採用により、将来のLCC（ライフサイクルコスト）とLCCO₂（ライフサイクルCO₂排出量）の低減やメンテナンスビリティの向上等に資する工夫をすること。

また、整備対象施設等の全体は、色彩や材質等に配慮し、施設の特性或周辺の景観に配慮した施工を行うこと。さらに、将来の環境面、経済面、教育面、コミュニティ面等、新たなまちづくりの観点からどのような効果が期待されるのかを明らかにし、事業期間中においても期待された効果の発現状況や継続状況について、モニタリングを通じて検証していくこと。

IV 建設業務に関する性能水準

1 建設業務の基本方針

本事業は、「（仮称）柴田町総合体育館基本構想」に基づき、総合体育館としての必要機能に加えて、災害など有事における避難所・防災機能を併せ持つ魅力的で個性的な施設整備を目的とする。

建設業務は、企画・設計業務で作成された実施計画に基づき、適切な施工管理を行うことにより、事業スケジュールに沿った施設整備を行うことを目的とする。

2 建設業務の内容、要求する性能・機能

事業用地において、民間事業者が以下の施設を整備するもの。なお、民間事業者は、整備した施設等について、最適な時期に町へ施設等所有権移転を行うこと。

- （１）総合体育館（「必須」機能及び「任意」機能を含む）
- （２）民間事業者の自主事業のための附帯施設（任意提案）

民間事業者は、町が作成した基本設計図書を参考に、本要求水準書に沿った整備を実施するものとし、利用者がスポーツを通じて生活の質を高め、人が交流する場や快適に憩える空間を創造する。さらに、災害など有事においては町民の避難所として利用されることから、避難所・防災機能を兼ね備えるものとする。

また、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の視点に基づき、本整備に相応しい一定以上の評価を求め、さらに環境を維持する力を積極的に利活用した施設整備や土地利用を推進するグリーンインフラストラクチャーを導入した整備を求めるものとする。

民間事業者は、適正な整備業務のための品質管理を行うものとし、整備前、整備中、整備後のリスクを洗い出し、その対処方法を明らかにするとともに、町と別途締結するサービス基準合意書のモニタリングに反映させるものとする。

3 建設業務に期待する水準

町は、官民連携事業としての施設整備業務について、地域事情に精通した町内事業者と町外事業者が適切な役割分担を行い、効率良く業務を遂行し、且つ地域経済の好循環が生まれることを期待する。

V 施設の維持管理業務に関する性能水準

1 維持管理業務に関する基本方針

民間事業者は、整備した施設及び既存の対象施設を、契約終了時までの期間、適切に維持管理を行うものとする。適切な維持管理とは、全ての施設について利用者の安全、環境保全、災害等に対する防災対策、防犯に対する対策、施設の長期的な活用策、さらには地域との連携に配慮した維持管理である。そのため、町民ニーズの反映と民間事業者の創意工夫を取り入れ、官民連携事業の特徴である長期間にわたる官民の役割分担やリスク分担を最大限に活かして業務を遂行するものとする。

なお、契約終了後は、整備した施設等を運営に支障がない形で、その後の管理主体に引き継ぐものとする。

- (1) 整備した施設及び外構等は、整備後から契約終了時までの間にわたって維持管理を行う。
- (2) 民間事業者が設置した施設は、施設の竣工から契約終了時までの間にわたって維持管理を行い、契約終了後の取り扱いについては、契約終了前に町と民間事業者の協議により取り決めるものとする。

2 建物維持管理業務の内容、要求する性能・機能

民間事業者は、事業期間中において下記の業務を適切に遂行するものとする。

また、本事業に関する事業契約書等に定められた業務に関する書類（業務計画書や業務報告書等）を適切に作成し、定められた期日に提出するものとする。なお、必要に応じて町から提出又は報告の依頼がある場合は、速やかに適切な書類を作成し、提出するものとする。

- (1) 建物維持管理業務
- (2) 設備維持管理業務
- (3) 環境衛生管理業務
- (4) その他当該管理を実施するうえで必要とされる関連業務

3 建物維持管理業務に期待する水準

民間事業者は、対象施設の円滑な運営の確保や利便性及び安全性の維持を目的に、法令で定められたものはもとより、定期的かつ自主的に点検業務等を行い、施設の性能・機能を適切に維持するものとする。

また、整備施設のトータル LCC の観点から、適切で計画的な予防保全を行うことで、低廉かつ効率的な維持コストを目指すものとする。

なお、小規模修繕及び中規模修繕は本事業の事業範囲に含めるものとし、大規模修繕は本事業の対象外とする。小規模・中規模修繕と大規模修繕との区別は、民間事業者の企画提案を基に町との協議にて決定する。

4 外構維持管理業務の内容、要求する性能・機能

民間事業者は、事業期間中において下記に示す主な対象施設（外構）の維持管理業務を適切に遂行するものとする。

また、本事業に関する事業契約書等に定められた業務に関する書類（業務計画書や業務報告書等）を適切に作成し、定められた期日に提出するものとする。なお、必要に応じて町から提出又は報告の依頼がある場合は、速やかに適切な書類を作成し、提出するものとする。

- (1) 屋外スペース
- (2) 駐車場、駐輪場
- (3) 植栽
- (4) サイン看板、誘導標識
- (5) 敷地内側溝
- (6) その他当該管理を実施するうえで必要な外構施設

5 外構維持管理業務に期待する水準

民間事業者は、外構（屋外施設）について、安全かつ景観（美観）機能を適切な状態に保つように維持を行うものとする。なお、利用者等は、車の活用が想定されることから、駐車場への動線や歩行者との動線など安全対策を十分に行うものとする。

また、植栽等は、施設利用者や来訪者に安らぎを与え、必要に応じて周辺の景観への配慮や視線の交錯を避けることにも配慮を行うこととする。

VI 運營業務に関する性能水準

1 運營業務に関する基本方針

本事業における公共施設の運營業務は、新たなまちづくりの出発点である重要な事項と捉え、将来における地域の環境変化がもたらす多様なニーズに、迅速かつ効率的に応え、より高度な公共サービスを継続的かつ発展的に提供していくことを目的とする。

また、運營業務は、地域の公益性に資する要素として、民間のノウハウを最大限に活かし、地域経済の好循環を目指すものとする。さらに対象エリア内で実施する民間の自主事業は、公共性の高い運営内容の場合に限り、町と協議により町との連携事業とすることも可能である。

2 運營業務の内容、要求する機能・性能

本事業では、総合体育館を含む事業対象地について、民間事業者が運営するものとする。本事業における運営は、官と民との様々なリスクが適切に移転（分担）できるものとし、官民連携事業の最大の効果を発生させる提案とする。

3 運營業務に期待する水準

民間事業者は、総合体育館としての施設利用者の多様なニーズに対し、きめ細やかに応える魅力的な運営を積極的に行い、幅広い世代の人々が集う賑わいのある空間形成に努めるものとする。また、民間事業者は、これまで体育館施設を利用しない町民が、積極的に立ち寄りたくなる良質な公共サービスを実施することで、広く開放された誰もが利用しやすい施設を目指すものとする。

Ⅶ 自主事業に関する性能水準

1 自主事業に関する基本方針

民間事業者が自ら実施する自主事業は、公共サービス及び民間サービスの両方を想定しており、町民の健康増進や地域のにぎわい創出、地域経済の活性化等を目的とする。

なお、公共サービスに関する自主事業は、民間事業者が提案する企画等を基に町が認めた場合に実施するものとする。

2 自主事業に関する要件

自主事業については、民間事業者自ら当該事業で想定されるリスクを負担することを前提として実施するものとする。

また、本事業で整備する公共施設と合築等を行う場合は、施設の所有、維持管理等の区分と権限を明確に分けるものとする。また、町の土地及び公共施設を使用する場合は、町と協議のうえ、借地権の設定及び賃料を決定するものとする。

なお、提案内容に関しては、提案書提出時まで、町との競争的対話を経て、より実現性の高い内容を提案することとし、次に点に注意すること。

- (1) 提案する事業は、原則、独立採算にて行うものとする。ただし、高い公共性を有し、かつ、町民からの利用料徴収に相応しくないと認められる事業については、必要な経費の一部をサービス対価に含めることも可能とする。
- (2) 民間事業者が自ら独立採算にて行う業務に係る利用料は、民間事業者が徴収し自らの収入とすることができる。
- (3) 利用料等の設定については、本事業の整備施設が公の施設であることから、周辺の類似施設やサービスと比較し、それらと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。
- (4) 自主事業を変更または終了する場合は、町と協議のうえ、本事業の整備対象施設への影響がないように再整備あるいは復旧すること。

3 自主事業に期待する効果

自主事業は、次の視点による効果を期待する。

- (1) 本事業で実施する公共サービス及び既存の公共サービスの質の相乗的な向上

- (2) 対象エリアにおける賑わいのあるまちづくり
- (3) 地域経済循環の活性化及び地域企業の活性化
- (4) 事業用地内の余剰地有効活用

VIII 業務要求水準一覧

<事業全体に関する水準>

業務	業務内容	町の考え	要求水準
プロジェクトマネジメント業務	事業全体のマネジメント（町及び各業務責任者との連絡調整）	<ul style="list-style-type: none"> ・定例会等を設置し、月1回程度の情報共有を行う。 ・町に対する連絡窓口を明らかにする。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎プロジェクトマネジメントを担う民間事業者は、円滑に業務を遂行するために、町及び各業務担当の民間事業者との効率的且つ迅速な連絡・調整を可能とする体制及び仕組みを構築すること。 ◎災害など有事において町の避難所として使用できるよう、率先して対応できる仕組み・体制を町とともに構築すること。
	事業全体のマネジメント（課題解決策の検討）	<ul style="list-style-type: none"> ・課題を顕在化し、関係者が共有する方法を明確にする。 ・課題の整理が継続して行える仕組みを構築し、月1回程度は必ず町に報告する。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎提出書類（実施計画書、業務計画書、報告書）について、継続性の観点から内容を確認すること。 ◎想定される問題についてはできるだけ早期に発見できる仕組みを構築し、緊急時の判断が迅速に行えるようにすること。 ◎事業全体として継続的に機能するよう、課題に対する対応策等について各業務責任者と調整を行うこと。
	事業全体に関するセルフモニタリングの実施	<ul style="list-style-type: none"> ・KPIなどの指標を用いてモニタリングを行う仕組みを構築する。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎事業全体の業務実施状況について町に報告すること。 ◎安定的かつ継続的な事業実施につながるよう、セルフモニタリングの仕組みを構築すること。
	事業全体のマネジメント（行政関係者への説明支援）	<ul style="list-style-type: none"> ・町の要請に随時対応する体制が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎各業務を円滑かつ効果的に進めるための調整を支援すること。
	事業全体のマネジメント、SPCの財務管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ICT等を活用し、利便性かつ簡易な方法にて、町との情報共有を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎上記の他、業務の実施に当たり必要な環境を整備すること。 ※町が実施する各種補助申請（必要な場合）等の支援を行うこと。

業務	業務内容	町の考え	要求水準
企画・設計	設計業務 (施設全体の配置)	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の状況や地盤の状況を適切に把握して企画設計を行う。 ・災害時を想定し、建築基準法上の防火規定等を遵守した配置計画とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎敷地の形状や隣接施設等との位置関係を考慮し、施設利用者や周辺住民等が快適に利用できる空間形成とすること。 ◎本事業の目的を十分に達成することができる施設の配置や空間形成を行い、景観に配慮すること。
	設計業務 (施設のデザイン等)	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設として利便性に工夫したレイアウトやデザインにすること。 ・交流人口の増加の観点からデザインを行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎施設のデザインや来訪者の動線は、周囲との調和と安全確保など、新規整備施設としての配慮を行うこと。 ◎体育施設の機能は、本事業の目的を踏まえ、独創的かつ何度も訪れたいなる仕組みを構築すること。
	設計業務 (施設の設備等)	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、駐輪場を設置すること。 ・施設のトイレは、屋外利用も可能とし、施設閉館時は使用を禁止すること。 ・冷暖房設備を設置すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎多様な来訪者の利便性に配慮した設備等を備えること。 ◎将来の ICT 技術を活用し設備や利用者が楽しめるバーチャルな空間を楽しむ機能を継続的に確保すること。 ◎体育施設及び避難所等の防災機能として適切な空調設備を備えること。
	設計業務 (その他)	<ul style="list-style-type: none"> ・ライフサイクルコストの縮減を図ること。 ・各所室構成や建物について、施設利用者が心地よいと感じる空間形成を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎地球温暖化への配慮を行い、建物の長寿命化に有効なスケルトン・インフィル方式など将来の LCC と LCC02 の低減やメンテナンスビリティの向上に工夫されたものとする ◎可能な限りグリーンインフラストラクチャーの視点から環境に配慮した整備とすること。 ◎利用者が快適かつ安心して活用できる空間を創出すること。

業務	業務内容	町の考え	要求水準
建設	業務体制及び責任体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・総合体育館の開業について、遅延等を起こさない業務体制を整える。 ・業務を遂行するための責任者の所在を明らかにする。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎適切な業務実施となるような業務体制を構築すると共に、緊急時にも対応可能な業務体制を構築すること。 ◎整備するにあたって、適切に業務を遂行するために、責任の所在を明確にした有効的な責任体制を構築すること。
	業務報告体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・町が工事の進捗状況をいつでも把握できるシステムを整える。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎工事の進捗状況を随時把握するため、効率性の高い業務報告体制を構築すること。 ◎工事の進捗は、常時、グラフ等により可視化し、いつでも町が確認できるようにすること。
	施設引渡業務	<ul style="list-style-type: none"> ・整備施設の引渡しやオープンを効率よく実施できる工夫をすること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎整備施設を町に引き渡す際に、町が所有者となる表示登記及び所有権保存登記に必要な事務を行うものとし、整備施設の引渡し時期は、民間事業者の提案する事業方式に併せて、適切な時期を想定し、実行すること。
	建設工事業務	<ul style="list-style-type: none"> ・環境面やエネルギー面など、昨今の施設に用いられる技術を活用すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎CASBEEに基づき、本整備に相応しい計画とすること。なお、適用する評価結果（ランク）は、民間事業者の提案とする。 ◎本整備には自然が有する防災効果や環境を維持する力を積極的に利活用した施設整備や土地利用を推進するグリーンインフラストラクチャーの視点により整備すること。 ◎什器・備品については、長期的な観点から、効率的な維持管理につながる方法を検討すること。 ◎近隣住宅への騒音に配慮した施設整備とすること。

業務	業務内容	町の考え	要求水準
維持管理	業務体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> 整備するにあたって、適切に業務を遂行するための業務体制と責任の所在を明確にすること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎事業の継続性の観点から、適切な業務体制を構築し、責任の所在を明確にした有効的な体制とすること。 ◎資格などの必要な業務は、法令順守により、適切な人員を配置すること。
	施設及び設備の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 常に清潔で美しい状態を維持すること。 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効果的な業務実施に努めること。 施設における火災、盗難の防止及び不法行為の警戒等を通じて本事業の円滑な運営に寄与することを目的として、防犯に係る警備システム（機械警備等）を導入すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎維持管理は予防保全を基本とし、外観上清潔で、かつ、景観上美しい状態を保つこと。なお、予防保全は、LCCの削減効果も同時に発揮できるものとする。 ◎各設備について、各施設、部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性、省エネルギー性等を考慮に入れて、適正な方法によって効率よく運転し、その監視をすること。 ◎常駐警備は不要とするが、施設を適切に維持管理するための警備を実施すること。 ◎関係法令等を遵守すること。
	ライフサイクルコスト削減方法の検討	<ul style="list-style-type: none"> 施設が有する機能及び性能を保つこととし、特に、企画設計及び建築の段階において、ライフサイクルコストの削減に努める提案をすること。また、コスト削減につながるのであれば、設備において、リース方式等の事業方式を採用しても良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎企画設計及び建築の段階からライフサイクルコストの削減に努めることとし、エネルギー提供方法に創意工夫を行い、長期間にわたる施設全体のライフサイクルコストに配慮した維持管理計画を立案すること。 ◎適切なエネルギーマネジメントを実施し、光熱水費の管理や災害時対応の備蓄を含めたエネルギー関連業務を効率良く行うこと。また、上記計画について適宜見直しを行うこと。

業務	業務内容	町の考え	要求水準
維持管理	環境保全及び安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> 環境に配慮した維持管理業務を実施し、劣化による危険等への対策を十分に講じること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止及び省資源・省エネルギーに努めること。 ◎物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
	施設及び設備の維持管理 (施設点検)	<ul style="list-style-type: none"> 破損、腐食、変形、漏水等がないなど、安全に本施設の供用が可能となるよう施設内外の劣化状況の点検、保守、更新（部品等の取替え）、修繕を実施し、金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。 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。 点検等の業務時に、施設運営の妨げとならないよう配慮した実施を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎破損、腐食、変形、漏水等がないよう、また、金属部の錆、結露、カビの発生を防げるよう、施設内外の劣化状況の点検、保守、更新、修繕について、適切な頻度で実施できるよう計画し、実施体制を整えること。また、異常が生じた際は、速やかに対応できるようにすること。なお施設点検には、法定点検及び定期点検を含むこと。 ◎扉等の開閉に関する機能が常に円滑に作動するよう定期的な点検を行うこと。また、異常が生じた際は、速やかに対応できるようにすること。 ◎利用者等の妨げとならないよう配慮した点検方法を計画し、実施すること。
	施設及び設備の維持管理 (設備点検)	<ul style="list-style-type: none"> 設備点検は、施設の内外を問わず各更新、施設を巡回し、修理・改善箇所、清掃等に気を配り、施設の維持管理に努めること。 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、修正、交換、分解整 	<ul style="list-style-type: none"> ◎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。 ◎各設備は関係法令の定めにより点検を実施することとし、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し、劣化等について調査、診断及び判定を行い、適切な方法（保守、修正、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。なお施設点検には、法定点検及び定期点検を含むこと。

業務	業務内容	町の考え	要求水準
維持管理		備、調整等)により対応すること。	<p>◎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。</p> <p>◎運転時期の調整が必要な設備に関しては、町と協議して運転期間・時間等を決定すること。</p>
	災害及び事故等発生時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時または事故の際に被害防止できるよう対策すること。 ・自家発電機等による非常用の電源確保に配慮すること。 	<p>◎建築物において重大な破損、災害、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。</p> <p>◎災害時の電源確保が可能となるエネルギーマネジメントの仕組みを構築し、設備等の配置に努めること。</p>
	故障・クレーム等発生時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対応すること。 ・クレームは、町とも情報共有し、同じクレームが何度もおきないようにすること。 	<p>◎クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対応できるような体制を整えること。また、クレーム等発生時には現場調査、初期対応等の措置を行うこと。</p>
	外構維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の性能及び機能を維持し、対象施設における公共サービスが円滑に提供され、施設利用者や施設関係者等が安全かつ快適に利用できるよう、敷地内の外構施設（工作物を含む。）の各部の点検、保守、更新、修繕を実施すること。 	<p>◎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とし、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、迅速に補修等を実施することで、所要の性能、美観及び機能を維持すること。</p> <p>◎利用者等の妨げとならないよう配慮した作業方法を計画し、実施すること。</p>

業務	業務内容	町の考え	要求水準
維持管理		<ul style="list-style-type: none"> 敷地内の植栽等を適切に保護・育成・処理し、使用する薬剤等は環境に配慮したものにすること。 	
	備品維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> 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、整備施設に設置される備品等の点検、保守、修繕、更新を実施すること。 施設の備品についての管理状況を町が共有できるように記録すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎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点検、保守、更新、修繕等を実施して管理を行うこと。 ◎施設利用者の安全上支障がないよう備品を管理すること。なお、不具合が生じた備品については、随時、補修等を行い、修繕不能な程度まで性能及び機能の低下した備品については随時更新を行うことで、常に良好な状態を維持すること。 ◎施設の備品については備品台帳を作成し、管理を確実にすること。備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を含むこと。また、消耗品については、在庫等を適切に管理し、不足がないようにすること。
	清掃・環境衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> 法定による清掃及び施設利用者に不快感を与えないように清掃を行うこと。 業務に使用する用具及び資材は常に整理整頓に努めること。 清掃作業員には、公共施設のイメージを損なわないように配慮した格好で作業を行うこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎清掃・環境管理業務の対象範囲は、整備施設及び維持管理対象既存施設とし、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）に基づいて、整備施設の環境衛生管理を行うこと。 ◎施設及び敷地について、目に見える埃、シミ、汚れがない状態を維持し、見た目心地よく、衛生的な施設であるよう努め、本件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こと。なお、個別箇所毎に定期清掃及び特別清掃を組み合わせて実施すること。

業務	業務内容	町の考え	要求水準
維持管理			<p>◎業務に使用する用具及び資材等は常に整理整頓できるよう機能とオペレーションを整え、業務終了後は、各室の施錠確認、消灯及び火気の始末を必ず行うこと。</p> <p>◎清掃作業担当者は、職務にふさわしい制服等を着用することとし、人体に有害な薬品等は厳重に管理できるよう仕組みを整えること。</p>
	修繕及び修繕計画について	<ul style="list-style-type: none"> ・建物、建築設備及び外構施設について、劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を回復させること。 	<p>◎建築物の躯体について建物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕、及び、同様に整備された設備機器について機器系統全ての更新（劣化した部位・部材や機器などを新しく取り替えること）を行うこと。</p> <p>◎小規模修繕及び中規模修繕について、設定範囲を明確に提案すること。</p> <p>◎事業期間終了時に、事業期間終了後10年までの長期修繕計画書を適切に作成すること。そのために、適切な計画作成の体制を整えること。</p>

業務	業務内容	町の考え	要求水準
運営	施設運営	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な契約において、民間の創意工夫を最大限に発揮した運営内容とすること。 ・災害など有事において町の避難所として使用し、町が主体となり避難所運営を行うため、町と連携し、運営を支援すること。 ・町が主催又は共催するイベントや催事等を開催する場合には、民間事業者と協議のうえ、町が優先的に使用できるよう努めること（町は、使用する前年度中に使用計画を作成し、民間事業者と協議を行う想定）。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎事業期間中において、独立採算を基本とした民間による施設機能の魅力化や地域経済の好循環の実現を図ること。 ◎周辺環境を活かして多世代の利用者が楽しめて、心地よく過ごせる滞在時間を長くするような演出を行うこと。 ◎災害など有事において町の避難所として使用でき、町主体の運営を確保すること。 ◎町が主催又は共催するイベントや催事等を開催する場合には、町が優先的に総合体育館を使用できるよう工夫すること。

<総合体育館の整備に関する水準>

必須／任意	機能	具体的な仕様の観点	要求水準
必須	アリーナ	<ul style="list-style-type: none"> ・公式バスケットボールコートが2面とれる広さ（テニスコート、バレーボールコート、バドミントンコート等各種競技に対応可能）。 ・アリーナ梁下高さ12.5m以上（公式バレーボール用） ・避難スペースの確保。 ・冷暖房システムの導入。 	<p>◎主に町民が利用する総合体育館として、各種スポーツが快適に実施できる空間を確保すること。</p> <p>◎アリーナには、各種種目に対応したコート配置や器具配置を適切に行うこと。</p> <p>◎防災の観点から避難場所として相応しい機能や空間を確保し、視覚的にも分かりやすいサイン等の設置を行うこと。</p> <p>◎スポーツ施設及び防災機能を有する施設として、施設の相応しい空調機能及び適切な期間の電力維持機能を備えること。</p>
必須	観覧席	<ul style="list-style-type: none"> ・一般観覧席、車いす用席の確保。 	<p>◎安全で利用し易い空間を工夫すること。</p>
必須	駐車場・駐輪場を含む外構	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場：一般車両、バス駐車。 ・駐輪場。 	<p>◎車、自転車と人との動線は、安全を確保した配置とすること。</p> <p>◎天候にも配慮され、利用者が快適に利用できる工夫を行うこと。</p>
任意	エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・吹抜けのある明るい空間（自然採光）。 	<p>◎地域の人々に親しまれ、利用し易い入口の形成を行うこと。</p> <p>◎利用者の交流などを想定した雰囲気の良い空間を創造すること。</p>
任意	待合ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・休憩の場、交流の場として機能すること。 	<p>◎利用者が会話を楽しめ、掲示などによる情報を得られる空間とすること。</p>

必須／任意	機能	具体的な仕様の観点	要求水準
任意	事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・ エントランスに面し、販売機やエレベーターが見やすいところへ設置すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎主に町民が利用する総合体育館として利用者及びスタッフの利便性が高い空間形成とすること。
任意	トイレ・更衣室・シャワー	<ul style="list-style-type: none"> ・ トイレやシャワー室の利便性を考慮。 ・ 男女それぞれの多目的トイレの設置。 ・ 多機能トイレの配置。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎施設には平面計画に対応し、機能性を考慮した、トイレ・更衣室・シャワーを適切な位置に適切な数を配置すること。 ◎インクルーシブデザインの観点から、誰でもが使いやすい機能、デザイン、配置とすること。
任意	階段 (2階建以上の場合)	<ul style="list-style-type: none"> ・ バリアフリーに考慮した改題。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎利用者の動線に配慮した機能とすること。 ◎踏み外しなどを防止する対策を視覚的、機能的に備えること。
任意	廊下	<ul style="list-style-type: none"> ・ すべての廊下端部に屋外用出口を設置。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎スポーツ施設として、利用者が単に移動するだけの廊下ではなく、スポーツの準備などが快適に行える空間とすること。 ◎誰もが理解しやすいサイン等を用いて、快適性を確保すること。
任意	EVとEVホール (2階建以上の場合)	<ul style="list-style-type: none"> ・ エントランスホールからわかりやすく、受付窓から視認性のいい位置。 ・ 車いす対応。 ・ 停電時継続運転機能。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎インクルーシブデザインに配慮したエレベーター機能とすること。 ◎エレベーターホールは、他の空間と兼ね備えることが可能とするが、誰もが利用しやすい空間形成とすること。 ◎防災時にも有効となる機能を備えること。

必須／任意	機能	具体的な仕様の観点	要求水準
任意	器具庫	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ器具類の確保。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎体育施設として想定される器具などを、利用者が安全に出し入れ可能となる倉庫を備えること。 ◎備蓄倉庫との有効性や利便性の観点から、効率性を確保した空間形成とすること。
任意	備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・災害など有事における備蓄スペースの確保。 ・利便性の向上につながるのであれば、別棟として屋外に設置することも可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎災害など有事において屋内の利用者と屋外の利用者が共に使いやすい工夫を行うこと。 ◎常時の管理上の観点から、資材等の出し入れに配慮したレイアウトとすること。
任意	授乳室・給湯室	<ul style="list-style-type: none"> ・授乳室に幼児用トイレスペースを併設。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎子育てに配慮した機能と空間を兼ね備えること。
任意	トレーニングルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・健康づくりのスペース。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎利用者の動線にも配慮した設置とすること。 ◎トレーニングのみを目的とした空間でなく、利用者が憩える空間などとの併用を工夫すること。
任意	トレーニングコース	<ul style="list-style-type: none"> ・ランニングコースが避難通路や廊下を兼ねるなど工夫すること。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎スポーツを楽しむ人とスポーツを観戦する人の動線に配慮し、日常の利用者が快適に使用できる空間とすること。 ◎トレーニングのみを目的とした空間でなく、スポーツを観戦することや、利用者が憩える空間などとの併用を工夫すること。
任意	キッズルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・アリーナやトレーニングルームに近接して設置。 	<ul style="list-style-type: none"> ◎子育てに配慮した機能と空間を兼ね備えること。

必須／ 任意	機能	具体的な仕様の観点	要求水準
任意	会議室	<ul style="list-style-type: none"> ・会議ができるスペースを確保すること。 	<p>◎施設レイアウトに応じて、他の機能の空間と併用できる工夫を行うこと。</p>