

大浜体育館建替整備運営事業

要求水準書（案）

平成 29 年 1 月 4 日

堺 市

目 次

1. 総則	1
1.1. 本要求水準書の位置づけ	1
1.2. 事業の目的	1
1.3. 本事業実施にあたり市が PFI 事業者に期待する基本的な方針	1
1.4. 事業の基本的な枠組み	2
1.5. 遵守すべき法令等	5
1.6. 著作・特許権等の使用	10
1.7. 個人情報の保護及び秘密の保持	11
1.8. 要求水準の変更	11
1.9. 事業期間終了時の引継ぎ等	11
2. 施設の機能及び性能に関する要求水準	13
2.1. 新体育館の整備方針	13
2.2. 敷地条件	14
2.3. 施設の計画条件	15
2.4. 建築計画	21
2.5. 構造計画	30
2.6. 設備計画	30
3. 統括管理業務に関する要求水準	37
3.1. 総則	37
3.2. 業務の要求水準	39
4. 設計業務に関する要求水準	41
4.1. 総則	41
4.2. 業務の要求水準	42
5. 建設業務に関する要求水準	44
5.1. 総則	44
5.2. 業務の要求水準	45
6. 工事監理業務に関する要求水準	51
6.1. 総則	51
6.2. 業務の要求水準	52
7. 維持管理業務に関する要求水準	53
7.1. 総則	53
7.2. 業務の要求水準	55
8. 運営業務に関する要求水準	65
8.1. 総則	65

8.2. 業務の要求水準.....	67
8.3. 自主事業	72

別紙一覧

別紙 1	管理区域図
別紙 2	事業用地詳細図
別紙 3	敷地測量図
別紙 4	敷地高低図
別紙 5	地質調査図
別紙 6	インフラ整備現況図
別紙 7	新体育館の必要諸室の仕様
別紙 8	主な競技のコートレイアウト
別紙 9	本事業の業務実施体制図
別紙 10	提出図面一覧
別紙 11	器具備品一覧
別紙 12	利用区分の考え方
別紙 13	利用料金の単位
別紙 14	利用料金の減免に関する取扱い基準
別紙 15	利用料金の還付に関する取扱い基準
別紙 16	優先利用状況一覧
別紙 17	ニュースポーツ用具一覧
別紙 18	スポーツ教室事業一覧

1. 総則

1.1. 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、堺市（以下「市」という。）が、大浜体育館建替整備運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者を募集及び選定するに当たり、本事業への応募者（以下「PFI 事業者」という。）を対象に公表する入札説明書と一体のものとして提示するものである。

本事業に関して前提とする条件や、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）（以下「PFI 法」という。）に基づく事業における統括管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務（以下「個別業務」という。）に関して、市が要求するサービスの最低水準を示すとともに、事業及び業務内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料を提供するものである。

PFI 事業者は、本書の内容を十分に確認したうえで提案を行うこと。

1.2. 事業の目的

大浜体育館は、昭和 46 年に、「市民の体育、スポーツ及びレクリエーションの振興を図り、健康及び体力の増進に資すること」を目的に、本市が初めて建設した体育館であるが、施設の老朽化などにより、利用ニーズに応えることが次第に困難になってきている。

一方で、大浜体育館は、武道場としての設えを整えた柔道場と剣道場を有しているのが特長であることから、長らく武道振興の拠点となっている中、平成 24 年度から武道が中学校の体育で必修科目にされるなど、武道振興の機運が高まってきている。

こうした現状を踏まえ、武道館の設置を視野に、大浜体育館の建替えに向けた調査・検討を行い、平成 26 年 11 月に「大浜体育館建替（武道館併設）整備基本構想」、平成 28 年 6 月に「大浜体育館建替（武道館併設）整備基本計画」を策定した。

本事業は、これらの基本構想及び基本計画に基づき、第 2 次堺市スポーツ推進計画に定める「スポーツタウン・堺」を実現するため、市民が安全で快適にスポーツに親しめる体育館として建替えるとともに、市の武道振興の拠点となる武道館を併設整備することで、市民ニーズに応じたスポーツ環境を提供することを目的とする。

1.3. 本事業実施に当たり市が PFI 事業者に期待する基本的な方針

市は、堺市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」において、「子育てのまち堺・命のつながりへの挑戦！」として、子どもから高齢者まで、すべての人が生涯にわたって安心して暮らせる環境が整った、誰もが「住み続けたい」と願うまちをめざしている。

それに向けた先導的な取り組みのひとつとして、人間性や健康・体力も含めた「生きる力」が育つ環境を形成するため、スポーツや文化活動の振興などにより、地域全体で子どもをはぐくんでいくことから、次のことを基本的な方針とする。

1.3.1. 市民の誰もが「する」スポーツに取り組める機会の提供

子どもから高齢者まで、幅広い世代の市民が生涯にわたって、安全で快適にスポーツに取り組めるとともに、大浜体育館を活用した地域交流が促進される機会を提供する。

1.3.2. 市民の誰もが「みる」スポーツに触れる機会の提供

バレーボールのV・プレミアリーグなどの開催を通じて、市民がトップレベルのスポーツチームの試合の観戦や選手との交流の機会を提供することで、スポーツの魅力を発信するとともに、地域の活性化を図る。

1.3.3. 周辺環境や地域資源との連携を考慮した大浜公園の魅力向上への寄与

大浜公園が有している歴史や文化を身近に感じられる景観の継承と創造に配慮した施設とするとともに、堺旧港や大浜北町市有地における事業との連携、飲食物販や宿泊施設が立地する堺駅周辺との連携など、周辺環境や地域資源との連携を考慮した事業計画を立案し、大浜公園の魅力向上に寄与する。

1.4. 事業の基本的な枠組み

1.4.1. 事業対象

本事業では、新設する大浜体育館（以下「新体育館」という。）の設計・建設・工事監理・維持管理・運営と合わせて、大浜公園野球場、大浜公園テニスコート、大浜公園相撲場、三宝公園野球場、浅香山公園野球場並びに土居川公園テニスコート（以下「既存施設」という。）の維持管理・運営を一体的に行うものとし、これらの業務を統括管理する。

管理範囲の詳細については、「別紙 1 管理区域図」を参照すること。ただし、新体育館の管理範囲は、建設後に改めて市が定める範囲とする。

なお、現体育館の維持管理・運営及び解体業務、大浜公園駐車場の維持管理・運営、新市民広場の設計・建設・工事監理・維持管理・運営は、本事業とは別に市が施行するものとする。

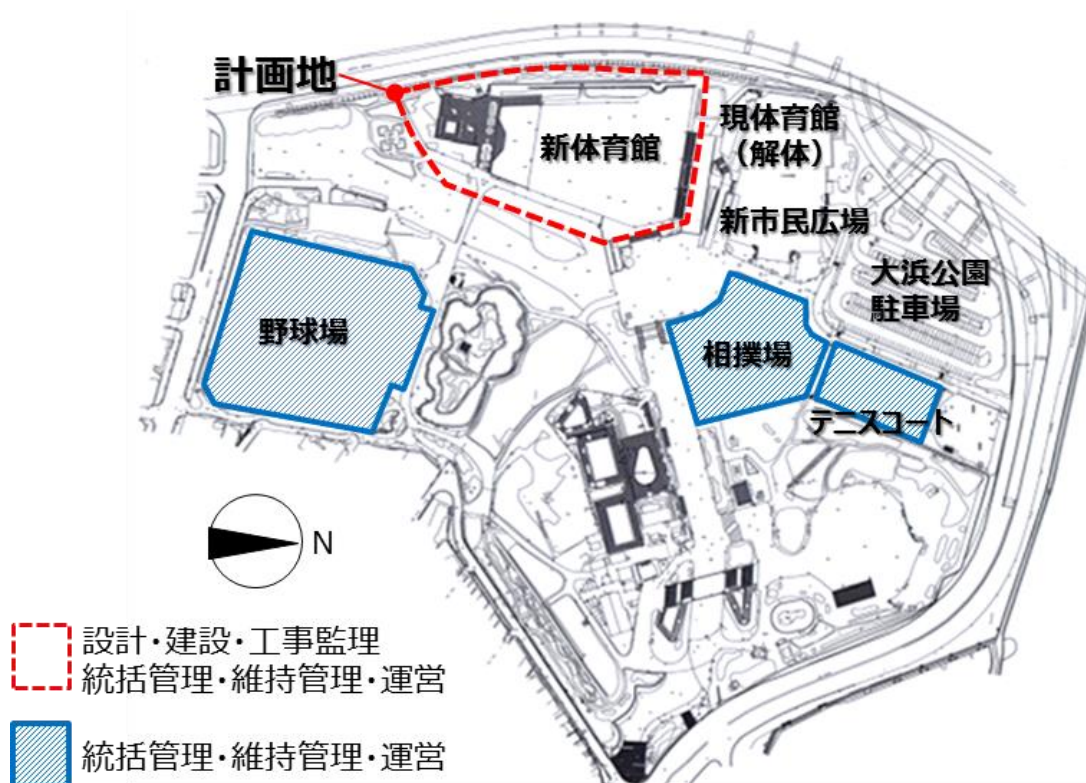
※現体育館の解体（H32 設計、H33.4～H34.6 施工予定）

※新市民広場の設計・建設（H33 設計、H34.7～H35.3 施工予定）

図表 1 本事業の業務範囲

対象施設		業務範囲						維持管理 運営期間
		統括 管理	設計	建設	工事 監理	維持 管理	運営	
新体育館		○	○	○	○	○	○	引渡予定日 (平成 33 年 1 月末予 定) ～平成 48 年 3 月
既 存 施 設	大浜公園野球場	○				○	○	平成 33 年 4 月～ 平成 48 年 3 月
	大浜公園テニスコート	○				○	○	
	大浜公園相撲場	○				○	○	
	三宝公園野球場	○				○	○	
	浅香山公園野球場	○				○	○	
	土居川公園テニスコート	○				○	○	

図表 2 大浜公園内施設における業務範囲のイメージ



図表 3 対象施設の位置図



1.4.2. 事業期間

(1) 新体育館

新体育館の設計・建設期間及び維持管理・運営期間は次のとおりとする。

新体育館は、平成 33 年 1 月末日までに設計図書に定められた工事を完成させ、PFI 事業者は市に施設を引き渡すこと。市は、その後速やかに所有権取得手続等を行う。

設計期間を短縮し、建設期間を延長することや、設計期間を延長し、建設期間を短縮することは認める。なお、供用開始の延期は原則として認めない。

なお、新体育館の完成前から、利用申込受付業務及び広報・誘致業務を実施することが可能である。

図表 4 新体育館に関する日程

内 容	日 程
指定管理者の指定にかかる議案の提案	平成 30 年 2 月（予定）
設計・建設期間・開館準備期間	平成 30 年 4 月～平成 33 年 3 月
利用申込受付業務等準備期間	平成 32 年 4 月（提案による） ～平成 33 年 3 月
引渡予定日	平成 33 年 1 月末日まで(提案による)
供用開始	平成 33 年 4 月
維持管理・運営期間	引渡予定日～平成 48 年 3 月
事業終了	平成 48 年 3 月末日

(2) 既存施設

既存施設（大浜公園野球場、大浜公園テニスコート、大浜公園相撲場、三宝公園野球場、浅香山公園野球場並びに土居川公園テニスコート）の維持管理・運営期間は次のとおりとする。

既存施設の現指定管理者からの業務引き継ぎ期間は、平成 32 年 10 月～平成 33 年 3 月に実施することを想定しているが、利用申込受付業務及び広報・誘致業務を含め、業務引き継ぎの開始時期については提案によることも可能とする。

図表 5 既存施設に関する日程

内 容	日 程
指定管理者の指定にかかる議案の提案	平成 30 年 2 月（予定）
現指定管理者からの業務引き継ぎ期間	平成 32 年 10 月～平成 33 年 3 月 （期間については提案も可能）
維持管理・運営期間	平成 33 年 4 月～平成 48 年 3 月
事業終了	平成 48 年 3 月末日

1.5. 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係法令、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参考とすること。

また、関係法令、条例、規則、要綱、基準、指針等は全て最新版を適用すること。

本事業の実施に関して特に留意すべき関係法令、条例、適用基準等は次のとおりである。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可を取得しなければならない。

1.5.1. 法令

- a 地方自治法
- b 社会教育法
- c スポーツ基本法
- d 都市計画法
- e 都市公園法
- f 建築基準法
- g 道路法
- h 駐車場法
- i 道路交通法
- j 水道法

k 下水道法
l 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
m 建設業法
n 建築士法
o 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
p 景観法
q 屋外広告物法
r 文化財保護法
s 環境基本法
t 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
u 騒音規制法
v 振動規制法
w 水質汚濁防止法
x 土壤汚染対策法
y 地球温暖化対策の推進に関する法律
z 大気汚染防止法
aa フロン排出抑制法
bb 悪臭防止法
cc 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）
dd 資源の有効な利用の促進に関する法律
ee エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）
ff 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
gg 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法
hh 電気事業法
ii 電気工事士法
jj 電波法
kk 消防法
ll ガス事業法
mm 警備業法
nn 労働基準法
oo 労働安全衛生法
pp 石綿障害予防規則
qq 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
rr 食品衛生法
ss 食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
tt 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）

uu 健康増進法
vv 個人情報の保護に関する法律
ww 会社法
xx 建物の区分所有等に関する法律
yy 公共工事の品質確保の促進に関する法律
zz 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
aaa その他関連する法令等

1.5.2. 条例、指針など

a 堺市建築基準法施工条例
b 堺市建築基準法施行細則
c 大阪府福祉のまちづくり条例
d 大阪府温暖化の防止等に関する条例
e 大阪府生活環境の保全等に関する条例
f 堺市火災予防条例
g 堺市開発行為等の手続に関する条例
h 堺市屋外広告物条例
i 堺市環境影響評価条例
j 堺市環境基本条例
k 堺市公園条例
l 堺市立体育館条例
m 堺市景観条例
n 堺市緑の保全と創出に関する条例
o 堺市廃棄物の減量化及び適正処理に関する条例
p 堺市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
q 堺市宅地開発等に関する指導基準
r 堺市水道事業給水条例
s 堺市下水道条例
t 堺市個人情報保護条例
u 堺市情報公開条例
v 堺市ユニバーサルデザインガイドライン
w 堺市公共施設低炭素化指針
x 堺市建築物の総合環境配慮に関する要綱
y 堺市木材利用基本方針
z 堺市複数建築物設計制度のしおり
aa その他関連する条例、規程等

1.5.3. 官庁営繕関係の統一基準

(1) 調査・設計・施工関連基準

- a 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- b 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説
- c 官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説
- d 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- e 官庁施設の環境保全性基準
- f 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準及び同解説
- g 官庁施設の防犯に関する基準
- h 建築物解体工事共通仕様書・同解説
- i 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- j 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）
- k 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- l 建築設計基準及び同解説
- m 建築構造設計基準
- n 建築物の構造関係技術基準解説書
- o 敷地調査共通仕様書
- p 建築工事標準詳細図
- q 建築工事設計図書作成基準
- r 建築設備計画基準及び同要領
- s 建築設備設計基準
- t 建築設備工事設計図書作成基準
- u 官庁施設の設計業務等積算基準
- v 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- w 公共建築工事積算基準及び同解説
- x 公共建築工事共通費積算基準
- y 公共建築工事標準単価積算基準
- z 公共建築数量積算基準
- aa 公共建築設備数量積算基準
- bb 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- cc 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
- dd 機械設備工事監理指針
- ee 電気設備工事監理指針
- ff 昇降機技術基準の解説
- gg 排水再利用・雨水利用システム計画基準

(2) 施工関連資料

- a 建設工事安全施工技術指針
- b 建築設備耐震設計・施工指針
- c 安全・安心ガラス設計施工指針 増補版

(3) 保全関連基準

- a 建築保全業務共通仕様書
- b 建築保全業務積算基準

(4) 建設リサイクル法関連資料

- a 公共建設工事における分別解体等・再資源化等及び再生資源活用工事実施要領（営繕）について
- b 再資源化等及び再生資源活用工事実施要領（土木）について
- c 建築工事における建設副産物管理マニュアル

(5) 維持管理・運営関連資料

- a 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き
- b 官庁施設における帰宅困難者対応マニュアル作成の留意事項
- c 指定管理者制度活用のためのガイドライン

(6) その他の各種の規準、指針等

- a 建築工事標準仕様書／同解説
- b 鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説
- c 鉄骨鉄筋コンクリート構造計算規準・同解説
- d 建設工事公衆災害防止対策要綱建築工事編
- e 建設副産物適正処理推進要綱
- f 建設リサイクルガイドライン
- g 公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画
- h 日本工業規格（JIS）
- i 電気設備に関する技術基準を定める省令
- j 電気学会電気規格調査会標準規格（JEC）
- k 社団法人日本電機工業会標準規格（JEM）
- l 懸垂物安全指針・同解説
- m 床機構安全指針・同解説
- n 構内舗装・排水設計基準

- o 擁壁設計標準図
- p 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について
- q 自転車駐車場整備マニュアル（計画・設計・管理・運営）
- r 自転車等駐車場設置技術の手引き検討調査報告書
- s 路上自転車・自動二輪等駐車場設置指針同解説
- t 駐車場設計・施工指針 同解説
- u その他関連する建築学会等の基準・指針等

1. 6. 著作・特許権等の使用

1. 6. 1. 著作権

- a 市が示した資料の著作権（著作権法第 2 章及び第 3 章に規定する著作権者の権利）は市に帰属し、PFI 事業者が提出する書類の著作権は、PFI 事業者に帰属する。ただし、市が必要と認めるときには、市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。なお、PFI 事業者の提出書類については返却しない。
- b PFI 事業者が作成する成果物の著作権は、PFI 事業者又は市及び PFI 事業者の共有に帰属する。ただし、市は当該成果物の内容を自由に公表することができるものとする。
- c 市は、設計図などの成果物を自ら複製し、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をすること又は市の委託した第三者に複製させ、若しくは翻案、変形、改変その他の修正をさせることができるものとする。
- d PFI 事業者は、市に対し、建築物を写真、模型、絵画その他の媒体により表現することや、建築物を増築し、改築し、修繕し、模様替えにより改変し、又は取り壊すことを許諾するものとする。
- e PFI 事業者は、その作成する成果物が、第三者の有する著作権等を侵害するものでないことを保証すること。

1. 6. 2. 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を PFI 事業者が負担する。

ただし、市が指定した工事材料、施工方法等で、仕様書等に特許権等の対象である旨が明記されておらず、PFI 事業者が特許権等の対象であることを知らなかった場合には、その使用に関する一切の責任を市が負担する。

1.7. 個人情報の保護及び秘密の保持

1.7.1. 個人情報

PFI 事業者は、本事業の実施に当たり個人に関する情報（以下「個人情報」という。）を取り扱う場合は、堺市個人情報保護条例に基づき、その取り扱いに十分留意し、個人情報の漏えいの防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じるものとする。

PFI 事業者の職員、派遣労働者又は受託事務に従事している者は、業務上知り得た個人情報をみだりに他人に漏らし、又は不当な目的に使用してはならない。本事業の事業期間が満了し、若しくは契約を解除し、又はその職を退いた後も、また同様とする。

1.7.2. 秘密の保持

PFI 事業者の職員、派遣労働者又は受託事務に従事している者は、本事業の各業務上知り得た秘密を漏らし、又は不当な目的に使用してはならない。本事業の事業期間が満了し、若しくは契約を解除し、又はその職を退いた後も、また同様とする。

1.8. 要求水準の変更

1.8.1. 要求水準の変更事由

市は、事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。

- a 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- b 地震、風水害、新型インフルエンザ等の感染症の流行その他の災害（以下「災害等」という。）の発生や事故により、特別な業務内容が一定期間必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
- c 市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- d その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

1.8.2. 要求水準の変更手続き

- a 市は、要求水準を変更する場合、事前に PFI 事業者に通知する。
- b 要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づき PFI 事業者に支払うサービス購入費を含め、事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

1.9. 事業期間終了時の引継ぎ等

- a 建物完成時においてはライフサイクルを 60 年間とした長期修繕計画を策定し、市に提出すること。

- b 事業期間終了2年前には、施設の状況についてチェック・評価を行い、長期修繕計画の時点修正を行うとともに、報告書を市に提出するとともに業務の引継ぎに当たっての必要な協力等を行うこと。
- c PFI 事業者は、事業期間終了時において、施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市へ引継げるようにすること。性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

2. 施設の機能及び性能に関する要求水準

2.1. 新体育館の整備方針

2.1.1. 基本コンセプト

大浜体育館は、現在も多くの市民によって、日常のスポーツ活動の場としてだけでなく、各種競技会場としても利用されており、高い稼働率となっている。

このことから、新体育館は、現体育館の機能を継承しながら、安全で快適にスポーツに親しめ、競技会場としての利便性が向上するよう機能の充実を図るため、「現体育館機能の継承と充実」を基本コンセプトとする。

2.1.2. 整備コンセプト

(1) 「する」スポーツの推進

a 誰もが使いやすい施設

身近な地域で安全で快適にスポーツができる施設とするとともに、ユニバーサルデザインに配慮し、子どもや高齢者をはじめ、誰もが使いやすい施設とする。

b 市民が交流しやすい施設

スポーツ活動を通じた地域交流の機会を提供できる施設とするとともに、市民が気軽に来館し、憩える施設とする。

(2) 「みる」スポーツの推進

a 競技スポーツに対応した施設

バレーボールのV・プレミアリーグをはじめ、トップレベルチームの利用にも適した施設とし、市民がその試合を身近で観て楽しめる施設とする。

b 快適な観覧環境を整えた施設

観覧しやすい環境を整えるとともに、広いエントランスなど観覧者の動線に考慮した施設とする。

(3) 武道振興の拠点整備

a 武道に親しめる施設

大浜体育館の特長である武道場を継承するよう、市の武道振興拠点となる武道館を新体育館に併設整備し、市民が武道に親しめる施設とする。

b 武道で利用しやすい施設

観覧席を設置するなど、比較的小規模な武道大会や昇段審査会などでも利用しやすい施設とする。

(4) 大浜公園の魅力向上

a 公園や周辺環境等との一体性を図った施設

大浜公園周辺は、「堺 都心のまちづくりプラン」に基づき、賑わいを創出する文化・交流機能の充実を図ることとしており、堺市景観計画では「古代から未来へ、風格とにぎわいある堺を代表する景観の継承と創造」を景観形成目標としている。大浜公園や堺旧港の景観と歴史に配慮し、スポーツ・レクリエーションの場として市民に親しまれている大浜公園などと一体的に交流機能の充実を図った施設とする。

b 非常災害時に備えた施設

大浜公園は広域避難地として、大浜体育館は地震災害時の指定避難所として指定されている。新体育館は、地震や風水害などの災害に強い建物構造とし、防災機能の充実を図った施設とする。

c 環境に配慮した施設

公共施設の低炭素化を推進するため、省エネルギーに配慮した技術や再生可能エネルギー利用設備を積極的に活用した施設とする。

2.1.3. 民間ノウハウの発揮

- a 機能の要求水準は次に示すが、新体育館の整備方針を満たした上で、本書で示した各機能のほかにも、利用者利便施設など需要動向を勘案した PFI 事業者からの提案も可能とする。
- b PFI 事業者のノウハウや創意を生かした積極的な提案に期待するものである。

2.2. 敷地条件

2.2.1. 敷地概要

敷地概要は次のとおりである。なお、敷地の現況については、「別紙 2 事業用地詳細図」及び「別紙 3 敷地測量図」及び「別紙 4 敷地高低図」を参照すること。

また、敷地は現況引渡しとする。提供資料等により、土地や土地に付着する工作物等の確認をすること。

図表 6 本事業の敷地の概要

所在地	堺市堺区大浜北町 4 丁 3 番 50 号 (津波避難対象地域内)
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
防火・準防火地域	準防火地域

高度地区	指定なし
都市施設	公園・緑地(大浜公園)
日影規制	5 時間・3 時間(4m)
津波浸水想定	市の津波ハザードマップを参照

2.2.2. 建築基準法第 48 条ただし書きによる許可申請について

建物本体は、建築基準法第 48 条ただし書きによる許可申請を行うこと。

PFI 事業者は、本申請に際しての各種準備、手続き等を行うこと。

2.2.3. 地盤状況

敷地の地盤状況は「別紙 5 地質調査図」を参照すること。

2.2.4. インフラ整備状況

敷地のインフラ整備状況は、「別紙 6 インフラ整備現況図」を参照すること。

事業者決定後は、PFI 事業者の責任において各インフラの管理者や各事業者に問い合わせ・調査することとするが、決定前は問い合わせ・調査を行わないこととする。

2.3. 施設の計画条件

2.3.1. 施設構成

(1)新体育館

新体育館の施設構成は、次のとおりである。

a 必須提案施設

PFI 事業者は、図表 7 に示す各機能を新体育館の施設構成に含めること。

図表 7 新体育館の施設構成

	区分	概要
競技機能	大アリーナ	1,920 m ² (40m×48m) 程度 観覧席数 2,200 席程度 (1 階 700 席、2 階 1,500 席程度)
	小アリーナ	800 m ² (40m×20m) 程度 観覧席数 800 席程度 (1 階 300 席、2 階 500 席程度)
	武道館	1,400 m ² (22m×64m) 程度 ※観覧席部分 (300 席程度) を含む 最大 16m 四方の試合場を 4 面確保する
	器具庫	400 m ² 以上 スポーツ器具等を収納できるスペースを確保する
大会機能	大会役員控室、放送室	大アリーナに面し、ガラス壁等で可視確保する 放送室には記録室の機能も確保する
	選手控室兼更衣室	2 室程度 日常は利用者の更衣室として使用する
健康増進機能	トレーニング室	現体育館の機能の継承し、同規模程度とする フリーウエイトトレーニングのスペースを確保する
	健康・体力相談室	利用者の健康づくりや体力づくり等に関する相談に応じるスペースを確保する 利用者が一時的に安静にできる環境とする
	体力測定室	利用者の健康や体力を測定できるようにする トレーニング室又は健康・体力相談室内にパーテーション等で区切って設けることも可能とする
管理・サービス機能	エントランス、ホワイエ、談話スペース	誰もが食事や休憩ができるスペースを広く確保する 市にゆかりのあるスポーツ選手等や、大浜公園の歴史等を紹介する
	キッズコーナー	幼児等が遊びながら体力づくりができる遊具を設置する
	授乳室	誰もが利用できるよう配置し、おむつ交換台を設置する
	研修室 (多目的室)	3 室以上 各室ともに必要に応じて分割できるようにする ヨガやダンスでの利用など多目的な使用を可能とする
	更衣室、トイレ	子ども、女性、障害者等の利用を考慮し、適切な数を設置する
	管理諸室	事務室や会議室等を設置する
外構	管理用駐車場等	大型バス 4 台程度 搬入車両等が施設に隣接できるようにする

※大アリーナと小アリーナの間に可動間仕切り壁を設けて、間仕切りを外した場合は、ひとつの大きなアリーナとして使用できるものとする。

b 自主提案施設

PFI 事業者は、必須提案施設に本書に示す諸室等を備えた上で、計画地及びそれに隣接する敷地の一部に、都市公園法第 5 条の設置許可を受けて、PFI 事業者の独立採算により設計・建設・維持管理・運営を行う施設（以下「自主提案施設」という。）を設けることができる。

- (a) 自主提案施設の規模及び内容は、関係法令に基づいて PFI 事業者が自由に提案できるが、大浜公園とその周辺地域の魅力向上に資するものとする。また、必須提案施設とは別棟とすること。
- (b) 自主提案施設の設置に当たり、PFI 事業者は、堺市公園条例に基づき設置許可を得ることとし、市に対して当該許可にかかる使用料を支払うこと。
- (c) 自主提案施設は、設置許可の期間を通じて PFI 事業者が所有すること。
- (d) 自主提案施設の運営により得られた収入は PFI 事業者に帰属するものとし、必須提案施設の運営及び維持管理とは経理を区分すること。
- (e) 事業期間が終了したときは、PFI 事業者は原則として自主提案施設を撤去し、原状回復すること。ただし、市と PFI 事業者の協議により、自主提案施設を撤去せず、市に無償譲渡することを認める場合がある。
- (f) 自主提案施設を整備することにより、市の要求する諸室等と相まって、施設利用者の増加や利用者へのサービス向上につなげるものであること。自主提案施設の内容例を以下に示すが、この内容に限定されるものではない。

(内容例)

- ・ より継続的かつ専門的にスポーツの取組みを実施するための会員制スポーツクラブや長期利用者専用ロッカーの提供など、特定の利用者への利便性を提供するもの。
 - ・ 軽飲食やスポーツ用品等の物販で、店舗を設置し、専任の職員を配置してサービスを提供するもの。
- (g) 自主提案施設の設計・建設・維持管理・運営に伴う一切の責任は、PFI 事業者にあるものとする。

(2) 既存施設

既存施設の施設構成は、次のとおりである。

図表 8 既存施設の施設構成

施設名	所在地・開設年月	施設内容
大浜公園 野球場	堺市堺区大浜北町4丁 昭和28年6月	施設規模 11,983 m ² ・2面（軟式野球・ソフトボール） バックネット裏本部席 A面 91 m ² （本部・倉庫） B面 20 m ² （本部兼倉庫・トイレ） 観客席（A面 200席・B面 有）
大浜公園 テニスコート	堺市堺区大浜北町4丁 平成元年3月	施設規模 2,796 m ² ・4面（砂入人工芝・夜間照明付） C・D面横更衣室 0.88 m ² ×2台
大浜公園 相撲場	堺市堺区大浜北町4丁 昭和56年11月	相撲場（ドーム内）1,683.34 m ² 収容人員2,379人： ベンチ席 1,620人 身体障害者用観客席9人 すなかぶり席 276人 立見席 474人 倉庫NO.1、NO.2（音響装置等の保管） 屋外練習場 56.25 m ² トイレ棟（男子・女子・身体障害者用）88.48 m ² 屋内練習場（土俵・シャワー室）112.95 m ² 倉庫棟（扉3箇所）37.61 m ² 更衣室 180 m ²
三宝公園 野球場	堺市堺区山本町4丁 昭和63年3月	施設規模 11,044 m ² ・2面（軟式野球・ソフトボール） バックネット裏本部席 A面 11.27 m ² B面 10.67 m ² 管理詰所 3.24 m ² ※FAX）、AED設置倉庫 9.3 m ²
浅香山公 園野球場	堺市堺区浅香山町2丁 昭和31年10月	施設規模 6,660 m ² ・1面（軟式野球（小学生以下）・ソフトボール） 管理詰所フェンス内敷地面積 16.4 m ² 管理詰所 3.24 m ² ※FAX、AED設置
土居川公 園テニス コート	堺市堺区櫛屋町東4丁 昭和44年3月	施設規模 1,500 m ² ・2面（ハードコート） トイレ 2.64 m ² 用具庫 5.44 m ² フェンス外物置2個 3.6 m ²

2.3.2. 配置計画

- a 新体育館の建設予定地は、新体育館の完成まで現体育館を継続使用できることや交通アクセスが良いことなどから、大浜公園内の計画地に建設する。
- b 新体育館が計画地に建設されることで、公園のメインストリートを進み、中央広場の奥の正面に位置することとなるため、公園のランドマークとして、調和を図った景観形成に配慮する。
- c 新体育館への動線として、人の動線は東側の公園のメインストリートから、一般車の動線は北側の駐車場からとする。搬入口や関係者は南側の入口からアクセスとするため建物南側の外構を整備することとする。
- d 新体育館の建設に当たっては、可能な限り、現市民広場内に収まるように工夫することとする。

2.3.3. 緑化計画

- a 堺市緑の保全と創出に関する条例に基づいた緑化を積極的に行うこと。
- b 計画地内の樹木については、新体育館の建設に支障がない限り、保存するよう努めること。
- c 計画地内のうち、新市民広場の整備予定地との境目となるところについては、緩衝帯の役割を担うよう植栽すること。

2.3.4. 安全・防災・防犯計画

- a 新体育館の計画に当たっては、計画地が現体育館の周辺地盤より低いことから、津波浸水対策として新体育館の 1 階床レベルを現体育館周辺地盤より高くすること。
- b 地震や風水害等大規模災害が発生した際には、帰宅困難者の一時滞在施設や救援物資の受け入れ、仕分整理、搬送機能を果たせる計画とすること。
- c 新体育館又は周辺地域において火災等の災害が発生した際には、容易かつ安全に避難することができる計画とし、特に、障害者、子ども、高齢者、外国人など自力で避難することや臨機に対応をとることが困難な利用者（要援護者）には十分に考慮すること。
- d 大規模災害時のライフライン（水・電力・ガス等）の確保に考慮した設備計画とすること。
- e 災害用備蓄食糧・備蓄水（段ボール 20 箱以上）を屋内に保管できるようにすること。
- f 現体育館の前にある災害用備蓄倉庫を、新体育館の計画地内に移設すること。なお、設置場所は新体育館の配置を踏まえて、市と協議して決定すること。
- g 施設の防犯については、不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難の観点等から

安全管理を考慮した施設とすること。

- h 天井漏水防止対策、天井落下防止対策に十分に考慮すること。
- i 新体育館は、津波避難ビルとして位置づける予定である。新体育館の入り口付近には、津波避難ビルの表示看板（600mm×400mm）を設置し、GL から 1.5m 付近の壁面に、津波避難ビルであることを示すピクトマーク（900mm×900mm）を設置すること。

2.3.5. ユニバーサルデザイン計画

- a あらゆる利用者が新体育館を円滑に利用できるよう、「大阪府福祉のまちづくり条例」の特別特定建築物であることを踏まえた計画とするとともに、「堺市ユニバーサルデザインガイドライン」にもとづき、外国人に配慮した多言語表示など誰にも見やすく分かりやすいサイン計画とすること。
- b 施設計画全体を通じて、福祉関係法令を遵守すること。原則として、誰もが自力で円滑に目的地まで到達でき、また、すべての利用者にとって安全、安心かつ快適に利用できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に十分に配慮すること。
- c 高低差を少なくするなど、子どもから高齢者、障害者まで、誰もが心身の負担が小さく、利用しやすい施設とすること。
- d 諸室内も車いすでの移動や杖での歩行が可能とすること。
- e スライドドアを設ける場合は、高齢者、障害者等が円滑に開閉して通過できる構造とすること。
- f 屋外サインは「堺市ユニバーサルデザインガイドライン」に合致し、大浜公園に調和したデザインとすること。
- g 障害者や子ども、高齢者、外国人などすべての人に配慮したユニバーサルサイン計画とすること。
- h 施設設計に当たっては、視認性及び誘導性の高いサイン表示や必要に応じて音声案内を行い、外国人をはじめ、誰もがわかりやすく利用しやすい施設とすること。
- i 周辺地域への誘導に配慮したサインやインフォメーションを計画すること。

2.3.6. 環境配慮計画

- a 二酸化炭素排出量に関しては、「堺市公共施設低炭素化指針」に基づき、ライフサイクル CO2 の削減に努めること。
- b 太陽光や地中熱などの再生可能エネルギーの利用・雨水利用などへの配慮を行うとともに、維持管理経費節減にも考慮すること。
- c 廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用を促進する資源循環型社会の構築に向けて、建設工事においてもリサイクル資材の活用を考慮すること。

と。

- d 風害による歩行者、周辺住宅などへの影響にも配慮すること。
- e 建物からの日光の反射による周辺環境への影響に配慮すること。
- f ノンアスベスト材料を使用すること。
- g 熱源及び燃料については、電気又は良質な気体燃料を使用するなど、硫黄酸化物、窒素酸化物、ばいじん等の発生量が少なくなるよう努めること。
- h 騒音又は振動の発生源となる施設又は機器類は、より低騒音又は低振動のものを採用し遮音性の高い建物内に設置するとともに、消音器、防音カバー、防音壁の設置、防振ゴムの採用、基礎を堅固なものにする等の対策を講ずること。
- i 駐車場の設置に当たっては、周辺住宅等隣地への車両による排気ガス及び騒音低減のため離隔距離を確保するなど、環境保全に努めること。
- j 新体育館に係る建築物・設備の周辺環境に与える影響（低周波音、光害等）については、施設の配置に配慮するなどにより環境保全に努めること。
- k PFI 事業者の責めにより、周辺環境に問題が生じたときは、周辺住民と十分に話し合い、相互に協力して円満に解決するよう努めること。
- l 総合的な環境性能として、CASBEE 堺（建築物総合環境性能評価システム）による評価を行い、公共施設としては先導的な取組を行うため、原則「B+ランク」の確保を図り、「Aランク」以上を目標とする。また、省エネルギー性能 BELS として $BEI \leq 0.8$ の確保が確認できるようにすること。なお、建築物に省エネ性能表示（第3者認証）を行うこと。
- m 維持管理や解体時における廃棄物抑制についてコスト縮減も含め配慮すること。
- n 「堺市木材利用基本方針」に基づき、木質化などに努めること。
- o 運動施設であることを考慮し、結露対策を行うこと。
- p 建設に伴う埋戻し土や盛り土が必要な場合、堺市の公共残土を基本的に利用すること。

2.4. 建築計画

2.4.1. 配置計画

(1) 建物配置等

- a 計画地内に新体育館を計画すること。
- b 新体育館は、アリーナ棟、武道館棟、それらをつなぐコミュニティ空間の3つの機能で構成すること。
- c 外構等も本事業の範囲とするので、新体育館と併せて計画を提案すること。
- d 大規模なスポーツ大会などにおけるアリーナ棟と武道館棟の一体的な利用に十分に配慮すること。

- e アリーナ棟は、興行場法に基づく興行場の基準に準じた仕様として整備すること。
- f 要求する各諸室の仕様、水準を満たした上で、コミュニティ空間は自由に提案すること。
- g スポーツ競技の実施等に支障を及ぼさない範囲において、省エネルギーの観点から、自然採光、自然通風・換気システムなどパッシブデザインを導入すること。

(2) 建物規模

- a 新体育館の延床面積は、駐車場を除き、13,000 m²程度とすること。なお、PFI事業者のノウハウや創意を生かし、設計上の自由度を高めるために、他の要求水準をすべて満たしたうえで、プラスマイナス 5%までの提案を認める。
- b 新体育館の建築面積は、都市公園法で規定される許容建築面積に考慮して、提案すること。

(3) 建物への出入口

- a 出入口の個数は PFI 事業者の提案とするが、大浜公園の入口からの人の流れや来場者の滞留を考慮したものとする。
- b アリーナ棟と武道館棟の一体的な利用に十分考慮したものとする。
- c 緊急時等に利用者が迅速に避難できるよう考慮したものとする。

2.4.2. 外観計画

(1) 意匠の基本的な考え方

堺市景観条例や堺市景観計画などに基づき、適切な意匠とする。大浜公園内の緑や歩行者動線などの環境を考慮し、アリーナ棟及び武道館棟は一体性を持たせた落ち着いた外観を基本とした計画とする。

また、園内の資源を活かし、新体育館へのアプローチや新体育館からの眺望などを活かすとともに、新体育館を起点としたウォーキングやランニングコースの設定など、公園の魅力向上に寄与する体育館として計画する。

(2) 意匠方針

- a わかりやすい構成と「らしさ」の感じられるデザイン
アリーナ棟、武道館棟、それらをつなぐコミュニティ空間の 3 つの機能によって構成されるため、3 つの空間の関連性と各々の施設特性に応じた「らしさ」の感じられるデザインとする。
- b 利用しやすく親しみやすいデザイン
大きな空間を包む大規模建築物となるため、分節化された、きめの細かいデザインとし、多くの人に親しみが感じられるデザインとする。

- c 公園の中のランドマークとしてふさわしいデザイン

公園の中で、メインストリートのビスタ景観の中央に位置することになるため、大浜公園の新しいシンボル、ランドマークとしての景観に配慮したデザインや色彩とする。

(3) 意匠計画

- a 新体育館は、大浜公園の新たなランドマークに相応しい意匠とし、特に大浜公園のメインストリートから来場する利用者にわかりやすい設えとすること。
- b 武道館部分は、本市の武道振興の拠点にふさわしい武道の精神と趣を感じさせる意匠とすること。特に、エントランスから道場に至る経路や道場入り口について、外部への開放感や道場の静粛性に配慮すること。
- c 建物の外装は、維持管理、修繕コストの観点から、改修周期が長い計画とすること。また、塩害対策にも考慮すること。

2.4.3. 諸室計画

新体育館の諸室計画は、次のとおりである。

なお、各諸室の仕様については、「別紙 7 新体育館の必要諸室の仕様」を参照すること。

(1) アリーナ

- a アリーナは、大アリーナと小アリーナの2つを設置すること。
- b 大アリーナと小アリーナは、可動間仕切り壁で区分し、日常は独立したアリーナとして、大きい競技スペースが必要な大会では間仕切りを外し、ひとつの大きなアリーナとして使用できるものとする。
- c 可動間仕切り壁は、耐衝撃性、防音性に配慮すること。
- d アリーナのフロアサイズは、大アリーナが 1,920 m² (40m×48m) 程度、小アリーナが 800 m² (40m×20m) 程度とする。
- e 大アリーナは、多面使用を可能とするため、2分割及び3分割して利用できるような仕切りネット等の分割用具を備えること。
- f 天井高は、バレーボールでの利用を想定し、照明設備等の下端の有効空間として 12.5m以上を確保すること。
- g 壁面上部には、国旗などの掲揚ができる昇降式のバトンを設置すること。
- h 競技に支障のない照明設備・配置、壁配色及び床配色とするとともに、採光窓を設置する場合は自然光が競技の妨げとならないようにすること。
- i 競技への対応については図表 9 及び図表 10 の条件を可能とすること。
- j 大アリーナ、小アリーナにおいて確保する競技別コート数は、各種目の競技団体

が定める会場基準を十分考慮して、コートライン、支柱穴及び固定器具等を計画すること。なお、コートレイアウトは、「別紙 8 主な競技のコートレイアウト」を参照すること。

- k 各種競技に必要な器具備品の収納スペースを確保すること。
- l 床構造は、木製フローリング等の仕様とすること。木製フローリング等以外の仕様とする場合は、図表 9 及び図表 10 に示す各種競技が実施できるよう、床の仕様に応じて専用コート等を施設備品として用意すること。
- m アリーナに壁面収納式移動観覧席（移動範囲は自由に設定できるもの）を設けること。また、収納時は、ボール等の耐衝撃、卓球の球などが入らない仕様にする。
- n 壁面収納式移動観覧席がアリーナのどの位置に配置されても対応可能な荷重を見込んだ構造とすること。
- o イベント準備時等に大型車両（11t 車程度）がアリーナの直近の搬入ヤードまで乗り入れ可能な構造とすること。
- p 相撲の地方巡業で使えるよう、アリーナ中央部に土俵を 1 面設置できる構造とすること。
- q 車いすバスケットボールやゴールボールなどの多様な障害者のスポーツ大会の開催を可能とすること。

図表 9 大アリーナにおいて確保する競技別コート数

競技		コート数	
球技	バレーボール 6・9 人制	センター	1 面
		多面	3 面
	バスケットボール	センター	1 面
		多面	2 面
	ハンドボール	センター	1 面
		多面 ※1	2 面
武道	バドミントン	多面	8 面
	柔道（置き敷き畳）	多面	6 面
	剣道	多面	6 面
	空手	多面	6 面

※1：公式規格のコートを設置できるよう、壁面収納式移動観覧席を収納している空間を活用するなど工夫すること。

図表 10 小アリーナにおいて確保する競技別コート数

競技		コート数	
球技	バレーボール 6・9 人制	センター	1 面
	バスケットボール	センター	1 面

競技		コート数	
武道	ハンドボール	センター	1 面
	バドミントン	多面	4 面
	柔道（置き敷き畳）	多面	2 面
	剣道	多面	2 面
	空手	多面	2 面

(2) 観覧席

- 大アリーナと小アリーナに分けて使用することを考慮し、2 階観覧席にも可動間仕切りを設置し、大アリーナと小アリーナに分けられるようにすること。
- 視認性、避難誘導性等に十分考慮した計画とすること。
- 観覧席からの転落防止等に十分考慮した計画とすること。
- 競技フロアレベルに壁面収納式移動観覧席（移動範囲は自由に設定できるもの）を設け、利用目的に合わせた観覧席数の調整や容易な設営が可能となるようにすること。
- 長時間の観覧に耐え得る快適性、利便性に資する観覧席として、座席はセパレートタイプの背もたれ付のあるものとする。
- 座席幅 470mm 以上を確保し、各席用ドリンクホルダー付きとすること。座席前後のピッチは、着席時にも人が通過できる寸法とする。
- 移動観覧席は、2 階観覧席より快適性等をより考慮したものとする。
- 座席は、下記の席数程度とすること。

図表 11 アリーナにおいて確保する観覧席数

	2 階観覧席	1 階観覧席	合計
大アリーナ	1,500 席	700 席 ※1	2,200 席
小アリーナ	500 席	300 席	800 席
合計	2,000 席	1,000 席	3,000 席

※1：700 席のうち 1 ユニット（20～30 席程度）の座席はクオリティが高いボックス席を確保すること。

- 2 階観覧席は、車いす使用者用の観覧スペースを設けるなど、障害のある方も観覧しやすい環境とすること。
- 2 階観覧席は、緊急時に多数の観覧者が安全かつ円滑に避難できる通路を確保すること。

(3) 武道館

- 武道館の道場の床面積は、間仕切りを外したときに、柔道やなぎなたの試合場（最大 16m 四方）を 4 面確保できるよう、道場内に設置する観覧席を含めて 1,400 m²（22×64m）程度とし、裸足に適した床材を使用すること。

- b 道場は一列で配置し、日常は柔道場 2 面と剣道場 2 面として利用できるよう、可動間仕切り壁を中央に設置すること。また、間仕切りの防音性に配慮すること。
- c 武道館は、武道にふさわしい趣きとし、武道に親しみやすいように開放的な環境とすること。
- d 天井高は、なぎなたでの利用を想定し、照明設備等の下端の有効空間として 5m 以上確保すること。
- e 壁面上部は、国旗などの掲揚ができる昇降式のバトンを設置すること。
- f 競技に支障のない照明設備・配置、壁配色及び床配色とすること。
- g 道場内には壁面収納式鏡等の必要な設備を設けること。
- h 競技への対応については図表 12 の条件を可能とすること。
- i 観覧席は、道場に馴染むよう木製などの固定席とし、間仕切りをしている場合に、それぞれの道場で 150 席程度、合計 300 席程度を確保できるように計画すること。
- j 上座や師範室等を設け、日本の伝統競技に相応しい空間とすること。
- k 武道競技に必要な道具については、各自持ち込みを原則とすること。

図表 12 武道場において確保する競技別コート数

競技		コート数
武道競技	剣道	4 面
	柔道（置敷き畳）	4 面
	空手	4 面
	薙刀	4 面

(4) 器具庫

- a 各種目の器具が余裕をもって収納できるよう、アリーナ棟には 400 m²以上、武道館棟には柔道畳を収納できる規模を確保すること。
- b アリーナ及び武道館に直接器具を搬出入できる配置とし、出入口は搬出入に支障のない高さとすること。

(5) 大会役員控室、放送室

- a 大アリーナに面し、試合の進行を見渡せる場所に大会役員控室、放送室を設けること。
- b アリーナに接する壁面は、ガラス壁等で可視確保できるものとし、大会利用がない場合は、カーテン等により内部が見えないようにすること。
- c 室内の遮音・吸音、照明に配慮すること。
- d 放送室は、記録室の機能も確保すること。

(6) 選手控室兼更衣室

- a 大アリーナに接して、選手控室兼更衣室を2室以上設けること。
- b 日常は施設利用者の更衣室として利用することを想定すること。
- c 温水シャワー、鏡付き洗面台、洗浄用シンクを併設すること。
- d 車いす使用者の利用が可能なよう、十分な広さを確保すること。

(7) トレーニング室

- a 現体育館の機能を継承し、同規模程度とすること。
- b フリーウエイトトレーニングのスペースを確保しつつ、利用者の多様なニーズを考慮し、運動をはじめやすい環境を整備する。

(8) 健康・体力相談室

- a 利用者の健康づくりや体力づくり等に関する相談に応じるスペースを確保すること。
- b 利用者が一時的に安静にできる環境とすること。

(9) 体力測定室

- a 利用者の健康や体力を測定できるようにすること。
- b トレーニング室又は健康・体力相談室内にパーテーション等で区切って設けることも可能とする。

(10) エントランスホール・ホワイエ、談話スペース

- a エントランスは、体育館利用者だけでなく、公園利用者もくつろぐことができるように明るく開放的な空間とする。
- b 様々な方が利用されることを想定し、ユニバーサルデザインを採用する。
- c 施設利用者の安全性を考慮し、十分な滞留空間を確保すること。
- d 利用者が飲食物を持ち込み、食事や休憩ができるスペースを広く確保する。
- e 体育館内の壁面又はギャラリーを設置するなど、市にゆかりのある実績を残したスポーツ選手やチームの紹介、大浜公園の歴史や市の観光情報など、市の魅力を発信・再認識できる空間とする。
- f 施設利用者の利便性向上のため、自動販売機を設置できるスペースを設けること。

(11) キッズコーナー

- a 来館者が休息するスペース付近に幼児から小学生低学年までが遊びながら体力づくりができる遊具を備えたキッズコーナーを設置すること。
- b キッズコーナーは、来館する親子が気軽に利用でき、他の利用者と区切るなど工

夫すること。

- c 幼児の転倒による怪我がないように十分に配慮すること。

(12)授乳室

- a 性別を問わず誰もが利用できるよう配置し、おむつ交換台など必要な設備を備えること。
- b 複数の親子が利用することを想定し、利用者のプライバシーを守る配置とすること。

(13)研修室（多目的室）

- a 研修室は3室以上設置する。うち1室は250㎡程度とする。
- b 大会開催時の監督者会議や各種研修を開催できるよう、各室に可動間仕切りを設置し、分割して使用できるよう、自由度の高いつくりとする。
- c ヨガやダンスなど市民の健康づくりに資する教室を開催できるよう、必要な設備を設けること。

(14)更衣室、トイレ

- a 更衣室は、アリーナ利用者を想定した選手控室兼更衣室とは別に、武道館やトレーニング室利用者等を想定した更衣室を設置すること。
- b 更衣室は、利用者数、利用動線等を適切な場所に適切な数を設置し、温水シャワー、鏡付き洗面台、洗浄用シンクを併設すること。また、障害者等に配慮した多目的更衣室を設置し、介助者用スペースも考慮すること。
- c トイレは、利用者数、観覧者数、利用動線等を考慮し、各階及び各棟に配置し、便器数は大小合わせて70個以上設置すること。
- d トイレの個室の一部は、乳幼児連れや障害者等が利用しやすいよう、十分な広さを確保したものとする。
- e 高齢者、障害者等が入りやすく、異性介助の際にも入りやすい場所に多機能トイレを設置すること。
- f 多機能トイレには、オストメイトを設置すること。
- g 便器及び手洗い場は子どもの利用や子どもを連れた保護者の利用に配慮すること。
- h 女性の利用に配慮し、パウダーコーナーを備えることで混雑回避すること。

(15)管理諸室

- a 施設の管理運営者専用の事務室、来館者用の応接室、控室（維持管理業務等に従事する者の控室）及び管理運営上必要な会議室を適宜設けること。

- b 事務室は、円滑な事務、施設の管理に必要な面積とすること。
- c 設計図書、管理関係書類等を保管する書庫、備品・消耗品を保管する物品庫を設けること。これらは、器具庫とは明確に区分すること。
- d 体育館を管理運営するための事務室、倉庫、機械室などについては、管理動線や来訪者の動線を考慮し機能的にわかりやすく計画する。

2.4.4. 外構計画

(1) 管理車両用スペース

- a 新体育館南側に、大型バス4台分の駐車スペースを確保すること。
- b スポーツ興行時の関係者等の乗降、大型車両（11t車程度）の搬入に対応できること。
- c 公園南側駐車場（野球場駐車場）からのアクセス車路、機器等搬入スペースを計画すること。
- d 園内歩行者の安全に配慮すること。

(2) 駐輪場

- a 新体育館の計画地内に、適宜必要な台数の駐輪場を設置すること。
- b 50台程度は屋根付の平面置式とすること。

(3) 敷地内排水設備

- a 建物周囲及び計画地内の雨水を速やかに排水するよう排水設備を整備すること。

(4) 敷地内外灯

- a 計画地内について主要な動線の範囲に設置すること。
- b 灯数、仕様についてはPFI事業者の提案による。
- c 自動点滅及び時間点滅が可能な方式を採用すること。
- d 非常電源付（12時間分）とすること。（設置個数の50%以上）
- e 非常電源付敷地内外灯の一部は、再生可能エネルギーを活用したタイプ（蓄電池を備えたもの）とすること。

(5) 用地内の工作物・樹木等の撤去、伐採

- a 計画地内にある建築物、工作物については、すべて撤去処分すること。なお、既設の上下水道の本管取付部分の撤去方法については、上下水道事業者の指示に従うこと。
- b 計画地内の樹木を保存・移植、伐採・伐根することは、PFI事業者の提案によるものとする。

(6) その他の計画

- a 来館者にわかりやすい外構サインを設置すること。
- b 旗の掲揚柱を 3 本設けること。
- c 利用者の動線上、視認性が高い場所に、啓発標語 3 種類（「守ろう人権ゆるすな差別 堺市」、「人権擁護宣言都市 堺市」、「非核平和宣言都市 堺市」）を表示した塔を設置すること。

2.5. 構造計画

2.5.1. 基本方針

- a 新体育館は、多くの市民が安全に利用できる建物とするとともに、避難所や救援物資の一時保管場所などとしても活用できる施設とするため、十分な耐震安全性を確保すること。
- b 「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づく以下の耐震性能を満足させること。
 - (a)構造体の耐震性：Ⅱ類
 - (b)建築非構造部材の耐震性：A類
 - (c)建築設備の耐震性：乙類
- c 大規模な無柱空間を形成するため、架構形式等十分な検討を行い、経済的な計画とすること。
- d 地盤の液状化、地盤の圧密沈下を考慮した基礎設計を行うこと。
- e 外皮・窓等の断熱性向上やブラインドによる日射遮断など省エネルギーの観点に配慮すること。

2.5.2. 耐震性能

- a 大量の観客や来場者が見込まれる施設であることから、十分な地盤調査等を行い、耐震性の高い建物とすること。
- b アリーナや武道館の天井等は平成 25 年の「建築物の天井脱落対策及びエレベーター等の脱落防止対策等に係る建築基準法施行令の一部を改正する政令」及びそれに関連する政令等に準拠した設計を行うこと。

2.6. 設備計画

2.6.1. 基本方針

- a LCC（Life Cycle Cost）の最小化を目的に、省エネルギー設備の導入や再生可能エネルギーの利用を積極的に図ること。
- b 省エネルギー等に関する関係法令については、最新の法令に適合させること。
- c 機器の運転、保守点検及び更新など保全業務の容易な設備計画とすること。

- d 複数の主催者による同時利用や部分的な利用が考えられることから、設備は部分的な稼働や課金に対応できるようエリア別、時間帯別の制御、運用ができる計画とすること。
- e 塩害対策は、重耐塩仕様とし、機器の性能及び選定を行うこと。
- f 将来の機器の更新、増設などを見込んだ設置スペースや配置計画とすること。
- g 本施設建設中において、既存施設を稼働できるように、必要に応じてインフラの盛替え工事等を行うこと。

2.6.2. 電気設備

(1) 共通事項

- a 受変電設備・自家用発電設備及び静止型電源設備等の主要機器は、屋内設置とすること。
- b トイレ・湯沸し室等の水を使用する室の下階には、原則として電気室・発電機室等の室を計画しないこと。
- c 環境、省エネルギーに配慮し、エコマテリアル電線、省エネ型器具等の採用を積極的に行うこと。
- d 太陽光発電（施設内で有効利用できる規模とし、最大 50kw 程度を想定）又はこれと同等の再生可能エネルギー利用施設を導入すること。

(2) 電灯、コンセント設備

- a 各室、共用部等に設ける照明器具、コンセント等の配線工事及び幹線配線工事を行うこと。
- b 照明設備は、省エネルギー・高効率・高寿命タイプを利用するとともに、メンテナンスの容易なものとする。また、器具の種別を最小限とすることにより、維持管理を容易なものとする。
- c 高所に設置する器具は、点検用歩廊等により容易に保守・点検・更新等が行いやすい計画とすること。
- d 各室の照明は、事務室においても管理できるようにすること。また、点滅区分を適正にして、こまめな消灯ができるようにすること。
- e アリーナの照明は、各種競技が開催できるよう 1,500 ルクス程度の照度を維持すること。また、競技に影響がないよう眩しさに配慮し、用途に応じて光量を調整できるようにすること。
- f コンセント、イベント用分電盤は諸室の用途に適した形式・容量を確保し、それぞれの適切な位置に配置すること。

(3) 動力設備

- a 利用形態に合わせ、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。
- b 各系統別に消費電力を把握できるようにすること。
- c 配管等は施工場所の耐候性を考慮して資材を選定すること。

(4) 受変電設備

- a 受変電設備は閉鎖型とし、電気室内に設置すること。
- b 電気室は津波、大雨による浸水・冠水対策等を考慮した配置・構造とすること。
- c 負荷系統に適した変圧器構成とすること。
- d 映像、音響、情報通信機器等への電源ノイズ障害を考慮した計画を行うこと。
- e 高調波等の影響を考慮した計画を行うこと。
- f 点検等による停電が短時間で済む工夫をすること。1 室の点検の際、他室に停電が波及しないこと。

(5) 自家用発電設備

- a 各関連法規の防災負荷の非常電源として設けるとともに、観客の安全性確保のために必要な重要負荷に電源を供給できること。
- b 騒音、振動、排気ガス、燃料、冷却水、ランニングコストについて配慮すること。

(6) 中央監視設備

- a 事務室に中央監視装置を設置し、各設備の運転状況を統括できるシステムを構築すること。
- b 防災設備、運営及び維持管理業務と連携したシステムとすること。
- c 各監視、操作盤等は運用効率の高い機器レイアウトとすること。
- d 光熱水の使用量などを計測、蓄積するシステムを構築し、エネルギーマネジメントを行うこと。

(7) 情報通信設備

- a 諸室に配置する情報通信設備は、使用目的・機能・性能を満足した設備とすること。
- b 放送設備（非常放送、一般）を配置し、集中管理ができる設備とすること。
- c 公衆電話の設置については、事業者提案とする。
- d 無料 Wifi 環境を館内全域に設置すること。
- e オープスシステム（市の予約システム）を設置することができる環境を確保すること。

(8) テレビ共同受信設備

- a エントランスに、館内共聴設備を設けること。
- b 受信料、視聴料金等の費用負担は PFI 事業者が行うこと。

(9) 映像・音響設備

- a アリーナは、大会主催者等が持ち込んだ昇降式の大型映像装置を設置できるよう考慮すること。
- b 音響設備は、明瞭度に優れた機器一式を設置すること。また、非常災害時の使用も考慮した操作しやすいものとする。
- c 放送室において操作できるようにすること。また、大会主催者が持込機材を設置する場合を考慮し、十分な電気容量や配線ルートなどに配慮すること。

(10) 機械警備設備

- a 防犯カメラ、防犯センサー、電気錠、入退室管理システム等の装置を設置し、施設内の防犯管理設備を計画すること。
- b 防犯カメラは、録画機能を有するものとし、映像確認ができるものとする。
- c トイレ呼出装置を設置し、迅速な対応が可能なシステムとする。

(11) その他設備

- a 諸室の内線電話やイベント用臨時電話を管理する構内電話交換設備等を設置すること。
- b 維持管理、更新しやすい時計設備を設置すること。
- c 諸室に設置する吊物機構設備、映像・音響設備は、使用目的・機能・性能を満足したシステムとする。
- d 雷保護設備が必要な場合には、JIS 規格、建築基準法に基づき設置すること。

2.6.3. 空調設備

(1) 共通事項

- a 安全性、将来性を考慮し、各室の用途・使い勝手・使用時間帯に適した空調システムを選定すること。
- b 熱源機器配置の集約化や自動制御設備等を導入して維持管理及び運転管理が容易なシステムとする。
- c 空調システムにおいては、省エネルギーの観点から、個別制御の空調方式の導入、成績係数（COP）の優れた熱源方式の導入、トップランナー基準を達成する機種を採用や制御システムの導入を考慮すること。

- d 換気システムにあっては、省エネルギー設備（全熱交換器、CO2 濃度による外気量自動制御システム）の導入を考慮すること。
- e 少人数の職員での効率的な管理運営ができるシステムとすること。
- f 地震時などの二次災害防止を考慮した計画とすること。
- g 諸室環境に応じた適切な計画を行い結露防止や防カビ対策を行うこと。
- h 熱源の分散化・多様化などを図ることで、機器トラブル時の危険分散について考慮すること。

(2) 空調設備

- a 空調システムは空調負荷や換気量等を考慮し、適切な室内環境が確保できるよう計画すること。
- b アリーナは、大規模空間に適したものとし、各種競技や面分割利用に支障がないよう空調吹出口の位置などを考慮するとともに、観覧席においては快適な環境を提供できるようにすること。
- c 各室の温度管理は中央監視装置による集中管理を基本とするが、個別の室で温度管理が必要と思われる室は、温度管理を各室で行える計画とすること。

(3) 換気設備

- a 諸室の用途、目的に応じた換気システムとすること。また、シックハウス対策を考慮した換気計画とすること。
- b トイレの排気は、専用の独立した換気設備とし、臭気や空気汚染のあるエリアは、個別設備とすること。

(4) 排煙設備

- a 建築基準法及び消防法に従い、排煙設備を設置すること。
- b 諸室環境に応じた適切な排煙方式を選定すること。
- c 排煙口が高所に設置される場合は、操作性に留意して計画すること。

(5) 自動制御設備

- a 空調設備全体の運用に対し、適切なゾーニング計画に基づく適正な温湿度管理、空気質の管理が行えるシステムとすること。
- b 各機能、用途に応じたゾーン・室において温度管理ができるシステムとすること。
- c 管理ゾーニング区分毎に光熱水の使用量が計量できるようにすること。
- d エネルギー使用の見える化や節電対策が図れるシステムを導入すること。
- e 空調運転管理は、集中リモコンによる制御も可能な計画とし、中央監視設備に組み込み他の設備機器の管理と一体的に監視できるようにすること。

2.6.4. 給排水衛生設備

(1) 共通事項

- a 給排水設備は、環境保護の観点から省資源化を考慮し、節水対策や雨水利用などを検討するとともに、ライフサイクルコストの低減に向けて、維持管理・設備更新のしやすさを考慮すること。
- b 雨水等の再利用を積極的に計画すること。

(2) 衛生器具設備

- a 衛生的で使いやすく、快適性の高い器具を採用すること。
- b トイレ内の洗面器はカウンター式の自動水栓、小便器は自動洗浄、洋式便器は暖房洗浄便座付きとし、必要に応じて擬音装置と同等以上の機能を備えること。なお、自動水栓・自動洗浄機器には、停電時に対応可能な手動バルブ等を設けること。
- c 幼児及び幼児同伴の利用に配慮し、幼児用便器を適宜設置すること。

(3) 給水設備

- a 給水方式は衛生的かつ合理的な計画とすること。

(4) 給湯設備

- a 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良い方式を採用すること。
- b 各機器は保守点検の容易さに優れた機器及び器具を採用するとともに、省エネルギーの観点から潜熱回収型ガス給湯設備やヒートポンプ給湯設備等を採用すること。

(5) 排水通気設備

- a 施設内で発生する各種の排水を速やかに下水道に排出し、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。

(6) ガス設備

- a 給湯設備など必要な箇所に適宜設置すること。

2.6.5. 防災設備

- a 収容人員が多いことから、防災面及び避難面に関しては十分な配慮を行うこと。
- b 関係法令及び所轄消防機関の指導に従い、各種防災設備を設置すること。

- c 防火・排煙制御設備は、自動火災報知設備の総合操作盤と統合したシステムとすること。
- d 消防法における非常電源の機能を有すること。
- e 新体育館は指定避難所とする予定であるため、事務所内に現体育館の防災無線を移設すること。なお、非常災害時にも使用できるよう、雷保護など必要な安全対策を施すこと。

2.6.6. 昇降機設備

- a 階層間の移動に関しては、利用者の移動や荷物の搬出入が円滑となるよう、適宜昇降機設備（エレベーター等）を計画すること。
- b かごサイズは、車いす、視覚障害対応型とすることとし、停電時自動着床、火災管制運転、地震時管制運転の可能な制御方法とすること。
- c エレベーターの扉には、かご内が見える窓を設置すること。

2.6.7. 雨水流出抑制施設

- a 計画地内に、雨水流出抑制施設を整備すること。

2.6.8. その他

- a 受動喫煙に配慮して喫煙場を設置しないこと。
- b ごみ置場は、堺市ごみ収集要綱に準拠するごみ集積場及び収集作業場を設置することとし、良好な衛生、周辺環境の確保に支障が生じないようにすること。

3. 統括管理業務に関する要求水準

3.1. 総則

3.1.1. 業務の概要

長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくため、PFI 事業者が実施する個別業務について、事業の全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築することを目的として実施するものである。

3.1.2. 業務区分

統括管理業務の区分は、次のとおりとする。

- a 統括マネジメント業務
- b 総務・経理業務
- c 事業評価業務

3.1.3. 実施体制

次に規定する統括管理責任者及び統括管理業務担当者を配置し、業務着手前に市に書面で届け出ること。

(1) 統括管理責任者の設置

- a PFI 事業者は、業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を定めること。
- b 統括管理責任者は、統括管理業務を確実かつ円滑に実施するため、設計・建設期間及び維持管理・運営期間において、それぞれ1名配置すること。なお、設計・建設期間及び維持管理・運営期間で同一の者を配置することは可能とする。
- c 統括管理責任者及び個別業務の業務責任者との関係については、「別紙 9 本事業の業務実施体制図」を参照すること。
- d 統括管理責任者は、原則として構成員又は協力企業から選出すること。
- e 統括管理責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
 - (a) 本事業にかかる個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
 - (b) 必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席し、事業の状況等を説明できる者
 - (c) 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者
- f 統括管理責任者の変更を可能な限り避けることで、業務期間における統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。

- g やむを得ず変更するときは、市に届け出た上で、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うこと。

(2) 統括管理業務担当者の設置

- a 統括管理業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者としてすること。
- b 法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者としてすること。

3.1.4. 管理計画書

(1) 基本管理計画書

- a 統括管理業務の実施に先立ち、基本管理計画書及びそれに付随する書類を統括管理業務の開始の 30 日前までに市に提出し、市の承認を得ること。なお、内容を変更するときは、市の承認を得ること。
- b 基本管理計画書には、統括管理業務を実施するに当たり必要な事項について記載すること。

(2) 年度管理計画書

- a 毎年度、統括管理業務の開始の 30 日前までに、年度管理計画書及びそれに付随する書類を市に提出し、市の承認を得ること。なお、内容を変更するときは、市の承認を得ること。
- b 年度管理計画書には、統括管理業務を実施するに当たり必要な事項について記載すること。

3.1.5. 管理報告書

- a 統括管理業務に関する次の管理報告書及びそれに付随する資料を作成し、市に提出すること。
- b 報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- c 関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

(1) 月次管理報告書

- a 業務の実施状況について、月ごとに月間管理報告書として取りまとめ、翌月 15 日までに市に提出すること。

(2) 四半期管理報告書

- a 収支状況について、四半期ごとに四半期管理報告書として取りまとめ、4 月から

6月分を7月末日、7月から9月分を10月末日、10月から12月分を1月末日、1月から3月分を4月末日までに、それぞれ市に提出すること。

(3) 年度管理報告書

- a 業務の実施状況及び収支状況について、年度ごとに年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後2か月以内に市に提出すること。

3.2. 業務の要求水準

3.2.1. 統括マネジメント業務

(1) 業務内容

市と各構成員及び協力企業を調整するとともに、個別業務の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督する。

(2) 要求水準

- a 統括管理責任者は、統括管理業務の管理計画書及び管理報告書のほかに、個別業務の業務責任者が作成する業務計画書及び業務報告書を確認し、市に提出すること。
- b 上記の業務計画書及び業務報告書に加え、設計期間・建設期間においては、下表の提出書類を、設計業務責任者、建設業務責任者及び工事監理業務責任者にそれぞれ作成させ、それぞれの提出時期までに市に提出し、要求水準の達成状況について確認を受けること。

図表 13 設計期間・建設期間において提出すべき書類

提出書類	提出時期
要求性能確認計画書※	設計着手時 建設工事着手前 その他業務の進捗に応じた適切な時期
要求性能確認報告書※	随時

※施設に係る要求水準の個々の内容を確認するための計画書及び報告書。

- c 記載の範囲については、直接発注する業務（1次業務）に加え、再発注する業務（2次業務）までを対象とすること。
- d 市が議会へ報告する際は、企業ノウハウの保護の観点から配慮を行うものとする。

3.2.2. 総務・経理業務

(1) 業務内容

予算作成、経費の執行・管理及び決算管理を行う。

(2) 要求水準

- a 市の事前承認を得た予算を適正に執行し、市の求めに応じて速やかに経費の執行状況等を報告できるよう管理し、決算管理を行うこと。
- b 各事業年度終了後 2 か月以内に会社法上要求される計算書類、事業報告、附属明細書、監査報告、会計監査報告及びキャッシュフロー計算書を市に提出すること。

3.2.3. 事業評価業務

(1) 業務内容

個別業務についてセルフモニタリングを行い、その結果を市に報告する。

(2) 要求水準

- a 事業契約書の締結後に、市と協議を行い、セルフモニタリングの実施について計画し、市の承認を得ること。
- b 個別業務が要求水準を充足していることを客観的に確認する仕組みを導入すること。
- c 当初の事業計画と実際の実施状況や達成度、その成果等について検証すること。
- d 自らの経営状況について適切なモニタリングを行うこと。
- e 個別業務ごとのセルフモニタリングの結果について取りまとめ、市に報告すること。
- f 安定した施設運営や適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼすおそれのあることが判明した場合は、速やかに市に報告すること。
- g セルフモニタリングの結果を個別業務の内容に反映するなど、利用者のサービス向上につなげる仕組みを構築すること。
- h セルフモニタリングの結果、要求水準未達のおそれがあると判断した場合、改善方策について検討して、翌年度の年度管理計画書に反映すること。

4. 設計業務に関する要求水準

4.1. 総則

4.1.1. 業務の概要

設計業務は、本事業に関わる設計、事前調査及び各種関係機関との調整、検査等対応業務を行うことを目的として実施するものである。

4.1.2. 業務区分

設計業務の区分は、次のとおりとする。

- a 事前調査業務
- b 各種関係機関等との調整業務
- c 設計業務及びその関連業務
- d 国庫交付金等申請補助業務

4.1.3. 実施体制

次に規定する設計業務責任者及び設計業務担当者を配置し、業務着手前に市に書面で届け出ること。

(1) 設計業務責任者の設置

- a 「別紙9 本事業の業務実施体制図」に基づき、設計業務全体を総合的に把握し調整を行う設計業務責任者を定めること。
- b 設計業務責任者を変更するときは、業務着手前に市に届け出ること。
- c 設計業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
 - (a) 設計業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - (b) 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(2) 設計業務担当者の設置

- a 設計業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。
- b 法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

4.1.4. 業務計画書

(1) 基本業務計画書

- a 設計業務の実施に先立ち、新体育館の設計に関する基本業務計画書及びそれに付随する書類を事業契約後速やかに市に提出し、市の承認を得ること。
- b 特に、新体育館の設計から施工（器具備品整備含む）・引渡し・所有権移転及び必要な許認可の取得を含む設計工程を示した工程表を含めること。

(2) 年度業務計画書

- a 毎年度において、設計業務の開始の 30 日前までに年度業務計画書及びそれに付随する書類を市に提出し、市の承認を得ること。
なお、内容を変更するときは、市の承認を得ること。
- b 年度業務計画書は、設計業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。

4.1.5. 業務報告書

- a 業務実施に伴う、関係主体との協議内容等の記録その他必要な事項について、年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後 2 か月以内に市に提出すること。
- b 報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- c 関係法令上の必要な報告書等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

4.1.6. 設計業務範囲

- a 設計業務は、新体育館及びその建設に付随する工事を対象とし、その設計については、入札時に公表した資料、事業契約書及び本書等に基づいて、PFI 事業者の責任において基本設計及び実施設計を行うものとする。
- b 市は、必要があると認める場合、PFI 事業者に対して工期の変更を伴わず、かつ、PFI 事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求するものとする。その場合、面積増や大幅な用途変更が伴わない限り、契約の範囲内で対応するものとする。
- c 大幅な変更により、PFI 事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費の他、将来の維持管理費用等）が発生した時は、市が当該費用を負担するものとする。一方、費用の減少が生じた時には、本事業の対価の支払額を減じるものとする。

4.2. 業務の要求水準

4.2.1. 事前調査業務

(1) 電波等障害状況

- a 電波障害について調査を行うこと。
- b 調査に先立ち、調査概要及び日程等を市と協議し、市の承認を受けること。
- c テレビ電波障害については、受信レベル・受像画像等必要な事項について取りまとめ、市に報告すること。

(2) その他調査

- a 設計・建設に当たって必要な調査（地質調査、測量調査等）を実施すること。なお、地質調査は3箇所実施済であるが、PFI事業者が必要と判断する場合は行うこと。

4.2.2. 各種関係機関等との調整業務

- a 既存施設等の周辺施設との境界部を設計するに当たり、市と十分協議を行うこと。
- b PFI事業者は、業務の遂行上必要な各種申請等の手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を市に報告すること。また、必要に応じて各種許認可の書類の写しを市に提出すること。
- c 本事業とは別に市が実施する現体育館の解体撤去並びに新市民広場の整備計画との調整を図ること。

4.2.3. 設計業務及びその関連業務

- a 設計に当たり、市と内容を協議し設計を進めることとし、定期的に市に検討内容や進捗状況等を報告すること。また、協議内容については、その都度書面に記録し、相互に確認すること。
- b 周辺住民に対する施設計画の説明については、PFI事業者が実施すること。
- c 設計の進捗管理は、PFI事業者の責任において実施すること。
- d 「別紙10 提出図面一覧」に示す図面については、基本設計及び実施設計時に、市に提出し、確認を得ること。なお、図面は、工事ごとに順序良く整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- e 市と協議した上で、新体育館の模型を製作すること。
- f その他業務を実施するうえで必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。

4.2.4. 国庫交付金等申請補助業務

- a 市が国庫交付金等を充当し、設計・建設の対価の一部を支払うこととする場合、PFI事業者は、交付金等申請を行ううえで必要となる図書や資料の作成等を行い、市の申請手続きに協力すること。また、国の財政措置を受けるための申請手続きについても同様とする。
- b その他、市が国庫交付金等を充当するに当たり必要な協力を行うこと。

5. 建設業務に関する要求水準

5.1. 総則

5.1.1. 業務の概要

建設業務は、設計図書に基づき、本事業に関わる建設工事、器具備品の設置を行うことを目的として実施するものである。

5.1.2. 業務区分

建設業務の区分は、次のとおりとする。

- a 建設業務及びその関連業務
- b 器具備品設置業務

5.1.3. 実施体制

次に規定する建設業務責任者及び建設業務担当者を配置し、業務着手前に市に書面で届け出ること。

(1) 建設業務責任者の設置

- a 「別紙 9 本事業の業務実施体制図」に基づき、建設業務全体を総合的に把握し調整を行う建設業務責任者を定めること。
- b 建設業務責任者を変更するときは、業務着手前に市に届け出ること。
- c 建設業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
 - (a) 建設業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - (b) 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(2) 建設業務担当者の設置

- a 建設業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。
- b 法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

5.1.4. 業務計画書

(1) 基本業務計画書

- a 建設業務の実施に先立ち、新体育館の建設に関する基本業務計画書及びそれに付随する書類を着工開始の 30 日前までに市に提出し、市の承認を得ること。
- b 特に、新体育館の施工（器具備品整備含む）・引渡し・所有権移転及び必要な許可の取得を含む施工工程を示した工程表を含めること。

(2) 年度業務計画書

- a 毎年度において、建設業務の開始の 30 日前までに年度業務計画書及びそれに付随する書類を市に提出し、市の承認を得ること。
- b 内容を変更するときは、市の承認を得ること。
- c 年度業務計画書は、建設業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。

5.1.5. 業務報告書

- a 工事に係る記録その他必要な事項について、トレーサビリティに配慮し、年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後 2 か月以内に市に提出すること。
- b 報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- c 関係法令上の必要な報告書等を作成し、保管すること。
- d 関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

5.2. 業務の要求水準

5.2.1. 建設業務及びその関連業務

(1) 基本的な考え方

- a 事業契約書に定める期間内に新体育館の建設工事を実施すること。
- b 事業契約書に定められた新体育館の建設工事に係る調査、建設及び器具備品設置等の履行のために必要となる業務は、PFI 事業者の責任において実施すること。
- c 周辺住民に対する建設工事関係の事前説明については、PFI 事業者が実施すること。市は、これに協力するものとする。
- d 工事計画策定に当たり留意すべき項目については、以下のとおりとする。
 - (a) 関係法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照し適切な工事計画を策定すること。
 - (b) 騒音、振動、排水、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
 - (c) 工事内容について、近隣へ周知徹底し、理解を得るよう努めること。
 - (d) 本事業施設及び近隣への対応について、市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
 - (e) 工事に伴って周辺家屋等に毀損等を及ぼすおそれがある場合は、事前に調査を実施し、必要な時期に適切にその対策を講じるとともに、影響を最小限に抑えるための措置工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動対策）を行うこと。

- (f) 工事時間（重機の稼働時間、搬出入時間等）については、周辺住民に十分配慮した時間帯とすること。
- (g) 工事範囲については万能塀等で囲み、工事範囲外への建設資材の仮置き、駐車を生じさせないようにするとともに、公園利用者、周辺住民の安全な通行が確保できるよう、十分配慮すること。
- (h) 本工事により発生する建設廃棄物及び特定建設資材廃棄物は関係法令等を遵守し、適正に処理し報告すること。
- (i) 周辺道路の交差点部、工事車両の出入ゲート部等必要な箇所に警備員、誘導員を配置し、工事期間中の周辺環境の安全を確保すること。
- (j) 工事は原則として土日祝及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わないこと。
- e 設計時から実施される各種申請に関し、建設段階で必要な申請対応を図ること。
また、建設段階から必要となる申請がある場合は、適切に申請を実施すること。
- f 本事業とは別に市が実施する現体育館の解体撤去並びに新市民広場の整備計画との調整を図ること。

(2) 建設工事着手前業務

a 事前調査等

- (a) 建設工事着手に先立ち、周辺住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- (b) 近隣への説明を実施すること。
- (c) 建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。

b 施工計画書等の提出

建設工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに市に提出して、承認を得ること。

- (a) 施工計画書 2部
- (b) 工事実施体制 2部
- (c) 工事着手届出書（工程表を添付） 2部
- (d) 現場代理人等選定通知書（経歴書を添付） 2部

c 工事監理業務責任者による承認等

建設工事着手前に建設業務にあたる者が作成した次の書類について、工事監理業務責任者が承認等を行った旨を速やかに市へ書面により報告すること。

- (a) 承諾願（仮設計画書） 2部

- (b)承諾届（施工計画書） 2 部
- (c)承諾届（主要資機材一覧表） 2 部
- (d)報告書（下請業者一覧表） 2 部
- (e)その他工事施工に必要な届出等 2 部

d 建設期間中業務

A 建設工事

- (a)各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従い、施設の建設工事を実施すること。工事現場に工事記録を常に整備すること。
- (b)市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- (c)建設業法に基づく施工体制台帳を市へ提出すること。
- (d)施工体制台帳には、各下請け工事業者との契約書の写しを添付すること。
- (e)市は、PFI 事業者が行う工程会議に立会うことができるとともに、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- (f)工事中における公園利用者及び周辺住民等への安全対策については万全を期すること。
- (g)工事を円滑に推進できるように、必要な工事状況の説明及び整備を十分に行うこと。
- (h)公的機関等（道路、上水道、下水道、電気、ガス、電話等通信事業者）と十分に協議、調整を行うとともに、安全管理を徹底すること。
- (i)建設工事完成時には施工記録を施工記録書として用意し、市の承認を受けること。
- (j)騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下、工事期間中の排水等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。
- (k)PFI 事業者の責めによる原因により、周辺環境に万一悪影響を与えた場合は、PFI 事業者の責任において苦情処理等进行处理すること。また、事故及び周辺施設等に損傷を与えた場合は、施設管理者等と協議の上、PFI 事業者の負担により適切に解決すること。
- (l)建設発生土の処分については、市の公共工事で発生する建設発生土と同様の処分方法にて処分すること。工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。ただし、建設に伴う埋戻し土や盛り土が必要な場合、堺市の公共残土を基本的に利用すること。
- (m)工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。
- (n)隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、

破損した場合の補修及び補償は、PFI 事業者の負担において行うこと。

- (o) 工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう細心の注意を払うとともに、万一発生した苦情その他については、PFI 事業者を窓口として、工程に支障のないよう、誠意をもって適切に対応すること。
- (p) 工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、PFI 事業者の責めにおいて対応すること。
- (q) 用地境界について確認し、引照点を取り、復元すること。
- (r) 工事期間中は火災や地震等の災害に対する事前対応を実施し、万一火災等により災害が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な支援・協力を実施すること。なお、建設期間中の不可抗力による追加費用等の負担に関しては、事業契約書にて詳細を示すものとする。

B その他

- (a) 原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、PFI 事業者が責任を負うものとする。
- (b) 建設期間中に建設業務にあたる者が作成した次の書類について、当該事項に応じた工事監理業務にあたる者が承認等を行った旨を速やかに市へ書面により報告すること。
 - ・ 承諾願（機器承諾願） 2 部
 - ・ 承諾願（残土処分計画書） 2 部
 - ・ 承諾願（産業廃棄物処分計画書） 2 部
 - ・ 承諾願（主要工事施工計画書） 2 部
 - ・ 承諾願（生コン配合計画書） 2 部
 - ・ 報告書（各種試験結果報告書） 2 部
 - ・ 報告書（各種出荷証明） 2 部

C 完工後業務

(a) 完工検査及び完工確認

完工検査及び完工確認は、新体育館を市へ引き渡しを行う前段において完了させること。

(b) 実施方法

完工検査及び完工確認は、次の規定に即して実施すること。

ただし、これらの規定のうち該当する業務内容がない部分についてはこれを適用しない。

(ア) シックハウス対策の検査

- ・ 次の「(イ) PFI 事業者による完工検査等」に際して、新体育館におけるホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物の室内濃度を測定し、その結果を市に報告すること。
- ・ 測定値が「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について」（厚生省生活衛生局長通知）に定められる値を上回った場合、自己の責任及び費用負担において、次の「(ウ) 市の完工確認等」までに是正措置を講ずること。

(イ) PFI 事業者による完工検査等

- ・ PFI 事業者の責任及び費用において、新体育館の完工検査、附属設備その他器具備品等の試運転検査等を実施すること。
- ・ 附属設備その他器具備品の試運転検査等は、新体育館の完工検査以前に実施すること。
- ・ 完工検査及び附属設備その他器具備品の試運転検査等の実施については、それぞれの検査実施日の 14 日前に、市に「実施計画書」として書面で通知すること。
- ・ 市は、PFI 事業者が実施する新体育館の完工検査附属設備その他器具備品の試運転に立会うことができるものとする。
- ・ 附属設備その他器具備品の試運転の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に「附属設備その他器具備品の試運転結果報告書」として速やかに提出すること。
- ・ 自ら実施した完工検査が完了後に、速やかに次の書類を市へ提出すること。
 - ・ 工事完了届 2 部
 - ・ 完工検査調書 2 部
 - ・ 揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度測定結果報告書 2 部

(ウ) 市の完工確認等

- ・ 市は、前述「(イ) PFI 事業者による完工検査等」、附属設備その他器具備品の試運転検査の終了後、新体育館について、次の方法により行われる完工確認を実施する。
- ・ 市は PFI 事業者の立会いの下で、完工確認を実施する。
- ・ 附属設備その他器具備品の取扱に関する市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。

(エ) 完工確認後の是正等

- ・ 市は、前述「(ウ) 市の完工確認等」の結果、是正、補修等が必要な場合、期限を定めたくて PFI 事業者へ書面をもって指示する。
- ・ 前記による書面の指示を受けた場合において、期日までに是正等を完了させること。

(オ) 新体育館の完工確認において是正等の指示を受けた場合は、当該是正工事等の内容を完工図書に反映させること。

- ・ 市による完工確認後に、速やかに完工図書を市に提出すること。
- ・ 提出すべき完工図書については、「別紙 10 提出図面一覧」を参照のこと。

5.2.2. 器具備品設置業務

- 新体育館の機能及び性能を満たすために必要な器具備品を設置すること。
- 最低限必要な器具備品については、「別紙 11 器具備品一覧」を参照すること。
- 器具備品は、PFI 事業者の所有物又は PFI 事業者においてリース契約を結び借り受けるものとする。ただし、建物と付加一体の備品については建物と同様に市の所有物とする。なお、事業期間終了後、市と協議を行い、使用に耐えうるものに限る、市に無償譲渡すること。
- 器具備品は既製品の調達を基本とするが、PFI 事業者の提案により同等以上の作り付け等の器具備品を計画することを認める。
- 器具備品の設置に当たっては、給水や排水、排気、特殊電源等が必要なものについては適宜計画して設置すること。
- 各種競技に関する器具備品は、調達時点において、各種競技の最新のルールに対応したものを調達すること。
- 支柱を使用する競技では、支柱を固定する設備（専用穴等）を設置すること。
- 器具備品は、ホルムアルデヒド、アセトアルデヒド及び揮発性有機化合物が放散しない又は放散量が少ないものを選定するよう配慮すること。
- 設置した器具備品については、耐震対策や動作確認などを行った上で、器具備品財産管理台帳を作成し市に提出すること。台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量を必ず含むこと。

6. 工事監理業務に関する要求水準

6.1. 総則

6.1.1. 業務の概要

工事監理業務は、設計図書に基づき、本事業に関わる建設工事の工事監理を行うことを目的として実施するものである。

6.1.2. 実施体制

- a 次に規定する業務責任者及び業務担当者を配置し、業務着手前に市に書面で届け出る。また、変更するときも同様とする。
- b 工事監理企業は、建設企業と異なる者とする。

(1) 工事監理業務責任者の設置

- a 「別紙 9 本事業の業務実施体制図」に基づき、工事監理業務全体を総合的に把握し調整を行う工事監理業務責任者を定めること。
- b 工事監理業務責任者を変更するときは、業務着手前に市に届け出る。
- c 工事監理業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
 - (a) 工事監理業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - (b) 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(2) 工事監理業務担当者の設置

- a 工事監理業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。
- b 法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

6.1.3. 業務計画書

(1) 基本業務計画書

- a 工事監理業務の実施に先立ち、新体育館の工事監理に関する基本業務計画書及びそれに付随する書類を工事監理業務の開始 30 日前までに市に提出し、市の承認を得ること。
- b 特に、新体育館の設計から施工（器具備品整備含む）・引渡し・所有権移転及び必要な許認可の取得を含む監理工程を示した工程表を含めること。

(2) 年度業務計画書

- a 毎年度において、工事監理業務の開始の 30 日前までに年度業務計画書及びそれに付随する書類を市に提出し、市の承認を得ること。

- b 内容を変更するときは、市の承認を得ること。
- c 年度業務計画書は、工事監理業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。

6.1.4. 業務報告書

- a 工事監理に係る記録その他必要な事項について、年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後 2 か月以内に市に提出すること。
- b 報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- c 関係法令上の必要な報告書等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

6.2. 業務の要求水準

- a 工事監理の状況を「工事監理状況報告書」としてとりまとめ、毎月市に定期報告すること。また、市の要請があったときには随時報告を行うこと。
- b 工事監理業務は常駐監理とし、その内容は、「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示される業務とすること。
- c 建設業務の進捗に合わせ、必要な書類を提出させ、審査を行い、承認するとともに、必要に応じて指導、指示、是正勧告を行うこと。

7. 維持管理業務に関する要求水準

7.1. 総則

7.1.1. 業務の概要

維持管理業務は、本件引渡日から事業期間終了までの間、施設の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者の安全かつ快適な施設利用に資することを目的として実施するものである。

7.1.2. 業務区分

維持管理業務の区分は、次のとおりとする。

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 修繕業務
- d 清掃業務
- e 環境衛生管理業務
- f 警備業務
- g 植栽維持管理業務
- h 外構管理業務

7.1.3. 実施体制

次に規定する維持管理業務責任者及び維持管理業務担当者を配置し、業務着手前に市に書面で届け出ること。

(1) 維持管理業務責任者の設置

- a 「別紙 9 本事業の業務実施体制図」に基づき、維持管理業務全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を定めること。
- b 維持管理業務責任者を変更するときは、業務着手前に市に届け出ること。
- c 維持管理業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
 - (a) 維持管理業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - (b) 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(2) 維持管理業務担当者の設置

- a 維持管理業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者としてこと。
- b 法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者としてこと。

7.1.4. 業務計画書

(1) 基本業務計画書

- a 維持管理業務の実施に先立ち、新体育館及び既存施設の維持管理に関する基本業務計画書及びそれに付随する書類を維持管理業務の開始の 30 日前までに市に提出し、市の承認を得ること。
- b 基本業務計画書には、維持管理業務を実施するに当たり必要な事項について記載すること。

(2) 年度業務計画書

- a 毎年度、維持管理業務の開始の 30 日前までに、年度業務計画書及びそれに付随する書類を市に提出し、市の承認を得ること。
なお、内容を変更する場合は、事前に市に届け出て、市の承認を得ること。
- b 年度業務計画書は、維持管理業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。
- c 年度業務計画書には、維持管理業務を実施するに当たり必要な事項について記載すること。

7.1.5. 業務報告書

- a 維持管理業務に関する次の業務報告書及びそれに付随する資料を作成し、市に提出すること。
- b 報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- c 関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

(1) 日報

- a 日ごとに実施した業務内容を日報として取りまとめ、保管し、市の要請に応じて提出すること。

(2) 月次業務報告書

- a 点検・保守状況、清掃状況、警備状況、更新・修繕記録、その他必要な事項について、月ごとに月間業務報告書として取りまとめ、翌月 15 日までに市に提出すること。

(3) 年度業務報告書

- a 点検・保守状況、清掃状況、警備状況、更新・修繕記録、備品の状況、その他必要な事項について、年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後 2

か月以内に市に提出すること。

- b 更新・修繕記録については、別途、更新・修繕の経過がわかるように整理し、とりまとめておくこと。

7.1.6. 第三者への委託の取扱い

- a 維持管理業務の一部を第三者に委託する場合は、あらかじめ市に書面で届け出て、承認を得ること。
- b 第三者に委託する場合は、PFI 事業者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保することとし、当該委託先からさらに再委託させることはできないものとする。

7.2. 業務の要求水準

7.2.1. 建築物保守管理業務

(1) 業務の対象

- a 建築物維持管理業務の対象は、新体育館及び既存施設とする。
- b 新体育館の建築物等の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑に行われるように、建築物等の点検、保守、修繕を実施する。

(2) 業務の方針

- a 日常（巡視）保守点検
 - (a) 建築物等が正常な状況にあるかどうか、現場を巡回して観察し、異常を感じたときには正常化に向けた措置を行うこと。
- b 法定点検
 - (a) 関係法令の定めにより、点検を実施すること。点検により建築物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（保守、修繕等）により対応すること。
- c 定期保守点検
 - (a) 建築物が正常な状況にあるかどうか、測定等により建築物等の状態を確認し、建築物等の良否を判定のうえ点検表に記録するとともに、建築物等の各部位を常に最良な状態に保つこと。
- d クレーム対応
 - (a) 申告等により発見された不具合の修理を行うこと。
 - (b) クレーム、要望、情報提供等に対し、迅速な判断により対処すること。
 - (c) クレーム等発生には現場調査、初期対応等の措置を行うこと。
 - (d) 必要に応じて、市に報告すること。

(3) 要求水準

a 内壁、外壁（柱を含む。）

(a)仕上材や下地における浮き・剥落・ひび割れ・破損・変色・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンス等の防止及び発生時の補修を行うこと。

b 床

(a)仕上材や下地における浮き・剥れ・ひび割れ・腐食・極端な磨耗等のないようにすること。

(b)フローリングとする場合には、床板のささくれ等により競技に影響がないようにすること。

(c)その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないようにすること。

c 屋根

(a)漏水のないようにすること。

(b)ルーフトレイン及び樋が正常に機能するようにすること。

d 天井

(a)仕上材や下地における浮き・剥落・脱落・ひび割れ・破損・変色・錆付き・腐食・チョーキング等の防止及び発生時の補修を行うこと。

e 建具（扉・窓・窓枠・シャッター・可動間仕切等）

(a)所定の水密性・気密性・断熱性・遮音性が保たれるようにすること。

(b)各部にひび割れ・破損・変形・仕上げの変色・劣化・錆付き・腐食・結露やカビの発生・部品の脱落等が起きないようにすること。

(c)開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動するように維持すること。

f 階段

(a)通行に支障・危険を及ぼすことのないようにすること。

(b)仕上材・手摺等に破損・変形・緩み等がないようにすること。

g 手摺等

(a)ぐらつき、ささくれ等がないこと。

h その他

(a)建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対応する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。

(b)排煙窓の手動開放装置前の物品物置や常閉防火戸の開放等、防火・避難関係規定について、常に適法な状態にあるよう自主点検を行うこと。

7.2.2. 建築設備保守管理業務

(1) 業務の対象

建築設備保守管理業務の対象は、新体育館及び既存施設の各種建築設備とする。

(2) 業務の方針

a 運転・監視

- (a) 諸室の用途、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。
- (b) 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定すること。
- (c) 各施設の運転中、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若しくは適切な対応をとること。

b 法定点検

- (a) 各設備の関係法令の定めにより、点検を実施すること。
- (b) 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（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

c 定期点検

- (a) 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・対応を行うこと。
- (b) 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。
- (c) 定期点検等においては、主要な設備でメーカー独自の機能を有し、他者での定期点検が難しい設備においては、各種設備等の納入メーカーによる実施を基本とすること。

d 劣化等への対応

- (a) 劣化等について調査・診断・判定を行い、適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

e 故障・クレーム対応

- (a) 申告やアラーム等により発見された軽微な故障の修理を行うこと。
- (b) クレーム、要望（ブレーカー断からの早急な復旧・暑い・寒い等）・情報提供等に対し迅速な判断により対処すること。
- (c) 故障、クレーム発生時には現場調査・初期対応・処置を行い、必要に応じ速やかに市に報告すること。

(3) 要求水準

a 照明

- (a) すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。
- (b) 破損、腐食、その他の欠陥がないよう維持し、必要に応じて取り替えること。

b 動力設備・受変電設備・自家発電設備

(a)すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、油の漏れ、その他の欠陥がなく完全に作動するよう維持すること。

(b)識別が必要な機器については、常に識別が可能な状態を維持すること。

(c)自家用電気工作物の保安管理をすること。

c 通信（電話・情報・テレビ共同受信等）

(a)すべての設備が正常な状態にあり、損傷、腐食、その他の欠陥がなく完全に作動するよう維持すること。

(b)バックアップが必要なものについては、適切に処置すること。

d 排水とごみ

(a)すべての溝、排水パイプ、汚水管、排水管、下水溝、ゴミトラップ等は、漏れがなく、腐食しないように状態を維持すること。

(b)すべての排水が障害物に邪魔されずスムーズに流れ、ゴミトラップに悪臭がないように維持すること。

e 給湯

(a)すべての配管、温水器、貯蔵タンク、ヒーター、ポンプ、バルブ、蛇口、その他の機器がしっかりと固定され、空気、水、煙の漏れが一切ない状態を維持すること。

(b)すべての制御装置が機能し、効率が最大になるよう正しく調整すること。

f 空調・換気・排煙

(a)すべてのバルブ、排気管、その他の機器が完全に作動しながら、エネルギー使用量が最小限に抑制でき、温度等が正しく調整されるようにすること。

(b)すべての制御装置が機能し、正しく調整されていること。

g エレベーター設備

(a)すべて必要時に適切に作動するようにすること。

(b)監視装置は常時、正常に作動するようにすること。

h 防災設備

(a)すべての防災設備が正常に作動するよう維持すること。

i その他

(a)設備や備品の交換・追加に伴う業務対象の追加、仕様書の変更等が生じた場合には、それを適切に維持管理計画に反映させた上で、上記要求水準に応じた保守管理を行うこと。

7.2.3. 修繕業務

(1)業務の対象

a 新体育館

新体育館における修繕業務の対象は、新体育館及び本事業で整備する外構施設とする。

b 既存施設

既存施設における修繕業務の対象は、大浜公園野球場、大浜公園テニスコート、大浜公園相撲場、三宝公園野球場、浅香山公園野球場並びに土居川公園テニスコートとする。

(2) 業務の方針

a 新体育館

新体育館の引渡しから事業期間終了までの間、新体育館が正常に機能するために、ライフサイクルを見据えた予防保全に努め、事業期間中に大規模修繕を行う必要がないよう、必要な修繕・更新を実施すること。

b 既存施設

既存施設の維持管理業務の開始日から事業期間終了までの間、既存施設が正常に機能するために必要な修繕・更新を実施すること。既存施設における修繕業務の対象は、1件あたりの工事価格が税込250万円までの工事等とする。

なお、1件あたりの工事価格が税込250万円を超えるものについては、市とPFI事業者との間で協議し、市が必要と認めるものについては、市の責任と費用負担により実施する。

(3) 要求水準

a 修繕業務計画書の作成、提出

(a) 維持管理業務の業務計画書の作成にあわせ市と協議のうえ当該事業年度の修繕業務計画書を作成し、市へ提出すること。

b 修繕・更新の実施

(a) 計画された修繕及び施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合には、法令及び必要な手続き、資格等に基づき、速やかに修繕・更新業務を実施すること。

c 修繕・更新の報告

(a) 施設の修繕・更新を行った場合、修繕・更新箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。

d 施設台帳及び完成図面等への反映

(a) 施設の修繕・更新を行った場合、修繕内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。

(b)修繕内容を施設台帳及び完成図面等に反映させ、常に最新の施設・設備等の状態が分かるようにすること。

e 修繕業務報告書の作成・提出

(a)年度業務報告書の提出にあわせ修繕業務報告書を作成し、市に提出すること。

7.2.4. 清掃業務

(1)業務の対象

清掃業務の対象は、新体育館及び既存施設とする。

(2)業務の方針

- a 新体育館の環境・衛生を維持し、機能及び見た目においても快適な空間を保つこと。
- b できる限り業務及び利用者の妨げにならないように清掃を実施すること。
- c 利用者からの清掃に関するクレームが発生しないよう適切な業務を遂行すること。
- d 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。
- e 清掃箇所の状況を踏まえ、日常清掃（日単位から週単位の短い周期で行う清掃）と定期清掃（月単位、年単位の長い周期で行う清掃）を組み合わせで行うこと。
- f 業務に使用する資材・消耗品については、グリーン購入法の特定調達物品の使用に努めること。
- g 清掃用具、洗剤等の資機材やトイレトペーパー等の衛生消耗品は全て PFI 事業者の負担とすること。

(3)要求水準

a 共通事項

A 施設清掃

- (a)目に見えるごみ、ほこり、汚れがない状態を維持し、美しい環境を提供すること。
- (b)安全で衛生的な環境を提供すること。
- (c)清掃の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。
- (d)満足度等の利用者調査の結果を反映させ、必要に応じ改善を行うこと。
- (e)施設内（建具も含む。）、外壁、屋根は材質や仕上げに応じた適切な方法により清掃・保全を行い、劣化防止に努めること。
- (f)鍵の使用は清掃に必要な部署に限定し、必ず所定の場所へ返却すること。
- (g)清掃業務担当者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。
- (h)その他必要に応じて清掃を行い、特に汚れが著しい場合は、適切な洗剤を使用し

て清掃すること。

B 害虫防除業務

(a)関係法令に基づき、適切な方法でネズミ・ゴキブリ等の防除を行うこと。

C 廃棄物処理業務

(a)環境に配慮する体育館であり、ごみは、原則として持ち帰るということを利用者に徹底すること。

(b)必要なごみ箱（自動販売機等物品販売者の責任で処分するもの等）については、満杯にしないよう定期的にチェックすること。

(c)関係法令に従い、施設内より発生する全てのごみの収集・運搬・処理を行い、始業前にはごみ・汚れがない状態にすること。

(d)ごみは、指定の方法により分別を行い、適切に処理すること。

(e)ごみ置き場は、衛生的に維持すること。

b 施設別の特記事項

A アリーナ

(a)大会・イベント等の開催時等、特別に混雑が予測される場合は、エントランスホールやロビー等に相当数のごみ箱の設置など、新体育館内のごみ散乱防止に努めること。

(b)観覧席が常に清潔な状態であるように保つこと。

B その他諸室

(a)更衣室、シャワー室、トイレ等の水まわりの衛生陶器類や棚などは、適切な方法により、清潔な状態に保つこと。特に、髪の毛などの汚れに留意すること。

(b)洗面台・鏡・間仕切り等付帯設備は、汚れ・破損のない状態を保つこと。

(c)衛生消耗品（トイレットペーパー等）は常に補充された状態にすること。

(d)排水口のごみ詰まりがないようにし、常にスムーズに排水されるように清潔にしておくこと。

(e)カビ、においの発生のないように努めること。

(f)開館時間中の清掃はプライバシーに配慮して行うこと。

C 外構

(a)建物周囲、出入口周辺、排水管、污水管、雨水桝等が泥、ほこり、ごみ、落ち葉等の汚れや詰まりのないよう清潔な状態を維持し、美観を保つこと。

(b)定期的に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を行うこと。

7.2.5. 環境衛生管理業務

(1)業務の対象

環境衛生管理業務の対象は、新体育館とする。

(2) 業務の方針

- a 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、新体育館の環境衛生管理を行うこと。
- b 建築物環境衛生管理技術者を選任すること。

(3) 要求水準

- a 管理計画に従い、環境衛生管理業務を行うこと。
- b 管理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、調査を実施して、その結果を評価すること。
- c 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、市に意見を具申すること。
- d 管理計画のほか、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係官公庁等への報告書その他の書類を作成すること。
- e 関係官公庁の立入り検査の際には、その検査に立会い、協力すること。
- f 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市に具申すること。

7.2.6. 警備業務

(1) 業務の対象

警備業務の対象は、新体育館及び既存施設とする。

(2) 業務の方針

- a 業務の対象となる施設全般を保全し、利用者の安全を守り、サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）を遵守し、適切な防犯・防災警備を実施すること。

(3) 要求水準

- a 施設の用途・規模・開館時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然防止に努めること。
- b 警備業法、消防法、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）等関係法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
- c 警備方法は、機械警備を原則とし、必要に応じて有人警備を行うこと。
- d 大会・イベント時には、利用者の混乱を避け、安全が確保できるよう警備体制を整えること。

- e 急病、事故、犯罪、火災等が発生したとき又は発生のおそれがあるときは、直ちに現場へ急行し、適切な処置を行ったのち、市及び関係機関に通報すること。施設内において異常を発見した場合にも、速やかに市及び関係機関に連絡するなど、適切な初期対応を行うこと。
- f 不審者・不審物を発見した場合には、警察への通報等、適切な処置を行うこと。

7.2.7. 植栽維持管理業務

(1) 業務の対象

植栽管理業務の対象は、本事業で新たに整備する植栽及び既存施設の管理範囲内の植栽とする。

(2) 業務の方針

- a 施設の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、植栽について、点検・維持・保守・修繕・交換処理を行うこと。
- b 植栽の管理に当たっては、予め定められた要求水準を満たすための適切な業務計画を作成し実施すること。
- c 業務計画の作成に当たっては、公園全体の調和を図るため、大浜公園内の他の植栽の管理計画を踏まえて計画すること。

(3) 要求水準

- a 緑化等の植物を保護・育成・処理して豊かで美しい環境を維持すること。
- b 状況と植物の種類に応じて適切な方法により施肥、散水及び病虫害の駆除などを行い、植栽を良好な状態に保つこと。
- c 樹木が折れたり倒れたりすることのないよう管理し、必要に応じて剪定を行うこと。

7.2.8. 外構管理業務

(1) 業務の対象

外構施設保守管理業務の対象は、本事業で新たに整備する外構施設及び既存施設の管理範囲内の外構施設とする。

(2) 業務の方針

- a 施設の機能と環境を維持し、公共サービスが常に円滑かつ快適に行われるよう、外構施設について、点検・維持・保守・修繕・交換処理を行うこと。
- b 外構施設の保守管理に当たっては、予め定められた要求水準を満たすための適切な業務計画を作成し実施すること。

(3) 要求水準

a 外構施設

(a) 外構施設全般

新体育館の玄関周り及び敷地案内等の公共性の高い場所・設備は日常的に清潔・美観を保つこと。

(b) 埋設配管、側溝、暗渠、排水桝

排水設備、溝、水路等は、ごみ、泥、その他の障害物が外から入らないようにし、きれいにしておくこと。

b 外灯照明

(a) すべての照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。

(b) 破損、腐食、その他の欠陥がないよう維持し、必要に応じて取り替えること。

8. 運営業務に関する要求水準

8.1. 総則

8.1.1. 業務の概要

運営業務は、新体育館及び既存施設（大浜公園野球場、大浜公園テニスコート、大浜公園相撲場、三宝公園野球場、浅香山公園野球場及び土居川公園テニスコート）の利用者に対してサービスを提供することを目的として実施するものである。

運営業務を実施するに当たっては、大浜公園や大浜北町市有地に整備予定である商業機能、堺旧港の親水機能等の資源を十分に利活用し、公園管理者や地域住民等と連携しながら、大浜公園をはじめ南海堺駅、堺旧港の周辺地域全体の活性化に向けた取り組みを行うこと。

8.1.2. 業務区分

運営業務の区分は、次のとおりとする。

- (a) 開館式典等実施業務
- (b) 利用申込受付業務
- (c) 広報・誘致業務
- (d) 来場者案内及び情報提供業務
- (e) 器具備品の管理業務
- (f) 安全管理・防災・緊急時対応業務
- (g) 行政等への協力業務
- (h) 事業期間終了時の引継ぎ業務

8.1.3. 実施体制

次に規定する運営業務責任者及び運営業務担当者を配置業務着手前に市に届け出ること。

また、従業員に対して、運営管理上必要となる知識・技能を習得させるとともに、資質の向上を図るために必要な研修（人権研修を含む。）を行うこと。

(1) 運営業務責任者の設置

- a 「別紙 9 本事業の業務実施体制図」に基づき、運営業務全体を総合的に把握し調整を行う運営業務責任者を定めること。
- b 運営業務責任者を変更するときは、業務着手前に市に届け出ること。
- c 運営業務責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえたうえで、次の要件を満たす者を選出すること。
 - (a) 運営業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
 - (b) 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な対応ができる者

(2) 運營業務担当者の設置

- a 運營業務担当者は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。
- b 法令により資格が定められている場合は、当該資格を有する者とする。

8.1.4. 業務計画書

(1) 基本業務計画書

- a 運營業務の実施に先立ち、新体育館及び既存施設の運営に関する基本業務計画書及びそれに付随する書類を運営期間開始の 6 か月前までに市に提出し、市の承認を得ること。
- b 基本業務計画書に記載する事項の詳細については、市との協議により決定することとする。

(2) 年度業務計画書

- a 毎年度、運營業務の開始の 30 日前までに、年度業務計画書及びそれに付随する書類を市に提出し、市の承認を得ること。なお、内容を変更するときは、市の承認を得ること。
- b 年度業務計画書は、運營業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものとする。
- c 年度業務計画書には、各業務について、利用促進計画、サービス向上の方策及び実施スケジュール、苦情及び要望への対応、その他必要な事項を記載すること。

8.1.5. 業務報告書

- a 運營業務に関する次の業務報告書及び業務報告書に付随する資料を作成し、市に提出すること。
- b 報告事項の詳細については、市との協議により決定することとする。
- c 関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管すること。関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管すること。

(1) 日報

- a 日ごとに実施した業務内容を日報として取りまとめ、保管し、市の要請に応じて提出すること。

(2) 月次業務報告書

- a 利用料金の収入状況、施設の利用状況、利用者意見の聴取状況、事故及び苦情並びに要望等の内容とその対応、その他必要な事項について、月ごとに月間業務報告書として取りまとめ、翌月 15 日までに市に提出すること。

(3) 四半期業務報告書

- a 収支状況、その他必要な事項について、四半期ごとに四半期業務報告書として取りまとめ、4月から6月分を7月末日、7月から9月分を10月末日、10月から12月分を1月末日、1月から3月分を4月末日までに、それぞれ市に提出すること。

(4) 年度業務報告書

- a 市との協議により決定した事項について、年度業務報告書として取りまとめ、各年度の業務終了後2か月以内に市に提出すること。

8.1.6. 第三者への委託の取扱い

- a 運営業務の一部を第三者に委託する場合は、あらかじめ市に書面で届け出て、承認を得ること。
- b 第三者に委託する場合は、PFI事業者の責任において当該業務の履行や委託先の法令遵守等を確保することとし、当該委託先からさらに再委託させることはできないものとする。

8.1.7. 光熱水費の取扱い

- a PFI事業の遂行に必要な光熱水費は、自主事業を含め、PFI事業者が負担すること。

8.2. 業務の要求水準

8.2.1. 開館式典等実施業務

(1) 開館式典及び内覧会

- a 新体育館の記念式典及び関連行事を企画し、実施すること。内容についてはPFI事業者の提案とするが、事前に実施計画について市と協議を行い、承認を得たうえで実施すること。

8.2.2. 利用申込受付業務

(1) 基本的な考え方

- a 堺市立体育館条例及び堺市公園条例（以下「体育館条例等」という。）に規定する設置目的に基づき管理運営を行うこと。
- b 個人情報の保護を徹底するとともに情報公開を積極的に推進すること。
- c 公の施設であることを念頭において、公正、公平な管理運営を行うこととし、特

定のものに有利あるいは不利になる管理運営をしないこと。

- d 管理運営に際し、政治的行為又は宗教的行為と疑われるような活動はしないこと。
- e 利用者の意思及び人権を尊重し、常にその立場に立ってサービスを提供すること
- f 法令等を遵守して適正に管理運営を行うこと。
- g 効果的かつ効率的に管理運営を行い、経費の縮減に努めること。
- h 地域住民や利用者の意思・要望を管理運営に反映させ、サービスの向上を図ること。
- i 利用者が安全かつ快適に利用できるように、適正に管理運営すること。
- j 地域の住民、自治組織、事業者等と良好な関係を維持すること。

(2) 開館時間及び休館日等

- a 開館時間及び休館日は、体育館条例等の規定により、施設の利用形態、利用者の便宜等を考慮の上、PFI 事業者が提案し、市の承認を得て定める。
- b 新体育館の利用時間区分は、「別紙 12 利用区分の考え方」に基づき、PFI 事業者が提案し、市の承認を得て定める。

(3) 利用料金

a 利用料金の設定

- (a) 利用者が施設の使用に係る料金として支払う利用料金は、体育館条例等に基づき徴収し、PFI 事業者の収入とする。
- (b) 新体育館の利用料金の額は、「別紙 13 利用料金の単位」に基づき、PFI 事業者が提案し、市の承認を得て定める。
- (c) 既存施設の利用料金の額は、体育館条例等の規定の範囲内で、PFI 事業者が市の承認を得て定める。
- (d) 適正な利用者負担・施設運営の確保のため、市との協議を踏まえ、利用料金の変更が必要と判断できる場合には、市の承認を得て、体育館条例等の範囲内において利用料金を変更することができる。

b 利用料金の減免・還付

- (a) PFI 事業者は、体育館条例等の規定により、市が定める基準に従い、利用料金を減額し、又は免除することができるとともに、利用料金の全部又は一部を還付することができる。
- (b) 利用者等から利用料金の減額・免除、還付を求められたときは、PFI 事業者が決定した内容により行うこと。なお、減免に当たっては差別的な取扱いがないようにすること。
- (c) 利用料金の減額・免除、還付の基準は、「別紙 14 利用料金の減免に関する取扱い基準」及び「別紙 15 利用料金の還付に関する取扱い基準」を参照すること。

- (d)減免及び還付による利用料金収入の減収分について、市は別途補てん等を行わない。

(4) 利用申込受付業務

a 利用申込受付業務の考え方

- (a)利用する前年度の 11 月中旬までに、市は、1 次優先利用調整として、土・日曜日、祝日を中心に、スポーツの大会等で利用する枠を設定する。
- (b)利用する前年度の 11 月末までに、PFI 事業者は、平日を中心に、PFI 事業者が実施又は誘致する自主事業で利用する枠（スポーツ興行や各種イベントで利用する枠は年数回程度）を設定する。
- (c)利用する前年度の 12 月以降、PFI 事業者は、2 次優先利用調整として、競技団体等から申込みのある大会等で利用する枠を設定する。
- (d)上記以外の空き枠については、堺市スポーツ施設情報システム(以下「オーパス」という。)及び窓口受付で利用申し込みを受け付ける。
- (e)現体育館の優先利用状況については、「別紙 16 優先利用状況一覧」を参照すること。

b 利用申込の受付・使用許可の決定

- (a)新体育館及び既存施設が公の施設であることを踏まえ、市の各種施策との連携や透明性の確保に十分配慮して、適切な利用申込受付体制を設定し、誠意を持って利用申込受付業務を行うこと。
- (b)利用申込に対する使用許可の決定又は取消しは、体育館条例等の規定を遵守して適正に行うこと。
- (c)使用許可の決定又は取消しに当たっては、使用許可の手順書又は利用規則等を定めて行うこととし、使用許可の基準は利用者が閲覧できるようにすること。
- (d)使用許可の名義は PFI 事業者とし、申請書等必要な書類は PFI 事業者において作成すること。
- (e)利用申込の受付は、窓口受付のほかにオーパスにより行うこと。(利用申込の大半はオーパスによる利用申込となっており、オーパスによる利用申込に対しての使用許可書の発行は省略する。)
- (f)運營業務の開始以前に利用申込を受け付けているものについては、確実に引き継ぐこととし、利用者が不利益を被ることのないようにすること。

c オーパスに関する業務

- (a)新体育館内に、街頭端末機（利用者等が施設の空き状況確認や利用申込（オーパス登録者のみ）などができる端末機）1 台、業務用端末機（施設管理者（市及び PFI 事業者）が施設の空き状況確認や利用申込に対して入力などをする端末機）1 台を設置する。

- (b) オープスに関する業務については、関係要綱に基づき業務を履行すること。
- (c) 受付した利用予定や行事予定、附属設備の使用等は、確実に業務用端末機により入力すること。
- (d) オープスの登録、廃止及び変更申請は、「堺市スポーツ施設情報システム利用者登録申請書」により処理すること。
- (e) オープスのシステム運用に係る管理費用（端末機の設置、修理、取替を除く）は、PFI 事業者が負担すること。

(5) 利用支援業務

- a 多様な催事にも対応できるよう、催事の内容に応じた設備操作・運営ができるよう必要な技術者を配置し、支援を行うこと。

(6) ニューススポーツ用具の貸し出し業務

- a 安全かつ円滑に利用できるように、利用方法、注意事項の十分な指導、説明、助言を行うこと。
- b ニューススポーツ用具の貸し出しは無料とする。
- c 市が貸与するニューススポーツ用具については、「別紙 17 ニューススポーツ用具一覧」を参照すること。

8.2.3. 広報・誘致業務

(1) 広報

- a 新体育館の PR 及び情報提供のために、必要な媒体の作成、配布、管理等を行うこと。
- b インターネットのホームページの開設、更新等
- c 施設案内リーフレットの作成・配布
- d 各事業のチラシ等の作成・配布
- e 必要に応じて、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ等の媒体を活用した PR

(2) 誘致

- a 新体育館の利用が見込まれる団体等への誘致活動を行い、施設の PR 及び利用促進に努めること。
- b 誘致のターゲット方針については、市と定期的に協議を行い、方針を確認すること。

(3) 留意事項

- a 営業及び広報活動は、開館前から開始するとともに、開館後も適切な見直しを行

うなど、効果的なものとなるよう留意すること。

- b 市は、市が作成する媒体への掲載等、可能な範囲で広報・誘致への協力を行う。

8.2.4. 来場者案内及び情報提供業務

- a 来館者、見学者等への案内や苦情対応、利用等に関する問合せ等に対して総合案内コーナーを設けるなど適切に対応すること。
- b 他の業務に支障のない範囲で、必要に応じて見学者等に対して館内のアテンドを行うこと。

8.2.5. 器具備品の管理業務

- a 利用者に対して、器具備品の使用方法や注意事項を説明すること。
- b 施設利用後には、器具備品が整理・整頓等が行われているか、故障や破損がないか確認を行うこと。
- c 器具備品の管理に当たっては、器具備品財産管理台帳に基づき、確実に行うこと。
- d 利用者が安全に使用できるよう、必要に応じて修繕や更新等を行うこと。

8.2.6. 安全管理・防災・緊急時対応業務

(1) 急病等への対応

- a 新体育館の利用者、来館者等の急な病気、けが等に対応できるよう、簡易な救急薬品等の救急セットの用意を行うとともに、近隣の医療機関等と連携し、緊急時には的確な対応を行うこと。なお、救急薬品の管理については、厳重に行うこと。
- b 市とPFI事業者を被保険者とする施設賠償責任保険に加入すること。補償内容は、対人賠償1人につき3億円以上、対人賠償1事故につき10億円以上、対物賠償1事故につき1千万円以上とすること。

(2) 緊急時の対応

- a 災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保等及び必要な通報等についての対応計画を作成し、緊急事態の発生時には的確に対応すること。
- b 災害時に市が緊急に避難場所として新体育館を使用する必要があるときは、市の指示により優先して避難者等を受け入れること。
- c PFI事業者は、災害時等の体制整備を行うこと。

(3) 指定避難所の開設

- a 新体育館は、地震災害時の指定避難所として指定する予定である。災害時には必要な協力を行うこと。
- b 大浜公園・三宝公園・浅香山公園は広域避難地となるので、災害時には必

要な協力を行うこと。

- c その他、市からの要請に応じて、必要な協力を行うこと。

8.2.7. 行政等への協力・調整業務

- a 市による公的利用等による優先予約に協力すること。
- b 市の実施する市民向け広報等の編集・発刊等に対し、情報提供や業務実施について協力すること。
- c 利用者数、入場者数、種目別人数等、広報のための統計資料を作成すること。
- d 本事業において維持管理業務及び運営業務の対象外となっている大浜公園内の各施設については、別途、市が管理する予定である。維持管理業務及び運営業務の実施に当たり、PFI 事業者は、市と十分に連携・調整すること。

8.2.8. 事業期間終了時の引継ぎ業務

- a 事業期間終了時には、市の求めに応じ現地説明、資料の提供、新体育館及び既存施設の運営にかかる関係者への紹介など、必要な協力を行うこと。
- b 次期の指定管理者（以下、「次期事業者」という。）が決定した後、運営期間前に必要な事項の引継ぎを行うこと。引継ぎに要する経費は、原則として PFI 事業者の負担とすること。
- c 調達した消耗品の引継ぎに関して、次期事業者と協議すること。
- d 新体育館各所の鍵を、鍵リストを添えて次期事業者に引き継ぐこと。
- e 利用者に貸し付ける器具備品や新体育館内に保管する市の財産等について次期事業者と引継書を取り交わすこと。
- f 引継ぎを行う際に、器具備品に不足があった場合は、PFI 事業者の責任において補充すること。
- g 事業期間が終了する際には、事業期間内に許可した内容や利用料金の徴収状況など業務の円滑な引継ぎを行うこと。

8.3. 自主事業

8.3.1. 総則

- a PFI 事業者は、本書に示す諸室等を備えたうえで、必須提案施設及び計画地の一部、並びに既存施設の一部を活用し、運営業務に支障をきたすことがなく、かつ施設の設置目的の範囲内において、施設の利用促進や利便性の向上等に資する事業等を企画提案し、あらかじめ市の承認を得た上で実施することができる。
- b 大浜公園の敷地を活用し、公園全体の活性化や魅力向上等に資する事業を、市の承認を得た上で実施することができる。

- c 自主事業は、①PFI 事業者が自ら企画提案して実施する事業（以下「自主事業①」という。）と、②市が施設の設置目的や特性等から必要と認める事業について PFI 事業者が企画提案を求めて実施させる事業（以下「自主事業②」という。）の 2 種類とする。
- d 運營業務の業務計画書の作成にあわせ、自主事業計画書を作成し、市へ提出すること。

8.3.2. 実施条件

- a 自主事業の実施に当たっては、利用申込受付業務の考え方に記載した手続きに従い、事前に市の確認を得て開催日数及び開催時期を設定すること。
- b 自主事業の実施に要する経費は、PFI 事業者が負担し、事業により得た収入は PFI 事業者が帰属する。なお、運營業務と本自主事業は経理を区分し、本自主事業についても四半期ごとに報告するものとする。
- c 同一の従業員が運營業務と自主事業の両方に携わる場合は、従事する時間等で按分し、人件費をそれぞれ区別して経費計上すること。
- d 自主事業の実施主体は PFI 事業者とする。実施主体を委託し、当該利用にかかる利用料金及び参加費等の一部のみを受託者から徴収することはできない。
- e 自主事業を実施する際には、当該利用にかかる利用料金を PFI 事業者自らが支払うものとして計上すること。
- f PFI 事業者が必須提案施設及び計画地の一部、並びに既存施設の一部を利用し、売店等の運営、自動販売機等の設置及び広告掲載を実施する場合は、堺市公園条例に基づく設置許可等を得ることとし、市に対して当該許可にかかる使用料を支払うこと。
- g 売店等の運営に必要となる内装・設備等は、PFI 事業者が自らの負担により整備することとし、事業期間が終了したときは、PFI 事業者は原則として内装・設備等を撤去し、原状回復すること。ただし、市と PFI 事業者の協議により、売店等（内装等含む）を撤去せず、市に無償譲渡することを認める場合がある。
- h 当該事業の実施に伴う一切の責任は、PFI 事業者にあるものとする。

8.3.3. 自主事業①

自主事業は、施設利用者の増加や利用者へのサービス向上につながるものであること。自主事業の実施例を以下に示すが、この内容に限定されるものではない。

図表 14 自主事業①の実施例

種別	内容例
▽市民のスポーツ振興や、地	・各競技の全国大会やプロスポーツ大会、各種イベントな

域の活性化に資する取組みとして、市民が広く利用できる又は参加できるもの。	どを開催するもの。 ・特別な資格や経歴を有する講師による教室や講演会として、参加者から会費を徴収して実施するもの。 ・各種スポーツ機器を使用し、個人指導や個人カルテを作成し、その料金を徴収するもの。 ・市民の健康増進イベントや大浜の立地特性を活かしたイベントを開催し、地域の活性化につなげるもの。 ・大浜公園や堺旧港周辺の歴史的文化的価値を有する資源を活用し、新体育館を起点としたウォーキングイベントなどを実施するもの。
▽PFI事業者が、新体育館のスペースを活用し、利用者等の利便性の向上を図るもの。	・飲食物やスポーツ用品等を販売するため、自動販売機や売店の設置など、新体育館のスペースを継続的に活用するもの。 ・スポーツ大会やイベントの開催時に、来場者への飲食サービスや記念グッズ販売など、新体育館のスペースを一時的に活用するもの。
▽広告掲載事業	・PFI事業者は、堺市広告掲載要綱及び堺市広告掲載基準に準じて、新体育館の一部に看板等を設置して広告（施設内の壁面に設置したデジタルサイネージ等も可能）を掲載し、広告主から広告掲載料を徴収することができる。 ・実施する場合は、市と詳細を協議すること。

8.3.4. 自主事業②

(1) スポーツ教室事業

- a 市民のスポーツ及びレクリエーションを振興し、健康及び体力の増進を図るため、スポーツ教室事業を実施すること。
- b 幅広い世代に対応したスポーツ教室メニューとすること。
- c 現体育館等で実施してきたスポーツ教室の実績を踏まえるとともに、施設利用者のニーズに配慮し、創意工夫を凝らしたサービスの提案を求める。
- d 現体育館で行われているスポーツ教室事業については、「別紙 18 スポーツ教室事業一覧」を参照すること。

(2) トレーニング講習事業

- a トレーニング室の利用申込者を対象として、トレーニング方法や機器の使用についての知識、技術習得を目的とした内容の講習を実施すること。
- b 利用者が継続して利用できるように、運動プログラムを企画・実施するなど利用

者のサポートを行うこと。

8.3.5. 料金設定等

- a 自主事業の実施により利用者から徴収する参加費の料金設定は、PFI 事業者の提案とする。設定に当たっては、公の施設であることを踏まえ、市場価格を参考に、利用者にとって大きな負担にならないように配慮すること。
- b 自主事業の利益の一部は、施設利用者のサービス向上に資するとともに、PFI 事業者が提案する割合を、事業契約書に基づき、毎年度市に納付すること。

8.3.6. プロスポーツ大会・イベント等の取り扱い

- a 自主事業として、入場料等を徴収する、プロスポーツ大会やイベントを開催する場合についても、当該利用にかかる利用料金を PFI 事業者自らに支払うものとして計上すること。