

米子新体育館整備等事業

要求水準書（案）
（修正版）

令和5年2月
令和5年3月31日修正

鳥取県・米子市

— 目次 —

第1	総則	1
1	本書の位置付け.....	1
2	用語の定義.....	1
3	本事業の目的.....	1
4	本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等.....	2
5	事業の対象施設.....	5
6	事業の範囲.....	5
7	業務対象施設.....	7
8	事業の期間（予定）.....	7
9	指定管理者の指定.....	8
10	事業期間終了時の要求水準.....	8
第2	体育施設整備業務に関する事項	9
1	総則.....	9
2	建築計画に係る要求水準.....	12
3	構造に係る要求水準.....	19
4	建築設備に係る要求水準.....	20
5	市民体育館の電源設備仮移転業務に係る要求水準.....	25
6	寄贈品移設業務に係る要求水準.....	25
7	市民体育館及び補助グラウンドの解体撤去業務に係る要求水準.....	25
8	新体育館の設計業務に係る要求水準.....	26
9	新体育館の建設業務に係る要求水準.....	28
10	新体育館の工事監理業務に係る要求水準.....	30
11	備品等調達設置業務に係る要求水準.....	31
第3	運営準備業務に関する事項	32
1	総則.....	32
2	業務の要求水準.....	33
第4	維持管理業務に関する事項	35
1	総則.....	35
2	業務の要求水準.....	38
第5	運営業務に関する事項	44
1	総則.....	44
2	運営業務に関する基本的事項.....	46
3	業務の要求水準.....	48
第6	民間付帯事業に関する事項	54
1	総則.....	54
2	民間付帯事業の実施条件.....	54
第7	東山公園内での工事予定に関する事項	56

資料一覧

番号	資料名称
資料 1	道路台帳図
資料 2	インフラ整備現況図（上水道）
資料 3	インフラ整備現況図（下水道）
資料 4	インフラ整備現況図（電気）
資料 5	整備予定地 図面（市民体育館・補助グラウンド） ※資料追加
資料 6	整備予定地 断面図（市民体育館・補助グラウンド）
資料 7	補助グラウンド地質調査結果
資料 8	東山公園 図面
資料 9	米子市民体育館 図面 ※資料追加
資料 1 0	公園内既存体育等施設 図面 ※資料追加
資料 1 1	公園内屋外トイレ 図面
資料 1 2	長寿命化計画
資料 1 3	補修履歴
資料 1 4	利用者実績
資料 1 5	現指定管理者人員配置
資料 1 6	鳥取県ハートフル駐車場利用証制度実施要綱
資料 1 7	備品参考一覧
資料 1 8	施設使用料金設定の考え方
資料 1 9	アスベスト調査結果 ※募集要項等の公表までに順次公表予定
資料 2 0	移転備品一覧
資料 2 1	寄贈品の一覧
資料 2 2	現行の維持管理業務内容
資料 2 3	東山公園内の建蔽率、運動施設率
資料 2 4	県営東山水泳場敷地範囲
資料 2 5	米子市指定管理者制度適用施設モニタリング基本方針
資料 2 6	東山公園修景木数量
資料 2 7	現行の利用料減免基準
資料 2 8	米子市まちづくりビジョン（抜粋）

第1 総則

1 本書の位置付け

この要求水準書（以下「本書」という。）は、鳥取県及び米子市（以下「県・市」という。）が、「米子新体育館整備等事業」（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「PFI 事業者」という。）の募集・選定にあたり公表するものであり、本事業において市が要求する施設整備水準及びサービス水準（以下「要求水準」という。）を示し、本事業の募集に参加する者（以下「応募者」という。）の提案に具体的な指針を与えるものである。

応募者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができる。また、県・市は、要求水準を PFI 事業者選定の過程における基礎的な審査条件として用いる。このため、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については失格とする。なお、本事業を実施する PFI 事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。

2 用語の定義

用語	定義
新体育館整備地	米子市民体育館及び米子市営補助グラウンド所在エリアを総称していう。
米子産業体育館	県立米子産業体育館をいう。
市営武道館	米子市営武道館をいう。
東山水泳場	県営東山水泳場をいう。
補助グラウンド	米子市営補助グラウンドをいう。
既存体育施設	市民体育館、米子産業体育館、市営武道館を総称していう。
新体育館	本事業で新設される米子新体育館の建物本体、建築設備、植栽・外構等を含む全ての施設をいう。
東山公園	東山公園全体をいう。
公園内既存体育等施設	米子市東山体育館、米子市営弓道場、米子市営東山陸上競技場、米子市民球場、米子市営東山スポーツ広場、米子市営東山球技場、米子市営東山庭球場、東山公園駅休憩舎、屋外トイレの建物本体を総称していう。
公園内その他施設	県営東山水泳場、新体育館、公園内既存体育等施設を除く、東山公園全体をいう。

3 本事業の目的

米子市の位置する鳥取県西部地域は、東に中国地方最高峰を誇る国立公園大山、北に日本海、西に中海という豊かな自然に恵まれ、その自然環境を生かした取り組みとして、全日本トリアスロン皆生大会や皆生・大山 SEA TO SUMMIT 等、全国規模のアウトドアスポーツイベントが開催されている。

また、2024 年にはねりんピック、2027 年にはワールドマスターズゲームズが県内で開催されるとともに、2033 年に第 88 回国民スポーツ大会の開催地として内々定を受けるなど、地元におけるスポーツへの関心が高まっている状況である。

そうした中で、県・市において、それぞれ「スポーツ推進計画」を策定し、「誰もがスポーツに

親しむことのできる環境づくり」や「スポーツを通じた地域の活性化」等を図っていくこととしているが、スポーツ振興の舞台となる体育施設は昭和の時代に整備されたものが多く、特に、市においては、昭和 44 年に建築され、半世紀に渡り市内の屋内スポーツ施設の拠点として親しまれてきた市民体育館の老朽化に伴う改修時期が迫り、今後の整備のあり方が課題となっていた。

他方、県においても、体育施設等の公共施設の配置最適化の検討を行っていたことから、同様の大規模体育館である米子産業体育館と併せて、その在り方について、令和元年 8 月に設置された「鳥取県・米子市の体育施設の在り方検討協議会」で協議した結果、2つの総合体育館に市営武道館を加えた 3 施設を統廃合し、東山公園内に新体育館を共同整備する方向性とした。

本事業では、県・市が連携することにより、単独の自治体のみでは整備できない機能・規模を有する県西部のスポーツ拠点として新体育館を整備し、多様なニーズに柔軟に対応するとともに、東山公園全体の魅力向上を図って地域活性化に資する施設・公園とすることを目的とする。

4 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するに当たり、PFI 事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし、遵守すること。

なお、以下に本事業に関する主な関係法令等を示す。

■ 法律・条例等

- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 建設業法
- ・ 消防法
- ・ 駐車場法
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ ガス事業法
- ・ 電気事業法
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 警備業法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 水質汚濁防止法

- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 障害者基本法
- ・ 障害者差別解消法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 興行場法
- ・ 文化財保護法
- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・ スポーツ基本法
- ・ 計量法
- ・ 鳥取県建築基準法施行条例
- ・ 鳥取県屋外広告物条例
- ・ 鳥取県スポーツ審議会条例
- ・ 鳥取県環境の保全及び創造に関する基本条例
- ・ 鳥取県福祉のまちづくり条例
- ・ 鳥取県都市公園条例
- ・ 鳥取県興行法施行条例
- ・ 鳥取県食品衛生条例
- ・ 鳥取県文化財保護条例及び施行規則
- ・ 鳥取県西部広域行政管理組合火災予防条例
- ・ 鳥取県産業振興条例
- ・ 鳥取県星空保全条例
- ・ 米子市都市公園条例及び施行規則
- ・ 米子市移動等円滑化のために必要な特定公園内既存体育等施設の設置に関する基準を定める条例
- ・ 米子市都市計画法施行細則
- ・ 米子市景観条例及び規則
- ・ 米子市環境基本条例
- ・ 米子市水道事業給水条例及び施行規則
- ・ 米子市下水道条例及び施行規則
- ・ 米子市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- ・ 米子市個人情報保護条例
- ・ 米子市情報公開条例
- ・ 米子市風致地区内における建築物等の規制に関する条例及び施行規則
- ・ 米子市体育施設条例
- ・ 米子市中小企業振興条例

- ・ その他関連法令、条例等

■ 要綱・基準等

- ・ 米子市中高層建築物の建築に係る紛争の予防に関する指導要綱
- ・ 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）
- ・ 建築物解体工事共通仕様書
- ・ 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ・ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ・ 建築設計基準及び同解説、建築設備設計基準
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説
- ・ 建築工事監理指針、電気設備工事監理指針、機械設備工事監理指針
- ・ 建築工事安全施工技術指針
- ・ 建築保全共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱
- ・ 空気調和・衛生工学便覧
- ・ 公共建築工事積算基準、公共建築工事標準単価積算基準
- ・ 公共建築工事共通費積算基準、公共建築工事数量積算基準、公共建築設備数量積算基準
- ・ 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）
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ・ 官庁施設の環境保全性基準、官庁施設の防犯に関する基準
- ・ 構内舗装・排水設計基準
- ・ 石綿障害予防規則
- ・ ガラスを用いた開口部の安全設計指針
- ・ ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・ 鳥取県グリーン購入基本方針
- ・ 米子市公共建築物等における木材の利用促進に関する基本方針
- ・ 米子市公の施設の指定管理者の指定の手續等を定める条例及び施行規則
- ・ その他の関連要綱及び基準

5 事業の対象施設

本事業は廃止対象、新規整備対象及び維持管理対象から構成されるものとする。なお、東山水泳場、米子産業体育館及び市営武道館は本事業の対象外である。

	米子市民体育館	米子市営東山補助グラウンド (敷地内屋外トイレを含む)	米子新体育館	東山公園	公園内 屋外トイレ (<small>仮</small> 箇所)	米子市東山体育館	米子市営弓道場	米子市営東山陸上競技場	米子市民球場	米子市営東山スポーツ広場	米子市営東山球技場	米子市営東山庭球場	東山公園駅休憩舎	県営東山水泳場	県立米子産業体育館	米子市営武道館
廃止対象	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新規整備対象	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
維持管理対象	—	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	—	—	—
本事業対象外	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	●	●	●

6 事業の範囲

(1) 体育施設整備業務

- ① 市民体育館の電源設備仮移転業務
- ② 寄贈品移設業務
- ③ 市民体育館及び補助グラウンドの解体撤去業務
- ④ 新体育館の設計業務
- ⑤ 新体育館の建設業務
- ⑥ 新体育館の工事監理業務
- ⑦ 備品等調達設置業務

(2) 運営準備業務

- ① 運営準備業務
- ② 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
- ③ 開館式典及び内覧会等の実施業務

(3) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 備品等保守管理業務
- ④ 外構等保守管理業務
- ⑤ 衛生管理業務
- ⑥ 警備業務
- ⑦ 修繕業務 (※)
- ⑧ 天然芝維持管理業務

※経常修繕及び計画修繕を除く大規模修繕は、本事業の事業範囲外である。

(4) 運営業務

- ① 受付・予約調整業務
- ② 管理運営業務
- ③ 運動プログラム運営業務
- ④ 使用料金の徴収管理業務
- ⑤ 広報・誘致業務
- ⑥ 災害時初動対応業務

(5) 民間付帯事業

7 業務対象施設

各業務の対象施設は、以下の施設を対象とする。（図表1）

図表1 各業務の対象施設

	米子市民体育館	米子市営東山補助グラウンド (敷地内屋外トイレを含む)	米子新体育館	東山公園	公園内 屋外トイレ (<small>仮</small> 箇所)	米子市東山体育館	米子市営弓道場	米子市営東山陸上競技場	米子市民球場	米子市営東山スポーツ広場	米子市営東山球技場	米子市営東山庭球場	東山公園駅休憩舎
体育施設整備業務	●	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
運営準備業務	-	-	●	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-
維持管理業務	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
運営業務	-	-	●	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●
民間付帯事業	-	-	●	●	-	●	●	●	●	●	●	●	●

8 事業の期間（予定）

屋外キュービクル	一時設置 (リース)	令和6年9月末までに完了し、新体育館建設後、速やかに撤去
米子市民体育館	解体撤去	令和6年11月1日以降に着手 (令和6年10月に開催するねんりんピック【第37回全国健康福祉祭とっとり大会】終了後に解体可能となる予定)
新体育館	設計・建設	令和6年4月～PFI事業者提案に基づく時期 (適切な運営準備期間が確保できるよう引渡しを行うこと)
	運営準備	施設の引渡しの日～供用開始日
	維持管理	施設の引渡しの日～令和24年3月
	運営	供用開始日～令和24年3月 (令和9年4月1日までに供用開始することとし、具体的な時期はPFI事業者提案に基づく)

東山公園及び 公園内既存体育等施設※	維持管理・ 運営 令和8年4月～令和24年3月
-----------------------	----------------------------

※令和8年3月31日まで、現指定管理者によって維持管理・運営が行われている。

9 指定管理者の指定

市は、新体育館、公園内既存体育等施設及び公園内その他施設を地方自治法第 244 条に規定する公の施設として指定し、PFI 事業者を維持管理・運營業務期間中の指定管理者に指定する。詳細は募集要項等において示す。

10 事業期間終了時の要求水準

PFI 事業者は、本事業の事業期間終了時において、本事業の対象施設の全てが本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。

なお、本事業の事業期間終了2年前には、施設の状況についてチェック・評価し、報告書を市に提出するとともに、本事業の事業期間終了の1年前までに、本書で定める新体育館の性能、機能を満たすにあたり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、本事業の事業期間終了までに必要な対応を行うこと。

第2 体育施設整備業務に関する事項

1 総則

(1) 業務の目的

新体育館の目指す基本コンセプトに合致した、県西部地域のスポーツ拠点となる新体育館を整備することを目的とする。

■ 新体育館の目指す基本コンセプト

- ① 年齢や障がいの有無を問わず誰もがスポーツに親しみ健康づくりに役立つ施設
 - ・ 地域の誰もが気軽にスポーツに親しむことのできる県西部地域の拠点施設としてスポーツ人口の拡大や競技力の向上に資する施設とする。
 - ・ 施設全体のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化を充実させ、パラスポーツ等にも適した施設設計とすることにより、現在ではスポーツ参加率の比較的低い障がい者の方にも利用しやすく、障がいの有る人も無い人も同じ空間でスポーツを楽しむことのできる施設とする。
 - ・ 段差の解消、スロープやエレベーターの設置等、誰もが使いやすいユニバーサルデザインを推進し、高齢者や障がい者の方にも十分に配慮した人にやさしい施設とする。
 - ・ 高齢者、ビジネスパーソンのスポーツ参加を促し、健康寿命の延伸、生活習慣病の予防に寄与する施設とする。
- ② スポーツをはじめとした交流人口の拡大を通じた地域活性化に資する施設
 - ・ 県西部地域の拠点スポーツ施設として必要なアリーナ・観客収容数を確保した施設とし、プロスポーツや全国規模の大会開催によるスポーツツーリズムの推進を図る。
 - ・ 市の玄関口である JR 米子駅からのアクセスの良さや海と山に囲まれた好立地を活かし、県外からの合宿受け入れ等によるスポーツ交流人口の拡大を促す。
- ③ 安心・安全なまちづくりに貢献する施設
 - ・ 地震や土砂災害など、大規模な災害の発生を想定し、有事には避難所や物資の供給拠点等として活用できるなど、トラックの搬入口や非常用発電機の導入等、地域の安全・安心な暮らしに貢献できる防災拠点としての機能を確保した施設とする。
 - ・ 環境負荷の低減を図り、地球環境に優しい施設とする。

(2) 業務区分

- ① 市民体育館の電源設備仮移転業務
- ② 寄贈品移設業務
- ③ 市民体育館及び補助グラウンドの解体撤去業務
- ④ 新体育館の設計業務
- ⑤ 新体育館の建設業務
- ⑥ 新体育館の工事監理業務
- ⑦ 備品等調達設置業務

(3) 対象施設

体育施設整備業務は、以下の施設を対象とする（図表2）。

図表2 体育館施設業務の対象

	米子市民体育館	米子市営東山補助グラウンド (敷地内屋外トイレを含む)	米子新体育館	東山公園	公園内 屋外トイレ(仮箇所)	米子市東山体育館	米子市営弓道場	米子市営東山陸上競技場	米子市民球場	米子市営東山スポーツ広場	米子市営東山球技場	米子市営東山庭球場	東山公園駅休憩舎
市民体育館の電源設備 仮移転業務	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
寄贈品移設業務	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
市民体育館及び米子市市営 補助グラウンドの 解体撤去業務	●	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新体育館の設計業務	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新体育館の建設業務	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
新体育館の工事監理業務	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
備品等調達設置業務	—	—	●	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(4) 業務期間

令和6年4月1日から PFI 事業者提案に基づく時期とする。適切な運営準備期間が確保できるように PFI 事業者が計画することとし、具体的な期間については PFI 事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

なお、「市民体育館及び補助グラウンドの解体撤去業務」及び「新体育館の建築業務」を並行して実施することは差し支えない。

(5) 本事業の対象地等

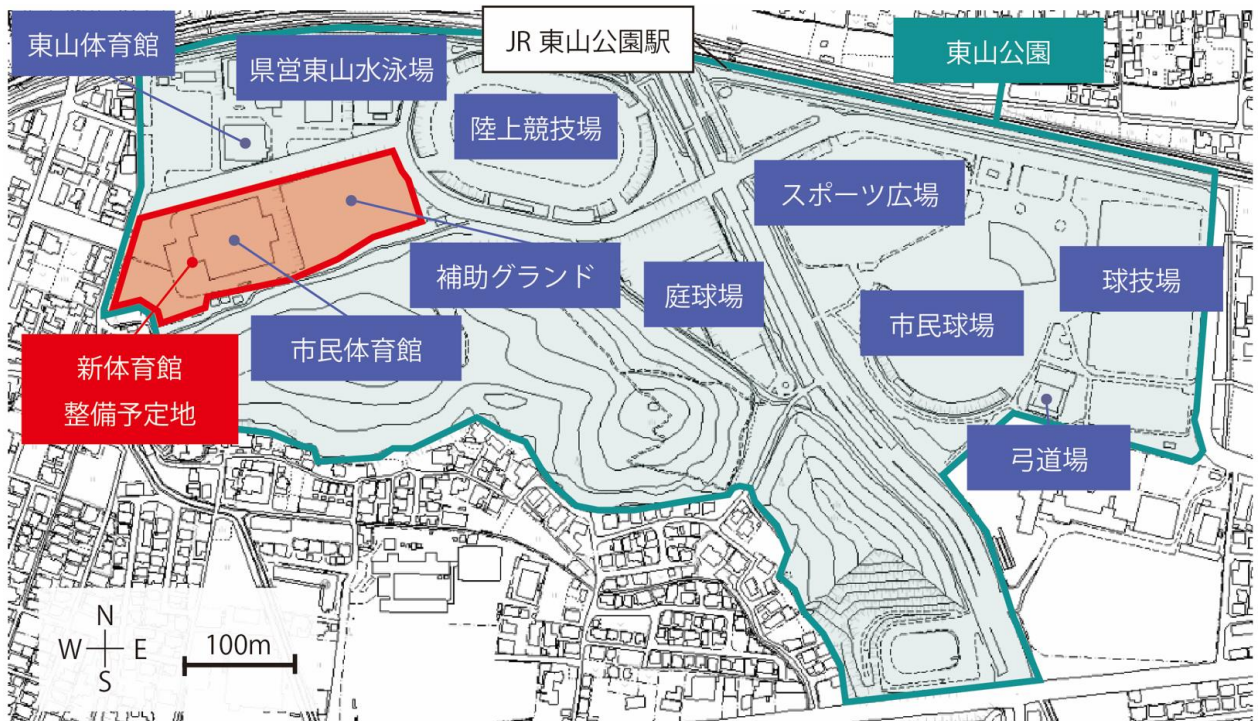
① 敷地の概要

新体育館整備地は、「JR 東山公園駅」に隣接し、「JR 米子駅」とも約 1.1 kmの距離に位置するため、集客に向けた仕組みが構築しやすい。また、新体育館整備地の位置する東山公園は都市公園であり、公園内には複数の運動施設が集約している。

② 施設整備業務の対象敷地概要

新体育館整備地は、市民体育館を除却した跡地及び市民体育館に隣接している補助グラウンドとする（図表 3）。

図表 3 位置図



【解体撤去業務の対象施設概要】

市民体育館	設置年	昭和 44 年（1969 年） 築 53 年
	構造	鉄筋コンクリート造・鉄骨造
	階数	2 階建て
	面積	敷地面積：10,103 m ² 延床面積：6,628 m ²
補助グラウンド	面積	敷地面積：約 8,000 m ²
	残置物	屋外トイレ、水道、NPB ベース・ウォール

【新体育館整備地の概要】

敷地面積	約 24,100 m ²
接道条件	PFI 事業者提案に基づく整備計画確定後、新体育館整備地の北側園路を建築基準法第 43 条ただし書により接道とすることも含め検討する。

【東山公園概要】

所在地	鳥取県米子市東山地内
公園面積	241,581 m ²
土地所有者	米子市
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域 ※事業実施が可能となるよう都市計画の変更等を予定
建ぺい率・容積率	60%（都市計画公園：10%） ・ 200%
日影規制	制限あり 高さが 10m を超える建築物
防火地域	防火地域等 建築基準法第 22 条に指定する区域
地域・地区	都市計画公園内 人口集中地区界 22 条地域
接道条件	市道：東山公園線から昭和町東福原線に接道
インフラ整備状況	上水・電気・光通信
交通アクセス	「JR 東山公園駅」が公園敷地内に所在 「JR 米子駅」から 1.1km
その他	<p>■想定浸水高 0.5m 未満～3.0m (公園内の東山体育館は緊急避難場所に指定：0.5m 未満)</p> <p>■島根原子力発電所から 30km 圏外</p> <p>■土砂災害警戒区域等の指定一部あり (新体育館整備エリア周辺にはなし)</p> <p>■保安林の指定一部あり (新体育館整備エリア周辺にはなし)</p>

(6) 整備対象地に係る特有の事項

- ・ 市民体育館の敷地と補助グラウンドの敷地の間に高低差がある。詳細は【資料 6 整備予定地 断面図】を参照すること。

2 建築計画に係る要求水準

(1) 新体育館の配置

- ・ 新体育館整備地西側の住宅地に配慮した配置とすること。
- ・ 新体育館、公園内既存体育等施設を含む東山公園の一体管理及び連携に配慮すること。
- ・ 駐車場及び公園内既存体育等施設からの歩行者動線などに配慮した配置とすること。また、大会等の大規模催事開催時に、駐車場を利用する車両等が公園外に滞留しない様、合理的な動線及び施設配置とすること。

- ・ ハザードマップによる想定浸水高を踏まえ、浸水リスクに配慮した配置とすること。

(2) 新体育館の駐車場及び駐輪場

- ・ 利用者、通行者の安全性、利便性に配慮し、「鳥取県福祉のまちづくり条例」を遵守すること。
- ・ 円滑な車両の出入りに配慮すること。
- ・ 大会使用時等、多数の利用者が想定される場合を考慮して、周辺道路の渋滞対策に十分に配慮すること。
- ・ 新体育館と公園内既存体育等施設の利用者に配慮した駐車場及び駐輪場の配置とすること。
- ・ 普通車の駐車台数（大型バス、ハートフル駐車場は除く。）を現状の 91 台から 200 台以上増台すること。
- ・ ハートフル駐車場を 10 台以上確保し、新体育館入口まで移動しやすい場所に設置するとともに、乗降の際の降雨及び降雪の影響に配慮すること。なお、ハートフル駐車場とは、障がい者や高齢者の利用に配慮した駐車場であり、詳細は【資料 16 鳥取県ハートフル駐車場利用証制度実施要綱】を参照とすること。
- ・ 駐輪場は県民市民の日常利用に配慮し、100 台程度駐車できる屋根付きのスペースを整備すること。また、学生の大会等で多数の来場が見込まれる際は、駐車場の一部を駐輪場として運用する等の対応により、受け入れ可能な体制を整えること。
- ・ 施設周辺において、新体育館供用開始時点で、可能な範囲で大会開催や日常的な利用に必要な平面駐車スペースを確保すること。
- ・ 公園内の路上駐車や施設利用者以外による駐車の抑制を図ること。
- ・ イベント開催時の大型車両や機材の搬入出を想定した動線を確保すること。

(3) 新体育館の外構

- ・ 安全性、防犯性、省エネルギー性に配慮した、施設の維持管理・運営上必要となる外灯を設置すること。
- ・ 新体育館と同敷地内にマンホールトイレを 8 基設置すること。設置箇所は PFI 事業者提案に委ねるが、災害時の利便性、安全性やメンテナンスのしやすさに配慮した配置とすること。
- ・ 新体育館整備地の外周に緑化を適切に行うこと。植種は立地条件に適した選定、提案を行うこと。
- ・ 新体育館の正面又はエントランス付近に、掲揚台（3 基）を設置すること。
- ・ 懸垂幕を設置できる場所を 2 箇所程度確保すること。なお、新体育館の外壁等への設置も可能とする。
- ・ 新体育館の屋外に耐久性、耐候性のあるサインを計画し設置すること。なお、言語は日本語、英語、韓国語、中国語、ピクトグラム（絵文字）とし、ユニバーサルデザインに配慮し、明瞭なものとする。

(4) 新体育館の動線計画

- ・ 歩行、自転車、自動車（大型バスも含む）での来訪を考慮し、各施設利用者の利便性に配慮するとともに、搬出入動線を含む車両動線と歩者動線の分離に配慮した計画とすること。
- ・ 米川以西の施設利用者は、市道米川右岸堤線からの来場が主の動線となるよう配慮すること。
- ・ 屋内外とも各動線上には、適切に音声誘導装置を配置すること。
- ・ 屋内外ともに災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を守るとともに、緊急車両の動線や寄付きにも配慮すること。
- ・ 大会使用時、一般使用時等、想定される使用方法に対応した計画とし、使用者ごとに動線を区分した運用が可能となるよう配慮すること。
- ・ 各諸室の配置は、大会使用、一般使用に配慮した利便性に考慮した配置・構成とすること。
- ・ 車いす利用者等の使用を踏まえ、適切な位置にエレベーター等を配置すること。
- ・ アリーナ、武道場、観客席は原則下足での進入を不可とし、その他のエリアの取扱いについては、利用者の利便性を考慮して設定すること。

(5) 新体育館の諸室・機能に係る要求水準

新体育館のアリーナで実施を想定している競技は下表のとおり。アリーナの床や壁については、それぞれの競技を行った際に支障のない作りとすること。

実施想定種目（メインアリーナ、サブアリーナ共通）
ハンドボール、バスケットボール、ミニバスケットボール、6人制バレーボール、9人制バレーボール、テニス、ソフトテニス、バドミントン、卓球、体操、フットサル、インディアカ、バウンスボール、ドッジボール、ボッチャ、車いすバスケット

なお、新体育館の外構部分も含め、可能な範囲で、東京オリンピックにおいて正式種目となった、スポーツクライミングやスケートボード、BMX、3×3バスケットを中心に今後普及が期待されるスポーツに親しめる環境の整備を検討すること。

① メインアリーナ

- ・ 県西部地域の拠点スポーツ施設として、プロスポーツや全国規模の大会の開催に耐えうる施設とし、放送設備を備えること。
- ・ 各競技の大会開催時に必要なコート数として、ハンドボール2面、バスケットボール3面、バレーボール4面、テニス4面、バドミントン14面での実施が可能なスペースを確保できる規模（2,728 m²（62×44m）程度）とすること。
- ・ 体操競技の実施を可能とすること。
- ・ 天井の高さやコート間の距離、エンドライン・サイドラインと壁・オーバーハング端部の距離などは各競技団体と調整した上で、競技実施に支障の出ないよう配慮した設計とすること。
- ・ 競技スペース全体を見渡すことが可能な観客席を固定式と可動式を合わせ、3,000席程度設置すること。また、車いす利用者等の観客スペースを設置し、観客席数に応じた避難経路を確保すること。

- ・ 使用する器具等の収納に必要な倉庫スペースを確保すること。
- ・ バスケットボールコートを基準に、3面に分割して使用が可能とすること。分割方法は防球ネット並で可とする。
- ・ 米子産業体育館の展示使用をはじめとした機能を継承するため、催事等の使用に配慮した機能とすること。
- ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。
- ・ フローリング床とすること。

② サブアリーナ

- ・ メインアリーナを補完するだけでなく、サブアリーナ単体でも大会が開催できる規模（1,716 m²（44×39m）程度）とし、放送設備を備えること。
- ・ 動線・諸室配置に際し、利用面や運用面でメインアリーナとの連携を想定し、メインアリーナに近接した位置への配置等、利用しやすい計画とすること。
- ・ コート数は、ハンドボール1面、バスケットボール2面、バレーボール2面、テニス2面、バドミントン8面の実施が可能なスペースとすること。
- ・ 体操競技の実施を可能とすること。
- ・ 天井の高さやコート間の距離、エンドライン・サイドラインと壁・オーバーハング端部の距離などは各競技団体と調整した上で、競技実施に支障の出ないよう配慮した設計とすること。
- ・ 競技スペース全体を見渡すことが可能、かつ、大会開催が可能となるよう観客席を600席程度設置すること。
- ・ 使用する器具等の収納に必要な倉庫スペースを確保すること。
- ・ バスケットボールコートを基準に、2面に分割して使用が可能とすること。分割方法は防球ネット並で可とする。
- ・ 米子産業体育館の展示使用をはじめとした機能を継承するため、催事等の使用に配慮した機能とすること。
- ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。

③ 武道場

- ・ 柔道場と剣道場をそれぞれ設置し、双方の競技実施が可能な施設とすること。
- ・ 臭気等がこもらないよう、通風、換気に配慮すること。
- ・ 柔道場、剣道場とも400 m²（20m×20m）を原則とし、その中に練習場（1面）と師範室等必要な機能を確保すること。
- ・ 剣道場の床材については、利用者の足への負担軽減に配慮した上で選定を行うこと。
- ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。

④ 会議室

- ・ イベント開催時及び大会運営時は主催者会議室、出演者又は選手控室等として利用可能とし、運営に適した配置とすること。

- ・ 間仕切りの活用による分割も含め6部屋程度を確保すること。
 - ・ 面積は合計で500㎡程度を目安とするが、必要に応じて増減させることを認める。
 - ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。
- ⑤ 更衣室
- ・ 使用者の利便性を向上させ、施設を快適に使用できるように、シャワー室を併設した更衣室を確保すること。面積は合計で300㎡を目安とするが、必要に応じて増減させることを認める。
 - ・ プロスポーツ等大規模大会で利用する際は、選手控室としての機能も果たせるようにすること。
 - ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。
- ⑥ 医務室・授乳室・キッズスペース
- ・ 体調不良者や活動中の負傷者等の休息や処置について、ゆとりをもって行うことのできる医務室としてのスペースや機能を設けること。
 - ・ 小さい子ども連れの方も利用しやすいよう、授乳室やキッズスペースを設けること。
 - ・ 面積は、合計で75㎡程度を目安とするが、必要に応じて増減させることを認める。
 - ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。
- ⑦ 事務室
- ・ 事務室は、利用者動線と管理者動線双方に配慮した場所に配置すること。
 - ・ 応接用のスペースを設けること。
 - ・ 面積は100㎡程度を目安とするが、必要に応じて増減させることを認める。
 - ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。
- ⑧ 多目的室兼トレーニングルーム
- ・ アップスペースやトレーニング、室内スポーツ教室、小規模な展示など、幅広い用途に利用が可能な多目的スペースを設置すること。
 - ・ 施設の位置づけを踏まえたトレーニング器具の設置を必須とするが、器具の内容や数量は任意とする。また、トレーニングルームとその他のスペースを間仕切り等で区切ることは可能とする。
 - ・ 面積は合計で300㎡程度を目安とするが、必要に応じて増減させることを認める。
 - ・ 障がい者の方にとっても利用しやすい施設とすること。
- ⑨ 共有スペース
- ・ 利用者にとって利便性の高いエントランスホールや通路、階段、エレベーター、トイレ等のスペースを確保すること。
 - ・ 「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン」を踏まえ「鳥取県福祉のまちづくり条例」を遵守した施設とすること。

- ・ 大会時に利用者が利用するコンセントは、湯沸かしポット等消費電力の大きな電化製品の利用等を想定した専用回路を計画すること。

⑩ 防災機能

- ・ メインアリーナは災害時の物資集積拠点としても活用できるよう、10tトラックが直接搬入できる進入路を確保すること。
- ・ 災害の種類によっては、サブアリーナ及び武道場を避難所としても活用することを想定しておくこと。なお、非常用発電装置及び防災倉庫の設置については、新体育館整備と並行して、市において別途行うことを想定している。
- ・ 新体育館と同敷地内にマンホールトイレを8基設置すること。
- ・ 災害時の水源として、県営東山水泳場のプールの水を活用することを想定しておくこと。

⑪ ユニバーサルデザイン・バリアフリー

- ・ ユニバーサルデザインの理念に基づき、年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、全ての利用者が安全・快適に利用できる十分な性能を確保すること。
- ・ 車いす利用者がエレベーターを使用することなくメインアリーナ観客席に移動ができる動線（スロープ等）を確保すること。
- ・ 更衣室・シャワー室は、車いす利用者の利用や介助者にも配慮すること。
- ・ 視覚障がい者、聴覚障がい者等に配慮した誘導表示、音声誘導、点字案内、非常用警報装置等を適切に整備すること。
- ・ 災害時には、全ての利用者が安全かつ迅速に避難できる避難経路を確保すること。

⑫ 諸室床面積水準

- ・ 各諸室の床面積水準は図表4の通り。応募者は、各諸室の面積について、図表4に示す床面積を目安に自由に設定できるものとする。ただし、床面積の総計は12,000㎡程度を目安とする。

⑬ メインアリーナとサブアリーナの一体空間について

- ・ メインアリーナとサブアリーナを一体の空間として整備することを可能とする。
- ・ アリーナのサイズは101m×44m以上とし、長辺の62mのラインを目安として可動式間仕切りにより区切ることができるようにすること。
- ・ コート数や観客席は「第2/2/(5)/①」及び「第2/2/(5)/②」を合算したものを確保し、その他の規定については「第2/2/(5)/①」及び「第2/2/(5)/②」の定めに準じる。

図表4 各諸室の面積水準

区分	面積の目安、考え方	備考
メインアリーナ	アリーナ：2,728㎡(62×44) 器具庫：必要な器具の収納できる面積を確保	・フローリング床 ・天井高を12.5m以上確保

区分	面積の目安、考え方	備考
	保する 観客席：固定式と可動式を合わせ 3,000 席程度を確保する その他：PFI 事業者提案による	・照度を 1200 ルクス以上確保
サブアリーナ	アリーナ：1,716 m ² (44×39) 器具庫：必要な器具の収納できる面積を確保する 観客席：固定式で 600 席程度を確保する その他：PFI 事業者提案による	・床材指定なし ・天井高を 12.5m以上確保 ・照度を 1200 ルクス以上確保
武道場	柔道場・剣道場（師範室や器具庫等含む）：各 400 m ²	・剣道場の床材については、利用者の足への負担軽減に配慮
会議室	500 m ²	・間仕切りの活用による分割も含め 6 部屋程度を確保
更衣室	300 m ²	・シャワー室を併設
医務室・授乳室・キッズスペース	75 m ²	—
事務室	100 m ²	—
多目的室兼トレーニングルーム	300 m ²	—
共有スペース（エントランスホール、通路、階段、エレベーター、トイレ等）	PFI 事業者提案による	—

※メインアリーナとサブアリーナを一体として利用できる空間として整備することも可能とする。
この場合、一体利用時のアリーナサイズは 101m×44m以上とし、長辺の 62mのラインを目安として可動式間仕切りにより区切ることができるようにすること。また、コート数や観客席は「第2/2/(5)/①」及び「第2/2/(5)/②」を合算したものを確保し、その他の規定については「第2/2/(5)/①」及び「第2/2/(5)/②」の定めに準じる。

3 構造に係る要求水準

(1) 基本的な考え方

基本的な構造は任意とするが、ライフサイクルコストに配慮した上で、高耐久建材の採用を検討し、事業期間終了後も含め、将来の維持管理費用が少ない合理的な構造とすること。また、ZEB Ready クラス以上を目指すこと。

基礎構造は、建物や工作物が不同沈下等を起こさない構造及び工法を採用すること。

新体育館は、通常想定する使用形態以外にも、アリーナを物資集積拠点としての活用や、一時避難所としての利活用を想定している。平時はもとより、大規模な地震などの災害時においても、人命の安全確保が図られ、軽微な補修のみで継続使用が可能な性能とする。特に、構造体及び天井仕上材などの非構造部材や建築設備は、各種法令や基準に基づき、求められる安全性を確保すること。

また、木材等の資材について、県産材の利用に配慮すること。

(2) 耐震安全性

建築基準法によるほか、官庁施設の基本的性能基準及び同技術基準、官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年版：国土交通省大臣官房官庁営繕部）、に基づき、下表の耐震安全性と同等水準以上の性能を確保すること。

部位	分類	耐震安全性の目標	備考
建築構造体	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できる事を目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。	重要度係数 I=1.25
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理の上で、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。	—
建築設備	甲類	大地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。	—

(3) 建築資材等

- ・ 耐久性が高く長寿命な材料の使用に配慮すること。
- ・ 維持管理性に十分配慮した計画とすること。
- ・ 省エネルギーや経済性、残響等に配慮すること。
- ・ 各種競技の演出に配慮すること。

4 建築設備に係る要求水準

(1) 空調換気設備

項目	要求水準
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全館に空調設備と換気設備を設け、各部屋別の稼働や温度調整ができるようにするなど、省エネルギーや経済性に配慮すること。 ・ 各諸室の用途、利用時間に配慮した計画とすること。 ・ 耐久性が高く長寿命な材料を採用すること。 ・ 維持管理性に十分配慮した計画とすること。 ・ インバーター機器は、新体育館及び既存公園内体育等施設に対し影響を与えないよう、必要に応じて高調波低減対策を施すこと。 ・ 新体育館の各用途に応じた騒音・振動対策を施すこと。 ・ 凍結の恐れのある部分は凍結対策を施すこと。 ・ 建築設備設計・施工指針(最新版)に基づきダクト・配管等の耐震施工を行うとともに、設備機器の転倒防止・落下防止対策を万全に行うこと。
熱源設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 熱源システムは、経済性・環境性・信頼性・保守性等を考慮して選定すること。 ・ 熱源機器は、省エネルギー・地球環境に配慮し、高効率機器を選定すること。 ・ 信頼性の高いシステムとすること。(エネルギー源の多重化、機器の複数台分割等) ・ 地中熱利用の採用を検討すること。
空調設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な運営環境を構築できるような機器能力とすること。 ・ 競技に影響を与えないものであること。
ダクト設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 騒音値規定のある系統には消音器等を考慮すること。
換気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法に適合した上で効率の良いシステムとすること。 ・ 臭気及び熱等の排気を適宜行うこと。 ・ 空調負荷低減に配慮し全熱交換器を設置すること。
排煙設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法及び消防法に適合した設備とすること。
自動制御設備	<p>＜中央監視設備＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中央監視室（事務室）にて、空調設備、衛生設備、電気設備の総合監視を行うこと。 ・ 中央監視設備は拡張性を考慮し、オープンシステムとすること。 <p>＜自動制御設備＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー及び省力化を目的とし、各種自動制御を行うこと。 ・ エネルギーの使用量の削減計画を立案できるように、計測及び計量を行うこと。

(2) 給排水衛生設備

項目	要求水準
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐久性が高く長寿命な材料を採用すること。 ・ 省エネルギーや経済性に配慮し、高効率な機器を採用すること。 ・ 維持管理性について、運営面に十分配慮した計画とすること。 ・ 新体育館の各用途に応じた騒音・振動対策を施すこと。 ・ 民間付帯事業に係る部分と、明確に光熱水費の分けができるよう、子メーター等を適切に設置すること。 ・ 凍結の恐れのある部分は凍結対策を施すこと。
給水設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 給水方式は衛生的かつ合理的な計画とすること。 ・ 各機器は保守管理の容易さに優れた機器及び器具を採用すること。 ・ 雨水利用を検討すること。
給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内の各箇所の給湯量、使用頻度等を勘案し、使い勝手に応じた効率性が高い方式を採用すること。 ・ 各機器は保守管理の容易さに優れた機器及び器具を採用すること。
排水通気設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設内で発生する各種の排水を速やかに下水道に排出し、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。
衛生器具設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不特定多数の人々に使われる施設であることから、衛生的で使いやすく、快適性の高い器具を採用すること。 ・ 衛生器具は人員の規模に応じた適切な数とすること。 ・ 省エネルギー・省資源に配慮した器具を採用すること。 ・ 衛生器具は、節水性・快適性・保守性に配慮し、選定すること。
ガス設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ ガス供給を行う場合は、必要各所へ、当該地区のガス供給業者の規定に従い、安全に配慮した供給を行う計画とすること。
消火設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「消防法」、「建築基準法」及び所轄消防署の指導等に従って各種設備を設置すること。

(3) 電気設備

項目	要求水準
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 環境負荷低減を目指し、省エネルギー・省資源・ランニングコストの低減を目指すこと。（電線類は、エコ電線類を使用すること。） ・ 安全性、メンテナンス性及び更新に配慮した設備計画とすること。 ・ 新体育館にふさわしい照明環境に配慮すること。 ・ 適応性の高い電源配置計画とすること。 ・ 将来の多種多様な情報機器に対応可能な配線ルートを確保すること。 ・ 各室の利便性に応じた回路構成とし、照明設備の調光、点灯点滅方式は維持管理・運営業務に配慮したものとする。 ・ 照明は、屋内競技に必要な照度を確保するとともに、競技に影響が出ないよう、設置すること。 ・ 民間付帯事業に係る部分と、明確に光熱水費の分けができるよう、子メ

	<ul style="list-style-type: none"> ・ ーター等を適切に設置すること。 ・ 建築設備設計・施工指針(最新版)に基づき配管等の耐震施工を行うこと。
受変電設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「5 市民体育館の電源設備仮移転業務に係る要求水準」にて設置された屋外受変電設備から、本受変電設備への切り替えを想定した場所に計画すること。 ・ 室温・湿度の管理を適正に行い、機器の安全性を保つとともに、機器の長寿命化を図ること。 ・ 使用電力量を記録、確認ができ、統計的分析に使用できるデータ採取が可能なメーター等の設置を行うこと。 ・ 引込対応、変圧器の容量変更（スペースの確保）、設備更新時の搬出入口、搬出入経路の確保等に配慮し、将来の更新や変更等を考慮し計画すること。 ・ 電気料金の削減に配慮すること。 ・ 浸水時も影響を受けないようにすること。
幹線設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各施設、管理諸室、機械室等の系統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。 ・ 経済性及び施工性を考慮した配電方式とし、電源供給ゾーニングを明確化し、保全メンテナンスの向上を図ること。 ・ 電灯分電盤は用途ゾーンごと設置すること。
中央監視設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新体育館内の各設備運転情報を統括するシステムを構築すること。 ・ 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。 ・ 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。
電灯設備・コンセント設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 省エネルギー・高効率な器具とし、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。 ・ 諸室の照度は、建築設備設計基準を原則とし、用途と適性を考慮して設定すること。 ・ 機器選定はメンテナンスの容易なものとする。 ・ コンセント等は用途に適した形式・容量を確保し、競技用備品の配置を踏まえ、適切な位置に配置すること。なお、シャワー室等の水を扱う諸室に設置するコンセント設備は、漏電対策に十分留意すること。 ・ 必要に応じて利用者の安全性を考慮した屋外の照明設備を整備すること。 ・ 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。 ・ 外灯は自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。 ・ 照明器具は LED を原則とし、器具の修理、交換等が容易にできるよう取付方法を計画すること。 ・ 各種競技の公式基準、演出に配慮すること。
情報通信設備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新体育館全体の運営・運用システムに必要な機能を有する情報システム及び情報通信環境を計画すること。 ・ 新体育館のイベント情報、新体育館の予約や利用情報等を提供する案内情報設備を設置すること。 ・ 事務室に電話回線等を引き込み、電話機等を設置する等により外部との通

	<p>信を可能とすること。また、災害時であっても事務室と新体育館内各諸室との連絡も可能なものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> 外部から複数本の情報通信回線（光ファイバ、CATV 等）の敷設が可能となるよう引込管を設置すること。 管理者用 LAN 及び利用者用無線 LAN の系統を分けて導入すること。また、利用者用無線 LAN は全館で利用できるようにすること。なお、必要な配線、機器仕様は、提案時点で最新のものとする。
拡声設備	<ul style="list-style-type: none"> 施設館内放送として、非常放送と業務放送が可能な設備とすること。 緊急地震速報が瞬時に施設利用者に放送が可能な設備とすること。 アリーナにおいては、放送設備の明瞭性に配慮すること。
時計設備	<ul style="list-style-type: none"> 電気時計を設置すること。親時計を事務室に設置し、子時計を施設内要所に設置すること。
防犯管理設備	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体の状況を事務室等で監視できる設備を設置すること。 監視カメラの映像は録画できる機器とすること。
テレビ共聴設備	<ul style="list-style-type: none"> 施設利用者へのサービスに考慮し、新体育館の適切な場所に、受信可能な商業放送と連携した館内共聴設備を整備すること。 テレビ放送受信設備（地上波デジタル若しくは CATV）を設置すること。 受信料その他受信にかかる費用は、PFI 事業者負担とする。
火災報知設備・ 防火排煙設備	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理及び運営業務と連携したシステムとすること。 施設の機能上、天井が高い部分に配慮し、感知器等のメンテナンスや機器の選定に考慮すること。 排煙設備は、自然排煙方式を採用するなど、維持管理の費用についても考慮すること。
誘導支援設備	<ul style="list-style-type: none"> 外部からの出入口に、受付等に至るまでの誘導チャイム等の音声ガイドシステムやインターホンの設置を考慮すること。 多目的トイレや更衣室、授乳室等必要箇所に呼出しボタンを設け、異常があった場合、表示窓の点灯と音声等により知らせる設備を設置し、事務室に表示装置を設置すること。
防犯設備	<ul style="list-style-type: none"> 各諸室、廊下に必要な機械警備を導入すること。 パッシブセンサーによる防犯、カード及び電気錠による入退出制御とすること。
インターホン設備	<ul style="list-style-type: none"> 来館者口のドアホンを設け、カメラ付とすること。また、身障者に配慮した専用ドアホンも併設すること。 各機械室、事務室出入口及び事務室間に連絡用インターホンを設置すること。
外灯設備	<ul style="list-style-type: none"> 屋外照明の点滅は館内からのリモコン制御とすること。 自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。 照明は LED を原則とする。
防災設備	<ul style="list-style-type: none"> 消防法等関連法規に基づく自動火災報知設備とすること。

	<ul style="list-style-type: none"> 受信機は事務室内総合盤に他の制御監視盤と併せて収納すること。
太陽光発電設備	<ul style="list-style-type: none"> 本事業とは別に、市において環境省の「脱炭素先行地域づくり事業」を活用し、50kW以上の設備設置を予定している。
自家発電設備	<ul style="list-style-type: none"> 本事業とは別に、市において設備設置を予定している。

5 市民体育館の電源設備仮移転業務に係る要求水準

市民体育館の敷地内に設置されている受変電設備から、東山公園内の体育施設に電気を提供している。市民体育館の解体撤去に伴い、市民体育館の解体着手から新体育館整備までの間、米川以西の公園内既存体育等施設及び公園内その他施設へ電気を提供するための屋外受変電設備を市と協議の上決定する場所にリースにより設置し、各施設へ電気を提供すること。

なお、現在市民体育館から電気を提供している東山水泳場については、ここで設置する屋外受変電設備及び新体育館からの電気の提供は行わない。この取扱いの変更に伴う工事等については、本事業の対象外とする。

また、リースの受変電設備から、新体育館にて整備される受変電設備へ切り替えことを予定している。

6 寄贈品移設業務に係る要求水準

寄贈品は【資料 21 寄贈品の一覧】の通りとし、その扱いは市との協議により決定する。

協議の結果、移設・移植しての継続使用、廃棄となった場合は、事業区域内で PFI 事業者が提案し、市と協議の上決定する場所に移設・移植・廃棄等の対応を行うこと。継続使用する寄贈品が工事中に支障となる場所にある場合や、工事中に支障となる場所に移設・移植して継続使用する場合は、適切に養生を施すか工事期間中においては仮移設・仮移植し、保管すること。なお、市が実施する寄贈者との連絡・調整に PFI 事業者は協力すること。

7 市民体育館及び補助グラウンドの解体撤去業務に係る要求水準

(1) 基本的な考え方

解体及び撤去の範囲は、地上部の全てとし、地中部は新体育館の整備に支障となる基礎及び杭、その他不要となったインフラ埋設物を対象とし、市民体育館の解体及び撤去を行うこと。

PFI 事業者は【資料 9 米子市民体育館 図面】を参考として、自らの責任において当該資料の内容を解釈し、必要に応じて利用すること。

(2) 着工前業務の要求水準

- ・ 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な施工計画を策定すること。
- ・ 解体及び撤去工事によって近隣及び公園内既存体育等施設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。
- ・ 解体及び撤去工事着工に先立ち、近隣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近隣住民や一般通行者の安全を確保すること。
- ・ 必要に応じて近隣住民への説明を実施すること。また、一般通行者への周知を行うこと。
- ・ 解体及び撤去工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、市の承認を得ること。
PCB 使用電気機器及び PCB 含有シーリング材の有無については、市において調査を行い、含有する機器等が存在しないことを確認済である。
- ・ アスベストについては、募集要項公表までに市において調査を行い、その結果を【資料 19 アスベスト調査結果】として示す。

(3) 解体及び撤去工事業務の要求水準

- ・ 各種関連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って施設の建設工事を実施すること。PFI 事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。
- ・ 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。
- ・ 市は、PFI 事業者が行う工程会議に立会うことができ、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができる。また、市は必要に応じて、追加の資料の提出を求めることができる。
- ・ 工事中における近隣住民への安全対策については万全を期すること。
- ・ 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。
- ・ 工事現場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。
- ・ 工事完成時には施工記録を用意し、市の確認を受けること。
- ・ 残置する杭の位置を記録した図面を作成し、管理すること。
- ・ 工事に伴い、騒音、振動、電波障害対応について万全を期すること。

8 新体育館の設計業務に係る要求水準

(1) 設計期間

事業契約締結日から PFI 事業者提案に基づく時期とする。

適切な運営準備期間が確保できるように PFI 事業者が計画することとし、具体的な設計期間については PFI 事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

(2) 業務の実施体制

- ・ 設計担当者には提案書に明示した者を配置すること。担当者の追加・変更に当たっては、市に変更理由書を提出し、承認を得ること。
- ・ 基本設計並びに実施設計開始時に、設計業務責任者、意匠、構造、電気設備、機械設備等の各担当者を明記した別途指示する設計体制表、各担当者の業務経歴書を市に提出すること。
- ・ 設計業務責任者は、建築設計一式委託（請負）による設計業務を統括した経験若しくはそれに準じる立場で業務を行った者とする。
- ・ 設計業務責任者は、原則として設計協議の場に常に出席し、設計内容の確認とともに設計業務全体の工程管理、コスト管理、品質管理を適切に行うこと。

(3) 設計業務範囲

① 業務内容

ア 調査業務

- ・ 新体育館の設計に伴い必要な調査を PFI 事業者の判断により実施すること。
- ・ 調査を実施する場合は、着手前に調査計画書を作成し、市に提出すること。
- ・ 調査終了時に、調査報告書を作成し、市に提出すること。提出時期は、実施する調査内容に応じて市と協議すること。

イ 基本・実施設計業務

- ・ 事業契約締結後、事業契約書、要求水準書（VE 提案対象の要求水準は VE 提案に則した要求水準）及び提案書に基づいて、新体育館の設計業務を実施すること。
- ・ 設計の着手に際し、公募時の提案書類の詳細説明及び協議を実施するとともに、設計業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ「設計業務計画書」を作成し、市の承諾を得ること。
- ・ 設計業務の工程計画の作成にあたっては、PFI 事業者において行うべき許認可取得期間及び市との協議、承諾に要する期間を見込むこと。
- ・ PFI 事業者は、「設計業務計画書」に基づき、基本設計及び実施設計を行うこと。
- ・ 設計の進捗に関して、定期的に市と打合せを行うこと。
- ・ PFI 事業者は、基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに「基本設計図書」及び「実施設計図書」を市に提出し、セルフモニタリングが機能した後に承諾を受けること。
- ・ PFI 事業者は、建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続きについて、市に対して事前説明及び事後報告を行うとともに、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを提出すること。
- ・ 本事業とは別に、市において環境省の「脱炭素先行地域づくり事業」を活用し、施設屋根への太陽光発電設備（50 k W以上）設置及び現補助グラウンド敷地内への防災倉庫（中に非常用発電装置を収納）の整備を予定しており、それらを前提とした設計を行うこと。

ウ その他関連業務

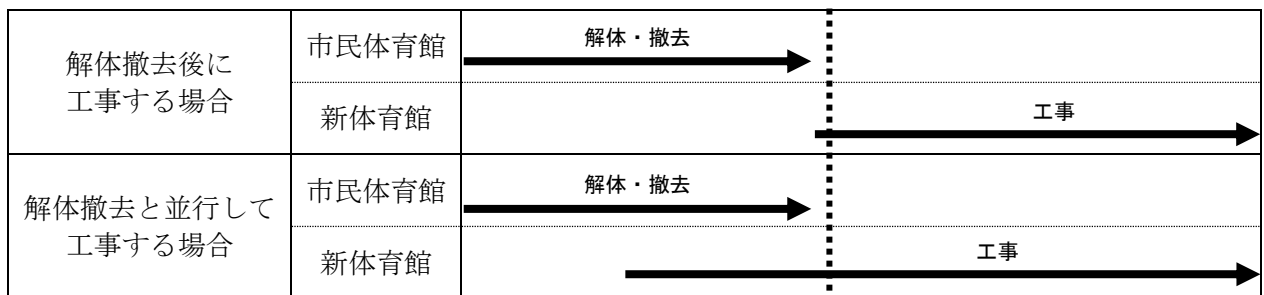
- ・ 設計、工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続きを行うこと。市が必要とする場合は、各種許認可等の写しを市に提出すること。

9 新体育館の建設業務に係る要求水準

(1) 工事期間

供用開始時期に間に合わせるように PFI 事業者が計画することとし、具体的な工事期間については PFI 事業者の提案に基づき事業契約書に定める。市において令和 8 年度中に施設屋根への太陽光発電設備（50 k W 以上）設置を予定しており、それを踏まえた計画とすること。なお、市民体育館の解体撤去と並行して工事に着手することは可能とする。

なお、PFI 事業者が、不可抗力又は自らの責めに帰することのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め、市と PFI 事業者が協議して業務期間の変更を決定するものとする。



(2) 業務の実施体制

- 建設業務については、参加資格要件に定める要件を満たしている建設企業を選定し、その建設企業から現場代理人を建設業務統括責任者、主任技術者を建設業務責任者として配置すること。なお、建設業務における現場代理人及び主任技術者は兼務することができる。
- 監理技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係（提案審査書類の提出日において雇用期間が 3 ヶ月以上経過していることをいう。）にある者に限る。）を専任で配置すること。
- 建築、電気、機械設備等の分野ごとの建設業務責任者を配置し、的確に工事の施工を実施できる体制を構築すること。なお、各分野の建設業務の遂行に必要な知識、経験、資格を有するものとする。

(3) 建設業務の対象範囲

① 業務内容

ア 基本的な考え方

- 事業契約書に定められた、新体育館の建設のため必要となる業務は、事業契約書において市が実施することとしている業務を除き、PFI 事業者の責任において実施すること。
- PFI 事業者は、工事に当たって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように自らの責任において実施すること。
- 建設（設計に起因するものを含む）に当たって、必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、PFI 事業者の責とする。
- PFI 事業者は、着工（解体工事も含む）に先立ち、公園管理者及び近隣住民に対する工事内容の説明及び建築準備調査等を十分行い、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。

イ 着工前業務

- ・ 計画通知等に伴う各種申請の手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。必要な場合には、各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。
- ・ 申請等にかかる負担金・手数料等の費用についてはPFI事業者にて負担すること。
- ・ 着工（解体工事も含む）に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等（周辺建物影響調査を含む）を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣住民の理解及び安全を確保すること。
- ・ 公園管理者及び近隣住民への説明等を実施し、工事時間、工事車両の出入及び工事工程等について十分な説明を行うこと。
- ・ 工事前電気、給水設備の費用及び使用料はPFI事業者の負担とする。

ウ 建設期間中業務

- ・ 建設業務の着手までに、建設業務の実施体制、工事工程等の内容を含んだ工事全体の「施工計画書」を作成し、市の承諾を得ること。PFI事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び施工計画書に基づいて、新体育館の建設工事を実施すること。
- ・ 工事にあたって必要となる各種許認可、届出等は、事業スケジュールに支障がないようにPFI事業者の責任において実施すること。
- ・ 着工（解体工事も含む）に先立ち、近隣施設等に対する工事内容の説明及び建設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。
- ・ 工事車両の出入口では、交通整理を行い、安全を図ること。また、進入道路等の交通規制を行う場合には、交通整理を行う人員を配置すること。
- ・ 災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告すること。
- ・ 新体育館の工事において行う主要な検査及び試験、隠蔽される部分の工事等が実施される時期について、事前にその内容及び実施時期を市に通知すること。市は当該検査又は試験に立会うことができるものとする。
- ・ 各種関連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って施設の建設工事を実施すること。
- ・ 工事中の騒音・振動・安全・電波障害等の対策を行うこと。
- ・ 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。
- ・ 工事期間中、市と協議して定める期限までに「月間工程表」及び「週間工程表」を作成し、市に提出すること。
- ・ 工事期間中、常に工事記録を整備すること。
- ・ 市の監査等に関わる検査等の資料作成等に協力すること。
- ・ 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努めること。又、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）に基づき、必要な事項を書面で市に報告すること。
- ・ 競技団体等、新体育館の利用団体が現場見学等の実施を希望する場合は、市と協議の上で

必要な協力を行うこと。

エ 完成後業務

a) PFI 事業者による完成検査

- ・ PFI 事業者は、自らの責任及び費用において、完成検査及び設備、機器、器具等の試運転・調整を実施すること。
- ・ 完成検査及び設備、機器、器具等の試運転を実施については、その実施日を実施の7日前に、市に書面で通知すること。
- ・ 市は、PFI 事業者が実施する完成検査及び設備、機器、器具等の試運転に立ち会うものとする。
- ・ PFI 事業者は、市に対して、完成検査及び設備、機器、器具等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報告すること。

b) 市の完成確認等

市は、PFI 事業者による上記の完成検査及び設備、機器、器具等の試運転の終了後、当該施設等について、以下の方法により行われる完成確認を実施する。

- ・ 市は、PFI 事業者及び建設業務統括責任者の立会いの下で完成確認を実施する。
- ・ 完成確認は、市が確認した設計図書との照合により実施する。
- ・ PFI 事業者は、設備、機器、器具等の取り扱いに関して、市への説明を、前項の試運転とは別に実施すること。(取扱説明書、保証書等の提出)
- ・ PFI 事業者は、市の行う完成確認の結果、是正を求められた場合、速やかにその内容について是正すること。
- ・ PFI 事業者は、市による完成確認後、問題ない場合には、市から完成確認の通知を受けるものとする。

c) 施設の引渡し

PFI 事業者は、市から新体育館の完成確認書を受領すると同時に、別途指示する竣工引渡書類を提出すること。なお、納品方法は電子納品とする。

10 新体育館の工事監理業務に係る要求水準

(1) 業務の実施体制

- ・ 工事監理業務については、建設業務統括責任者とは別に、参加資格要件に定める要件を満たしている工事監理企業を選定し、その工事監理企業から監督員として、工事監理業務統括責任者を配置すること。また、建築、電気、機械設備等の分野ごとの工事監理業務責任者を配置し、的確に工事監理を実施できる体制を構築すること。
- ・ 工事監理業務統括責任者は、建築、空調設備、衛生（消火）設備、電気設備等を統括した工事監理経験を有する一級建築士とする。
- ・ 各分野の建設業務の遂行に必要な知識、経験、資格を有するものとする。
- ・ 各分野の工事監理業務責任者は、それぞれの分野で工事監理業務の経験を有すること。

- ・ 工事監理業務開始時に、工事監理業務統括責任者及び各分野の工事監理業務責任者を明記した別途指示する工事監理体制表、工事監理業務統括責任者及び各分野の工事監理業務責任者の業務経歴書を市に提出すること。

(2) 工事監理業務範囲

- ・ 工事監理業務責任者は、工事監理の状況を月 1 回程度、市に定期的に報告すること。なお、市の要請があった時には、随時報告を行うこと。
- ・ 市への完成確認報告は、工事監理者が PFI 事業者を通じて行うこと。
- ・ 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」に示されている業務とする。

11 備品等調達設置業務に係る要求水準

(1) 基本的な考え方

PFI 事業者は、市による完成検査までに、募集要項等において示す【資料 17 備品参考一覧】を参考として、新体育館の機能及び性能を満たすために必要な備品、及び新体育館の運営に必要な備品の調達及び設置を行うこと。設置に際しては、事前に市とスケジュール調整を行なうこと。

(2) 要求水準

- ・ PFI 事業者は、【資料 20 移転備品一覧】に示す備品を米子産業体育館から新体育館へ移転すること。
- ・ 移転備品の移転先について市と協議し、市が指示する日までに、平面配置図を作成し提出すること。この平面配置図のとおり、移転備品を移動し設置する。また、移転に際し付帯工事等が必要な場合は併せて行う。
- ・ PFI 事業者は、市による完成検査までに、【資料 17 備品参考一覧】を参考として、新体育館の機能及び性能を満たすために必要な備品を新体育館運営に必要な備品の調達及び設置を行うこと。設置に際しては、事前に市とスケジュール調整を行なうこと。
- ・ 本事業で整備する備品の調達方法について、買取（購入）方式を基本とするが、リース方式による調達に客観的な合理性があり、市に不利益を及ぼさないと認められる場合はこれを認める。
- ・ 本事業で調達した備品については、リース方式により調達した備品を除き、市の所有物として備品シールを貼付けた上、備品台帳を作成し提出すること。
- ・ 民間付帯事業を実施するために PFI 事業者が調達する備品については、市の所有物とはしない。
- ・ PFI 事業者が実施する維持管理業務に係る資機材については、市が貸与するものを除き PFI 事業者が自ら調達すること。

第3 運営準備業務に関する事項

1 総則

(1) 業務の目的

運営準備業務は、「図表5 運営準備業務の対象施設」を対象とし、供用開始後、円滑に運営業務を実施できるよう、運営業務開始日までの間に必要な準備を行うこと。

(2) 業務区分

- ① 運営準備業務
- ② 供用開始前の広報活動及び予約受付業務
- ③ 開館式典及び内覧会等の実施業務

(3) 対象施設

運営準備業務は、以下の施設を対象とする（図表5）。

図表5 運営準備業務の対象施設

	米子市民体育館	米子市営東山補助グラウンド (敷地内屋外トイレを含む)	米子新体育館	東山公園	公園内 屋外トイレ(4箇所)	米子市東山体育館	米子市営弓道場	米子市営東山陸上競技場	米子市民球場	米子市営東山スポーツ広場	米子市営東山球技場	米子市営東山庭球場	東山公園駅休憩舎
運営準備業務	-	-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
供用開始前の広報活動 及び予約受付業務	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
開館式典及び内覧会等の 実施業務	-	-	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(4) 業務実施上の留意点

- ・ PFI 事業者は、供用開始までに必要と考える準備業務・スケジュールを提案すること。なお、提案にあたっては、市との協議、承認期間に配慮し、業務期間に限らず、契約締結後より準備を行うこと。

- ・ PFI 事業者は、運営準備業務の実施に先立ち、業務計画書を作成の上、市に提出し、以下の期日までに市の承認を受けること。

項目・内容	提出期日
運営準備スケジュール (実施体制、内容、スケジュール等)	公園内既存体育等施設及び公園内その他施設については、インターネットホームページ開設（令和8年4月1日から運用開始）の2カ月前 新体育館については、令和9年1月31日
開会式典及び内覧会等の実施計画書 (開会式典及び内覧会、開館記念イベントの実施内容、維持管理内容等)	令和8年11月30日

- ・ 開館後に円滑な業務の遂行がなされるよう、PFI 事業者は運営準備期間中に、市に対して市が関連する必要な設備・機器等の操作説明等を十分に行うこと。
- ・ PFI 事業者は運営準備業務を完了し、且つ業務計画書にしたがって対象施設の維持管理業務及び運営業務を行うことが可能になった時点において、市に通知を行うこと。
- ・ PFI 事業者は、運営準備業務について実施した内容を記載した業務報告書を作成し、供用開始後30日までに市に提出すること。

2 業務の要求水準

(1) 運営準備業務に係る要求水準

- ① 公園内既存体育等施設及び公園内その他施設の運営業務にかかる引継ぎ
 - ・ 前指定管理者から、東山公園及び公園内既存体育等施設の運営に関してのマニュアル、必要な業務内容等の引継ぎを受けること。
- ② 各種マニュアルの整備
 - ・ PFI 事業者は、個人情報保護マニュアル、危機管理マニュアル等、本業務実施にあたって必要なマニュアルを作成し、運営業務開始前の30日前までに市に提出し承認を受けること。
 - ・ 前述の内容について、運営業務開始日までに、事前に各業務統括責任者及び各業務責任者等への周知徹底を図ること。
 - ・ 各種マニュアルを変更する場合は、市と協議を行い、市の承認を得ること。
- ③ 運営体制の確立及び責任者等の教育訓練
 - ・ PFI 事業者は、運営業務に必要な運営業務統括責任者及び運営業務責任者を配置し、公園内既存体育等施設及び公園内その他施設については運営業務開始日、新体育館については開場記念イベントの実施日までに、各業務統括責任者及び各業務責任者に対して業務内容や機械操作、安全管理、救急救命、接客応対等、業務上必要な事項についての教育訓練を行い、運営業務開始後直ちに円滑な運営を実施すること。
 - ・ また、②に示す各種マニュアルの内容について、運営業務開始日までに、業務従事者等へ

の周知徹底を図ること。

④ 運営事業全体計画書の策定

- ・ 運営事業全体計画書を作成し、市に提出すること。また、市の承認を得た上で、その実施に向けて準備すること。

(2) 供用開始前の広報活動及び予約受付業務に係る要求水準

① 広報活動

- ・ 供用開始にあたり、対象施設のインターネットホームページを開設し、新体育館については、供用開始時より各種大会やイベント、一般団体や関係団体による利用が積極的に行われるよう、広報・宣伝活動を行うこと。
- ・ 対象施設の概要を記載したパンフレットを作成すること。なお、市の使用分 3,000 部についても PFI 事業者にて準備すること。

② 予約受付業務

- ・ 予約受付は、現行の県及び市の運用している予約システムもしくはその後継として運用することとなる予約システム（以下「予約受付システム」）を活用し実施すること。

(3) 開館式典及び内覧会等の実施業務に係る要求水準

① 開館式典及び内覧会の実施

- ・ 新体育館について、県民市民や県・市関係者等を対象とした開館式典及び関連行事を企画し、実施すること。
- ・ 詳細な内容は PFI 事業者提案とするが、事前に企画案を市に提出し、市の承認を得た上で実施すること。
- ・ 招待者の選定については、市と協議すること。また、開館式典に併せて、内覧会を実施すること。
- ・ 内覧会では、施設内の各所にスタッフを配置し、施設の説明や誘導を行うこと。また、効果的な実施のため、利用体験やデモンストレーション等の実施を検討すること。

② 開館記念イベントの実施

- ・ 開館式典実施後、広く県民市民が参加できる開館記念イベントを実施すること。具体的な内容は PFI 事業者の提案とするが、事前に企画案を市に提出し、市の承認を得た上で実施すること。実施時期は、PFI 事業者の提案とする。
- ・ 実施にあたっては、供用開始前であることを踏まえて、「第 6 維持管理業務に関する要求水準」に準じて、必要となる清掃、警備等を行うこと。

第4 維持管理業務に関する事項

1 総則

(1) 業務の目的

維持管理業務期間において、利用者が安心、快適に施設を利用できるように、要求水準どおりの機能及び性能を維持することを目的とする。

(2) 業務の区分


- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 備品等保守管理業務
- ④ 外構等保守管理業務
- ⑤ 衛生管理業務
- ⑥ 警備業務
- ⑦ 修繕業務
- ⑧ 天然芝維持管理業務

(3) 業務の対象範囲

維持管理業務の対象範囲は、下表とする（図表6）。

なお、新体育館の経常修繕及び計画修繕を除く大規模修繕は業務の対象範囲に含まないものとする。

図表 6 維持管理業務の対象施設

	米子市民体育館	米子市営東山補助グラウンド (敷地内屋外トイレ含む)	米子新体育館	東山公園	公園内 屋外トイレ ( 箇所)	米子市東山体育館	米子市営弓道場	米子市営東山陸上競技場	米子市民球場	米子市営東山スポーツ広場	米子市営東山球技場	米子市営東山庭球場	東山公園駅休憩舎
建築物保守管理業務	—	—	●	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●
建築物設備保守管理業務	—	—	●	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●
備品等保守管理業務	—	—	●	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●
外構等保守管理業務	—	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
衛生管理業務	—	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
警備業務	—	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
修繕業務	—	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
天然芝維持管理業務	—	—	—	—	—	—	—	●	●	—	●	—	—

(4) 業務の期間

新体育館に関する維持管理業務は施設の引渡しの日から令和 24 年 3 月 31 日までとする。

公園内既存体育等施設及び公園内その他施設の維持管理業務は令和 8 年 4 月 1 日から令和 24 年 3 月 31 日までとする。

(5) 業務の実施体制

- ・ 維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う「維持管理業務統括責任者」、維持管理業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う「維持管理業務責任者」及び業務の実施体制を定め、別途市の指定する日までに市の承認を受けること。
- ・ 「維持管理業務統括責任者」及び「維持管理業務責任者」を変更した場合はその旨をただちに市に報告し、承認を受けること。
- ・ 「維持管理業務統括責任者」及び「維持管理業務責任者」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。なお、「維持管理業務統括責任者」並びに「維持管理業務責

任者」の具体的要件は定めないが、本事業の目的・趣旨等を踏まえた上で選出すること。

- ・ 各々が担うべき役割を確実に行うことが可能な場合は、「維持管理業務統括責任者」と「維持管理業務責任者」を兼務することは可能とする。
- ・ 東山水泳場の指定管理者とも、適宜調整を行うこと。

(6) 業務水準書

- ・ PFI 事業者は、各業務について業務水準書を作成し、維持管理業務統括責任者に提出すること。なお、維持管理業務統括責任者が業務水準書の内容を確認の上、市に提出し、別途市の指定する日までに承諾を受けること。
- ・ 当該業務水準書は、事前に市の承諾を得た場合を除き、原則として、維持管理業務期間にわたり、内容の変更を行わないものとする。
- ・ 業務項目ごとの業務水準書の内容がほぼ同様であり、それぞれ別個に作成することが明らかに有益ではないと市が認める場合に限り、複数の業務項目に対して一つの業務水準書として作成することは可能とする。

(7) 年度業務計画書

- ・ 毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、業務区分ごとに実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した年度業務計画書を作成し、各年度の別途市の指定する日までに市の承認を受けること。
- ・ 年度業務計画書は本書とともに、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。

(8) 業務報告書

PFI 事業者は、維持管理業務に関する日報、月次報告書、上半期報告書及び年次報告書として作成すること。なお、PFI 事業者は、月次報告書については、翌月の 10 日（土、日、休日の場合は次の平日）までに、上半期報告書については、毎年 10 月末までに市に提出すること。また、年次報告書については、翌年度の 4 月末までに市に提出すること。

(9) 事業終了時の対応

- ・ 本事業の事業期間終了時において、対象施設を継続使用できるよう適正な性能、機能及び美観が維持されている状態で市に引き渡すこと。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいては、経年における劣化は許容するとともに、公園内既存体育等施設については、市の責任において修繕等を行うべき部分を除く。
- ・ 本事業の事業期間終了の 1 年前までに、本書で定める新体育館の性能、機能を満たすにあたり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、本事業の事業期間終了までに必要な対応を行うこと。
- ・ 本事業の事業期間終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を得ること。また、新体育館については、検査において不備が認められた場合は、本事業の事業期間終了までに修繕等を実施すること。

- ・ 本事業の事業期間終了時には、維持管理業務に関して必要な事項を説明するとともに、操作要領、申し送り事項その他の資料を提供する他、業務の引継ぎに必要な協力を行うこと。

(10) モニタリングの実施

市は、維持管理業務統括責任者から提出された年度業務計画書及び年次報告書、その他必要な書類等により、公共サービスの履行に関し、適切かつ確実なサービスの提供が確保されているかを確認するためモニタリングを実施する。

2 業務の要求水準

(1) 建築物保守管理業務に係る要求水準

① 業務の目的

適切な維持管理計画に基づき、点検及び保守を実施すること。

② 業務の対象範囲

「図表6 維持管理業務の対象施設」における建物の躯体、屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等各部位とする。

③ 要求水準

- ・ 関係法令の定めにより法定点検を実施し、適正な性能、機能及び新体育館においては美観が維持できる状態に保つこと。
- ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等は調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を実施し、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。
- ・ なお、新体育館及び新規に整備する施設や、第7 東山公園内での工事予定に関する事項に示す市が別途行う工事により修繕等を行われた範囲を除く、既存の施設や公園等については、業務開始時時点外観や汚損等の状況を基本とし、安全かつ適切な性能・機能が維持できる状態に保つこととする。事業契約後、維持管理業務開始時まで、安全かつ適切な業務遂行に支障があると思われる箇所がある場合は市と協議を行うこと。
- ・ 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。
- ・ 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よう業務を遂行すること。
- ・ 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が生じた際の被害拡大防止に備えること。
- ・ クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。また、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。

(2) 建築設備保守管理業務に係る要求水準

① 業務の目的

各種設備（電気設備、空気調和設備、給排水衛生設備、昇降機設備等）について、適切な維持管理計画に基づき、運転、監視、点検及び保守を実施すること。

② 業務の対象範囲

「図表6 維持管理業務の対象施設」の建築物・工作物本体に設置される各種設備及び既設の各種設備とする。

③ 要求水準

ア 運転・監視

- ・ 諸室の用途及び気候の変化等を踏まえた利用者の快適性を考慮して、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視するよう努めること。
- ・ カビ等が発生することがないように、各諸室の温湿度の管理を行うよう努めること。
- ・ 空調設備等の運転時期の調整が必要な設備は、市と協議して運転期間及び時間等を決定すること。
- ・ 各種設備の運転中、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取ること。

イ 法定点検

各種設備の関係法令の定めにより点検を実施すること。また、点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法により対応すること。

ウ 定期点検

- ・ 各種設備について、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、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法により対応すること。

エ 点検及び保守の記録

- ・ 点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法により迅速に対応すること。
- ・ 点検及び保守を行った内容について、「施設維持管理台帳」に記録し、適宜市に提出すること。

(3) 備品等保守管理業務に係る要求水準

① 業務の目的

建築物・工作物本体に設置した備品等（PFI事業者所有備品及びPFI事業者がリースで調達した備品を含む。）について、点検及び保守等を実施し、常に良好な状態を維持するよう努めること。

② 業務の対象範囲

「図表6 維持管理業務の対象施設」に設置される什器・備品等（PFI事業者所有備品を含む。）とする。

③ 要求水準

ア 備品等の管理

- ・ 点検及び保守を行い適切に管理すること。
- ・ 消耗品は在庫を適切に管理し、不足がないようにすること。

イ 備品台帳の整備

- ・ 「図表 6 維持管理業務の対象施設」に設置される什器・備品等備品について「備品台帳」を作成し、管理を確実に行うこと。

(4) 外構等保守管理業務に係る要求水準

① 業務の目的

外構（案内板、外灯等の工作物を含む。）の各部の点検及び保守、並びに植栽の保護、育成及び剪定等を実施すること。

② 業務の対象範囲

ア 新体育館

イ 公園内その他施設

③ 要求水準

ア 外構施設

- ・ 機能上、安全上また美観上、適切な状態に保つこと。
- ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定により、迅速に適切な対応を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つよう努めること。
- ・ 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。また、業務の遂行にあたっては、事業対象地内の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。
- ・ 重大な破損、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。

イ 植栽

- ・ 利用者、一般通行者の安全確保に配慮すること。
- ・ 植物の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。また、薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。
- ・ 必要に応じて施肥、灌水及び病虫害の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。
- ・ 美観を保ち、対象施設の利用者及び一般通行者等の安全を確保するための剪定、草刈り、芝刈り、除草を随時行うこと。

ウ 駐車場・駐輪場

- ・ 駐車場・駐輪場内の通路、舗装部分、照明灯、案内表示板などにおいて、ごみや泥のない

清潔な状態を維持するよう努めること。

(5) 衛生管理業務に係る要求水準

① 業務の目的

利用者が快適に利用できるように、衛生管理業務を実施すること。

② 業務の対象範囲

「図表6 維持管理業務の対象施設」とする。

③ 要求水準

- ・ 「図表6 維持管理業務の対象施設」を快適に利用できるよう、衛生的に管理された状態とすること。
- ・ 年度計画及び月間計画を作成すること。また、当該計画に従い、衛生管理業務の監督を行うこと。
- ・ 年度計画、月間計画及び臨時に必要と認められた事項について、測定検査及び調整を指導し、又は自ら実施して、その結果を評価すること。
- ・ 監督、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、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、市に報告すること。
- ・ 建物内外の仕上げ面、家具・備品及び外構等を、適切な頻度・方法で清掃すること。
- ・ 仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃（日又は週を単位に実施）、定期清掃（月を単位に実施）等を適切に組み合わせ、対象施設の美観と機能性、衛生性を保つこと。
- ・ 清掃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。
- ・ 作業においては電気、水道及びガスの計画的な節約に努めること。
- ・ 業務終了後は、各諸室の施錠確認、消灯及び火気の始末をすること。
- ・ 業務に使用する資材・消耗品は PFI 事業者の負担とし、品質保証のあるもの（J I Sマーク商品等）の使用に努めること。
- ・ 「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。
- ・ 「図表6 維持管理業務の対象施設」で発生するゴミ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、適切に搬出・処分すること。
- ・ 市が清掃状況を確認する場合、PFI 事業者は協力すること。

(6) 警備業務に係る要求水準

① 業務の目的

秩序及び規律の維持、盗難、破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全を目的とする。

② 業務の対象範囲

「図表6 維持管理業務の対象施設」とする。

③ 要求水準

- ・ 用途、規模、開館時間及び利用状況等を勘案し、利用者の安全性も考慮に入れた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。
- ・ 「警備業法」、「消防法」及び「労働安全衛生法」等関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。
- ・ 24時間365日、対象施設の警備を行うこと。
- ・ 警備方法は、機械警備を基本とする。なお、大会・イベント時には、利用者の安全が確保できるよう誘導等の警備体制を整えること。
- ・ 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、速やかに現場に急行して、現状の確認及び適切な処置を行い、維持管理業務統括責任者及び関係機関への通報連絡等を行える体制を整えること。
- ・ 不審者の侵入、不審な車両の進入防止を行うこと。
- ・ 火の元及び消火器、火災報知器の点検を適切に行うこと。
- ・ 鍵の受渡し、保管及びその記録を行うこと。
- ・ 放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。
- ・ 不審物の発見、処置に適切に対応すること。
- ・ 必要に応じて警備員への適切な指導・研修を行う体制を整えること。

(7) 修繕業務に係る要求水準

① 業務の目的

事業期間にわたって対象施設の機能及び性能を維持し、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、対象施設の修繕を実施する。

② 業務の対象範囲

ア 新体育館

各保守管理業務と一体的に実施するものとする。ここでいう修繕は、経常修繕及び計画修繕をいう。PFI事業者が実施する範囲は、事業期間内の新体育館の機能・性能を維持するために必要となる修繕とする。

イ 公園内既存体育等施設

公園内既存体育等施設においては、資産価値の向上又は耐用年数の延長につながる大規模な修繕は市が自らの負担で実施することとし、その他の修繕についてはPFI事業者が実施することを原則とするが、区分の不明確な案件については、市と都度協議を行って取扱いを決定する。

③ 要求水準

- ・ 業務の実施にあたり、事業年度ごとに、当該年度に計画的に実施する「単年度修繕計画書」

と運営・維持管理業務の期間における「長期修繕計画書」を定め、市に提出すること。特に、公園内既存体育等施設に関しては、事業期間以降も含めた中長期的なライフサイクルコスト低減に資する提案も含め、既存施設を効果的に維持管理できる計画とすること。

- ・ 長期修繕計画書は単年度修繕計画にあわせて、市と協議の上、適宜修正することも可能とする。
- ・ 施設の修繕・更新を行った場合、その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。
- ・ PFI 事業者は、施設の修繕・更新を行った場合、その内容を履歴として「施設維持管理台帳」に記録し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。
- ・ 新体育館については、修繕・更新内容を施設台帳等の電子媒体及び完成図面等に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報及び図面等を整備し、使用した設計図、完成図等の書面を市に提出すること。
- ・ 本事業の事業期間終了2年前には、施設の状況についてチェック・評価し、報告書を市に提出すること。

(8) 天然芝維持管理業務に係る要求水準

① 業務の目的

公園内既存体育等施設内の陸上競技場、野球場及び球技場には、天然芝が敷設されている。天然芝維持管理業務は、当該施設において、スポーツ競技を行うために必要な天然芝の状態を維持することを目的に行う。

② 業務の対象範囲

公園内既存体育等施設内において天然芝が敷設されている陸上競技場、野球場及び球技場とする。

③ 要求水準

- ・ 天然芝に必要な養生期間を確保し、その期間中は陸上競技場、野球場及び球技場の使用の制限をすることを可能とする。
- ・ 維持管理計画を策定し、必要な機械設備、肥料、検査機器を備えること。
- ・ 薬剤の使用による害虫や病気の防除等においては、環境及び安全性に配慮すること。
- ・ 定期的に刈込、散水、エアレーション、施肥を行い、常に常緑の天然芝がピッチ全体を覆うように維持すること。

第5 運營業務に関する事項

1 総則

(1) 業務の目的

県民市民の誰もが安全、快適に利用できるサービスを提供する他、競技スポーツ環境を整え、憩いとにぎわいの場として運営されることを目的とする。

(2) 業務区分

- ① 受付・予約調整業務
- ② 管理運營業務
- ③ 運動プログラム運營業務
- ④ 使用料金の徴収管理業務
- ⑤ 広報・誘致業務
- ⑥ 災害時初動対応業務

(3) 対象施設

運營業務は、以下の施設を対象とする（図表7）。

図表7 運營業務の対象施設

	米子市民体育館	米子市営東山補助グラウンド (敷地内屋外トイレを含む)	米子新体育館	東山公園	公園内 屋外トイレ (4箇所)	米子市東山体育館	米子市営弓道場	米子市営東山陸上競技場	米子市民球場	米子市営東山スポーツ広場	米子市営東山球技場	米子市営東山庭球場	東山公園駅休憩舎
受付・予約調整業務	—	—	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	—
管理運營業務	—	—	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	—
運動プログラム運營業務	—	—	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	—
使用料金の徴収管理業務	—	—	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	—
広報・誘致業務	—	—	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	●
災害時初動対応業務	—	—	●	●	—	●	●	●	●	●	●	●	●

(4) 業務期間

新体育館は供用開始日から令和 24 年 3 月 31 日までとする。

公園内既存体育等施設は令和 8 年 4 月 1 日から令和 24 年 3 月 31 日までとする。

(5) 業務の実施体制

- ・ 運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う「運営業務統括責任者」、及び運営業務の区分ごとに総合的に把握し調整を行う「運営業務責任者」を定め、別途市の指定する日までに市の承認を受けること。
- ・ 「運営業務統括責任者」及び「運営業務責任者」を変更した場合はその旨をただちに市に報告し、承認を受けること。また、「運営業務統括責任者」及び「運営業務責任者」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。
- ・ 「運営業務統括責任者」並びに「運営業務責任者」の具体的要件は特に定めないが、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえた上で選出すること。また、各々が担うべき役割を確実に行うことができる限りにおいては、「運営業務統括責任者」と「運営業務責任者」を兼務することは可能とする。

(6) 業務水準書

- ・ 各業務において、本要求水準書及び PFI 事業者の提案事項を踏まえた業務水準書を作成し、運営業務統括責任者に提出すること。なお、運営業務統括責任者が業務水準書の内容を確認の上、市に提出し、別途市の指定する日までに、承諾を受けること。
- ・ 当該業務水準書は、事前に市の承諾を得た場合を除き、原則として運営期間にわたり、内容の変更を行わないものとする。
- ・ 業務項目ごとの業務水準書の内容がほぼ同様であり、それぞれ別個に作成することが明らかに有益ではないと市が認める場合に限り、複数の業務項目に対して一つの業務水準書として作成することは可能とする。

(7) 年度業務計画書

- ・ 毎年度の運営業務の実施に先立ち、開館日、開館時間、実施体制、実施内容、実施スケジュール、事故・火災等非常時の対応等必要な事項を記載した各業務の年度業務計画書を作成し、各年度の別途市の指定する日までに市の承認を受けること。
- ・ 年度業務計画書は、本書とともに、運営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。

(8) 業務報告書

- ・ PFI 事業者は、運営業務に関する日報、月次報告書、上半期報告書及び年次報告書を作成すること。
- ・ PFI 事業者は、月次報告書については、翌月の 10 日（土、日、休日の場合は次の平日）までに、上半期報告書については、毎年 10 月末までに市に提出すること。また、年次報告書

については、翌年度の4月末までに市に提出すること。

(9) モニタリングの実施

- 市は、運營業務統括責任者から提出された年度業務計画書及び業務報告書、その他必要な書類等により、公共サービスの履行に関し、適切かつ確実なサービスの提供が確保されているかを確認するためモニタリングを実施する。

(10) 業務実施上の留意点

- 地方自治法第 244 条（公の施設）の主旨を踏まえること。
- 対象施設の利用者ニーズに応え、利便性の高いサービスを提供すること。
- 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。
- 運営にあたっては、県民市民の安全、公平な利用に十分配慮すること。
- 市内の他の運動施設、周辺施設と連携を図ること。
- 体育施設を利用しない県民市民にとっても憩いの場として活用され、賑わいのある公園となるよう努めること。

2 運營業務に関する基本的事項

(1) 対象施設の開場日及び休場日等

① 供用開始日

新体育館は令和9年4月1日までに供用開始することとし、公園内既存体育等施設は令和8年4月1日とする。新体育館の具体的な供用開始日については、別途協議して決定する。

② 開場時間及び休場日

図表8を原則とし、実際の運用に当たっては、PFI事業者の提案に基づき、市と協議の上で決定する。

図表8 各施設の開場時間及び休場日

施設名	開場時間	休場日
新体育館	9時00分～22時00分	毎月1回（火・水・木曜日のいずれかとし、提案に基づき決定） 12月29日から翌年1月3日
東山体育館	9時00分～22時00分	
弓道場	9時00分～21時30分	12月29日から翌年1月3日
市民球場	9時00分～21時30分 *12月～3月はブルペンのみ使用可	
東山陸上競技場	4月～11月：9時00分～21時30分 12月～3月：9時00分～17時00分 *芝生部分は12月～5月まで使用不可	
東山球技場	6月～10月：9時00分～19時00分 11月：9時00分～17時00分 *12月～5月は使用不可	
東山庭球場	4月～11月：9時00分～21時30分	

	12月～3月：9時00分～17時00分	
東山スポーツ広場	9時00分～21時30分	

(2) 使用形態及び予約の考え方

① 使用形態の考え方

使用形態等は、下表を想定しているが、実際の運用に当たっては、事業契約締結後に市と協議の上で決定する。

区分	概要
大規模大会・催事使用	団体等が主催する大会・催事等のうち原則中国地方以上の規模のもので、1年以上前から施設の確保が必要となる使用形態。
一般大会・催事使用	団体等が主催する大会・催事等のうち、前年度中に施設の確保が必要となる使用形態。
団体優先使用	団体等が主催する催事等のうち、参加者への周知等の都合上、一定程度前に施設の確保が必要となる使用形態。
団体一般使用	団体等による練習や文化活動による使用形態。
個人使用	個人がその都度施設を使用する形態。
縣市専用使用	県又は市が主催又は共催する大会・イベント・催事等による使用形態。
PFI事業者提案使用	PFI事業者が提案する各種教室や運動プログラムによる使用形態。

② 予約の考え方

ア 予約の優先順位

使用形態ごとの予約の優先順位は下表を想定しているが、実際の運用に当たっては、事業契約締結後に市と協議の上で決定する。

区分	概要	優先順位	申込の時期・方法等
大規模大会・催事使用	団体等が主催する大会・催事等のうち原則中国地方以上の規模のもので、1年以上前から施設の確保が必要となる使用形態。	①	前々年度の利用調整会議（毎年2月頃開催）
一般大会・催事使用	団体等が主催する大会・催事等のうち、前年度中に施設の確保が必要となる使用形態。	②	前年度の利用調整会議
団体優先使用	団体等が主催する催事等のうち、参加者への周知等の都合上、一定程度前に施設の確保が必要となる使用形態。	⑤	利用希望日の3か月前の月の1日から（先着順）
団体一般使用	団体等による練習や文化活動による使用形態。	⑥	利用希望日の1ヶ月前の月に抽選を実施（抽選後は先着順）

個人使用	個人がその都度施設を使用する形態。	⑦	利用希望日の2週間前
縣市専用使用	県又は市が主催又は共催する大会・イベント・催事等による使用形態。	③	前年度の利用調整会議
PFI 事業者提案使用	PFI 事業者が提案する各種教室や運動プログラムによる使用形態。	④	利用頻度の少ない時間帯と中心に計画すること

イ 予約受付の考え方

- ・ 使用者の利便性のほか、公平な受付に十分配慮し、PFI 事業者が責任をもって実施すること。

(3) 使用料金の考え方

PFI 事業者は、自らが提供するサービスの水準、近隣の類似施設等の状況を勘案し、施設使用料金を提案することができる。本項及び【資料 18 施設使用料金設定の考え方】を参考とすること。

PFI 事業者は、施設使用者が支払う施設使用料金及び、PFI 事業者が独自に行う事業の参加者・観客等から得られる収入を自らの収入とし、市が別途支払う一定のサービス対価と合わせ、維持管理・運營業務に充てるものとする。

また、団体等主催の事業においては、参加者・観客等からの収入は団体等に帰属するものとする。なお、公園の駐車場利用に関しては無料とする。

(4) 電気利用の考え方

環境省の「脱炭素先行地域づくり事業」を活用し、PPA 事業者による新体育館屋根への太陽光発電装置の設置（50kW以上）を予定しており、事業期間中の電力は PPA 事業者から供給を受けること。設置は令和8年度中に行うこととし、具体的な設置事項は募集要項等において示す。

3 業務の要求水準

(1) 受付・予約調整業務に係る要求水準

① 受付

- ・ 開館時間中は新体育館及び市民球場の受付カウンターに常時人員を配置し、各使用形態に応じた受付を行うこと。なお、利用者が使用しやすい受付体制の構築に配慮すること。
- ・ 受付カウンターには、施設の利用方法、料金体系、施設の利用状況等の情報を分かりやすく表示するよう努めること。
- ・ 利用者に対して PFI 事業者が市と協議の上で定める施設使用規則及び注意事項等の十分な説明を行い、事故やトラブルの防止に努めること。
- ・ トレーニングルーム使用者の年齢制限は、原則として設けないが、機器の年齢制限等の理由により制限を設ける場合は、適切に定めること。
- ・ 事故発生時に備え、応急処置・医療機関への連絡が円滑に行うことのできる体制を構築す

ること。

- ・ 大会・イベント開催等、混雑時においては、混乱を招かないよう適切な人員配置及び対応を行うこと。
- ・ 高齢者及び障がい者等のうち補助を必要とする使用者に対しては、円滑な施設利用が行えるよう対応すること。
- ・ 教室・講座・イベント等の中止や一部施設の使用中止及び休館等の情報の告知は、受付カウンター及びホームページ等にて時期や期間を含め適切に行い、トラブル等を回避すること。

② 予約調整

ア 大規模大会・催事使用、一般大会・催事使用及び縣市専用使用の予約調整

- ・ 大規模大会・催事使用、一般大会・催事使用及び縣市専用使用の予約調整を毎年1月～2月頃にかけて実施すること。
- ・ 調整は団体等から事前に利用希望を募った上で、優先順位に基づいて行うこととし、優先順位が同一で希望日が重複した場合は、利用調整会議において対象団体等による直接の話し合い等により調整を行うこと。
- ・ 調整後は速やかに予約受付システムへの登録作業を実施すること。
- ・ 実際の運用方法については、事業契約締結後に市と協議の上で決定すること。

イ 団体優先使用の予約調整

- ・ 団体優先使用での利用希望については、随時受付とし、受付後は市と協議の上で対応を決定すること。
- ・ 実際の運用方法については、事業契約締結後に市と協議の上で決定すること。

ウ 団体一般使用及び個人使用の予約・承認

- ・ 申請の許可に当たっては、米子市体育施設条例等及び関係法令に基づくほか、使用規則に則り、適正に業務を執行すること。
- ・ 団体一般使用及び個人使用の予約受付にあたっては、予約受付システムを使用すること。また、予約受付システムによる申込みを行うことのできない利用者には、受付カウンターで受付対応を行うこととし、受け付けた予約については、速やかに予約受付システムへ反映すること。
- ・ 個人情報やデータ漏洩の防止を徹底すること。
- ・ 実際の運用方法については、事業契約締結後に市と協議の上で決定すること。

エ 予約受付システムの運用

- ・ 予約受付システムのうち、対象施設にかかる部分の運用を行うこと。
- ・ 使用許可申請者と施設使用者の関連性の把握に努め、必要に応じて状況を市に報告するとともに、不適切な使用を防止する措置を施すこと。
- ・ 施設の使用方法に合わせた予約が可能となるよう、予約受付システムの管理者と調整する

こと。

③ 問合せ対応

- ・ 窓口や電話、メール等での各種問合せに対し、適切な対応を行うこと。
- ・ 問い合わせ等の受付方法については提案に委ねるが、問い合わせの内容は、各業務責任者間で確実に共有すること。なお、問い合わせへの対応は、開館時間内とする。

ア 窓口対応

- ・ 視察者等の来客、見学者等に対し、必要に応じた対応を行うこと。

イ 電話対応

- ・ 電話での各種問い合わせ等に対し、必要に応じた対応を行うこと。

ウ 苦情等対応・処理

- ・ 利用者からのクレームや要望等に対し、事実関係を確認の上、速やかに対応し、改善等の処置を講ずること。また、PFI 事業者により判断が困難な場合は市と協議すること。

(2) 管理運営業務に係る要求水準

① 施設の管理運営

- ・ 施設のマスターキー及び各施設の鍵を厳重に管理するとともに、施設の解錠、施錠を行うこと。なお、新体育館の鍵は PFI 事業者、市及び県の 3 者、公園内既存体育等施設の鍵は PFI 事業者及び市の 2 者が保有するものとする。
- ・ 空調システムを設置している施設については、空調システムを管理し、施設利用者が快適に施設を使用できるようにすること。
- ・ 施設利用者の利便性及び安全性に配慮し、必要な看板や標識等を常設又は随時設置し、施設利用者の誘導を行うこと。
- ・ 施設内の混雑及び一部利用者による不適切な利用等、利用者の安全性や快適性に支障をきたすことが想定される場合は、関係機関に連絡する等、適切な処置を行うこと。
- ・ その他、事業の実施にあたって、指定管理施設の運営管理上、必要と認められる業務を行うこと。

② 施設・備品等の貸出・管理

- ・ 使用許可を受けた使用者に備品及び附帯する設備を貸し出すこと。貸出に際し、使用規則に基づき、使用者に対して適切な使用方法を説明すること。
- ・ 備品や用具の器具庫からの出し入れ、組み立て等を使用者が行う際、必要に応じて組み立てやセット方法の説明及び補助を行うとともに、事故の防止や施設・設備の破損防止を図ること。
- ・ 使用者に対し器具庫への備品の収納について指導を行い、常に整理整頓された状態を保つよう努めること。
- ・ 備品等の点検・確認等を行い、使用者が常に安全に使用できるようにするとともに、紛失、破損の際には、速やかに補充等適切な措置をとり、使用者の便益を損なうことのないようにすること。

- ・ 備品等について、「備品台帳」を作成し、貸出状況を常に把握するほか、維持管理を確実に
行うこと。

③ トレーニングルームの管理運営

- ・ トレーニングルーム利用者に対して、必要に応じ各種機器の使用方法及びトレーニング方
法を指導すること。
- ・ 利用者が施設や器具を適切に使用できるよう監視を行い、利用者が安全かつ快適に施設を
利用できるよう配慮すること。
- ・ トレーニング機器については、毎日、外観点検、動作点検、清掃等を行うよう努めること。
- ・ 利用者からの健康づくり・体力づくりの相談に対し、適宜アドバイス等を行うこと。

④ 総務

- ・ 遺失物、拾得物は記録を行い、届出等の適切な対応を行うこと。
- ・ アンケートやメール等を通じて、対象施設の利用者意見や要望等を聴取し、施設運営上の
具体的な課題を把握し、必要な改善努力を行うこと。
- ・ PFI 事業者は、施設運営に関し作成する文書、台帳や情報の管理について、保存が義務づけ
られている期間中、適切な方法で管理し、紛失のないよう保存すること。

⑤ 統計・データの集計・分析

- ・ 以下の統計・データ集計及び分析を行い、業務報告書に記載すること。なお、利用者に関
する情報を取り扱う際には、「個人情報の保護に関する法律」及び関係法令を遵守すること。

収入集計（日別、月別、四半期別、年別、事業区分別、利用形態別、施設別）
利用状況表（日別、月別、四半期別、年別、事業区分別、利用形態別、施設別）
その他、市の求めに応じた記録やデータ等

(3) 運動プログラム運營業務に係る要求水準

- ・ 本業務は、PFI 事業者の提案により企画・運営する運動プログラムの利用者から、参加に係
る費用等を徴収し、独立採算によって行うこととする。なお、実施を必須とする。
- ・ PFI 事業者は、新体育館及び公園内既存体育等施設において、子どもから高齢者までの幅広
い年齢層を対象に、気軽に参加でき、楽しみながら健康づくり・体力づくりが可能なスポ
ーツ教室や運動プログラムを企画し、実施すること。
- ・ PFI 事業者は、各プログラムの内容・対象者・時間・回数等を記載した「年間計画書」を提
出し、市の承認を受けること。
- ・ 利用者からの健康づくり・体力づくり、介護予防、リハビリテーション等の健康増進に関
する相談に対し、適宜アドバイスや運動メニューの作成等を行うとともに、体力測定等、
体力や健康に関するデータが蓄積できるような仕組みを取り入れるよう計画すること。
- ・ 指導にあたっては、専門技能を有した指導員を適切に配置すること。
- ・ 実施内容は、利用者の参加動向をみて、適切に見直しを行うこと。なお、年度途中の変更
については、市の承認を得ること。

- ・ 本事業で整備する施設や調達する備品のうち、運動プログラム運営に当たって必要となる施設及び備品について、市へ使用料を払う必要はないが、プログラムによって生じた損傷等はPFI事業者の責任により補修すること。

(4) 使用料金の徴収管理業務に係る要求水準

① 使用料金の水準

- ・ 使用料金は、市が定める体育施設条例により規定する使用料金を上限として市の承認を得てPFI事業者が定めるものとする。
- ・ 使用料金の変更については、事前に市の承認を得ることとする。
- ・ PFI事業者は、使用料金（施設を使用する度ごとに支払う料金）のほかに、PFI事業者が実施する運動プログラムに関する月額料金等（個人の定期使用や教室・講座・講習会等への参加の場合）を設定することを可とする。この場合、回数券、月間使用券等による多様な料金設定を認めることとする。
- ・ より多くの県民市民が利用しやすいよう、子ども、学生、高齢者等の利用者に応じた料金を設定することを認めることとする。
- ・ 施設の通常の使用に係る入会金の徴収は認めない。
- ・ 使用料金の減免は現行の県・市の取扱いを踏まえながら、市と協議の上で決定する。

② 使用料金の徴収方法

- ・ 使用料金の徴収方法については、来館による窓口支払い及びキャッシュレス決済を必須とするほか、利用者の利便性向上及び業務の効率化に資する方法の導入を検討すること。
- ・ 使用券の自動販売機を設置する等、徴収に係る手続きの省力化に努めるとともに、売上及び使用者に関するデータを管理すること。
- ・ 徴収方法を変更する場合や、新しい徴収方法を導入する場合には、事前に市の承認を得ること。

③ 使用料金徴収額の計算・報告

- ・ 使用料金の徴収額については、市に提出する業務報告書（月報、上半期報及び年度総括報）において報告すること。
- ・ 報告内容には、利用料金の徴収額の内訳（利用者数、利用回数、減免利用者数、減免利用回数等）を含むこと。

④ 使用料金の還付

- ・ 体育施設条例に基づき、使用の中止や使用の取消し等に伴う、事前に収受した使用料金について、原則として受付窓口等により現金還付を行うこと。

(5) 広報・誘致業務に係る要求水準

① インターネットホームページの管理、更新

- ・ 運営準備業務期間に開設したホームページを管理し、随時更新を行うこと。

- ・ ホームページから、予約受付システムへリンクさせるとともに、運動プログラム運営業務の利用等の参加申込みが行えるよう、利用者の利便性に配慮すること。
- ・ 運動プログラム運営業務の日程決定後、速やかに反映すること。
- ・ サーバーは PFI 事業者において確保すること。また、情報システムのメンテナンスを適切に行い、セキュリティの確保及び情報漏洩の防止を徹底すること。

② パンフレットの作成・配布

- ・ 対象施設の概要や利用方法等を記載したパンフレットを作成し、常に配布できるように用意すること。
- ・ 県及び市が使用する各 100 部／年を用意すること。
- ・ パンフレットの内容は、PFI 事業者にて作成の上、市の承認を得ることとし、適宜見直すこと。

③ 誘致活動等

- ・ 関係団体や一般団体の他、民間企業、各種学校等、幅広い利用者への情報提供と PR 活動を通じ、大会やイベント等の誘致活動に積極的に取り組むこと。特に、大学生のサークル活動等による合宿での利用促進を図るため、積極的な誘致活動の実施に努めること。なお、市は、市広報紙等の媒体への掲載を行う等、可能な範囲で PFI 事業者への協力を行う。

(6) 災害時初動対応業務に係る要求水準

- ・ 地震・大雨・暴風・洪水等の大規模な災害が発生した場合、利用者の安全を確保するとともに、市が新体育館及び公園内既存体育等施設の一時避難所の開設を決定した場合は、対象施設を一時避難所として利用できるよう初動対応を行うこと。
- ・ 災害が開館時間外に発生した場合においても、PFI 事業者が速やかに来館し、施設の安全確認及び施設の開錠を行うことが可能な体制を整えること。
- ・ 運営業務開始前に、「災害時初動対応実施体制」及び「災害時初動対応マニュアル」を市に提出し、承認を得ること。なお、変更にあたっては、市に報告、承認を得ること。
- ・ 本業務のうち一時避難所運営にかかる経費については、適正な方法により算出した金額を市が負担する。
- ・ 災害が発生した際、速やかに災害時初動対応がとれるよう、施設点検や防災訓練等を行い、定期的に防災・減災対策の確認及び見直しを行うこと。
- ・ 災害時の対応の詳細については、市と協議の上、決定すること。

第6 民間付帯事業に関する事項

1 総則

(1) 考え方

新体育館、公園内既存体育等施設及び公園内その他施設において、本事業の目的の実現と利用者の利便性向上に資する事業を任意で行うことを可能とする。民間付帯事業は基本的に PFI 事業者の任意提案に基づき、独立採算により実施する。

(2) 民間付帯事業について

本事業との相乗効果が期待できる民間付帯事業を提案し、市の承認を得た上で実施することができる。民間付帯事業は公共施設としてふさわしいものとし利用者の動向・要望等を踏まえ、維持管理・運營業務の期間途中からの実施、内容の変更も可とする。

2 民間付帯事業の実施条件

(1) 実施条件

- ・ 民間付帯事業は全て任意とし、PFI 事業者の提案に基づき必要となる業務及び業務実施に係る施設整備費、維持管理費、光熱水費を含む全ての費用を負担し、独立採算により運営すること。
- ・ 施設の整備を前提とする必要は無いが、販売する商品の常備常設等で建物を使用する必要がある場合など、民間付帯事業実施において必要となる施設は、市と協議の上行政財産の目的外使用許可を得た上で実施するか、PFI 事業者の負担で施設整備するものとする。
- ・ 施設を整備する際、新体育館及び公園内既存体育等施設において、民間付帯事業に必要な施設の設置等を行う場合には、米子市都市公園条例に規定する設置管理許可を市から得る必要がある。また、提案に基づき市が認めた場合に限り新体育館との合築も認めるが、事業終了時に解体撤去を行うことを原則とし、新体育館の維持管理運営に影響のない配置とすること。
- ・ 民間付帯事業においては PFI 事業者が任意に料金を設定し、得られる収入を自らの収入とすることができる。
- ・ 施設や用地の使用・貸付に係る条件は、募集要項等で示す。

(2) 事業の実施場所

- ・ 新体育館整備地内、公園内既存体育等施設及び公園内その他施設のうち、PFI 事業者が提案し市が認めた場所とする。
- ・ 実施する場合は、周囲施設との調和等、景観、デザインに十分配慮するとともに、周辺施設との離隔等、居住性や快適性にも十分配慮した計画であることを条件とする。

(3) 事業の実施期間等

- ・ 民間付帯事業の実施期間は、令和 8 年 4 月 1 日から～令和 24 年 3 月までを基本とする。
- ・ 民間付帯事業に係る土地または建物の賃料・使用料は、原則民間付帯施設事業の運営に係

る工事の開始日より発生するものとする。

(4) その他

東山公園内において自動販売機は既に設置されているため、東山公園内に新規の自動販売機を設置する場合は市と協議すること。

第7 東山公園内での工事予定に関する事項

市は、東山公園内において、図表9の期間・内容で工事を行う計画としている。PFI事業者は、これらの業務のうち、事業期間の重複するものについては、当該工事業者等と連携を図り、双方の業務が円滑に行えるよう配慮すること。

なお、新体育館の非常用発電装置については、同時に整備する防災倉庫内に設置することとしており、新体育館の整備に当たっては、現補助グラウンド敷地内に防災倉庫の整備できるスペース及び防災倉庫に2tトラックがアクセスできる動線を確保しておくこと。防災倉庫の想定面積等については、募集要項等で示す。

図表9で示す他に市が東山公園内で事業期間中に工事を行う場合も、業務が円滑に行えるよう配慮すること。

図表9 東山公園内の工事予定

工事内容		想定事業年度
下水道整備	設計	令和6年度
	工事	令和7～8年度
新体育館非常用発電装置及び防災倉庫整備	設計	令和7年度
	工事	令和8年度