

本牧市民プール再整備事業に関する要求水準書（案）

この要求水準書（案）は、実施方針公表時点のものです。本事業を P F I 法第 7 条に基づいて特定事業として選定した場合には、同法第 8 条に基づいて行う民間事業者の募集までに内容を変更する場合があります。

目 次

第1 総則	1
(1) 要求水準書の位置づけ.....	1
(2) 計画条件の取り扱い.....	1
(3) 要求水準の取り扱い.....	2
(4) 法令等及び適用基準等.....	2
第2 計画条件に関する事項.....	3
1 事業内容に関する事項.....	3
(1) 事業名称	3
(2) 本事業の対象となる施設の名称及び種類.....	3
(3) 公共施設等の管理者等.....	4
(4) 本事業の目的.....	5
(5) 本事業の概要.....	5
(6) 選定事業の業務内容.....	5
(7) 付帯事業の業務内容.....	7
(8) 本事業の事業主体等.....	8
(9) 本事業の事業期間.....	10
(10) 事業期間終了に伴う措置.....	10
(11) 本事業の事業方式.....	10
(12) 本事業の実施に関する協定等.....	11
(13) 民間事業者の収入及び本市への支払い等.....	13
2 再整備用地に関する事項.....	17
(1) 敷地条件	17
(2) 周辺環境等.....	19
3 整備対象施設に関する事項.....	20
(1) 本牧市民プール.....	20
(2) 提供公園	22
(3) 民間収益施設.....	22

第3	要求水準に関する事項.....	23
1	経営管理に関する事項.....	23
	(1) 事業主体に関する事項.....	23
	(2) 実施体制に関する事項.....	24
	(3) 経営管理に関する事項.....	24
	(4) 事業収支に関する事項.....	26
	(5) 報告事項	26
2	施設性能に関する事項.....	29
	(1) 施設の敷地に関する事項.....	29
	(2) 本牧市民プール.....	30
	ア 構成、規模、配置及び動線に関する事項.....	30
	イ 施設に関する事項.....	31
	ウ 構造に関する事項.....	41
	エ 設備に関する事項.....	42
	オ 屋外施設等に関する事項.....	47
	カ 報告事項	48
	(3) 提供公園	49
	(4) 民間収益施設.....	49
3	業務成果に関する事項.....	50
	(1) 施設整備業務.....	50
	ア 設計業務	50
	イ 建設業務	54
	ウ 工事監理業務.....	56
	エ 備品等設置業務.....	57
	(2) 施設管理業務.....	59
	ア 建築物保守管理業務.....	59
	イ 建築設備保守管理業務.....	61
	ウ 備品等保守管理業務.....	63
	エ 屋外施設等保守管理業務.....	64
	オ 清掃業務	66
	カ 警備業務	67
	(3) 施設運営業務.....	68
4	付帯事業に関する事項.....	73

添付資料一覧	75
資料1 本事業の実施に関して遵守すべき法令等.....	76
資料2 本事業の実施に関して参考とする適用基準等.....	79
資料3 敷地測量図（別紙参照）	85
資料4 地盤調査結果（別紙参照）	86
資料5 敷設状況図（別紙参照）	87
資料6 本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見	88

第1 総則

(1) 要求水準書の位置づけ

「本牧市民プール再整備事業に関する要求水準書」（以下「要求水準書」という。）は、「本牧市民プール再整備事業」（以下「本事業」という。）の適正かつ確実な実施を目的とし、本事業の事業主体の役割を担う民間事業者（以下「P F I 事業者」という。）が本事業の実施にあたり満たすべき水準その他の事項を定めるものとする。

このため、本要求水準書においては、次のアとイを定め、本事業が適正かつ確実に実施されていることを確認するための基準とする。

ア 本事業の実施にあたり前提とする条件（以下「計画条件」という。）と、

イ 本事業を実施することにより達成しなければならない次の(ア)から(ウ)に掲げる水準その他の事項（以下、これらを総称して「要求水準」という。）

(ア) 本事業に関する経営管理の状態、

(イ) 再整備する本牧市民プール及び提供公園の性能、

(ウ) 本事業の実施に関する業務成果の水準(本事業により提供されるサービスの水準を含む。)

また、本事業はP F I 事業者が横浜市（以下「本市」という。）に代わり公共施設等の整備等事業を実施するものである。

このため、本事業を実施することにより達成しなければならない要求水準は、本市自らが本事業を実施する場合に関連する法令、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、行政指導及びガイドライン、裁判所の判決、決定、命令及び仲裁判断、並びにその他公的機関の定める全ての規定、判断、措置等（以下「法令等」という。）の他、本市が実施する場合に適用される要綱及び基準等（以下「適用基準等」という。）を遵守又は参考とすることにより達成される要求水準を基本とする。

なお、本要求水準書において使用する用語の定義は、本要求水準書において特段の定めがある場合を除いて「本牧市民プール再整備事業に関する事業契約書」（以下「P F I 事業契約」という。）の定めるところによるものとする。

(2) 計画条件の取り扱い

ア 本事業における計画条件は、本事業の実施に関する計画及び技術提案を記載した計画提案書（以下「計画提案」という。）の策定にあたり前提とする条件等として本要求水準書に定めるものとする。

イ P F I 事業者は事業期間にわたり計画条件を前提として本事業を実施するものとし、計画条件を変更する必要がある場合は、P F I 事業契約の定めるところにより本市又はP F I 事業者からの相手方への申入れに基づき、本市がP F I 事業者との協議を経て計画条件を変更できるものとする。

(3) 要求水準の取り扱い

- ア 本事業における要求水準は、本要求水準書に定める事項（以下「要求事項」という。）の他、本市自らが本事業を実施する場合に関連する法令等及び適用基準等のそれぞれを遵守又は参考とすることにより達成される経営管理の状態、施設の性能及び業務成果の水準（本事業により提供される公共サービスの水準を含む。）を基本とする。
- イ P F I 事業者が提案した計画提案の内容のうち、本要求水準書に定める要求水準を上回るものについては、P F I 事業者が本事業を実施するにあたっての要求水準の一部として取り扱うものとする。
- ウ P F I 事業者は、本要求水準書に示す要求事項又は適用基準等において、仕様その他により具体的に特定の方法を規定している場合、本市がこれらの規定により達成できる要求水準と同等であると認める方法を本事業の実施にあたり採用することができるものとする。
- エ 本要求水準書において参考として示された内容については、要求水準を達成するための施設の仕様や業務の実施方法等の一例を示すものであり、実際の施設の仕様や業務の実施方法については、当該参考として示された内容に関わらずP F I 事業者が要求水準を満たすように実施することができるものとする。
- オ P F I 事業者は事業期間にわたり要求水準を達成するように本事業を実施するものとし、要求水準を変更する必要がある場合は、P F I 事業契約の定めるところにより本市又はP F I 事業者からの相手方への申入れに基づき、本市がP F I 事業者との協議を経て要求水準を変更することができるものとする。

(4) 法令等及び適用基準等

本事業の実施に関連する法令等及び適用基準等は次のとおりとする。

ア 法令等

本事業の実施に関して遵守すべき法令等は、資料1に掲げる法令及び条例並びにこれらに関連する施行令・規則等（最新版）の全てを含むものとする。

イ 適用基準等

本事業の実施に関して参考とする適用基準等は、資料2に掲げる要綱及び基準等（最新版）とし、本市自らが本事業を実施する場合に本市が遵守又は参考とする適用基準等についても要求水準を達成するための参考とする。ただし、備考欄に「※」印がある適用基準等については遵守しなければならないものとする。

第2 計画条件に関する事項

1 事業内容に関する事項

本牧市民プールは、昭和 44（1969）年に設置されてから平成 27（2015）年までの約 47 年間にわたり屋外遊泳用プールとして広く市民に親しまれてきた。

しかし、本牧市民プールの老朽化は著しく、平成 27（2015）年度の営業では漏水により水道使用量が大幅に増加し、その漏水箇所を特定することもできず、改修が困難なことから平成 28（2016）年度以降の営業を休止した。

また、本市が所有する市内プール（本牧市民プールを含む。）については、「横浜市公共施設のあり方検討委員会 意見の最終とりまとめ」（平成 23（2011）年 11 月 22 日横浜市公共施設のあり方検討委員会）において見直しの考え方が示された。

本市は、この見直しの考え方を踏まえ、「プール及び野外活動施設等の見直しに係る基本的な考え方」（平成 24（2012）年 8 月 13 日横浜市）及び「プール及び野外活動施設等の見直しに係る方針」（平成 27（2015）年 10 月 30 日横浜市）を策定し、本牧市民プールについては存続に向けて再整備を行うこととした。

このような経緯から本事業は、本牧市民プールの再整備にあたり、様々な民間集客施設の整備、管理及び運営に関するノウハウ等の活用を図ることとし、P F I 法の適用、地方自治法に定める指定管理者制度の活用により、魅力ある市民利用施設として再整備することを意図するものである。

(1) 事業名称

本牧市民プール再整備事業

(2) 本事業の対象となる施設の名称及び種類

ア 名称

- (ア) 本牧市民プール（屋外遊泳用プール、プールサイド、食堂・売店・更衣室等を備えた管理棟（建築物）、駐車場から構成される屋外スポーツ・レクリエーション施設（スポーツ基本法（平成 23 年法律第 78 号）第 24 条に定める心身の健全な発達、生きがいのある豊かな生活の実現等のために行われる野外活動及びスポーツ・レクリエーション活動（スポーツとして行われるレクリエーション（気分転換や楽しみの）活動）の利用に供することを目的とした施設。）
- (イ) 民間収益施設（民間収益事業を行う建築物及び駐車場から構成される施設。）
- (ウ) 提供公園（本事業の開発行為に伴い設置する公園）

イ 種類

- (ア) 屋外遊泳用プールを有するスポーツ施設（P F I 法第 2 条第 1 項第 3 号に定める教育文化施設、地方自治法第 244 条第 1 項に定める公の施設、横浜市スポーツ施設条例（平成 10（1998）年横浜市条例第 18 号）に定めるスポーツ施設のそれぞれに該当。）
- (イ) 本牧市民プールとの連携が図られる民間収益施設（本牧市民プールの管理棟（建築物）と民間収益施設の建築物の双方を 1 棟の建築物として合築整備する場合は、P F I 法第 69 条第 8 項に定める特定民間施設、別々の建築物として分棟整備する場合は公有財産の活用を図る民間の収益施設に該当。）
- (ウ) 開発行為に伴い設置する公園（P F I 法第 2 条第 1 項第 1 号に定める公園、都市計画法（昭和 43（1968）年法律第 100 号）第 33 条第 1 項第 2 号に定める公園のそれぞれに該当。）

表 1. 本事業の対象となる施設の名称及び種類

施設の名称	施設の種類
本牧市民プール	<p>■屋外遊泳用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教育文化施設（P F I 法） ・公の施設（地方自治法） ・スポーツ施設（横浜市スポーツ施設条例）
民間収益施設	<p>■本牧市民プールとの連携が図られる民間収益施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本牧市民プールの管理棟（建築物）と民間収益施設の建築物を合築整備する場合は特定民間施設（P F I 法） ・本牧市民プールの管理棟（建築物）と民間収益施設の建築物を分棟整備する場合は公有財産の活用を図る民間の収益施設
提供公園	<p>■開発行為に伴い設置する公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園（P F I 法） ・公園（都市計画法）

(3) 公共施設等の管理者等

横浜市長 林 文子

(4) 本事業の目的

本事業は、昭和 30（1955）年代の本牧ふ頭関連造成用地の海面埋め立てに伴う海水浴場の代替施設として既存の本牧市民プールが設置された経緯を踏まえ、屋外遊泳用プールの存続、利用促進及び経営改善を図り、市民利用施設としての魅力を高めることにより市民の福祉の増進に資する屋外遊泳用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設（以下「本施設」という。）として再整備することを目的とする。

また、本事業の実施においては、横浜市中心企業振興基本条例（平成 22（2010）年横浜市条例第 9 号）の趣旨に鑑み、地域経済の活性化に資することにも期待している。

(5) 本事業の概要

本事業は、現在の本牧市民プールのある市有地（以下「再整備用地」という。）を対象として、本施設、提供公園、再整備用地の一部の利活用を図る民間収益施設を一体的に整備、管理及び運営するものである。

このうち、本施設の整備、管理及び運営並びに提供公園の整備を実施する事業を P F I 法に定める選定事業とし、民間収益施設の整備、管理及び運営を実施する事業を選定事業の付帯事業（以下「付帯事業」という。）とする。

なお、提供公園の管理及び運営に関する業務については、本市又は本市がその管理及び運営を委託等する者が行うこととし、隣接する本牧市民公園と一体的に管理及び運営することを予定している。このため、提供公園の管理及び運営に関する業務は本事業において実施する業務には含まないものとする。

また、本施設の管理及び運営に関する業務については、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に定める指定管理者が行う業務（以下「指定管理業務」という。）とする。

本事業を構成する特定事業として実施する業務内容については下記(6)、付帯事業として実施する業務内容については下記(7)によるものとする。

(6) 選定事業の業務内容

本事業において選定事業として実施する業務は、次のアからエまでに掲げる業務とし、ウ及びエに掲げる業務は指定管理業務にも該当するものとする。

ア 経営管理業務

- (ア) 本事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な総合調整
- (イ) 再整備用地の借受者として対応する借受期間中の敷地の管理
- (ウ) 本施設及び提供公園の建築主及び原始取得者として対応する施設整備業務の管理
- (エ) 指定管理業務の管理(指定管理業務を実施する民間事業者の信用リスクの管理等を含む。)

- (オ) 本施設の利用者のための利便機能（食堂、売店、自販機設置等）の営業（以下「利便機能営業」という。）の管理（利便機能営業を実施する民間事業者（以下「利便機能事業者」という。）の信用リスクの管理等を含む。）
- (カ) 付帯事業の管理（付帯事業を実施する民間事業者（以下「付帯事業者」という。）の信用リスクの管理等を含む。）
- (キ) その他本事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な業務

イ 施設整備業務

- (ア) 本施設及び提供公園の整備に関する総合調整（指定管理業務との総合調整等を含む。）
- (イ) 本施設及び提供公園の設計（設計及び設計に必要となる調査、手続等を含む。）
- (ウ) 本施設及び提供公園の建設工事（工事及び工事に必要となる調査、手続等を含む。）
- (エ) 本施設及び提供公園の建設工事の監理（工事監理）
- (オ) 本施設における什器備品等（夏期以外のスポーツ・レクリエーション用途の営業に必要な機材及び設備等を含む。）の調達及び設置
- (カ) その他本施設及び提供公園が備えるべき性能等を確保するために必要な業務

ウ 施設管理業務（指定管理業務）

- (ア) 本施設における管理に関する総合調整（施設管理業務の総合調整の他、本事業終了前の引継対応を含む。）
- (イ) 本施設における建築物（屋外遊泳用プール、プールサイド等を含む。）の保守管理（建築物の修繕を含む。）
- (ウ) 本施設における建築設備（プールの給排水設備等を含む。）の保守管理（建築設備の修繕を含む。）
- (エ) 本施設における什器備品等（夏期以外のスポーツ・レクリエーション用途の営業に必要な機材及び設備等を含む。）の保守管理（什器備品等の補修、消耗品等の補充を含む。）
- (オ) 本施設における屋外施設等（外構及び駐車場等）の保守管理（屋外施設等の修繕、植栽管理、駐車場管理（駐車場利用料の徴収を含む。）等を含む。）
- (カ) 本施設における清掃（日常及び定期清掃、消耗品等の補充、廃棄物の処理等）
- (キ) 本施設における警備
- (ク) その他本施設における機能、性能及び美観を適切に維持保全するために必要な業務

エ 施設運営業務（指定管理業務）

- (ア) 本施設における運営に関する総合調整（施設運営業務の総合調整の他、本事業終了前の引継対応を含む。）
- (イ) 本施設における夏期の屋外プール利用の営業に必要な業務

- (ウ) 本施設における夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に必要な業務
- (エ) 本施設における団体利用又は目的外利用による貸切利用の営業に必要な業務
- (オ) 本施設における貸切利用によりイベント等を行う事業(以下「自主事業」という。)の営業に必要な業務
- (カ) 本施設における利便機能営業に必要な業務
- (キ) その他本施設の市民利用施設としての魅力向上を図る営業に必要な業務

(7) 付帯事業の業務内容

本事業において付帯事業として実施する業務は、次のアからエまでに掲げる業務とする。

ア 経営管理業務

- (ア) 付帯事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な総合調整
- (イ) 再整備用地の一部の借受者として対応する借受期間中の敷地の管理(付帯事業終了時の更地返還対応に必要な業務を含む。)
- (ウ) 民間収益施設の建築主として対応する施設整備業務の管理
- (エ) 民間収益施設の所有者として対応する施設管理業務の管理
- (オ) 民間収益施設における営業の管理
- (カ) その他付帯事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な業務(付帯事業者変更時の引継対応を含む。)

イ 施設整備業務

- (ア) 民間収益施設を適切に整備するために必要な業務
- (イ) その他民間収益施設が備えるべき性能等を確保するために必要な業務
- (ウ) 付帯事業終了時において民間収益施設を解体撤去するために必要な業務

ウ 施設管理業務

- (ア) 民間収益施設を適切に管理するために必要な業務
- (イ) その他民間収益施設の機能、性能及び美観を適切に維持保全するために必要な業務

エ 施設運營業務

- (ア) 民間収益施設を適切に営業するために必要な業務
- (イ) その他民間収益施設における収益力の維持向上を図る営業に必要な業務

表 2. 本事業の概要及び業務内容

構成	業務内容
選定事業	<p>■本施設の整備、管理及び運営並びに提供公園の整備の実施</p> <p>ア 経営管理業務</p> <p>イ 施設整備業務</p> <p>ウ 施設管理業務（指定管理業務）</p> <p>エ 施設運営業務（指定管理業務）</p>
付帯事業	<p>■民間収益施設の整備、管理及び運営の実施</p> <p>ア 経営管理業務</p> <p>イ 施設整備業務</p> <p>ウ 施設管理業務</p> <p>エ 施設運営業務</p>

(8) 本事業の事業主体等

ア 本事業の事業主体

P F I 事業者は、本市との間で P F I 事業契約を締結するものとし、次の (7) 又は (イ) に掲げるいずれかの者とする。

(7) 本市が本事業を実施する者として選定したコンソーシアム(民間事業者の公募にあたり組成される法人格のない共同企業体)を構成する民間事業者(以下「選定企業」という。)が本事業の遂行のみを目的として新たに設立する会社法(平成 17(2005)年法律第 86 号)に定める株式会社(以下「S P C」(Special Purpose Company)という。)

(イ) 選定企業のうちの 1 者(2 者が P F I 事業者となり、本施設の引き渡しの前後で期間を分けて、異なる 1 者がそれぞれの期間において P F I 事業者となる場合を含む。)

また、P F I 事業者は、選定事業として実施する業務のうち経営管理業務を実施するものとし、経営管理業務以外の業務については P F I 事業者自ら又は P F I 事業者以外の選定企業に委託又は請け負わせることにより実施するものとする。

イ 本施設の指定管理者

本市は、本施設の引き渡しを受けるまでに P F I 事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に定める指定管理者として指定し、当該指定の通知日から本事業の事業期間終了日までの期間を指定期間として本施設の管理運営を委ねるものとする。

ウ 利便機能営業の事業主体

本事業における利便機能営業の事業主体の役割を担う利便機能営業者は、本市との間で本施設の一部の有償貸付けを受ける契約（以下「公有財産貸付契約」という。）を締結するものとする。

利便機能営業者は、P F I 事業者自らが兼ねる場合の他、P F I 事業者以外の選定企業とする。

エ 付帯事業の事業主体

本事業における付帯事業の事業主体の役割を担う付帯事業者は、本市との間で再整備用地の一部の有償貸付けを受ける契約（以下「公有地貸付契約」という。）を締結するものとする。

付帯事業者は、P F I 事業者自らが兼ねる場合の他、P F I 事業者以外の選定企業のうちの1者とする。また、付帯事業者は、付帯事業として実施する業務のうち経営管理業務を実施するものとし、経営管理業務以外の業務については付帯事業者自ら又は付帯事業者以外の選定企業若しくは第三者に委託又は請け負わせることにより実施するものとする。

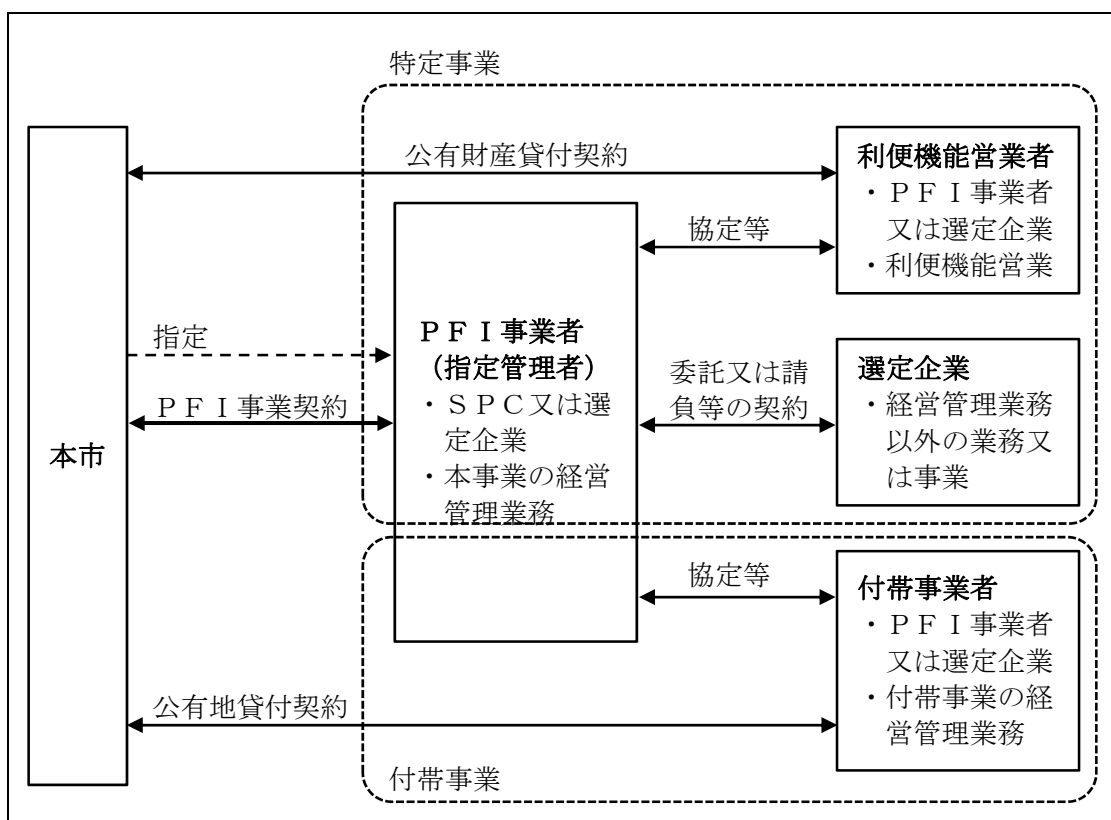


図1. 本事業における事業主体等の概要

(9) 本事業の事業期間

本事業の事業期間は、P F I 事業契約の締結日から平成 44 (2032) 年 3 月 31 日までの期間 (約 12 年間) とし、本事業の最初の事業年度については、P F I 事業契約の締結日から最初に到来する 3 月 31 日までとし、以後、毎年 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までを本事業の事業年度とする。

また、P F I 事業者は、本施設を平成 34 (2022) 年 6 月末日までに本市に引き渡すものとし、平成 34 (2022) 年 7 月 1 日から本施設の運用 (屋外プールの営業等) を開始するものとする。

付帯事業の事業期間については、付帯事業者が本市との間で公有地貸付契約を締結した日から本事業の事業期間の終了日までを原則とし、P F I 事業契約を締結する前の民間事業者からの提案に基づいて公有地貸付契約を締結した日から 50 年未満の期限内で付帯事業の事業期間の終了日を設定できるものとする。

また、付帯事業者は、遅くとも本施設の営業が開始される日から民間収益施設の営業を開始するものとする。

(10) 事業期間終了に伴う措置

本市は、P F I 事業契約に定めた事業期間の終了日までに、本施設の改修及び指定管理業務を実施する者 (以下「次期事業者」という。) を募集及び選定し、その実施に係る協定等を締結し、横浜市会の議決を経て次期事業者を本施設の指定管理者として指定することを予定している。なお、次期事業者の募集においては P F I 事業者が改めて応募することができるものとする。

また、付帯事業については、P F I 事業契約及び公有地貸付契約の締結後から本事業の事業期間の終了日までに、P F I 事業者及び付帯事業者から付帯事業の事業期間を延長する旨の申出があった場合は、本市と P F I 事業者及び付帯事業者が協議の上、公有地貸付契約に定める貸付期間を延長するための変更契約を締結するものとする。ただし、付帯事業の事業期間の終了日は、変更契約により延長する場合においても公有地貸付契約を締結した日から 50 年未満の期限を越えることはできないものとする。

(11) 本事業の事業方式

本事業における選定事業及び付帯事業の事業方式は、それぞれ次のとおりとする。

ア 選定事業の事業方式

特定事業は、P F I 事業者が自らの責任と費用負担により本施設の建築主及び原始取得者となり、再整備用地内に本施設及び提供公園を整備した後、本施設及び提供公園を未使用のまま本市に引き渡し、本施設の管理及び運営を行う、いわゆる B T O (Build - Transfer - Operate) 方式により実施するものとする。

P F I 事業者は、サービス購入型の事業として施設整備業務を実施するものとする。

P F I 事業者は、本施設及び提供公園の整備にあたり、P F I 事業契約の本契約の締結日から本施設及び提供公園の引渡日までの間、本市から再整備用地の無償貸付けを受けるものとする。ただし、再整備用地のうち付帯事業の実施に必要な範囲の敷地（以下「付帯事業用地」という。）については、公有地貸付契約の締結日から再整備用地の無償貸付けを受ける敷地の範囲から除くものとする。

P F I 事業者は、利便機能営業及び自主事業の営業を除き、本施設の利用に係る利用料金と本市が支払う指定管理料を収入とするジョイント・ベンチャー型の事業として本施設の施設管理業務（施設管理業務及び施設運營業務）を実施するものとする。

P F I 事業者は、自ら又は自主事業を実施する選定企業により本施設を貸切利用してイベント等を開催することにより得られる収入で当該イベント等の開催に必要な支出（本施設の貸切利用に伴う利用料金の支払いを含む。）を賄う独立採算型の事業として施設運營業務における自主事業を実施するものとする。

P F I 事業者は、自ら又は利便機能営業者により本施設の利用者のための利便機能（食堂、売店、自販機設置等）を営業することにより得られる収入で当該利便機能の営業に必要な支出（公有財産貸付料の支払いを含む。）を賄う独立採算型の事業として施設運營業務における利便機能営業を実施するものとする。

イ 付帯事業の事業方式

付帯事業は、付帯事業者が自らの責任と費用負担により民間収益施設の整備、管理及び運営を実施し、付帯事業の事業期間の終了日までに民間収益施設を解体撤去した上で本市に付帯事業用地を更地返還する独立採算型の事業として実施するものとする。

(12) 本事業の実施に関する協定等

本市は、本事業の実施にあたり、次のアからエまでに掲げる協定等を締結するものとする。

選定企業は、アの基本協定の締結後、P F I 事業者と本市との間でイのP F I 事業契約を締結させるとともにP F I 事業者との間で本事業の実施に関する経営管理業務以外の各業務の委託又は請負等の契約を締結しなければならないものとする。

このため、S P CがP F I 事業者となる場合は、アの基本協定締結後直ちにS P Cを設立し、当該S P CにイのP F I 事業契約を締結させるとともに選定企業との間で本事業の実施に関する経営管理業務以外の各業務の委託又は請負等の契約を締結させなければならないものとする。

P F I 事業者は、イの P F I 事業契約締結後、付帯事業者と本市との間でウの公有地貸付契約を、利便機能営業者と本市との間でエの公有財産貸付契約をそれぞれ締結させなければならないものとする。

ア 基本協定の締結

本市は、選定企業との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定（「本牧市民プール再整備事業に関する基本協定書」）を締結する。

イ P F I 事業契約の締結

本市は、P F I 事業者との間で、基本協定の定めるところにより P F I 事業契約（「本牧市民プール再整備事業に関する事業契約書」）を締結する。ただし、P F I 事業契約は P F I 法第 12 条の定めるところにより横浜市会において P F I 事業契約の本契約の締結についての議決が得られるまでは仮契約とし、議決が得られた場合に本契約が締結されたものとする。

ウ 公有地貸付契約の締結

本市は、付帯事業者との間で、P F I 事業契約の定めるところにより、付帯事業用地について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的とした賃貸借を内容とする公有地貸付契約（「本牧市民プール再整備事業に関する公有財産貸付契約書」）を締結する。

エ 公有財産貸付契約の締結

本市は、利便機能営業者との間で、P F I 事業契約の定めるところにより、本施設の利便機能の営業に必要な部分について P F I 法第 69 条第 6 項の規定に基づく行政財産の貸し付けを内容とする公有財産貸付契約（「本牧市民プール再整備事業に関する公有財産貸付契約書」）を締結する。

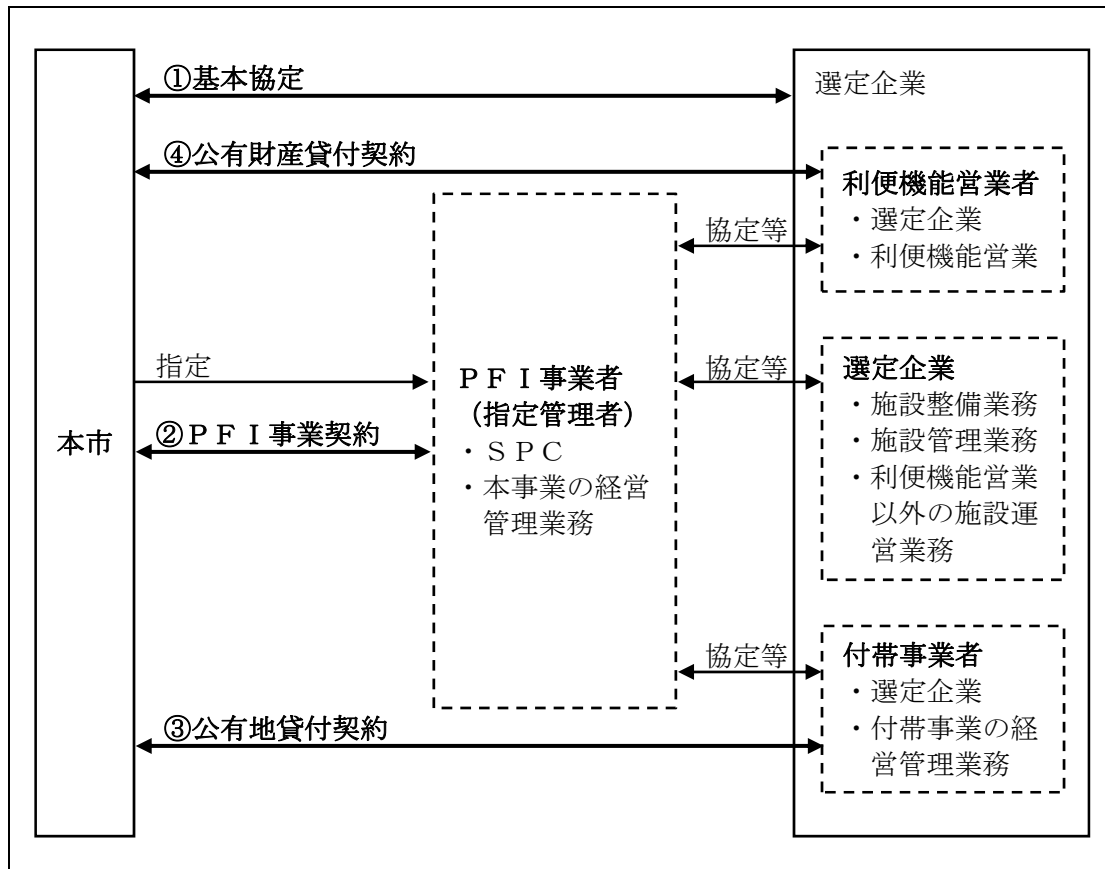


図2. 本事業の実施に関する協定等の締結例

(13) 民間事業者の収入及び本市への支払い等

PFI事業契約を締結したPFI事業者、本施設の指定管理者、PFI事業契約に基づいて公有地貸付契約を締結した付帯事業者及び公有財産貸付契約を締結した利便機能営業者のそれぞれは本事業の実施により次のアからカまでに掲げる収入を得るものとし、付帯事業者は次のキに掲げる費用、利便機能営業者は次のクに掲げる費用をそれぞれ本市に支払うものとする。

ア 本施設及び提供公園の整備の実施の対価に相当する収入

本施設及び提供公園の整備の実施の対価（以下「施設整備費」という。）は、本施設及び提供公園を整備するための設計費、工事費、工事監理費及び本施設の引き渡し前までのPFI事業者に関する経費（経営管理業務の実施の対価）であり、本市が本施設及び提供公園の引き渡しを受けた後、本事業の事業期間にわたり分割してPFI事業者を支払うものとする。

イ 備品等設置の実施の対価に相当する収入

備品等設置の実施の対価（以下「備品等設置費」という。）は、本施設の営業において必要となる備品等（夏期以外のスポーツ・レクリエーション用途の営業に必要な機材及び設備等を含む。）の調達及び設置の費用であり、本市が本施設の引き渡しを受けた後、本事業の事業期間にわたり分割してP F I 事業者を支払うものとする。

ウ 割賦手数料に相当する収入

割賦手数料は、施設整備費及び備品等設置費を事業期間にわたり分割して支払うための割賦手数料であり、本市が本施設の引き渡しを受けた後、本事業の事業期間にわたり分割して支払う施設整備費及び備品等設置費と共にP F I 事業者を支払うものとする。

エ その他の本事業の実施の対価に相当する収入

その他の本事業の実施の対価（以下「その他費用」という。）は、本施設の引き渡し後のP F I 事業者に関する経費（経営管理業務の実施の対価）であり、本市がP F I 事業契約に定める支払対象期間に相当する対価を支払対象期間が終了する都度、P F I 事業者を支払うものとする。

オ 本施設の営業による収入

本施設の指定管理者であるP F I 事業者は、夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、団体利用又は目的外利用による貸切利用及び駐車場利用による利用料金を自らの収入として収受するものとする。

また、P F I 事業者又は自主事業を実施する選定企業は自主事業の営業に伴う収入、利便機能営業者は本施設の利便機能の営業に伴う収入をそれぞれ自らの収入として収受するものとする。

なお、夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、団体利用又は目的外利用による貸切利用及び駐車場利用に伴い利用者が支払う利用料金の上限については、指定管理者からの提案に基づいて横浜市スポーツ施設条例において定めるものとし、自主事業及び利便機能の営業においても本施設が市民の利用する公の施設であることをふまえた料金設定に配慮するものとする。

このため、指定管理者であるP F I 事業者は、次の事項等を考慮した上で本施設が市民の利用する公の施設として適切な利用料金の上限について提案するものとする。

(ア) これまでの本牧市民プールの利用料金（大人 800 円、子ども（3 歳以上中学生以下） 200 円）や、国内他都市における同程度の規模の公共屋外遊泳用プールにおける利用料金などを考慮して市民が利用しやすい利用料金とすること。

(イ) 市内在住者の利用料金と市外在住者の利用料金を分けて設定できるものとする。

また、指定管理者である P F I 事業者は利用者一人当たりの利用料金の上限の範囲内で多様な利用料金体系（回数券や親子パスなど）を提案することができるものとする。

カ 指定管理料に相当する収入

指定管理料は、民間事業者からの提案に基づき、本市が P F I 事業契約に定める支払対象期間に相当する対価を支払対象期間が終了する都度、指定管理者である P F I 事業者を支払うものとする。

なお、指定管理料については、本事業の実施を担う民間事業者の募集及び選定手続きにおいて、民間事業者から提案された本施設の管理及び運営に係る収支計画に基づいて次の算出方法により対価を定めるものとする。

$$\text{指定管理料} = \text{管理支出} (\text{※1}) - \text{運営収入} (\text{※2})$$

※1 管理支出には、施設管理業務の実施に要する費用の他、本施設における水光熱費及び通信費が含まれ、公有財産貸付料並びに自主事業及び利便機能営業に伴う支出は含まれない。

※2 運営収入には、夏期の屋外プール利用、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用、団体利用又は目的外利用による貸切利用及び駐車場利用による利用料金収入が含まれ、自主事業及び利便機能営業に伴う収入は含まれない。

キ 公有地貸付料の支払い

公有地貸付料は、公有地貸付契約の締結日以降、付帯事業者が公有地貸付契約に定める貸付料を本市に支払うものとする。なお、民間収益施設が店舗である場合の公有地貸付料単価は約 140 円/m²・月程度であり、入札公告時において収支計画算定用の公有地貸付料単価を改めて提示する。

ク 公有財産貸付料の支払い

公有財産貸付料は、公有財産貸付契約の締結日以降、利便機能営業者が公有財産貸付契約に定める貸付料を本市に支払うものとする。なお、公有財産の貸し付けを受ける面積に応じた公有財産貸付料（月額）は次の算出方法により定めるものとする。

公有財産貸付料（月額） = 建物部分貸付料（※1） + 敷地部分貸付料（※2）

※1 建物部分貸付料は、建物取得価格を建物延床面積で除した1平方メートル当たりの建物取得単価に1,000分の5.6を乗じた貸付料単価に貸付面積を乗じた金額を月額建物部分貸付料とする。

$$\begin{aligned} \text{建物部分貸付料（月額）} &= (\text{建物取得価格（円）} \div \text{建物延床面積（m}^2\text{）}) \\ &\quad \times (5.6 \div 1,000) \times \text{貸付面積（m}^2\text{）} \end{aligned}$$

※2 敷地部分貸付料は、公有地貸付料単価に敷地面積と建物延床面積に占める貸付面積の割合を乗じた金額を月額敷地部分貸付料とする。

$$\begin{aligned} \text{敷地部分貸付料（月額）} &= \text{公有地貸付料単価（円/m}^2\text{・月）} \\ &\quad \times \text{敷地面積（m}^2\text{）} \times (\text{貸付面積（m}^2\text{）} \\ &\quad \div \text{建物延床面積（m}^2\text{）}) \end{aligned}$$

2 再整備用地に関する事項

(1) 敷地条件

再整備用地の敷地条件は表3のとおりである。また、敷地測量図を資料3に、地盤調査結果を資料4に示す。

表3. 再整備用地の敷地条件

項目	内容
所在地	神奈川県横浜市中区本牧元町46番1号
敷地面積	23,033 m ² (※)
用途地域	第一種住居地域
法定建ぺい率	60% (本牧風致地区 (第4種) の規制により 40%)
法定容積率	200%
高度地区	第4種高度地区
緑化地域	緑化地域 (緑化率 10%)
防火・準防火地域	準防火地域
風致地区	本牧風致地区 (第4種) 建ぺい率 40% 容積率 用途地域で規定 建築物の高さ 15m 外壁後退 道路 2 m、その他 1 m
駐車場条例の附置義務区域	周辺地区
その他	建築基準法第22条指定区域、日影規制有り

※ 現状の敷地の一部は、土砂災害警戒区域 (土砂災害防止法施行令第2条の基準に該当する区域) の指定を受けている部分があり、今後、土砂災害特別警戒区域の指定が予定される範囲について、開発行為を行うのに適当な区域ではないことから再整備用地の敷地範囲のうち敷地北面に隣接する崖地に沿って最大約1,000 m²程度の面積を再整備用地の面積から除くことを予定している。

再整備用地内の南面 (国道357号線及び首都高速湾岸線に向けた面) 側の端部沿いにある旧サイクリングロードの下に敷設されている污水幹線と污水管の概要を表4に、敷設状況図を資料5に示す。

表4. 旧サイクリングロードの下に敷設されている汚水幹線と汚水管の概要

管路	概要
汚水幹線 φ1650 シールド	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧サイクリングロードの全長にわたり、深さ約8 mの位置に直径1,650 mmの管が敷設されており、シールド施工により設置したことから上部にマンホール等はない。 ・ 当該管きょ上部に直接荷重が作用する構造物の設置は行わないものとする。 ・ 既設下水道管付近に構造物を配置する場合は、「横浜市下水道設計指針（管きょ編）同解説」に則り、0.30m以上の離隔を確保することを原則とし、別途、横浜市環境創造局管路保全課と設計協議を行うこと。 ・ 既設下水道管付近を掘削する場合は、横浜市下水道条例第25条及び横浜市下水道条例施行規則第38条に則り、横浜市中土木事務所宛に「公共下水道の付近地掘削」の申請を行うこと。
汚水管	<ul style="list-style-type: none"> ・ 旧サイクリングロードの全長の東側の半分ぐらいにわたり、深さ1 m未満の位置に直径250mmの管が敷設されており、上部にマンホールがある。 ・ 当該管きょ上部に直接荷重が作用する構造物の設置は行わないものとする。また、盛土等を行う場合は、マンホール蓋の嵩上げ等が必要になる。詳細は別途、横浜市環境創造局管路保全課と設計協議を行うこと。 ・ 既設下水道管付近に構造物を配置する場合は、「横浜市下水道設計指針（管きょ編）同解説」に則り、0.30m以上の離隔を確保することを原則とし、別途、横浜市環境創造局管路保全課と設計協議を行うこと。 ・ 既設下水道管付近を掘削する場合は、横浜市下水道条例第25条及び横浜市下水道条例施行規則第38条に則り、横浜市中土木事務所宛に「公共下水道の付近地掘削」の申請を行うこと。

(2) 周辺環境等

再整備用地周辺の道路、上水道、下水道、都市ガス、通信、電力等の状況は表5のとおりである。

表5. 再整備用地の周辺環境等

項目	内容
道路	横浜市行政地図情報提供システム「i-マッピー」(まちづくり地図情報)、「よこはまのみち」(道路台帳図情報)参照
上水道	PFI事業者において確認すること。
下水道	横浜市行政地図情報提供システム「だいちゃんマップ」(公共下水道台帳図情報)参照
都市ガス	PFI事業者において確認すること。
通信	PFI事業者において確認すること。
電気	PFI事業者において確認すること。
その他	その他計画提案の内容に応じて必要な事項はPFI事業者において確認すること。

本市は再整備用地に関連して現在の本牧市民プール解体工事、再整備用地内防土堤改修工事、水道管工事を予定しており、本施設の新築工事の期間を平成33(2021)年7月から平成34(2022)年6月までと想定した場合、それぞれの工事期間の想定は表6のとおりとなる。

表6. 再整備用地に関連する工事期間の想定

工事	H31(2019)年度	H32(2020)年度	H33(2021)年度	H34(2022)年度
現本牧市民プール解体工事	● H31.7~H32.8			
再整備用地内防土堤改修工事		● H32.6~H33.2		
水道管工事			● H33.7~H34.2	供用開始(7月)
本牧市民プール新築工事			● H33.7~H34.6	

3 整備対象施設に関する事項

本事業において整備する本牧市民プール、提供公園、民間収益施設に関する事項は次のとおりである。

(1) 本牧市民プール

本施設は、本牧ふ頭関連造成用地の海面埋め立てに伴う海水浴場の代替施設として整備された既存の本牧市民プールを再整備するものである。

また、本施設は既存の本牧市民プールを再整備するにあたり、様々な民間集客施設の整備、管理及び運営に関するノウハウ等の活用を図ることとし、PFI法の適用及び指定管理者制度の活用により魅力ある市民利用施設として再整備するものである。

このため、本施設は既存の本牧市民プールを超える性能を有し、既存の本牧市民プールにおいて市民に提供されていたサービス（プールの種類などの施設内容を含む。）の水準を超えるサービスの提供を図る施設として整備することを基本とし、市民における遊泳の機会、健康増進の機会及びスポーツ振興の機会を提供できるような市民利用施設（公の施設）として整備する。

本施設と既存の本牧市民プールの特性（施設概要、主な利用者、サービス概要、サービス期間、管理運営概要）を整理すると次のようになる。

表7. 本施設と既存の本牧市民プールの特性の整理

特性	再整備後の本牧市民プール	既存の本牧市民プール
施設概要	・屋外遊泳用プールを有するスポーツ・レクリエーション施設	・屋外遊泳用プール
主な利用者	・子どもの利用の他、多様な世代による利用促進	・子どもの利用が中心
サービス概要	・水泳の機会（遊泳）の提供 ・健康増進の機会の提供 ・スポーツ振興等の機会の提供	・水泳の機会（遊泳）の提供
サービス期間	・夏期の屋外遊泳用プール利用 ・夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用	・夏期の屋外遊泳用プール利用 ・夏期以外のインラインスケート（プールサイド利用）
管理運営概要	・行政財産（公の施設） ・指定管理者制度の適用	・普通財産 ・管理運営委託

なお、本施設を既存の本牧市民プールよりも魅力ある市民利用施設として整備するための留意事項は次のとおりとする。

ア 既存の本牧市民プールの供用期間が約 47 年間であったことをふまえ、本施設は約 50 年間にわたり供用することを前提とし、その供用期間にわたり本施設のライフサイクルコストの低減が図られるような施設として整備すること。

イ 既存の本牧市民プールにおいては漏水箇所を特定することができずに改修が困難になったことをふまえ、プールの給排水設備やその配管等など屋外遊泳用プールの営業に必要な施設（設備等を含む。）については、経年劣化等による損壊箇所を容易に把握できるようにするなど、必要となる点検、補修、更新等を実施するための時間、労力及び費用の低減が図られるような施設として整備すること。

ウ 既存の本牧市民プールが市民に提供してきたサービス（プールの種類などの施設内容を含む。）の水準を超えるサービスの提供を図ることをふまえ、屋外遊泳用プールの種類などの本施設の施設内容については、既存の本牧市民プールの施設内容の他、今後の屋外遊泳用プールの利用需要に応じた施設内容や、本市が平成 30 年 5 月 19 日に開催した意見交換会における「本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見」（資料 6）を参考として、市民が親しみをもって長きにわたり利活用できるような施設内容とすること。

エ 既存の本牧市民プールが海水浴場の代替施設として整備された経緯をふまえ、本施設における屋外遊泳用プールの水面積（全てのプール水面の水平投影面積の合計面積）は 3,000 m²以上とすること。ただし、プールサイドにおける夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用に配慮し、3,000 m²のうち 900 m²(=3,000 m²× 3/10) 以下までは、夏期のみ一時的に設置する組立式などの仮設のプールとすることもできるものとすること。

オ 既存の本牧市民プールにおいては夏期以外にプールサイドを活用してインラインスケート場として利用していたこと、本市が開催した本牧市民プール再整備についての企業等の皆さまとの「対話」（サウンディング調査）の結果、現時点では屋外遊泳用プール施設の夏期以外の全ての期間にわたり安定的かつ継続的な利活用を図ることは困難が予想されることをふまえ、本施設における夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用については次のように想定していること。

(ア) 夏期の屋外遊泳用プール施設の一部（組立式などの仮設用のプールを取り除いた部分を含む。）をそのまま利活用する他、組立式などの仮設用の用具、機材、設備等を設けて利活用することを基本とし、夏期の屋外遊泳用プール施設として必要な機能の他に夏期以外の利活用を図るために多額の初期投資を必要とする機能を付加しないこと。

(イ) 週末や休日等の集客を図りやすい時期及び時間帯を中心に営業するような利活用例として次のような利活用を図ること。

- a 隣接する本牧市民公園の利用者等を対象とし、本施設内に無料で入場できるようにして本施設の利便機能（飲食、売店、自販機等）を営業。
- b 隣接する本牧市民公園のテニスコートを利用したテニスのイベント、本施設をスタート及びゴール地点とするウォーキング、マラソン、サイクリング等のイベントを誘致又は開催（自主事業）し、イベント会場として更衣室等の利活用や利便機能も営業。
- c 本施設内において開催する「脱出ゲーム」や「スポーツ鬼ごっこ」などのイベントを誘致又は開催（自主事業）し、イベント会場として利便機能等も営業。
- d プールサイドに組立式などの仮設用の用具、機材、設備等を設けて「3×3（3人制等のバスケットボール）」や「スケートボード」などによる利用ができるように営業。

(2) 提供公園

提供公園は、再整備用地内における本牧市民プールの再整備にあたり「都市計画法による開発許可の手引」（平成30年4月横浜市建築局）に従い、関連する技術基準等を満たすように整備する。

本市は提供公園について、隣接する本牧市民公園と一体的に管理運営することを予定している。

(3) 民間収益施設

民間収益施設は、本牧市民プールを魅力ある市民利用施設とすることに資するとともに、本牧市民プール周辺の地域におけるまちづくりに資する用途の民間収益事業を行う建築物及び駐車場から構成される施設として整備する。

第3 要求水準に関する事項

本事業の実施において達成しなければならない経営管理の状態、施設の性能、業務の成果及び付帯事業の成果は、次のとおりとする。

1 経営管理に関する事項

P F I 事業者は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいて本事業を適切に経営管理するとともに、本事業の実施における各業務を効率的かつ効果的に実施するための実施体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理すること。

また、P F I 事業者は、次の事業主体に関する事項、実施体制に関する事項、経営管理に関する事項、事業収支に関する事項の全てを満たし、報告事項に示す内容を本市に報告すること。

(1) 事業主体に関する事項

本事業の経営管理業務を実施する選定企業（以下「代表企業」という。）は、P F I 事業者となるS P Cを設立する場合、計画提案の定めるところにより次のアからスマで掲げる事項の全てを満たすように設立するとともに、事業期間にわたり次のアからタまでの条件を満たすようにすること。

ア 会社法に定める株式会社であること。

イ 資本金の額が計画提案に示された金額以上であること。

ウ 設立発起人には計画提案に示された出資者以外の第三者が含まれていないこと。

エ 創立総会又は株主総会において、取締役及び監査役を選任していること。

オ S P Cの株主に代表企業が含まれていること。

カ 選定企業である株主がP F I 事業者の株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有していること。

キ 選定企業以外の株主の議決権保有割合が出資者中最大となっていないこと。

ク 定款の目的には本事業に関連のある事業のみが定められていること。

ケ 定款の本店所在地は横浜市内であること。

コ S P Cの定款には、会社法第107条第2項第1号イに定める譲渡制限株式に関する事項についての定めをおくものとし、同法第107条第2項第1号ロに定める事項及び同法第140条第5項ただし書きに定める事項についての定めを置いてはならないものとする。

サ S P Cの定款には、会社法第108条第2項各号に定める種類株式に関する事項についての定めを置いてはならず、かつ同法第109条第2項に定める株主ごとに異なる取扱いを行う旨を定めてはならないこと。

シ S P Cの定款には、会社法第 326 条第 2 項に定める取締役会、監査役及び会計監査人の設置に関する定めが置かれていること。

ス S P Cの定款には、毎年 4 月 1 日から翌年の 3 月末日までを事業年度とすることの定めが置かれていること。

セ 基本協定に基づいて全ての株主が本市に出資者誓約書を提出していること。

ソ 全ての株主が本市の事前の書面による承諾がある場合を除いて、原則として株式を保有し続けていること。

タ 全ての株主が本市の事前の書面による承諾がある場合を除いて、原則として株式の譲渡、担保権の設定その他一切の処分をしていないこと。

また、P F I 事業者は、計画提案の定めるところにより本事業の事業期間にわたり経営管理業務を実施する代表企業に信用リスクが生じるおそれのないことを確認すること。

(2) 実施体制に関する事項

ア P F I 事業者は、計画提案の定めるところにより本事業の実施に関する各業務の遂行に適した能力及び経験を有する企業及び人員に当該業務を実施させること。

イ P F I 事業者は、計画提案の定めるところにより本事業の実施に関する各業務における実施責任を明確にしているとともに業務間での遺漏がないように適切なリスクの分担を図らせること。

ウ P F I 事業者は、計画提案の定めるところにより本事業の実施に関する各業務の効率的かつ効果的な遂行を管理する体制及び方法を明確にしており、適切に機能させること。

エ P F I 事業者は、計画提案の定めるところにより本事業の事業期間にわたり本事業の実施に関する各業務を実施する選定企業に信用リスクが生じるおそれのないことを確認すること。

オ P F I 事業者は、計画提案の定めるところにより地域経済の活性化に資するように横浜市中小企業の活用を図ること。

(3) 経営管理に関する事項

ア 再整備用地の借受者として対応する借受期間中の敷地の管理

P F I 事業者は、再整備用地の借受期間中にわたり、自らの責任において次の(ア)及び(イ)に示す状態を満たすこと。ただし、本市と付帯事業者との間で締結した公有地貸付契約の貸付期間内における付帯事業用地の範囲を除く。

(ア) P F I 事業者は、再整備用地を本市の行政財産である土地として適切に管理すること。

- (イ) P F I 事業者は、再整備用地の借受期間の終了にあたり、借受期間の終了日以降において本市が行政財産として再整備用地を適切に管理運用できるような状態にして再整備用地を本市に引き渡すこと。
- イ 本施設及び提供公園の建築主及び原始取得者として対応する施設整備業務の管理 P F I 事業者は、本事業の事業期間の始期から本施設及び提供公園の引渡日までの間にわたり、次の(ア)から(エ)までに示す状態を満たすこと。
- (ア) P F I 事業者は、自らの責任において P F I 事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案の内容に基づいて本施設及び提供公園を整備するために必要な一切の手段を定め、その実施に必要な一切の資金を調達するとともに確実に返済すること。
- (イ) P F I 事業者は、P F I 事業契約及び要求水準書の定めるところに従うとともに計画提案の内容に基づいて本施設及び提供公園に必要とされる機能及び性能等を確保すること。
- (ウ) P F I 事業者は、施設整備業務を実施する選定企業が、各々の業務を的確に実施できるように施設整備業務の管理を行うものとし、施設整備業務における各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。
- (エ) P F I 事業者は、本施設の引渡日に、P F I 事業契約及び要求水準書に定めるところに従うとともに計画提案の内容に基づいて必要な機能及び性能等を確保した本施設を本市に引き渡すこと。
- ウ 指定管理業務の管理
- (ア) P F I 事業者は、自ら又は指定管理業務を実施する選定企業の責任において本施設の施設管理業務及び施設運営業務を指定管理業務として適切に実施させること。
- (イ) P F I 事業者は、自ら又は指定管理業務を実施する選定企業により、公の施設の管理運営業務に関して保有する情報の公開等に積極的に取り組むこととし、本市が示す「指定管理者の情報の公開に関する標準規程」（平成 28 年 3 月改訂 横浜市政策局共創推進室共創推進課）に準拠した本施設に関する情報公開規程を作成し、当該規程に基づき、情報開示の申出等に対して適切に対応すること。
- (ウ) P F I 事業者は、自ら又は指定管理業務を実施する選定企業により、本市が示す「指定管理者の保有する保有個人データの開示等の請求に関する規程」に準拠して、指定管理者が保有する保有個人データの開示等の請求に関する規程を作成し、保有個人データの開示等の請求に対して適切に対応すること。
- (エ) P F I 事業者及び指定管理業務を実施する選定企業は、横浜市スポーツ施設条例に定める第三者評価委員会による指定管理業務の評価を受けること。

エ 利便機能営業の管理

- (ア) P F I 事業者は、利便機能営業者に本市との間で公有財産貸付契約を締結させるとともに、利便機能営業者の責任において利便機能営業を適切に実施させること。
- (イ) P F I 事業者は、毎事業年度末までに利便機能営業者に信用リスクが生じるおそれのないことを確認すること。

オ 付帯事業の管理

- (ア) P F I 事業者は、付帯事業者に本市との間で公有地貸付契約を締結させるとともに、付帯事業者の責任において付帯事業を適切に実施させること。
- (イ) P F I 事業者は、毎事業年度末までに付帯事業者に信用リスクが生じるおそれのないことを確認すること。

(4) 事業収支に関する事項

- ア P F I 事業者は、毎年4月1日から翌年の3月末日までを事業年度として、各事業年度における本事業の実施に関する資金の収支を管理すること。
- イ P F I 事業者は、本事業の健全な収支状況を保持するための財務管理の方針及び方策を明確にしており、適切に機能させること。
- ウ P F I 事業者は、本事業の実施に必要な一切の資金を確保すること。
- エ P F I 事業者は、本事業の収支の見通しを明確かつ確実なものとしており、資金の不足を発生させないこと。
- オ P F I 事業者は、選定事業に関する会計、利便機能営業に関する会計、施設運営業務における自主事業に関する会計、及び付帯事業に関する会計をそれぞれ分離し、それぞれの会計における資金収支を適切に管理すること。

(5) 報告事項

ア 事業主体に関する事項

- (ア) P F I 事業者は、S P Cの定款の写しをP F I 事業契約の締結日の翌日から14日以内に本市に提出する。
また、定款に変更があった場合には、その変更日の翌日から14日以内に変更後の定款の写しを本市に提出すること。
- (イ) P F I 事業者は、会社法第121条に定めるS P Cの株主名簿(以下「株主名簿」という。)の写しを、P F I 事業契約の締結日の翌日から14日以内に本市に提出すること。
また、P F I 事業者は、株主名簿に記載又は記録されている事項に変更があった場合には、その変更日の翌日から14日以内に株主名簿の写しを本市に提出すること。

- (ウ) P F I 事業者は、S P C の株主総会（臨時株主総会を含む。）の会日の翌日から 14 日以内に、当該株主総会に提出又は提供された資料及び当該株主総会の議事録又は議事要旨の写しを本市に提出すること。
- (エ) P F I 事業者は、S P C の取締役会の会日の翌日から 14 日以内に、当該取締役会に提出又は提供された資料及び当該取締役会の議事録又は議事要旨の写しを本市に提出すること。
- (オ) P F I 事業者は、S P C の定時株主総会の会日の翌日から 14 日以内に、次に掲げる計算書類等を本市に提出すること。
 - a 当該定時株主総会に係る事業年度における監査済みの会社法第 435 条第 2 項に定める計算書類及びその附属明細書並びにこれらの根拠資料
 - b 上記アに係る監査報告書の写し
 - c 提案計画における資金収支計算書において当該事業年度までの実績値を反映した書類
- (カ) P F I 事業者は、毎事業年度末日の翌日から 14 日以内までに代表企業に信用リスクの生じるおそれのないことの確認結果を本市に報告すること。

イ 実施体制に関する事項

- (ア) P F I 事業者は、本事業に係る実施体制を示す図表等（計画提案に示した実施体制に関する図表等に企業名を記載したもの）を P F I 事業契約の締結日の翌日から 14 日以内に本市に提出すること。

また、P F I 事業者は、本事業に係る実施体制に変更があった場合には、その変更日の翌日から 14 日以内に変更後の実施体制を示す図表等を本市に提出すること。
- (イ) P F I 事業者は、本事業に関連して P F I 事業者自らが締結し、又は締結する予定の契約若しくは覚書等の一覧（P F I 事業者又は選定企業が締結する本事業に適用のある保険の一覧を含む。）を P F I 事業契約の締結日の翌日から 14 日以内に本市に提出すること。

また、P F I 事業者は、本事業に関連して自らが締結し、又は締結する予定の契約若しくは覚書等（P F I 事業者又は選定企業が締結する本事業に適用のある保険を含む。）に変更があった場合には、その変更日の翌日から 14 日以内に変更後の一覧を本市に提出すること。

- (ウ) P F I 事業者は、本事業の事業期間にわたり、各事業年度末日の翌日から 14 日以内に本市が横浜市中小企業振興基本条例に従い横浜市会への報告を行うために必要な本事業の実施に関する各業務における当該年度の発注状況一覧（発注先の企業名、所在地、本店又は支店の別、発注業務内容、発注金額）を作成して本市に提出すること。

記載の範囲については、P F I 事業者が直接発注する業務（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。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。

- (エ) P F I 事業者は、毎事業年度末日の翌日から 14 日以内に利便機能営業者に信用リスクの生じるおそれのないことの確認結果を本市に報告すること。
- (オ) P F I 事業者は、毎事業年度末日の翌日から 14 日以内に付帯事業者に信用リスクの生じるおそれのないことの確認結果を本市に報告すること。

ウ 経営管理に関する事項

- (ア) P F I 事業者は、再整備用地の借受期間中にわたり、再整備用地の敷地の管理に関して本市又は近隣に対して予め周知する若しくは調整すべき事項等があるときは、適宜、当該事項を本市に報告し、その対応について協議する。
- (イ) P F I 事業者は、自ら又は施設整備業務を実施する選定企業により本要求水準書に定める施設整備業務の実施に関する事項を本市に報告する。
- (ウ) P F I 事業者は、自ら又は指定管理業務を実施する選定企業により本要求水準書に定める指定管理業務の実施に関する事項を本市に報告する。
- (エ) P F I 事業者は、自ら又は利便機能営業者により本要求水準書に定める利便機能営業の実施に関する事項を本市に報告する。
- (オ) P F I 事業者は、自ら又は付帯事業者により本要求水準書に定める付帯事業の実施に関する事項を本市に報告する。

エ 事業収支に関する事項

P F I 事業者は、本事業の事業期間にわたり、各事業年度末日の翌日から 30 日以内に次の(ア)から(エ)までに掲げる書類を作成し、本市に提出すること。

- (ア) 選定事業（利便機能営業及び施設運營業務における自主事業を除く。）に関する年間収支実績及び次年度の収支見通しを示した書類
- (イ) 利便機能営業に関する年間収支実績及び次年度の収支見通しを示した書類
- (ウ) 施設運營業務における自主事業に関する年間収支実績及び次年度の収支見通しを示した書類
- (エ) 付帯事業の年間収支実績及び次年度の収支見通しを示した書類

2 施設性能に関する事項

P F I 事業者は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいて本牧市民プール、提供公園及び民間収益施設に関する機能及び性能等を確保すること。

(1) 施設の敷地に関する事項

再整備用地内における本施設、提供公園及び付帯事業用地の敷地の範囲及び配置については、次のアからケに掲げる事項をふまえ、計画提案によるものとする。

ア 本施設、提供公園、付帯事業用地の敷地は、再整備用地周辺環境との関係性に配慮し、再整備用地内において相互に機能的かつ効果的な関係となるように配置すること。

イ 本施設の敷地内及び付帯事業用地の敷地内にそれぞれの利用者のための駐車場を設けること。

ウ 再整備用地周辺の住環境に対して日照障害を発生させないとともに、騒音や振動、臭気、砂塵及び雨水流出、降雪による影響などを最小限に抑制できるように本施設、提供公園、付帯事業用地を配置すること。

エ 再整備用地近隣への新たな電波受信障害を発生させないように本施設、提供公園及び付帯事業用地を配置することが望ましいが、電波受信障害が発生する場合は適切な調査及び検討を行い、その対策を実施すること。

オ 太陽光や風力などの自然エネルギーの活用が図りやすいように本施設、提供公園及び付帯事業用地を配置すること。

カ 再整備用地内の歩行者動線、自転車動線、車両動線（一般、搬入、運営等）、公共交通動線は、明確なゾーニングを行い、動線の分離を原則とすること。

キ 再整備用地内の通路は、再整備用地内幹線通路（公道的な性格）、各動線に応じた支線的通路等の区分を行い、同種の交通動線を集約することなどにより通路の利用者における安全性を確保すること。

ク 再整備用地周囲の歩道又は道路との境界においては、植込み等による飛び出し防止等の安全対策を図ること。

ケ 歩行者、公共交通利用者、障害のある方等の交通上の弱者の動線を優先し、安全性が図られた敷地内動線とすること。

コ 車両衝突などに起因する施設の破損を防止できるような交通動線とすること。

(2) 本牧市民プール

ア 構成、規模、配置及び動線に関する事項

- a 本牧市民プールは、屋外プール、プールサイド、食堂・売店・更衣室等を備えた管理棟、駐車場から構成されることを基本とし、魅力ある市民利用施設とするために必要な機能を加えてもよい。
- b 屋外プール及びプールサイドは、誰もが安全で快適に利用できるとともに効率的かつ効果的な管理運営ができるようにすること。
- c 最大一日入場者数 4,300 人以上の収容が可能な水面積約 3,000 m²以上のプールとプールサイド面積とし、具体的な規模及び配置については計画提案によるものとする。
- d 管理棟の規模は、最大一日入場者数 4,300 人以上であることをふまえ、具体的な規模及び配置は計画提案によるものとする。
- e 夏期の屋外プール利用の営業においては、流水プール、スライダープール、25m プール（遊泳プール）、幼児プール、子供プールの設置を想定していることを参考とし、子どもの利用の他、幅広い世代の利用促進が図られるようなプールを設けることとし、具体的なプールの機能及び配置については計画提案によるものとする。

ただし、主に幼児と子どもが利用するプールは必ず設けるとともに、それ以外のプールについても 2 種類以上設置すること。
- f 夏期のみ設置できるような仮設の屋外プール等（組立式の屋外プール、エア遊具等）については、次の条件を全て満たす場合に設置することができるものとする。
 - (a) 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業において、仮設の屋外プール等を撤去した後のプールサイドの利活用を図ることを目的とすること。
 - (b) 仮設の屋外プール等の水面積等が、仮設の屋外プール等及び常設の屋外プールの水面積の合計の 3/10 以下であること。（水面積等とは、屋外プールの水面積と水面外にある遊具の水平投影面積を合計した面積をいう。）

なお、十分な安全対策を行った上で、プール水面にエア遊具等を設置することは差し支えない。

イ 施設に関する事項

- (ア) 社会性に関する性能
 - a 地域性
 - (a) 地域の歴史、文化及び風土の特性に配慮した外観デザインとすること。
 - b 景観性
 - (a) 敷地周辺の環境との調和が図られ、市民から親しまれる景観の形成に資するデザインとすること。

- (イ) 環境保全性に関する性能
 - a 環境負荷低減性及び周辺環境保全性
 - (a) 事業期間内において、建築環境総合性能としてCASBEE横浜（横浜市建築物環境配慮制度）における「Aランク（大変良い）」の水準の確保が確認できるようにすること。
 - (b) 事業期間内において、建築物省エネルギー性能としてBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）における「☆☆☆（BEI \leq 0.8）」の水準の確保が確認できるようにすること。

- (ウ) 安全性に関する性能
 - a 防火性能
 - (a) 火災時において適切に火災の拡大を防止し、利用者の生命・身体の安全及び公共財産の保護・保全、施設機能の維持を可能にする防災性能を確保すること。
 - b 防水害性能・防水性能
 - (a) 計画段階において適切な降雨強度をPFI事業者によって設定し、適切な敷地全体の雨水排水計画の設定、敷地各所における地盤高さ、建物床高レベルの設定を行うこと。
また、計画降雨強度を越えた場合においても、建物等への浸水を防止し、利用者の生命・身体の安全及び公共財産の保護・保全、施設機能の維持と早期復旧を可能にする防水害性能（電源設備などの津波・浸水の被害を受けない上階の室内設置など）を確保すること。
 - (b) 施設への雨水・地下水等の侵入を防ぐ仕様とするとともに、雨水等が滞留しない排水性能（屋根などにおける適正な勾配の設定、排水管等の適正な排水能力の確保等）を有すること。
また、外部からの雨水等の侵入があった場合、速やかに外部に排出若しくは施設機能に影響しない部位への水の誘導を行い、適切な処理ができること。

- (c) 建屋、外構とも、積雪時の排水設備の機能不全が生じない排水計画とすること。
また、屋根面での積雪による滲垂れ漏水等を発生させない防水層、樋等における仕様・形状とすること。
- c 耐風性能
 - (a) 施設全体について建築基準法に定める耐風性能を有するとともに、建築基準法に定めのない2次構造部材や工作物、設備等においても、適切な耐風強度を設定し、竜巻などの激しい突風による破損や飛散等に配慮し、利用者の生命・身体の安全及び公共財産の保護・保全、施設機能の維持を可能にする耐風性能を確保すること。
また、耐風性能を越える事態を想定し、破損・飛散による2次被害を防止する仕様（材料の選定等での配慮等）とすること。
- d 耐雪・耐凍結性能
 - (a) 施設形状（特に屋根面等）は、過度な雪溜まり等が発生・集中しない形状とすること。雪止め等を設置する場合においても冰雪重量の一部集中を避け、平準・分散化が図られるようにすること。
また、建物周り等には、冰雪が落下した場合に備え、本施設の機能を阻害しない冰雪の落下スペース（積雪時には容易に立入禁止にできること。）を設けること。
 - (b) 外部の建具等に雪が堆積しにくい形状とする等の配慮をすること。
 - (c) 建築設備機器に関して、設置環境に応じた寒冷地対策を講じるものとする
 - (d) 建築設備に係る屋外配管又は凍結のおそれのある屋内配管について凍結防止対策を講じるものとする
 - (e) 建築設備に係る地中埋設物について地盤凍結の影響を受けない対策を講じるものとする
- e 避雷性能
 - (a) 本施設における建築物のための避雷設備を設けること。
- f 積載性能
 - (a) 建築基準法に定める用途別の荷重条件を満たすとともに、計画条件の精査により、構造体に使用上の支障となる損傷や変更等が生じない積載性能を確保すること。
- g 災害時等における機能維持性能
 - (a) 自然災害又は何等かの偶発的な事故等により、上下水、電気、通信、ゴミ収集などが途絶した場合等においても、一定の期間、一定の機能維持ができること。自立型の発電システム（太陽光又は風力発電等）を用いた最小

限の機能維持、充電装置を用いた一定時間の機能維持、臨時の代替的廃棄物収集保管場所の確保等の様々な方法を組み合わせた費用対効果の高い対応については計画提案によるものとする。

- (b) 上下水等の途絶の解消後、簡易な方法で上下水等の利用の復旧が可能なシステム、設備等の導入を図ること。

h 防犯・警備性能

- (a) 敷地全体に計画内容に応じて、複数のセキュリティレベルとセキュリティライン（ゾーン）、セキュリティレベル実施時間帯を設定した、セキュリティ計画を行うこと。

また、セキュリティレベルは段階的に設定し、それぞれのレベルに応じたセキュリティ設備（フェンスやバリカー等による出入制限、鍵・入退出セキュリティカード等による制限、監視カメラ、キーシステム、機械警備システム等）の導入を行うこと。

- (b) 夜間における地域の防犯性にも配慮し、敷地の周囲に接する歩道又は道路に対して死角や暗がりを生じさせないように配慮すること。
- (c) 建屋の建具廻り等については、ガラスや建具の破壊による侵入を防止する仕様（網入りガラス、フィルム貼り、ピッキング抑制効果の高い鍵の採用、建具廻りの対応による解錠抑制等）とすること。

また、センサーによる機械警備システムの導入を行うこと。

- (d) 管理運営の容易さや快適性にも配慮し、開放性のある空間とし、ガラス等による間仕切り壁とするなど、建物内部においても死角を生じさせないように配慮すること。

i プールの安全性

- (a) 「プールの安全標準指針」に基づき、夏期の屋外プール利用の営業における本施設の利用者の安全を確保するために必要な対応を図ること。

(エ) 機能性に関する性能

a 機能の独立性

- (a) 本施設内の各機能の独立性を確保することとし、利用範囲の区分については、管理が可能であれば必ずしも堅固な区分である必要はないが、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利活用を図る場合において、夏期の屋外プール利用を図る場合よりも限定された範囲内での管理運営を可能とするなど、機能の独立性を確保すること。

また、区分された範囲内におけるトイレ等の共用エリアの利便性及び避難動線等にも配慮すること。

- b 館内の移動性
 - (a) 用途、目的、利用状況等に応じた移動空間及び搬送設備が確保されており、人の移動、物の搬送等が円滑かつ安全に行えること。
 - (b) 災害時等における利用者の避難、救援動線の確保等に関する建築基準法及び消防法の規定に加え、初来館者であっても分かり易い避難・救援動線とし、特に高齢者に配慮した動線とすること。
 - (c) 本施設内の各エリアのそれぞれについての管理及び運営が容易な動線計画にするとともに、必要諸室の配置やバランス、共用部分は計画提案によるものとする。
- c 建築や設備の操作性
 - (a) 建物に係る可動部又は操作部の安全性の確保が図られていること。
 - (b) 建物内部の可動間仕切壁は、収納が容易（収納時は壁面に納める等、目立たぬよう工夫）で、たわみやゆるみ等の変形が生じにくく、かつ、防音性に優れたものとする。また、展示に適した材質のものとする。
- d ユニバーサルデザイン
 - (a) 子どもたちや高齢者、障がいのある方等のすべての利用者にとって、建物が不自由なく安心して利用できることはもとより、安全かつ快適に利用できるように、床の段差解消のほか、内装材、家具デザイン等においてもユニバーサルデザインの積極的導入を図ること。
 - (b) 障がいのある方用の動線は、可能な限り、一般動線と同じになるよう計画すること。

ただし、視覚障がいのある方や車いす利用者等の動線と一般動線の交錯がないことを前提とすること。
 - (c) 建物内部、建物外部及び屋外施設には、視認性の高いサイン計画を行うこと。

また、サイン類は、ユニバーサルデザインの観点から、視認性が高く、認知が容易なものとする。点字ブロック、音声案内等の導入を図り、障がいのある方の利便向上に努めること。
- e 室内環境性
 - (a) 横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドラインへの対応に加えて、空間、意匠の視覚的快適性、規定に定める単なる照度分布だけでなく照明の色温度への配慮等、空調における輻射熱の活用等、定性的な環境性能も重視すること。

- (b) 建築建材等から発生する揮発性有機化合物（VOC）は横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物（VOC）等の室内濃度測定マニュアルに示されている室内濃度指針値以下とし、室内空気質の総揮発性有機化合物（TVOC）暫定目標値以下とすること。
- また、将来において、上記に定める化学物質以外にも環境リスクとなる化学物質が顕在化した場合に空調設備へ除去装置の追加等が可能であるなど設備計画上の柔軟性を考慮すること。
- (c) 本施設は全面禁煙とすること。
- (d) 「横浜市の公共建築物における木材の利用の促進に関する方針」に基づき、市民の目に触れる機会が多い、エントランスホールの壁面や家具などを中心に、内装等の木質化を可能な限り図ること。

管理棟の諸室については、次のとおりとする。

項目	要求水準
更衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・規模は、同時最大利用者数を考慮して設定すること。 ・男女を区別し、外部から見渡せない構造とすること。 ・水たまりができず滑りにくくする等、床の仕上げには安全面、衛生面及び快適性を配慮すること。 ・独立した更衣ブースを設置し、ブースの広さは障害者や子ども連れ等の利用に配慮すること。 ・利用者数を考慮し、洗面設備を必要数設けること。また女子用は化粧等のスペースを考慮すること。 ・ドライヤー等、必要な備品を設置すること。 ・開放できる窓又は換気設備等を有すること。
多目的更衣室	<ul style="list-style-type: none"> ・2室以上（性別不問）設置すること。 ・男女の更衣室から独立した身障者、高齢者等専用の更衣室を設置すること。 ・プール室に至る経路を段差の無いものとする。 ・シャワー室、カーテン、ロッカー、ヘアドライヤー、ベッドを設置すること。

項目	要求水準
ロッカー室	<ul style="list-style-type: none"> ・ロッカー数はプール面積及びプールサイドの面積より、同時最大利用者数の想定により、必要数を提案すること。 ・男女の比率を考慮し、ある程度の余裕を持たせたロッカー数を設置すること。 ・ロッカーに加え、貴重品ロッカーを設置し、鍵の機能を持たせること。 ・水たまりができず滑りにくくする等、床の仕上げには安全面、衛生面及び快適性を配慮すること。 ・開放できる窓又は換気設備等を有すること。
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・男女それぞれ、利用者数の想定に応じた衛生器具数を設置すること。 ・濡れた水着のまま利用できるトイレを男女区別して設けること。 ・大便器は洋式便器（温水洗浄・暖房便座機能付）を基本とすること。 ・小便器は、子どもの利用にも配慮し、袖付小便器の自動洗浄とすること。 ・便器洗浄、手洗水栓の操作方法はプッシュ式など高齢者や障害者の利用に配慮すること。 ・多目的トイレを、利用人数を考慮し男女別に各1以上設けること。洋式便器（温水洗浄・暖房便座機能付）とし、ユニバーサルデザインに配慮すること。 ・床材は、汚れにくく臭いの付きにくい不浸透性材料を用いること。 ・幼児の歩行距離を考慮して、複数個所の設置等利用しやすい配置計画とすること。障害者や子ども連れなど、多様な利用者に配慮した計画とすること。 ・従業員用トイレ・手洗い・流し（スロップシンク等）を適宜設置すること。
シャワー室	<ul style="list-style-type: none"> ・シャワーは、各々独立したシャワーブースとして設置すること。 ・シャワーの数は、利用者の同時使用率を勘案して設定すること。 ・シャワーブースの外に水が流れ出ないような構造とすること。
洗い場（洗眼・口洗い）	<ul style="list-style-type: none"> ・プールサイドの利便性の高い位置に、口洗い及び洗眼流しの設備を設けること。 ・子どもから大人まで利用できるよう、水栓の奥行及び高さを考慮すること。 ・設置数については、PFI事業者の想定するプールゾーンの同時最大利用者数を基に必要な数を算定すること。

項目	要求水準
救護室	<ul style="list-style-type: none"> ・治療台、薬品棚、医療流し及びベッドを設置すること。 ・管理事務所との位置関係、外部の救急車の寄付きスペース及びストレッチャーの動線（扉寸法、廊下幅員等）を考慮して設計すること。 ・利用者の急な病気及びけがに備え、応急手当ができるように設置すること。（事務室及び監視室と一体的に設置することも可とする。） ・救急時に、救急車の寄りつきや担架が使用できる動線を確保すること。
放送室	<ul style="list-style-type: none"> ・機器及び十分な操作スペースを確保すること。（事務室及び監視室と一体的に設置することも可とする。）
事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・P F I 事業者の施設運営に必要な受付及び事務室を適宜設けること。 ・打合せスペース及び収納スペースを含むこと。 ・受付の位置は、屋外プール等施設の出入口付近とし、全体的に見渡しの利く位置に設置すること。 ・受付は、カウンター形式とし、施設の利用案内、受付対応等を行うこと。 ・カウンターの高さは、子どもから高齢者まで利用しやすい高さに配慮すること。
スタッフ室	<ul style="list-style-type: none"> ・休憩、更衣、打合せスペース、収納スペース、設備機器の運転、監視、防災監視、ITV 監視設備等を設置すること。 ・屋外プール等施設の施設運営全般の事務業務を行う執務スペースとして、P F I 事業者の想定する運営体制を踏まえた必要となる床面積を確保すること。 ・従業員更衣室、休憩室、会議室、給湯室等を適宜設置すること。
監視員室・警察立寄り所	<ul style="list-style-type: none"> ・プールの安全管理・事故を防ぐために、死角なくプール全体を見渡せる位置に、また、利用者にとってわかりやすい位置に設置すること。 ・P F I 事業者の想定する運営組織体制に応じて、事務室と一体的に設置してもよい。 ・監視員の控え室としても機能すること。 ・A E D（自動体外式除細動器）を設置すること。
機械室	<ul style="list-style-type: none"> ・機械室の配置、広さ、有効高さ、配置等の経路、機器搬出入経路等の設備スペース及び床荷重の決定に当たっては、建築設計と十分な調整を行うこと。 ・給気、排気を十分取ること。 ・防音、防振対策を施すこと。

項目	要求水準
電気室	<ul style="list-style-type: none"> ・電気室の配置、広さ、有効高さ、配置等の経路、機器搬出入経路等の設備スペース及び床荷重の決定に当たっては、建築設計と十分な調整を行うこと。 ・漏水による事故防止に十分に配慮すること。 ・塩素を利用するろ過機などの設備などを同室に設けないこと。 ・電気室内には給排水配管を設けず、電気室の上部には給排水設備、給排水配管、シャワー室やトイレ等の水回りの諸室等を設けないこと。
発電機室	<ul style="list-style-type: none"> ・発電機室の配置、広さ、有効高さ、配置等の経路、機器搬出入経路等の設備スペース及び床荷重の決定に当たっては、建築設計と十分な調整を行うこと。 ・給排気その他、防音及び防振に配慮すること。 ・漏水による事故防止に十分に配慮すること。 ・塩素を利用するろ過機などの設備などを同室に設けないこと。 ・発電機室内には給排水配管を設けず、発電機室の上部には給排水設備、給排水配管、シャワー室やトイレ等の水回りの諸室等を設けないこと。
器具庫・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・プール備品を収納する倉庫を設けること。 ・薬品等を保管する倉庫は、利用者等がみだりに立ち入りできないような構造とすること。 ・出入口は、十分な幅を確保すること。 ・通気、換気には十分に配慮すること。 ・各施設の運営に配慮して整備すること。 ・屋外プール等施設で必要となる資機材の収納スペースを十分に確保すること。
食堂・売店	<ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者の利便性に配慮し、飲食や物品等の提供を行うこと。 ・テーブル、椅子を配置した飲食用スペースを適宜設けること。 ・規模、レイアウトについてはPFI事業者の提案による。 ・仮設や移動販売車など施設以外での対応も可とする。
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・メインエントランスの出入口はスライド式自動ドアによる風除室を設けること。 ・施設全体の案内板、及びイベントの状況等を周知する掲示板をホールの見やすい場所に設置すること。

駐車場等については次のとおりとする。

項目	要求水準
利用者駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路からアクセスしやすく、かつ各施設にアクセスしやすい位置に利用者駐車場を設置すること。 ・施設利用者駐車場として約 100 台程度の収容を可能とする平面駐車場とし、「横浜市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」に基づいて車いす用駐車スペースを設けること。 ・関連法令等に基づき整備すること。 ・混雑時には、利用者が隣接する本牧市民公園の駐車場を利用することも可能とする。 ・駐車場へのアプローチ通路を敷地内に適切に設けるなど、混雑時において、待機車両が事業用地周辺の交通や生活環境に及ぼす影響を可能な限り抑制する計画とすること。
管理者用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者用駐車場と別に管理者用駐車場を設置すること。 ・収容台数は、適宜判断し確保すること。
サービス用駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・大型搬入物トラック用、保冷車用駐車場を適宜確保すること。
搬入・搬出施設	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス用車路、機器等搬入スペースを確保すること。 ・施設利用者との動線が交錯しないよう考慮すること。
門扉・フェンス	<ul style="list-style-type: none"> ・車両の出入口付近は、視認性を妨げることのない仕様とすること。周辺の景観に配慮したデザインを採用すること。 ・デザイン、材質、高さ及び設置個所は P F I 事業者の提案とするが、設計時に市と協議を行うものとする。 ・管理上必要な箇所に適宜、扉を設置すること。
照明灯	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の主要な動線の範囲に設置すること。 ・園路及びメインの自動車用通路には、夜間の防犯性・安全性等の確保のため、照明灯を設置すること。 ・灯数、仕様については、P F I 事業者の提案による。 ・自動点滅及び時間点滅が可能な方式を採用すること。 ・避難や防犯のために重要な個所については、非常用照明設備とすること。
利用者用駐	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場を適切な場所に整備すること。

項目	要求水準
輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場の舗装は、各種舗装材を耐久性、経済性、維持管理の容易性等の観点から判断した舗装とすること。 ・「横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例」をふまえ、施設利用者駐輪場（屋根付き、転倒防止ラック付）を約 200 台程度設置することとし、原付バイク等の駐輪にも配慮すること。
管理者用駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者用駐輪場と別に管理者用駐輪場を設置すること。 ・収容台数は、適宜判断し、確保すること。 ・管理者用駐車場の中に、管理者用駐輪場を設置してもよい。

(ウ) 経済性に関する性能

a 耐用性

- (a) 本施設の目標耐用年数は 50 年を目安とし、本施設の施設性能に応じて費用対効果の高い設定を行うこと。建築部材や設備等の所与の耐用性能を損なうことのない計画（設置環境にあった部材又は設備の選定等）とするとともに、耐用年数の異なる部材又は設備の組み合わせにより必要のない補修や更新の発生の防止等、耐用性についての総合的な視点による施設計画とすること。

また、補修、更新、オーバーホール等を容易に行うことができる仕様の選定、スペースの確保を行うこと。

- (b) 内部機能の変更や追加に伴う施設の改修等に容易に対応できるように、階高、床面積、床荷重、仕上げ等の可変性や冗長性の考え方や程度については計画提案によるものとする。
- (c) 建物仕上げ材の経年劣化等による浮きや剥落等による部材の落下防止の対策を講じること。

b 保全性

- (a) 施設及びプールへの給排水を行う配管等の長寿命化を図るための適切な維持管理が容易に行えるように適切な作業スペース等が確保されていること。

また、作業者の保全対象となる部位への容易なアプローチができる計画とするとともに、高所作業を不要にするなどの配慮をすること。

- (b) 建物内外の仕上げは、維持管理についても配慮し、清掃や管理が容易な建物となるようにすること。
- (c) 補修点検等に、健全な部位の撤去や高所作業車を必要とするなど、経費を要する部材や設備の選定、施設計画を行わないこと。

ウ 構造に関する事項

- (ア) 安全性に関する性能
 - a 耐震性能
 - (a) 施設の主要構造の種別は計画提案によるものとする。
 - (b) 構造設計にあつては、「建築基準法」による他、「建築局公共建築物構造設計の用途係数基準」に基づき、自重、積載荷重、その他の荷重及び耐震荷重、風荷重に対して、構造耐力上十分に安全な計画とすること。
 - (c) 公共建築物構造設計の用途係数基準による用途係数区分は1.25とする。
 - (d) 非構造部材耐震安全性能の分類は官庁施設の総合耐震計画基準のB類とすること。
 - (e) 設備の耐震対策は、官庁施設の総合耐震計画基準の耐震クラスの乙類とすること。
 - (f) 地震時の2次部材（主要構造部以外の天井仕上げや照明設備、サイン、什器・備品、家具等）の落下又は転倒を防ぐための対策を講じること。
- (イ) 経済性に関する性能
 - a 耐用性
 - (a) 本施設の施設性能における耐用性に整合し、費用対効果の高い構造方式又は構造体を採用すること。
 - (b) 将来的な改修や改造を容易に行うことのできる構造方式又は構造体を採用すること。

エ 設備に関する事項

(ア) 共通事項

本施設に導入する設備、機器及びシステムの選定においては、導入時点において施設管理及び施設運営の内容に応じて求められる性能を満たし、省エネルギー性、環境保全性、経済性（ライフサイクルコストを最も低減できること）に配慮したものを選定して導入すること。

(イ) 電気設備

a 一般事項

- (a) 公共建築工事標準仕様書を参考とすること。
- (b) 本施設における電気の引込みについては、民間収益施設における電気の引込みとは別にすること。ただし、本施設における建築物と民間収益施設を合築整備する場合はこの限りではないものとする。なお、電気の引込みに係る電力会社等との事前協議については早期に行うこと。

b 受変電・電源設備

- (a) 本施設の施設性能に整合した受変電・電源設備の選定を行うこととし、受電方式及び受電容量は計画提案によるものとする。
- (b) 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、風雪等の自然条件を考慮し、維持管理のしやすさに配慮すること。
ただし、自家用発電設備及び静止型電源設備の導入は計画提案によるものとする。
- (c) 分電盤は、原則として共用部にEPSを設けて設置すること。また、将来用の予備回路を設けること。
- (d) 動力用制御盤は、原則として機械室等の屋内に設置すること。
- (e) 設備更新時の作業スペースや将来電源設備増設用のスペースを確保すること。

c 電灯設備

- (a) 本施設の利用内容に合わせた照明を装備すること。
- (b) 非常照明、誘導灯は、関連法令等に基づき設置すること。
- (c) 高効率型器具、省エネルギー型器具等の採用を積極的に行うこと。
また、人感センサーや昼光センサーによる制御、初期照度補正制御等の各種省エネルギー制御を活用し、照明用電力の削減に努めること。
- (d) 各室の照明は、事務室（事務室とは別に中央監視室を設ける場合は中央監視室を含む。）において管理・制御できるようにすること。
- (e) 屋外施設を含み、外灯は自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。
また、保安のために防犯灯を設置すること。

- d 静止形電源設備
 - (a) 静止形電源設備の設置は計画提案によるものとする。
 - (b) 非常照明、受変電設備の制御用電源として直流電源装置を設けること。なお、電源別置型の場合は非常照明の点灯確認ができるものとする。
 - (c) 災害情報収集等のために必要な最低限度の台数のコンピュータ等の停電時保障用に無停電電源装置を設けること。
- e 自家用発電設備
 - (a) 自家用発電設備の設置は計画提案によるものとする。
 - (b) 関連法令等に基づく予備電源装置として設けるとともに、施設内の重要負荷への停電時送電用として設置すること。
 - (c) 対象負荷は、関連法令等を満たすとともに、昇降機、給排水ポンプ類、無停電電源設備、事務室等の運用に必要な室の照明とコンセント等の設備に送電可能とすること。
 - (d) 運転時間は計画提案によるものとする。
ただし、関連法令等を満たすとともに、本施設の施設性能に合致した運転可能時間とすること。
- f 避雷設備
 - (a) 建築基準法及び J I S _ A _ 4201 を参考として適切な保護レベルを設定し設置すること。
- g 電話設備
 - (a) 建物内の共用部を除く各室に配管配線等を行うとともに電話機を設置すること。
 - (b) 電話交換機を設置すること。
 - (c) ダイヤルイン方式とすること。
ただし、建物内各室間で使用する内線電話は、その機能のみの配管配線等を行い、電話機を取り付けること。
 - (d) 端子盤を E P S 内に設置すること。事務室等多くの電話を設置する場所に関しては、室内に端子盤を設置すること。端子盤は、盤内にセパレータを設け、他の通信設備と共用することができること。
 - (e) 複数局線を受け入れる事務室等は多機能電話機とすること。
- h 情報設備
 - (a) 共用部を除く各室に有線 L A N を導入すること。事務室は O A 床配線等にするなど、将来の更新性に配慮すること。
また、幹線配線敷設用にケーブルラックを敷設すること。
 - (b) 無線 L A N を導入することとし、本施設内において施設利用者の誰もが自由に利用できるようにすること。

- (c) O A床配線等以外の諸室の接続用モジュラージャックは、各室の面積当たり 15~20 m²に 1 口を基本として必要箇所に設けること。
- i 電気時計設備
 - (a) 親時計を事務室に設置し、施設内要所及び屋外に子時計を設置すること。
- j 放送設備
 - (a) 消防法に定める非常放送設備を設置すること。
 - (b) 非常放送設備機能以外にタイマー、BGMとチャイム設備及びオートアナウンス設備を備えること。
 - (c) 事務室から本施設内外への放送を可能とし、本施設内外全てのそれぞれの系統を選択して放送できる設備とすること。
- k 緊急時通報設備
 - (a) 多目的トイレに緊急時通報設備（緊急通報ボタン）を設け、異常があった場合、当該室が面する廊下では警報ランプの点滅点灯、事務室・中央監視室では、モニター等の表示窓の点滅点灯と警告音等により発報して知らせること。
- l テレビ共同受信設備
 - (a) 地上デジタル・BS・CS・CATV・FM・AMの各種の放送を受信できる設備を設置し、共用部を除く各室へ送信するアンテナ端子を設置すること。
- m 機械警備設備
 - (a) 防犯・安全管理のため、建物の主出入口、共用エリア、外部等に適宜監視カメラを設置すること。
 - (b) 監視カメラは事務室にてモニター監視及び録画を行うこととし、「横浜市防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン」に基づいた運用を図ること。
 - (c) 夜間・休館時の警備システムは、機械警備を基本とすること。
 - (d) 機械警備の警備区分は、各エリア等の多様なパターンでの利用が可能となるように施設の利用形態に配慮して設定すること。
- n 火災報知設備
 - (a) 関連法令等に基づき設置し、事務室及び中央監視室に受信機を設置すること。
- o 引込み方法
 - (a) 電力、電話の引込み方法は、計画提案によるものとする。
- (ウ) 空調設備
 - a 一般事項
 - (a) 公共建築工事標準仕様書を参考とすること。

- b 熱源機器設備
 - (a) 夏季の冷房熱源、冬季の暖房熱源のシステムは、光熱水費の削減に努め最大限の省エネルギー化を図るものとし、具体的には計画提案によるものとする。
- c 空調方式
 - (a) 各室の用途に応じて、それぞれ良好な室内環境となるような空調方式を採用するものとし、具体的には計画提案によるものとする。
 - (b) 省エネルギー化を図るため、個別利用や開館時間外使用など、部屋の目的や使用時間にあわせて柔軟な空調運転ができるように配慮すること。
 - (c) フロンガスを使用するシステムを採用する場合には、オゾン層破壊係数0のものとする。
- d 換気設備
 - (a) 臭気、熱気、カビの発生、シックハウス等の防止に配慮して換気設備を設け、空気環境の測定基準に即した防塵対策を行うこと。
 - (b) 中間期等においては、自然換気を積極的に採用し、省エネルギー化を図ること。
- e 排煙設備
 - (a) 建築基準法の規定によることに加え、火災報知設備との連動や、効率的な排煙を可能とするなど、安全を重視すること。
また、自然換気と関連させての排煙なども含め、費用対効果にも配慮すること。
- f 自動制御設備
 - (a) 事務室において各室の空調機・換気設備の監視、制御、操作を可能とすること。
- (イ) 給排水衛生設備
 - a 一般事項
 - (a) 公共建築工事標準仕様書を参考とすること。
 - b 給水設備
 - (a) 市水道本管からの引込み方法等は、計画提案によるものとする。
 - (b) 給水方式は、受水槽及びポンプ圧送方式又は水道直結方式など、計画提案によるものとする。
 - c 排水設備
 - (a) 汚水排水・雑排水は、適切に市下水道本管に接続すること。接続方法等は計画提案によるものとする。
 - (b) 雨水排水設備における最終枳及び取付管は、現本牧市民プールの解体工事において整備したものの継続使用を図ること。

- (c) 飲食等サービス機能等の厨房には、グリーストラップ等の除外施設を設けること。
- d 衛生器具設備
 - (a) トイレは子どもの利用にも配慮すること。
 - (b) 多目的トイレはオストメイト対応とすること。
 - (c) 原則として洋式便器とし、洗浄機能付きトイレとすること。
 - (d) 清掃等が容易であるなどの維持管理に配慮するとともに、節水型とするなど経済性にも配慮して選定すること。
- e 冷水給湯設備
 - (a) 必要な箇所には電気又はガス熱源で給湯すること。
- f ガス設備
 - (a) 必要に応じてガス設備を設けること。
- g 消防設備
 - (a) 消防法等の関連法令に基づき、適切な消火設備を設置すること。
 - (b) 消火器を適宜設置すること。
- (オ) 昇降機設備
 - (a) 施設利用者の動線が複数階にまたがる場合は昇降機を設置すること。
 - (b) 施設利用者用の昇降機は、車いす利用者・高齢者対応とすること。
 - (c) 事務室に運転監視盤・昇降機用インターホンを設置すること。
 - (d) 搬出入用の昇降機を設置する場合は適切な規模・仕様とすることとし、搬出入用の昇降機を設置しない場合は施設利用者用の昇降機の規模・仕様において搬出入用にも利用できるように配慮すること。

オ 屋外施設等に関する事項

a 敷地内への出入口

- (a) 本施設の敷地への出入口の位置や箇所は、計画提案によるものとする。
なお、歩道の切り下げ復旧など、取付けに係る整備は本事業に含むものとして交通安全にも配慮して関係機関と協議すること。

b 駐車場

- (a) 施設利用者駐車場として約 100 台程度の収容を可能とする平面駐車場とし、「横浜市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」に基づいて車いす用駐車スペースを設けること。
- (b) 駐車場には大型車の乗入れを可能とすること。
- (c) 管理用の駐車場を適宜設けること。

c 駐輪場

- (a) 施設利用者駐輪場（屋根付、転倒防止ラック付）を約 200 台程度設置することとし、原付バイク等の駐輪にも配慮すること。

d 外灯

- (a) 夜間利用の安全確保のため外灯を設置し、防犯灯の機能にも配慮すること。
- (b) 外灯は、景観に調和した照明意匠・照度・色温度・配置とし、魅力ある夜間景観の創出に配慮すること。日中の非点灯時においては、外部空間等の演出要素となるような灯具全体の意匠上の配慮を行うこと。
- (c) 必要に応じてライトアップ等の演出照明を設置すること。

e 雨水排水施設

- (a) 敷地内から流出する雨水については、適切な雨水排水施設を設けることにより抑制すること。

カ 報告事項

- a PFI事業者は、本牧市民プールの初期性能が計画提案に基づいて要求水準を満たすものであることを確認するための計画書(以下「施設性能確認計画書」という。)を作成して本市に提出すること。

施設性能確認計画書は、個別の確認項目ごとに要求水準の確認方法(性能を証明する書類、施工現場での測定等による記録等)と確認時期(設計図書作成時点、施工実施時点等)、確認者(経営管理企業、設計企業、建設企業、工事監理企業)、その他必要な事項を記載すること。

なお、施設性能確認計画書は、設計業務及び建設業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、基本設計の終了日、建設工事の着手日、その他業務の進捗に応じた必要な時期において適宜見直しを行い、見直しが行われたときは、見直し後の施設性能確認計画書を速やかに本市に提出すること。

- b PFI事業者は、施設性能確認計画書に示された個別の確認項目が適正に実施されているかどうかを確認し、その結果を施設性能確認報告書としてとりまとめて施設の引渡日に本市に提出すること。

(3) 提供公園

都市計画法（昭和 43（1968）年法律第 100 号）第 33 条第 1 項第 2 号に定める公園として、「都市計画法による開発許可の手引」（平成 30 年 4 月横浜市建築局）に従い、関連する技術基準等を満たすように整備すること。

(4) 民間収益施設

民間収益施設に関する初期性能については、本事業及び付帯事業の内容に応じて法令等を遵守し、具体的な機能及び性能等については計画提案によるものとする。

3 業務成果に関する事項

P F I 事業者は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいて施設整備業務、施設管理業務及び施設運営業務を実施し、その業務成果として本施設及び提供公園の初期性能の確保、本施設の営業において必要となる備品等の設置、供用開始後の本施設の性能及び運用の管理、本施設の営業による市民サービスを提供すること。

P F I 事業者は、次の施設整備業務、施設管理業務及び施設運営業務に関する要求事項の全てを満たし、それぞれに記された報告事項を本市に報告すること。

また、P F I 事業者は、本事業を適正かつ確実に遂行するために、施設整備業務、備品等設置業務、施設管理業務及び施設運営業務を総合的に管理し、各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

(1) 施設整備業務

P F I 事業者は、施設整備業務の成果として、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいた初期性能を確保した本施設及び提供公園を完成し、本施設の営業に必要な備品等を設置し、P F I 事業契約に定める引渡日に本施設、提供公園及び備品等を本市に引き渡すこと。

P F I 事業者は、次の設計業務、建設業務、工事監理業務及び備品等設置業務に関する要求事項の全てを満たし、それぞれに関する報告事項を本市に報告すること。

また、P F I 事業者は、設計企業、建設企業、工事監理企業及び備品等設置企業が的確に業務を実施するように施設整備業務を総合的に管理し、各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

ア 設計業務

(ア) 業務内容

- a 設計業務は、本要求水準書及び計画提案に定める施設性能に関する要求水準を満たす本施設及び提供公園を施工するために必要な設計図書を作成する業務及びその設計の意図を建設企業に伝達する業務とすること。
- b 設計業務の実施にあたり、必要と判断した場合は、調査業務として再整備用地の測量及び地質調査等を適宜実施すること。
- c 基本設計の内容は、「国土交通省告示第 15 号（平成 21 年 1 月 7 日）」別添一の第 1 項第 1 号イを参考とすること。
- d 実施設計の内容は、「国土交通省告示第 15 号（平成 21 年 1 月 7 日）」別添一の第 1 項第 2 号イを参考とし、工事費内訳明細書を作成するために十分な内容とする。また、建設工事着手後に実施設計書の変更を行う場合に作成する設計も、同様な内容とすること。

- e 工事段階で設計企業が行う実施設計に関する業務（設計の意図を建設企業に伝達する業務）の内容は、「国土交通省告示第15号（平成21年1月7日）」別添一の第1項第3号を参考とすること。
- f 設計業務は関連法令に基づき実施するものとし、建築確認申請等の関係官署への手続きは、その手数料の負担（施設整備費に含まれるものとする。）を含めてPFI事業者が行うこと。
- g PFI事業者が本施設の利用者のための利便機能の営業に関して策定する貸方基準の作成を支援すること。
- h 本施設の建物と民間収益施設の双方を1棟の建物として合築整備する場合は、PFI事業者及び付帯事業者が区分所有法に基づいて策定する管理規約の作成を支援することとし、必要に応じて次に掲げる図表等を作成すること。
 - (a) 専有部分・共用部分の範囲図及び面積表
 - (b) 共用部分の区分所有者別範囲図表
 - (c) 設備所有区分図表
 - (d) 設備管理区分図表
 - (e) 設備管理費用負担区分図表
 - (f) 管理及び修繕費用負担区分図表
- (イ) 報告事項
 - a PFI事業者は、設計業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた設計業務の実施体制、業務工程（基本設計の工程、実施設計の工程及び建築確認申請提出時期等、設計業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）を示した設計業務計画書を作成し、本市に提出すること。
 - b PFI事業者は、基本設計の着手日の前日までに、施設性能に関する個別の確認項目ごとに要求水準の確認方法（設計図書における確認、性能を証明する書類、施工現場での測定等）と確認時期（設計図書作成時点、施工実施時点等）、確認者（設計企業、建設企業、工事監理企業等）を示した施設性能確認計画書を作成し、本市に提出すること。

なお、施設性能確認計画書は、施設整備業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより基本設計の終了日、建設工事の着手日、その他業務の進捗に応じた必要な時期において適宜見直しを行い、見直しが行われたときは、見直し後の施設性能確認計画書を速やかに本市に提出すること。
 - c PFI事業者は、基本設計の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を本市に提出すること。なお、成果物については書面の他、電子納品するものとし、横浜市の電子納品要領・基準類・手順書によるものとする。
 - (a) 施設性能確認報告書(基本設計における確認結果を施設性能確認計画書に反映させたもの)

- (b) 図面（表紙、図面目録、敷地案内図、配置図、面積表及び求積図、平面図（各階）、立面図、断面図、仕様概要書、仕上概要表、各室面積表、構造設計概要書、電気設備計画概要書、電気設備配置図・平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）、電気設備諸元表、機械設備（給排水衛生設備、空調換気設備、昇降機等、プール設備を含む。）概要書、機械設備配置図・平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図程度）、プール水面積表、機械設備諸元表等）
 - (c) 説明資料（基本計画説明書（意匠計画説明書）、構造計画説明書、ランニングコスト計算書、負荷計算書、ユニバーサルデザイン検討書、セキュリティ区分検討書、コスト縮減検討書、概算工事費用、採用設備計画比較検討書、近隣対策検討書、工事計画書（建設計画、工程計画）、その他計画提案により必要となる説明書等）
 - (d) 透視図（計画提案に基づき本市が指定する視点からの鳥瞰図、外観図、内観図）
 - (e) 上記(a)から(d)までの電子データ一式
- d PFI事業者は、実施設計の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を本市に提出すること。なお、成果物については書面の他、電子納品するものとし、横浜市の電子納品要領・基準類・手順書によるものとする。
- (a) 施設性能確認報告書(実施設計における確認結果を施設性能確認計画書に反映させたもの)
 - (b) 図面（表紙、図面目録、特記仕様書、敷地案内図、配置図、面積表、工事区分表、仮設計画図、平均地盤算定図、敷地高低測量図、敷地測量図、真北測量図、仕上表、平面図（各階）、立面図、断面図、矩計図、詳細図、展開図、天井伏図、建具表、基礎・杭伏図、基礎梁伏図、各階伏図、軸組図、断面リスト、基礎配筋図、各階配筋図、鉄骨詳細図、工作物等詳細図、外構平面図、外構縦横断面図、外構各部詳細図、雨水排水計画図、汚水雑排水計画図、植栽図、変電設備図（機器配置図、系統図）、電灯設備図（平面図、分電盤図、照明器具図、系統図）、動力設備図（平面図、系統図、制御盤図）、構内情報通信網設備図（平面図、系統図、端子盤図）、テレビ共同受信設備図（平面図、系統図、機器図）、防犯管理設備図（平面図、系統図、機器図）、避雷針配線及び取付図、弱電設備図、機械設備図（空調、換気、計装、給排水、給湯、ガス、消火、プール）（屋外平面図、平面図、詳細図、系統図、機器表、器具表）、エレベーター設備図（機械室詳細図、かご詳細図、シャフト縦断面図、各部詳細図）、等）
 - (c) 工事費内訳書明細

- (d) 設計計算書（構造計算書、雨水排水流量計算書、電気設備設計計算書、機械設備設計計算書、省エネルギー計算書、ランニングコスト計算書、ライフサイクルコスト計算書等）
- (e) 各種申請協議書（官庁等打合せ記録等）
- (f) 積算調書（数量計算書、積算根拠図面等）
- (g) 設計説明書等（ユニバーサルデザイン説明書、鍵管理説明書（キープラン）、コスト縮減説明書、環境対策説明書、リサイクル計画書、その他本施設に関する法的検討書、室内空气中化学物質の抑制措置検討書、その他計画提案により必要となる説明書等）
- (h) 透視図（計画提案に基づき本市が指定する視点からの鳥瞰図、外観図、内観図）
- (i) 建築確認済証の原本
- (j) 特別の法令上の手続等の図書（控）
- (k) 特別の資料（許認可申請に係る手続、防災評定に係る手続、構造評定に係る手続、材料・工法・性能の認定に係る手続等（該当するもの））
- (l) 関係者への説明の資料（近隣住民・各関係者など第三者への説明資料、その他特別の計画説明資料等（該当するもの））
- (m) その他の図書（控）（特殊構造の採用に伴う専門機関の認定及び評定等（該当するもの））
- (n) 工事の数量等が把握できる資料（工事費内訳書で、社会資本整備総合交付金の対象内外の区分や工事費、会計検査院の検査にあたって必要となる資料の作成を含む。）
- (o) 上記(a)から(n)までの電子データ一式

イ 建設業務

(ア) 業務内容

- a 建設業務は、設計図書に基づき本施設及び提供公園を施工する業務の他、施工に関する品質確保のために必要な業務とすること。
- b 建設業務の実施にあたり、近隣対応（周辺家屋影響調査等）及び電波受信障害調査等を必要に応じて実施するとともに、その対策を行うこと。
- c 工事中は、近隣その他からの苦情が発生しないように配慮するとともに、万一発生した苦情等は、工事工程に支障をきたさないように対応すること。
- d 工事現場内の事故・災害等の発生防止に配慮するとともに、近隣への事故・災害等が及ばないように万全の対策を行うこと。
- e 工事車両の通行は、予め周辺道路の状況等を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行の速度、誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃等について十分な配慮を行うこと。
- f 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺地域に及ぼす悪影響の防止について十分な対策を行うものとし、万一発生した悪影響等は、P F I 事業者の責任において対応すること。
- g 敷地に隣接する物件、道路、公共施設等に損傷を与えないように配慮し、工事中万一発生した損傷等は、P F I 事業者の責任において必要となる補修及び補償等の対応を図ること。
- h 各種の関連法令等及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書等及び施工計画に従って工事を実施するものとし、工事実施に必要な手続きは、その手数料の負担（施設整備費に含める。）を含めてP F I 事業者が行うこと。
- i 工事から発生した廃棄物などは、関連法令等に定められた方法により、適法かつ適切に搬出処分（処理）すること。
- j 工事により発生する廃材などは、積極的に再利用を図ること。
- k 本事業や本施設に親しみや愛着を持てるようにするために市民等が建設業務に直接又は間接的に参加できるようなイベント（工事見学会、仮囲いを活用した展示の他、市民が本施設に愛着を持つことができるようなイベント等）を企画して実施すること。
- l P F I 事業者は、引渡日の前までに本施設及び提供公園の完成検査を行うこととし、併せて機器・器具・備品等の試運転検査等を実施すること。

(イ) 報告事項

- a P F I 事業者は、建設業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた建設業務の実施体制、業務工程（施設整備に係る概略工程の他、近隣対応、関係法令等に定める許認可の取得予定時期等、建設業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、を示した建設業務計画書を作成して本市に提出すること。

- b P F I 事業者は、着工日を含む月の前月末日までに本施設及び提供公園の工事における出来高予定曲線を記入した実施工程表を作成して本市に提出すること。
- c P F I 事業者は、着工日を含む月の前月末日までに実施工程表をふまえた当月の建設業務の進捗状況（着工日前までの準備等を含む。）、翌月の月間工程表及び建設業務の進捗予定等を記載した進捗状況報告書を作成して本市に提出することとし、以後、毎月末日までに翌月の進捗状況報告書を本市に提出すること。
- d P F I 事業者は、着工日を含む月の前月末日までに、建設業務着手前までの見直しを反映した施設性能確認計画書を本市に提出すること。なお、施設性能確認計画書は、建設業務の進捗に応じた技術的検討を進めることにより、建設業務の進捗に応じた必要な時期において適宜見直しを行うこと。
- e P F I 事業者は、引渡日の前までに行う本施設及び提供公園の完成検査にあたり、本施設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横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物（V O C）等の室内濃度測定マニュアルに基づいて測定し、その結果を本施設の引渡日に本市に報告すること。
- f P F I 事業者は、建設業務の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を本市に提出すること。なお、成果物については書面の他、電子納品するものとし、横浜市の電子納品要領・基準類・手順書によるものとする。
 - (a) 施設性能確認報告書（建設業務による確認結果をまとめた報告書）
 - (b) 関係機関協議資料
 - (c) 工事記録写真
 - (d) 完工図（施工図一式、完成図（建築、電気設備、機械設備）一式）
 - (e) 施設管理用図面（完成図をもとに什器備品等の配置状況も反映した図面）
 - (f) 完成写真
 - (g) 施設利用の手引き（建築物及び建築設備の取扱要領をまとめたものとし、建築設備等の保証書及び取扱説明書を添付すること。）
 - (h) 上記(a)から(g)までの電子データ一式

ウ 工事監理業務

(ア) 業務内容

- a 工事監理業務は、建築士法第2条第8項に定める工事監理者の立場で行う業務の他、設計図書通りに本施設及び提供公園が施工されるようにするために必要な業務及び施工に関する品質確保のために必要な業務とすること。
- b 工事監理の内容は、「国土交通省告示第15号（平成21年1月7日）」別添一の第2項第1号及び第2号を参考とすること。
- c 工事監理業務を実施する業務責任者は本施設及び提供公園の工事現場に常駐すること。
- d 工事監理企業は、工事期間中に本施設及び提供公園に係る別工事との調整に協力すること。

(イ) 報告事項

- a PFI事業者は、建設業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた工事監理業務の実施体制、業務工程（設計図書に示された性能を確保するために必要な検査の時期等、工事監理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）を示した工事監理業務計画書を作成し、本市に提出すること。
- b PFI事業者は、建設業務の実施期間にわたり、工事監理業務による確認結果等を工事監理業務報告として本市に毎月末日の翌日から14日以内に提出すること。
- c PFI事業者は、工事監理業務の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を本市に提出すること。
 - (a) 工事監理業務報告書(毎月提出した工事監理業務報告をとりまとめたもの)
 - (b) 完了検査済証の原本
 - (c) 上記(a)と(b)の電子データ一式

エ 備品等設置業務

(ア) 業務内容

- a 備品等設置業務は、本施設の営業に必要な備品等を調達し、本施設の引渡日の前までに本施設内に設置するために必要な業務とすること。
- b 本施設の営業に必要な備品等については、本施設の特性と計画提案に基づいて実施する施設管理業務及び施設運營業務を効率的かつ効果的に実施するのに適した備品等を必要数量調達すること。
- c 備品等については、買取りにより調達することを原則とすること。ただし、P F I 事業者からの提案により本市が買取りよりも効率的かつ効果的に調達できると認めることができる場合はリース方式により調達することができるものとする。
- d 備品等については、既製品を調達することを原則とすること。ただし、P F I 事業者からの提案により本市が既製品と同等以上であると認めることができる場合は作付け等の備品等を調達することができるものとする。
- e 備品等については、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に配慮して調達すること。
- f 備品等の仕様その他の詳細については、計画提案に基づいたP F I 事業者の提案によるものとし、デザイン、品質、機能、安全性等に優れているとともに、本施設との調和が図られたものを調達すること。
- g 一時的に設置するような仮設の備品等については、設営及び撤収が容易なものを調達することとし、必要に応じて設営及び撤収のための運搬車等の移動用の備品等や一時的に保管するための備品等も併せて調達すること。

(イ) 報告事項

- a P F I 事業者は、備品等設置業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた備品等設置業務の実施体制、業務工程（備品等の調達及び設置の工程管理に必要な事項を記載した工程）を示した備品等設置業務計画書を作成し、本市に提出すること。
- b P F I 事業者は、備品等設置業務の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を本市に提出すること。
 - (a) 備品等台帳（本施設内に設置した備品等の写真、内容、数量、設置又は保管場所等を一覧にした台帳とし、各備品等の仕様書（カタログ）、保証書、取扱説明書等を添付すること。）
 - (b) 備品等利用の手引き（各備品等の取扱要領（利用、保守、消耗品等の交換、修繕・更新（補充）等の要領等の他、製造元連絡先等）をまとめたもの

- すること。)
- (c) 上記(a)と(b)の電子データ一式

(2) 施設管理業務

指定管理者は、施設管理業務の成果として、本施設の引渡日から事業期間の終了日までの期間にわたり、安全かつ快適に本施設を利活用できるように、本施設の機能、性能及び美観を維持し、本施設を安全かつ快適に利活用できる状態に保つこと。

指定管理者は、次の建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、什器備品等保守管理業務、屋外施設等保守管理業務、清掃業務及び警備業務に関する事項の全てを満たし、報告事項に示す内容を本市に報告すること。

また、指定管理者は、施設管理企業が適正かつ確実に業務を遂行できるように管理するものとし、施設整備業務又は施設運営業務との調整も含めて各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

ア 建築物保守管理業務

(ア) 業務内容

- a 建築物が有する所定の性能を維持するための予防保全を行うものとし、施設の利用者及び施設の基本的な機能に影響を及ぼさないものにあつては事後保全を行うものとする。
- b 建築物の劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。
- c 建築物の性能の維持に関して省資源及び省エネルギーを図るとともに、施設のLCC（ライフサイクルコスト）削減を図ること。
- d 建築物の性能の維持に関して環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止を図ること。
- e 計画提案に基づいて本施設の引渡日から30年間の長期修繕計画を作成し、これに基づいて建築物の修繕・更新（補充）を実施することとし、修繕・更新（補充）に伴って必要となる施設管理用図面の変更を行うこと。
- f 関連法令等の定めによる法定点検を行い、必要に応じて関係官署に報告すること。
- g 剥落や漏水を防ぐため、建物の外部を定期的に点検するものとし、塗装の剥離、錆の発生がないように定期的に点検を行うものとする。
- h 床、内壁、天井及び扉等の亀裂、ひび割れ、錆及びペンキの剥げ落ち等は、定期的に点検すること。
- i 可動部（サッシ、扉等）の機能を確保するために定期的に点検すること。
- j 建築物の機能を維持するために、必要に応じて建築物の修繕・更新（補充）を行うこと。
- k 害虫等生息検査を定期的に行い、必要により駆除消毒作業を行うこと。

- 1 事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、建築物の主要構造部に関する有害な錆、傷、クラック等の有無についての検査を行い、本市の確認を得ることとし、検査において不備が認められた場合は適宜修繕を行うこと。

(イ) 報告事項

- a 指定管理者は、建築物保守管理業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた当該業務の実施体制、本施設の引渡日前の準備期間から事業期間終了日までの業務工程（建築物の部位別等の点検及び保守等の時期など建築物保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、業務計画（建築物の部位別の保守管理業務の実施方法等を記載した計画）及び建築物の長期修繕計画等を示した建築物保守管理業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。

- b 指定管理者は、建築物保守管理業務の着手日の前日までに、建築物保守管理業務総合計画書に基づいた建築物保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

また、最初の建築物保守管理業務年間計画書は、建築物保守管理業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象とし、以後、毎事業年度末日までに翌事業年度を対象とした建築物保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

- c 指定管理者は、建築物保守管理業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、建築物保守管理業務の実施内容とともに点検、修繕、更新（補充）、故障、事故等の内容及び結果（修繕等に係る工事写真及び法令点検等の結果、検査済証等）を示した建築物保守管理業務年間報告書を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。以後、毎事業年度末日の翌日から7日以内に各事業年度を対象とした建築物保守管理業務年間報告書を作成し、本市に提出すること。

- d 指定管理者は、事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、事業期間の終了後においても建築物保守管理業務を効率的かつ効果的に実施するための業務仕様書及び業務マニュアルを作成し、本市に提出すること。

- e 指定管理者は、事業期間の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を、本市に提出すること。

- (a) 施設管理用図面(建築物保守管理業務における変更が全て反映されたもので、建築設備保守管理業務における成果物及び屋外施設等保守管理業務における成果物である施設管理用図面と共通)

- (b) 施設管理用台帳(建築物の部位別に建築物保守管理業務における変更の全てを記録したもので、建築設備保守管理業務における成果物及び屋外施設等保守管理業務における成果物である施設管理用台帳と共通)

イ 建築設備保守管理業務

(7) 業務内容

- a 指定管理者は、電気事業法に定める自家用電気工作物の電気主任技術者を選任すること。なお、外部選任により、指定管理者を設置者とみなして電気主任技術者の選任に係る届出及び申請を行うものとする。また、本施設の電気工作物保安規程の案を作成し、国に提出して確認を受けること。
- b 建築設備が有する所定の性能を維持するための予防保全を行うものとし、施設の利用者及び施設の基本的な機能に影響を及ぼさないものにあつては事後保全を行うこと。
- c 建築設備の故障、劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。
- d 建築設備の性能の維持に関して省資源及び省エネルギーを図るとともに、施設のLCC（ライフサイクルコスト）削減を図ること。
- e 建築設備の性能の維持に関して環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止を図ること。
- f 計画提案に基づいて本施設の引渡日から30年間の長期修繕計画を作成し、これに基づいて建築設備の修繕・更新（補充）を実施することとし、修繕・更新（補充）に伴って必要となる施設管理用図面の変更を行うこと。
- g 本施設の用途、気候の変化及び施設利用者の快適さ等を考慮に入れて、各種建築設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
- h 関連法令等の定めによる法定点検を行い、必要に応じて関係官署に報告すること。
- i 各種建築設備について、常に正常な機能を維持できるように定期的に点検すること。
- j 各種建築設備の機能を維持するため、必要に応じ各種建築設備の修繕・更新（補充）を行うこと。
また、照明器具の管球類やフィルター等の各種建築設備の消耗品の交換を行うこと。
- k 昇降機設備の保守業務は、昇降機設備の仕様書により点検及び調整を実施すること。
- l 昇降機設備の事故、故障が発生した場合には、速やかに必要となる措置を講ずるとともに、本市に報告を行うこと。
- m 昇降機設備の保守及び緊急時対応において保全上必要と認められる場合は、修理又は取替えを行うこと。

- n 昇降機の保守、緊急時対応、保全に付随する業務を実施することとし、昇降機には遠隔監視装置（汎用性のあるシステムが望ましい。）を設置し、常時監視するものとし、閉込め検出時にかご内乗客からのインターホン呼出に応答すること。

(イ) 報告事項

- a 指定管理者は、建築設備保守管理業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた当該業務の実施体制、本施設の引渡日前の準備期間から事業期間終了日までの業務工程（設備系統別の点検及び保守等の時期など建築設備保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、業務計画（設備系統別の保守管理業務の実施方法等を記載した計画）、建築設備の長期修繕計画等を示した建築設備保守管理業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。
- b 指定管理者は、建築設備保守管理業務の着手日の前日までに、建築設備保守管理業務総合計画書に基づいた建築設備保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

また、最初の建築設備保守管理業務年間計画書は、建築設備保守管理業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象とし、以後、毎事業年度末日までに翌事業年度を対象とした建築設備保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
- c 指定管理者は、建築設備保守管理業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、建築設備保守管理業務の実施内容とともに点検、修繕、更新（補充）、故障、事故等の内容及び結果（修繕等に係る工事写真及び法令点検等の結果、検査済証等）を示した建築設備保守管理業務年間報告書を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。以後、各事業年度を対象とした建築設備保守管理業務年間報告書を作成し、毎事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。
- d 指定管理者は、事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、事業期間の終了後においても建築設備保守管理業務を効率的かつ効果的に実施するための業務仕様書及び業務マニュアルを作成し、本市に提出すること。
- e 指定管理者は、事業期間の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を、本市に提出すること。
 - (a) 施設管理用図面（建築設備保守管理業務における変更が全て反映されたもので、建築物保守管理業務における成果物及び屋外施設等保守管理業務における成果物である施設管理用図面と共通）
 - (b) 施設管理用台帳（設備系統別に建築設備保守管理業務における変更の全てを記録したもので、建築物保守管理業務における成果物及び屋外施設等保

守管理業務における成果物である施設管理用台帳と共通)

ウ 備品等保守管理業務

(ア) 業務内容

a 指定管理者はPFI事業者が調達した什器備品等について、常に正常な機能を維持できるように定期的に点検すること。

なお、点検にあたっては備品等台帳に基づいて什器備品等の数量も確認すること。

b 指定管理者はPFI事業者が調達した什器備品等について、什器備品等の機能を維持するために、必要に応じて什器備品等の修繕・更新（補充）及び消耗品等の交換を行うこと。

また、修繕・更新（補充）及び消耗品等の交換に伴って必要となる備品等台帳の変更を行うこと。

(イ) 報告事項

a 指定管理者は、本施設の引渡日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、什器備品等の点検、保守、修繕・更新（補充）及び消耗品等の交換の有無等を記録した備品等管理記録簿を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。以後、各事業年度を対象とした備品等管理記録簿を作成し、毎事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。

b 指定管理者は、事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、事業期間の終了後においても備品等保守管理業務を効率的かつ効果的に実施するための業務仕様書及び業務マニュアルを作成し、本市に提出すること。

c 指定管理者は、事業期間の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を、本市に提出すること。

(a) 備品等台帳（備品等保守管理業務における変更が全て反映されたもの）

エ 屋外施設等保守管理業務

(7) 業務内容

- a 屋外施設等が有する所定の性能を維持するための予防保全を行うものとし、施設の利用者及び施設の基本的な機能に影響を及ぼさないものにあつては事後保全を行うこと。
- b 屋外施設等の劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。
- c 屋外施設等の性能の維持に関して省資源及び省エネルギーを図るとともに、施設のLCC（ライフサイクルコスト）削減を図ること。
- d 屋外施設等の性能の維持に関して環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止を図ること。
- e 計画提案に基づいて本施設の引渡日から30年間の長期修繕計画を作成し、これに基づいて屋外施設等の修繕・更新（補充）を実施することとし、修繕・更新（補充）に伴って必要となる施設管理用図面の変更を行うこと。
- f 関連法令等の定めによる法定点検を行い、必要に応じて関係官署に報告すること。
- g 屋外施設等の機能を維持し、美観上の適切な状態を保つように定期的に点検すること。
- h 植栽等に関して、樹木等の植物の種類と状況に応じて適切な方法により施肥及び病虫害の防除等を行い、樹木等の植物を良好な状態に保つこと。
- i 樹木が風で折れたり倒れたりすることのないように、樹木の種類と状況に応じて剪定、刈込み、雪囲い等を行うとともに、屋外施設等の美観を維持し、樹木が見苦しくならないように適時作業を行うものとし、同様に雑草等の除草も行うこと。
- j 屋外施設等の機能を維持するために、必要に応じて屋外施設等の修繕・更新（補充）、外灯用の管球類等の消耗品の交換を行うこと。
- k 施設の利用に支障がないように、敷地内への出入口、駐車場、駐輪場、施設への出入口及び敷地内の主要な通路等の除雪及び排雪又は消雪を行うこと。また、建築物、建築設備及び屋外施設等の性能を維持するために必要な場合は、雪下しを行うこと。

(4) 報告事項

- a 指定管理者は、屋外施設等保守管理業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた当該業務の実施体制、本施設の引渡日前の準備期間から事業期間終了日までの業務工程（屋外施設別の点検及び保守等の時期など屋外施設等保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、業務計画（屋外施設別の保守管理業務の実施方法を記載した計画）、屋外施設等の長期修繕計画等を示した

屋外施設等保守管理業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。

- b 指定管理者は、屋外施設等保守管理業務の着手日の前日までに、屋外施設等保守管理業務総合計画書に基づいた屋外施設等保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

また、最初の屋外施設等保守管理業務年間計画書は、屋外施設等保守管理業務に着手してから最初の事業年度末日までの期間を対象とし、以後、毎事業年度末日までに翌事業年度を対象とした屋外施設等保守管理業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。

- c 指定管理者は、屋外施設等保守管理業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、屋外施設等保守管理業務の実施内容とともに点検、修繕、更新（補充）、故障、事故等の内容及び結果（修繕等に係る工事写真及び法令点検等の結果、検査済証等）を示した屋外施設等保守管理業務年間報告書を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。以後、各事業年度を対象とした屋外施設等保守管理業務年間報告書を作成し、毎事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。

- d 指定管理者は、事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、事業期間の終了後においても屋外施設等保守管理業務を効率的かつ効果的に実施するための業務仕様書及び業務マニュアルを作成し、本市に提出すること。

- e 指定管理者は、事業期間の終了日の翌日から7日以内に次の成果物を、本市に提出すること。

(a) 施設管理用図面(屋外施設等保守管理業務における変更が全て反映されたもので、建築物保守管理業務における成果物及び建築設備保守管理業務における成果物である施設管理用図面と共通)

(b) 施設管理用台帳(屋外施設等の部位別に屋外施設等保守管理業務における変更の全てを記録したもので、建築物保守管理業務における成果物及び建築設備保守管理業務における成果物である施設管理用台帳と共通)

オ 清掃業務

(ア) 業務内容

- a 本施設の美観と衛生的な環境を維持し、本施設を安全かつ快適に利用できるようにするように清掃すること。
- b 本施設において、ごみ、ほこり、汚れが無い状態を維持し、本施設の機能及び性能の劣化や不具合（排水口のごみ詰まり等）を防止するように清掃すること。
- c 本施設の清潔な環境を維持し、カビの繁殖、細菌類の増殖、においの発生がないように努めるように清掃すること。
- d 清掃の必要が生じた場合に速やかに対応すること。
- e 本施設の各部の状態に応じた適切な頻度及び方法で清掃するなど、日常清掃、定期清掃、特別清掃等により計画的に清掃すること。
- f 清掃に使用する用具、機材及び資材等は、常に清潔に保つとともに整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令等に準拠して厳重に管理すること。
- g 本施設の安全かつ快適な利用を損なうような害虫、害鳥及び害獣の防除を行うこと。
- h 関係法令等に従い、本施設内において発生するごみ等の廃棄物を収集、運搬及び処理すること。

(イ) 報告事項

- a 指定管理者は、清掃業務の着手日の前日までに計画提案に基づいた当該業務の実施体制、本施設の引渡日から事業期間終了日までの業務工程（清掃業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）、業務計画（日常清掃、定期清掃、特別清掃等の実施方法を記載した計画）等を示した清掃業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。
- b 指定管理者は、清掃業務の着手日の前日までに清掃業務総合計画書に基づいた清掃業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
また、最初の清掃業務年間計画書は、清掃業務の着手日から最初の事業年度末日までを対象とし、以後、毎事業年度末日までに翌事業年度を対象とした清掃業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
- c 指定管理者は、清掃業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、清掃業務の実施内容を示した清掃業務年間報告書を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。以後、各事業年度を対象とした清掃業務年間報告書を作成し、毎事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。
- d 指定管理者は、事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、

事業期間の終了後においても清掃業務を効率的かつ効果的に実施するための業務仕様書及び業務マニュアルを作成し、本市に提出すること。

カ 警備業務

(ア) 業務内容

- a 警備業務は、365日24時間対応（防災諸設備及び各種警報機器等のセンター監視を含む。）とすること。
- b 防災設備及び各種警報機器等の管理を行い、日頃から警報の不発信等の未然防止を図ること。
- c 火災等の緊急時には、適切な初期対応をとるとともに、関係諸機関への通報・連絡等を行うこと。
- d 関係者不在時の施設警備（緊急時に30分以内で現場に到着できる体制の整備を含む。）を行うこと。

(イ) 報告事項

- a 指定管理者は、警備業務の着手日の前日までに計画提案に基づいた当該業務の実施体制、本施設の引渡日前の準備期間から事業期間終了日までの業務工程（警備業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）及び業務計画書（緊急時の対応等を含む実施内容等を記載した計画書）等を示した警備業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。
- b 指定管理者は、警備業務の着手日の前日までに、警備業務総合計画書に基づいた警備業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
また、最初の警備業務年間計画書は、警備業務の着手日から最初の事業年度末日までを対象とし、以後、毎事業年度末日までに翌事業年度を対象とした警備業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
- c 指定管理者は、警備業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、警備業務の実施内容を示した警備業務年間報告書を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。以後、各事業年度を対象とした警備業務年間報告書を作成し、毎事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。
- d 指定管理者は、事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、事業期間の終了後における警備業務を効率的かつ効果的に実施するための業務仕様書及び業務マニュアルを作成し、本市に提出すること。

(3) 施設運營業務

指定管理者は、施設運營業務の成果として、本施設の引渡日の翌日から事業期間の終了日までの期間にわたり、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいた施設利用者に対するサービスを提供すること。

このため、指定管理者は、次の夏期の屋外プール利用の営業、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業、貸切利用の営業、自主事業、利便機能営業に関する事項の全てを満たし、報告事項に示す内容を本市に報告すること。

また、指定管理者は、施設運営企業が的確に業務を実施するように業務管理を行うものとし、施設整備業務及び施設管理業務との調整も含めて各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

ア サービス提供の方針

指定管理者は本施設においてスポーツ、レクリエーション等の振興を図り、市民の心身の健全な発達に寄与するため、遊泳の機会、健康増進の機会及びスポーツ振興等の機会の提供を行うものとする。

イ サービス提供の対象

指定管理者は、本施設の利用者の居住地、年齢に関わらず本施設における全てのサービスの提供を行うものとする。ただし、本市の公の施設であることをふまえ、市内在住者の利用料金と市外在住者の利用料金を分けて設定できるものとする。

ウ サービス提供の期間

指定管理者は、本施設の利用者向けのサービスについて、原則として次の期間等を参考とした上で、計画提案及び利用状況をふまえ、利用時間、営業期間及び休館日を提案し、本市の承認を得るものとする。

(ア) 夏期の屋外プール利用の営業

- a 利用時間は、午前9時から午後5時。
- b 営業期間は、7月から9月までの間で期間中は無休。

(イ) 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業

- a 利用時間は、午前9時から午後9時。
- b 営業期間は、夏期の屋外プール利用の営業期間以外。
- c 休館日は、指定管理者からの提案をふまえ、市長が定める。

エ 夏期の屋外プール利用の営業

(ア) 利用受付

- a 屋外プール利用の利用受付体制については、指定管理者が自らの営業方法、需要の動向、類似施設の状況等を勘案し、適切と思われる利用受付体制を設定すること。
- b 電話等での各種の問合せに対して適切な対応を行うこと。
- c 施設見学者に対して適切な対応を行うこと。
- d 本施設に関するホームページを開設するなどして、施設の利用状況や催事情報等を知らせる情報提供を行うこと。
- e 本施設の受付場所付近において掲示板や案内表示板等を設けるなどして、施設の利用方法、料金体系、当日の利用状況、催事情報などの情報提供を行うこと。
- f 高齢者及び身障者で介助を必要とする利用者については、円滑な施設利用が可能なように適切な受付対応を行うこと。

(イ) プールの監視

- a プールの水域をくまなく監視する監視員を配置すること。
- b 緊急時に対処することができる応急医務の訓練を受けた医務員をプールサイド等の適当な位置に相当数配置すること。なお、医務員については応急医務の訓練を受けているなど緊急時に適切に対処できる能力を有する者とする。
- c 利用者への注意事項、利用時間、プールの見取り図等を利用者の見やすい場所に掲示するなど、利用案内に関する情報提供を行うこと。
- d 遊泳を通じて人から人へ感染するおそれのある感染症にかかっている者、泥酔者及び他の利用者に迷惑を及ぼすおそれがあることが明らかである者には、遊泳をさせないこと。また、単独でプールの利用が困難な者には付添者を求めること。
- e 複数のプールが設置されているなどにより、幅広い年齢層による利用や多様な利用形態が見込まれる場合は、事故防止のため、プールサイド等を利用形態に応じて区画区分して利用させること。

(ウ) プール等の水質管理

- a 遊泳用プールの衛生基準に基づいて管理責任者、衛生管理者を配置すること。なお、衛生管理者はプールにおける安全及び衛生についての知識及び技能を有する者とする。管理責任者と衛生管理者を同一の者が兼ねることとしても差し支えないものとする。
- b プール日誌を作成し、利用時間、気温又は室温、水温、新規補給水、水質検査結果、設備の点検及び整備の状況、利用者数、事故の状況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。

- c 指定管理者は、監督、測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善又は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、P F I 事業者における総括責任者及び本市に報告すること。
 - d 常にプール水の消毒を行い、プール水の管理を行うこと。また、遊離残留塩素濃度がプール内で均一になるように管理すること。プール水の温度は、利用者が快適に利用できるよう適切な水温管理を行い、温度が均一になるよう配慮すること。
 - e 浮遊物等汚染物質を除去することにより、プール水を遊泳用プールの衛生基準に定める水質に保つこと。また、新規補給水量及び時間あたり循環水量を常に把握すること。また、利用者が多数である場合等、汚染負荷量が大きい場合には、水質検査の回数を適宜増やすこと。なお、水質検査の試料採水地点は、矩形プールではプール内の対角線上におけるほぼ等間隔の位置3箇所以上の水面下20cm及び循環ろ過装置の取入口付近を原則とすること。その他のプールでは、これに準じ、プール形状に応じた適切な地点とすること。
 - f 利用者に、遊泳前にシャワー等による身体の洗浄を十分に行わせ、排便等によりプールサイドを離れた場合も同様とすること。また、唾液やたんを遊泳中に処理するためのオーバーフロー溝を設けている場合を除き、オーバーフロー水に唾液やたん等を吐かせないこと。
 - g 利用者の衣類及び携帯物が安全かつ衛生的に保管できるように管理すること。また、水着その他直接肌に接するもので利用者に貸与するものは、予め消毒し、清潔にしておくこと。不特定多数の者が使用するものについても、必要な衛生的管理を行うこと。
- (エ) その他
- a 急病等への対応として、指定管理者は、本施設の利用者の急な病気、けが等に対応できるように事務室等に簡易な薬品等の用意を行うとともに、緊急時には的確な対応を行うこと。
 - b 災害時の対応として、指定管理者は、必要に応じて本施設の利用者の安全を確保し、適切な誘導等を行うこと。

オ 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業

- a 指定管理者は、屋外プール利用の営業期間外の特に土休日などにおいてできる限り、プールサイドのスペースを利用するなどしてスポーツ・レクリエーション利用の営業ができるものとし、その内容及び方法については計画提案によるものとする。

なお、これまでの本牧市民プールにおいては、プールサイドを利用してインラインスケートによる利用の営業を行っており、横浜市民プールにおいても夏期以外は屋外テニスコートによる利用の営業を行っていることなども参考とする。

カ 貸切利用の営業

- a 指定管理者は、期間及び時間を区切って本施設の貸切利用の営業ができるものとし、その内容及び方法については計画提案によるものとする。

キ 自主事業

- a 指定管理者は、期間及び時間を区切って自らが本施設を貸切利用した上でイベント等を開催することができるものとし、その内容及び方法については計画提案によるものとする。

ク 利便機能営業

- a 利便機能営業者は、本施設の利用者の利便に資する飲食販売（軽食等）及び物品（水着、ゴーグル、用具等）の販売又はレンタルサービス等の提供を行うこととし、その具体的な商品の種類及び提供方法（店舗設置、自動販売機の設置等）については計画提案によるものとする。

- b 利便機能営業は、夏期の屋外プール利用の営業日及び営業時間内は営業を行うこと。

ケ 報告事項

- a 指定管理者は、施設運營業務の着手日の前日までに、計画提案に基づいた当該業務の実施体制、本施設の引渡日から事業期間終了日までの業務工程（施設運營業務の管理に必要な事項を記載した工程）、営業計画（夏期の屋外プール利用の営業、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業、貸切利用の営業、自主事業、利便機能営業の実施方法等を記載した計画書）等を示した施設運營業務総合計画書を作成し、本市に提出すること。
- b 指定管理者は、施設運營業務の着手日の前日までに、施設運營業務総合計画書に基づいた施設運營業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
また、最初の施設運營業務年間計画書は、施設運營業務の着手日から最初の事業年度末日までを対象とし、以後、毎事業年度末日までに翌事業年度を対象とした施設運營業務年間計画書を作成し、本市に提出すること。
- c 指定管理者は、施設運營業務の着手日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、施設運營業務の実施内容等を示した施設運營業務年間報告書を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。以後、各事業年度を対象とした施設運營業務年間報告書を作成し、毎事業年度末日の翌日から7日以内に本市に提出すること。
なお、施設運營業務年間報告書に示す営業実績に係るデータ等については、必要に応じて随時本市へ情報提供できるようにすること。
- d 指定管理者は、事業期間の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、事業期間の終了後においても施設運營業務を効率的かつ効果的に実施するための業務仕様書及び業務マニュアルを作成し、本市に提出すること。

4 付帯事業に関する事項

付帯事業者は、選定事業の用途又は目的を妨げず、かつ、選定事業の目的を効果的に達成するために、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいて付帯事業者自らの費用と責任において独立採算により付帯事業を実施すること。

また、付帯事業者は、付帯事業に関する事業リスクが選定事業に及ばないようにしなければならないものとする。

ア 事業内容

- (7) 民間収益施設については、本牧市民プールを魅力ある市民利用施設とすること
に資するスポーツ・レクリエーションの用に供する施設や、又は本牧市民プール
周辺の地域におけるまちづくりに資する生活利便の用に供する施設などとし、
次に掲げる用に供する施設しないこと。
 - a 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122
号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊
営業その他これらに類する営業の用に供する施設
 - b 神社、寺院、教会等の宗教法入法（昭和 26 年法律第 126 号）第 2 条に定める
宗教団体の礼拝の施設
 - c 自動車教習所、工場、倉庫等
 - d 住宅又は事務所の用途の床面積が過半となる施設
- (4) 付帯事業者は、P F I 事業契約の締結日から公有地貸付契約に定める貸付期間
終了日までにおいて、民間収益施設の経営管理業務、施設整備業務、施設管理
業務及び施設運営業務を自らの責任と費用負担により行うこと。
- (5) 付帯事業者は、付帯事業を実施するために必要な一切の許認可の取得又は届出
の提出を行うこと。
- (エ) 民間収益施設の営業は、遅くとも本施設の営業が開始される日から行うこと。
- (オ) 付帯事業者は、民間収益施設に関する施設整備業務、施設管理業務及び施設運
営業務について、本施設及び提供公園に関する施設整備業務、本施設に関する
施設管理業務及び施設運営業務と連携して実施することにより双方において効
率的かつ効果的に実施できるように工夫すること。
- (カ) 付帯事業者は、公有地貸付契約に定める貸付期間終了日まで民間収益施設の
営業を終了し、民間収益施設を解体撤去した上で付帯事業用地を更地にして本
市に返還すること。

イ 報告事項

(ア) 付帯事業者は、付帯事業の着手日の前日までに、計画提案に基づいた当該事業の実施体制、事業着手から公有地貸付契約に定める貸付期間終了日までの事業工程（付帯事業の管理に必要な事項を記載した工程）、付帯事業に関する業務の実施方法等を示した付帯事業総合計画書を作成し、本市に提出すること。

(イ) 付帯事業者は、民間収益施設の営業開始日の前日までに、付帯事業総合計画書に基づいた付帯事業年間営業計画書を作成し、本市に報告すること。

また、最初の付帯事業年間営業計画書は、民間収益施設の営業開始日から最初の事業年度末日までを対象とし、以後、毎事業年度末日までに翌事業年度を対象とした付帯事業年間営業計画書を作成し、本市に提出すること。

(ウ) 付帯事業者は、民間収益施設による営業開始日から最初の事業年度末日までの期間を対象として、民間収益施設に関する営業実績を示した付帯事業年間営業報告書を作成し、最初の事業年度末日の翌日から7日以内に本市に報告すること。以後、各事業年度を対象とした付帯事業年間営業報告書を作成し、毎事業年度末日の翌日から7日以内に本市に報告すること。

なお、付帯年間営業報告書に示す営業実績に係るデータ等については、必要に応じて随時本市へ情報提供できるようにすること。

添付資料一覧

- 資料 1 本事業の実施に関して遵守すべき法令等
- 資料 2 本事業の実施に関して参考とする適用基準等
- 資料 3 敷地測量図
- 資料 4 地盤調査結果
- 資料 5 敷設状況図
- 資料 6 本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見

資料1 本事業の実施に関して遵守すべき法令等

番号	法令等
1	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)
2	地方自治法(昭和22年法律第67号)
3	スポーツ基本法(平成23年法律第78号)
4	都市計画法(昭和43年法律第100号)
5	建築基準法(昭和25年法律第201号)
6	道路法(昭和27年法律第180号)
7	駐車場法(昭和32年法律第106号)
8	水道法(昭和32年法律第177号)
9	下水道法(昭和33年法律第79号)
10	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)
11	建設業法(昭和24年法律第100号)
12	建築士法(昭和25年法律第202号)
13	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)
14	景観法(平成16年法律第110号)
15	屋外広告物法(昭和24年法律第189号)
16	文化財保護法(昭和25年法律第214号)
17	環境基本法(平成5年法律第91号)
18	廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)
19	騒音規制法(昭和43年法律第98号)
20	振動規制法(昭和51年法律第64号)
21	水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)
22	土壤汚染対策法(平成14年法律第53号)
23	地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号)
24	大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)
25	悪臭防止法(昭和46年法律第91号)
26	国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(平成12年法律第100号)
27	資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)
28	エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号)
29	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)
30	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(平成23年法律第108号)

番号	法令等
31	電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
32	電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
33	電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
34	消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
35	警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
36	労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
37	労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
38	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（昭和 60 年法律第 88 号）
39	食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
40	食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 号）
41	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）
42	健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）
43	個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
44	会社法（平成 17 年法律第 86 号）
45	建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
46	障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）
47	災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）
48	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号。以下「土砂災害防止法」という。）
49	神奈川県海水浴場等に関する条例（昭和 34 年神奈川県条例第 4 号）
50	横浜市スポーツ施設条例（平成 10 年横浜市条例第 18 号）
51	横浜市の休日を守る条例（平成 3 年横浜市条例第 54 号）
52	横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成 12 年横浜市条例第 1 号）
53	横浜市個人情報の保護に関する条例（平成 17 年横浜市条例第 6 号）
54	横浜市福祉のまちづくり条例（平成 24 年横浜市条例第 90 号）
55	横浜市食品衛生法に基づく公衆衛生上講ずべき措置の基準に関する条例（平成 17 年横浜市条例第 64 号）
56	横浜市環境影響評価条例（環境アセスメント）（平成 22 年横浜市条例第 46 号）
57	横浜市環境の保全及び創造に関する基本条例（平成 7 年横浜市条例第 17 号）
58	横浜市生活環境の保全等に関する条例（平成 14 年横浜市条例第 58 号）
59	横浜市廃棄物等の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成 4 年横浜市条例第 44 号）
60	横浜市中心小企業振興基本条例（平成 22 年横浜市条例第 9 号）

番号	法令等
61	横浜市自転車駐車場等の附置等に関する条例（平成 30 年横浜市条例第 3 号）
62	横浜市下水道条例（昭和 48 年横浜市条例第 37 号）
63	緑の環境をつくり育てる条例（昭和 48 年横浜市条例第 47 号）
64	横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）
65	横浜市屋外広告物条例（平成 23 年横浜市条例第 23 号）
66	横浜市駐車場条例（昭和 38 年横浜市条例第 33 号）
67	横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例（景観条例）（平成 18 年横浜市条例第 2 号）
68	横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成 16 年横浜市条例第 3 号）
69	横浜市建築基準条例（昭和 35 年横浜市条例第 20 号）
70	横浜市建築基準条例及び同解説（平成 30 年 9 月版横浜市）
71	横浜市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（平成 29 年横浜市規則第 38 号）
72	横浜市火災予防条例（昭和 48 年横浜市条例第 70 号）
73	横浜市災害時における自助及び共助の推進に関する条例（平成 25 年横浜市条例第 30 号）
74	横浜市震災対策条例（平成 25 年横浜市条例第 4 号）
75	横浜市文化財保護条例（昭和 62 年横浜市条例第 53 号）
76	横浜市建築基準法取扱基準集（平成 30 年 9 月版横浜市）
77	横浜市建築基準法施行細則（昭和 38 年横浜市規則第 13 号 平成 30 年 9 月 25 日最終改正）
78	横浜市電気工作物保安規程（昭和 48 年横浜市通達第 33 号）
79	その他本事業の実施に関連する法令等

資料2 本事業の実施に関して参考とする適用基準等

注. 備考欄に「※」印がある適用基準等については遵守しなければならないものとする。

番号	適用基準等	備考
1	営繕事業のプロジェクトマネジメント要領（平成25年国営整第183号）	
2	官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン（平成27年国営整第263号 国営設第138号）	
3	官庁施設の基本的性能基準（平成25年国営整第197号国営設第134号）	
4	官庁施設の総合耐震耐津波計画基準（平成25年3月国営計第126号国営整第198号国営設第135号）	
5	官庁施設の環境保全性基準（平成29年改定版）	
6	官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（平成18年国営整第157号国営設第163号）	
7	官庁施設の防犯に関する基準（平成21年国営設第27号）	
8	建築設計基準（平成26年国営整第245号）	
9	建築設計基準の資料（平成27年国営整第266号）	
10	建築構造設計基準（平成30年国営整第25号）	
11	建築構造設計基準の資料（平成30年国営整第25号）	
12	構内舗装・排水設計基準（平成27年国営整第297号）	
13	構内舗装・排水設計基準の資料（平成27年国営整第298号）	
14	建築工事標準詳細図（平成28年国営整第304号）	
15	建築設備計画基準（平成30年国営設第133号）	
16	建築設備設計基準（平成30年国営設第134号）	
17	雨水利用・排水利用設備計画基準（平成28年国営設第216号）	
18	官庁施設におけるクールビズ/ウオームビズ空調システム導入ガイドライン（平成21年7月国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課）	
19	非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）（2013年10月国土交通省住宅生産課）	
20	建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（国土交通省告示第489号）	
21	木造計画・設計基準（平成29年国営整第243号）	
22	木造計画・設計基準の資料（平成29年国営整第244号）	
23	公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（平成28年国営整第61号）	
24	公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（平成28年国営設第185号）	
25	公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（平成28年国営設第185号）	

注. 備考欄に「※」印がある適用基準等については遵守しなければならないものとする。

番号	適用基準等	備考
26	公共建築木造工事標準仕様書（平成 28 年国営整第 6 号）	
27	公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（平成 28 年国営設第 190 号）	
28	公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（平成 28 年国営設第 190 号）	
29	公共建築工事積算基準（平成 28 年国営積第 18 号）	
30	公共建築工事標準単価積算基準（平成 30 年国営積第 18 号）	
31	公共建築数量積算基準（平成 29 年国営積第 29 号）	
32	公共建築設備数量積算基準（平成 29 年国営積第 29 号）	
33	公共建築工事共通費積算基準（平成 28 年国営積第 18 号）	
34	公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）（平成 30 年国営積第 18 号）	
35	公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）（平成 30 年国営積第 18 号）	
36	公共建築工事見積標準書式（建築工事編）（平成 30 年国営積第 18 号）	
37	公共建築工事見積標準書式（設備工事編）（平成 30 年国営積第 18 号）	
38	公共建築工事積算基準等資料（平成 30 年国営積第 19 号）	
39	敷地調査共通仕様書（平成 27 年国営整第 173 号）	
40	公共建築設計業務委託共通仕様書（平成 21 年国営整第 173 号）	
41	官庁施設の設計業務等積算基準（平成 28 年国営整第 237 号）	
42	官庁施設の設計業務等積算要領（平成 29 年国営整第 239 号）	
43	建築工事監理業務委託共通仕様書（平成 27 年国営整第 172 号）	
44	建築工事安全施工技術指針（平成 27 年国営整第 216 号）	
45	地方整備局営繕工事監督技術基準（案）（平成 29 年国営整第 241 号）	
46	地方整備局営繕工事検査基準（案）（平成 29 年国営設第 167 号）	
47	地方整備局営繕工事技術検査基準（案）（平成 29 年国営設第 168 号）	
48	地方整備局営繕工事既済部分出来高算出要領（案）（平成 29 年国営整第 236 号国営設第 166 号）	
49	建築工事設計図書作成基準（平成 28 年国営整第 62 号）	
50	建築工事設計図書作成基準の資料（平成 28 年国営整第 62 号）	
51	建築設備工事設計図書作成基準（平成 30 年国営設第 157 号）	
52	営繕工事写真撮影要領（平成 28 年国営整第 305 号）	
53	建築物等の利用に関する説明書作成の手引き（本編）（平成 28 年国営保第 36 号）	
54	建築物等の利用に関する説明書作成の手引き（防災編）（平成 28 年国営保第 36 号）	
55	営繕工事電子納品要領（平成 30 年国営施第 23 号）	

注. 備考欄に「※」印がある適用基準等については遵守しなければならないものとする。

番号	適用基準等	備考
56	建築設計業務等電子納品要領（平成 30 年国営施第 23 号）	
57	官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン【営繕工事編】（平成 30 年国営施第 23 号）	
58	官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン【営繕業務編】（平成 30 年国営施第 23 号）	
59	建築保全業務共通仕様書（平成 30 年国営保第 22 号）	
60	建築保全業務積算基準（平成 30 年国営保第 23 号）	
61	建築保全業務積算要領（平成 30 年国営保第 26 号）	
62	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（平成 24 年国営保第 38 号）	
63	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（平成 17 年国営保第 48 号）	
64	建設工事公衆災害防止対策要綱建築工事編（平成 5 年建設省経建第 1 号）	
65	建設リサイクルガイドライン（平成 14 年国管技第 41 号国管総務第 123 号国営計第 25 号国総事第 20 号）	
66	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等について（厚生労働省通知平成 14 年医薬発第 0207002 号）	
67	建築設備耐震設計・施工指針 2014 年版（一般財団法人日本建築センター）	
67	建築工事監理指針（平成 28 年版（上巻）一般社団法人公共建築協会）	
68	建築工事監理指針（平成 28 年版（下巻）一般社団法人公共建築協会）	
69	電気設備工事監理指針（平成 28 年版一般社団法人公共建築協会）	
70	機械設備工事監理指針（平成 28 年版一般社団法人公共建築協会）	
71	昇降機技術基準の解説 2016 年版（一般社団法人日本建築設備・昇降機センター・一般社団法人日本エレベーター協会）	
72	昇降機技術基準の解説 2016 年版 追補版（一般社団法人日本建築設備・昇降機センター・一般社団法人日本エレベーター協会）	
73	遊戯施設技術基準の解説 2018 年版（一般社団法人日本建築設備・昇降機センター・一般社団法人日本アミューズメントマシン協会）	
74	昇降機・遊戯施設定期検査業務基準書 2017 年版（一般社団法人日本建築設備・昇降機センター）	
75	「遊戯施設の維持保全計画書」及び「遊戯施設の運行管理規程」の作成手引き（一般社団法人日本建築設備・昇降機センター）	
76	ウォータースライド（遊戯施設）の運行維持管理・設計の手引き 2008 年	

注. 備考欄に「※」印がある適用基準等については遵守しなければならないものとする。

番号	適用基準等	備考
	(平成 20 年版) (日本ウォータースライド安全協会)	
77	遊具の安全に関する規準 (2014 年一般社団法人日本公園施設業協会)	
78	遊戯施設におけるエア遊具の事故等の防止に関する周知について (依頼) (消費者庁通知平成 28 年消安全第 210 号)	
79	プールの安全標準指針 (平成 19 年 3 月文部科学省・国土交通省)	
80	都市公園における遊具の安全確保に関する指針 (改訂第 2 版) (平成 26 年 6 月国土交通省)	
81	都市公園における遊具の安全確保に関する指針 (別編: 子どもが利用する 可能性のある健康器具系施設) (平成 26 年 6 月国土交通省)	
82	遊泳用プールの衛生基準 (厚生労働省通知平成 19 年健発第 0528003 号)	
83	商業施設内の遊戯施設の安全に関するガイドライン (Ver. 1.0) (2016 年 6 月経済産業省)	
84	水泳プール総合ハンドブック (公益社団法人日本プールアメニティ協会)	
85	自転車等駐車場の整備のあり方に関するガイドライン (第 2 版) (平成 28 年 9 月国土交通省都市局街路交通施策課)	
86	駐車場設計・施工指針同解説 (1992 年 11 月公益社団法人日本道路協会)	
87	その他本事業の実施に関連する建築学会又は団体等の基準・指針等	
88	横浜市建築構造設計指針 (2003 年)	
89	公共建築物構造設計の用途係数基準 (横浜市建築局)	※
90	横浜市の公共建築物における環境配慮基準 (平成 26 年 12 月 4 日制定 平 成 28 年 4 月 1 日改正)	※
91	横浜市建築局建築設計委託業務共通仕様書	
92	横浜市建築局建築工事監理委託業務共通仕様書	
93	建築工事特則仕様書 (平成 30 年 6 月横浜市建築局)	
94	電気設備工事特則仕様書 (平成 30 年 6 月横浜市建築局)	
95	機械設備工事特則仕様書 (平成 30 年 6 月横浜市建築局)	
96	電気設備工事施工マニュアル (平成 29 年版) (一般社団法人横浜市電設協 会)	
97	機械設備工事施工マニュアル (平成 29 年版) (一般社団法人神奈川県空調 衛生工業会)	
98	横浜市公共建築物シックハウス対策ガイドライン (平成 16 年 4 月 7 日制 定、平成 24 年 4 月 6 日一部改正)	
99	横浜市建築局所管工事揮発性有機化合物 (VOC) 等の室内濃度測定マニ	※

注. 備考欄に「※」印がある適用基準等については遵守しなければならないものとする。

番号	適用基準等	備考
	ユアル	
100	本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領（平成 30 年 4 月 1 日直近改訂施行横浜市）	
101	横浜市グリーン購入の推進に関する基本方針（平成 14 年横浜市）	
102	横浜市グリーン購入の推進を図るための調達方針（平成 30 年度横浜市）	
103	横浜市地球温暖化対策実行計画（平成 30 年 10 月横浜市）	
104	横浜市土木工事共通仕様書（平成 30 年 7 月改定横浜市）	
105	横浜市の公共建築物における木材の利用の促進に関する方針（平成 26 年 4 月横浜市）	※
106	横浜市の公共建築物における木材の利用の促進に関するガイドライン（平成 28 年 4 月横浜市）	
107	公共建築物省エネルギー運用改善指針（第 5 版）（平成 29 年 3 月横浜市建築局）	
108	建築工事積算要領（平成 25 年 5 月横浜市建築局公共建築部）	
109	電気設備工事積算要領（平成 27 年 5 月横浜市建築局公共建築部） 電気設備工事積算要領	
110	機械設備工事積算要領（平成 25 年 5 月横浜市建築局公共建築部）	
111	建築工事積算マニュアル（平成 28 年 5 月横浜市建築局）	
112	消防用設備等設置規則事務審査基準（平成 30 年 3 月 27 日現在横浜市消防局）	
113	津波からの避難に関するガイドライン《第 3 版》（平成 25 年 3 月横浜市危機管理室）	
114	横浜市景観計画（平成 25 年 11 月横浜市）	
115	横浜市公共事業景観ガイドライン（平成 26 年 3 月横浜市都市整備局）	
116	横浜市公共サインガイドライン（平成 30 年 3 月改訂版）（横浜市都市整備局景観調整課）	
117	個人情報取扱特記事項（平成 27 年 10 月横浜市市民局）	
118	横浜市受水槽施設事前指導に関する要綱（平成 23 年横浜市健生活第 196 号）	
119	横浜市指定管理者制度運用ガイドライン【第 11 版】（平成 30 年 4 月横浜市）	
120	都市計画法による開発許可の手引（平成 30 年 4 月横浜市建築局）	※
121	風致地区の手引（平成 26 年 4 月横浜市建築局）	※

注. 備考欄に「※」印がある適用基準等については遵守しなければならないものとする。

番号	適用基準等	備考
122	横浜市斜面地建築物技術指針（平成4年4月横浜市建築局建築審査課監修）	
123	横浜市防災計画 震災対策編（平成30年1月修正横浜市防災会議）	
124	横浜市防災計画 風水害等対策編（平成28年1月修正横浜市防災会議）	
125	横浜市防災計画 都市災害対策編（平成29年1月修正横浜市防災会議）	
126	横浜市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル（平成25年改正版横浜市健康福祉局）	
127	給水装置工事設計・施工指針（平成30年4月改訂横浜市水道局）	
128	横浜市排水設備要覧（平成29年度改正版横浜市環境創造局）	
129	横浜市スポーツ推進計画（中間見直し）（平成30年3月横浜市）	
130	横浜市一般廃棄物処理基本計画（平成23年1月横浜市）	
131	横浜市屋外広告物条例のてびき 屋外広告物の許可編（横浜市都市整備局景観調整課）	
132	第4次横浜市男女共同参画行動計画（平成28年3月横浜市）	
133	横浜市公共施設管理基本方針（平成27年3月横浜市）	
134	その他本事業の実施に関連する要綱・基準等	

資料 3 敷地測量図（別紙参照）

資料 4 地盤調査結果 (別紙参照)

資料 5 敷設状況図（別紙参照）

資料6 本牧市民プール建て替えについての意見交換会でいただいた、主なご意見

(平成30年5月19日(土) 14:00~15:00、16:30~17:30 計50人程度参加)

<屋外プール：施設>

- ・本牧市民プールに接している崖は、浮世絵などにも示されているような歴史的景観でもあり、そのような景観に配慮した整備
- ・本牧市民公園や、三溪園、八聖殿などと一体でまちづくりの観点から考えるべき。
- ・メンテナンスに時間と費用がかからないシンプルな施設
- ・(子供達の意見) 流れるプール、大きな噴水(既存のプールにあるもの)
- ・リラクゼーション施設などを設けて、小さい子供を遊ばせておきながら大人もゆっくりできるような施設
- ・(埋め立てられた海の代替機能ということから、) 海水プール
- ・飛び込み台のあるプール
- ・イベントスペースとして活用できればよいと思う。(水を抜いたプール施設等を利用した脱出ゲーム)
- ・滑ると音が鳴る(滑る速度によって音が変わるなど) スライダー
- ・床に足跡などが示されていると面白い。
- ・(雨の日にも利用できるようにするために) 簡易な屋根などを設けて楽しめるような工夫
- ・フィギュアスケートなども楽しめるとよいと思う。
- ・脱水機

<屋外プール：施設以外の事項>

- ・営業時間も9時から17時というのではなく、もう少し長く営業して欲しい。
- ・土曜の夜など、プールサイドでカクテルパーティなどの一時的なイベントが開けるとよいのではないかと。(プール内の照明により環境演出)
- ・民間収益施設と連携した貸し切り利用などにも対応できるとよいと思う。
- ・プールの入場券とバスの乗車券のセット販売
- ・周辺にある公園との連携
- ・駅との間でシャトルバスが運行されていればよい。

<屋外プール以外の施設>

- ・飲食サービスの充実
- ・駐車場をしっかりと増やして欲しい。
- ・近隣に住む者としては、BBQコーナーなどの利用により煙等の影響を受けるようなことがあると困る。

- ・(通年で水に親しむため、また、スイミングプール需要が大きいため、) 屋内プール
- ・漁業組合と協力して地の魚を展示するような小さな水族館機能
- ・スケートボードを楽しめるような場所
- ・ゴルフ練習場
- ・子供や若い人だけでなく、高齢者が体を動かせるようなダンスやフィットネスなどの施設
- ・ヨガや砂風呂

以上

