

# サンセットの丘ホテル建設・運営事業

添付資料①

要求水準書

令和4年9月

鹿児島県長島町

(目次)

<b>I</b>	<b>要求水準の位置づけ</b>	1
<b>II</b>	<b>基本的な考え方</b>	1
1	本事業の基本コンセプト	1
2	施設の事業区分	2
3	業務の範囲	2
<b>III</b>	<b>設計・建設工事業務に関する事項</b>	
1	業務実施に係る条件等	3
2	業務の内容	4
3-1	要求水準(施設)	4
(ア)	施設計画	4
(イ)	外構計画	7
(ウ)	交通計画	7
(エ)	地元関係	7
3-2	要求水準(業務)	
(ア)	事前調査業務	8
(イ)	施設整備及び外構に係る設計・その他関連業務	8
(ウ)	手続き書類	8
(エ)	設計図書	8
(オ)	業務の進捗管理	9
(カ)	設計変更への対応	9
(キ)	施設整備及び外構に係る建設工事・その他関連業務	9
<b>IV</b>	<b>工事監理業務に関する事項</b>	
1	業務実施に係る条件等	10
2	業務の内容	10
3	要求水準	10
<b>V</b>	<b>運営管理業務に関する事項</b>	
1	業務実施に係る条件等	10
2	業務の範囲	11
3	要求水準	11
(ア)	開館準備に関する業務	11
(イ)	施設等の運営に関する業務	11
(ウ)	施設及び設備の維持管理及び修繕に関する業務	12
(エ)	備品等維持管理業務	15
(オ)	総括責任者及び業務責任者の業務	15
(カ)	その他の業務	15

## I 要求水準書の位置づけ

本町は、大型宿泊施設の設計・建設・運営管理に対し、民間事業者の能力を積極的に活用し、利用者のニーズに応じた柔軟なサービスと効率的な運営を目指すこととし、機能的な施設の建設を行うこととしている。

本要求水準書は、サンセットの丘ホテル建設・運営事業（以下「本事業」という。）の設計業務、工事監理業務及び建設工事業務・運営管理を一括して行う事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、本事業に参加する者に交付するものである。本要求水準書及び「選定基準」「様式集」は、募集要項と一体のものとする（以下「募集要項等」という。）

## II 基本的な考え方

### 1 本事業の基本コンセプト

本事業の施設整備、運営にあたっては、関係法令等を遵守しながら、以下のコンセプトに基づき実施するものとする。

#### (1) 町内他事業者との共存共栄による地域全体の活性化を牽引する施設づくり

本事業は、既存の宿泊関連事業者との共存共栄が可能な、相互連携による相乗効果を生み出す施設づくりが必要である。そのため、既存宿泊施設との差別化を図ったサービス展開とともに、町内の観光産業や農林水産業等の多様な分野の事業者と連携しながら、地域全体の経済の活性化を牽引する施設づくりを目指すものとする。

#### (2) 地域資源を最大限に生かした個性的で魅力的な施設づくり

本町は、豊かな自然環境や新鮮な食材、豊富な農林水産物等多様な地域資源に恵まれた地域である。町の北部は長島雲仙天草国立公園の一部で風光明媚である。

平成 19 年には景観条例を制定し、景観の整備と花フェスタや造形美術展に代表される数多くのイベントを開催するなど、観光資源の整備に注力している。このことにより、年々交流人口が増加し成果が見え始めている。本事業により宿泊型観光の推進を図るとともに、夕日、温泉、特産品、グルメ、ディナー、オーシャンビューでのブライダル、スポーツ合宿など、創意工夫により個性豊かで魅力的な施設づくりと良質なサービスの展開により持続可能な運営を目指すものとする。

- (3) 町民の余暇活動や福祉の向上に寄与する施設づくり  
本事業では、観光客の受け入れのみならず、町民の憩いの場としての利用や町外からの帰省客が利用しやすい施設づくりを目指すものとする。

## 2 施設の事業区分

- (1) ホテル本館（新築）  
a 宿泊施設 b 会議室 c バンケットホール (b と c は検討事項)
- (2) 付帯施設  
自然休養村センター（利用希望がある場合、改修し利用可能）

## 3 業務の範囲

事業者が実施する主な事業は、次のとおりとする。

- (1) 施設の設計・建設・監理に関する業務
- ①事前調査に関すること
  - ②施設整備及び外構に係る設計及びその他の業務
  - ③施設整備及び外構に係る建設工事及びその他の業務
  - ④工事監理に関すること
- (2) 施設の運営管理に関する業務
- ①サンセットの丘ホテル開設準備に関する業務
  - ②施設等の運営に関する業務
    - a)施設及び設備、備品の利用許可等に関する業務
    - b)利用料金の設定及び收受等に関する業務
    - c)利用促進に関する業務
    - d)事業計画及び収支予算・決算に関する業務
  - ③施設及び設備等の維持管理及び修繕に関する業務
    - a)施設及び設備等の維持管理
    - b)施設及び設備等の修繕
  - ④その他の業務
    - a)地域の観光振興及び地域との連携に関する業務
    - b)その他本町が必要と認める業務

### Ⅲ 設計・建設工事業務に関する事項

#### 1 業務実施に係る条件等

##### (1) 対象業務等

###### ①対象業務

設計・建設工事業務の範囲は、外構計画も含めた敷地全体について行う。

###### ②建設予定地

鹿児島県出水郡長島町指江 1553 番地（サンセット長島跡地）4,502 m<sup>2</sup>

鹿児島県出水郡長島町指江 1553 番地 2（自然休養村センター用地）2,040 m<sup>2</sup>

鹿児島県出水郡長島町指江 1546 番地 6（現駐車場）1,428 m<sup>2</sup>

##### (2) 敷地条件

敷地面積	約 7,970 m <sup>2</sup>
敷地範囲	参考資料参照
敷地隣接状況	東側 町有地（施設内道路） 民有地（畑） 西側 町有地（施設内道路） 南側 町有地（施設内道路） 北側 町有地（施設内道路）

##### (3) 区域

用途地域、形態規則	都市計画区域外
防火指定	無し
その他規制	無し（本町は景観条例制定の町である。）

##### (4) インフラ整備状況

	整備状況
上水道	整備済み
下水道（汚水）	無し（合併浄化槽の設置要）
下水道（雨水）	無し
ガス	プロパンガス
電気	有（敷地東側電柱から引き込み）
電話	有（光ブロードバンド）（東側電話柱から）

##### (5) 地盤状況

地質調査を実施すること

## 2 業務の内容

### (1) 基本設計

建築設計事業者は、契約後実施設計を行う前に関係書類を提出し、本町の確認を受けること。なお、詳細については別途協議を行うものとする。

### (2) 実施設計

建築設計事業者は、実施設計に係る関係図書を本町へ提出すること。なお詳細については、別途協議を行うものとする。

### (3) 業務についての留意事項

事業者は、設計責任者を配置し、設計の進捗管理を事業者の責任において実施する。

事業者は、建築設計業務の実施にあたり、本町と十分に協議を行うこと。

## 3-1 要求水準（施設）

### (ア) 施設計画

#### ① 敷地

- ・ 敷地は、サンセット長島跡地を基本とするが、周辺の町有地での建設提案も可能とする。
- ・ 提案により解体すべき建物が生じたときは、町と協議すること。
- ・ 敷地及び各種法制限等は、次表のとおりとする。

NO	所在地	面積	備考
1	長島町指江 1553	4,502 m <sup>2</sup>	サンセット長島跡地
2	長島町指江 1553 - 2	2,040 m <sup>2</sup>	自然休養村センター用地
3	長島町指江 1546 - 6	1,428 m <sup>2</sup>	西側駐車場
	計	7,970 m <sup>2</sup>	

#### 敷地に関する各種法規制等

地域・地区	・都市計画区域外 但し長島町景観条例あり
建ぺい率	・制限なし
容積率	・制限なし
敷地形状等	・付属資料 「敷地平面図」参照

#### ② 施設の規模及び導入機能

本事業により想定される施設の主な機能は以下のとおりである。ただし、必須ではなく事業者からの提案は可能とする。今後選定された事業者との協議の上で決定するものとする。

部門	導入機能
(a)客室	定員 100 人程度 (トイレ・浴室付き)
(b)パブリックスペース	玄関, ロビー, フロント, 廊下, 階段, 食堂, 休憩室 会議・宴会室, 売店, 浴室, トイレ, 洗面所等, EV
(c)サービススペース	事務室, 従業員室, 厨房, 諸機械室, 倉庫等
(d)会議室・宴会室 (バンケット対応)	最大 100 人程度 (2 分割間仕切り) 1 室
付帯施設	
(e)自然休養村センター	利用希望があれば改修可能
(f)外構施設	緑地・駐車場

### ③ 既存施設等の取扱いに関する基本的な考え方

自然休養村センターは、事業者による指定管理者制度により管理委託することができる。但し町議会の議決を要する。

施設等 (経過年数) R4.9.1 現在	既存施設の基本的な考え方 (注: 事業者からの提案は可能)
自然休養村センター (H17 一部改修) (48 年) RC-2 964.79.m <sup>2</sup>	既存施設の有効利用を図るものとし、必要に応じたリフォームや機能転換等は可能とする。

### ④ 温泉に関する事項

- ・ ホテル内の浴場・浴室で使用するお湯について、希望があれば町が管理している泉源を無償で貸し付ける。但し、泉源の機械及び配管設備の維持管理については、事業者が行うこと。

### ⑤ 施設の規模及び設計仕様等

#### 客室ゾーン

#### (a) 室面積

- ・ 一室あたりの面積は、バス・トイレ・ベッドスペース等を除く居住スペースに十分なゆとりをもたすこと。

#### (b) 構成するスペース

- ・ 宿泊室収容定員は 100 名程度とする。

宿泊室のタイプ及び規模、宿泊室数については、施設の利用効率や宿泊者の快適性などを考慮することとし、事業者の提案に委ねる。

(c) 設備（その他仕様・性能）

- ・ 宿泊室にはバス・トイレ・洗面化粧台を設置すること。
- ・ 室内は，バリアフリーに対応した設備の設置に配慮すること。
- ・ キーシステム及びキー連動電源システム等運営上の設備や仕様については事業者の提案に委ねる。
- ・ 空調システムの熱源・制御方式・過熱等については事業者の提案に委ねる。

(d) 配置の考え方

- ・ 眺望等に配慮した配置とする。
- ・ 緊急時の避難経路等を考慮した配置とする。

バンケットゾーン（検討事項）

(a) 室面積

- ・ 会議，宴会場として100名程度収容できるスペースの確保に努めること。

(b) 設備（その他の仕様・性能等）

- ・ バンケットゾーンを設置する場合，会議，イベント等の会場として対応できる室内装飾，音響設備，照明設備を検討すること。

(c) 配置の考え方

- ・ バンケットゾーンを設置する場合，動線及び遮音等に十分配慮すること。

⑥ 施設配置・平面・デザイン計画に当たっての留意事項

(a) 周辺環境や景観との調和

- ・ サンセットの丘周辺の自然環境及び景観との調和に配慮する。特に，長島町景観条例を踏まえた施設づくりを行うものとする。
- ・ 施設については，ロケーションを活かした眺望機能の充実についても配慮し地域のシンボル・交流拠点となることを目指す。

(b) 人と環境にやさしい施設

- ・ エネルギー消費や環境負荷の軽減に配慮し，ユニバーサルデザインを導入するなど，人と環境にやさしい施設づくりを行う。

(c) 安全計画

- ・ 公共施設としての特性を踏まえ，建物全体は，機能的でかつ安全な施設とするとともに，地震及び火災等の災害に対する安全性や有効な避難経路の確保について考慮しながら防災計画をたて災害防止を図る。

(d) 動線計画等

- ・ 利用者にわかりやすい空間構成・動線計画を立て，利用者の動線と管理用の動線が錯綜しないことや，効率的に安全管理等ができるよう配慮する。

- (e) 運営面への配慮
  - ・ 光熱水費などの運営費(ランニングコスト)を含むライフサイクルコストの負担軽減に十分配慮する。
- (f) 施設の構造計画等
  - ・ 建物は、地震に対する保有体力を十分見込み、大地震後も構造体の大きな補修を行うことなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図る。
  - ・ 建物基礎については、敷地の地盤状況を十分に把握した上で、安全かつ経済性に配慮した計画を行う。
  - ・ 自然光や自然通風をできるだけ確保すると共に、圧迫感のない開放的な断面構成とし、設備機器による振動・騒音の防止、宿泊室・宴会室等の遮音対策など快適な室内空間の創出について考慮する。
  - ・ 給排水設備について、給水は既設貯水槽より引き込み、汚水は合併浄化槽で処理後既設側溝に放流、雨水は下流に影響を及ぼさないように放流する。
- (g) 内外装計画
  - ・ 施設外部仕上げ材については、メンテナンス等維持管理面に配慮した材料を選定すると共に海辺に立地する建物であることを十分考慮し耐食性に優れた材料を選択する。
  - ・ 施設内部の仕上げ材については、各諸室の用途、特性を把握した上で最適の組み合わせを選択する。
  - ・ 各仕上げは各室の機能を満足させると共に、メンテナンス等の維持管理面に配慮した選定を行う。
  - ・ 仕上げ材の選定については、シックハウス対策関連法令及び告示等準拠する。
  - ・ 仕上げ色彩については、使用目的にふさわしい色彩環境の創造に努める。
- (h) 設備設計共通事項
  - ・ 設備システムは、安全性、耐久性、省エネルギー等に配慮し維持管理が容易なシステムとする。
  - ・ 耐塩など周辺自然環境に配慮したものとする。
  - ・ 省エネルギー省資源を実現し、地球環境に配慮したものとする。
  - ・ 機器の異常警報等は事務室にて一元的に管理する。
- (イ) 外構計画
  - ・ 本施設の目的にあった外構計画とする。
  - ・ 利用者の動線や従業員の動線に配慮し、また屋外での活動を魅力的なものにする空間演出を行う。
  - ・ 植栽や舗装等は、維持管理が容易なものとする。
- (ウ) 交通計画
  - ・ 現状の道路状況については、参考資料のとおりとする。
  - ・ 車と人の交通の円滑化と安全を確保する。
- (エ) 地元関係
  - ・ 地元企業との関係、活用、地元経済に寄与する取り組みを図ること

### 3-2 業務に関する要求水準

#### (ア) 事前調査業務

施設の設計にあたっては下記の点について事前調査を行う。また、事業遂行上必要な項目については民間事業者の判断で適宜行うこととする。

- ① 現地調査
  - ・敷地に関する内容については事前に調査を行い確認する。
- ② 関係法令調査
  - ・遵守すべき法令等及び関連する指導事項等については事前に調査を行い確認する。
- ③ 諸官庁事前協議
  - ・遵守すべき法令等において事前に協議を要するものについては、事前に所轄の官庁と協議を行う。
- ④ 電波障害対策
  - ・事前に計画の内容に即して周辺の電波障害について検討し対策を講じる。

#### (イ) 施設整備及び外構に係る設計・その他関連業務

- ① 本町の指示に従い、関係法令に基づいて業務を遂行する。
- ② 業務の詳細及び当該工事の範囲について、本町と連絡を取り、かつ十分に打ち合わせを行って業務の目的を達成する。
- ③ 業務の進捗状況に応じて、業務の区分毎に本町に設計図書を提出するなどの中間報告を行い、十分な打ち合わせを行う。
- ④ 提供する敷地平面図以外に業務に必要と判断される場合には、事業者において地盤調査、測量等行う。
- ⑤ 工事着手前に速やかに建築確認申請手続きを行い、事業スケジュールに支障をきたさないようにする。
- ⑥ その他設計に関する許認可が必要な場合及び各種申請が必要な場合には、事業者が行う。

#### (ウ) 手続き書類

- ① 業務に着手するときは、下記の書類を提出して本町の承諾を得る。
  - ・ 設計業務着手届
  - ・ 主任技術者届（設計経歴書添付）
  - ・ 協力技術者届
  - ・ 設計工程表
- ② 業務が完了したときは、設計完了届けを提出する。

#### (エ) 設計図書

- ① 基本設計及び実施設計完了時には設計図書を提出する。
- ② 提出する設計図書は、工事施工および工事費積算に支障のないものとし、詳細については本町と協議する。
- ③ 提出する設計図書は下記による。
  - ・ 基本設計書
  - ・ 特記仕様書
  - ・ 実施設計図面
  - ・ 完成予想図（外観及び内観）

- ・ 構造計算書
- ・ 設備負荷等計算書
- ・ 建築確認申請書類
- ・ 工事費内訳明細書
- ・ 諸官庁協議書
- ・ 打ち合わせ議事録

(オ) 業務の進捗管理

業務の進捗管理については、事業者が主体的に行う。

(カ) 設計変更への対応

本町は必要と認めた場合、設計変更を求めることができる。

その場合の手続きおよび費用負担等については契約書にて定める。

(キ) 施設整備及び外構に係る建設工事・その他関連業務

① 地元対応

- ・ 工事中は周辺その他から苦情が発生しないよう対策を講じると共に、万一発生した苦情その他については、事業者を窓口として、工事に支障をきたさないよう対応する。

② 安全対策

- ・ 工事現場内の事故等災害の発生防止に十分留意すると共に、周辺地域に災害が及ばないように、万全の対策を行う。
- ・ 工事車両の通行については、事前に本町と打ち合わせを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や周辺道路の清掃など十分な配慮を行う。
- ・ 工事中の第三者に対する損害については、事業者がその責任を負うものとする。ただし本町が責任を負うべき合理的な理由がある場合にはこの限りでない。

③ 環境対策

- ・ 騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下、海への濁水の流入等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対策を講じる。
- ・ 周辺地域に万一影響を与えた場合は、その対応や苦情処理は事業者の責任において行う。

④ 施工管理

- ・ 各種関係法令及び工事の安全に関する指針などを遵守し、設計図書および施工計画に従って工事を実施する。
- ・ 工事工程については、無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に実施されるよう管理する。
- ・ 本町が要請したときは、工事現場の確認を行うことができる。又は施工状況について説明を求められたときは速やかに回答すること
- ・ 定期的に本町に対し工事施工状況の報告を行うと共に、承認を得る。
- ・ 使用材料や色彩についても本町の承認を得て決定する。

- ・ 工事完成時には、施工記録を整備し本町に提出する。

⑤ 廃棄物の処理

- ・ 工事により発生する廃棄物等については、法令等に定められた方法により適性にしより処分する。
- ・ 工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図る。

#### IV 工事監理業務に関する事項

1 業務実施に係る条件等

工事監理事業者は、工事監理責任者を定め本町に報告すること。なお、工事監理責任者は、当該建築工事を担当する建築事業者及びその関連会社以外の者から選定すること。

なお、工事監理責任者は建築基準法及び建築士法に規定する一級建築士とする。

2 業務の内容

- ・ 建設工事实施にあたり、工事監理責任者は、本施設の建設工事を適切に監理すること。
- ・ 本町は、建設事業者及び工事監理責任者の立会いの下で、完成確認を実施する。
- ・ 工事監理事業者は、本町があらかじめ定めた時期に工事監理責任者の行った工事監理の状況を報告する。また、本町の要請があったときには随時報告を行う。

3 要求水準

- ・ 事業者は建築基準法に規定される工事監理者を設置し工事監理を行う。
- ・ 施設の完成検査は工事管理者が行い、本町に報告する。
- ・ 工事監理委託業務は、「民間（旧四会）連合協定監理業務委託契約約款」によるものとし、その業務の内容は「民間（旧四会）連合協定・建築監理業務委託書」に示された業務とする。
- ・ 工事監理業務の実施に当たっては、関連法令等を遵守すること。
- ・ 関係各機関との調整を十分に行い、工事の適正かつ円滑な進行と安全を確保すること。

#### V 運営管理業務に関する事項

1 業務実施に係る条件等

(1) 運営管理の対象

本事業で建設するホテルの関連敷地内及び建物全体を対象とする。

(2) 施設運営条件

施設の運営条件は、以下のとおりとする。

①名称

ホテルの正式名称は、本町と協議のうえ事業者が定める。

- ②営業日  
年中無休とする。ただし、やむを得ない事態及び工事、施設点検等の際はこの限りではない。
- ③営業時間  
事業者の提案に基づき、本町との協議により定めるものとする。
- ④施設運営に係る費用  
ホテル運営については、利用料金及びその他の収入により行う独立採算方式とし、利用料金収入が運営管理経費に満たない場合においても、本町は助成しない。
  - (a)利用料金等の設定について  
宿泊料金等の金額は、事業者の提案に基づき本町と協議の上決定する。
  - (b)付帯事業の収入について  
事業者の責任によって行う付帯事業の収入は、事業者の収入とする。
  - (c)土地  
事業者は、本事業の用に供する土地を無償で利用できるものとする。(議決を要する)
  - (d)温泉  
事業者は、本事業の用に供する温泉水を無償で利用できるものとする。
  - (e)開館準備に要する費用  
開館準備に要する情報発信、広報、研修費用等については、事業者が支払うものとする。
- ⑤従業員の雇用  
本町の雇用対策として、従業員については地元からの雇用に努めること。

## 2 業務の範囲

- (1) 開館準備に関する業務
- (2) 施設等の運営に関する業務
- (3) 施設及び設備等の維持管理及び修繕に関する業務
- (4) 備品等維持管理業務
- (5) 総括責任者及び業務責任者の業務
- (6) その他の業務
  - ①地域の観光振興及び地域との連携に関する業務
  - ②その他本町が必要と認める業務

## 3 要求水準

本要求水準書、並びに事業者が自ら作成する各種業務計画書に従い、観光客や町民誰もが安全、快適にかつ便利に利用できるような品質・水準などを保持し高品質で魅力的なサービスを提供することを目指す。

- (ア) 開館準備に関する業務  
事業者は、ホテルの開館にあたり、必要な人材の確保及び研修等に努めるとともに、必要な備品等の選定・購入について本町と協議を行うものとする。また、ホテルの開館情報を広く内外に周知するため、広告宣伝等の取り組みを行うものとする。
- (イ) 施設等の運営に関する業務  
事業者は、ホテルの開業日より共用を開始できるよう、運営体制の構築、従業

員の教育等を行う。なお、旅館業法、同施行令等の関係法令を遵守しつつ、以下の業務を行うものとする。

- a) 施設及び設備、備品の利用許可等に関する業務
- b) 利用料金の設定及び収受等に関する業務
- c) 利用促進に関する業務
- d) 事業計画及び収支予算・決算に関する業務

(ウ) 施設及び設備等の維持管理及び修繕に関する業務

(1) 施設及び設備等の維持管理

事業者は、以下の施設・設備等の保守管理を適正に行うこと。ただし、保守管理業務の一部については、専門の業者に委託できるものとする。

- ① 建物保守管理業務
- ② 設備保守管理業務
- ③ 外部施設保守管理業務
- ④ 清掃・ごみ処理業務
- ⑤ 植栽維持管理業務
- ⑥ 警備業務
- ⑦ 環境衛生管理業務
- ⑧ その他関連業務等

① 保守管理業務

(a) 業務内容

建物各部位の点検、保守、修繕、更新等を実施する。

(b) 業務の対象範囲

建物保守管理対象範囲は、本施設の建築物の屋根、外壁、建具、(内部・外部)、天井、内壁、床、階段、付属物等各部位とする。

(c) 要求水準

- ・ 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能が発揮できる状態を保つ
- ・ 結露やカビの発生を防止する。
- ・ 開閉・施錠装置、自動扉等が正常・安全に作動する状態を保つ
- ・ 建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと
- ・ 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対応する必要が生じた場合の被害拡大防止に備える。

② 設備保守管理業務

(a) 業務の内容

- ・ 本施設に設置される電気設備、機械設備等について、運転・監視、点検、保守、修繕、更新等を実施する。

(b) 業務の範囲

- ・ 設備の保守管理業務の対象範囲は、本施設の建築物の各設備とする。

(c) 要求水準

#### 運転監視

- ・ 各施設・部屋の用途，気候の変化，利用者の快適性等を考慮に入れて，各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視する。
- ・ 運転時期の調整が必要な設備に関しては，本町と協議して運転期間・時間等を決定する。
- ・ 各設備の運転中，点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検し，発見した場合は除去もしくは適切な対応をとる。

#### 法定点検

- ・ 各設備の関連法令の定めにより，点検を実施する。
- ・ 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合，適切な方法（保守，補修，交換，分解整備，調整等）により対応する。

#### 定期点検

- ・ 各設備について，常に正常な機能を維持できるよう，設備系統ごとに点検・対応を行う。
- ・ 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合，又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には，適当な方法（保守，交換，分解整備，調整等）により対応する。

#### 劣化等への対応

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

### ③ 外部施設保守管理業務

#### (a) 業務内容

- ・ 本施設の外部施設（工作物を含む）の各部の点検，保守，修繕，更新等を実施する。

#### (b) 業務の範囲

- ・ 本施設の外部施設（駐車場，緑地，車道，歩道，外灯，屋外サイン等）とする。

#### (c) 要求水準

- ・ 外部施設を機能上，安全上また美観上，適切な状態に保つ
- ・ 部材の劣化，破損，腐食，変形等について調査・診断・判断を行い，迅速に修繕等を行い，部材の劣化，破損，腐食，変形等がない状態に保つ
- ・ 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つ
- ・ 事業区域内の交通を妨げず，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生じた場合の被害拡大防止に備える。

### ④ 清掃・ごみ処理業務

#### (a) 業務の内容

- ・ 本施設の建築物の内部空間及び外部空間の清掃を実施する。
- ・ 本施設の運営に伴い排出されるごみ処理を実施する。

- (b) 業務の対象範囲
    - ・ 本施設の建物内部及び外構・外部施設とする。
  - (c) 要求水準
    - ・ 業務に使用する用具及び資材は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令に準拠し厳重に管理する。
    - ・ 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。
    - ・ 業務終了後は、各室の施錠確認、消灯及び火気の始末に努める。
    - ・ 全ての清掃作業担当者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用する。
- ⑤ 植栽維持管理業務
- (a) 業務内容
    - ・ 計画地内の植栽を適切に保護・育成・処理することにより、豊かで美しい施設内の自然環境を維持する。
  - (b) 業務の対象範囲
    - ・ 植栽維持管理対象範囲は、事業者の提案に基づく建物の周囲、建物内部又は建物屋上等における植栽及び緑化施設等とする。
  - (c) 要求水準
    - ・ 植栽の維持管理にあたっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること
    - ・ 植物の種類、形状、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと
    - ・ 使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること
    - ・ 肥料・灌水及び病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと
    - ・ 美観保護、利用者・通行者の安全確保のための剪定、刈り込み及び除草等を行うこと
- ⑥ 警備業務
- (a) 業務内容
    - ・ 本施設の秩序及び規律の維持、盗難・破壊等の犯罪防止、火災等の災害防止、財産の保全及び利用者の安全を目的とする警備業務を実施する。
  - (b) 業務の対象範囲
    - 本施設建物と外部施設を含む事業区域全体とする。
  - (c) 要求水準
    - ・ 施設の用途・規模・開館時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・災害等の未然防止に努めること
    - ・ 警備業法、消防法、労働安全衛生関連法令及び監督官庁の指示を遵守すること
    - ・ 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
    - ・ 機能毎の運営特性に配慮したゾーン毎のセキュリティ管理体制及び24時間窓口による通報連絡体制を整えること

- ・ 全ての警備員は、厳正な服務規律にのっとり、勤務時間中、職務にふさわしい服装を着用し、利用者に対して公共施設にふさわしい言葉づかいと態度を守り、丁寧に振舞うこと
- ・ 防火管理者を適切に配置すること
- ・ 警備方法は以上の業務要求を満たすものとし、具体的な方法は事業者に委ねる

⑦ 環境衛生管理業務

- ・ 本施設は遵守すべき法令等に定められる基準に適合するように環境衛生管理を行わなければならない。(旅館業法、公衆浴場法等) 又建築物における衛生的環境の確保に関する法律(ビル管法)(昭和45年法律第20号)の対象(特殊建築物)となる場合には、事業者において同法に基づく「ビル管理技術者」を選任し同法に定められる建築物環境衛生管理基準に適合するよう管理を行うこと。

(2) 施設及び設備等の修繕

施設の修繕等については、定期的な点検に基づき事業者が行うものとする。

(エ) 備品等維持管理業務

- ・ 事業者は、施設の備品については備品台帳を作成し、適正に備品管理を行うものとする。備品台帳に記載する事項は、品名、金額、数量、購入先を含むこと。

(オ) 総括責任者及び業務責任者の業務

- ・ 事業者は、運営業務の全体を総合的に把握し調整を行う総責任者、及び運営業務の区分毎に総合的に把握し調整を行う業務責任者を定め、業務開始前に本町に届け出ること。なお、総責任者と業務責任者の兼務、業務責任者同士の兼務は認める。
- ・ 総括責任者及び業務責任者を変更した場合には本町に届け出ること
- ・ 業務を行う者は、その内容に応じて、必要な知識及び技能を有するものとし、また、法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行う。

(カ) その他の業務

①本町の観光振興及び地域との連携に関する業務

事業者は、本町の観光来訪者の利用促進を図るため、積極的かつ効果的に広報・宣伝、その他営業活動を行い、更に地域との連携に関する業務を行うものとする。

②その他本町が必要と認める業務

事業者は、本町が地域の活性化等に必要と認める業務について、双方協議の上で積極的に行うものとする。