

ボートレース下関
レジャー・スポーツゾーン整備事業
要求水準書（案）

令和7年（2025年）5月
下関市ボートレース企業局

目 次

第1章 総則.....	1
1 本書の位置づけ.....	1
2 事業の目的.....	1
3 施設概要.....	1
4 事業内容.....	2
5 事業スケジュール	2
6 遵守すべき法令等	2
7 本事業の性能規定	3
8 要求水準の変更.....	4
9 事業期間終了時の状態	4
第2章 基本要件.....	5
1 基本方針.....	5
2 基本要件.....	5
3 実施にあたっての留意点	6
4 本施設の構成.....	7
5 屋内施設.....	7
6 屋外施設.....	10
7 建築計画.....	11
8 構造計画.....	13
9 設備計画.....	13
10 外構計画.....	15
11 長府扇町第1運動場の解体計画	15
12 長期修繕計画.....	15
13 本施設の営業に係る基本要件	16
第3章 統括管理業務に関する事項	17
1 基本要件.....	17
2 統括管理業務計画書の作成	18
3 統括管理業務報告書等の作成	18
4 統括マネジメントの実施	18
5 総務・経理の実施	18
6 自己評価の実施.....	19
7 事業期間終了時の引継	19
第4章 設計業務に関する事項.....	20
1 基本要件.....	20
2 設計業務計画書等の作成	20
3 事前調査の実施.....	20
4 エネルギー関係算出及び関連する申請等の実施	20
5 各種申請・許認可取得手続等の実施	21

6 設計図書の作成.....	21
第5章 解体業務に関する事項.....	22
1 基本要件.....	22
2 解体業務計画書等の作成	22
3 事前調査の実施.....	22
4 各種申請・許認可取得手続等の実施	22
5 設計図書の作成.....	23
6 解体工事の実施.....	23
7 完成図書の作成.....	23
8 市の検査等の実施	23
第6章 建設業務に関する事項.....	24
1 基本要件.....	24
2 建設業務計画書等の作成	24
3 建設工事の実施.....	24
4 器具・備品等の調達と設置	24
5 完成図書の作成.....	25
6 市の検査等の実施	25
第7章 工事監理業務に関する事項	26
1 基本事項.....	26
2 工事監理業務計画書等の作成	26
3 工事監理の実施.....	26
4 議会報告等の資料作成	26
5 完成検査の実施.....	27
第8章 運営業務に関する事項.....	28
1 基本要件.....	28
2 運営業務計画書の作成	28
3 運営マニュアルの作成	29
4 運営業務報告書等の作成	29
5 器具・備品等調達設置の実施	29
6 開業準備計画書の作成	29
7 開業準備等の実施	29
8 運営の実施.....	30
9 自主提案事業の実施	31
第9章 維持管理に関する事項.....	32
1 基本要件.....	32
2 維持管理業務計画書の作成	32
3 維持管理業務報告書等の作成	33
4 保守管理・修繕業務	33
5 環境衛生・清掃業務	33
6 警備・保安業務.....	33

別紙資料一覧

番 号	資料名称
別紙 1	敷地調査報告書
別紙 2	一般図（案）
別紙 3	各室面積表（案）

第1章 総則

1 本書の位置づけ

ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業要求水準書（以下「本書」という。）は、市が、本事業を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、本事業に参加しようとする者を対象に公表する「ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業実施方針」と一体のものであり、要求水準を示し、本事業に参加する事業者の提案に具体的な指針を示すものである。

なお、本書は、市が事業者要求する最低限の水準であり、本書が示す水準を上回る水準で業務を実施（提案）することを妨げるものではない。また、具体的な仕様などを規定しているものは、提案の条件を揃えるために示したものであり、仕様等の決定については同等以上の性能を有することを条件に、市との協議により確定する。

本書の配布資料として示す一般図（案）及び各室面積表（案）は、事業者提案にあたっての参考資料として必要に応じて活用すること。なお、当該一般図（案）及び各室面積表（案）は検討段階のものであり、入札公告日以降に基本設計図書を、本事業の参加希望者に貸与する予定である。

事業者は、提案書等と要求水準に基づいて締結された事業契約書により業務を実施する。

市は、事業契約書に基づき、事業者の事業実施状況について事業評価を実施する。

本文中、特に主語がない記述については、事業者が行うこととする。

2 事業の目的

本事業は、ボートレースパーク化の一環として長府扇町第1運動場をレジャー・スポーツゾーンとして整備することにより、ボートレースファンや市民・観光客など多くの人が訪れ、ボートレースとともに楽しむことができ、さらにスポーツイベントや文化行事など、多目的に利用できる施設としての魅力を併せ持ったレジャー・スポーツ施設の実現を目指すものである。

3 施設概要

（1）敷地概要

別に提示する「別紙1 敷地調査報告書」を参照する。

（2）施設概要

本施設の概要は下記である。

項目	概要
主な施設	屋内施設（レジャープールエリア、一般プールエリア、プール用更衣エリア、運動場用更衣エリア、トレーニングエリア、共用エリア、管理エリア） 屋外施設（運動場エリア、駐車場エリア、外構エリア）
延床面積	約 8,700 m ²
目標年間利用者数	10 万人以上

4 事業内容

(1) 事業方式

本事業の事業方式は、DBO 方式とする。

(2) 業務範囲

本事業は、以下の業務からなる。各業務の詳細は後述する。

- ・ 統括管理業務
- ・ 設計業務
- ・ 解体業務
- ・ 建設業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 運営業務
- ・ 維持管理業務

5 事業スケジュール

- | | |
|----------------|---------------------------------------|
| ・ 基本契約の締結 | 令和 8 年（2026 年）3 月 |
| ・ 統括管理業務期間 | 令和 8 年（2026 年）4 月～令和 26 年（2044 年）3 月 |
| ・ 設計・解体・建設業務期間 | 令和 8 年（2026 年）4 月～令和 11 年（2029 年）1 月 |
| ・ 工事監理業務期間 | 建設業務開始後～令和 11 年（2029 年）1 月 |
| ・ 開業準備等期間 | 運用開始の 1 週間前まで※ |
| ・ 運営・維持管理業務期間 | 令和 11 年（2029 年）3 月～令和 26 年（2044 年）3 月 |

※ 開業準備等期間の開始時期は事業者からの提案事項とする。

6 遵守すべき法令等

本事業を遂行するにあたっては、関連する各種法令（施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）、関連する条例、規則、要綱、基準等を遵守する。なお、特に関係する法令等について下記に示す。

【法令等】

- ・ 地方公営企業法、地方自治法
- ・ モーターボート競走法
- ・ 建築基準法、建築士法、建設業法
- ・ 消防法、警備業法
- ・ 水道法、浄化槽法、電気事業法、高圧ガス保安法、ガス事業法
- ・ 都市計画法、駐車場法、道路法、景観法
- ・ 水質汚濁防止法、土壌汚染対策法、大気汚染法、騒音規制法、瀬戸内海環境保全特別措置法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 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

- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 高齢者、障害者等の異動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 個人情報の保護に関する法律
- ・ その他関連法令等

【条例等】

- ・ 山口県建築基準条例
- ・ 下関市建築基準法施行細則
- ・ 下関市景観条例
- ・ 下関市水道事業給水条例
- ・ その他関連条例等

【要綱・基準等】

- ・ 官庁営繕の技術基準等（国土交通省）
- ・ 遊泳用プールの衛生基準について
- ・ プールの安全標準指針
- ・ 水泳場水質判定基準
- ・ プール公認規則（公益財団法人日本水泳連盟）
- ・ 公認プール施設要領（公益財団法人日本水泳連盟）
- ・ 競泳競技規則（公益財団法人日本水泳連盟）
- ・ ウォータースライドの運行維持管理・設計の手引き（平成 20 年版 日本ウォータースライド安全協会）
- ・ フットサル競技規則（公益財団法人日本サッカー協会）
- ・ 3×3 バスケットボール競技規則（公益財団法人日本バスケットボール協会）
- ・ ピックルボール公式ルール（一般社団法人日本ピックルボール協会）
- ・ BOATRACEPARK リニューアルアイディアブック（BOATRACE 振興会）
- ・ その他関連基準等

7 本事業の性能規定

（１） 設計、解体、建設及び工事監理業務

設計、解体、建設及び工事監理業務に関する要求水準は、市が本事業に求める重要な項目の水準を規定するものであり、事業者は本書で定める水準と同等又はそれ以上の提案を行う。

（２） 統括管理、運営及び維持管理業務

統括管理、運営及び維持管理業務に関する要求水準は、市が本事業に求める重要な項目の水準を規定するものであり、業務の実施体制、作業頻度、方法等の具体的な仕様は、事業者が提案を行う。

（３） 創意工夫の発揮

本書に具体的な仕様を定めた項目は、これを遵守する。本書に具体的な仕様のない項目については、事業者が積極的に創意工夫を発揮した提案を行う。性能を規定している項目について、規定する水準以上の提案を行った場合には、市は落札者決定基準に基づき適切に評価する。

８ 要求水準の変更

（１） 要求水準の変更事由

市は、以下の事由により、本事業の事業期間中に要求水準を変更する場合がある。

- ・ 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ・ 市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ・ 災害・事故等により、業務内容が著しく変更されるとき。
- ・ その他業務内容の変更が必要なとき。

（２） 要求水準の変更手続き

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者へに通知する。要求水準の変更に伴い、事業者への支払い金額を含め、契約の変更が必要となる場合は、市と事業者で協議の上、必要な契約の変更を行う。詳細については、事業契約書において示す。

９ 事業期間終了時の状態

事業期間終了時に本施設の全てが正常に使用できること、かつ、本書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市に引継ぐことができるように維持管理を行う。ただし、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。

第2章 基本要件

1 基本方針

(1) 適切な整備・運営管理による安全・安心な施設

本施設の利用者の安全・安心を第一とし、利用者が快適に楽しめる施設を整備し、利用者が何度も訪れたくなる施設運営をする。

(2) 効率的な施設・設備の整備

運営費と維持管理費を抑え、維持管理を考慮した効率的な施設・設備を整備する。さらに脱炭素化の省エネ技術を積極的に取り入れた環境配慮型の施設を整備する。

2 基本要件

(1) 敷地の状況

場所	山口県下関市長府扇町4
敷地面積	36,636.00 m ²
用途地域	工業専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域	指定なし
都市ガス	市道長府扇町1号線に中圧350Aが敷設
上水道	市道長府扇町1号線にDIP250Aが敷設
下水道	未整備地区（浄化槽を設置する）
雨水路	敷地北東と敷地南東の一部のボートレース企業局管理水路に放流。
接道	市道長府扇町1号線（敷地北東側）
埋蔵文化財	対象地区外
本事業前の用途	長府扇町第1運動場（軟式野球場2面、駐車場、屋外便所）
その他	施設の電気、上水道、ガス、電話、インターネット回線等は新たに確保すること。

(2) 地質状況

別に提示する「別紙1 敷地調査報告書」を参照する。

（３） 長府扇町第１運動場について

本施設の建設工事着手に先立って、長府扇町第１運動場の解体及び撤去を行う。

施設	軟式野球場 ２面
付帯設備	・バックネット、ベンチ、スコアボード、テント、外灯、フェンス等 ・水飲み場、散水栓 ・屋外便所（汲取り式） ・駐車場（未舗装）
埋設物	・水道管（75VP、25VP）近隣施設に分岐有 ・近隣施設用電線管 ・運動場用排水管、側溝 （φ100～φ150 ヘチマロン 15m 四方ピッチ）

３ 実施にあたっての留意点

（１） 用途地域について

本事業の敷地の用途地域は工業専用地域であるため、建築基準法の制限がある。本事業を推進するためには、建築審査会の同意を得て市の許可を受ける必要がある。建築審査会の審査を受けるための事前協議、調査、資料の作成、公聴会に係る手続き等は本事業に含む。

（２） 防火対象物について

本施設の防火対象物は、消防法施行令 別表１ 第（１）ロ 遊技場である。なお、具体的な消防用設備等の整備は消防署との協議による。

（３） 景観について

本施設は景観法に基づく届け出が必要で、本施設の工事着手前に下関市景観条例による手続きを行う。建築計画、外構計画を含めて、周辺景観と調和する外観・色彩にする。これは必要以上の華美な意匠や緑化を求めるものではない。

（４） 消防水利について

災害時に本施設のプール水を消防水利として活用できるようにする。具体的な整備・運用方法は消防署との協議による。

（５） 埋設物について

敷地北東の市道長府扇町１号線から上水道管 DIP100A（敷地内は主に HIVP75A）が引き込まれている。この上水道管は、敷地内の水飲み場・散水栓（２系統）及び屋外便所と近隣の下関市勤労者総合福祉センターと民間業者建物に分岐している。

この上水道管から敷地内の水飲み場・散水栓（２系統）と屋外便所に分岐する枝管は撤去する。

また、上水道管と平行に下関市勤労者総合福祉センターの電力線が埋設されている。施設整備において下関市勤労者総合福祉センターと民間業者建物に影響を与えないようにする。

この他に運動場用排水管（ヘチマロン）を埋設している。運動場用排水管は撤去する。

（６） プールの公認取得について

「プール公認規則」及び「公認プール設置要領」に基づく「25m 国内基準プール（国内プール）」の公認を取得する。これに係る協議、手続き、検査、審査、申請等を行う。

（７） 建物及び土地の使用料の負担

自主提案事業に係る建物及び土地の使用料の負担は、下関市行政財産使用料条例の定めによる。

（８） 光熱水費の負担

本施設に高い省エネ性能を求める。本事業の実施に係る光熱水費は事業費に含む。光熱水費の単価の変動については、市が負担する。ただし、使用量の変動については事業者が負担する。

なお、電力の調達先は「株式会社 海響みらい電力」とする。

（９） ボートレース下関開催時の留意事項

ボートレース下関開催時は本施設からボートレースが観戦できないようにする。

4 本施設の構成

本施設は、屋内施設と屋外施設からなる。屋内施設は、レジャープールエリア、一般プールエリア、プール用更衣エリア、運動場用更衣エリア、トレーニングエリア、共用エリア、管理エリアで構成される。屋外施設は、運動場エリア、駐車場エリア、外構エリアで構成される。

5 屋内施設

（１） 基本的な性能要件

- ・ DBO 方式による一体的な事業手法のメリットを最大限活かし、最適かつ効率的で持続可能な施設整備とするため、設計にあたっては、運営及び維持管理の効率を重視する。
- ・ 熱効率の高い機器、省エネ器具の採用、高い断熱性能を有する建物外皮など省エネを徹底し、脱炭素化を目指した施設とする。
- ・ 建物・部材・機器・材料は、耐塩害・耐高湿度・耐塩素対策し、十分な防錆・防腐蚀対策を講じる。
- ・ 塩害対策において、耐塩害仕様と重耐塩害仕様を選択できる場合は重耐塩害仕様を選択する。
- ・ 材料は、汚れ・カビの発生を抑制し清掃性に優れたものを選定する。
- ・ 気温、気候等の屋外条件の変化や利用者数、時間帯等の利用状況の変化に対応できる建物構造と空調設備を整備する。
- ・ 冬季の窓・壁・屋根からの冷輻射防止対策や結露防止対策を十分に行う。
- ・ 夏季の窓・壁・屋根からの熱輻射防止対策を十分に行う。

- ・ レジャープールエリアと一般プールエリアは、エリアを仕切って運営できるようにする。
- ・ 遮音や吸音を施し、騒音の抑制に努める。
- ・ アナウンスが聞き取りやすい、室内構造、音響環境と音響設備を備える。
- ・ ユニバーサルデザインを取り入れる。

(2) 箇所室の性能要件

エリア名	箇所室名	性能要件
レジャープール	ウォータースライダー	・温水（30℃） ・2基（例：小学生用、中学生以上用） ・構造は提案による
	流水プール	・温水（30℃） ・幅広い世代の利用を想定する ・大きさや深さは提案による
	幼児用プール	・温水（30℃） ・小学生未満の子どもとその親の利用を想定する ・大きさや深さは提案による
	プールサイド	・床暖房を設置する
	壁・天井・内装	・残響時間目標値5秒以内（空席時）
	採暖室	・幼児から成人までの利用を想定する
	トイレ	・男・女・多目的
	監視・救護室	・一般プールと共用可
一般プール	25m プール （公認プール）	・温水（通常 30℃、大会時 25℃～28℃を保持する昇温冷却機能付） ・25m×8レーン（レーン幅 2.5m） ・可動床 0～2.0m（2分割） ・なぎさ方式オーバーフロー （フィンランドオーバーフロー形式） ・タッチ板は両端壁に設置する
	歩行プール	・温水（30℃） ・大きさや深さは提案による
	プールサイド	・床暖房を設置する
	壁・天井・内装	・天井を設置する ・残響時間5秒以内（空席時）
	採暖室	・幼児から成人までの利用を想定する
	監視・救護室	・レジャープールと共用可
	控室	
プール用更衣	更衣室	・男・女・多目的 ・ロッカー
	シャワー室	・男・女・多目的
	トイレ	・男・女・多目的
	靴箱	
運動場用更衣	更衣室	・男・女・多目的 ・ロッカー
	シャワー室	・男・女・多目的
	トイレ	・男・女・多目的
	監視・救護室	
トレーニング	トレーニング室	・備品は提案による
共用	エントランスホール	
	休憩スペース	
	エレベーター	
	受付	
	トイレ	・男・女・多目的
	観覧席	・一般プール側仮設席を含め 300 席以上
管理	事務室	
	会議室	・可動間仕切（2 室以上）設置
	倉庫	
	電気室	・受変電設備等
	機械室	・ろ過機・ポンプ・温水器等 ・消防用発電機・ポンプ等 ・事業期間中の更新可能性を考慮した計画とする
	その他	・上記の屋内施設に含まれない場所

6 屋外施設

(1) 基本的な性能要件

- ・ DBO 方式による一体的な事業手法のメリットを最大限活かし、最適かつ効率的で持続可能な施設整備とするため、設計にあたっては、運営及び維持管理の効率を重視する。
- ・ 建物・部材・機器・材料は、耐塩害対策し、十分な防錆・防腐蚀対策を講じる。
- ・ 塩害対策において、耐塩害仕様と重耐塩害仕様を選択できる場合は重耐塩害仕様を選択する。
- ・ 材料は、汚れ・カビの発生を抑制し清掃性に優れたものを選定する。
- ・ アナウンスが聞き取りやすい、音響環境と音響設備を備える。
- ・ 防球ネットは、容易にボールがコート外に出ない十分な高さとし、隙間からボールがコート外に出ない対策を施す。
- ・ 防球ネットは、台風などの暴風に耐えられる十分な強度を備えるか、容易にネットを降ろせる構造とするなどの強風対策を施す。
- ・ 照明設備はボートレースの運営に支障が出ないよう漏光について調査・調整する。
- ・ 駐車場エリア、歩道・車道・広場は夜間の使用に支障がない照明設備を設置する。
- ・ 駐車場エリアの各車両の駐車区画はラインで区画する。
- ・ 自動車駐車場の駐車区画は駐車場ブロックを設置する。
- ・ 従業員・業者の車両の動線は車道として整備する。
- ・ 適切な勾配を付けて雨水が溜まらない構造にする。
- ・ 不陸が生じないように適切な処置を施す。
- ・ 営業時間外に出入口を閉鎖するバリカー等を設置する。
- ・ 清掃や灌水用の散水栓を設置する。
- ・ ユニバーサルデザインを取り入れる。

(2) 箇所の性能要件

- ・ 箇所の性能要件を下表のとおり示す。

エリア名	箇所名	性能要件
運動場	フットサルコート	・ フットサル用人工芝（ゴムチップ入り）コート 2 面 ・ ナイター照明設備 ・ 防球ネット ・ 日除け付きベンチ 4 か所（各コートに 2 か所）
	ピククルボールコート	・ ピククルボール用ハードコート 2 面 ・ ナイター照明設備 ・ 防球ネット ・ 日除け付きベンチ 2 か所（各コートに 1 か所）
	スケートボード場	・ ナイター照明設備 ・ 日除け付きベンチ 2 か所 ・ 外周フェンス ・ 構造は提案による
	バスケットボールコート （3×3）	・ ナイター照明設備 ・ 外周フェンス ・ 構造は提案による
	屋外便所	・ 男・女・多目的
駐車場	自動車駐車場	・ 395 台以上（バス用 2 台、身障者用 6 台）、常設 340 台以上
	バイク置き場	・ 15 台 ・ 屋根付き
	駐輪場	・ 140 台 ・ 屋根付き
	職員用自動車駐車場	・ 10 台
外構	歩道・車道・広場	
	橋	・ 3 か所（既設 2 か所、1 か所は歩行者・自転車用）
	水路	・ 本施設に含む ・ 雑木・雑草除去及び清掃
	その他	・ 屋内施設及び上記の屋外施設に含まれない場所

7 建築計画

(1) 共通事項

- ・ シンプルなデザインとし、複雑で華美なデザイン・特殊な材料等を排除する。また、建設コストを低減し、施工が容易なものとする。
- ・ 長寿命化の観点に則して、供用開始後の維持管理が容易な施設にする。

(2) 配置計画

- ・ 消防車や救急車等の緊急車両が適切な位置に停車できる。
- ・ 本施設の維持管理（機器の保守・更新や外壁や屋根の修繕や窓の清掃等）が容易に行える空間を持った配置とする。

(3) 平面・動線計画

- ・ 屋内施設と屋外施設の多様な利用形態に対する機能的な動線計画とし、利用者の安全・安心を確保した上で、運営及び維持管理が効率的な施設とする。
- ・ レジャープールエリア・一般プールエリア・プール用更衣エリアとその他の場所は明確に区別する。

- ・ 監視室は、死角が無く全体を見渡せる位置に配置し、事故等に対して迅速な対応が可能な場所に配置する。死角がある場合は、監視カメラで補完する。
- ・ 外部からレジャープールエリアと一般プールエリアに直接出入りできる管理・搬出入用出入口をそれぞれ1か所以上設置する。
- ・ 災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を確保する。合わせて緊急車両及び緊急隊員の動線を考慮する。
- ・ 分かりやすい施設構成及び視認性に優れた標示を適切に配置するなど利用しやすい施設にする。
- ・ 屋外施設及び外部からレジャープールエリアと一般プールエリアが覗かれにくいようにする。
- ・ 設備の保守・更新作業時に作業車両が近くに着けられる配置とする。

(4) 仕上計画

- ・ 仕上計画は、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく、管理しやすい施設とする。特に外装は、使用材料や断熱方法等を十分検討し、建物の長寿命化と運営・維持管理コストを低減する。
- ・ 裸足や肌が触れるエリアが多いため、転倒や水による事故を考慮し、滑りにくく安全な材料を選定する。また、段差を無くし、端部や角の適切な処理を行う等、利用者の安全に確保する。
- ・ 床・壁・天井・プール槽は、適切な機能性（耐久性、耐水性、耐湿性、防カビ性、耐衝撃性、吸音性能等）を有し、かつ経済性、メンテナンス性を考慮する。
- ・ プール槽の材料及び構造（ステンレス・FRP・コンクリート等、断熱性能）は品質・維持管理コストなどを総合的に検討して選定する。
- ・ プール可動床は、導入実績・故障の有無・操作性・メンテナンス性を総合的に考慮して提案する。

(5) 安全性

- ・ 水の事故の予防に対して最大限対策する。
- ・ 地震時の落下物やガラスの飛散や備品等の転倒等による事故防止対策をする。
- ・ 台風等による強風や浸水の影響を受けないようにする。
- ・ プールで使用する薬品等は安全に保管・管理する。
- ・ 緊急時の対応や監視・救護体制のため、監視カメラを設置し、AED等の救急救命設備を整備する。

(6) 景観

「第2章 基本要件 3 実施にあたっての留意点 (3) 景観について」を参照する。

8 構造計画

(1) 耐震安全性

官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（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。なお、本施設は「国家機関の建築物及びその付帯施設の位置、規模及び構造に関する基準（国土交通省告示）」別表（12）とする。

部位	分類	耐震安全性の目標
建築構造体	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	乙類	大地震動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。

(2) 基礎構造

本施設が不等沈下を起こさない基礎構造及び工法とする。

9 設備計画

(1) 共通事項

- ・ 環境負荷の低減とエネルギー効率の高い熱源システム（熱源の選定は事業者の提案による）を選定し、二酸化炭素の削減と光熱水費の削減を目指した計画とする。
- ・ 日常の維持管理が容易な設備とし、機器の点検、修繕及び更新が容易に行える空間を確保する。
- ・ 設置する設備や機材は長寿命かつ信頼性の高いものを使用する。また、交換・修理が容易な仕様とする。

(2) 電気・通信設備計画

- ・ 将来の電気機器及び電気容量の増加に備え、受変電設備、配電盤内に電灯・動力の予備回路を確保する。
- ・ 省エネルギー等の環境配慮をし、エコマテリアル電線、省エネ型器具等を積極的に採用する。
- ・ 設備機器類、照明器具等の日常運転は自動運転化を図り、管理の省力化を図る。
- ・ 照明設備は、修繕や取替が容易な場所に設置する。また、高所に取り付ける照明器具は、点検用廊下等により保守、交換等が行いやすい計画とする。
- ・ 屋内及び屋外の放送設備は、非常放送と業務放送が兼用できる設備とする。
- ・ 受変電設備（キュービクル）は、屋内設置型を基本とする。また、浸水時に冠水しないよう対策を講じる。
- ・ 屋内施設利用者用の無料 Wi-Fi 設備を設ける。

- ・ 管理者用 LAN と利用者用無線 LAN は、系統を分けて導入する。
- ・ 更衣室、トイレ、会議室を除いた本施設の状況を同時に確認できる監視カメラを設置し、映像は録画する。監視カメラの映像は下関市ボートレース企業局の監視カメラ管理システムで確認できる仕様にする。

（３） 空調・換気設備計画

- ・ 空調・換気設備による徹底した高湿度対策、塩素対策、結露防止対策を行う。

（４） 給排水衛生設備計画

- ・ 各プールの水温度は個別に管理する。
- ・ 熱損失の少ない配管材料または工法を選定する。
- ・ 本施設の各種排水（汚水・雑排水とも）は浄化槽に接続する。
- ・ ろ過機の逆洗水、プール換水時の底抜き排水、プールサイドのオーバーフロー水（プールサイドの床排水は除く）は雨水排水に接続する。ただし、これらの排水が雨水排水に合流する前で水質検査のための採水ができるようにする。
- ・ 事業者提案において、プールと同じ場所に浴槽等（気泡槽、採暖槽を含む）を設置する場合は、公衆浴場と同じ衛生管理（毎日換水、毎週ろ過機と配管の清掃等）を実施し、排水は雨水排水に接続する。
- ・ 事業者提案において、プールと独立した場所に浴槽等（気泡槽、採暖槽を含む）を設置する場合は、公衆浴場として取扱い、排水は浄化槽に接続する。

（５） プール等循環ろ過設備計画

- ・ 各プールのろ過機は個別とする。
- ・ 循環ろ過設備は、機能性（ろ過精度等）・安全性・経済性に優れたものとする。
- ・ 計画遊泳者数やプールの用途・槽サイズに応じた能力とする。
- ・ プール内の吐水口・取水口等はプールの水質が均一になる位置に設置する。特に可動床下部については、プール水が滞留せず、ごみ等が除去でき、プール水を衛生に管理できる水循環システムを構築する。
- ・ 自動水質監視装置を設置するなど、プール水質の管理を省力化するシステムを構築する。
- ・ 補給水量の削減を考慮するとともに、新規補給水量が把握できるよう、プール補給水には専用の量水器等を設置する。
- ・ 水温維持及び設定水温への調整が簡易に行えるシステムを構築する。
- ・ 温水プールのろ過機のターン数の参考値は下表とする。

標準ろ過ターン数（参考値）

プール種別	ターン数／日	対象
一般プール	8	25m プール
歩行プール	12	歩行プール
レジャープール	12	流水プール、スライダー
子供プール	12	児童用プール
幼児プール	24	幼児用プール

※ターン数は、24 時間連続運転の場合の値

（６） 浄化槽設備計画

- ・ 水質汚濁防止法及び瀬戸内海環境保全特別措置法の規定による構造及び排水基準に適合する。
- ・ 放流先は敷地内の水路とする。
- ・ 浄化槽の維持管理用の散水栓を設置する。
- ・ 臭突管の臭気が周辺に影響を与えない対策をする。
- ・ 浄化槽の保守作業が施設利用に影響を与えないよう配置する。

（７） 昇降機設備計画

- ・ 「第２章 基本要件 ７ 建築計画（３）平面・動線計画」による定員数を確保する。

１０ 外構計画

- ・ 水路を渡る橋を１か所増設する。
- ・ 歩行者・自転車・自動二輪車の出入口は、自動車の出入口と別にし、歩行者と自動車の動線は交差しない。
- ・ 自動車の入口と出口は明確に分ける。
- ・ 歩道は適切な水勾配を付けて雨水が溜まらない構造とし、歩道を横断する側溝蓋やグレーチングの設置は避ける。
- ・ 施設整備に必要な樹木等は撤去してよい。
- ・ 水路とその周辺の雑木、雑草は除去し、水路を清掃する。
- ・ 不要な樹木等は撤去し、維持管理が容易な緑化を行う。

１１ 長府扇町第１運動場の解体計画

- ・ 本施設の建設工事着手に先立って、長府扇町第１運動場の解体及び撤去を行う。
- ・ 「第２章 基本要件 ３ 実施にあたっての留意点（５）埋設物について」による。
- ・ 関連法令を遵守し、発生した廃棄物等は、法令等に定められたとおり適切に処理、処分する。

１２ 長期修繕計画

本施設が事業期間終了後も継続して利用することを前提とした長期修繕計画を作成する。

1 3 本施設の営業に係る基本要件

(1) 営業日及び休業日

- ・ 営業日は、下表に準拠することを基本とする。ただし、事業期間中における市民からの要望等を踏まえ、事業者からの提案に基づき、市と協議の上変更することも可能とする。
- ・ 営業時間は、下表に基づき、市と協議の上で決定する。

項目	概要
営業日	①本施設 ボートレース下関開催日、土日祝日、7月～9月の平日、小中学校冬休み・春休み ※令和6年（2024年）度試算開館日 280 日（年度による変動有） ②レジャープールのみ 土日祝日、7月～9月の平日、小中学校冬休み・春休み ※令和6年（2024年）度試算開館日 196 日（年度による変動有）
営業時間	原則、平日 14:00～20:00、土日祝 10:00～20:00。 ただし、7月～9月の平日及び土日祝日 9:00～21:00

(2) 利用料金について

- ・ 本施設の利用料金は、事業者の提案による事業計画を踏まえ、市が決定する。

第3章 統括管理業務に関する事項

1 基本要件

(1) 基本方針

本事業では、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けていくことが重要である。このため、事業者が実施する個別業務について、事業の全期間にわたり個別業務を総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築することが不可欠である。

統括管理業務を確実かつ円滑に実施するため、事業の全期間にわたり「統括管理責任者」を1名配置する。

(2) 業務区分

- ・ 統括管理業務計画書の作成
- ・ 統括管理業務報告書等の作成
- ・ 統括マネジメントの実施
- ・ 総務・経理の実施
- ・ 自己評価の実施
- ・ 事業期間終了時の引継
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 実施体制

- ・ 基本契約締結後、速やかに統括管理責任者を定める。統括管理責任者を変更した場合は、業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行う。
- ・ 統括管理責任者のほか、統括管理業務の内容に応じ、必要な知識及び技能を有する業務担当者を定める。業務担当者を変更した場合は業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行う。
- ・ 統括管理責任者は、運營業務開始後から常駐を基本とする。なお、やむを得ない事情により、本務ができない場合には個別業務責任者の中から代務者を指定して常に市と連絡・調整ができる体制を構築する。

(4) 統括管理責任者について

- ・ 統括管理責任者は、個別業務を総合的に管理監督し、本事業を適切に機能させる。
- ・ 統括管理責任者は、事業者の代表として市との協議や調整を行う。
- ・ 統括管理責任者は、市が主催する会議等に参加し、事業の状況等の説明を行う場合がある。
- ・ 統括管理責任者は、担うべき役割を確実に遂行できる限りにおいて、個別業務の責任者・担当者を兼務できる。

(5) 業務担当者について

- ・ 統括管理責任者の指示により、担当業務を行う。
- ・ 業務担当者は、個別業務の責任者・担当者を兼務できる。

2 統括管理業務計画書の作成

毎年度、統括管理業務計画書を市に提出する。統括管理業務計画書の内容に変更があった場合は直ちに再提出する。初年度は統括管理業務開始 60 日までに、次年度以降は、次年度の統括管理業務開始の 30 日前までに市に提出する。なお、統括管理業務計画書には、少なくとも次の事項を記載する。

- ・ 業務の基本方針
- ・ 業務内容
- ・ 統括管理責任者と業務担当者届（経歴、資格等）
- ・ 統括管理業務実施体制表
- ・ 予算決算報告方法
- ・ 自己評価方法

3 統括管理業務報告書等の作成

統括管理業務計画書に基づいて実施した業務内容及び結果について、月次統括管理業務報告書及び年次統括管理業務報告書を市に提出する。また、個別業務の業務報告書を合わせて提出する。なお、月次統括管理業務報告書は翌月の 10 日まで、年次統括管理業務報告書は翌年度の 4 月末までに提出する。業務期間終了時は業務期間終了日に提出する。

4 統括マネジメントの実施

統括管理業務計画書に基づいて、施設整備を効率的に実施し、利用者に提供するサービス向上につなげる実施体制を構築する。

- ・ 個別業務の履行状況を常に明確に管理・把握し、提供するサービスの質が、継続的に維持・向上するために必要な対応を行う。
- ・ 個別業務を一元的に管理し、事業者の各構成員及び協力会社との連携・役割・責任分担を明確にした実施体制を構築する。
- ・ 統括管理責任者は、定期的に個別業務の担当者会議を開催し、情報共有や調整を適切に行う。

5 総務・経理の実施

統括管理業務計画書に基づいて、本事業における予算決算管理と書類等管理と記録作成を行う。

- ・ 経営環境の変化に十分に対応できるよう、個別業務に係る事業収支を適切に管理する。
- ・ 予算作成、経費の執行・管理及び決算管理を行う。
- ・ 受領及び作成した文書等の整理・保存・管理を行う。
- ・ 実施した業務について、適宜、文書や写真等で記録を作成し、保存する。
- ・ 建築物、設備及び備品の台帳を作成し、保管する。
- ・ 市の求めに応じて速やかに閲覧や提出ができるよう管理する。
- ・ 文書等は事業期間終了時に、適正かつ速やかに引き継げるよう管理する。

6 自己評価の実施

統括管理業務計画書に基づいて、各業務の事業計画と実際の実施状況と達成度と経営状況等について検証し、自己評価を行い、利用者のサービス向上に努める。

- ・ 個別業務の自己評価を確実に履行するための実施体制を構築する。
- ・ 毎年度、利用者に対するアンケートを実施し、事業者が利用者に提供するサービスに対する利用者の評価を収集・解析・自己評価を行う。なお、アンケートの内容は事前に市と調整するとともに、結果については取りまとめて月次及び年次統括管理業務報告書により市に報告する。
- ・ 自己評価の結果を個別業務の内容に反映するなど、利用者のサービス向上につなげる仕組みを構築する。

7 事業期間終了時の引継

- ・ 事業期間終了にあたり、市の立会いの下に、本施設の維持管理の状態について、市の確認を受ける。
- ・ 事業期間終了の3年前から、事業期間終了に係る協議を開始する。
- ・ 改修や更新が必要な施設・設備の大規模修繕計画を提出する。
- ・ 事業期間終了にあたり、引継に必要な書類等を提出する。

第4章 設計業務に関する事項

1 基本要件

(1) 基本方針

利用者が快適に楽しめる安全で安心して効率的な運営が行える施設を具体化する設計を行う。

(2) 業務区分

- ・ 設計業務計画書等の作成
- ・ 事前調査の実施
- ・ エネルギー関係算出及び関連する申請等の実施
- ・ 各種申請・許認可取得手続等の実施
- ・ 設計図書の作成
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 実施体制

- ・ 事業着手前に、設計業務の主任技術者と照査技術者を定める。主任技術者と照査技術者を変更する場合は、業務の質と進捗の維持を確保した十分な引継を行う。

2 設計業務計画書等の作成

設計業務着手前に下記の設計業務計画書等を市に提出する。設計業務計画書等に変更があった場合は直ちに再提出する。

- ・ 設計業務計画書
- ・ 設計業務工程表
- ・ 設計業務体制表
- ・ 主任技術者及び照査技術者届
- ・ その他、設計業務の実施に必要な書類等

3 事前調査の実施

- ・ 別に提示する「別紙1 敷地調査報告書」の内容で不足する場合、周辺及び建設業務に影響がある恐れがある場合は、必要に応じて事前調査（地盤調査、土壌調査、敷地調査等）を実施する。なお、費用については事業者負担とする。
- ・ 事前調査の着手前に事前調査計画書を作成し、市に提出する。
- ・ 周辺に与える諸影響を検討し、適切な措置を講じる。

4 エネルギー関係算出及び関連する申請等の実施

- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等に係るエネルギー関係の算出と申請等を実施する。

5 各種申請・許認可取得手続等の実施

- ・ 事業スケジュールに支障をきたさないよう、関係機関等と協議・調整を行い、各種申請・許認可取得の手続等を行う。
- ・ 本事業の敷地は工業専用地域であるため、建築審査会の同意を得て市の許可を得る。
- ・ 市の許可後に計画通知を提出する。
- ・ 下関市景観条例に係る手続きは、本施設の建設工事着工までに実施する。
- ・ プール公認を受けるための必要な手続きを行い、事前審査を申請する。

6 設計図書の作成

- ・ 設計業務計画書等に基づき、設計業務を行う。業務の進捗に合わせて、市と定期的に協議を行う。
- ・ 設計業務完了時には、次表の書類を提出する。提出図書は電子データを併せて提出する。

No.	図書名	部数	備考
1	設計概要（※1）	1	設計コンセプト、パース等を含む
2	要求水準書との整合性確認書（※2）	1	任意様式
3	提案書類等との整合性確認書（※3）	1	任意様式
4	工事費概算書（※4）	1	任意様式
5	設計図	1	A2、CAD データ
6	構造計算書	1	A4 ファイル綴じ
7	設備計算書	1	A4 ファイル綴じ
8	器具・備品等リスト及びカタログ	1	A4 ファイル綴じ
9	工事設計書（積算書）・積算数量調書	1	A4 ファイル綴じ
10	外観・内観パース	各2	A3 版、A4 版
11	設計図書製本	各2	A3 版 2 つ折り製本、A4 版 2 つ折り製本
12	省エネルギー関係図書	1	A4 ファイル綴じ
13	計画通知、各種許認可及び届出書	1	副本（写し）
14	その他必要な図書	1	

ただし、※1～4の書類については、詳細設計の着手前に提出すること。

- ・ 電子データは、PDF 形式とする。
- ・ 成果物の作成に使用した Microsoft Word、Microsoft Excel 及び、Microsoft PowerPoint に対応したファイルも提出する。
- ・ CAD データは、JW-CAD 形式と PDF 形式とする。

第5章 解体業務に関する事項

1 基本要件

(1) 基本方針

本施設の計画地にある長府扇町第1運動場を解体する。本業務に長府扇町第1運動場の解体工事の設計を含む。

(2) 業務区分

- ・ 解体業務計画書等の作成
- ・ 事前調査の実施
- ・ 各種申請等及ぶ許認可取得手続き等の実施
- ・ 設計図書の作成
- ・ 解体工事の実施
- ・ 完成図書の作成
- ・ 市の検査等の実施
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 実施体制

- ・ 解体業務着手前に解体業務の設計を担当する主任技術者及び照査技術者を定め、解体業務の工事を担当する現場代理人及び主任技術者を定める。

2 解体業務計画書等の作成

解体業務着手前に下記の解体業務計画書等を市に提出する。解体業務計画書等に変更があった場合は直ちに再提出する。

- ・ 解体業務計画書
- ・ 解体業務工程表（設計・積算・各種申請手続工程等を記載）
- ・ 解体業務体制表
- ・ 設計担当の主任技術者及び照査技術者届
- ・ 工事担当の現場代理人と主任技術者
- ・ その他、解体業務の実施に必要な書類等

3 事前調査の実施

- ・ 別に提示する「別紙1 敷地調査報告書」の内容で不足する場合、周辺及び建設業務に影響がある恐れがある場合は、必要に応じて事前調査（地盤調査、土壌調査、敷地調査等）を実施する。なお、費用については事業者負担とする。
- ・ 事前調査の着手前に事前調査計画書を作成し、市に提出する。
- ・ 周辺に与える諸影響を検討し、適切な措置を講じる。

4 各種申請・許認可取得手続等の実施

- ・ 事業スケジュールに支障をきたさないよう、関係機関等と協議・調整を行い、各種申請・許認可取得の手続等を行う。

5 設計図書の作成

- ・ 解体業務計画書等に基づき、設計図書を作成する。業務の進捗に合わせて、市と定期的に協議を行う。
- ・ 設計業務完了時には、次表の書類を提出する。提出図書は電子データを併せて提出する。

No.	図書名	部数	備考
1	設計図	1	A2
2	工事設計書（積算書）・積算数量調書	1	A4 ファイル綴じ
3	各種許認可及び届出書	1	副本（写し）

- ・ 電子データは PDF 形式とする。
- ・ 成果物の作成に使用した Microsoft Word、Microsoft Excel 及び、Microsoft PowerPoint に対応したファイルも提出する。
- ・ CAD データは、JW-CAD 形式と PDF 形式とする。

6 解体工事の実施

- ・ 解体業務計画書等に基づき、解体工事を実施する。
- ・ 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。
- ・ 敷地内の近隣施設の埋設給水管及び電線管に注意する。

7 完成図書の作成

事業者は、市による完成検査に必要な次表の書類を提出する。提出図書は電子データを併せて提出する。

No.	書類	部数	備考
1	工事写真	1	着工前、施工中、完成
2	完成届	1	

- ・ 電子データは PDF 形式とする。
- ・ 成果物の作成に使用した Microsoft Word、Microsoft Excel 及び、Microsoft PowerPoint に対応したファイルも提出する。
- ・ CAD データは、JW-CAD 形式と PDF 形式とする。

8 市の検査等の実施

- ・ 工事監理者による検査に合格した後、市の中間検査と完成検査を受ける。
- ・ 市は工事の進捗に伴う中間検査と工事完了後の完成検査を行う。中間検査の内容と時期については工事着手後に通知する。

第6章 建設業務に関する事項

1 基本要件

(1) 基本方針

設計業務で作成した設計図書に基づき、本施設を建設する。

(2) 業務区分

- ・ 建設業務計画書等の作成
- ・ 建設工事の実施
- ・ 器具・備品等の調達と設置
- ・ 完成図書の作成
- ・ 市の検査等の実施
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 実施体制

- ・ 建設業務着手前に現場代理人及び主任技術者を定める。

2 建設業務計画書等の作成

建設業務着手前に下記の建設業務計画書等を市に提出する。建設業務計画書等に変更があった場合は直ちに再提出する。

- ・ 建設業務計画書
- ・ 建設業務工程表
- ・ 建設業務実施体制表
- ・ 現場代理人・主任技術者届(経歴書を添付)
- ・ その他建設業務の実施に必要な書類等

3 建設工事の実施

- ・ 建築業務計画書等に基づき、建設工事を実施する。
- ・ 工事履行報告書(毎月)を作成し、市に報告する。
- ・ 工事記録等は常に整備しておく。
- ・ 市は工事の施工状況や工事記録等を逐次確認できる。
- ・ 工事に必要な電力、工事用水等に係る費用は、事業者の負担とする。
- ・ 敷地内に現場事務所等を設置する。その費用は事業者の負担とする。
- ・ 「25m 国内基準プール(国内プール)」の公認を受けるために必要な工事をする。

4 器具・備品等の調達と設置

- ・ 建設業務計画書に基づき、本事業で必要な器具・備品等を調達し、適切に設置する。

5 完成図書の作成

市による完成検査に必要な次表の書類を提出する。提出図書は電子データを併せて提出する。なお、2部提出分の1部は本施設にて保管する。

No.	書類	部数	備考
1	工事写真	2	着工前、施工中、完成
2	竣工図	1	A2、CAD データ
3	竣工図製本	各 2	A3 版 2 つ折り製本、A4 版 2 つ折り製本
4	器具・備品等リスト	2	A4 ファイル綴じ
5	各種保証書	2	A4 ファイル綴じ
6	取扱説明書	2	A4 ファイル綴じ
7	各種検査済証	2	A4 ファイル綴じ
8	完成届	1	

- ・ 電子データは PDF 形式とする。
- ・ 成果物の作成に使用した Microsoft Word、Microsoft Excel 及び、Microsoft PowerPoint に対応したファイルも提出する。
- ・ CAD データは、JW-CAD 形式と PDF 形式とする。

6 市の検査等の実施

- ・ 工事監理者による検査に合格した後、市の中間検査と完成検査を受ける。
- ・ 市は工事の進捗に伴う中間検査と工事完了後の完成検査を行う。中間検査の内容と時期については工事着手後に通知する。
- ・ 本施設を使用する開業準備業務開始日までに、建築基準法第 18 条による工事の完了検査を受け、検査済証を取得する。

第7章 工事監理業務に関する事項

1 基本事項

(1) 基本事項

本事業に係る工事が円滑かつ適切に実施されるよう工事監理を行う。対象は解体業務と建設業務とする。

(2) 業務区分

- ・ 工事監理業務計画書等の作成
- ・ 工事監理の実施
- ・ 議会報告等の資料作成
- ・ 完成検査の実施
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 実施体制

「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を定める。

2 工事監理業務計画書等の作成

解体業務着手前に下記の工事監理業務計画書等を市に提出する。工事監理業務計画書等に変更があった場合は直ちに再提出する。

- ・ 工事監理業務計画書
- ・ 工事監理業務工程表
- ・ 工事監理業務実施体制表
- ・ 工事監理者届（経歴書を添付）
- ・ その他工事監理業務の実施に必要な書類等

3 工事監理の実施

- ・ 工事監理業務計画書等に基づき、本施設の工事監理を行う。
- ・ 工事監理の状況について定期的（毎月1回以上）に市へ報告する。また、市が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じる。
- ・ 解体業務及び建設業務で作成し、市に提出する書類は、事前に工事監理者が審査・確認する。
- ・ 工事監理者は、解体業務及び建設業務の中間検査を適宜実施し、その結果を市に報告する。
- ・ 市は、工事監理者が実施する中間検査に立会うことができる。
- ・ 工事監理者は、市が実施する解体業務及び建設業務の中間検査及び完成検査に立会う。
- ・ 「25m 国内基準プール（国内プール）」の公認を受けるために必要な工事監理を行う。

4 議会報告等の資料作成

- ・ 市からの要請により本施設の工事の状況を説明する資料を作成する。

5 完成検査の実施

- ・ 工事監理者は、本施設の完成検査、器具・備品等の試運転検査等を実施する。
- ・ 市は、工事監理者が実施する本施設の完成検査、器具・備品等の試運転に立会うことができる。
- ・ 工事監理者は、本施設の完成検査、器具・備品等の試運転検査等の結果について、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に報告する。

第8章 運営業務に関する事項

1 基本要件

(1) 基本方針

利用者が満足する適切なサービスを提供し円滑な運営業務を継続的に実施するとともに、より効率的な施設運営に努める。

(2) 業務区分

- ・ 運営業務計画書の作成
- ・ 運営マニュアルの作成
- ・ 業務報告書等の作成
- ・ 器具・備品等調達設置の実施
- ・ 開業準備計画書の作成
- ・ 開業準備等の実施
- ・ 運営の実施
- ・ 自主提案事業の実施
- ・ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 実施体制

- ・ 運営責任者を定める。
- ・ 運営責任者のほか、運営業務の内容に応じ、必要な知識及び技能を有する業務担当者を定める。
- ・ 運営責任者と業務担当者は、業務の円滑な実施が担保される場合は、兼務できる。
- ・ プール公認規則第15条に定めるプール管理者を配置する。
- ・ プール監視員を配置する。プール監視員は警備業者であり、推奨される資格を有する。
- ・ 運営責任者は運営業務開始後から常駐する。

2 運営業務計画書の作成

毎年度、運営業務計画書を市に提出する。運営業務計画書に変更があった場合は直ちに再提出する。初年度は運営業務開始60日前までに、次年度以降は、次年度の運営業務開始30日前までに市に提出する。運営業務計画書には、少なくとも次の事項を記載する。

- ・ 業務内容
- ・ 運営責任者、業務担当者、プール管理者及びプール監視員届（経歴、資格等）
- ・ 従事者名簿
- ・ 業務実施体制表
- ・ 予算決算報告方法
- ・ 自己評価方法

3 運営マニュアルの作成

運営業務計画書に基づき、本業務開始 60 日までに、運営業務計画書を円滑に実施するための運営マニュアルを市に提出する。運営業務が円滑に行えるよう逐次見直しを行い、運営マニュアルの内容を変更した場合は、直ちに再提出する。

4 運営業務報告書等の作成

運営業務計画書に基づいて実施した業務内容及び結果について、月次運営業務報告書と年次運営業務報告書を提出する。月次運営業務報告書は翌月 10 日まで、年次運営業務報告書は翌年度の 4 月末までに提出する。業務期間終了時は業務期間終了日に提出する。下記については毎回報告すること。

- ・ 利用者状況及び利用料金状況
- ・ 光熱水費の状況

5 器具・備品等調達設置の実施

本施設の性能・機能を満たすために必要な器具・備品等を調達及び設置する。なお、建設業務で設置が必要な器具・備品等は、設置のことを建設業務計画書に記載する。また、建設業務で調達・設置した器具・備品等は運営業務で管理する。

- ・ 「25m 国内基準プール（国内プール）」に必要な計時機器は、「公認プール施設要領別表（1）プールの種別と大会時における計時機器一覧」の「国内プール」欄の「◎」とする。
- ・ 器具・備品等は、各諸室の仕様、事業内容等にあわせて提案する。器具・備品等の取扱いは、下表に示す。
- ・ 器具・備品等の調達方法は、購入又はリース契約とし、下表の条件を満たす範囲において事業者の提案による。
- ・ 器具・備品等の調達にあたっては、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」に基づき、グリーン購入（環境配慮した商品・サービスの購入）を推進する。

調達方法	調達主体	所有者	保守・更新の主体	事業終了時の取り扱い	対価の支払有無
購入	事業者	市	事業者	市が継続所有	あり
リース契約	事業者	リース業者	事業者	リース業者へ返還	あり

6 開業準備計画書の作成

開業準備等の実施前に、開業準備計画書を作成し、市に提出する。

- ・ 開業準備実施体制
- ・ 開業準備実施計画書

7 開業準備等の実施

運営業務計画書及び開業準備計画書に基づき、本施設の運営開始までの間に、次の本施設の開業準備等を行う。

(1) 開業準備の実施

- ・ 本施設の運営開始直後から自主提案事業・各種大会・イベント等が開催できるように、十分な広報活動を行う。
- ・ 「第9章 維持管理に関する事項」の内容を踏まえ、施設の引き渡しから供用開始までの間の本施設の維持管理を行う。
- ・ 供用開始までの間に、従事者に対し十分な教育及び研修等を行う。

(2) 開業行事等の実施

- ・ 本施設の運営開始前に、市が主催する開業行事の実施に協力する。
- ・ 市が主催する開業行事のための費用は市が負担する。
- ・ 事業者が自主提案事業として実施する開業行事のための費用は事業者が負担する。

8 運営の実施

運營業務計画書に基づき、本施設を運営する。

(1) 受付について

- ・ 本施設の受付における、受付・利用料金徴収代行・各種案内・利用者の利用許可等の利用者への対面対応やシステム構築を、利用者が円滑かつ快適に利用できるよう適切に実施する。

(2) 利用料金徴収について

- ・ 市が決定した利用料金を、利用者から適切に徴収する。
- ・ 徴収した利用料金は市が指示する方法で管理する。

(3) 器具・備品等管理について

- ・ 本施設の運営に必要な器具・備品等を適切に整備・更新する。
- ・ 器具・備品等を台帳で管理する。

(4) 広報業務

- ・ パンフレット等の作成やホームページ及び SNS 等を開設・運用する。
- ・ マスコミを利用した広報を検討する。
- ・ 市は、事業者の要請による市報等への掲載に協力する。

(5) 安全管理業務

- ・ 利用者への注意事項、利用時間、本施設の見取り図等を確認しやすい場所に掲示する。
- ・ プール監視員は、プール利用者の安全確保及び事故防止のため、プール場内全域において監視を行う。
- ・ プール監視員は、常時、プールを監視するために複数人配置する。

(6) 衛生管理業務

- ・ 本施設を常に清潔で安全な状態に保つ。

- ・ 温水プールの水温は、利用者が快適に利用できる温度に管理する。
- ・ 屋内施設の室内温度は、利用者が快適に利用できる温度に管理する。

（７） 利用調整業務

- ・ 学校授業利用等は未定であり、本事業に含まない。学校授業利用等を実施する場合は、別途、市と契約する。
- ・ 大会が開かれる場合は、占有使用を基本とする。大会実施により、労務や費用が発生する場合は、大会主催者と契約する。

（８） プール公認取得維持業務

運営開始日までに、プール公認規則及び公認プール施設要領に定める「25m 国内基準プール（国内プール）」の公認を受け、業務期間中、公認（再公認）を維持する。

（９） イベント等実施業務

本事業の整備方針等を踏まえ、本施設で開催すべきイベントやプログラム等の企画・運営を行う。

- ・ イベント、プログラム等の参加費や徴収方法は市と協議の上決定するとともに、料金の収受代行を行う。
- ・ 本施設内で実施するイベントやプログラムのうち、事業者の独立採算で実施するものについては、自主提案事業として実施することも可とする。

９ 自主提案事業の実施

自己の責任と費用により、本施設の設置目的に合致し、かつ本事業の実施を妨げない範囲において、市の承諾を得て、本施設を有効活用した自主提案事業を実施できる。

自主提案事業の実施にあたっては、次の点に留意する。

- ・ 自主提案事業は、本施設の有効活用、集客力・魅力・利便性向上等に資するものを実施する。
- ・ 自主提案事業は、本事業の敷地の用途地域（工業専用地域）の制限を受けない事業である。
- ・ 自主提案事業は、事前に市へ自主提案事業計画を提出し、承認を得る。

第9章 維持管理に関する事項

1 基本要件

(1) 基本方針

各種法令・基準に則り、予防保全の考えに基づいた本施設の管理、清掃、点検、保守、修繕及び更新等を実施する。本施設の機能を維持し、施設の運営に支障を及ぼすことがなく、かつ、作業等が快適にできるように、その性能及び機能を常時適切な状態に維持管理する。

(2) 業務区分

- ・ 維持管理業務計画書の作成
- ・ 維持管理業務報告書等の作成
- ・ 保守管理・修繕業務
- ・ 環境衛生・清掃業務
- ・ 警備・保安業務
- ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 実施体制

- ・ 維持管理責任者を定める。
- ・ 維持管理責任者のほか、維持管理業務の内容に応じ、必要な知識、技能及び資格を有する業務担当者を定める。
- ・ 維持管理責任者と業務担当者は、業務の円滑な実施が担保される場合は、兼務できる。
- ・ 維持管理責任者は維持管理業務開始後から常駐する。

2 維持管理業務計画書の作成

毎年度、維持管理業務計画書を市に提出する。維持管理業務計画書に変更があった場合は直ちに再提出する。初年度は維持管理業務開始 60 日前までに、次年度以降は、次年度の維持管理業務開始 30 日前までに市に提出する。維持管理業務計画書には、少なくとも次の事項を記載する。

- ・ 業務内容
- ・ 維持管理責任者、業務担当者届（経歴、資格等）
- ・ 従事者名簿
- ・ 業務実施体制表
- ・ 日常点検計画
- ・ 定期点検計画
- ・ 保守管理・修繕計画
- ・ 予算決算報告方法
- ・ 自己評価方法

3 維持管理業務報告書等の作成

維持管理業務計画書に基づいて実施した業務内容及び結果について、月次業務報告書と年次業務報告書を提出する。月次報告書は翌月 10 日まで、年次報告書は翌年度の 4 月末までに提出する。業務期間終了時は業務期間終了日に提出する。

なお、建築基準法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律等に基づく定期調等の報告書の作成を含む。

大規模な修繕や機器更新の必要がある場合は、その詳細の報告書を作成する。

4 保守管理・修繕業務

維持管理業務計画書に基づいて、本施設の各部分・箇所及び器具・備品等を適切に管理・点検・修繕し、本施設が安全・安心な施設として運営できる性能及び機能を保つ。

また、建築基準法、消防法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律等に基づく定期調査等を実施する。

- ・ 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、迅速な修理等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つ。
- ・ 点検結果、修理履歴などの記録を保管する。
- ・ なお、大規模な修繕や機器更新は業務対象外とする。

5 環境衛生・清掃業務

維持管理業務計画書に基づいて、本施設を美しくかつ心地良く、衛生的に保ち、本施設におけるサービスが円滑に提供されるよう、環境衛生・清掃業務を実施する。特にプールについては、各種法令・基準に則り、水質衛生管理を適切に実施する。

- ・ 作業内容などの記録を保管する。

6 警備・保安業務

維持管理業務計画書に基づいて、本施設を保全し、利用者等の安全を守り、運営に支障がないように、本施設の防犯・警備・防火・防災について 24 時間体制で適切に実施する。なお、プール監視員については、運営業務に含める。

- ・ 警備方法は機械警備を基本とし、必要に応じて有人警備を行う。

用語一覧

用語	定義
屋内施設	レジャープールエリア、一般プールエリア、プール用更衣エリア、運動場用更衣エリア、トレーニングエリア、共用エリア、管理エリア
屋外施設	運動場エリア、駐車場エリア、外構エリア
市	下関市
本事業	ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業
本施設	本事業の整備対象施設で屋内施設と屋外施設からなる
要求水準	本事業における施設整備水準・サービス水準
DBO	施設の所有、資金調達は市が行い、施設の設計業務、建設・工事監理業務、運営・維持管理業務を事業者が一括して行う方式。 Design Build Operate の略語。
事業者	本事業を実施する民間事業者
自主提案事業	本施設の建物又は土地を活用し、本事業の運営・維持管理業務に支障のない範囲で、事業者の独立採算で実施する事業
代表企業	構成企業の中から定められた企業であり、統括管理業務を実施する。
構成企業	応募者グループを構成する企業
事業契約書	提案書等と要求水準に基づいて締結された本事業の契約書の総称
基本協定	本事業に関し、落札者が事業者として決定されたことを確認し、必要な事項を定める、市と応募者グループの構成企業との間で結ばれる協定
基本契約	基本協定に基づき市と構成企業間で締結し、事業期間にわたり本事業を適正かつ確実に実施するために必要な基本的事項を定めた契約
実施方針等	市が公表する実施方針及び要求水準書（案）
資本関係において関連のある者	募集に参加しようとする他の者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又は、その出資の総額が 100 分の 50 を超えている者
人的関係において関連がある者	募集に参加しようとする他の者の代表権を有する役員を兼ねている者
総合評点	総合評定値（P 点）に下関市の主観点を加えたもの
審査委員会	ボートレース下関レジャー・スポーツゾーン整備事業審査委員会
最終審査	定量化審査（価格評価・性能評価）に基づき落札者を選定する審査
提案書等	事業者が選定過程において提示した提案
レジャープールエリア	流水プール、幼児用プール、ウォータースライダー等の温水プール施設
一般プールエリア	25m プール、歩行プール等の温水プール施設
プール用更衣エリア	更衣室、シャワー室、トイレ、靴箱等のプール利用者用施設
運動場用更衣エリア	更衣室、シャワー室、トイレ等の運動場利用者用施設
トレーニングエリア	トレーニング室
共用エリア	エントランスホール、休憩スペース、観覧席、トイレ等
管理エリア	事務室、会議室、倉庫、機械室、電気室等
運動場エリア	フットサルコート、ピククルボールコート、バスケットボールコート（3×3）、スケートボード場・多目的コート、屋外便所等
駐車場エリア	自動車駐車場、バイク置き場、駐輪場、職員用駐車場等
外構エリア	歩道、広場、橋、水路等

落札者決定基準	本事業を実施する事業者の募集・選定に際し、選定するための方法及び評価基準等を示すもの
25m国内基準プール （国内プール）	プール公認規則第2章第4節25m国内基準プール及び公認プール施設要領第2章1施設の種別（6）国内プールに定めるプール
公認プール	プール公認規則第3条に示す公認プール
（プールの）公認	日本水泳連盟がプール公認規則に基づき公認プールと認めること。
器具・備品等	本施設の性能・機能を満たすために必要な器具・備品・用具
個別業務	設計・工事監理・建設・解体・運営・維持管理業務
プール監視員	監視業務を行う警備業の認定を受けた警備業者のこと。が行う。
学校授業利用等	学校管理下における授業でのプール利用。
占有使用	大会、団体利用でプールを占有して使用すること。貸し切り。
機能	目的又は要求に応じて対象物が発揮する役割
性能	目的又は要求に応じて対象物が発揮する能力
劣化	物理的、化学的及び生理的要因により、対象物の性能が低下すること。
保全	建築物（設備を含む）及び諸施設、外構、植栽等本施設の全体又は部分の機能及び性能を使用目的に適合させること。
運転	設備機器等を稼働させること。
監視	設備機器等の状況を監視すること及び制御すること。
点検	建築物等の機能状態や減耗の程度等をあらかじめ定めた手順により調べること。
保守	建築物等の初期の性能及び機能を維持する目的で、周期的又は継続的に行う注油、パッキン等の部品の取替等の軽微な作業。
補修	部分的に劣化した部位・部材等の性能、機能を実用上支障のない状態にまで回復させること。
修繕	建築物等の劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な部品の取替等は除く。
更新	建築物等の劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取替えること。
大規模修繕	（建築）：建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕。例：外壁・屋上防水の全面改修。 （設備）：機器、配線の全面的な更新を行う修繕。例：空調設備・配管・ろ過機・ボイラー等の更新。 （土木）：コート等のサーフェスの全面更新。