

## 本牧市民プール再整備事業に関する要求水準書

令和 2（2020）年 7 月 21 日（8 月 26 日修正）

横浜市

## 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	本事業に関する事項	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	5
	(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	6
	(7) 付帯事業の業務内容	8
	(8) 本事業の事業主体等	10
	(9) 本事業の事業期間	12
	(10) 事業期間終了に伴う措置	13
	(11) 本事業の事業方式	13
	(12) 本事業の実施に関する協定等	14
	(13) 民間事業者の収入及び本市への支払い等	16
2	事業用地に関する事項	19
	(1) 敷地条件	19
	(2) 周辺環境等	21
3	整備対象施設に関する事項	23
	(1) 本牧市民プール	23
	(2) 提供公園	25
	(3) 民間収益施設	25
第3	要求水準に関する事項	26
1	経営管理に関する事項	26
	(1) 共通事項	26

(2)	本事業の事業主体に関する事項.....	26
(3)	本事業における財務管理に関する事項.....	27
(4)	本事業における業務管理に関する事項.....	28
(5)	経営管理に関する報告事項.....	31
2	施設性能に関する事項.....	38
(1)	共通事項 .....	38
(2)	敷地利用に関する事項.....	38
(3)	本施設の性能等に関する事項.....	40
(4)	提供公園の性能等に関する事項.....	63
(5)	施設性能に関する報告事項.....	63
3	業務等の成果等に関する事項.....	65
(1)	共通事項 .....	65
(2)	施設整備業務に関する事項.....	65
(3)	施設管理業務に関する事項.....	73
(4)	施設運営業務に関する事項.....	84
(5)	自主事業に関する事項.....	93
4	利便機能営業に関する事項.....	95
(1)	共通事項 .....	95
(2)	公有財産の貸付に関する事項.....	95
(3)	利便機能の営業に関する事項.....	95
(4)	利便機能営業に関する報告事項.....	95
5	付帯事業に関する事項.....	98
(1)	共通事項 .....	98
(2)	公有地の利活用に関する事項.....	98
(3)	付帯事業の経営管理に関する事項.....	98
(4)	民間収益施設の性能等に関する事項.....	99
(5)	民間収益施設の管理及び運営に関する事項.....	99
(6)	付帯事業に関する報告事項.....	100

添付資料一覧	102
資料 1 本事業の実施に関して遵守すべき法令等	103
資料 2 本事業の実施に関して参考とする適用基準等	106
資料 3 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	112
資料 4 既存の本牧市民プールの概況等	113
資料 5 敷地測量図（別紙参照）	118
資料 6 地盤調査結果（別紙参照）	119
資料 7 解体工事後の敷地状況図（別紙参照）	120
資料 8 敷設状況図（別紙参照）	121
資料 9 給水管平面図（別紙参照）	122
資料 10 意見交換会でいただいた主なご意見	123
資料 11 幼児、小学生へのアンケート調査結果	125
資料 12 横浜プールセンターの利用上の注意（抜粋）	126

## 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「PFI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。）

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(エ)まで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。）

(エ) その他の本事業の適正かつ確実な実施を図るために必要な事項

また、本事業はPFI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「PFI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 PFI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、PFI事業契約の定めるところにより本市又はPFI事業者からの相手方への申入れに基づき、本市がPFI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、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。）及びその他の本事業の適正かつ確実な実施を図るために必要な事項を基本とする。
- 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、「本事業の実施に関して遵守すべき法令等」（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、「本事業の実施に関して参考とする適用基準等」（資料2）に掲げる要綱及び基準等の最新版とし、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 本事業に関する事項

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の検討を行うこととした。

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、PFI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）及び駐車場等から構成される屋外スポーツ・レクリエーション施設）
- (イ) 提供公園（本事業における施設整備に係る開発行為に伴い設置する公園）
- (ウ) 民間収益施設（民間収益事業を行う建築物等及び駐車場から構成される施設。）

##### イ 種類

- (ア) 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

スポーツ・レクリエーション施設とは、スポーツ基本法（平成23（2011）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であり、次の a から c までのそれぞれに該当する。

- a P F I 法第 2 条第 1 項第 3 号に定める教育文化施設
- b 地方自治法第 244 条第 1 項に定める公の施設
- c 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

(イ) 提供公園

本事業における施設整備に係る開発行為に伴い設置する公園であり、次の a 及び b のそれぞれに該当する。

- a P F I 法第 2 条第 1 項第 1 号に定める公園
- b 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

(ウ) 民間収益施設

本牧市民プールとの連携が図られる民間収益施設であり、次の a 又は b のいずれかに該当する。

- a 公有財産の利活用を図る民間の収益施設（建築物のない広場等を整備する場合、又は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別々の建築物として分棟整備する場合）
- b P F I 法第 69 条第 8 項に定める特定民間施設（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）

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>■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</li> <li>・教育文化施設（P F I 法）</li> <li>・公の施設（地方自治法）</li> <li>・スポーツ施設（横浜市スポーツ施設条例）</li> </ul>
提供公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>■本事業における施設整備に係る開発行為に伴い設置する公園</li> <li>・公園（P F I 法）</li> <li>・公園（都市計画法）</li> </ul>
民間収益施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■本牧市民プールとの連携が図られる民間収益施設</li> <li>・公有財産の利活用を図る民間収益施設（建築物のない広場等を整備する場合、又は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）</li> <li>・特定民間施設（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を合築整備する場合（P F I 法）</li> </ul>

### (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。）として再整備するとともに隣接する公有地の一部の利活用を図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する。

### (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「事業用地」という。）から土砂災害特別警戒区域の指定が予定される範囲を除いた用地（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（事業用地に隣接する本牧市民公園用地の一部に敷設されている本牧市民プールへの給水管の更新工事を含む。）し、事業用地の範囲内（提供公園の範囲を除く。）を対象として管理及び運営するものである。

このうち、本施設の整備（関連する給水管の更新工事を含む。）、本施設の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 法第 7 条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」といい、再整備用地のうち付帯事業の実施に必要な範囲の敷地を「付帯事業用地」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、本市又は本市が委託等する者により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れないものとする。

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とする。

本事業を構成する選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。

表2. 本事業における敷地区分と事業区分の関係

本事業における敷地区分				本事業における事業区分				
本牧市民公園用地内における本牧市民プールへの給水管更新工事に必要な範囲				整備			選定事業	本事業
現在の 本牧市 民プー ルのあ る市有 地	事業 用地	土砂災害特別警戒区域の指定が予定される範囲		管理				
		提供公園の整備用地	再整備用地	整備				
		本施設の整備用地		整備	管理	運営		
		民間収益施設の整備用地		付帯事業用地	整備	管理	運営	付帯事業

(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、次のアからカまでに掲げる業務とし、これらの業務のうちウからオまでに掲げる業務は指定管理者が行う業務にも該当するものとする。

ア 本事業の経営管理業務

- (ア) P F I 事業者が行う本事業の適正かつ確実な遂行を図るために必要な意思決定、総合的な調整及び管理
- (イ) P F I 事業者が行う本事業の健全かつ安定的な継続を保持するための財務管理に関する意思決定、総合的な調整及び管理
- (ウ) P F I 事業者が事業用地の借受者として行う借受期間中の敷地管理
- (エ) P F I 事業者が本施設（関連する本施設への給水管を含む。）及び提供公園（以下、これらを総称して「本施設等」という。）の建築主及び原始取得者として行う本施設等の施設整備業務に関する意思決定、総合的な調整及び管理（本牧市民公園用地の管理者との間における給水管更新工事に係る土地の占有に関する調整及び管理、施設整備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) P F I 事業者が本施設の指定管理者として行う業務に関する意思決定、総合的な調整及び管理（指定管理者が行う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。）
- (カ) P F I 事業者が行う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。）に関する意思決定、総合的な調整及び管理（本施設の利便機能を営業する民間事業者（以下「利便機能営業者」という。）の信用リスクの管理等を含む。）
- (キ) P F I 事業者が行う付帯事業に関する意思決定、総合的な調整及び管理（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。）

(ク) その他 P F I 事業者が行う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 本施設等に係る施設整備業務（関連する給水管更新工事を含む。）

(ア) 本施設等の整備に関する総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力及び支援等、施設管理業務、施設運營業務、自主事業、利便機能営業及び付帯事業との総合調整等を含む。）

(イ) 本施設等（関連する本施設への給水管を含む。）の設計（設計及び設計に必要な調査、手続等を含む。）

(ロ) 本施設等（関連する本施設への給水管を含む。）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) 本施設等（関連する本施設への給水管を含む。）の建設工事の監理（工事監理）

(オ) 本施設における備品等（夏期のみ設置できるような組立式の屋外プール及びエア遊具等、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) その他本施設等（関連する本施設への給水管を含む。）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（指定管理者が行う業務）

(ア) 本施設及び事業用地（提供公園の整備用地及び付帯事業用地の範囲を除く。）の管理に関する総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力及び支援等、施設整備業務、施設運營業務、自主事業、利便機能営業及び付帯事業との総合調整等の他、本事業終了前の引継対応等を含む。）

(イ) 本施設のプール施設部分（屋外遊泳用プール、プールサイド、管理棟等を含む。）の保守管理（修繕を含む。）

(ロ) 本施設の設備（プール設備等を含む。）の保守管理（修繕を含む。）

(エ) 本施設における備品等（夏期のみ設置できるような組立式の屋外プール及びエア遊具等、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、利便機能営業に必要な厨房設備等を含む。）の保守管理（備品等の補修、消耗品等の補充を含む。）

(オ) 本施設の外構部分（駐車場、駐輪場等を含む。）及び事業用地のうち土砂災害特別警戒区域の指定が予定される範囲の保守管理（外構部分の修繕、植栽管理等を含む。）

(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（警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）に定める警備業務（駐車場管理（駐車場利用料の徴収を含む。）を含み、プール監視業務を除く。）

- (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し、本施設内に存する人員及び財産を保安するために必要な業務

エ 施設運營業務（指定管理者が行う業務）

- (ア) 本施設の運営に関する総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力及び支援等、施設整備業務、施設管理業務、自主事業、利便機能営業及び付帯事業との総合調整等の他、本事業終了前の引継対応等を含む。）
- (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
- (ロ) 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) その他本施設の市民利用施設としての魅力向上を図るために必要なサービスを提供する業務

オ 自主事業（指定管理者が行う業務）

- (ア) 本施設における自主事業に関する総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力及び支援等、施設整備業務、施設管理業務、施設運營業務、利便機能営業及び付帯事業との総合調整等の他、本事業終了前の引継対応を含む。）
- (イ) 本施設の全部又は一部を貸切利用してイベントやスポーツ教室等を開催するために必要な業務
- (ロ) その他本施設の市民利用施設としての魅力向上に資する自主事業を実施するために必要な業務

カ 利便機能営業

- (ア) 本施設における利便機能営業に関する総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力及び支援等、施設整備業務、施設管理業務、施設運營業務、自主事業及び付帯事業との総合調整等の他、本事業終了前の引継対応を含む。）
- (イ) 利便機能営業者として行う利便機能営業に必要な業務
- (ロ) その他本施設の市民利用施設としての魅力向上に資する利便機能営業を実施するために必要な業務

**(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 付帯事業の経営管理業務

- (ア) 付帯事業者として行う本施設等との適切な連携が図られるように付帯事業用地の適正かつ確実な利活用を図るために必要な意思決定、総合的な調整及び管

理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等を含む。）

- (イ) 付帯事業者として行う付帯事業の健全かつ安定的な継続を保持するための財務管理に関する意思決定、総合的な調整及び管理
- (ロ) 付帯事業用地の借受者として行う借受期間中の敷地管理（公有地の適切な利活用を図るために必要な業務、付帯事業終了時の更地返還対応に必要な業務を含む。）
- (ハ) 民間収益施設の建築主として行う施設整備業務に関する意思決定、総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等、本施設等に係る施設整備業務、本施設に係る施設管理業務、本施設に係る施設運營業務、本施設に係る自主事業及び利便機能営業との総合調整等を含む。）
- (ニ) 民間収益施設の所有者として行う施設管理業務に関する意思決定、総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等、本施設等に係る施設整備業務、本施設に係る施設管理業務、本施設に係る施設運營業務、本施設に係る自主事業及び利便機能営業との総合調整等を含む。）
- (ホ) 民間収益施設の所有者として行う民間収益施設における運営（営業）に関する意思決定、総合的な調整及び管理（P F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等、本施設等に係る施設整備業務、本施設に係る施設管理業務、本施設に係る施設運營業務、本施設に係る自主事業及び利便機能営業の指定管理者が行う業務との総合調整等を含む。）
- (ヘ) その他付帯事業者として行う付帯事業用地の適正かつ確実な利活用を図るために必要な業務（付帯事業者変更時のP F I 事業者が行う総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等の他、付帯事業の引継対応等を含む。）

#### イ 民間収益施設に係る施設整備業務

- (ア) 本施設等との適切な連携が図られるように民間収益施設を適切に整備するために必要な業務（付帯事業者による総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等を含む。）
- (イ) その他本施設等との適切な連携が図られるようにする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
- (ロ) 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 民間収益施設に係る施設管理業務

- (ア) 本施設等との適切な連携が図られるように民間収益施設を適切に管理するために必要な業務（付帯事業者による総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等を含む。）
- (イ) その他本施設等との適切な連携が図られるようにする民間収益施設の機能、性能及び美観を適切に維持保全し、民間収益施設内に存する人員及び財産を保安するために必要な業務

エ 民間収益施設に係る施設運營業務

- (ア) 本施設等との適切な連携が図られるように民間収益施設を適切に運営（営業）するために必要な業務（付帯事業者による総合的な調整及び管理に関する協力又は支援等を含む。）
- (イ) その他民間収益施設における収益力の維持向上に資する営業を実施するために必要な業務

表 3. 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 本事業の経営管理業務</li> <li>イ 本施設等に係る施設整備業務（関連する給水管更新工事を含む。）</li> <li>ウ 本施設に係る施設管理業務（指定管理者が行う業務）</li> <li>エ 本施設に係る施設運營業務（指定管理者が行う業務）</li> <li>オ 本施設に係る自主事業（指定管理者が行う業務）</li> <li>カ 利便機能営業</li> </ul>
付帯事業	<p>■民間収益施設の整備、管理及び運営の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア 付帯事業の経営管理業務</li> <li>イ 民間収益施設に係る施設整備業務</li> <li>ウ 民間収益施設に係る施設管理業務</li> <li>エ 民間収益施設に係る施設運營業務</li> </ul>

(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(ア)から(ウ)までに掲げるいずれかの者とする。

(ア) S P C

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「提案企業」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。）である 1 者

(イ) 代表企業

提案企業を代表して本件入札における入札手続を実施し、経営管理業務を実施する提案企業（以下「代表企業」という。）である 1 者

(ウ) 代表企業及び代表企業と連帯して経営管理業務を実施する者との 2 者

提案企業のうち事業期間にわたり連帯してPFI事業者となる2者（代表企業及び代表企業と連帯して経営管理業務を実施する提案企業が、業務期間を引渡日の前後で区分した上で代表企業以外の者が経営管理業務を引き継ぐ場合に限る。）

また、PFI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PFI事業者自ら又はPFI事業者以外の提案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PFI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 本施設の利便機能を営業する事業主体

本施設の利便機能を営業する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、PFI事業者自らが兼ねる場合の他、PFI事業者以外の提案企業とする。

#### 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、本市との間で付帯事業用地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、PFI事業者自らが兼ねる場合の他、PFI事業者以外の提案企業のうちの1者とする。また、付帯事業者のみが付帯事業の経営管理業務を実施する役割を担わなければならないものとし、付帯事業の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提案企業若しくは第三者に委託又は請け負わせることができるものとする。

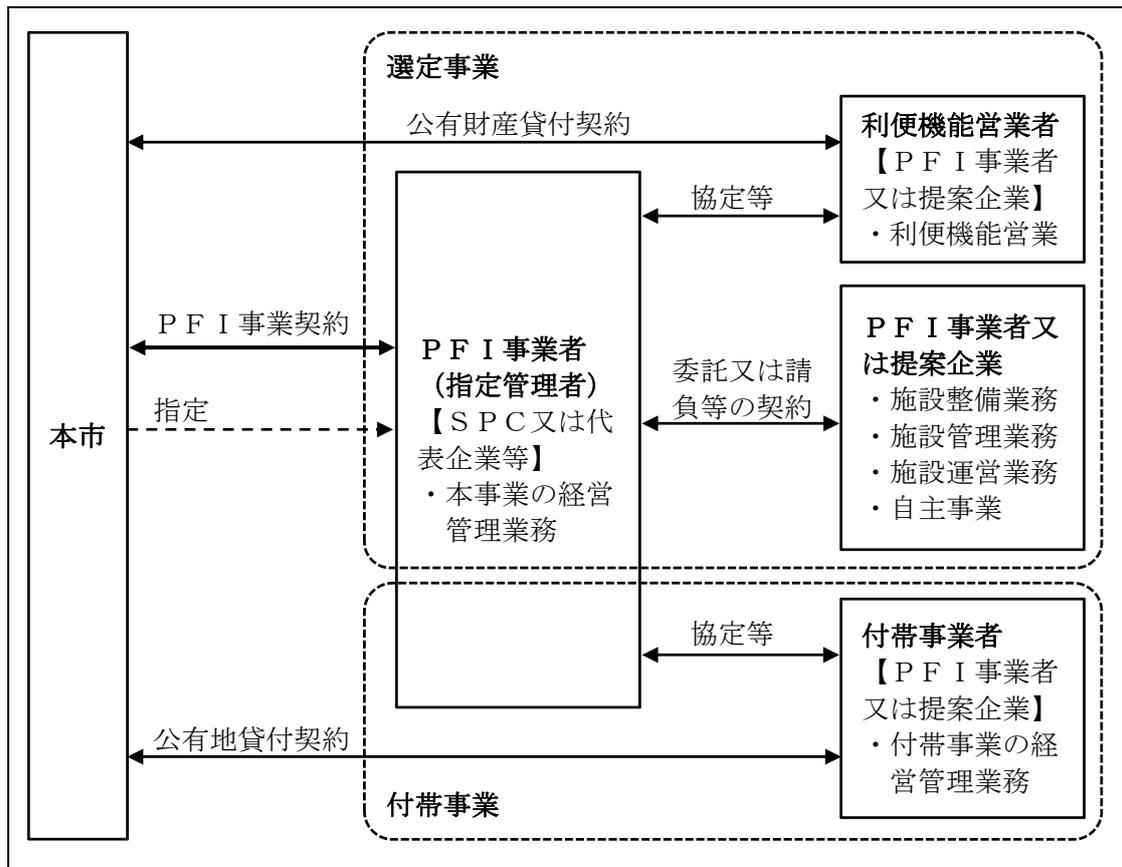


図1. 本事業における事業主体等の概要

**(9) 本事業の事業期間**

本事業の事業期間は、PFI事業契約の締結日から令和15(2033)年3月31日までの期間(約12年間)とし、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。なお、本事業の最初の事業年度については、PFI事業契約の締結日から最初に到来する3月31日までとする。

また、PFI事業者は、本施設を令和5(2023)年6月末日までに本市に引き渡すものとし、令和5(2023)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、計画提案により付帯事業の事業期間の終了日を設定するものとし、付帯事業用地における民間収益施設の整備等を開始するまでに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、又は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を越えて公有地貸付契約を締結した日から50年未満の期限内で計画提案に基づいて設定した日までとする。

なお、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者が行う業務を実施する者（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もできるものとする。

また、付帯事業については、次のいずれかのおりとする。

ア 計画提案に基づいて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を越えて 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した場合は、本事業の事業期間の終了日以降も公有地貸付契約の定めるところにより付帯事業の事業期間の終了日に至るまで付帯事業を継続できるものとする。

イ 計画提案に基づいて本事業の事業期間の終了日を付帯事業の事業期間の終了日として設定した場合は、本事業の事業期間の終了日の 2 年前までに P F I 事業者及び付帯事業者からの申出の有無により次のいずれかのおりとする。

(ア) 付帯事業の事業期間について本事業の事業期間の終了日を越えて延長する旨の申出が無い場合は、本事業の事業期間の終了日に付帯事業の事業期間も終了する。

(イ) 付帯事業の事業期間について本事業の事業期間の終了日を越えて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当初に公有地貸付契約を締結した日から 50 年未満の期間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

選定事業は、次の(ア)から(ウ)までの事業類型から構成される B T O (Build - Transfer - Operate) 方式により実施するものとする。

(ア) サービス購入型の事業

P F I 事業者は、自らの責任と費用負担により本施設等の建築主及び原始取得者となり、本施設等の施設整備業務を実施する提案企業により再整備用地内に本施設等を整備（関連する給水管更新工事を含む。）した後、本施設等を未使用のまま本市に引き渡した後に本市から本施設等（調達及び設置した備品等を含む。）の対価の支払いを受けるものとする。

また、P F I 事業者は、本施設等の整備にあたり、P F I 事業契約の本契約の締結日から本施設等の引渡日までの間、本市から事業用地の無償貸付けを受けるものとし、事業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以降、事業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。

なお、事業用地に隣接する本牧市民公園内に敷設されている本牧市民プールへの給水管の更新工事に関しては本牧市民公園用地の管理者から占用許可を受けて行うものとする。

(イ) ジョイント・ベンチャー型の事業

P F I 事業者は指定管理者として、本施設の利用に係る利用料金収入と本市が支払う指定管理料による収入を収受するものとし、本施設及び事業用地（提供公園の整備用地及び付帯事業用地の範囲を除く。）の施設管理業務及び施設運営業務を実施するために必要な支出を賄うものとする。

(ウ) 独立採算型の事業

P F I 事業者は指定管理者として、本施設に係る自主事業を実施する提案企業に自主事業を実施することにより得られる収入で自主事業を実施するために必要な支出（本施設の利用料金の支払いを含む。）を賄わせるものとする。

また、P F I 事業者は、利便機能営業者に利便機能営業を実施することにより得られる収入で利便機能営業を実施するために必要な支出（公有財産貸付料の支払いを含む。）を賄わせるものとする。

イ 付帯事業の事業方式

付帯事業は、P F I 事業者が付帯事業者自らの責任と費用負担により付帯事業用地を利活用させる独立採算型の事業類型による事業方式とし、P F I 事業者は付帯事業者に付帯事業用地の管理、民間収益施設の整備、管理及び運営の実施の他、付帯事業の事業期間の終了日までに民間収益施設の解体撤去を完了した上で本市に付帯事業用地を更地返還させるものとする。

また、付帯事業の事業期間の終了日が本事業の事業期間の終了日以降に設定された場合は、本事業の事業期間の終了日の翌日から付帯事業の事業期間の終了日までの間、公有地貸付契約の定めるところにより本市が付帯事業者に付帯事業用地の適正かつ確実な利活用を図らせるものとし、付帯事業の事業期間の終了日までに民間収益施設の解体撤去を完了した上で本市に付帯事業用地を更地返還させるものとする。

(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。

提案企業は、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提案企業との間で本事業の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、利便機能営業者と本市との間でウの公有財産貸付契約を、付帯事業者と本市との間でエの公有地貸付契約を、それぞれ締結させなければならないものとする。

なお、P F I 事業者は自主事業の実施にあたり、本施設全体を貸切利用して有料のイベント等を開催するような場合など、公の施設である本施設の設置目的に基づいた使用と認められないような利活用を図る場合は、必要に応じて本市から本施設の目的外使用許可を得なければならないものとする。

#### ア 基本協定の締結

本市は、提案企業との間で、落札者の決定後 7 日以内を原則として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基本協定の締結後速やかに 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の貸付期間が含まれる事業年度の前年度末日までに 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。

#### エ 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、付帯事業用地における民間収益施設の整備等を開始するまでに借地借家法（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地貸付契約書」）を締結する。

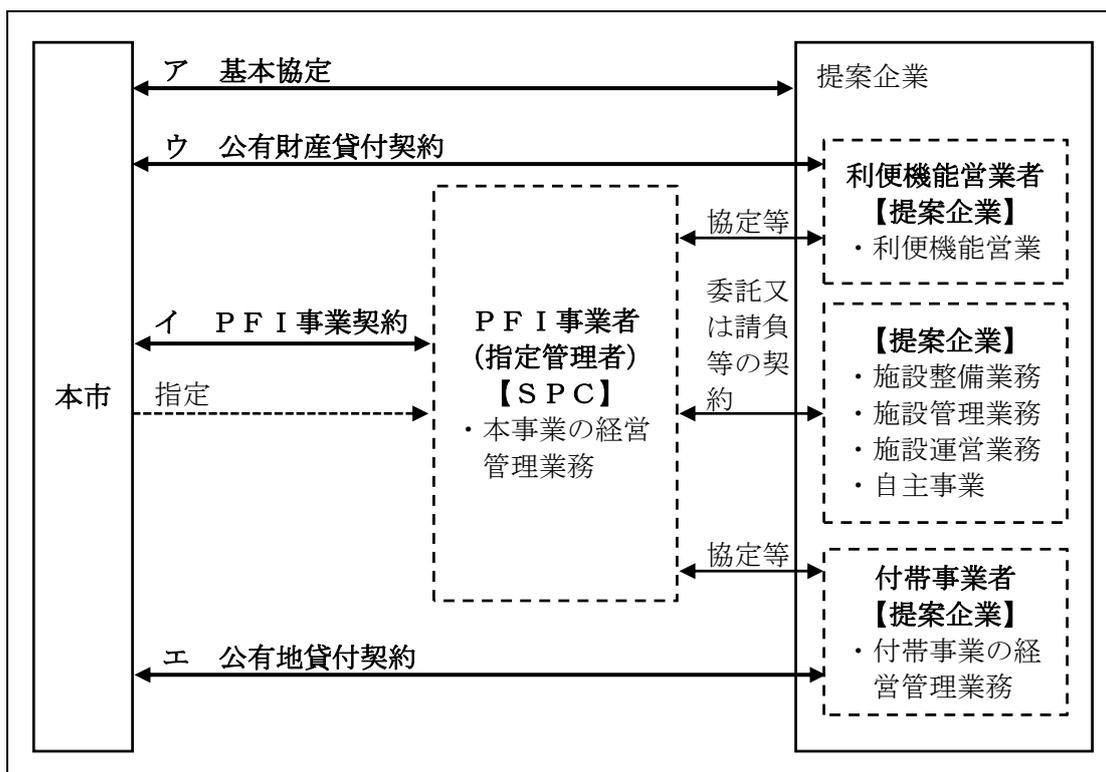


図2. 本事業の実施に関する協定等の締結例

### (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財産貸付契約を締結した利便機能営業者及び公有地貸付契約を締結した付帯事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、利便機能営業者は次のキに掲げる費用、付帯事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 本施設等の整備の実施の対価に相当する収入

本施設等の整備（関連する給水管更新工事を含む。）の実施の対価（以下「施設整備費」という。）は、本施設等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、本市が本施設等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。

なお、本施設等の整備にあたり、事業用地外への土砂搬出を計画する場合は、自然由来の土壌汚染を考慮した搬出土処分費を予め施設整備費に含めておくこととし、本市は自然由来の土壌汚染のあることが新たに判明した場合に搬出土処分費に係る施設整備費に追加費用が生じても当該追加費用を負担しない。このため、搬出土の抑制を図るように整備するなどにより、自然由来の土壌汚染による事業リスク低減に留意するものとする。

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（夏期のみ設置できるような組立式の屋外プール及びエア遊具等、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、利便機能営業に必要な厨房設備等を含む。）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。なお、調達及び設置した備品等の耐用年数が本事業の事業期間よりも短く、更新等を行うための費用は本施設に係る施設管理業務を実施するために必要な支出に含まれるものとする。

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などによる本施設の利用料金を自らの収入として収受するものとする。

また、自主事業を実施する提案企業は自主事業の営業に伴う収入、利便機能営業者は利便機能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、本施設の利用料金の上限については、本施設の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。ただし、駐輪場については、これまでの本牧市民プールにおいて無料で利用できたことをふまえ、少なくとも夏期の屋外プールの利用者については無料で利用できるようにすること。

このため、本施設の指定管理者であるP F I 事業者は、次の事項等を考慮した上で本施設の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（1回あたり（1日あたり）大人 800 円、子ども（3歳以上中学生以下）200 円、回数券（普通）大人（5枚綴）3,200 円、子ども（6枚綴）800 円、回数券（地元割引）大人（5枚綴）2,000 円、子ども

(6枚綴)500円の他、駐車場の利用料金は1日1,000円、駐輪場の利用料金は無料。)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」(資料3)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。なお、これまでの本牧市民プールにおいては、市内在住者を対象とした地元割引の利用回数券を販売しており、市内在住者であることについては、利用料金の支払窓口における申告等により確認していた。

また、本施設の指定管理者であるPFI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。

その他、既存の本牧市民プールの収支の概況については「既存の本牧市民プールの概況等」(資料4)、隣接する本牧臨海公園、本牧市民公園における収支等の概況については、当該公園施設の指定管理者の年度事業報告書(下記URL参照)を参照のこと。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/kyoso/public-facility/kaku-katsuyou/kankyo/park/keikakuhoukoku/jigyokeikakuhoukoku.html>

#### カ 指定管理料に相当する収入

指定管理料は、計画提案に基づき、本市がPFI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PFI事業者を支払うものとする。

#### キ 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。

#### ク 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。

## 2 事業用地に関する事項

### (1) 敷地条件

事業用地の敷地条件は表4のとおりであり、「敷地測量図」(資料5)、「地盤調査結果」(資料6)及び「解体工事後の敷地状況図」(資料7)を参照すること。

表4. 事業用地の敷地条件

項目	内容
所在地	神奈川県横浜市中区本牧元町46番地1号
敷地面積	23,032 m <sup>2</sup>
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2m、その他1m
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 地歴調査の結果から土壌汚染のおそれがないと認められる土地 事業用地内の東南角にある東京電力のキャビネットは付近の地中配電線の分岐設備 (高圧開閉器を収納) であることから現状と同様に残置し、当該キャビネットの前面に1,500mm以上、両側及び上部に200mm以上の離隔を構造物との間に確保することとし、その他の詳細については東京電力と協議の上、確認して対応すること。 事業用地北側の防土堤沿いには既存の本牧市民プールの解体撤去後も照明塔の基礎等の残置物が生じることに留意すること。

なお、事業用地の一部には、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を受けることが予定されている。このため、本施設、提供公園及び民間収益施設を整備する再整備用地の範囲は、事業用地の範囲から開発行為を行うのに適当な区域ではない土砂災害特別計画区域の指定を受けた範囲（事業用地北面に隣接する崖地に沿って約100㎡程度の用地の範囲）を除くことを予定している。

また、本施設の整備においては、地目の変更及び公共施設の新設により当該再整備用地の範囲を対象として開発行為の許可が必要となることに留意すること。

事業用地内の南面（国道357号線及び首都高速湾岸線に向いた面）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汚水幹線と汚水管の概要は表5のとおりであり、「敷設状況図」（資料8）を参照すること。

表5. 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"> <li>旧サイクリングロードの全長にわたり、深さ約8mの位置に直径1,650mm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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
汚水管	<ul style="list-style-type: none"> <li>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1m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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

本施設等の整備にあたり、事業用地外への土砂搬出を計画する場合は、自然由来の土壌汚染を考慮した搬出土処分費を予め施設整備費に含めておくこととし、本市は自然由来の土壌汚染のあることが新たに判明した場合に搬出土処分費に係る施設整備費に追加費用が生じても当該追加費用を負担しない。このため、搬出土の抑制を図るように整備するなどにより、自然由来の土壌汚染による事業リスク低減に留意するものとする。

## (2) 周辺環境等

事業用地周辺の道路、上水道、下水道、都市ガス、通信、電力等の状況は表6のとおりである。

表6. 事業用地の周辺環境等

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	「給水管平面図」(資料9)を参照し、本事業において当該給水管更新工事を行うこと。
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。

駐車場の出入口の計画にあたり、再整備用地南側の国道357号線に面して駐車場入口を設ける場合は、国道357号線に駐車場待ちの車の滞留を発生させないように駐車場入口ゲートまでの距離を十分にとるとともに、バス停留所付近の路線バスの通行に影響しないように計画すること。

また、繁忙時には警備員を配置するなどの対応を図り、それ以外の場合においても状況に応じて柔軟に対応できるような体制を日常的に確保すること。

なお、再整備用地南側の国道357号線は、道路法第48条の17第1項の定めるところにより重要物流道路の指定を受けており、本施設は「重要物流道路における交通アセスメント」の対象施設には該当しないが、都市計画法第32条等に基づく道路管理者に対する協議において可能な範囲で「重要物流道路における交通アセスメント」等に基づく協力を求められる場合があることに留意すること。

一方、再整備用地南側の国道 357 号線に面して駐車場出口を設けることについては、国道 357 号線の交通に与える影響が大きいことから所管の警察署の了解が得られない可能性が高いことに留意すること。

本市は事業用地に関連して現在の本牧市民プール解体工事及び事業用地内防土堤改修工事を予定しており、本施設の新築工事の期間を令和 4（2022）年 7 月から令和 5（2023）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 7 のとおりとなる。このため、これらも P F I 事業契約における関連業務等に含むものとする。

また、現在の本牧市民プール解体工事が完了し、P F I 事業契約の本契約が締結されてから本施設の新築工事に着手するまでの間、事業者は事業用地の管理にあたり本市の承認を得た上でイベント等による暫定的な利活用を自らの発意により行うことは差し支えないものとする。

表 7. 事業用地に関連する工事期間の想定

工事	R2（2020）年度	R3（2021）年度	R4（2022）年度	R5（2023）年度
現本牧市民プール解体工事	■■■■■ R1. 10～R2. 12			
事業用地内防土堤改修工事	■■■■■ R2. 9～R3. 3			供用開始（7 月）
本牧市民プール新築工事			■■■■■ R4. 7～R5. 6	

※ 防土堤：事業用地北面に隣接する崖地の下部にある待ち受け擁壁

### 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。

なお、J R根岸駅近くにある横浜プールセンターについては、本牧市民プールの開業予定である令和5年度の夏期の営業を終了した後から令和7年度の開業に向けて再整備することを予定している。このため、横浜プールセンター再整備事業においては本牧市民プールとの営業上の競合が避けられるように事業化を図る予定である。

#### (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、P F I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り、既存の本牧市民プールを超える性能を有す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8. 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
サービス概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>水泳の機会（遊泳）の提供</li> <li>健康増進の機会の提供</li> <li>スポーツ振興等の機会の提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>水泳の機会（遊泳）の提供</li> </ul>
主な利用者	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもの利用の他、多様な世代による利用促進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>子どもの利用が中心</li> </ul>
サービス期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>夏期の屋外遊泳用プール利用</li> <li>夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>夏期の屋外遊泳用プール利用</li> <li>夏期以外のインラインスケート（プールサイド利用）</li> </ul>
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外遊泳用プール</li> </ul>
管理運営概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政財産（公の施設）</li> <li>指定管理者制度の適用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>普通財産</li> <li>管理運営委託</li> </ul>

また、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である。

ア 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「本牧市民プール建て替えについての意見交換会」における「意見交換会でいただいた主なご意見」（資料10）及び本市が平成30年8月17日に開催した「子どもアドベンチャー」に会場した100名以上の幼児、小学生の皆さんに対して再整備後の本牧市民プールにあっという間と思う遊具等についてのアンケート結果である「幼児、小学生へのアンケート調査結果」（資料11）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に遊具を工夫するなどの魅力ある施設内容とすること。

なお、仮設プールやエア遊具等の導入にあたっては、事故情報などもふまえ、利用者の特性と当該プールや遊具等の特性に応じた安全対策の充実及び徹底を図ること。

イ 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は付加しない。

(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が想定される。

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、設備等を設けてスポーツ・レクリエーション活動等による利用ができるように営業。

ウ 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 m<sup>2</sup>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供し、3,000 m<sup>2</sup>のうち900 m<sup>2</sup>（=3,000 m<sup>2</sup>×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。

エ 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。

オ 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。

その他、本施設の整備にあたり、事業用地に隣接する本牧市民公園用地の一部に敷設されている既存の本牧市民プールへの給水管が老朽化していることから、当該給水管の更新を本施設の整備に併せて行うこと。

## (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（昭和43（1968）年法律第100号）第33条第1項第2号による公園として、申請時点において最新の「都市計画法による開発許可の手引」（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等及び駐車場から構成される施設として整備する。

また、民間収益施設は、本牧市民プールとの相乗効果や、地域住民や近隣施設利用者の利便性の向上につながる施設の提案に期待する。

### 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、業務等の成果等は、次のとおりとする。

#### 1 経営管理に関する事項

##### (1) 共通事項

P F I 事業者は本事業の経営管理業務を実施する提案企業と共に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の実施に必要な資金を活用し、本事業を適切に経営管理するとともに、本事業を効率的かつ効果的に実施するための体制を整え、本事業の適正かつ確実な実施について総合的に調整及び管理すること。

また、P F I 事業者は本事業の経営管理業務を実施する提案企業と共に次の事業主体に関する事項、財務管理に関する事項及び業務管理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。

##### (2) 本事業の事業主体に関する事項

ア P F I 事業者は、本事業に関する経営管理の方針及び経営管理計画を定め、本事業の適正かつ確実な遂行を図るための意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。

イ P F I 事業者は、本事業の事業主体として、本事業の適正かつ確実な実施を図るために適切な経営管理体制を整え、機能させること。

ウ P F I 事業者として S P C を設立する場合は、提案企業が基本協定及び計画提案の定めるところにより次の(ア)から(ス)までに掲げる事項の全てを満たすようにして S P C を設立するとともに、本事業の事業期間にわたり次の(ア)から(ク)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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(ニ) S P C の株主に代表企業が含まれており、P F I 事業者の株主総会における代表企業の議決権保有割合が提案企業である株主（構成企業）中最大であること。

(ホ) 提案企業である株主（構成企業）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。

(ヘ) 提案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。

(ト) 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 号ロに定める譲渡制限株式の譲渡又は取得に関する事項及び同法第 140 条第 5 項ただし書きに定める譲渡制限株式の買取りに関する事項についての定めを置いてはならないものとする。
  - (ク) 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。
  - (ク) 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。
  - (ク) 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もの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。
- エ P F I 事業者として S P C を設立しない場合は、本事業の適正かつ確実な実施を図るために S P C における株主総会、取締役及び取締役会、監査役、会計監査人等による体制と同等以上の経営管理体制を整え、機能させること。
- オ P F I 事業者は、P F I 事業契約等に従い本事業を履行するために必要な一切の手段を自らの責任において定め、本事業を適正かつ確実に実施すること。
- カ P F I 事業者は、本事業の実施にあたり本市との間で緊密な連携を図るものとし、特に、本事業及び本施設に起因する事故、市民からの要望又は苦情、その他本事業に関して本市が対外的に説明等を求められる事項に関する情報を迅速かつ的確に共有できるようにすること。
- キ P F I 事業者は、本事業を実施するために必要となる許認可の取得又は届出に関して本市が必要な措置を講じるものについて協力すること。
- ク P F I 事業者は、自らの信用リスク及び経営管理業務を実施する提案企業（代表企業を含む経営管理企業。）の信用リスクを適切に管理すること。

### (3) 本事業における財務管理に関する事項

- ア 本事業に関する財務管理の方針及び財務管理計画を定め、本事業の健全かつ安定的な継続を保持するための財務管理に関する意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。

- イ 毎年4月1日から翌年の3月末日までを本事業の事業年度として、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適切に管理すること。
- ウ 本事業の収支の見通しを明確かつ確実なものとし、資金の不足を発生させないこと。
- エ 本事業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。
- オ 本事業の実施に関する財務リスクを適切に管理すること。
- カ 次の(ア)から(オ)までに掲げるそれぞれの会計を分離し、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。
  - (ア) 本施設の引渡日までの経営管理業務及び施設整備業務を対象としたサービス購入型の事業に関する会計
  - (イ) 本施設の引渡日の翌日以降の経営管理業務、施設管理業務及び施設運営業務を対象としたジョイント・ベンチャー型の事業に関する会計
  - (ウ) 本施設における自主事業を対象とした独立採算型の事業に関する会計
  - (エ) 本施設の利便機能営業を対象とした独立採算型の事業に関する会計
  - (オ) 付帯事業を対象とした独立採算型の事業に関する会計

#### (4) 本事業における業務管理に関する事項

- ア 本事業に関する業務管理の方針及び業務管理計画を定め、本事業の実施に関する各業務の効率的かつ効果的な実施を図るための意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。
- イ 本事業の事業工程を適切に管理すること。
- ウ 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。
- エ 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するとともに各業務間での遺漏がないように適切にリスクの分担を図らせること。
- オ 本事業の実施に関する各業務の効率的かつ効果的な実施を管理(モニタリング)するための体制を整えるとともに適切に機能させること。
- カ 本事業の実施に関するリスクを適切に管理すること。
- キ 提案企業に関する信用リスクを適切に管理すること。
- ク 地域経済の活性化に資するように横浜市内の中小企業の活用を図ること。
- ケ 事業用地の借受者として行う借受期間中の敷地管理について、次の(ア)から(エ)まで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) 事業用地(付帯事業用地の範囲を除く。)について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) 事業用地(付帯事業用地の範囲を除く。)の敷地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るべき事項等があるときは、当該事項を本市に報告し、協議の上、その対応を図ること。

- (ウ) 事業用地（付帯事業用地の範囲を除く。）の使用に関するリスクを適切に管理すること。
- (エ) 事業用地（付帯事業用地の範囲を除く。）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事業用地を適切に管理運用できるような状態にして事業用地（付帯事業用地の範囲を除く。）を本市に引き渡すこと。

コ 本施設等の建築主及び原始取得者として行う施設整備業務の管理等について、本事業の事業期間の始期から本施設等の引渡日までの間にわたり、次の(ア)から(オ)までに示す状態を満たすこと。

- (ア) 施設整備業務における各業務を的確に実施するように管理するとともに、各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。
- (イ) 施設整備業務の工程及び施設整備費を適切に管理すること。
- (ウ) 本施設等に必要とされる機能及び性能等を確保できるように適切に本施設等の品質を管理すること。
- (エ) 本施設の設置に関して神奈川県海水浴場等に関する条例第9条に定める申請書及び申請書に必要な書類及び図面を作成し、本市が許可を受けるために必要な対応を図ること。
- (オ) 本施設等の引渡予定日に本施設等を本市に引き渡すこと。

サ 本施設の指定管理者が行う業務の管理について、次の(ア)から(リ)までに示す状態を満たすこと。

- (ア) 施設管理業務及び施設運營業務における各業務を的確に実施するように管理するとともに、各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。
- (イ) 施設管理業務及び施設運營業務の工程、施設管理業務及び施設運營業務を実施するために必要な支出を適切に管理すること。
- (ウ) 本施設における機能、性能及び美観を適切に維持保全し、本施設内に存する人員及び財産を保安できるように施設管理業務を適切に管理すること。
- (エ) 本施設の市民利用施設としての魅力向上を図るために必要なサービスを提供できるように施設運營業務を適切に管理すること。
- (オ) 本施設の公の施設としての適切な利用管理を行うための施設利用規程等を定め、本市の承認を得ること。なお、施設利用規程等については、「横浜プールセンターの利用上の注意（抜粋）」（資料 12）などを参考として、正当な理由なく市民が本施設を利用することを拒んだり、市民による本施設の利用にあたり不当な差別的取扱いがなされたりしないようにすること。
- (カ) 本施設の適切な利用料金体系について、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」(資料 3) 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を設定し、本市の承認を得ること。また、本施設が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。

- (キ) 本施設の市民利用施設としての魅力向上に資するように自主事業を実施する提案企業に自らの責任と費用負担において自主事業を適正かつ確実に実施させることとし、自主事業の実施内容に応じて予め本市から目的外使用許可を得ること。
  - (ク) 自主事業を実施する提案企業に自主事業の実施により提供するサービスの品質を適切に管理させること。
  - (ケ) 自主事業を実施する提案企業に自主事業の実施内容及び実施体制を適切に管理させること。
  - (コ) 自主事業を実施する提案企業に自主事業の実施に関する収益を適切に管理させること。
  - (カ) 自主事業を実施する提案企業に自主事業の実施に関するリスクを適切に管理させること。
  - (シ) 自主事業を実施する提案企業に関する信用リスクを適切に管理すること。
  - (ス) 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 22 年 8 月制定令和元年 6 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。
  - (セ) 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」(平成 29 年 3 月制定令和元年 6 月改訂横浜市政策局共創推進室共創推進課) 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。
  - (ソ) 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者が行う業務の評価に協力すること。
- シ 本事業の事業主体として行う利便機能営業の管理について、次の(ア)から(カ)までに示す状態を満たすこと。
- (ア) 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、利便機能営業者自らの責任と費用負担において利便機能営業を適正かつ確実に実施させること。
  - (イ) 利便機能営業者に利便機能営業により提供するサービスの品質を適切に管理させること。

- (ウ) 利便機能営業者に利便機能営業の営業内容及び方法、営業期間、営業時間及び営業体制について適切に管理させること。
  - (エ) 利便機能営業者に利便機能営業の実施に関する収益を適切に管理させること。
  - (オ) 利便機能営業者に利便機能営業の実施に関するリスクについて適切に管理させること。
  - (カ) 利便機能営業者に関する信用リスクを適切に管理すること。
- ス 本事業の事業主体として行う付帯事業の管理について、次の(ア)から(ク)までに示す状態を満たすこと。
- (ア) 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、付帯事業者自らの責任及び費用負担において付帯事業を適正かつ確実に実施させること。
  - (イ) 付帯事業者に本施設等との適切な連携が図られるように付帯事業の事業工程、事業内容及び方法、実施体制を適切に管理させること。
  - (ウ) 付帯事業者に付帯事業の実施に関する資金収支を適切に管理させること。
  - (エ) 付帯事業者に民間収益施設において提供するサービスの品質を適切に管理させること。
  - (オ) 付帯事業者に民間収益施設の営業内容及び方法、営業期間、営業時間及び営業体制について適切に管理させること。
  - (カ) 付帯事業者に民間収益施設の管理及び運営の実施に関する収益を適切に管理させること。
  - (キ) 付帯事業者に付帯事業の実施に関するリスクについて適切に管理させること。
  - (ク) 付帯事業者に関する信用リスクを適切に管理すること。

##### (5) 経営管理に関する報告事項

- ア P F I 事業者は、次の(ア)から(オ)までに掲げる事項に従い、本事業の経営管理総合計画書を作成し、P F I 事業契約（仮契約）の締結日の翌日から 14 日以内に本市に提出すること。
- (ア) 経営管理総合計画書は、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から本事業の事業期間終了日までを対象とし、計画提案に基づいた次の a から e に掲げる事項及び S P C を設立する場合は e に掲げる事項を加えて記載すること。
    - a 経営管理計画に関する事項（次の(イ)に掲げる事項を記載）
    - b 財務管理計画に関する事項（次の(ウ)に掲げる事項を記載）
    - c 業務管理計画に関する事項（次の(エ)に掲げる事項を記載）
    - d その他本事業の経営管理に関する事項
    - e S P C 設立計画に関する事項（次の(オ)に掲げる事項を記載）
  - (イ) 経営管理計画に関する事項には、次の a から d に掲げる事項を記載すること。
    - a 本事業に関する経営管理の方針

- b 本事業に関する経営管理の体制（株主の構成、取締役会の構成、P F I 事業者における本事業を対象とした経営管理体制等）
  - c 本事業に関する事業工程（本事業の経営管理において重要な手続の日程又は工程等）
  - d その他本事業に関する経営管理に必要な事項（リスク対策等）
- (ウ) 財務管理計画に関する事項には、次の a から e までに掲げる事項を記載すること。
- a 本事業に関する財務管理の方針
  - b 本事業に関する財務管理の体制（取締役、監査役、会計監査人、本事業に出融資する金融機関等）
  - c 本事業に関する資金調達計画（資金調達先、資金調達方法、資金調達条件（調達予定時期、借入利率、償還方法等）等）
  - d 本事業に関する資金収支計画（資金収支計画書（次の(a)から(e)までに掲げる事項を含む。）、損益等計画書、事業費内訳書等）
    - (a) 本施設の引渡日までの経営管理業務及び施設整備業務を対象としたサービス購入型の事業に関する会計
    - (b) 本施設の引渡日の翌日以降の経営管理業務、施設管理業務及び施設運営業務を対象としたジョイント・ベンチャー型の事業に関する会計
    - (c) 本施設における自主事業を対象とした独立採算型の事業に関する会計
    - (d) 本施設の利便機能営業を対象とした独立採算型の事業に関する会計
    - (e) 付帯事業を対象とした独立採算型の事業に関する会計
  - e その他本事業に関する財務管理に必要な事項（リスク対策等）
- (エ) 業務管理計画に関する事項には、次の a から f までに掲げる事項を記載すること。
- a 本事業に関する業務管理の方針
  - b 本事業に関する業務管理の体制（本事業の実施に関する業務を対象としたセルフモニタリングの体制等）
  - c セルフモニタリング計画書（本事業の実施に関する業務の実施内容、工程（本施設等に係る施設整備業務を実施するための設計施工工程表等）及び業績等の確認の時期及び方法等）
  - d 本事業に関する実施体制（各提案企業が担う役割及び各提案企業間の契約関係を示した図の他、P F I 事業者自らが締結し、又は締結予定の契約若しくは覚書等の一覧（公有地貸付契約、公有財産貸付契約及びP F I 事業者又は提案企業が締結する本事業に適用のある保険契約も対象として加え、契約名称、契約概要、契約先、契約予定時期、契約金額等を記載した一覧）等）
  - e 本事業の実施に関するリスク対策（主なリスクの一覧、主なリスク別の提案企

業間における分担を含むリスク対応者、それぞれのリスク対策等)

f その他本事業に関する業務管理に必要な事項

(オ) S P C 設立計画に関する事項には、S P C の定款、株主の構成、取締役、監査役、会計監査人、出資金、設立費用内訳等を記載すること。

イ P F I 事業者は、次の(ア)及び(イ)に掲げる事項を報告すること。

(ア) P F I 事業者の定款の写しを P F I 事業契約（仮契約）の締結日の翌日から 14 日以内に本市に提出することとし、以後、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。なお、S P C を設立する場合は、基本協定の締結後に本市に提出した定款の写し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 事業者の株主名簿の写しを P F I 事業契約（仮契約）の締結日の翌日から 14 日以内に本市に提出することとし、以後、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 日以内に変更後の株主名簿の写しを本市に提出すること。なお、S P C を設立する場合は、基本協定の締結後に本市に提出した株主名簿の写しに変更があった場合に、その変更日の翌日から 14 日以内に変更後の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、次の(ア)及び(イ)に掲げる事項に従い、経営管理総合計画書に基づいた本事業の経営管理年間計画書を作成して本市に提出すること。

(ア) 最初の経営管理年間計画書は、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から最初に到来する事業年度末日までを対象として、P F I 事業契約（仮契約）の締結日の翌日から 14 日以内に提出し、以後、毎事業年度末日の 30 日前までに翌事業年度を対象とした経営管理年間計画書を作成して提出すること。

(イ) 経営管理年間計画書には、次の a から d までに掲げる事項を記載すること。

a 当該年度における経営管理方針（本事業の経営管理に関する現状及び今後の見通し、経営管理総合計画書に記載した経営管理計画に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた経営管理方針等）

b 経営管理の体制（株主の構成、取締役会の構成の他、P F I 事業者における本事業のみを対象とした経営管理体制等）

c 経営管理工程（株主総会及び取締役会の会日、P F I 事業契約に定める関係者協議会の会日、その他本事業の経営管理において重要な事項に関する工程等を記載した年間予定日程表）

d その他当該年度における本事業の経営管理を行うために必要な事項

エ P F I 事業者は、次の(ア)及び(イ)に掲げる事項に従い、経営管理総合計画書に基づいた本事業に関する財務管理年間計画書を作成して本市に提出すること。

(ア) 最初の財務管理年間計画書は、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から最初に

到来する事業年度末日までを対象として、P F I 事業契約（仮契約）の締結日の翌日から 14 日以内に提出し、以後、毎事業年度末日の 30 日前までに翌事業年度を対象とした財務管理年間計画書を作成して提出すること。

- (イ) 財務管理年間計画書には、次の a から d までに掲げる事項を記載すること。
    - a 当該年度における財務管理方針（本事業の財務状況に関する現状及び今後の見通し、経営管理総合計画書に記載した財務管理計画に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた財務管理方針等）
    - b 当該年度の前年度までの資金収支実績及び当該年度における資金収支の見通し（次の(a)から(e)までに掲げる事項）
      - (a) 本施設の引渡日までの経営管理業務及び施設整備業務を対象としたサービス購入型の事業に関する前年度までの資金収支実績及び当該年度の資金収支見通し
      - (b) 本施設の引渡日の翌日以降の経営管理業務、施設管理業務及び施設運営業務を対象としたジョイント・ベンチャー型の事業に関する前年度までの資金収支実績及び当該年度の資金収支見通し
      - (c) 本施設における自主事業を対象とした独立採算型の事業に関する前年度までの資金収支実績及び当該年度の資金収支見通し
      - (d) 本施設の利便機能営業を対象とした独立採算型の事業に関する前年度までの資金収支実績及び当該年度の資金収支見通し
      - (e) 付帯事業を対象とした独立採算型の事業に関する前年度までの資金収支実績及び当該年度の資金収支見通し
    - c 財務管理工程（本事業の財務状況を確認する時期、方法及び内容等）
    - d その他当該年度における本事業に関する財務管理を行うために必要な事項
- オ P F I 事業者は、次の(ア)及び(イ)に掲げる事項に従い、経営管理総合計画書に基づいた本事業に関する業務管理年間計画書を作成して本市に提出すること。
- (ア) 最初の業務管理年間計画書は、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から最初に到来する事業年度末日までを対象として、P F I 事業契約（仮契約）の締結日の翌日から 14 日以内に提出し、以後、毎事業年度末日の 30 日前までに翌事業年度を対象とした業務管理年間計画書を作成して提出すること。
- (イ) 業務管理年間計画書には、次の a から d までに掲げる事項を記載すること。
    - a 当該年度における業務管理方針（本事業の実施状況に関する現状及び見通し、経営管理総合計画書に記載した業務管理計画に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた業務管理方針等）
    - b 本事業に関する前年度までの実施状況及び当該年度における実施予定（次の(a)から(h)までに掲げる事項）
      - (a) 事業用地（付帯事業用地の範囲を除く。）の敷地管理に関する事項

- (b) 本施設等の施設整備業務に関する事項
  - (c) 本施設の施設管理業務に関する事項
  - (d) 本施設の施設運営業務に関する事項
  - (e) 本施設の自主事業に関する事項
  - (f) 本施設の利便機能営業に関する事項
  - (g) 付帯事業に関する事項
  - (h) その他本事業の実施に関する事項
- c 当該年度のセルフモニタリング年間計画書（当該年度における業務の実施内容、工程及び業績等の確認の時期及び方法等）
- d その他当該年度における本事業に関する業務管理を行うために必要な事項
- カ P F I 事業者は、次の(ア)から(ウ)までに掲げる事項に従い、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から本施設等の引渡日が含まれる事業年度の前年度末日までについては経営管理総合年間報告書を、本施設等の引渡日が含まれる事業年度以降は経営管理総合四半期報告書をそれぞれ作成して本市に提出すること。
- (ア) 最初の経営管理総合年間報告書は、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から最初に到来する事業年度末日までを対象として、最初に到来する事業年度末日の翌日から14日以内に提出し、以後、本施設等の引渡日が含まれる事業年度の前年度までは、毎事業年度末日の翌日から14日以内に当該年度を対象とした経営管理総合年間報告書を作成して提出すること。
- (イ) 最初の経営管理総合四半期報告書は、本施設等の引渡日が含まれる事業年度の第一四半期を対象として、第一四半期末日の翌日から14日以内に提出し、以後、毎四半期末日の翌日から14日以内に当該四半期を対象とした経営管理総合四半期報告書を作成して提出すること。
- (ウ) 経営管理総合年間報告書又は経営管理総合四半期報告書には、次のaからeまでに掲げる事項を記載すること。
- a 当該年度又は当該四半期における経営管理の状態に関する事項（当該年度又は当該四半期における経営管理の実施状況、当該年度の経営管理年間計画書、財務管理年間計画書及び業務管理年間計画書に関する事項の変更の有無、変更があった場合の対応、P F I 事業者及び経営管理業務を実施する提案企業に関する信用リスクが発生していないこと又は発生するおそれのないことの確認結果等）
  - b 当該年度又は当該四半期における意思決定に関する事項（株主総会（臨時株主総会を含む。）、取締役会（臨時取締役会を含む。）、P F I 事業契約に定める関係者協議会等における決定事項の他、本事業の経営管理に関して決定した事項等）
  - c 当該年度又は当該四半期における財務管理の状態に関する事項（次の(a)から(e)までに掲げる会計の資金収支実績及び当該実績の要因となる事項（事業環境、

費用、売上、利用者数等)等)

- (a) 本施設の引渡日までの経営管理業務及び施設整備業務を対象としたサービス購入型の事業に関する会計
- (b) 本施設の引渡日の翌日以降の経営管理業務、施設管理業務及び施設運営業務を対象としたジョイント・ベンチャー型の事業に関する会計
- (c) 本施設における自主事業を対象とした独立採算型の事業に関する会計
- (d) 本施設の利便機能営業を対象とした独立採算型の事業に関する会計
- (e) 付帯事業を対象とした独立採算型の事業に関する会計

d 当該年度又は当該四半期におけるセルフモニタリング報告(次の(a)から(h)までに掲げる事項の進捗状況又は実施状況及びそれらの状況に対するモニタリング結果、提案企業(PFI事業者及び経営管理業務を実施する提案企業を除く。)に関する信用リスクが発生していないこと又は発生するおそれのないことの確認結果等)

- (a) 事業用地(付帯事業用地の範囲を除く。)の敷地管理に関する事項
- (b) 本施設等の施設整備業務に関する事項
- (c) 本施設の施設管理業務に関する事項
- (d) 本施設の施設運営業務に関する事項
- (e) 本施設の自主事業に関する事項
- (f) 本施設の利便機能営業に関する事項
- (g) 付帯事業に関する事項
- (h) その他本事業の実施に関する事項

e 当該年度又は当該四半期におけるその他の経営管理の状態に関する事項

キ PFI事業者は、次の(ア)から(ク)までに掲げる事項を報告すること。

- (ア) PFI事業者(SPCを設立する場合はSPC)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における本事業に関する事項について本市に報告すること。
- (イ) PFI事業者(SPCを設立する場合はSPC)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における本事業に関する事項について本市に報告すること。
- (ウ) PFI事業者(SPCを設立する場合はSPC)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
  - b 上記aに係る監査報告書の写し
  - c 上記aの計算書類等の根拠となる本事業に関する資金収支の実績との関係を

#### 説明した書類

- (エ) 経営管理総合計画書に記載したPFI事業者自らが締結し、又は締結予定の契約若しくは覚書等の一覧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。
- (オ) PFI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90日以内に本市が横浜市中心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、PFI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。
- (カ) PFI事業者は、本事業の経営管理に関して重大な事項が発生した場合は、直ちにその内容を本市に報告すること。
- (キ) PFI事業者は、本事業の経営管理の状況について、必要に応じて随時本市へ報告できるようにすること。
- (ク) PFI事業者は、本事業の事業期間にわたり、本事業の実施に関して本市が報告を求めた事項について報告すること。

## 2 施設性能に関する事項

### (1) 共通事項

P F I 事業者は本施設の施設整備業務を実施する提案企業と共に本施設等に必要  
な機能及び性能等を確保するために、要求水準を満たすとともに計画提案に基づい  
て事業用地周辺のまちづくりにおいて長期にわたり魅力ある市民利用施設になるよ  
うなデザインを施し、幅広い世代の市民が安全かつ快適に利用できるような施設、及  
び長期にわたり効率的かつ効果的に利活用できるような施設となるように整備する  
こと。

特に、事業用地が海岸から近いことから塩害対策が必要なこと、既存の本牧市民プ  
ールが漏水箇所を特定できずに改修が困難になったこと、及び市場環境や天候など  
の自然環境の変化により集客力が変動する屋外遊泳プールの特性などをふまえ、ラ  
イフサイクルコストの低減が図られているなど公の施設として適切に管理できるよ  
うな施設となるように整備すること。

また、P F I 事業者は本施設の施設整備業務を実施する提案企業と共に次の敷地  
利用に関する事項、本施設の性能等に関する事項及び提供公園の性能等に関する事  
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。

### (2) 敷地利用に関する事項

再整備用地内における本施設、提供公園及び民間収益施設を整備するための敷地  
利用に関する事項については、次の(ア)から(ウ)までに掲げる事項をふまえ、計画提案  
によるものとする。

- (ア) 再整備用地内には、本施設の敷地、提供公園の敷地、民間収益施設の敷地（付  
帯事業用地）のみを1か所ずつ設けることとし、各々の敷地を個別に管理できる  
ように明確に区分すること。また、本施設と民間収益施設を合築整備する場合に  
おいても、本施設の専用管理対象範囲となる敷地、民間収益施設の専用管理対象  
範囲となる敷地及び本施設と民間収益施設の双方の共用管理対象範囲となる敷  
地が明確に区分できるようにすること。
- (イ) 本施設の敷地の規模については計画提案によるものとし、提供公園の敷地の規  
模については開発区域の面積の3%以上、付帯事業用地の規模については1,000  
㎡以上かつ3,500㎡以下の範囲とすること。なお、付帯事業の事業内容に応じて  
付帯事業用地の規模について3,500㎡を超える規模の広さを利活用する場合は、  
プールサイドや管理棟の複層化を図るなどの本施設の敷地の規模が狭くなるこ  
とを補うような工夫が認められる場合に限り、3,500㎡の最大10%の範囲(3,850  
㎡)までは付帯事業用地として利活用することを認める。
- (ウ) 本施設の敷地、提供公園の敷地、付帯事業用地のそれぞれの形状及び配置につ  
いては、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本施設、

提供公園及び民間収益施設が相互に機能的かつ効果的な関係となるようにすること。

- (エ) 提供公園の敷地については、再整備用地の西側に隣接する本牧市民公園との一体的な管理運営が行い易いように本牧市民公園に近接させて配置することとし、本牧市民公園と接する配置が望ましいこと。
- (オ) 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、再整備用地内における騒音や振動、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の敷地、提供公園の敷地及び付帯事業用地のそれぞれの形状及び配置とすること。
- (カ) 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の敷地、提供公園の敷地及び付帯事業用地のそれぞれの形状及び配置と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。
- (キ) 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の敷地、提供公園の敷地及び付帯事業用地のそれぞれの形状及び配置とすること。
- (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) 本施設の敷地内及び付帯事業用地内のそれぞれに設ける駐車場のための自動車用出入口を設けることとし、関係法令及び開発許可条件等を満たした上で駐車場利用者の集中等により再整備用地周辺の交通環境を損なわないように配慮できるような位置に設けること。なお、再整備用地南側の国道 357 号線に面して駐車場入口を設ける場合は、国道 357 号線に駐車場待ちの車の滞留を発生させないように駐車場入口ゲートまでの距離を十分にとるとともに、バス停留所付近の路線バスの通行に影響しないように計画すること。

また、繁忙時には警備員を配置するなどの対応を図り、それ以外の場合においても状況に応じて柔軟に対応できるような体制を日常的に確保すること。

なお、再整備用地南側の国道 357 号線は、道路法第 48 条の 17 第 1 項の定めるところにより重要物流道路の指定を受けており、本施設は「重要物流道路における交通アセスメント」の対象施設には該当しないが、都市計画法第 32 条等に基づく道路管理者に対する協議において可能な範囲で「重要物流道路における交通アセスメント」等に基づく協力を求められる場合があることに留意すること。

再整備用地南側の国道 357 号線に面して駐車場出口を設けることについては、国道 357 号線の交通に与える影響が大きいことから所管の警察署の了解が得られない可能性が高いことに留意すること。

- (コ) J R 京浜東北線根岸駅方面から再整備用地南側の国道 357 号線を再整備用地に

向かって来場する自動車等の円滑な誘導を図るために再整備用地西側に隣接する本牧市民公園内にある既存看板の活用を図ること。

- (㊦) 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。
- (㊧) 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。
- (㊨) 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、安全性が図られた再整備用地内動線とすること。
- (㊩) 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。
- (㊪) 傷病人の円滑な搬送や消火活動にプール水の活用を図ることができるように再整備用地内における緊急車両の動線を確保すること。

### (3) 本施設の性能等に関する事項

#### ア 本施設の構成、規模、配置及び動線に関する事項

本施設の構成、規模、配置及び動線に関する事項については、次の(ア)から(ス)までに掲げる事項をふまえ、計画提案によるものとする。

- (ア) 本施設の敷地内は、プール施設部分と外構部分に区分するものとし、プール施設部分の周囲には囲障等を設けるなどしてプール施設部分と外構部分とを明確に区分すること。
- (イ) プール施設部分におけるメインエントランスは原則1ヶ所に集約し、受付カウンター等への動線を明確にすること。また、営業時間終了後の管理者等の最終退出口を1ヶ所に集約し、機械警備対応に配慮すること。
- (ウ) 本施設のプール施設部分は、プール槽、管理棟及びプールサイドゾーンから構成されるものとし、本施設の外構部分には駐車場ゾーン、駐輪場ゾーン、外構管理ゾーン及び外構共用ゾーンから構成されるものとする。ただし、本施設を魅力ある市民利用施設とするために必要な新たなゾーンを計画提案により加えて設けることができるものとする。

表9. 本施設（本牧市民プール）の構成

構成	ゾーン	概要
プール施設部分	プール槽	プール本体部分及びプール本体に付随する設備（オーバーフロー設備等）及び遊具（スライダー等）等のスペース
	管理棟	本施設の管理及び運営等に必要な諸室等から構成される管理棟のスペース
	プールサイドゾーン	プール施設部分内のプール槽及び管理棟のスペースを取り除いた部分のプールサイド、休憩スペース、利便機能のスペース、トイレ及びシャワー設備等のスペース
外構部分	駐車場ゾーン	本施設の利用者のための駐車場のスペース
	駐輪場ゾーン	本施設の利用者のための自転車及びバイク等を駐車できる駐輪場のスペース
	管理ゾーン	本施設の管理に必要なスペース（管理用駐車場等）
	共用ゾーン	駐車場ゾーン、駐輪場ゾーン及び管理ゾーン以外の通路（メインエントランスへのアプローチ等）、植栽等の共用スペース

- (エ) 本施設のプール施設部分の規模については、最大1日入場者数4,300人以上(参考：既存の本牧市民プールにおいては、最大1日入場者数が4,300人程度の場合、同時最大入場者数は3,500人程度と想定。)の収容が可能な規模として計画提案によるものとする。
- (オ) 本施設の外構部分には、本施設の利用者用駐車場として約100台程度の収容を可能とする駐車場を設けることとし、「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。
- (カ) 本施設のメインエントランスへのアプローチは、主要な動線（公共交通機関、本施設外構部分内の駐車場や駐輪場、付帯事業用地内の民間収益施設等からの動線）とのつながりを考慮し、分かり易く円滑なアプローチとなるように配慮すること。
- (キ) 本施設のプール施設部分は屋外遊泳プールを有するスポーツ・レクリエーション施設を利用するためのサービスを提供する部分として、本施設の敷地外又は本施設の外構部分と明確に区分できるようにすること。
- (ク) プール施設部分内は、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。

- (ケ) プール施設部分内の屋外遊泳用プール（プール槽ゾーン）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㎡以上とし、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。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。
- (コ) 管理棟ゾーンの規模は、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。
- (ク) 夏期の屋外プール利用の営業においては、子供の利用の他、幅広い世代の利用促進が図られるような多様なプール及び魅力ある遊具を設けること。  
具体的には、幼児プール、子供プールを必須とするとともに、その他のプール（例えば、流水プール、スライダープール、25mプール（遊泳プール）等）を設置すること。
- (ク) プールサイドゾーンにおける夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用に供することとし、屋外遊泳用プールの水面積（3,000㎡以上）の30%以下の水面積（例：900㎡=3,000㎡×3/10）までは、夏期のみ一時的に設置する組立式の屋外プールなどの仮設のプールとすることができるものとする。
- (ク) プールサイドゾーン内には、日差しを遮るための日除けを設けること。

## イ 本施設の性能に関する事項

- (ア) 社会性に関する性能
  - a 本牧地区に景勝地、海水浴場があったことや漁業等が行われてきたことをふまえ、自然を感じさせるデザインとするなど、地域の歴史及び文化の特性に配慮すること。
  - b 緑豊かな公園や三溪園に近接している敷地周辺の環境との調和が図られ、魅力あ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 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 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 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。

- c 建物等への雨水・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。
- d 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。
- e 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、風による音鳴り、振動等に配慮した外装とすること。
- f 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。
- g 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。
- h 建築設備機器に関して、設置環境に応じた寒冷地対策(配管等の凍結防止対策等)を講じるものとする。
- i 避雷設備を設けること。
- j 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形等が生じない積載性能を確保すること。
- k 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、横浜市防災計画に基づき指定管理者は災害時に集客施設における利用者保護を図る必要があることから、来場者の一部(夏期の場合は約500人程度、夏期以外の場合は想定最大入場者数の7分の1程度を想定。)が帰宅困難者となった場合に災害発生日から翌朝までの間の一時滞在施設として機能できるような対応を図ることができるようにすること。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。
- l 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。

- m 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。
  - n 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。
  - o 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。
  - p 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。
  - q 「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。
  - r 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も本施設の利用者の安全を確保するため必要な対応を図ること。
- (エ) 機能性に関する性能
- 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 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。
  - c 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。
  - d 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。
  - e 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。
  - f 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。

- g 子どもたちや高齢者、障がいのある方、LGBT等のすべての利用者にとって、本施設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、更衣室及び便所等の設え、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。
- h 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。
- i 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。
- j 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。
- k 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。
- l 本施設は全面禁煙とすること。
- m 「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。
- n プール施設部分の各ゾーンにおける機能等については次のとおりとする。

ゾーン	機能等
プール槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プール施設部分内に屋外遊泳用プール本体部分及びプール本体に付随する設備（オーバーフロー設備等）及び遊具（スライダー等）等のスペースを適切に配置すること。</li> <li>・ プール槽の水面積の合計は約 3,000 m<sup>2</sup>以上とすること。</li> <li>・ 夏期のみ一時的に設置する組立式の屋外プールなどの仮設のプールについては、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。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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 組立式の屋外プールなどの仮設のプールの水面積が、屋外遊泳用プールの水面積（3,000 m<sup>2</sup>以上）の 30%以下の水面積（例：900 m<sup>2</sup>=3,000 m<sup>2</sup>× 3/10）であること。</li> <li>(b) 組立式の屋外プールなどの仮設のプール等を撤去した後のスペースをプールサイドゾーンの一部に含めて夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用を図ることができるようにすること。</li> </ul> </li> <li>・ プールの種類については、子供の利用の他、高齢者までの幅広い世代や車いすを利用する障害者の利用促進が図られるような多様なプール及び魅力ある遊具を設けることとし、具体的には、幼児プール、子供プールを必須とするとともに、その他のプール（例えば、流水プール、スライダープール、25mプール（遊泳プール）等）を設置すること。</li> <li>・ 「プールの安全標準指針」に基づき、吸い込み事故を未然に防止するために吸い込み防止金具等を設置する二重構造の安全対策や、1つのプールにおける循環設備の吸込口を2ヶ所以上とするなどの安全対策をとること。</li> <li>・ 必要に応じて本施設及び周辺における消火活動にプール水を利用できるように配慮すること。</li> </ul>

ゾーン	機能等
管理棟ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール施設部分内に本施設の管理及び運営等に必要な諸室等から構成される管理棟を適切に配置すること。</li> <li>・管理棟及び管理棟内諸室の規模は、最大一日入場者数4,300人以上であることをふまえ、計画提案によるものとする。</li> <li>・管理棟内の動線については、利用者用動線、管理者用動線、主要物流用動線について明確なゾーニングを行い、各動線の分離を原則とするなど適切に計画すること。また、各動線においては、裸足で利用するエリア、下足で利用するエリア、乾いた状態で利用するエリア、濡れた状態で利用するエリアなどを適切に区分し、それぞれのエリアに見合う仕上材及び下地材を設えること。</li> <li>・管理棟には、更衣室、シャワー設備、便所、監視室、救護室及びその他の管理運営諸室（事務室、倉庫等）の他、共用部（通路、階段、機械室等）を設ける他、必要に応じて利便機能営業のためのスペースを設けるなど、管理棟内に設ける本施設の管理及び運営等に必要な諸室の内容及び規模については計画提案によるものとする。</li> </ul>

ゾーン	機能等
プールサイドゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール施設部分の外周を囲うスペースには、屋外遊泳用プールの利用者以外の者が無断で侵入したり、覗き見などにより利用者が不快な思いをしたりすることがないように囲障等を設けること。</li> <li>・プール施設部分の外周には、本施設の利用者のための入退場口の外、本施設の管理運営動線、非常時における緊急車両等の動線及び災害時における利用者の誘導等の動線に応じて適切な位置に適切な数、広さの出入口を設けること。</li> <li>・プール施設部分には、プール槽及び管理棟の他、うがい設備並びに洗面設備、洗眼設備及び上がり用シャワー、便所、シャワー設備、利便機能のスペース、日差しを避けるための日除けを設けた休憩スペースなど、屋外遊泳用プールの利用及び安全管理に関して必要な施設又は設備等を適切に配置すること。</li> <li>・「プールの安全標準指針」に基づき、利用者への適切な注意や警告を行うための看板や標識類の設置や、幼児が大人用プールで溺れる等の事故防止のために幼児用プールの外周を柵で区分するなどの安全対策が容易にとれるようにすること。</li> <li>・プールサイドゾーン内においては、溺水事故、飛び込み事故及び取水口吸込まれ事故などの発生を防止するために死角なくプール全体が見渡せるなど、利用者の安全を確保できるように必要な施設、工作物、設備及び機材等を適切に配置すること。</li> </ul>

- 本施設における管理運営諸室等における機能等については次のとおりとする。

管理運営諸室	機能等
更衣室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更衣室には、更衣のためのスペース、衣類等を保管するロッカーを設置するスペース、身支度を整えるための洗面等のスペースの他、管理棟とプールサイドゾーンとの間において必要な対応を図るためのスペースを設けること。</li> <li>・更衣室の規模は、同時最大利用者数を考慮して設定すること。</li> <li>・更衣のためのスペースについては、男女を区別して外部から見渡せない設えとする他、障害者、LGBT、小さな子ども連れ等の利用に配慮して独立した多目的更衣室を2室以上（性別不問）設けること。</li> <li>・水たまりがでえ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。</li> <li>・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。</li> <li>・開放できる窓又は換気設備等を有すること。</li> <li>・プールサイドゾーン内に至る経路を段差の無いものとする</li> <li>・シャワー室、カーテン、洗面設備、ロッカー、ヘアドライヤー、ベビーベッドを設置すること。</li> <li>・ロッカーを設けることとし、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。</li> <li>・ロッカー数については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。</li> <li>・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。</li> </ul>

管理運営諸室	機能等
便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理棟内の他、必要に応じてプールサイドゾーン内に設置すること。</li> <li>・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、LGBT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。</li> <li>・入退場口から更衣室までに至る範囲には水着等を着て濡れていない利用者が通常の利用ができるトイレを、更衣室からプールサイドゾーン内の範囲においては濡れた水着等のまま利用できるトイレをそれぞれ男女区別して設けること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・障害者、LGBT、小さな子ども連れ等の利用に配慮した多目的トイレを設置すること。</li> <li>・多目的トイレは、濡れていない利用者が通常利用できるものを2室以上、濡れた水着の利用者が利用できるものを2室以上設置すること。</li> <li>・多目的トイレは利用者の利便性を考慮した位置に設置すること。</li> <li>・多目的トイレは洋式便器（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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

管理運営諸室	機能等
シャワー設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・更衣室からプールサイドゾーンに至るまでの範囲においてシャワー設備を設けること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
うがい設備並びに洗面設備、洗眼設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プールサイドゾーン内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。</li> <li>・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。</li> <li>・設置数については、P F I 事業者の想定するプールサイド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。</li> </ul>
救護室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・治療台、薬品棚、医療流し及びベッドを設置すること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。）</li> <li>・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。</li> </ul>
放送室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。）</li> </ul>
事務室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・打合せスペース及び収納スペースを含むこと。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

管理運営諸室	機能等
スタッフ室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
監視員室・警察立寄り所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・監視員の控え室としても機能すること。</li> <li>・A E D（自動体外式除細動器）を設置すること。</li> </ul>
機械室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。なお、必要に応じて機械設備を屋外に設置する場合は、関連する管路等も含めて耐塩や防水等の耐候性に配慮し、周囲に柵を設けるなどして関係者以外の者が誤って立ち入らないようにすること。</li> <li>・給気、排気を十分取ること。なお、給気には除塩フィルターを取り付けること。</li> <li>・防音、防振対策を施すこと。</li> <li>・補修、更新、オーバーホール等が容易に行えるスペースを取ることと、更新時の作業スペース確保や増設に備え、原則として外部から直接搬出入できるようにすること。</li> </ul>

管理運営諸室	機能等
電気室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。なお、必要に応じて電気設備を屋外に設置する場合は、関連する管路等も含めて耐塩や防水等の耐候性に配慮し、周囲に柵を設けるなどして関係者以外の者が誤って立ち入らないようにすること。</li> <li>・漏水による事故防止に十分に配慮すること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・発熱を配慮した給気、排気を十分にとること。なお、給気には除塩フィルターを取り付けること。</li> <li>・更新時の作業スペース確保や増設に備え、原則として外部から直接搬出入できるようにすること。</li> </ul>
発電機室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。なお、必要に応じて発電機を屋外に設置する場合は、関連する管路等も含めて耐塩や防水等の耐候性に配慮し、周囲に柵を設けるなどして関係者以外の者が誤って立ち入らないようにすること。</li> <li>・給排気その他、防音及び防振に配慮することとし、給気、排気を十分にとることの他、給気には除塩フィルターを取り付けること。</li> <li>・漏水による事故防止に十分に配慮すること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・更新時の作業スペース確保や増設に備え、原則として外部から直接搬出入できるようにすること。</li> </ul>

管理運営諸室	機能等
器具庫・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール備品を収納する倉庫を設けること。</li> <li>・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。</li> <li>・出入口は、十分な幅を確保すること。</li> <li>・通気、換気には十分配慮すること。</li> <li>・各施設の運営に配慮して整備すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
利便機能（食堂・売店）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・飲食販売のために必要な厨房設備等を設けること。</li> <li>・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。</li> <li>・規模、レイアウトについてはPFI事業者の提案による。</li> <li>・夏期以外の営業を容易にするために外構部分に面して営業用の出入口等を設けることも差し支えない。</li> <li>・仮設や移動販売車など施設以外での対応も可とする。</li> </ul>
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・待ち合わせ、発券、出入り動線の交錯等、利用者の溜まりを考慮した広さを確保すること。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

p プール施設外構部分の各ゾーンにおける機能等については次のとおりとする。

ゾーン	機能等
<p>駐車場ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 駐車場出入口は、関係法令及び開発許可条件等を満たした上で駐車場利用者の集中等により再整備用地周辺の交通環境を損なわないように配慮できるような位置に設けること。なお、再整備用地南側の国道 357 号線に面して駐車場入口を設ける場合は、国道 357 号線に駐車場待ちの車の滞留を発生させないように駐車場入口ゲートまでの距離を十分にとるとともに、バス停留所付近の路線バスの通行に影響しないように計画すること。 再整備用地南側の国道 357 号線に面して駐車場出口を設けることについては、国道 357 号線の交通に与える影響が大きいことから所管の警察署の了解が得られない可能性が高いことに留意すること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 関連法令等に基づき整備すること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
<p>駐輪場ゾーン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐輪場を適切な場所に整備すること。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 「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、オートバイ、原付バイク等の駐輪にも配慮すること。</li> </ul>

ゾーン	機能等
管理ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者用駐車場と別に管理者用駐車場を設置すること。</li> <li>・収容台数は、適宜判断し確保すること。</li> <li>・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。</li> <li>・サービス用車路、機器等搬入スペースを確保すること。</li> <li>・施設利用者との動線が交錯しないよう考慮すること。</li> <li>・利用者用駐輪場と別に管理者用駐輪場を設置すること。</li> <li>・収容台数は、適宜判断し、確保すること。</li> <li>・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。</li> <li>・敷地内の主要な動線の範囲に設置すること。</li> <li>・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。</li> <li>・灯数、仕様については、P F I 事業者の提案による。</li> <li>・自動点滅及び時間点滅が可能な方式を採用すること。</li> <li>・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。</li> </ul>
共用ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再整備用地周囲の歩道又は道路との境界においては、植栽等による飛び出し防止等の安全対策を図ること。</li> <li>・開場又は入場前の利用者の集中緩和を図るために入退場口前に客溜まりのためのスペースを設けるなど本施設の快適な利用に配慮すること。</li> </ul>

(ウ) 経済性に関する性能

- 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。

- d 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。
- e 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。
- f 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 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 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
  - a 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。
  - b 屋外においては海岸から近いこと、水を扱う施設であることから屋内においては湿気の多いところがあることをふまえ、本施設に導入する設備機器及び関

連する管路については耐塩や防水等の耐候性に配慮した設置又は機器の選定を行うこと。

(4) 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P S又はD Sとは別のE P S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については計画提案によるものとする（設置回路数の10%程度又は電気容量の10%程度に見合う回路数を計画すること）。
- (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) 設備機器の設置においては、各設備機器において推奨されているサービススペースを確保するとともに、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が確保できるように配慮すること。
- (f) 施設全体の電気使用量を確認できるようにメーターを設置すること。

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) 一般社団法人日本照明工業会が定める公共施設用照明器具対応機種の積極採用を図るなど、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。

- (f) プールサイドゾーン内における照明については、電球等の破損による破片の飛散等が防止できるように配慮すること。
  - (g) プールサイドゾーン内など水を扱う場所に設置するコンセントは漏電対策に十分留意すること。
- 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、防災設備、給排水ポンプ類、無停電電源設備、事務室等の運用上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 P S 又は D S とは別の 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LANを導入すること。事務室はOA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LAN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) OA床配線等以外の諸室の接続用モジュラージャックは、1室当たり1箇所程度を基本として必要箇所に設けること。
- i 電気時計設備
  - (a) 事務室、施設内要所及び屋外に自動時刻修正の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。
  - (d) 緊急地震速報を受信し、受信後、敷地内放送を自動で起動し放送できるようにすること。
- 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と警報、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。また、女子更衣室又は多目的更衣室等への緊急時通報設備を設けることについては計画提案によるものとする。
- l テレビ共同受信設備
  - (a) 地上デジタル・BS・110度CS・CATV・FM・AMの各種の放送を受信できる設備を設置し、共用部を除く必要諸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、インターホンを設置すること。
  - (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し、トイレ等の給水利用の集中に対応できるようにすること。
  - (c) 事業用地に隣接する本牧市民公園用地の一部に敷設されている既存の本牧市民プールへの給水管については、水道法、横浜市水道条例、横浜市給水装置工事設計・施工指針及びその他関係法令を遵守して更新すること。
- 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し、排水する水質は現地の下水道基準に合致した水質で放流すること。
  - (b) 雨水排水設備における最終枥及び取付管は、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害施設を設けること。
- 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 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及び行政指導等に基づき、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。
- h 循環設備
- (a) プールの循環ろ過設備は、「遊泳用プールの衛生基準について」を満たし、屋外にあるプール槽の規模及び種類等に応じて適切な水質基準等を維持できる能力を有する設備とすること。
  - (b) 新規補給水量及び時間当たり循環水量が把握できるように専用の量水器等を設けること。
  - (c) プール槽における吐出口及び取水口は、プールの水質を均等にできるような位置に設けるとともに、「プールの安全標準指針」に基づいた吸い込み事

故防止対策をとること。

- (d) 循環ポンプの吸い込み部には屋外プールにおけるゴミ等を取り除けるような集毛器（ヘアキャッチャー）を設けること。
- (e) 消毒設備は、薬剤の補給を簡易に行えらるとともに消費量の低減化を図ることができるシステムとし、薬品等の搬入、運搬及び保管が適切に行えるようなサービススペースを確保すること。
- (f) ろ過機は、適切な水質が確保できるとともにメンテナンスが容易な方式とし、計画遊泳者数、プール槽の規模及び種類等に応じて系統を分けてそれぞれに対応したろ過装置を設けること。
- (g) オーバーフロー水の再利用については、循環水系配管及び水槽類等を適切に消毒できるなど十分な能力を有する浄化設備を設けるなどレジオネラ症等の防止対策を図ること。
- (h) 自動水質監視装置を設置し、プール水質の維持管理を行うとともに、維持管理の省力化を図ること。
- (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。

#### (4) 提供公園の性能等に関する事項

- (ア) 再整備用地の西側に隣接する本牧市民公園との一体的な管理運営が行い易いように再整備用地内の本牧市民公園に近接した位置に配置することとし、本牧市民公園と接する配置が望ましいこと。
- (イ) 本施設（本牧市民プール）と共に魅力ある市民利用施設を構成する公園となるように配置、規模、形状及び動線に配慮すること。
- (ウ) 提供公園については、都市計画法（昭和 43（1968）年法律第 100 号）第 33 条第 1 項第 2 号による公園として、申請時点において最新の「都市計画法による開発許可の手引」（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。

#### (5) 施設性能に関する報告事項

- ア P F I 事業者は、次の(ア)及び(イ)に掲げる事項に従い、本施設等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、本市に提出すること。

(ア) 施設性能確認計画書は、PFI事業契約(仮契約)の締結日の翌日から14日以内に本市に提出することとし、施設整備業務の進捗状況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、速やかに見直しが行われた事項について本市に報告すること。

(イ) 施設性能確認計画書には、個別の確認項目ごとに要求水準の確認時期(基本設計終了時点、建設工事着手時点、建設工事終了時点及び事業期間終了前時点等)、確認者(経営管理企業、設計企業、建設企業、工事監理企業)、その他の本施設等の施設性能の確認に必要な事項を記載することとし、基本設計終了時点、建設工事着手時点、建設工事終了時点、事業期間終了前時点のそれぞれにおける確認結果を記載できる空欄を設けておくこと。

イ PFI事業者は、次の(ア)及び(イ)に掲げる事項に従い、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計画書に加筆した施設性能確認報告書を作成して本市に提出すること。

(ア) 施設性能確認報告書は、本施設等の基本設計終了時点、本施設等の建設工事着手時点、本施設等の建設工事終了時点、本事業の事業期間の終了日の1年前の時点(本事業の事業期間の終了日が含まれる事業年度の前事業年度末日まで)において作成して本市に提出すること。

(イ) 施設性能確認報告書には、施設性能確認計画書に記載された事項の他、提出時点までの施設性能確認計画書に関する変更事項、提出時点における個別の確認項目が適正に実施されているかどうかの確認結果、その他の本施設等の施設性能の確認結果を記載すること。なお、事業期間終了前時点においては、経年劣化等の状況、修繕又は更新等の有無、事業期間終了日以降における施設管理上の留意点等を加筆した施設性能確認報告書を作成して本市に提出すること。

### 3 業務等の成果等に関する事項

#### (1) 共通事項

P F I 事業者は本施設の施設整備業務、施設管理業務、施設運営業務及び自主事業を実施する提案企業と共に、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、施設運営業務及び自主事業を実施し、その業務成果として本施設等の初期性能の確保、本施設の営業において必要となる備品等の設置、本施設の供用開始後における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、施設運営業務及び自主事業に関する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、施設管理業務、施設運営業務及び自主事業を総合的に管理し、各業務間で遺漏がないように必要な調整を行うこと。

#### (2) 施設整備業務に関する事項

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等を完成し、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のそれぞれが適正かつ確実に各々の業務を遂行でき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等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 本施設等の整備にあたり、事業用地外への土砂搬出を計画する場合は、自然由来の土壤汚染を考慮した搬出土処分費を予め施設整備費に含めておくこととし、本市は自然由来の土壤汚染のあることが新たに判明した場合に搬出土処分費に係る施設整備費に追加費用が生じても当該追加費用を負担しないことに留意す

ること。

- d 基本設計の内容は、「国土交通省告示第 98 号（平成 31 年 1 月 21 日）」別添一の第 1 項第 1 号イを参考とすること。
- e 実施設計の内容は、「国土交通省告示第 98 号（平成 31 年 1 月 21 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。
- f 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 98 号（平成 31 年 1 月 21 日）」別添一の第 1 項第 3 号を参考とすること。
- g 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 P F I 事業者が行うこと。
- h P F I 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。
- i 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、P F I 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 P F I 事業者は、P F I 事業契約（本契約）の締結日の翌日から 14 日以内に、計画提案に基づいて次の(a)から(c)までに掲げる事項を記載した設計業務計画書を作成して本市に提出すること。
  - (a) 設計業務の実施体制（担当者等）
  - (b) 設計業務の業務工程（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）
  - (c) その他設計業務を実施するための計画に関して必要な事項
- b P F I 事業者は、設計業務の実施において重大な事項が発生した場合は、直ちに本市にその内容を報告すること。
- c P F I 事業者は、基本設計の終了日の翌日から 14 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14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)
- (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等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等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、本施設等の建設工事の着工日の 30 日前までに、計画提案に基づいて次の(a)から(c)までに掲げる事項を記載した建設業務計画書を作成して本市に提出すること。
  - (a) 建設業務の実施体制（建設業法第 26 条に規定する主任技術者又は監理技術者等の現場担当者、建設業法第 24 条の 7 の規定に基づく施工体制台帳及び施工体系図の写し等）
  - (b) 建設業務の業務工程（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、本施設等の工事における出来高予定曲線を記入した実施工程表等）
  - (c) その他建設業務を実施するための計画に関して必要な事項
- b P F I 事業者は、建設業務の実施において重大な事項が発生した場合は、直ちに本市にその内容を報告すること。
- c P F I 事業者は、着工日を含む月の前月末日の翌日から 14 日以内に実施工程表をふまえた前月の建設業務の進捗状況（着工日前までの準備等を含む。）、今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、毎月末日の翌日から 14 日以内に前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、引渡日の前までに行う本施設等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、その結果を揮発性有機化合物（V O C）等の室内濃度測定結果報告書にまとめ、建設業務の終了日の翌日から 14 日以内に本市に提出すること。
- e P F I 事業者は、建設業務の終了日の翌日から 14 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等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 98 号（平成 31 年 1 月 21 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等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等に係る別工事との調整に協力すること。

### (イ) 報告事項

- a P F I 事業者は、本施設等の建設工事の着工日の 30 日前までに、計画提案に基づいて次の(a)から(c)までに掲げる事項を記載した工事監理業務計画書を作成して本市に提出すること。

  - (a) 工事監理業務の実施体制（担当者等）

- (b) 工事監理業務の業務工程（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）
- (c) その他工事監理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- b P F I 事業者は、工事監理業務の実施において重大な事項が発生した場合は、直ちに本市にその内容を報告すること。
- c P F I 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書として毎月末日の翌日から 14 日以内に本市に提出すること。
- d P F I 事業者は、工事監理業務の終了日の翌日から 14 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（利便機能営業を行うために必要な備品等を含む。）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る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、本施設等の建設工事の着工日の 30 日前までに、計画提案に基づいて次の(a)から(d)までに掲げる事項を記載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。

(a) 備品等設置業務の実施体制（担当者等）

(b) 調達備品等一覧（備品等の内容、仕様、数量、本施設等における設置又は保管場所等）

(c) 備品等設置業務の業務工程（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）

(d) その他備品等設置業務を実施するための計画に関して必要な事項

b P F I 事業者は、備品等設置業務の実施において重大な事項が発生した場合は、直ちに本市にその内容を報告すること。

c P F I 事業者は、備品等設置業務の終了日の翌日から 14 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、仕様、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）をまとめたものとする。）

(c) 上記(a)と(b)の電子データ一式

### (3) 施設管理業務に関する事項

P F I 事業者は指定管理者による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。

P F I 事業者は指定管理者として、次のプール施設部分保守管理業務、本施設の設備保守管理業務、備品等保守管理業務、外構部分保守管理業務、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、P F I 事業者は指定管理者として、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施設管理業務を総合的に管理し、施設運營業務及び自主事業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 プール施設部分保守管理業務

- (ア) プール施設部分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、本施設の利用者及び本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。
- (イ) プール施設部分の劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。
- (ロ) プール施設部分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L C C（ライフサイクルコスト）削減を図ること。
- (エ) プール施設部分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。
- (オ) 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、これに基づいてプール施設部分の修繕・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。
- (カ) プール施設部分について、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。
- (キ) 剥落や漏水を防ぐため、プール施設部分の屋外部分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。
- (ク) 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。
- (ケ) 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。
- (コ) プール施設部分の機能を維持するために、必要に応じてプール施設部分の修繕・更新（補充）を行うこと。
- (ク) 害虫等生息検査等を定期的に行い、必要により駆除消毒作業を行うこと。
- (シ) 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、プール施設部分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 本施設の設備保守管理業務

- (ア) P F I 事業者は指定管理者として、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、本市に提出して確認を受けること。
- (イ) 本施設の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、本施設の利用者及び本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。
- (ロ) 本施設の設備の故障、劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。
- (エ) 本施設の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、本施設の L C C (ライフサイクルコスト) 削減を図ること。
- (オ) 本施設の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。
- (カ) 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、これに基づいて本施設の設備の修繕・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。
- (キ) 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、各種本施設の設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
- (ク) 本施設の設備について、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。
- (ケ) 本施設の設備について、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。
- (コ) 本施設の設備の機能を維持するため、必要に応じ本施設の設備の修繕・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本施設の設備の消耗品の交換を行うこと。
- (ク) 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とし、フルメンテナンス契約の保守契約により対応すること。
- (シ) 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。
- (ス) 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。
- (セ) 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。

#### ウ 備品等保守管理業務

- (ア) 本施設における備品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、本施設の利用者及び本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。
- (イ) 本施設における備品等について、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、点検にあつては備品等台帳に基づいて備品等の数量も確認すること。
- (ウ) 本施設における備品等について、備品等の機能を維持するために、必要に応じて備品等の修繕・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。

#### エ 外構部分保守管理業務

- (ア) 外構部分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、本施設の利用者及び本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。
- (イ) 外構部分の劣化等による危険・障害の未然防止を図ること。
- (ウ) 外構部分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、本施設のLCC（ライフサイクルコスト）削減を図ること。
- (エ) 外構部分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。
- (オ) 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、これに基づいて外構部分の修繕・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。
- (カ) 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。
- (キ) 外構部分の機能を維持し、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。
- (ク) 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。
- (ケ) 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、外構部分の美観を維持し、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。

- (ロ) 外構部分の機能を維持するために、必要に応じて外構部分の修繕・更新（補充）、外灯用の管球類等の消耗品の交換を行うこと。
- (ハ) 本施設の利用に支障がないように、本施設の敷地内への出入口、駐車場、駐輪場、プール施設部分への出入口及び本施設の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、建築設備及び外構部分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。

## オ 清掃業務

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 本施設において清掃の必要が生じた場合に速やかに対応すること。
- (オ) 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。
- (カ) 本施設の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。
- (キ) 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。
- (ク) 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。

## カ 警備業務

- (ア) 本施設における盗難等の事故又は負傷等の事故の発生を警戒し、防止する警備業務（プール監視業務を除く。）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。
- (イ) 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。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。
- (オ) 駐車場管理（利用料金の徴収等を含む。）を行うこと。

## キ 報告事項

- (7) PFI事業者は、次のaからgに掲げる事項に従い、施設管理総合計画書を本施設の引渡日の180日前までに本市に提出すること。
- a 施設管理総合計画書は、本施設の施設管理業務の着手日から本事業の事業期間終了日までを対象とし、計画提案に基づいた次の(a)から(g)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) プール施設部分保守管理業務に関する事項（次のbに掲げる事項を記載）
  - (b) 本施設の設備保守管理業務に関する事項（次のcに掲げる事項を記載）
  - (c) 備品等保守管理業務に関する事項（次のdに掲げる事項を記載）
  - (d) 外構部分保守管理業務に関する事項（次のeに掲げる事項を記載）
  - (e) 清掃業務に関する事項（次のfに掲げる事項を記載）
  - (f) 警備業務に関する事項（次のgに掲げる事項を記載）
  - (g) その他本施設の施設管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- b プール施設部分保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(f)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 業務実施方針（計画提案に基づくプール施設部分保守管理業務の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（担当者等）
  - (c) 本施設の施設管理業務の着手日から事業期間終了日までの業務工程（プール施設部分の部位別等の点検及び保守等の時期などプール施設部分保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）
  - (d) 業務計画（プール施設部分の部位別の保守管理業務の実施方法等を記載した計画）
  - (e) 本施設の引渡日から30年間を対象としたプール施設部分に関する長期修繕計画
  - (f) その他プール施設部分保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- c 本施設の設備保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(f)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 業務実施方針（計画提案に基づく本施設の設備保守管理業務の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（担当者等）
  - (c) 本施設の施設管理業務の着手日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本施設の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）

- (d) 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）
  - (e) 本施設の引渡日から 30 年間を対象とした本施設の設備に関する長期修繕計画
  - (f) その他本施設の設備保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- d 備品等保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 業務実施方針（計画提案に基づく備品等保守管理業務の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（担当者等）
  - (c) 本施設の施設管理業務の着手日から事業期間終了日までの業務工程（備品等の点検、保守、修繕・更新（補充）及び消耗品等の交換時期など備品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）
  - (d) 業務計画（備品等の点検、保守、修繕・更新（補充）及び消耗品等の交換などの備品等保守管理業務の実施方法等を記載した計画）
  - (e) その他備品等保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- e 外構部分保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(f)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 業務実施方針（計画提案に基づく外構部分保守管理業務の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（担当者等）
  - (c) 本施設の施設管理業務の着手日から事業期間終了日までの業務工程（外構部分の点検及び保守等の時期など外構部分保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）
  - (d) 業務計画（外構部分の保守管理業務の実施方法等を記載した計画）
  - (e) 本施設の引渡日から 30 年間を対象とした外構部分に関する長期修繕計画
  - (f) その他外構部分保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- f 清掃業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 業務実施方針（計画提案に基づく清掃業務の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（担当者等）
  - (c) 本施設の施設管理業務の着手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）
  - (d) 業務計画（日常清掃、定期清掃、特別清掃等の実施に関する時期、時間帯、頻度、方法及び内容等を記載した計画）
  - (e) その他清掃業務を実施するための計画に関して必要な事項

- g 警備業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
  - (a) 業務実施方針（計画提案に基づく警備業務の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（担当者等）
  - (c) 本施設の施設管理業務の着手日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）
  - (d) 業務計画（警備員及び監視カメラ等の配置、監視及び巡回等の時期、時間帯、頻度、方法及び内容等、緊急時の対応等を含む実施内容等を記載した計画書）
  - (e) その他警備業務を実施するための計画に関して必要な事項
- (イ) P F I事業者は、次のaからhまでに掲げる事項に従い、施設管理総合計画書に基づいた施設管理総合年間計画書を作成して本市に提出すること。
  - a 最初の施設管理総合年間計画書は、本施設の引渡日が含まれる事業年度を対象として、当該年度の前年度末日の30日前までに提出し、以後、毎事業年度末日の30日前までに翌事業年度を対象とした施設管理総合年間計画書を作成して提出すること。
  - b 施設管理総合年間計画書には、次の(a)から(g)までに掲げる事項を記載すること。
    - (a) プール施設部分保守管理業務に関する事項（次のcに掲げる事項を記載）
    - (b) 本施設の設備保守管理業務に関する事項（次のdに掲げる事項を記載）
    - (c) 備品等保守管理業務に関する事項（次のeに掲げる事項を記載）
    - (d) 外構部分保守管理業務に関する事項（次のfに掲げる事項を記載）
    - (e) 清掃業務に関する事項（次のgに掲げる事項を記載）
    - (f) 警備業務に関する事項（次のhに掲げる事項を記載）
    - (g) その他本施設の施設管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
  - c プール施設部分保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(f)までに掲げる事項を記載すること。
    - (a) 当該年度の業務実施方針（プール施設部分保守管理業務に関する現状及び今後の見通し、施設管理総合計画書に記載したプール施設部分保守管理業務に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた業務実施方針等）
    - (b) 当該年度の実施体制（担当者等）
    - (c) 当該年度の業務工程（プール施設部分の部位別等の点検及び保守等の時期などプール施設部分保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）
    - (d) 当該年度の業務計画（プール施設部分の部位別の保守管理業務の実施内容等を記載した計画）

- (e) 当該年度の修繕又は更新等の計画（長期修繕計画に基づく修繕又は更新等の実施内容等）
  - (f) その他当該年度のプール施設部分保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- d 本施設の設備保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(f)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該年度の業務実施方針（本施設の設備保守管理業務に関する現状及び今後の見通し、施設管理総合計画書に記載した本施設の設備保守管理業務に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた業務実施方針等）
  - (b) 当該年度の実施体制（担当者等）
  - (c) 当該年度の業務工程（設備系統別の点検及び保守等の時期など本施設の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）
  - (d) 当該年度の業務計画（設備系統別の保守管理業務の実施内容等を記載した計画）
  - (e) 当該年度の修繕又は更新等の計画（長期修繕計画に基づく修繕又は更新等の実施内容等）
  - (f) その他当該年度の本施設の設備保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- e 備品等保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該年度の業務実施方針（備品等保守管理業務に関する現状及び今後の見通し、施設管理総合計画書に記載した備品等保守管理業務に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた業務実施方針等）
  - (b) 当該年度の実施体制（担当者等）
  - (c) 当該年度の業務工程（備品等の点検、保守、修繕・更新（補充）及び消耗品等の交換時期など備品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）
  - (d) 当該年度の業務計画（備品等の点検、保守、修繕・更新（補充）及び消耗品等の交換などの備品等保守管理業務の実施内容等を記載した計画）
  - (e) その他当該年度の備品等保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項
- f 外構部分保守管理業務に関する事項には、次の(a)から(f)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該年度の業務実施方針（外構部分保守管理業務に関する現状及び今後の見通し、施設管理総合計画書に記載した外構部分保守管理業務に関する事

項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた業務実施方針等)

- (b) 当該年度の実施体制（担当者等）
- (c) 当該年度の業務工程（外構部分の点検及び保守等の時期など外構部分保守管理業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）
- (d) 当該年度の業務計画（外構部分の保守管理業務の実施内容等を記載した計画）
- (e) 当該年度の修繕又は更新等の計画（長期修繕計画に基づく修繕又は更新等の実施内容等）
- (f) その他当該年度の外構部分保守管理業務を実施するための計画に関して必要な事項

g 清掃業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。

- (a) 当該年度の業務実施方針（清掃業務に関する現状及び今後の見通し、施設管理総合計画書に記載した清掃業務に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた業務実施方針等）
- (b) 当該年度の実施体制（担当者等）
- (c) 当該年度の業務工程（清掃業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）
- (d) 当該年度の業務計画（日常清掃、定期清掃、特別清掃等の実施に関する時期、時間帯、頻度、方法及び内容等を記載した計画）
- (e) その他当該年度の清掃業務を実施するための計画に関して必要な事項

h 警備業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。

- (a) 当該年度の業務実施方針（警備業務に関する現状及び今後の見通し、施設管理総合計画書に記載した警備業務に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた業務実施方針等）
- (b) 当該年度の実施体制（担当者等）
- (c) 当該年度の業務工程（警備業務の工程管理に必要な事項を記載した工程）
- (d) 当該年度の業務計画（警備員等の配置、監視及び巡回等の時期、時間帯、頻度、方法及び内容等、緊急時の対応等を含む実施内容等を記載した計画書）
- (e) その他当該年度の警備業務を実施するための計画に関して必要な事項

(ウ) PFI事業者は、次のaからgまでに掲げる事項に従い、本施設の引渡日が含まれる事業年度以降、毎四半期末日の翌日から14日以内に施設管理総合四半期報告書を作成して本市に提出すること。

a 施設管理総合四半期報告書には、次の(a)から(g)までに掲げる事項を記載すること。

- (a) プール施設部分保守管理業務に関する事項（次のbに掲げる事項を記載）

- (b) 本施設の設備保守管理業務に関する事項（次の c に掲げる事項を記載）
  - (c) 備品等保守管理業務に関する事項（次の d に掲げる事項を記載）
  - (d) 外構部分保守管理業務に関する事項（次の e に掲げる事項を記載）
  - (e) 清掃業務に関する事項（次の f に掲げる事項を記載）
  - (f) 警備業務に関する事項（次の g に掲げる事項を記載）
  - (g) その他本施設の施設管理業務の実施に関して必要な事項
- b プール施設部分保守管理業務に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該四半期におけるプール施設部分保守管理業務の業績（点検、修繕、更新（補充）、故障、事故、市民等からの苦情等の内容及び対応結果（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））等
  - (b) その他当該四半期におけるプール施設部分保守管理業務の実施内容に関して必要な事項
- c 本施設の設備保守管理業務に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該四半期における本施設の設備保守管理業務の業績（点検、修繕、更新（補充）、故障、事故、市民等からの苦情等の内容及び対応結果（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））等
  - (b) その他当該四半期における本施設の設備保守管理業務の実施内容に関して必要な事項
- d 備品等保守管理業務に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該四半期における備品等保守管理業務の業績（備品等の点検、保守、修繕・更新（補充）、事故、市民等からの苦情等の内容及び消耗品等の交換の有無）等
  - (b) その他当該四半期における備品等保守管理業務の実施内容に関して必要な事項
- e 外構部分保守管理業務に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該四半期における外構部分保守管理業務の業績（点検、修繕、更新（補充）、故障、事故、市民等からの苦情等の内容及び対応結果（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））等
  - (b) その他当該四半期における外構部分保守管理業務の実施内容に関して必要な事項
- f 清掃業務に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事項を記載すること。
- (a) 当該四半期における清掃業務の業績（日常清掃、定期清掃、特別清掃等を

実施した範囲、時期、時間帯及び実施内容等を記載した日報、市民等からの苦情等の内容及び対応結果等) 等

(b) その他当該四半期における清掃業務の実施内容に関して必要な事項

g 警備業務に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事項を記載すること。

(a) 当該四半期における警備業務の業績(警備内容、事故等の有無等を記載した日報、駐車場の利用実績及び駐車場利用料収入実績、市民等からの苦情等の内容及び対応結果等) 等

(b) その他当該四半期における警備業務の実施内容に関して必要な事項

(エ) P F I 事業者は、本施設の施設管理業務の実施により施設管理用図面、施設管理用台帳(長期修繕計画における各項目別の修繕又は更新等の履歴を記載する台帳)、施設利用の手引き、備品等台帳、備品等利用の手引きに変更が生じた場合は、都度、変更を反映した上で提出すること。

(オ) P F I 事業者は、施設管理業務に関して事故その他の重大な事項が発生した場合は、直ちにその内容を本市に報告すること。

(カ) P F I 事業者は、施設管理業務の業績(駐車場利用者数、駐車場利用料収入、駐車場利用状況等)について、必要に応じて随時本市へ報告できるようにすること。

(キ) P F I 事業者は、本事業の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、本施設の施設管理業務の仕様書及び業務マニュアルを作成して本市に提出すること。

#### (4) 施設運營業務に関する事項

P F I 事業者は指定管理者による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、P F I 事業者は指定管理者として次の共通事項、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、P F I 事業者は指定管理者として、施設運営企業が適正かつ確実に業務を遂行できるように施設運營業務を総合的に管理し、施設管理業務及び自主事業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 共通事項

- (ア) P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に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の遊泳の機会、健康増進の機会及びスポーツ振興等の機会を提供すること。
- (イ) P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、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こと。ただし、本施設は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) P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、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、本市の承認を得ること。
  - a 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。
    - (c) 営業日は、7月の第2土曜日から9月の第1日曜日までは無休。
  - b 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) P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、本施設におけるスポーツ・レクリエーション活動の振興や、魅力ある市民利用施設としての利用促進を図られるように多様なメディアを活用した情報提供を行うこと。
- (オ) P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、本施設の利用者向けのサービスの水準の維持向上を図るための利用者アンケート等の調査、分析、改善活動を行うこと。

## イ 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。
- f これまでのプール事故やプール遊具の死角などをふまえ、十分な安全対策を実施すること。

### (ロ) 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、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。
  - c 本施設に対する視察等の申入れに対し、必要に応じて本市に報告の上、適切に対応すること。
  - d 指定管理者は、本施設の運営に関する報告及び調査に協力するものとし、本市が指示する本市の委員会、庁内会議、打合せへの出席及び必要な資料の作成及び提出に協力するものとする。

#### ウ 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業

- a P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、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、横浜プールセンター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こと。

- b P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用における利用者の安全を確保するとともに、その他の営業に関するリスクを適切に管理すること。

#### エ その他の施設運営業務

- a P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、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の遊泳の機会、健康増進の機会及びスポーツ振興等の機会を提供するために、期間及び時間を区切って本施設の利活用を図る営業（団体利用や貸切利用を含む。）を企画及び計画し、本市の承認を得ることにより実施できるものとする。

- b P F I 事業者は指定管理者として施設運営企業と共に、その他の施設運営業務の実施に関するリスクを適切に管理すること。

#### オ 施設運営業務における報告事項

- (ア) P F I 事業者は、次の a から d までに掲げる事項に従い、施設運営総合計画書を本施設の引渡日の 180 日前までに本市に提出すること。

- a 施設運営総合計画書は、本施設の運営業務の着手日から本事業の事業期間終了日までを対象とし、計画提案に基づいた次の (a) から (c) までに掲げる事項を記載すること。

- (a) 夏期の屋外プール利用の営業に関する事項（次の b に掲げる事項を記載）

- (b) 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する事項（次の c に掲げる事項を記載）

- (c) その他の施設運営業務に関する事項（次の d に掲げる事項を記載）

- b 夏期の屋外プール利用の営業に関する事項には、次の (a) から (e) までに掲げる事項を記載すること。

- (a) 営業方針（計画提案に基づく夏期の屋外プール利用の営業の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（利用受付及び利用管理（遊泳用プールの衛生基準に基づく管理責任者、衛生管理者、プール監視員等）等の体制等）
  - (c) 本施設の運營業務の着手日から事業期間終了日までの業務工程（夏期の屋外プール利用の営業の管理に必要な事項を記載した工程）
  - (d) 営業計画（夏期の屋外プール利用の営業準備の内容（広報等の活動、プール監視員及びその他の管理運営要員等に対する教育及び訓練等）及び方法等、営業内容（営業時期、期間、時間、料金、サービス内容）及び方法等、利用管理の内容（プール等の安全点検管理及び水質衛生管理、プール利用の安全対策（利用案内、利用指導、監視員の配置、等）及び方法等、危機管理対策（利用者の急病等への対応、災害時における利用者の誘導、危機管理マニュアル等の整備及び周知徹底等）及び方法等）
  - (e) その他夏期の屋外プール利用の営業を実施するための計画に関して必要な事項
- c 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 営業方針（計画提案に基づく夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業の実施に関する方針等）
  - (b) 実施体制（利用受付及び利用管理等の体制等）
  - (c) 本施設の運營業務の着手日から事業期間終了日までの業務工程（夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業の管理に必要な事項を記載した工程）
  - (d) 営業計画（夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業準備の内容（広報活動、管理運営要員等に対する教育及び訓練等）及び方法等、営業内容（営業時期、期間、時間、料金、サービス内容等）及び方法等、利用管理の内容（利用範囲及び設備等の安全点検管理、利用案内、利用指導等）及び方法等、危機管理対策（利用者の急病等への対応、災害時における利用者の誘導、危機管理対策マニュアル等の整備及び周知徹底等）及び方法等）
  - (e) その他夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業を実施するための計画に関して必要な事項
- d その他の施設運營業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
- (a) 営業方針（計画提案に基づくその他の施設運營業務（夏期の屋外プール利用の営業及び夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業以外の利活用を図るための営業）の実施に関する方針等）

- (b) 実施体制（利用受付及び利用管理等の体制等）
  - (c) 本施設の運營業務の着手日から事業期間終了日までの業務工程（その他の施設運營業務の管理に必要な事項を記載した工程）
  - (d) 営業計画（その他の施設運營業務の営業準備の内容（広報活動、管理運営要員等に対する教育及び訓練等）及び方法等、営業内容（営業時期、期間、時間、料金、サービス内容等）及び方法等、利用管理の内容（利用範囲及び設備等の安全点検管理、利用案内、利用指導等）及び方法等、危機管理対策（利用者の急病等への対応、災害時における利用者の誘導、危機管理対策マニュアル等の整備及び周知徹底等）及び方法等）
  - (e) その他その他の施設運營業務を実施するための計画に関して必要な事項
- (4) PFI事業者は、次のaからeまでに掲げる事項に従い、施設運営総合計画書に基づいた施設運営総合年間計画書を作成して本市に提出すること。
- a 最初の施設運営総合年間計画書は、本施設の引渡日が含まれる事業年度を対象として、当該年度の前年度末日の30日前までに提出し、以後、毎事業年度末日の30日前までに翌事業年度を対象とした施設運営総合年間計画書を作成して提出すること。
  - b 施設運営総合年間計画書には、次の(a)から(c)までに掲げる事項を記載すること。
    - (a) 夏期の屋外プール利用の営業に関する事項（次のcに掲げる事項を記載）
    - (b) 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する事項（次のdに掲げる事項を記載）
    - (c) その他の施設運營業務に関する事項（次のeに掲げる事項を記載）
  - c 夏期の屋外プール利用の営業に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
    - (a) 当該年度の営業方針（夏期の屋外プール利用の営業に関する現状及び今後の見通し、施設運営総合計画書に記載した夏期の屋外プール利用の営業に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた営業方針等）
    - (b) 当該年度の実施体制（利用受付及び利用管理（遊泳用プールの衛生基準に基づく管理責任者、衛生管理者、プール監視員等）等の体制等）
    - (c) 当該年度の業務工程（夏期の屋外プール利用の営業の管理に必要な事項を記載した工程）
    - (d) 当該年度の営業計画（夏期の屋外プール利用の営業準備の内容（広報等の活動、プール監視員及びその他の管理運営要員等に対する教育及び訓練等）及び方法等、営業内容（営業時期、期間、時間、料金、サービス内容）及び方法等、利用管理の内容（プール等の安全点検管理及び水質衛生管理、プール利用の安全対策（利用案内、利用指導、監視員の配置等）及び方法等、危

機管理対策（利用者の急病等への対応、災害時における利用者の誘導、危機管理対策マニュアル等の整備及び周知徹底等）及び方法等）

- (e) その他当該年度の夏期の屋外プール利用の営業を実施するための計画に関して必要な事項
- d 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
  - (a) 当該年度の営業方針（夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する現状及び今後の見通し、施設運営総合計画書に記載した夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた営業方針等）
  - (b) 当該年度の実施体制（利用受付及び利用管理等の体制等）
  - (c) 当該年度の業務工程（夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業の管理に必要な事項を記載した工程）
  - (d) 当該年度の営業計画（夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業準備の内容（広報活動、管理運営要員等に対する教育及び訓練等）及び方法等、営業内容（営業時期、期間、時間、料金、サービス内容等）及び方法等、利用管理の内容（利用範囲及び設備等の安全点検管理、利用案内、利用指導等）及び方法等、危機管理対策（利用者の急病等への対応、災害時における利用者の誘導、危機管理対策マニュアル等の整備及び周知徹底等）及び方法等）
  - (e) その他当該年度の夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業を実施するための計画に関して必要な事項
- e その他の施設運營業務に関する事項には、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
  - (a) 当該年度の営業方針（その他の施設運營業務に関する現状及び今後の見通し、施設運営総合計画書に記載したその他の施設運營業務に関する事項の変更の有無、現状および今後の見通しをふまえた営業方針等）
  - (b) 当該年度の実施体制（利用受付及び利用管理等の体制等）
  - (c) 当該年度の業務工程（その他の施設運營業務の管理に必要な事項を記載した工程）
  - (d) 当該年度の営業計画（その他の施設運營業務の営業準備の内容（広報活動、管理運営要員等に対する教育及び訓練等）及び方法等、営業内容（営業時期、期間、時間、料金、サービス内容等）及び方法等、利用管理の内容（利用範囲及び設備等の安全点検管理、利用案内、利用指導等）及び方法等、危機管理対策（利用者の急病等への対応、災害時における利用者の誘導、危機管理対策マニュアル等の整備及び周知徹底等）及び方法等）

- (e) その他当該年度のその他の施設運營業務の営業を実施するための計画に  
関して必要な事項
- (ウ) P F I 事業者は、次の a から e までに掲げる事項に従い、本施設の引渡日が含  
まれる事業年度以降、毎四半期末日の翌日から 14 日以内に施設運営総合四半期  
報告書を作成して本市に提出すること。
  - a 施設運営総合四半期報告書には、次の(a)から(c)までに掲げる事項を記載す  
ること。
    - (a) 夏期の屋外プール利用の営業に関する事項（次の b に掲げる事項を記載）
    - (b) 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する事項（次の c  
に掲げる事項を記載）
    - (c) その他の施設運營業務に関する事項（次の d に掲げる事項を記載）
  - b 夏期の屋外プール利用の営業に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事  
項を記載すること。
    - (a) 当該四半期における夏期の屋外プール利用の営業の業績（広報活動、プー  
ル監視員及びその他の管理運営要員等に対する教育及び訓練等の結果、屋  
外プール利用者実績、屋外プール利用料収入実績、利用管理における確認結  
果、市民等からの苦情等の内容及び対応結果等）等
    - (b) その他当該四半期における夏期の屋外プール利用の営業の実施内容に関  
して必要な事項
  - c 夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の営業に関する事項には、次の  
(a)及び(b)に掲げる事項を記載すること。
    - (a) 当該四半期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の  
業績（広報活動、管理運営要員等に対する教育及び訓練等の結果、スポーツ・  
レクリエーション利用者実績、スポーツ・レクリエーション施設利用料収入  
実績、利用管理における確認結果、市民等からの苦情等の内容及び対応結果  
等）等
    - (b) その他当該四半期における夏期以外のスポーツ・レクリエーション利用の  
営業の実施内容に関して必要な事項
  - d その他の施設運營業務に関する事項には、次の(a)及び(b)に掲げる事項を記  
載すること。
    - (a) 当該四半期におけるその他の施設運營業務の業績（広報活動、管理運営要  
員等の教育及び訓練等の結果、その他の施設運營業務に係る利用者実績、そ  
の他の施設運營業務に係る施設利用料収入実績、利用管理における確認結  
果、市民等からの苦情等の内容及び対応結果等）等
    - (b) その他当該四半期におけるその他の施設運營業務の実施内容に関して必  
要な事項

- (エ) P F I 事業者は、施設運営業務に関して事故その他の重大な事項が発生した場合は、直ちにその内容を本市に報告すること。
- (オ) P F I 事業者は、施設運営業務の業績（利用者数、利用料収入、利用状況等）について、必要に応じて随時本市へ報告できるようにすること。
- (カ) P F I 事業者は、本事業の終了日が含まれる事業年度の前年度末日までに、本施設の施設運営業務の仕様書及び業務マニュアルを作成して本市に提出すること。

## (5) 自主事業に関する事項

P F I 事業者は指定管理者としての自主事業の成果として、本施設におけるスポーツ・レクリエーション活動の振興や、魅力ある市民利用施設としての利用促進が図られるようなイベント等を企画及び開催するために、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいて施設運営企業に自らの責任と費用負担において実施させる独立採算型の事業として自主事業を実施させること。

このため、指定管理者は、次の自主事業の実施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、P F I 事業者は指定管理者として、施設運営企業が適正かつ確実に自主事業を遂行できるように自主事業を総合的に管理し、施設管理業務及び施設運營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 自主事業の実施に関する事項

- (ア) 施設運営企業は、自主事業の企画及び実施計画を定め、自主事業を実施するための意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。
- (イ) 施設運営企業は、本施設におけるスポーツ・レクリエーション活動の振興や、魅力ある市民利用施設としての利用促進が図られるようなイベント等の企画及び実施計画（市民等が利用する場合の利用料金の設定を含む。）を提案し、指定管理者を通じて本市の承認を得るとともに必要に応じて目的外使用許可を得ること。
- (ウ) 施設運営企業は、自らが期間及び時間を区切って本施設を貸切利用した上でイベント等を開催する自主事業を実施すること。
- (エ) 施設運営企業は、自主事業により提供するサービスの水準の維持向上を図るための利用者アンケート等の調査、分析、改善活動を行うこと。
- (オ) 施設運営企業は、自主事業に関する資金収支及び会計並びに収益リスクを適切に管理すること。
- (カ) 施設運営企業は、自主事業の実施に関するリスクを適切に管理すること。

### イ 自主事業に関する報告事項

- (ア) P F I 事業者は、次の a に掲げる事項に従い、自主事業総合計画書を本施設の引渡日の 180 日前までに本市に提出すること。
  - a 自主事業総合計画書は、本施設の施設運營業務の着手日から本事業の事業期間終了日までを対象とし、計画提案に基づいた次の (a) から (d) までに掲げる事項を記載すること。
    - (a) 自主事業の実施方針（計画提案に基づく自主事業の実施に関する方針等）
    - (b) 実施体制（自主事業の企画、計画及び実施を図る担当者等の体制）

- (c) 本施設の施設運營業務の着手日から本事業の事業期間終了日までの業務工程（自主事業の準備（企画及び広報等の活動を含む。）及び実施期間等の予定を記載した工程）
- (d) その他自主事業を実施するための計画に関して必要な事項
- (イ) P F I 事業者は、次の a 及び b に掲げる事項に従い、自主事業総合計画書に基づいた自主事業年間計画書を作成して本市に提出すること。
  - a 最初の自主事業年間計画書は、本施設の引渡日が含まれる事業年度を対象として、当該年度の前年度末日の 30 日前までに提出し、以後、毎事業年度末日の 30 日前までに翌事業年度を対象とした自主事業年間報告書を作成して提出すること。
  - b 自主事業年間計画書は、次の(a)から(e)までに掲げる事項を記載すること。
    - (a) 当該年度の自主事業の実施方針（自主事業の現状及び今後の見通し、自主事業総合計画書に関する事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた実施方針等）
    - (b) 当該年度の実施体制（当該年度に実施する個々の自主事業における実施体制等）
    - (c) 当該年度の業務工程（当該年度に実施する自主事業の工程管理に必要な事項を記載した工程）
    - (d) 当該年度の実施計画（当該年度に実施する自主事業の広報活動、実施期間、日程、時間、実施内容、利用料金等、利用者の安全対策等）
    - (e) その他当該年度の自主事業を実施するための計画に関して必要な事項
- (ウ) P F I 事業者は、次の a に掲げる事項に従い、本施設の引渡日が含まれる事業年度以降、毎四半期末日の翌日から 14 日以内に自主事業四半期報告書を作成して本市に提出すること。
  - a 自主事業四半期報告書は、次の(a)及び(b)までに掲げる事項を記載すること。
    - (a) 当該四半期における自主事業の実績（広報活動、施設利用者数実績、施設利用料収入実績、市民等からの苦情等の内容及び対応結果等）
    - (b) その他当該四半期における自主事業の実施内容に関して必要な事項
- (エ) P F I 事業者は、自主事業に関して事故その他の重大な事項が発生した場合は、直ちにその内容を本市に報告すること。
- (オ) P F I 事業者は、自主事業の実績（利用者数、利用料収入、自主事業の実施状況等）について、必要に応じて随時本市へ報告できるようにすること。

## 4 利便機能営業に関する事項

### (1) 共通事項

P F I 事業者は、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ために、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいて利便機能営業者に自らの責任と費用負担において実施する独立採算型の事業として利便機能営業を実施させること。

また、P F I 事業者は、利便機能営業者に次の公有財産の貸付に関する事項、利便機能営業に関する事項の全てを満たせると共に利便機能営業に関する報告事項に示す内容を本市に報告させること。

### (2) 公有財産の貸付に関する事項

ア 利便機能営業者は、本市との間で公有財産貸付契約を締結し、公有財産貸付契約の定めるところに従い利便機能営業者自らの責任及び費用負担において本施設の利用者のための利便機能を提供するために公有財産の貸付を受けること。

イ 利便機能営業者は、貸付を受けた公有財産において自らが所有し、又は管理する材料、器具、仮設物その他の物件がある場合には、本事業の終了日までに当該物件を撤去するとともに原状回復を行うこと。

### (3) 利便機能の営業に関する事項

ア 利便機能営業者は、利便機能の営業方針及び営業計画を定め、本施設の利用者のための利便機能に関するサービスを提供するための意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。

イ 利便機能営業者は、公の施設において提供する利便機能として適切なサービスの内容、商品の種類及び提供方法（店舗設置、自動販売機の設置等）及び利用料金を提案し、本市の承認を得ること。

ウ 利便機能営業者は、利便機能に関するサービスの水準の維持向上を図るための利用者アンケート等の調査、分析、改善活動を行うこと。

エ 利便機能営業者は、利便機能営業に関する資金収支及び会計並びに収益リスクを適切に管理すること。

オ 利便機能営業者は、夏期の屋外遊泳用プールの営業日及び営業時間内は利便機能営業を行うこと。

カ 利便機能営業者は、利便機能営業の実施に関するリスクを適切に管理すること。

### (4) 利便機能営業に関する報告事項

ア P F I 事業者は利便機能営業者と共に、次の(ア)に掲げる事項に従い、利便機能営

業総合計画書を作成し、本施設の引渡日の 180 日前までに本市に提出すること。

(ア) 利便機能営業総合計画書は、本施設の施設運營業務の着手日から本事業の事業期間終了日までを対象とし、計画提案に基づいた次の a から d までに掲げる事項を記載すること。

- a 営業方針（営業内容、営業時期、期間、時間、提供するサービス概要等の方針等）
- b 実施体制（利便機能営業の実施に関する P F I 事業者との責任分担等）
- c 本施設の施設運營業務の着手日から本事業の事業期間終了日までの業務工程（利便機能営業の工程管理に必要な事項を記載した工程）
- d その他利便機能営業を実施するための計画に関して必要な事項

イ P F I 事業者は利便機能営業者と共に、次の(ア)及び(イ)に掲げる事項に従い、利便機能営業総合計画書に基づいた利便機能営業年間計画書を作成して本市に提出させること。

(ア) 最初の利便機能営業年間計画書は、本施設の引渡日が含まれる事業年度を対象として、当該年度の前年度末日の 30 日前までに提出し、以後、毎事業年度末日の 30 日前までに翌事業年度を対象とした利便機能営業年間計画書を作成して提出すること。

(イ) 利便機能営業年間計画書には、次の a から d までに掲げる事項を記載すること。

- a 当該年度の営業方針（利便機能営業の現状及び今後の見通し、利便機能営業総合計画書に記載した事項の変更の有無、現状及び今後の見通しをふまえた営業方針等）
- b 当該年度の実施体制（担当者等）
- c 当該年度の業務工程（利便機能営業の工程管理に必要な事項を記載した工程）
- d 当該年度の営業計画（営業内容、営業時期、期間、時間、提供するサービス内容（飲食販売のメニュー及び料金、物品販売の主な商品及び料金、レンタルサービス等の内容及び料金等）等）
- e その他利便機能営業を実施するための計画に関して必要な事項

ウ P F I 事業者は利便機能営業者と共に、次の(ア)に掲げる事項に従い、本施設の引渡日が含まれる事業年度以降、毎四半期末日の翌日から 14 日以内に利便機能営業四半期報告書を作成して本市に提出すること。

(ア) 利便機能営業四半期報告書には、次の a 及び b に掲げる事項を記載すること。

- a 当該四半期における利便機能営業の実績（営業日数、営業時間、営業内容、売上、市民等からの苦情等の内容及び対応結果等）
- b その他当該四半期における利便機能営業の実績に関して必要な事項

エ P F I 事業者及び利便機能営業者は、利便機能営業に関して事故その他の重大な事項が発生した場合は、直ちにその内容を本市に報告すること。

オ P F I 事業者及び利便機能営業者は、利便機能営業に関する実績（利用者数、売上、利便機能営業の状況等）について、必要に応じて随時本市へ報告できるようにすること。

## 5 付帯事業に関する事項

### (1) 共通事項

P F I 事業者は、付帯事業者に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できるように再整備用地の一部の利活用を図らせること。

また、P F I 事業者は、要求水準を満たすとともに計画提案に基づいて、付帯事業者自らの責任と費用負担において実施する独立採算型の事業として付帯事業を実施させること。

P F I 事業者は、付帯事業者に次の公有地の利活用に関する事項、付帯事業の経営管理に関する事項、民間収益施設の性能等に関する事項、民間収益施設の管理及び運営に関する事項の全てを満たさせると共に付帯事業に関する報告事項に示す内容を本市に報告させること。

### (2) 公有地の利活用に関する事項

ア 付帯事業者は、本市との間で公有地貸付契約を締結し、公有地貸付契約の定めるところに従い付帯事業者自らの責任及び費用負担において公有地の適切な利活用を図ること。

イ 付帯事業により設ける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、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としないこと。

(ア) 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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する営業の用に供する施設

(イ) 神社、寺院、教会等の宗教法人法(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

(ロ) 自動車教習所、工場、倉庫等

(エ) 事務所の用途の床面積が過半となる施設

(オ) 住宅

ウ 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に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。

### (3) 付帯事業の経営管理に関する事項

ア 付帯事業者は、付帯事業に関する経営管理の方針及び経営管理計画を定め、公有地の適切な利活用を図るための意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。

- イ 付帯事業者は、付帯事業の適正かつ確実な実施を図るために適切な経営管理体制を整えること。
- ウ 付帯事業者は、付帯事業に関する財務管理の方針及び財務管理計画を定め、付帯事業の健全かつ安定的な継続を保持するための財務管理に関する意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。
- エ 付帯事業者は、付帯事業に関する資金収支及び会計並びに財務リスクを適切に管理すること。
- オ 付帯事業者は、付帯事業の実施に関する業務管理の方針及び業務管理計画を定め、付帯事業の適切な実施を図るための意思決定、総合的な調整及び管理を実施すること。
- カ 付帯事業者は、付帯事業の事業工程を適切に管理、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こと。
- キ 付帯事業者は、付帯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。
- ク 付帯事業者は、付帯事業の実施に関するリスクを適切に管理し、付帯事業の実施に関するリスクが選定事業に及ばないようにすること。

#### (4) 民間収益施設の性能等に関する事項

- ア 付帯事業用地内に民間収益施設及び民間収益施設の利用者のための駐車場を設けること。
- イ 本施設（本牧市民プール）及び提供公園のそれぞれにおける性能や機能を損なわず、相互に連携した相乗効果が期待できるような配置、規模、形状及び動線に配慮すること。
- ウ 再整備用地周辺の環境及び本施設（本牧市民プール）の外観デザインとの整合が図られ、再整備用地全体の魅力ある景観の形成に資するような外観デザインとなるように配慮すること。
- エ 解体撤去するときに過大な工事費の負担や周辺環境等への過剰な負荷が生じないような構造、建設資材及び設備等を採用するように配慮すること。
- オ その他の民間収益施設の性能等については、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。

#### (5) 民間収益施設の管理及び運営に関する事項

- ア 本施設等との適切な連携が図られるように民間収益施設の機能、性能及び美観を適切に維持保全し、民間収益施設内に存する人員及び財産を保安すること。
- イ 本施設等との適切な連携が図られるように民間収益施設を適切に運営すること。

ウ 民間収益施設における収益力の維持向上に資するように営業すること。

#### (6) 付帯事業に関する報告事項

ア P F I 事業者は付帯事業者と共に、次の(イ)に掲げる事項に従い、付帯事業総合計画書を P F I 事業契約（仮契約）の締結日の翌日から 14 日以内に本市に提出すること。

(イ) 付帯事業総合計画書は、付帯事業用地の貸付日から付帯事業の事業期間の終了日までを対象とし、計画提案に基づいた次の a から g までに掲げる事項を記載すること。

- a 経営管理計画に関する事項（経営管理方針、経営管理体制、付帯事業の事業工程、その他経営管理に必要な事項）
- b 財務管理計画に関する事項（財務管理方針、財務管理体制、財務管理工程、資金調達計画、資金収支計画、その他財務管理に必要な事項）
- c 業務管理計画に関する事項（業務管理方針、業務管理体制、業務管理工程、付帯事業の実施体制（付帯事業者自らが付帯事業の実施に関して締結する契約及び覚書等の一覧等）、付帯事業の実施に関するリスク対策、その他業務管理（付帯事業用地の管理に関する事項を含む。）に必要な事項）
- d 民間収益施設の性能等に関する事項（施設整備方針、施設計画案（配置計画図、各階平面図、立面図、断面図、鳥瞰図、外部仕上表、内部仕上表、構造計画概要、電気設備計画概要、機械設備計画概要、外構植栽計画図等）
- e 民間収益施設の施設管理業務に関する事項（施設管理業務方針、業務実施体制、業務（保守管理業務、清掃業務、警備業務等）概要等）
- f 民間収益施設の施設運営に関する事項（施設運営業務方針、業務実施体制、運営業務概要（営業時期、期間、時間、利用料金、提供するサービス概要等）等）
- g その他付帯事業の計画に関して必要な事項

イ P F I 事業者は付帯事業者と共に、次の(イ)に掲げる事項に従い、付帯事業総合計画書に基づいた付帯事業年間計画書を作成して本市に提出すること。

(イ) 最初の付帯事業年間計画書は、付帯事業用地の貸付日から最初に到来する事業年度末日までを対象として、付帯事業用地の貸付日の 30 日前までに提出し、以後、毎事業年度末日の 30 日前までに翌事業年度を対象とした付帯事業年間計画書を作成して提出すること。

(イ) 付帯事業年間計画書には、次の a から g までに掲げる事項を記載すること。

- a 経営管理計画に関する事項（経営管理の現状及び今後の見通しをふまえた当該年度の経営管理方針、経営管理体制、経営管理工程、その他経営管理に必要な事項）
- b 財務管理計画に関する事項（財務管理の現状及び今後の見通しをふまえた当

該年度の財務管理方針、財務管理体制、財務管理工程、前年度までの資金調達実績及び当該年度の資金調達計画、前年度までの資金収支実績及び当該年度の資金収支計画、その他財務管理に必要な事項)

c 業務管理計画に関する事項（業務管理方針、業務管理体制、業務管理工程、その他業務管理に必要な事項）

d 民間収益施設の施設整備に関する事項（民間収益施設の施設整備業務の進捗状況及び当該年度における見通し等）

e 民間収益施設の施設管理に関する事項（施設管理業務の進捗状況及び当該年度における見通し等）

f 民間収益施設の施設運営に関する事項（施設運営業務の進捗状況及び当該年度における見通し等）

g その他当該年度の付帯事業の計画に関して必要な事項

ウ P F I 事業者は付帯事業者と共に、次の(ア)から(ウ)までに掲げる事項に従い、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から本施設等の引渡日が含まれる事業年度の前年度末日までについては付帯事業年間報告書を、本施設等の引渡日が含まれる事業年度以降は付帯事業四半期報告書をそれぞれ作成して本市に提出すること。

(ア) 最初の付帯事業年間報告書は、P F I 事業契約（仮契約）の締結日から最初に到来する事業年度末日までを対象として、最初に到来する事業年度末日の翌日から 14 日以内に提出し、以後、本施設等の引渡日が含まれる事業年度の前年度までは、毎事業年度末日の翌日から 14 日以内に当該年度を対象とした付帯事業年間報告書を作成して提出すること。

(イ) 最初の付帯事業四半期報告書は、本施設等の引渡日が含まれる事業年度の第一四半期を対象として、第一四半期末日の翌日から 14 日以内に提出し、以後、毎四半期末日の翌日から 14 日以内に当該四半期を対象とした付帯事業四半期報告書を作成して提出すること。

(ウ) 付帯事業年間報告書又は付帯事業四半期報告書には、次の a 及び b に掲げる事項を記載すること。

a 当該年度又は当該四半期における付帯事業の業績（付帯事業の実施状況、営業状況、市民等からの苦情等の内容及び対応結果等）

b 当該年度又は当該四半期におけるその他の付帯事業の業績に関して必要な事項

エ P F I 事業者は、付帯事業に関して重大な事項が発生した場合は、直ちにその内容を本市に報告すること。

オ P F I 事業者は、付帯事業の状況について、必要に応じて随時本市へ報告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 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
- 資料 4 既存の本牧市民プールの概況等
- 資料 5 敷地測量図（別紙参照）
- 資料 6 地盤調査結果（別紙参照）
- 資料 7 解体工事後の敷地状況図（別紙参照）
- 資料 8 敷設状況図（別紙参照）
- 資料 9 給水管平面図（別紙参照）
- 資料 10 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 11 幼児、小学生へのアンケート調査結果
- 資料 12 横浜プールセンターの利用上の注意（抜粋）

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	横浜市の休日定める条例（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 13 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（令和 2 年 4 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 令和 2 年 6 月 15 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（令和 2 年国営整第 165 号 国営設第 190 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 年国営環第 14 号）	
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（令和元年国営整第 24 号）	
9	建築設計基準の資料（令和元年国営整第 24 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・排水再利用設備計画基準（平成 28 年国営設第 216 号）	
18	官庁施設におけるクールビズ／ウォ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）（令和 2 年国営建技第 2 号）	
24	公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（令和 2 年国営設第 27 号）	
25	公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（令和 2 年国営設第 27 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（令和2年国営木第2号）	
27	公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（平成31年国営設第188号）	
28	公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（平成31年国営設第188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（令和2年国営積第8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（令和2年国営積第9号）	
39	敷地調査共通仕様書（令和元年国営整第215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31年国営整第200号）	
42	官庁施設の設計業務等積算要領（平成31年国営整第163号）	
43	建築工事監理業務委託共通仕様書（平成31年国営整第164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）（令和2年国営建技第14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31年国営建技第11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（令和 2 年国営保第 6 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 年建設省経建発第 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、改正 平成 31 年薬生発 0117 第 1 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（一般財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（一般財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（一般財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（一般財団法人日本建築設備・昇降機センター）	

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
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（一般財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（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について（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、最終更新2019年3月）	
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（令和元年6月横浜市建築局）	
94	電気設備工事特則仕様書（令和元年6月横浜市建築局）	
95	機械設備工事特則仕様書（令和元年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）	

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
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、最終更新 2019 年 3 月）	
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ュアル	※
100	本市工事に伴い排出する建設副産物の処分要領（令和 2 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（令和 2 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（令和 2 年 6 月横浜市建築局公共建築部）	
109	電気設備工事積算要領（令和 2 年 5 月横浜市建築局公共建築部）	
110	機械設備工事積算要領（令和 2 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（令和 2 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（令和元年 7 月横浜市）	
115	横浜市公共事業景観ガイドライン（令和 2 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（令和元年 5 月横浜市健総第 75 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
119	横浜市指定管理者制度運用ガイドライン【第13版】(令和元年9月横浜市)	
120	都市計画法による開発許可の手引(令和2年4月横浜市建築局)	※
121	風致地区の手引(令和2年2月横浜市建築局)	※
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(令和2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(令和2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(令和2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30年12月、令和2年6月一部改正横浜市健康福祉局)	
127	給水装置工事設計・施工指針(令和2年4月改訂横浜市水道局)	
128	横浜市排水設備要覧(平成29年度改訂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月策定、平成30年12月改訂横浜市)	
134	その他本事業の実施に関連する要綱・基準等	

資料3 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

番号	所在地（都道府県）	施設名称
1	山形県	山形県総合運動公園
2	茨城県	水郷プール
3	栃木県	那須野が原公園ファミリープール
4	栃木県	壬生町黒川の里ふれあいプール
5	群馬県	城沼市民プール
6	埼玉県	富士見ガーデンビーチ
7	埼玉県	坂戸市民総合運動公園市民プール
8	神奈川県	こどもの国
9	神奈川県	辻堂ジャンボプール
10	富山県	県民公園太閤山ランド プール広場
11	石川県	健民海浜公園 健民海浜プール
12	京都府	京都府立山城総合運動公園（太陽が丘ファミリープール）
13	京都府	亀岡運動公園プール
14	大阪府	服部緑地ウォーターランド
15	兵庫県	デカパトス in Rokko Island
16	兵庫県	ひめじ手柄山遊園 姫路市民プール
17	奈良県	橿原市総合プール
18	和歌山県	橋本市民プール（前畑・古川記念プール）
19	広島県	中央公園ファミリープール
20	福岡県	アドベンチャープール
21	長崎県	長崎県立総合運動公園わいわいプール

## 資料4 既存の本牧市民プールの概況等

既存の本牧市民プールの概況について、平成30(2018)年6月18日から27日までの間に実施した「本牧市民プール再整備(現プール敷地の一部の活用を含む)について企業等の皆さまとの「対話」(サウンディング調査)」における「本牧市民プール再整備に関する対話の実施要領」(平成30(2018)年5月)及びの平成30(2018)年5月23日に開催した当該サウンディング調査の事前説明会において配布した追加資料に示した内容は以下のとおりです。

### 第1 市の考え方及び事業用地等の情報

#### 参考②： 市の考え方 及び 事業用地等の情報

##### 1 本牧市民プール及び横浜プールセンターの再整備に向けた市の考え方

横浜市では、「プール及び野外活動等の見直しに係る方針」(※)を平成27(2015)年10月30日に公表し、本牧市民プール及び横浜プールセンターについては、次のとおり位置付けています。

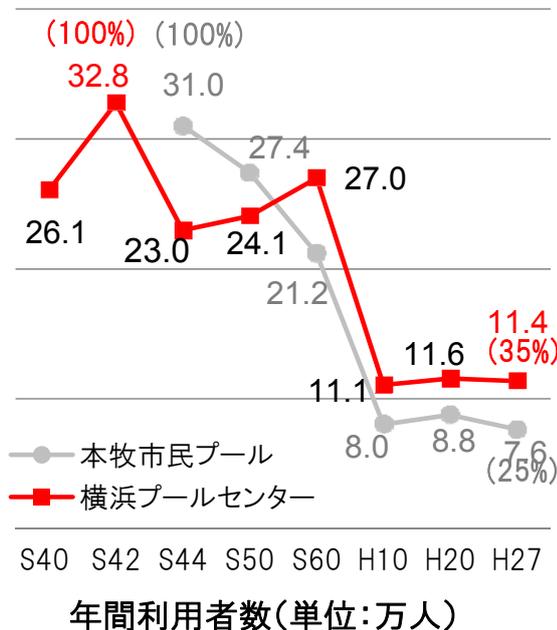
- 両施設とも利用状況、コスト、配置等を評価した結果を踏まえつつ、施設の設置の経緯に配慮し、存続とします。
- 両施設とも、老朽化が著しいことから再整備の検討を行います。

本牧市民プールは昭和44年に設置され築49年、横浜プールセンターは昭和40年に設置され築53年となっており、老朽化が進んでいる状況です。

利用者数は設置当時の昭和40年代をピークとし、現在では3割程度にまで減少していることから、再整備にあわせてより多くのお客様に御利用いただけるプールとしていく必要があります。

また、両施設ともJR根岸駅を最寄駅とする施設であり、再整備にあたっては近接性を踏まえた施設機能・規模等の検討が必要となります。

これらの状況を踏まえ、集客性・収益性を確保した施設を目指すとともに、夏季の屋外プールの営業期間外の有効活用など、周辺地域の御利用者をはじめ市民のためのスポーツ施設等として魅力的な施設とすることを目指します。



「プール及び野外活動施設の見直しに係る方針」については、下記URLを参照してください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/city-info/gyosei-kansa/shigoto/gyosei-unei/minaoshi/poolarikata.html>



本牧市民プール

## 2 事業用地の情報

(1) 本牧市民プール敷地（敷地条件については要求水準書によります。）

所在地	横浜市中区本牧元町 46 番 1 号
土地面積	22,765 m <sup>2</sup>
用途地域	第一種住居地域（容積率 200%）
高度地区	第四種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域
緑化地域	緑化率 10%
風致地区	本牧風致地区：第 4 種
( ※ )	(建ぺい率 40%、建物の高さ 15m、外壁後退 道路 2m・その他 1m)

※ 風致地区制限については、詳しくは下記URLを参照してください。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kankyo-shoene/huuti/huuti.html>

### 3 現施設の概要

規 模	鉄筋コンクリート造 2 階建 延床面積 3,536 m <sup>2</sup>
設 置	昭和 44 年 7 月
施 設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大プール (148m×44m)</li> <li>・児童プール (直径 27m)</li> <li>・幼児プール (直径 12m)</li> <li>・スライダー (長さ 20m、15m)</li> <li>・附帯設備 (更衣室、ロッカー、売店等)</li> <li>・駐車場 (20 台) 料金 1 回 1,000 円 ※隣接する本牧市民公園駐車場 305 台</li> <li>・駐輪場</li> </ul>
運 営 者	公益財団法人 横浜市体育協会
運営期間	毎年 7 月の第 2 週目土曜日から 9 月の第 1 週目日曜日まで
利用時間	9:00～17:00 (入場は 16:00 まで)
交通手段	JR 根岸線「根岸駅」より市バス 54、97 系統「本牧市民公園前」下車 (バス約 7 分)
利用料金	大人 800 円 (回数券 3,200 円 (5 枚綴り)) 子ども 200 円 (回数券 800 円 (6 枚綴り)) ※3 歳以上中学生まで
利用者数	平成 27 年 76,278 人 (一日最大 : 4,205 人)

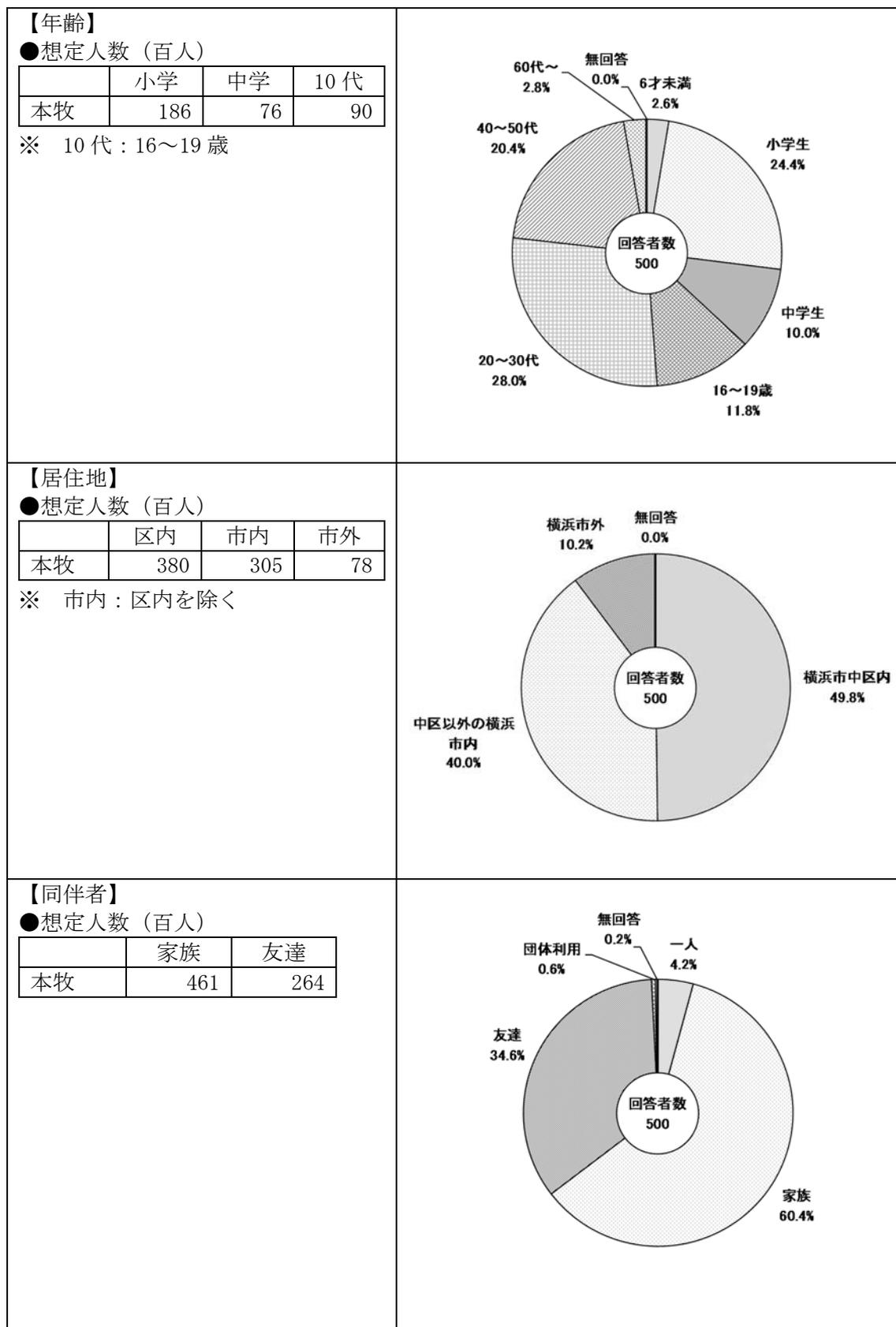
### 4 現施設の平成 26 年度収支状況

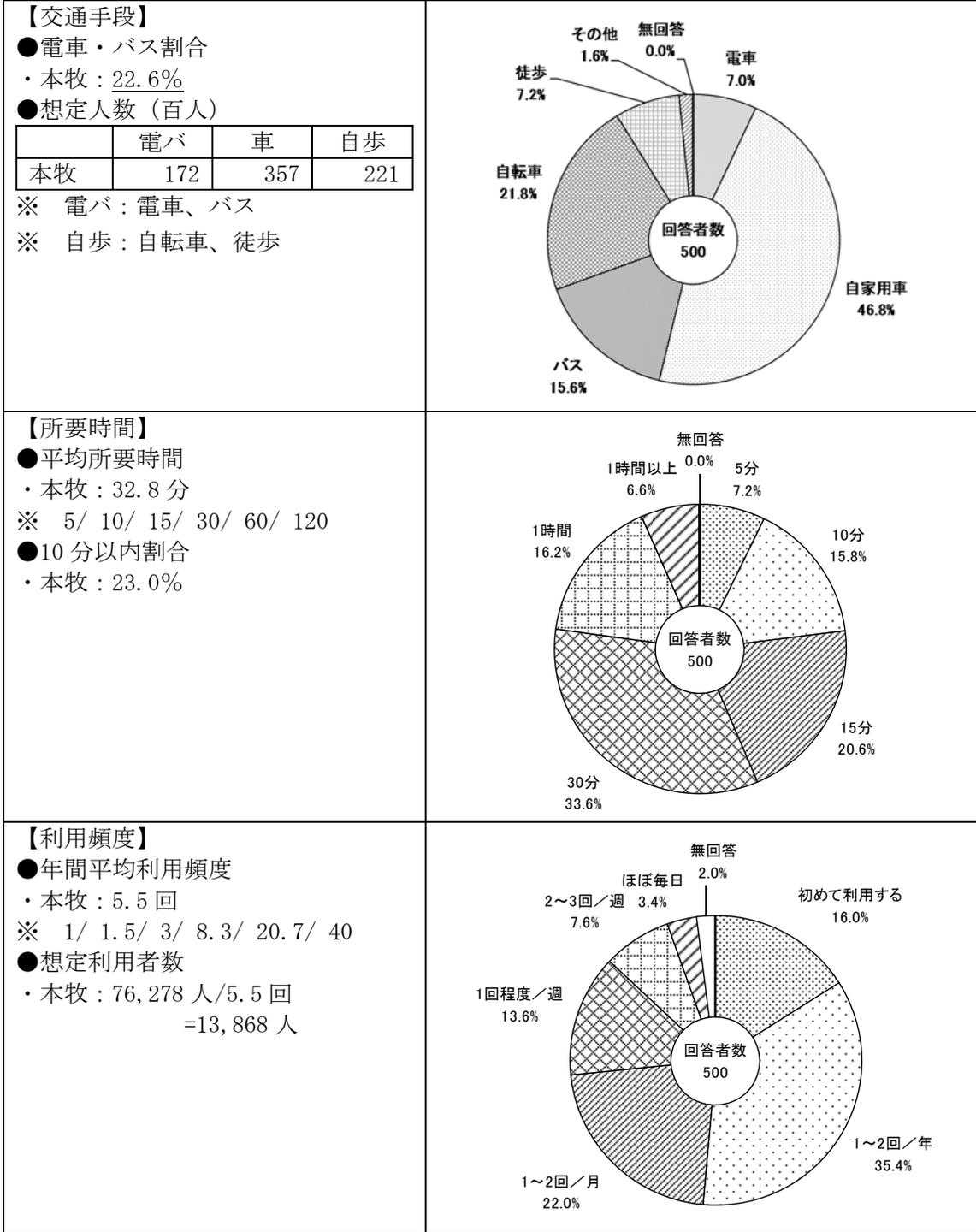
#### (1) 本牧市民プール

収入の部		細目
計 (A)	34,221,605 円	・利用料金、店舗利用料、教室事業、駐車場事業、自動販売機収入等
支出の部		細目
施設運営費	32,180,071 円	・委託料、修繕費、駐車場事業、事務費等
光熱水費	35,557,704 円	・水道、電気等
計 (B)	67,737,775 円	
差引 (A - B)	△ 33,516,170 円	

(「本牧市民プール再整備に関する対話の実施要領」(平成 30 (2018) 年 5 月) の抜粋)

## 第2 本牧市民プールの利用者特性





（平成 30（2018）年 6 月 18 日から 27 日までの間に実施した「本牧市民プール再整備（現プール敷地の一部の活用を含む）について企業等の皆さまとの「対話」（サウンディング調査）」における事前説明会において配布した追加資料である「利用者特性（平成 26 年度プール施設利用状況調査委託報告書より）」の抜粋）

資料 5 敷地測量図（別紙参照）

資料 6 地盤調査結果 (別紙参照)

資料7 解体工事後の敷地状況図（別紙参照）

資料 8 敷設状況図（別紙参照）

資料 9 給水管平面図 (別紙参照)

## 資料 10 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

<意見交換会後の追加意見>

- ・インスタ映えする施設
- ・日かげを十分に確保して、テントは禁止にしてほしい。

以上

## 資料 11 幼児、小学生へのアンケート調査結果

本市が平成 30 年 8 月 17 日に開催した「子どもアドベンチャー」に来場した 100 名以上の幼児、小学生の皆さんを対象として、再整備後の本牧市民プールにあったらいいなと思う遊具等についてのアンケート結果は次のとおり。

### アンケート結果

遊具名	回答数（最大 3 つまでの複数回答）
ウォーターエアー遊具	9 8
ウォータースライダー	8 6
ストレートスライダー	4 6
広いプール	3 2
波の出るプール	2 9
流れるプール	2 3
バケツプール	2 2
面白いかたちの滑り台	1 6

## 資料 12 横浜プールセンターの利用上の注意（抜粋）

横浜プールセンターの利用上の注意（抜粋）は次のとおり。

- プールに入水する場合は水着を必ず着用してください。
- オムツのとれていない、水着着用のお子様は、入場はできますがプールへの入水はできません。
- 小学校3年以下のお子さまは保護者（高校生以上）の付き添いが必要です。なお、保護者1人につき子ども3人までです。
- サンオイル・化粧等、水質を汚染するおそれのあるものは事前に落としてください。
- 盗難防止のためコインロッカーをご活用ください（50円／1回）。
- 中央プール内での眼鏡の使用はできません。
- プール内へのガラス製品の持ち込み・ご使用はできません。
- 酒気を帯びた方の入場はできません。
- 体調の悪い人は泳がないでください。
- 危険物の持ち込み及び他人に迷惑をかけるような行為はやめましょう。
- 健康上、長時間の遊泳は避け、適度に休憩をお取りください。
- 刺青及びタトゥーのある方はラッシュガードの着用をお願いいたします。
- 係員の指示など注意事項は守ってください。

