

鳥取市民体育館再整備事業 要求水準書（素案）について

平成30年12月

事業者の皆様

鳥取市教育委員会事務局
生涯学習・スポーツ課長

別紙要求水準書（素案）は、平成30年11月に実施の民間サウンディング調査を実施するにあたり、現在検討中の内容の一部を公開したものです。

1. 検討中の内容であるため、内容を変更する場合があります。
2. 要求水準書（素案）に係る質問・御意見、個別対話について、随時受付いたします。

(問合せ先)

鳥取市教育委員会事務局 生涯学習・スポーツ課 施設係
〒680-8571

鳥取市上魚町39番地（市役所第2庁舎4階）

電話 0857-20-3373

FAX 0857-20-3364

メール kyo-gakuspo@city.tottori.lg.jp

鳥取市民体育館再整備事業 要求水準書（素案）

本書の位置付け

本業務要求水準書は、市が、本事業を実施する事業者を募集及び選定するにあたり、応募者を対象に公表する「募集要項」と一体のものである。また、本事業における設計・建設、開館準備、維持管理、運営の各業務について、市が事業者に要求するサービスの水準を示すことを目的としており、応募者が業務の内容に関して提案を行うに当たって具体的な指針となるものである。

事業の目的

市民体育館は、昭和 48 年に建設されて以来、年間に 10 万人以上の市民が利用する本市のスポーツ推進の拠点施設だが、建設から 40 年以上が経過し、老朽化と耐震化が喫緊の課題となっている。また、多様化する市民ニーズに応えることができず、付帯設備も古くユニバーサルデザインに対応できていない等の課題がある。

こうした現状を踏まえ、平成 30 年 6 月に策定した「鳥取市民体育館再整備に係る基本計画」に基づき、市民スポーツ推進の拠点施設であることはもとより、市民の健康づくりや地域活性化の推進拠点として、さらには水害発生時にも緊急的な対応が可能となる機能を有する施設として、本市のシンボルとなり夢と希望を次代につないでいく施設として整備するものである。

本事業の実施に当たっては、市は民間事業者のノウハウを活用し効率的な運営を期待する PPP 事業として実施することとしており、施設の設計、建設、運営及び維持管理を一体的に行うことにより、民間事業者の創意工夫や経験、ノウハウを活かした、適切な施設計画や事業計画によって、この施設に求められる役割・機能が最大限発揮されることを期待する。

また、事業期間全体を通して、民間の技術的・経営的能力を活用することで、市民ニーズに合致した質の高い公共サービスの提供や効果的・効率的な業務遂行により、市の財政負担の軽減が図られることを期待する。

事業の基本コンセプト

本事業の基本コンセプトは以下のとおりとする。

- ① 市民がスポーツに親しむスポーツ推進の拠点施設となる体育館
- ② 市民がいつまでも元気に暮らせる健康づくりの拠点施設となる体育館
- ③ スポーツを活かした賑わい創出の拠点施設となる体育館
- ④ 災害に強いまちづくりに則した体育館

本事業の性能規定

本書は市が本事業に求める最低水準を規定するものである。

応募者は要求水準として具体的な特記仕様のある内容について、これを遵守して提案を行うものとし、要求水準として具体的な特記仕様が規定されていない内容については、積極的に創意工夫を凝らした提案を行うものとする。

本事業の施設概要及び事業期間

(1) 施設概要

施設名称	(仮称) 鳥取市民体育館
計画地	鳥取市吉成三丁目 1-1
敷地面積	16,738.37 m ²
建築面積	4,800 m ² 程度
延床面積	6,800 m ² 程度
階数・高さ	事業者の提案による。但し、水害発生時に 3m以上 5m 未満の浸水可能性があり、水害発生時にも緊急的な避難を可能とするスペースを確保することに十分留意すること。
開館時間	9時から 22 時は開館するものとし、延長については事業者提案による
休館日	12 月 28 日～翌年の 1 月 3 日までの間。ただし、休館日の開館は、事業者の提案による。

(2) 施設構成

本施設の構成の概要は以下のとおりである。

施設構成	諸室名・内容
①アリーナ	バスケットボールコート×2面 (2200㎡程度) (40m×55m) 各種目のコート面積を確保する事。 天井高 13m 程度 観客席 (500 席程度上限として設置。(固定式、可動式については問わない。)) 放送室 (但しその他の管理室と兼ねることも可能とする) 空調設備が完備されていること
②トレーニング諸室	トレーニングルーム (250㎡程度) 更衣室 シャワー室 トイレ 多機能トイレ (2 階以上に配置すること) キッズルーム (スペース) 授乳スペース
③ウォーキング&ランニングコース	天候に関係なく誰でも気軽に利用できるよう配慮すること※但し、屋内にあることは必ずしも求めない。
④多目的スペース	ダンスやエアロビクス等の室内スポーツから、研修会や講習会、文化活動の場、緊急的な避難の場まで、広範囲に利用できることとし、100㎡程度と 60㎡程度に区分可能なスペース
⑤事務・管理に係る付帯施設	エントランスホール 管理室(事務スペース含む)、会議室、医務スペース、機械室、器具庫
⑥防災関連諸室	備蓄スペース
⑦その他共有部	廊下、階段 (各フロアにつながるエレベーターがあること) 車いす利用者でもエレベータを用いずにメインアリーナ・メインアリーナ観客席への動線 (スロープ等) が確保すること
⑧駐車場	駐車場 240 台以上 駐輪場 (現在の駐輪場と同等程度を確保する)

※但し、利用に支障のない範囲で上表に区分した諸室を兼用する提案をすることは妨げない。

※自由提案施設については本施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られる施設として、整備するものであり、建物本体と一体として整備するもの以外にも駐車場等の敷地内に整備することも可能とする。詳細は自由提案事業の項を参照すること。

(3) 事業期間

本施設の設計・建設期間及び運営・維持管理期間は以下のとおりとする。但し、以下の①、②の期間が短縮され、供用開始日が早められる場合については、市と協議のうえ、供用開始日が前倒しになる可能性もある。供用開始日が早められる場合であっても、運営・維持管理期間の終了日は平成 50 年 3 月 31 日とする。

① 設計・建設期間

事業契約締結日～平成 35 年 3 月 31 日

・平成 35 年 3 月 31 日までに設計図書に定められた工事を完成させ、平成 35 年 3 月 31 日までに事業者は市に施設を引き渡すこと。

② 開館準備期間

平成 35 年 4 月 1 日～平成 35 年 5 月 31 日

③ 供用開始日

平成 35 年 6 月 1 日

④ 運営・維持管理期間

平成 35 年 6 月 1 日～平成 50 年 3 月 31 日

事業の範囲

事業者の業務範囲は以下のとおりとする。

(1) 施設整備業務

- ・ 事前調査業務（地質調査、工損調査を含む）及びその関連業務
- ・ 設計業務及びその関連業務に伴う各種許認可手続き等の業務
- ・ 解体撤去業務
- ・ 建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 備品等調達・設置業務
- ・ 説明会等の地元対応に関する業務
- ・ 施設の引き渡し業務

(2) 開業準備業務

- ・ 事前広報・利用受付業務
- ・ 開業準備期間中の本施設の維持管理業務
- ・ その他市の実施する開館式典等の実施支援業務

(3) 運営・維持管理業務

① 運営業務

- ・ 運営管理業務
- ・ 利用受付業務（受付、案内、料金收受等）
- ・ スポーツ振興業務（講座・教室の開催等）
- ・ 広報・情報発信業務
- ・ 駐車場管理運営業務
- ・ スポーツ用品の販売・貸出業務
- ・ 自動販売機運営業務

② 維持管理業務

- ・ 建築物維持管理業務
- ・ 建築設備維持管理業務
- ・ 備品等保守管理業務
- ・ 修繕・更新業務
- ・ 清掃業務
- ・ 環境衛生管理業務
- ・ 警備業務
- ・ 外構施設保守管理業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 除雪業務
- ・ 長期修繕計画作成業務

指定管理者の指定

市は、平成31年9月市議会定例会（新スケジュール案）において、本施設を地方自治法第244条に規定する公の施設として指定し、鳥取市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成16年6月23日条例第18号）第5条に基づき、事業者を運営・維持管理期間中の指定管理者に指定する。供用開始後における、運営・維持管理業務については、基本的に市指定管理者制度に基づくものとする。

事業期間終了時の要求水準

建物引渡し時においてはライフサイクルを60年間とした中長期修繕計画を策定し、市に提出する。

その後、事業期間終了の2年前には、施設の状況についてチェック・評価を行い、上記計画の時点修正を行い、改めて長期修繕計画、報告書を市に提出するとともに業務の引継ぎに当たっての必要な協力等を行うこと。

施設整備に関する要求水準

本施設の整備に当たっては、下記の4つの基本コンセプトに基づいて実施するものとする。

○市民がスポーツに親しむスポーツ推進の拠点施設となる体育館

すべての市民が年齢や性別、障がい等を問わず、関心や適性等に応じてスポーツに親しむことができるスポーツ推進の拠点施設となる体育館とする。市民体育館は長年にわたり市民が「する」スポーツ活動の拠点として利用していたことを踏まえ、特に「する」スポーツの促進を重点コンセプトとする。

○市民がいつまでも元気に暮らせる健康づくりの拠点施設となる体育館

すべての市民が生涯にわたって活力に満ち、いつまでもいきいきと元気に暮らしていくための健康づくりの拠点施設となる体育館とする。また、市民が健康の維持増進を図るための健康教室や体力測定、健康相談会等を開催できる施設とする。

全ての市民がスポーツに関わりなく気軽に研修や会議を開催する施設とし、多くの市民が訪れスポーツに触れる機会を創出することによって、市民の健康づくりへの関心を高める施設とする。

○スポーツを活かした賑わい創出の拠点施設となる体育館

豊かな自然、多彩な四季の味覚、伝統や文化などの地域資源を有し「住みたい田舎」総合部門ベスト1位に選ばれた「鳥取市らしさ」を活かし、観光誘客や広域的な地域交流によって賑わい創出の拠点施設となる体育館とする。また、市民の日常的な利用から中規模程度の各種大会の開催まで、幅広い利用目的に対応し、中核市として、広域的な交流を推進する施設とする。

○災害に強いまちづくりに則した体育館

様々な災害の発生を想定して、特に水害発生時にも緊急的な対応が可能となる機能を有する体育館とする。

施設計画に関する要求水準

(1) 社会性

○地域性

- ・「鳥取市市民体育館再整備に係る基本計画」に示された基本理念、基本方針、施設の整備方針等に合致した施設計画を行うこと。
- ・周辺住民の生活環境に十分に配慮を行い、プライバシー保護や騒音対策に配慮すること。

○景観

- ・周辺環境と調和するよう、外観・色彩等に配慮すること。

(2) 環境性

○環境負荷低減

- ・省エネルギー・省資源を実現し、環境負荷の減少及びライフサイクルコストの低減を図ること。
- ・再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用可能な建築資材、解体容易な材料の採用等、資源循環の促進を図ること。

○長寿命

- ・60年間の使用を想定し、事業期間が終了した後も、本施設を市が引き続き使用することに配慮すること。

○適正使用・適正処理

- ・建設副産物の発生を抑制するとともに、建設副産物の再資源化に努めること。
- ・オゾン層破壊物質や温室効果ガスの使用抑制、漏洩防止に努めること。

(3) 防災性

○浸水・冠水対策

- ・水害、地震等の災害発生時の緊急的な避難にも対応できるよう、浸水・冠水対策について十分に配慮を行うこと。
- ・アリーナ、多目的スペース、事務室、電気系機械室及び主たる空調機械室は、水害発生時に3m以上5m未満の浸水があっても正常に稼働するよう、適切に配置すること。

(4) 機能性

○ユニバーサルデザイン・バリアフリー

- ・高齢者、障がい者、外国人など、本施設を利用する全ての人にとって安全かつ快適・円滑な活動空間の整備を図る計画とすること。
- ・観客席等については、「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準」(国土交通省)その他、建築物移動等円滑化基準(国土交通省)、建築物移動等円滑化誘導基準(国土交通省)に基づき、車いす対応の観客席や、アプローチが容易な動線計画等の配慮に努めること。
- ・車いす利用者でもエレベーターを用いずにメインアリーナ及びメインアリーナ観客席へアクセスできる動線(スロープ等)を確保すること。
- ・エレベーターの仕様は関連する福祉条例等に準じた仕様とすること。

- ・キッズルーム（スペース）、授乳スペース等乳幼児も利用できる仕様とすること。

(5) 経済性

- ・通常のメンテナンスのしやすさや、効率的な経常修繕・小規模修繕、効果的かつ計画的な大規模修繕を見通すことができる計画とすること。
- ・さまざまな用途に供する多目的室に工夫を凝らすとともに、市民ニーズの変化に素早く対応可能な計画とすること。

建築計画

(1) 配置計画

○施設配置

- ・周辺環境に配慮し、都市計画との整合を図ること。
- ・南側河川沿いの電柱移設については関係各所と協議すること。
- ・冬季の除雪や堆雪を考慮した計画とすること。

○駐車場配置

- ・出入口を複数設け、スムーズな車両の出入りに配慮すること。(なお、大会利用時は周辺道路での渋滞発生も課題であり、渋滞緩和に向け必要な対策について配慮すること。)
- ・国道 53 号線への交通影響に対し配慮すること。
- ・出入口等をクランク部や交差点周辺に設置する場合は、視距等の確保のため、交通の安全について配慮した計画とし、詳細は道路管理者と協議すること。なお、日の丸自動車株式会社路線バスの市民体育館前のバス停について、移転が必要な場合は市を通じ関係者と協議すること。

(2) 意匠計画

- ・スポーツ振興の拠点施設として相応しいものとする。
- ・周辺からの建物の見え方に配慮し、圧迫感を与えない計画とすること。
- ・形態・外部仕上げに関しては、華美な装飾を避けるとともに、効率性を重視したメンテナンスが可能となる計画とすること。

(3) 諸室計画

○多目的スペース

- ・ダンスやエアロビクス等の室内スポーツから、研修会や講習会、文化活動の場、緊急的な避難の場まで、広範囲に利用できるよう計画すること。
- ・面積は 160 m²以上とする。また、可動間仕切りにより、100 m²と 60 m²程度の 2 つのスペースに区分し、別目的で利用することを可能とする。
- ・ダンスやエアロビクス等の室内スポーツが可能となるよう、ミラー設備や音響装置などを設置することとし、区分利用した場合でも大スペースにおいては少なくともコの字に壁面鏡を設置すること。
- ・分割利用時の空調及び照明の配置や個別スイッチについても配慮すること。

○機械室、電気室

- ・水害発生時に 3m 以上 5m 未満の浸水があっても正常に稼働するよう、適切に計画すること。
- ・音や振動が室外に漏れ伝わらないよう配慮すること。
- ・メンテナンス時等における外部からの機器の搬出入に配慮すること。
- ・将来の設備増設についても検討すること。

自由提案事業

(1) 事業者は、あらかじめ市に事業の内容を提案し承諾を得た場合、自らが企画する自由提案事業を実施することができる。ただし、各事業の内容は、市民が広く利用できるもの又は参加できるものに限り、本施設の要求水準に影響しないものとする。特定の団体等のみが利用できるもの又は参加できるものは認めない。本施設が公の施設であることを踏まえ、高額な料金とならないよう配慮すること。自由提案事業は以下の2類型とする。

○類型1：自主事業

事業者が業務要求水準で定める施設において、自由提案施設を整備せずに、独立採算で事業を実施する形態（スポーツ用品の販売、事業者が主催する大会・イベント、スポーツ教室等）を指す。

また、本施設の一部を利用した広告宣伝、ホームページや広報誌等印刷物を利用した広告宣伝も含む。

○類型2：自由提案施設整備型自主事業

事業者が、本施設の余剰地等を活用して自由提案施設を整備した上で、独立採算で新たに事業を実施する形態を指す。なお、自由提案施設は、本施設と一体的に整備することにより相乗効果が期待できる施設とすること。

(2) 費用及び料金の設定

自由提案事業の実施に伴う料金は、事業者が徴収し、実施に伴う料金収入は事業者の収入とする。

料金設定は、事業者の提案とする。設定にあたっては、本施設が公の施設であることを踏まえ、高額な料金とならないよう配慮すること。

自由提案事業の実施に必要な施設整備費（本施設と一体のものとして整備する場合は躯体、給排水衛生配管、空調ダクト、電気配線を除く。詳細は市との協議による。）、光熱水費を含む全ての費用については、事業者負担をすること。

(3) 類型1の自主事業（事業者が主催する大会・イベント、スポーツ教室等）の取り扱い

事業者が業務要求水準で定める施設において、独立採算で大会・イベント、スポーツ教室等の事業を実施する場合は、要求水準上の利用受付業務に記載した事項を遵守するとともに、当該施設の専用利用料金を支払うこと（相殺しないこと）。但し優先予約枠については設けることを予定している。

(4) 行政財産の貸付及び目的外使用許可

施設の一部を一時的に占有使用する場合は、市は事業者に対して、行政財産の目的外使用許可を行い、専有面積に応じ、事業者から鳥取市財産規則(昭和39年5月1日規則第6号)11条の規定により算定した使用料を徴収する。

事業者が本施設の余剰地等を活用して整備する場合は、市は事業者のために、賃借権である

定期借地権を設定する。定期借地権の種類は、借地借家法第 23 条第 2 項に定める定期借地（以下「事業用定期借地権」という。）とする。なお、詳細は事業用定期借地権（案）のとおりとするが、賃借権の譲渡及び転貸借については、市の書面による事前の承諾を得ることなしにできないものとする。

貸付期間は、原則 15 年とする。なお、貸付期間には、自由提案施設事業者による施設建設工事に要する期間及び施設の除去等に要する期間を含む。

（5）事業期間終了後の自由提案施設の取扱い

事業期間が終了した場合には、選定事業者は自由提案施設の内装等の撤去を行った状態で、市に明け渡すこと。別棟を整備する場合は、更地にして市に明け渡すこと。ただし、市と選定事業者の協議により、これら（内装等含む）の撤去をせず、市に無償もしくは有償で明け渡す場合がある。

【参考資料】

- (1) 鳥取市民体育館現況配置図（平面図）
- (2) 鳥取市民体育館再整備事業区域現況平面図
- (3) 鳥取市民体育館再整備事業区域縦断図等
 - ・線形平面図
 - ・横断図（2枚）
 - ・縦断図
- (4) 地質調査報告書（昭和46年）
- (5) 参考ウェブサイトアドレス

○鳥取市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例

http://www.city.tottori.lg.jp/reiki/reiki_honbun/m002RG00000696.html

○鳥取市財産規則

http://www.city.tottori.lg.jp/reiki/reiki_honbun/m002RG00000210.html

○とっとり地図情報サービス

<https://gis.city.tottori.lg.jp/webgis/?p=1>