

天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業

要求水準書

(骨子案)

平成 28 年 8 月 23 日

大阪市

目次

第1	総則	
1	本書の位置づけ	1
2	事業概要	1
	(1) 事業の目的	1
	(2) 事業期間	1
第2	基本的要件	1
1	本事業における施設整備の基本方針	1
	(1) 施設整備にあたって	1
	(2) 施設整備のコンセプト	1
2	施設整備に係る基本要件	2
	(1) 計画地条件	2
	(2) 整備対象施設と概要	2
	(3) 事業地周辺のインフラ整備状況	3
	(4) 事業区域周辺の道路等条件	3
	(5) 地盤の状況	3
3	本事業区域に係る特有の要件	3
	(1) 栈橋構造	3
	(2) 近隣への影響	4
4	本事業区域全体の配置及び動線計画に係る要件	4
	(1) 事業区域全体における各諸室の配置に係る要件	4
	(2) 事業区域全体の動線計画に係る要件	4
5	本施設の建築計画に係る基本要件	4
6	本施設の諸室・機能に係る要求水準	5
7	解体業務に係る要求水準	6
	(1) 業務対象	6
	(2) 業務内容	6
8	建築設備（電気・水道・空調など）に係る要求水準	7
	(1) 全体一般事項	7
	(2) 電気設備	7
	(3) 機械設備	8
第3	維持管理業務に関する事項	10
1	総則	10
	(1) 予防保全及びLCCの縮減	10
	(2) 衛生的な施設の維持	10

(3) その他	10
2 建築物保守管理業務	10
(1) 業務対象	10
(2) 業務内容	11
3 建築設備保守管理業務	11
(1) 業務対象	11
(2) 業務内容	11
4 外構施設保守管理業務	12
(1) 業務対象	12
(2) 業務内容	12
5 清掃業務	13
(1) 業務対象	13
(2) 業務内容	13
6 警備業務	14
(1) 業務対象	14
(2) 業務内容	14
7 修繕について	14
(1) 修繕業務の範囲	14
(2) 事業期間終了時の扱い	14
第4 民間収益施設に関する事項	15

第1 総則

1. 本書の位置づけ

本要求水準書は大阪市（以下、「市」という。）が実施する「天保山客船ターミナル整備・運営事業（仮称）」の設計・施工及び維持管理に関し、市の要求要件を示すものであり、募集要項と一体のものとして位置付けるものである。

（なお、本文における「別添資料」等は、公募公告時における資料提供を想定している。）

2. 事業概要

(1) 事業の目的

現在の客船ターミナルは、昭和 44 年に貨物上屋として建築され、昭和 58 年に客船ターミナルとして改修されたものであるが、老朽化とバリアフリーに対応できていないといった課題を抱える。

また、大型化するクルーズ客船が入港する際、狭隘なターミナルでは入出国手続きに時間を要することから、クルーズ客船を運航する船会社から、「母港として選ばれるためには、十分なスペースを確保したターミナルが必要不可欠である。」とされている。

大阪都市魅力創造戦略において、クルーズ客船の母港化をめざすことと位置付けられ、母港化に対応した客船ターミナルの整備が急務となっており、民間事業者の創意工夫や資金を活用した施設整備を行うため、客船ターミナルにおける設計・施工、維持管理業務に係る発注手続きを PFI 法に基づき実施するものである。

(2) 事業期間

本事業の事業期間は、以下のとおりとする。

平成 30 年 3 月（予定） 事業契約の締結

事業契約締結の日～平成 33 年 9 月 設計・施工期間

平成 33 年 9 月～平成 63 年 3 月 維持管理期間

第2 基本的要件

1. 本事業における施設整備の基本方針

(1) 施設整備にあたって

大阪都市魅力創造戦略会議で策定されたクルーズ客船母港化計画を実現するための施設となるよう整備を行う。

(2) 施設整備のコンセプト

クルーズ客船の母港として機能する客船ターミナルの整備を行い、外観のデザインについては大阪港の玄関口となることを配慮したものとすること。

① スムースな入出国体制の確立

以下の想定を満たすターミナルの規格とすること

- ・ クルーズ客船が寄港する際、CIQ 手続きを 60 分程度で終わることが可能であること
- ・ クルーズ客船がターンアラウンドを行う際、CIQ 手続きおよび荷物受取を 90 分程度で終わることが可能であること

② バリアフリー対応

- ・ 乗船客がスムーズに移動できるよう、導線に配慮するとともに、バリアフリーの施設整備を実現する。

2. 施設整備に係る基本要件

(1) 計画地条件

施設所在地	大阪市港区築港三丁目 11 番 1 (地番) 大阪市港区築港三丁目 11 番 8 号 (住居表示)
施設の規模	延床面積：2,979.23 m ²
施設の構造	鉄筋コンクリート造 2 階建て
事業区域面積	全体面積：10,539.31 m ² (内訳) ターミナル敷地：3,139.31 m ² 岸壁：7,400 m ²
用途地域	準工業地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
その他	臨港地区の分区：商港区

※ 市は、計画敷地のうち、現在のターミナルが建っている敷地について、分区の変更の手続きを行うこととしており、修景厚生港区へ変更する予定である。

※ 岸壁に建物等を施工することはできないが、当該部分を事業区域面積に含んでいるため、事業区域面積に容積率を乗じた延床面積を持つ建物を、ターミナル敷地内に施工することが可能である。

※ 計画地の平面 (現況) については、別添資料 1 「平面図 (現況図)」を、形状や高低については別添資料 2 「測量図」を参照すること

(2) 整備対象施設と概要

本事業において整備する施設及びその概要は、以下のとおりである。

施設名	主な施設の概要
公共施設 (客船ターミナル)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入出国審査スペース 2,010 m² ・ 荷物置き場 1,320 m² ・ 多目的ホール 1,020 m² <p>※税関・検疫、船社カウンターとして利用</p>
民間収益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 集客力や回遊性の向上に寄与する民間施設

(3) 事業地周辺のインフラ整備状況

事業地周辺のインフラ整備状況は、以下のとおりである。

上水道	整備状況については、別添資料 3「上水道施設平面図」を参考にする事
下水道（汚水）	整備状況については、別添資料 4「下水道施設平面図」を参考にする事
下水道（雨水）	整備状況については、別添資料 4「下水道施設平面図」を参考にする事
電気	引込み可能（供給電力会社：関西電力㈱）
ガス	整備状況については、別添資料 5「ガス施設平面図」を参考にする事

※ なお、上記事項及び別添資料は参考であり、各インフラの整備状況等については、事業者の責任において確認のうえ、計画すること

(4) 事業区域周辺の道路等条件

事業区域周辺の道路等の条件は、次のとおりである。

- ・敷地東側
市道港区第 287 号線に接している。
- ・敷地西側
臨港道路に接している。
- ・敷地南側
市道港区第 287 号線に接している。
- ・敷地北側
岸壁より北側は安治川に面している。

(5) 地盤の状況

市において実施した地質調査業務委託報告（別添資料 6）を確認し、事業者の責任においてその解釈を行い、利用すること

なお、設計業務の実施にあたり、事業者が必要とする場合に自ら地質調査を行うことは差し支えない。

3. 本事業区域における特有の条件

(1) 栈橋構造

天保山客船ターミナルの一部を栈橋の上に配置する場合、その栈橋の基礎構造は別添資料 7 のとおりである。別添資料 7 を参照したうえで、客船ターミナル整備の検討を行うこと

(2) 近隣への影響

事業者は、工事の実施による近隣地区住民の生活環境に与える影響を事前に勘案し、合理的に要求される範囲の対応を実施すること

4. 本事業区域全体の配置及び動線計画に係る要件

(1) 事業区域全体における各諸室の配置に係る要件

- ・ 施設レイアウトは、自由な発想を活かすこと

(2) 事業区域の動線計画に係る要件

- ・ 客船とターミナル施設間の移動が円滑になるような動線の計画とすること
- ・ 具体的には、次に示す乗船時と下船時の手続きの流れに留意して施設（諸室）の配置を計画すること

《下船時（CIQあり）》

入国審査手続き→荷物引渡し→税関・検疫手続き→ターミナル施設外へ

《下船時（CIQなし）》

荷物引渡し→税関・検疫手続き→ターミナル施設外へ

《乗船時（CIQあり）》

荷物受取→乗船手続き→出国審査手続き→客船へ

《乗船時（CIQなし）》

荷物受取→乗船手続き→客船へ

5. 本施設の建築計画に係る基本要件

- ・ 公共施設は、基本的に1階及び2階に計画すること
- ・ 民間収益施設は、主要部を3階以上に計画すること
- ・ なお、両施設のエントランスについては、利用者特性の違いに配慮して計画すること
- ・ 建物躯体及び設備等は、両施設を一体的に計画・整備してよいが、両施設の運用上、明確な区分ができるように配慮すること。
- ・ 本施設は、大阪港の玄関口となることから、外観のデザインに配慮したものとすること。
- ・ 既存ターミナル内に設置されている本市管理の『大阪港防潮扉集中監視システム端末』について、新ターミナル建設に伴い、新ターミナル内へ移設（撤去・復旧）が必要となる。なお、『大阪港防潮扉集中監視システム端末』の移設工事は、本市発注となるので、新ターミナル建設工事との工事工程等十分な調整を行うこと。

6. 本施設の諸室・機能に係る要求水準

本施設の諸室の要求水準は、以下のケースを想定し、作成している。

《想定》

- ・ 4,905 人乗り 16 万総トンの客船が寄港する際、CIQ 手続きを 60 分程度で終えることのできる施設の規格
- ・ 4,180 人乗り 16 万総トンの客船がターンアラウンドを行う際、CIQ 手続きおよび荷物受取を 90 分程度で終えることのできる施設の規格

※4,905 人は、クァンタム・オブ・ザ・シーズ(16 万総トン)の寄港で想定される定員乗船客数である。また、4,180 人は、同客船のターンアラウンドで想定される 1 室あたり 2 名が利用する際の乗船客数である。

機能名	要求水準
入出国審査スペース	①入出国ブースを 41 ブース設置することが出来るスペース (2,010 m ²) とすること ②PC 端末を多く設置することを考慮し、十分な容量を備え電源を配置すること
荷物置場	①乗客の荷物 2,090 個を置くことが出来るスペース (1,320 m ²) とすること
多目的ホール	①面積として 1,020 m ² を確保すること ②電源を配置すること (参考) ・下船時に税関検疫検査を行うことが出来るカウンターを 6 カウンター設置できること ・乗船手続きを行う船会社カウンターを 40 カウンター設置できること
事務室	事務室 税関や入国管理局などが使用するためのスペースとして、約 40 m ² の部屋を 5 室確保すること
倉庫	移動式通路テント、椅子、机、その他資材を収納することのできるスペース (約 400 m ²) を備えていること
待合室	乗船手続きを行う乗船客の待合室 (314 m ²) を備えていること (参考) ・ 4,180 人の乗船受付を 4 時間で処理することと想定し、1,045 人/時間のうち、約半分の乗船客 (523 人) を待機させることができるスペースとして算定 ・ 1 名当たりの待機スペースを 0.6 m ² と想定

エグジットホール	<p>下船手続きを終えた乗船客のうち、タクシーを利用する乗船客の待合所（157 m²）を備えていること</p> <p>（参考）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・タクシーを利用すると想定している乗船客の半分（262人）が待機できるスペースを想定 ・1名当たりの待機スペースを0.6 m²と想定
インフォメーションスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・乗船客が利用するためのインフォメーションコーナー（250 m²）を備えていること
荷物受け渡し場所	<ul style="list-style-type: none"> ・乗船客が乗船手続き前にバッグを受け渡しすることができ、コンベア等で岸壁に移動できるような規格を備えていること ・引き渡し場所として約20 m²を想定
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・搬入口 高さ約2.7m、幅約2.3mのキャスター付き移動式通路テントを傾斜させることなく、搬出入できること ・トイレ 各階にバリアフリーに対応した多目的トイレを併設すること ・階段および踊場 想定している乗降客が円滑に移動できるよう十分なスペースを確保すること ・電気室及び機械室 想定している諸室の規模に応じた空調設備等の電気室及び機械室を確保すること

7. 解体業務に係る要求水準

(1) 業務対象

事業者は、業務計画書に基づき、業務を実施する。

(2) 業務内容

本件建物には、アスベスト含有建物材料について、建物図面等で確認したところ、成形板（化粧石膏ボード、不燃化粧版、珪酸カルシウム板等）については石綿含有成形板である可能性がある。なお、吹付け石綿や石綿を含有する保温材等の使用はない。建物を解体撤去もしくは再利用される場合には、関係法令等を遵守して作業を実施すること。

8. 建築設備（電気・水道・空調など）に係る要求水準

(1) 全体一般事項

設備計画は、事業者の提案による。ただし、市は以下の点について、積極的な対応を望む。

- ・ 省資源化、省エネルギー化を図り、地球環境の保護に配慮する。国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律の規定に基づき、環境負荷の少ない環境物品等の調達を積極的に行う。
- ・ LCC、LCCO₂の縮減に十分配慮する。エネルギー源は、ランニングコスト及び維持管理の容易性を十分考慮して選択する。
- ・ 将来の更新に対応しやすいフレキシビリティの高い計画とする。

(2) 電気設備

【一般事項】

- ・ 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、修繕・改修工事が行える計画とする。
- ・ 環境に配慮し、エコケーブル等のエコマテリアル及び省エネルギー機器を積極的に採用する。
- ・ 自然エネルギーや自然採光等を積極的に取り入れる等、照明負荷の削減について十分配慮した計画とする。
- ・ 高効率変圧器の採用等、省エネルギー手法を積極的に採用する。
- ・ 事務室に集中管理パネルを設置し、一括管理を行う。

【設備項目】

① 電灯・コンセント設備

- ・ 照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行う。非常照明、誘導灯等の防災設備は、関連法令に基づき設置する。
- ・ 高効率型器具、省エネルギー型器具、LED照明器具等の採用を積極的に行うとともに、人感センサー等の設置により照明コストの縮減を図る。
- ・ 照明器具に付着する埃等衛生面に配慮した器具を選定する。

② 電源設備

- ・ 受配電設備は、メンテナンスを考慮した配置とする。
- ・ 設備容量は、施設の使用時間等を十分考慮して計画する。
- ・ 幹線は、漏電等を考慮し、原則として単独の配管配線とする。
- ・ 商用電力停電対策としての保安用自家発電の設備は、事業者の提案による。なお、防災用非常電源の設置は法令による。
- ・ 使用電力量が簡易に確認できるよう、メーターの設置を行う。

- ③ 通信・情報設備
 - ・ 外線電話を導入する。
 - ・ 各室にインターネットの閲覧等が可能な情報コンセントの設置及び配管配線工事を行う。また、将来の通信・情報技術の革新に対応できるよう、配線敷設替えの容易な計画とする。
- ④ 拡声設備
 - ・ 公共施設内での放送が可能となる設備を設け、配管配線工事を行う。
- ⑤ 消防用設備等
 - ・ 消防用設備等は、関係法令に従い、その設備が本来持つ能力及び機能を十分発揮できるような位置及び数量を計画する。
- ⑥ 機械警備設備
 - ・ 安全確保、盗難防止、火災防止、設備管理及び財産の保全を目的に、機械警備設備を導入する。

(3) 機械設備

【一般事項】

- ・ 更新性、メンテナンス性を考慮し、容易に保守点検、修繕・改修工事が行える計画とする。

【設備項目】

- ① 換気・空調設備
 - ・ 水蒸気、熱気等の発生する場所には、これらの強制排気設備を設ける。
 - ・ 新鮮な空気を十分に供給する能力を有する空調換気設備を設ける。
 - ・ 外気を取り込む吸気口には、汚染された空気、昆虫等の流入を防ぐため、高性能フィルター等を備える。なお、当該フィルター等は、洗浄、交換及び取付けが容易に行える構造とする。
 - ・ 各諸室の温度及び湿度は、事務室にて集中管理を行う。
 - ・ 換気・空調ダクトは、断面積が同一で、直角に曲げないようにし、粉じんが留まらない構造とする。
 - ・ 空調設備の熱源機器は、故障時の危険分散、修繕、更新等のメンテナンス性を考慮した方式を採用する。
- ② 給水・給湯・給蒸気設備
 - ・ 給水等の設計計画について、市と設計前の段階から事前に協議し、確認の上進める。
 - ・ 給水・給湯供給配管は、防錆に配慮し、ステンレス管を用いる。
 - ・ 冷却水のパイプその他の供給パイプで、水滴が発生しやすい部分は、断熱被覆を行うなど、水滴による汚染を防止するための措置を採る。

- ・ ボイラー、受電設備等のユーティリティー関連機器は、施設内の衛生上支障のない適当な場所に設置し、それぞれ目的に応じた十分な構造・機能を有するものとする。
- ③ 排水設備
- ・ 排水は、必要に応じて、排水処理施設を経由して適切に処理する。
- ④ 衛生設備
- ・ 衛生器具は、誰もが使いやすく、また、節水型の器具を採用する。大便器は温水洗浄式とする。
- ⑤ 昇降機設備
- ・ バリアフリー対策としてエレベーターを設置する。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。

第3 維持管理業務に関する事項

1. 総則

【一般事項】

(1) 予防保全及びLCCの縮減

事業者は、施設の維持管理について長期的な施設の使用を念頭におき、計画的に修繕、更新等（予防保全）を実施し、LCC（特にランニングコスト）の縮減に努める。なお、施設の耐用年数は30年以上を想定している。このため、事業者は、以下のことに留意して業務を遂行する。

- ・ 非構造部材や設備機器等の耐用年数が短いものは、合理的かつ経済的に維持管理できる材料、設備、機材等を選定する。
- ・ 屋根・外壁等の安全性及び設備機器の更新を踏まえ、修繕、更新等の計画を策定する。
- ・ 設備機器等の修繕、更新等の履歴及び法定・定期点検の結果を情報管理する。
- ・ 維持管理業務について、すべての情報を管理する。また、事業期間終了時に、すべての履歴情報を整理して市に移管する。

(2) 衛生的な施設の維持

以下のことに留意して業務を遂行する。

- ・ 施設内の清掃は日常的に行い、敷地内の清掃は定期的に行う。
- ・ 日常管理内容（温度等）をデータ化し、異常の早期発見、早期対処に努める。

(3) その他

事業者は、上記事項のほか、以下のことに留意して業務を遂行する。

- ・ 所定の性能を保つ。
- ・ 劣化等による危険・障害の未然防止に努める。
- ・ 省資源化、省エネルギー化に努める。
- ・ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努める。
- ・ その他維持管理サービスの質と効率を一層高めるような、創意工夫やノウハウを積極的に活かす。
- ・ 利用者の安全のために施設環境を良好に保つとともに、周辺地域の環境保全に努める。

2 建築物保守管理業務

(1) 業務対象

事業者は、業務計画書に基づき、業務を実施する。

(2) 業務内容

① 点検業務

- ・ 施設が正常な状況であるかどうか現場を巡回して観察し、異常を感じたときは、補修等の正常化に向けた措置を行う。
- ・ 目視、測定等により定期的に確認し、建築物の良否を判定のうえ、点検表に記録するとともに各部位を常に最良な状態に保つ。
- ・ 外部は、コンクリートのクラック、屋根や防水層の異常、塗装の剥離、錆の発生等を定期的に点検する。
- ・ 内部は、床、壁、天井及び扉等の亀裂、ひび割れ、錆及びペンキのはげ落ち等を定期的に点検する。

② 修繕・更新業務

- ・ 事業期間内における施設の機能を維持するため、必要に応じ修繕を行う。修繕・更新等は、運営に支障のないよう計画的に実施する。また、緊急に修繕・更新等が必要となった場合は、速やかに実施し、要求水準上支障のない状態に回復する。

③ 建築物維持管理記録の作成、保管及び提出

- ・ 建築物維持管理記録は、すべて電子データ化して事業期間終了時まで保管する。
- ・ 上記の建築物維持管理記録には、点検記録・補修記録・事故記録を含む。
- ・ 修繕等において完成図面に変更が生じた場合は、変更内容を反映させる。
- ・ 点検・補修・事故の内容等は、維持管理業務要求水準の総則に定めた毎日、毎月の維持管理業務報告書に記載する。

3 建築設備保守管理業務

(1) 業務対象

事業者は、業務計画書に基づき、業務を実施する。

(2) 業務内容

① 運転・監視

- ・ 安全に留意し、機器装置の能力を最大に発揮できるよう、効率の良い経済的な運転操作を行う。また、カビ等が発生することがないように、各室の温度及び湿度の管理を行う。
- ・ 建物内を定期的に巡視し、各部屋の空気環境状態を確認し、最適な環境の良化維持に努める。
- ・ 機器、装置の電流、電圧、圧力、温度等は定められた時間に確認し、電源負荷状態及び機械装置の稼働状態の監視を行い、運転状態の良否の判定及び改善に寄与するよう努力する。
- ・ 運転中は異常発見に留意し、事故の発生を未然に防止するとともに、不測の事故発生時にはその拡大を防止し、二次災害の発生を抑えるように日常作業基準等を作成し、設備の習熟訓練を行う。

- ・ 各機能・諸室の用途、気候の変化、利用者等の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視する。
 - ・ 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定する。
 - ・ 各設備の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、障害となるものを発見した場合、適切な方法により対応する。
- ② 点検業務
- ・ 関係法令の定めにより、法定点検を行う。
 - ・ 点検により設備が正常に機能しない場合、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応する。
 - ・ 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに適切な設備点検計画を作成し、それに従って定期的に点検を行う。
 - ・ 点検により設備が正常に機能しない場合、又は業務に何らかの悪影響を及ぼす可能性があると認められた場合には、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応する。
- ③ 修繕業務
- ・ 事業期間内における各種建築設備の機能を維持するため、計画書に基づくほか、必要に応じ各種建築設備の修繕及び更新を行う。また、計画を見直した場合は、市に報告を行う。
- ④ 建築設備維持管理記録の作成、保管及び提出
- ・ 建築設備維持管理記録は、すべて電子データ化して事業期間終了時まで保管する。また、点検・整備・事故の内容等は、維持管理業務要求水準の総則に定めた毎日、毎月の維持管理業務報告書に記載する。

4 外構施設保守管理業務

(1) 業務対象

事業者は、業務計画書に基づき、業務を実施する。

(2) 業務内容

① 点検業務

- ・ 外構、構内通路の舗装の亀裂等の有無について、定期的に点検を行う。異常を感じたときは、補修等の正常化に向けた措置を行う。
- ・ 以下の附帯施設について、法定点検等を含めて、機能・安全・美観上適切な状態に保つよう定期的に点検を行う。異常を感じたときは、補修等の正常化に向けた措置を行う。
 - (a) ごみ置場等
 - (b) 駐車場（駐輪場を含む。）
 - (c) 業務用配送車両等置き場
 - (d) 構内通路、地中設備、埋設配管

- (e) 門扉
- (f) 囲障・フェンス、外灯等
- (g) 側溝、排水枡等

② 植栽維持管理業務

- ・ 植物の種類と育成状況に応じて、適切な方法により施肥・灌水及び病害虫の防除等を行い、敷地及びその周辺の植栽を良好な状態に保つ。
- ・ 植物が風で折れたり倒れたりすることのないように、樹木の種類に応じて剪定、刈込み、除草等を行う。その他の場合でも、美観を維持し、植栽が見苦しくならないよう、適時作業を行い、シンボル性のある状態を維持する。

③ 修繕業務

- ・ 事業期間内における施設の機能を維持するため、必要に応じ外構施設の修繕を行う。
- ・ 駐車場（駐輪場を含む。）の白線等や案内標識、外灯設備、排水設備等も必要に応じて修繕を行う。

④ 外構施設維持管理記録の作成、保管及び提出

- ・ 外構施設維持管理記録は、すべて電子データ化して事業期間終了時まで保管する。また、点検・整備・事故の内容等は、維持管理業務報告書に記載する。

5 清掃業務

(1) 業務対象

事業者は、業務計画書に基づき、業務を実施する。

(2) 業務内容

① 共通

- ・ 施設の運営の妨げにならないように実施する。
- ・ 外来者への安全を確保する。
- ・ 清掃業務を実施した際に発生した廃棄物については、循環資源の有効利用に努め、適正に処理する。

② 日常清掃業務

- ・ 利用者エリアの清掃は、短い周期で行う。

③ 定期清掃業務

- ・ 敷地内の清掃は、週単位、月単位又は年単位等長い周期で定期的に行う。

④ 清掃記録の作成、保管及び提出

- ・ 清掃業務を行う場合には、清掃記録を残す。清掃記録は、すべて電子データ化して事業期間終了時まで保管する。また、業務内容等は、毎月の維持管理業務報告書に記載する。

6 警備業務

(1) 業務対象

事業者は、業務計画書に基づき、業務を実施する。

(2) 業務内容

① 警備業務

- ・ 警備業務は、毎日 24 時間対応とし、機械式を基本とする。
- ・ 防災諸設備及び受水槽他重要設備の機器を取り扱うとともに、各種警報機器の管理を行う等、日頃から災害の未然防止に努める。
- ・ 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・連絡を行う。
- ・ 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）を行う。
- ・ 警備業法、消防法、労働安全衛生法等の関連法令、監督官庁の指示等を遵守する。

② 警備記録の作成及び提出

- ・ 警備記録を作成し、毎月市に提出する。

7 修繕について

(1) 修繕業務の範囲

事業者が行う修繕業務については、以下の通りとする。

- ・ 日常の施設利用に伴う、備品の補充・更新や軽微な補修繕（通常修繕）は、本事業の中に含むものとし、事業者が行う。
- ・ 建物の躯体や内外装、電気・機械・衛生等の設備に関する修繕（大規模修繕）については、市と事業者が協議し、その必要性に応じて市が別途予算化し、事業者が遂行するものとする。大規模修繕の実施に当たっては、その費用の妥当性について事業者が検証する責務を負う。

(2) 事業期間終了時の扱い

事業期間終了時の本施設の水準については、以下のとおりとする。

- ・ 事業期間終了時の概ね 3 年前に、本施設の状況（劣化の度合い、設備更新等の必要性等）について調査し、市に対して報告する。
- ・ 上記を踏まえ、事業期間終了後、概ね 3 年程度の継続利用が可能なよう、必要に応じて修繕を行う。

第4 民間収益施設に関する事項

民間収益施設は、天保山エリアの集客力や回遊性の向上に寄与する施設であることを前提として、基本的に事業者の自由提案事項とする。

民間収益施設は、当該施設に対応する定期借地権料を市に支払ったうえで、各種法令等を遵守して事業者の責任にて運営・経営するものとする。

施設の用途については、上記の通り、天保山エリアの集客力や回遊性の向上に寄与することを求めており、例えば、宿泊施設などが想定される。

なお、民間収益施設については、計画敷地のうち岸壁部分には整備できないものとする。