

天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業

要求水準書

平成 29 年 8 月

大阪市

【 目次 】

1	総則	1
(1)	本書の位置づけ	1
2	基本的要件	2
(1)	本事業における施設整備の基本方針	2
(2)	事業期間	3
(3)	独立採算施設	3
(4)	遵守すべき法令・基準等	4
3	施設整備に関する事項	5
(1)	計画地条件	5
(2)	整備対象施設と概要	5
(3)	事業地周辺のインフラ整備状況	5
(4)	本事業区域における特有の条件	6
(5)	新ターミナル施設の平面計画及び動線計画に係る要件	6
(6)	建築設備（電気・給排水・空調など）に係る要求水準	13
(7)	備品に係る要求水準	16
4	維持管理業務に関する事項	18
(1)	総則	18
(2)	建築物保守管理業務	19
(3)	建築設備保守管理業務	20
(4)	外構施設保守管理業務	21
(5)	清掃業務	22
(6)	警備業務	23
(7)	修繕について	23
5	施設の有効利用に関する事項	24
6	独立採算施設に関する事項	25
7	別添資料一覧	26

1 総則

(1) 本書の位置づけ

本要求水準書は大阪市が実施する「天保山客船ターミナル整備等 PFI 事業」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、入札説明書と一体のものとして位置付けるものである。

なお、この要求水準書において使用する用語の定義は、本文中に明示されているものを除き、入札説明書に定めるところによる。

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

基本的には、以下に示すコンセプトを実現し、クルーズ客船の母港として機能する施設の整備を行う。

(7) スムーズな入出国体制の確立

以下の想定を満たすクルーズ客船ターミナルの規格とすること。

- ・ クルーズ客船寄港の際、CIQ 手続きを 60 分程度で終え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（日本国内への最初の入国、または最後の出国を含む乗下船）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が可能であること。

(4) ユニバーサルデザイン（バリアフリー）対応

- ・ 乗船客がスムーズに移動できるよう、動線に配慮するとともに、「大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱」ユニバーサルデザイン（バリアフリー）の施設整備を実現する。

(ウ) シンボル性

- ・ クルーズ客船の母港として、天保山エリア及び本市のシンボル、大阪港の顔となるよう、良好な景観デザインに配慮するとともに、利用者にとって高い利便性を確保する。

(エ) にぎわい創出への貢献

- ・ 新ターミナル施設及び独立採算施設等が、天保山エリアのにぎわい創出に貢献するよう、施設整備や運営上の工夫を積極的に行う。

(オ) 長寿命化に配慮した施設

- ・ 施設の長寿命化に配慮した施設整備を行うとともに、効果的・効率的な施設利用ができるよう配慮する。なお、施設の耐用年数は 50 年以上を想定する。

〈施設整備コンセプトのイメージ〉



大型クルーズ船の母港化

- ・スムーズな入出国体制の確立
- ・バリアフリーで明快な動線計画
- ・多目的に利用できる施設配置



天保山の「新たな名所」 となる集客交流拠点づくり

天保山エリアの環境魅力向上

- ・大阪港の新たな顔になるシンボル性
- ・シーフロント環境を活かした憩いの空間
- ・世界との玄関口になる景観の形成



賑わい創出と集客力強化

- 例：CIQ検査・多目的ホール等の積極的活用（入船時外）
- 例：海や船などテーマ性を持つ賑わい交流施設
- 例：各種イベントの開催による情報発信



(2) 事業期間

本事業の事業期間（予定）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

(3) 独立採算施設

独立採算施設の設置は事業者の自由提案事項である。

独立採算施設は天保山エリアのにぎわい創出に貢献する事が期待されており、新たな魅力創出により地域全体の集客力向上に繋がる施設が望ましい。

施設内容・規模・建築計画等は事業者の自由提案であるが、本来の客船ターミナル機能を損なわないことを前提とする。

(4) 遵守すべき法令・基準等

① 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、別添資料1「遵守すべき法令等」を遵守する。

上記別添資料1「遵守すべき法令等」に関するすべての関連施行令・規則等についても含むものとし、また、本事業を実施するに当たり必要とされるその他の法令等（条例を含む。）についても最新のものを参照し、遵守する。

② 適用すべき要綱・基準類等

本事業の実施に当たっては、別添資料2「適用すべき要綱・基準類等」の最新版等を適用する。また、手続等を規定している項目にあつては、これらを参考仕様として準用することとし、市がこれらと同等の効果があると認める場合においては、事業者の提案によることができるものとする。

上記別添資料1、2に関するすべての関連要綱・基準類等についても含むものとし、また、本事業を実施するに当たり必要とされるその他の関連要綱・基準類等についても最新のものを参照し、遵守する。

3 施設整備に関する事項

(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)
事業区域面積	全体面積：10,810.92 m ²
地目	宅地ほか
用途地域	準工業地域
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
その他	臨港地区の分区：修景厚生港区

- ※ 独立採算施設の敷地利用範囲は、別添資料 3「物件調書」に示す宅地地目部分とする。
- ※ 岸壁施設、防潮堤用地、道路及び宅地の一部等の利用においては建築制限がある。制限の詳細については、別添資料 4「建築制限説明図」を参照のこと。
- ※ 計画地の現況については、別添資料 5「敷地周辺図」、別添資料 6「既存施設図」を参照すること

(2) 整備対象施設と概要

新ターミナル施設の主要諸室と概要は、以下のとおり。

施設名	主要室と概要（目安とする面積）
公共施設 （新ターミナル施設）	・ 入出国審査スペース 2,000 m ² 程度 ・ 荷物置場 1,350 m ² 程度 ・ 多目的ホール 1,050 m ² 程度 ※多目的ホールは、税関・検疫、船社カウンター等としてフレキシブルな利用を図る。

(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（上水道、下水道、電気、ガス、周辺道路等）については、別添資料 3「物件調書」に示す。

(4) 本事業区域における特有の条件

① 臨港道路、防潮堤及び岸壁施設

臨港道路、防潮堤用地及び天保山岸壁については、別添資料4「建築制限説明図」に示す範囲で、原則として新ターミナル施設に限り利用可能とする。

ただし、それぞれに下記の制限を遵守する必要がある。

- ・ 臨港道路用地、防潮堤用地、岸壁用地について、新ターミナル施設の上空利用は基本的に可能とする。ただし、独立採算施設の建設は不可とする。
- ・ 防潮堤施設（防潮堤基礎構造部含む）への新ターミナル施設等による荷重負担は、原則として不可とする。
- ・ 岸壁施設の上載荷重は2 t / m²までとし、軽量建物等の新ターミナル施設利用も可能であるが、岸壁の構造に影響がないよう配慮すること。
- ・ 臨港道路、防潮堤用地及び天保山岸壁に既に設置している電気設備の支障とならないようにすること。ただし、本市と協議のうえ代替設備等を設置する場合は、この限りでない。この場合、本市と事前協議を行うこと。

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

(5) 新ターミナル施設の平面計画及び動線計画に係る要件

① 各諸室の配置等に係る要件

- ・ 施設諸室は、クルーズ船関係企業者や客船旅客ターミナル施設の運営事業者などの意見を踏まえ、適切に配置するとともに、民間事業者としての自由な発想を活かすこと。
- ・ 設計にあたっては、市と設計前の段階から事前に協議し、確認の上進めること。

② 事業区域及び新ターミナル施設内の動線計画に係る要件

- ・ 客船と新ターミナル施設間の移動及び新ターミナル施設内での入出国手続き等での移動等が円滑に行われるような動線計画とすること
- ・ 具体的には、次に示す乗船時と下船時の手続きの流れ及び別添資料7「現ターミナルにおける利用状況等」に留意して施設配置、諸室の規模等を計画すること。

《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→新ターミナル施設外へ

《下船時（CIQ なし）》

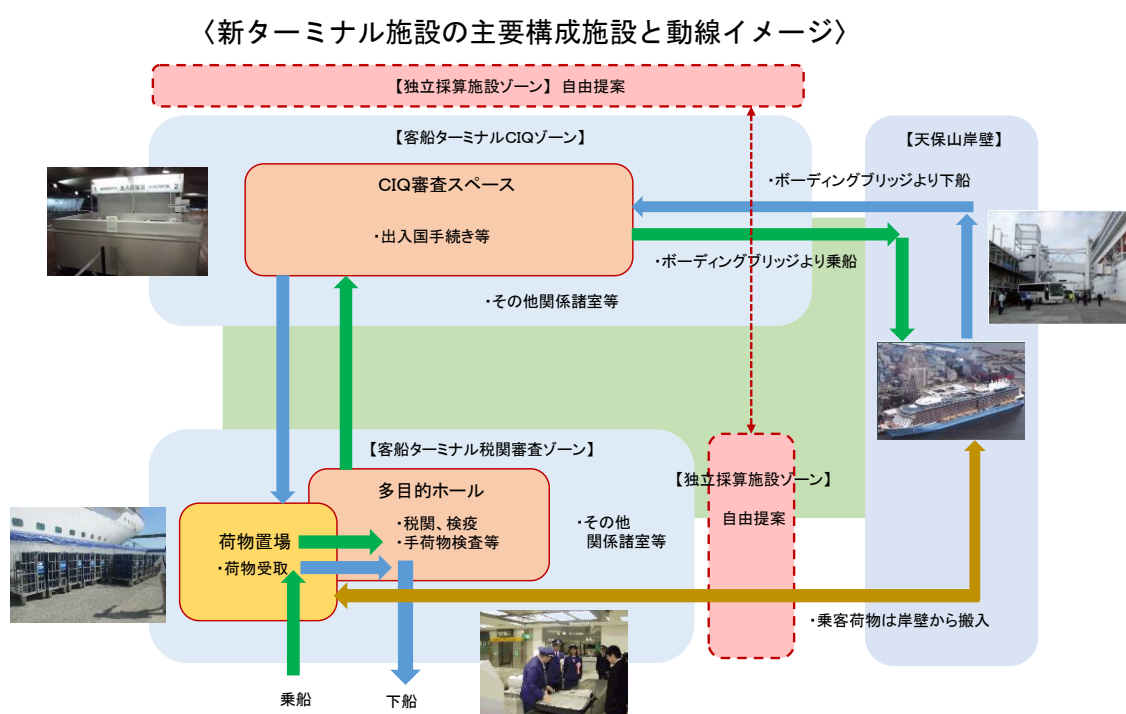
荷物引渡し→税関・検疫手続き→新ターミナル施設外へ

《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



③ 新ターミナル施設の建築計画に係る基本要件

- ・ 新ターミナル施設の耐用年数は、基本的に 50 年以上とすること。
- ・ 新ターミナル施設は、バリアフリーや施設の効果的・効率的な運用、セキュリティ確保等に配慮し、基本的に低層部に計画すること。
- ・ 新ターミナル施設は、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。
- ・ 既存ターミナル施設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、新ターミナル施設建設に伴い、新ターミナル施設内へ移設（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。

- ・ 既存ターミナル施設から既に電気を供給している臨港道路、防潮堤用地、岸壁に設置している電気設備電源について、本市と協議のうえ、改修及び仮設を行うこと。
- ・ 独立採算施設を設ける場合は、以下の事項に留意すること。
 - ＊ 敷地利用範囲は、別添資料3「物件調書」に示す宅地地目部分とする。
 - ＊ 両施設は一体的整備（いわゆる「合築」）が可能であるが、施設利用者の特性の違いや管理運営上の区分等に十分配慮するとともに、新ターミナル施設部分の有効利活用を図ることに配慮した合築の特性を活かした提案が望ましい。

④ 新ターミナル施設の諸室・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。

なお、この要求水準は応募者に求める最低限の水準を示しているものであり、提案にあたっては民間事業者としての創意工夫を求める。

《要求スペックの基本的考え方》

- ・ 大型クルーズ客船（16万総トン）の旅客約4,900人の入国（CIQ）手続きが60分程度で終わられる。
- ・ 同客船がターンアラウンドの場合、約4,100人程度の旅客が入出国（CIQ）手続きおよび荷物受取を90分程度で終わられる。
 - ※約4,900人は、クァンタム・オブ・ザ・シーズ（16万総トン）の寄港を想定した場合における最大乗船客数。また、約4,100人は、同客船のターンアラウンドで想定される定員乗船客数である。
- ・ なお、港湾整備計画においては、将来的に22万総トン級の客船の寄港も想定しており、将来対応の可能性への配慮が望ましい。
- ・ また、大型クルーズ客船のみならず、大小様々な客船に対応できる可変配置が可能なレイアウトを基本とする。

機能名（目安面積）	要求水準
入出国審査スペース（2,000 m ² 程度）	① 想定入出国最大ブース：41 ブース （ブース幅・1.5m、通路幅・75 cm程度と想定） ② 適切な待ち行列スペースの確保。 ③ 多様な客船サイズ・入出国人員数の変動に対応できるフレキシブルなスペース利用に配慮。 ④ フレキシブル利用を前提にした建築的設備的装備。 ⑤ 入出港利用時以外における有効利活用に配慮あることが望ましい。 ⑥ 各ブースに電源コンセント 5 口以上が必要となる。 ⑦ ブース配置が可変となるよう、OA 床の採用を行う等、配慮すること。
荷物置場（1,350 m ² 程度）	① 荷物の受け渡しがスムーズに行うことのできるスペースの確保。 ② 荷物受渡し場所と CIQ 動線への配慮。 ③ 岸壁上設置及び既存屋根施設の有効利用は許容されるが、雨水吹込み／流入対策のこと。 ④ 荷物運搬用のフォークリフトの動線に配慮すること。
多目的ホール（1,050 m ² 程度）	① 下船時税関検疫検査用カウンター：最大 6 ヲ所設置 ② 乗船手続き用船会社用カウンター：最大 40 ヲ所設置 （カウンター寸法：1.8m×0.6m） ③ 適切な待ち行列スペースの確保。 ④ 入出港利用時以外における有効利活用に配慮あることが望ましい。
荷物受渡し場所（50 m ² 程度）	・乗下船手続き前の荷物受渡しスペース ・宅配用荷物受渡しカウンター
事務室（200 m ² 程度）	5 室程度（各室 40 m ² 程度、CIQ や施設管理者用）
倉庫（400 m ² 程度）	既存移動式通路テント（高さ・約 2.7m、幅・約 2.3m、キャスター付き 30 セット）椅子、机、その他資材を収納
エントランスホール（300 m ² ～500 m ² ）	・待合スペース兼用 ・1 階玄関部、ボーディングブリッジからの入口部
エグジットホール	・下船客のタクシーや観光バス等の待合スペース

(300 m ² 程度)	
インフォメーションスペース (250 m ² 程度)	・乗船客向けインフォメーションコーナー ・両替、ショップスペース等
その他	・1階倉庫搬入口：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併設。 ・階段および踊場：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とともに、ゆとりある階段勾配とすること。 ・バリアフリー対応：昇降機設置（EV、ES、スロープ等） ・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。入港客船規模や施設利用の変動への対応や合築の場合の特性にも配慮すること。

※ブース、カウンター等の寸法や原単位について上表に示すとおりであるが、それらのレイアウトや行列待機スペース等については、別添資料7「現ターミナルにおける利用状況等」を参照し適切な提案をすること。

※必要に応じて、大阪港の客船入港情報等を参照すること。

URL： <http://www.city.osaka.lg.jp/sangyo/category/3051-2-3-2-0-0-0-0-0-0.html>

<参 考> CIQ 関係者意見

- ・ 入国時は、入国手続き後に荷物を受取ってから税関手続きとなる。乗客がスーツケース等の大きな荷物を持つての上下移動は極力避けること。
- ・ 荷物の受渡しができる限りスムーズに行えること。
- ・ 小さな船の場合は1フロアーでCIQを完結する場合もある。
- ・ CIQは1階のみ、2階のみ、1,2階併用等、色々なバリエーションに対応できるように、スペース確保を前提とした設計とし、パーテーション等の可変配置を基本仕様としてほしい。

<参考> 機能イメージ



入出国手続き



待合イメージ (Wi-Fi の提供)



両替サービス



インフォメーション

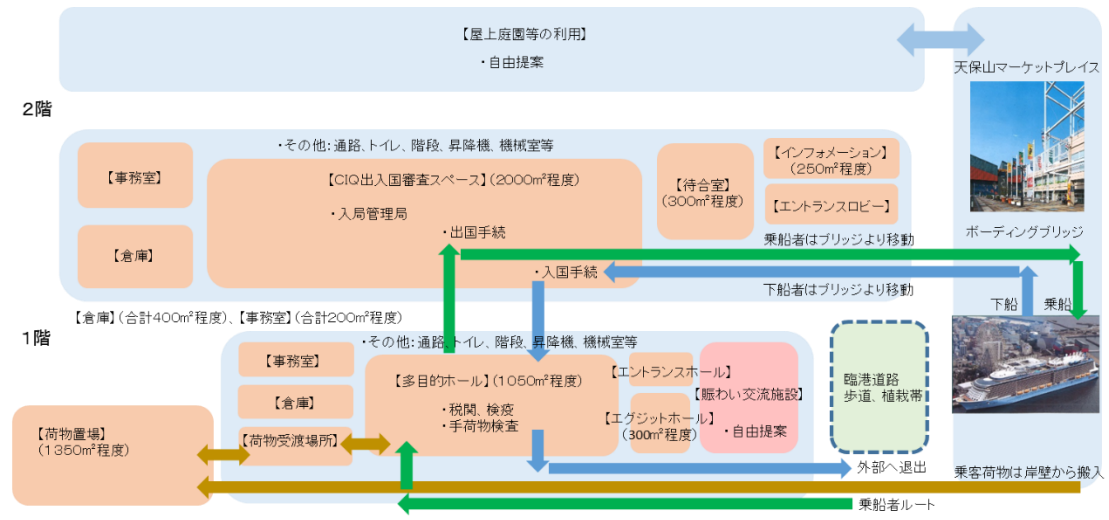
<参考> 現ターミナルの拡張イメージ



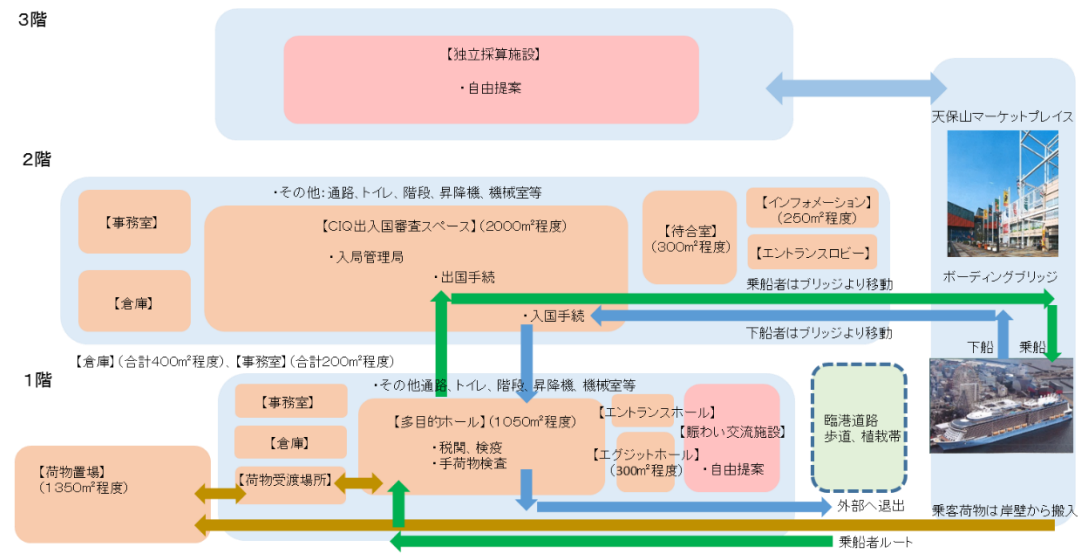
※本イメージは、クルーズ客船母港化計画調査報告書（平成 25 年 3 月）において検討した現ターミナルを増改築した場合のイメージパースである。

<参考>

<ゾーニングイメージ①>



<ゾーニングイメージ②>



(6) 建築設備（電気・給排水・空調など）に係る要求水準

① 全体一般事項

設備計画は、本施設の効率的な運用（環境への配慮、施設・設備の長寿命化の配慮、施設利便性の確保など）の観点を踏まえることを前提として、事業者の提案によるものとする。特に、以下の点について積極的な対応が望まれる。

なお、設備計画について、市と設計前の段階から事前に協議し、確認の上進めること。

- ・ 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。
- ・ ライフサイクルコスト及び地球温暖化ガスの排出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。
- ・ 入港客船規模変動への対応とともに、将来の更新も考慮したフレキシブルな計画とする。
- ・ 独立採算施設導入の場合、合築等における特性に配慮した合理的な計画とする。
- ・ 本事業区域は、海から近く海水飛沫および潮風の影響を受けることから、材料・材質および設備機器等仕様の設計検討は、耐久性を考慮したものとする。

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。
- ・ 新ターミナル施設は、事務室に集中管理パネルを設置し、一括管理を行う。
- ・ 入港客船規模変動や不安定な施設稼働への対応とともに、将来の更新も考慮したフレキシブルな計画とする。
- ・ 独立採算施設導入の場合、合築等における特性に配慮した合理的な計画とする。

【設備項目】

新ターミナル施設においては以下の事項を遵守すること。なお、独立採算施設に

については基本的に事業者の提案による。

(7) 電灯・コンセント設備

- ・フレキシブルな利用に配慮した、照明器具、コンセント等の配管及び幹線計画とする。
- ・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削減を図る。
- ・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。
- ・コンセント設備等は、入港客船の規模に応じた効率的な **CIQ** 手続きができるよう、主要機能諸室においてフリーアクセス対応等に配慮する。

(イ) 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。
- ・保安用自家発電設備を設置すること。なお、防災用非常電源の設置は法令による。
- ・使用電力量が容易に確認できる計量システムとするとともに、独立採算施設を設ける場合、合築等の特性に配慮したものとする。

(ウ) 通信・情報設備

- ・合築等の場合は、両施設の独立性を確保する。
- ・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。
- ・無線 LAN サービス (Wi-Fi) が利用できる環境を整備する。
- ・入港客船の規模に応じた効率的な **CIQ** 手続きができるよう、主要機能諸室についてはフリーアクセス対応等に配慮する。

(エ) 拡声設備

- ・合築等の場合は、両施設の独立性に配慮した計画とする。
- ・主要室は独立した放送が可能となる計画とする。

(オ) 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。

(カ) 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。
- ・ 合築等の場合は、両施設の独立性に配慮した計画とする。

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。
- ・ 環境に配慮し、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、空調負荷の削減について十分配慮した計画とする。
- ・ 高効率な機器の採用等、省エネルギー手法を積極的に採用する。
- ・ 新ターミナル施設は事務室に集中管理パネルを設置し、一括管理を行う。
- ・ 入港客船規模変動や不安定な施設稼働への対応とともに、将来の更新も考慮したフレキシブルな計画とする。
- ・ 独立採算施設を設ける場合、合築等における特性に配慮した合理的な計画とする。

【設備項目】

新ターミナル施設においては以下の事項を遵守すること。独立採算施設を設ける場合には基本的に事業者提案による。

(7) 換気・空調設備

- ・ 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できるとともに、各室での個別管理も可能なものとする。
- ・ 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、粉じんが溜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。

(イ) 給水・給湯設備

- ・ 給水・給湯供給配管は、防錆に配慮すること。
- ・ 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。
- ・ 使用水量等が容易に確認できる計量システムとするとともに、独立採算施設導入の場合、合築等の特性に配慮したものとする。

(ウ) 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。
- ・ 独立採算施設を設ける場合、合築等の特性に配慮したものとする。

(エ) 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。

(オ) 昇降機設備

- ・ バリアフリー対策として、エレベーター及びエスカレーターを設置する。エレベーター及びエスカレーターの仕様は、関連する福祉条例等に準じた仕様とするとともに、船客や貨物の移動とその規模にも配慮する。

(7) 備品に係る要求水準

事業者は本事業を実施するために必要となる下記の施設備品を調達する。備品の配置については事業者の提案によるものとする。

なお、この要求水準は応募者に求める最低限の水準を示しているものであり、提案にあたっては民間事業者としての創意工夫を求める。

備品名	要求水準
検査台	6 台
手荷物用 X 線検査機	1 台
金属探知ゲート	2 基
防犯カメラ	適量

長机、椅子	入出国審査ブース分及び待合客用、税関、検疫、客船チェックインカウンター用等
パーテーション	入出国審査ブース分及び待合客用、税関、検疫用、客船チェックインカウンター用等 入出国審査スペース及び多目的ホールを各々4 分割程度の仕切りが可能な数量
ベルトパーテーション	CIQ 動線誘導用
客船入港情報を表示する電光掲示板	ターミナル入口付近（施設内、外）に設置

4 維持管理業務に関する事項

(1) 総則

【一般事項】

新ターミナル施設においては以下を遵守すること。

独立採算施設については事業者提案となるが、一体施設としての両施設の整合性について十分な配慮をすること。

① 予防保全及びライフサイクルコストの縮減

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、ライフサイクルコスト（特にエネルギー費用や修繕費用等）の適正化に努める。

なお、施設の耐用年数は 50 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。

- ・ 港湾法の規定に基づき、維持管理計画書を作成する。
- ・ 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・外壁等の保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。

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 業務の報告

維持管理業務についてすべての情報（維持管理業務の履行状況、点検結果、修繕結果、施設稼働状況に関するデータ等）を各日単位で管理し、日（日報）、月間（月報）、半期（半期報告書）、年度（年度報告書）において業務報告書を作成し、市に提出する。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。

④ 維持管理費の考え方

維持管理費は事業者負担とするが、変動については事業契約書等に示す。

⑤ 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

(7) 点検業務

- ・ 関係法令の定めにより、法定点検及び届出を行う。
- ・ 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。

(4) 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。

(ウ) 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

(7) 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。

(4) 点検業務

- ・ 関係法令の定めにより、法定点検及び届出を行う。
- ・ 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

可能性があると思われた場合には、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応する。

- ・ 新ターミナル施設用の昇降機設備の点検はフルメンテナンスとすること。

(ウ) 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。

(エ) 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

(7) 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) 構内通路、地中設備、埋設配管
 - (c) 門扉
 - (d) 囲障・フェンス、外灯等
 - (e) 側溝、排水枡等

(4) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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

(ア) 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。

(イ) 日常清掃業務

- ・ 利用者エリアの清掃は、短い周期で行う。

(ロ) 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。

(ハ) 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

(7) 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。
- ・ 大阪市地域防災計画等を参考にし、防災対策及び緊急時の対応を行う。

(4) 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 5 年前から、本施設の状況（劣化の度合い、設備更新等の必要性等）について必要に応じて調査し、市に対して報告する。

5 施設の有効利用に関する事項

クルーズ客船の母港としての稼働時以外に新ターミナル施設を有効利用することは、天保山周辺地域の賑わい創出の観点から非常に重要である。

ターミナル施設としての利用に支障のない運用を前提とした有効活用計画等の積極的な提案が望ましい。

6 独立採算施設に関する事項

独立採算施設を設ける場合は、新ターミナル施設に相応しい魅力的な街並み景観の形成に寄与すると共に、賑わいや魅力を創出するため、効果的に機能連携できることが望ましい。

低層部に整備する客船ターミナル施設との合築が想定されることから、以下の点について、特に留意すること。

- ・ 動線計画、特に新ターミナル施設の利用者と独立採算施設利用者との区分について配慮すること。
- ・ 施設全体としての施設耐用年数（少なくとも 50 年程度以上）の確保に配慮しつつ、全体としてのライフサイクルコストの適正化を確保すること。
- ・ 運営面でも長期安定的な経営をめざし、周辺施設との連携など開発効果の高い施設とすること。

なお、提案した独立採算施設については、整備方針、運営方針、経営計画等の概要を記載した事業計画資料を添付すること。

7 別添資料一覧

- 【別添資料1】「遵守すべき法令等」
- 【別添資料2】「適用すべき要綱・基準類等」
- 【別添資料3】「物件調書」
- 【別添資料4】「建築制限説明図」
- 【別添資料5】「敷地周辺図」
- 【別添資料6】「既存施設図」
- 【別添資料7】「現ターミナルにおける利用状況等」

現ターミナルの建築図面1式については、別途希望者に対し、閲覧もしくは電子データの貸与を行う。