

## 新県立体育館整備事業に係る実施方針および業務要求水準書(案)について

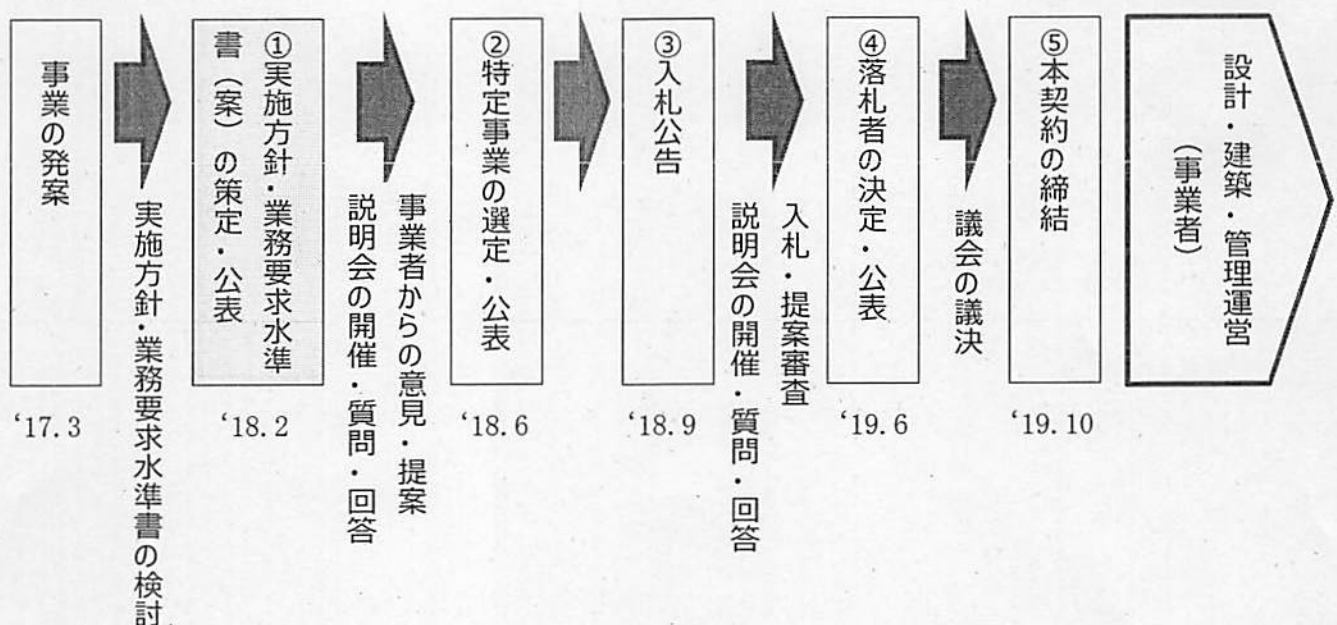
### 1. 経過等

新県立体育館整備事業については、2016年度に策定した「新県立体育館施設整備基本計画」に基づき、県において建設予定地の造成を行った後、施設の建築およびその後の維持管理・運営については、県民サービスの向上や財政支出の軽減・平準化などにおいて効果が期待できるPFI方式により事業を進めていくこととしている。

今後、特定事業の選定(※)に向け、実施方針および業務要求水準書(案)を策定・公表する。

※特定事業の選定：実施方針等に関する質問の受付・回答、意見聴取等の手続を経た上で、PFI事業として実施する妥当性をさらに詳細に検討・評価し、PFI事業での実施を決定すること。

#### (想定スケジュール)



### 2. 実施方針・業務要求水準書の位置付け

#### ①実施方針

「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」(PFI法)に基づき、特定事業の選定および特定事業を実施する事業者の選定を行うに当たり、策定するもの。

#### ②業務要求水準書

新県立体育館整備事業を実施する民間事業者の募集・選定に当たり、本事業において県が要求する施設整備水準およびサービス水準を示し、募集に参加する入札参加者の提案に具体的な指針を与えるもの。

## 新県立体育館整備事業に係る実施方針（案）の概要

### 1. 特定事業の選定に関する事項

#### ●事業の目的

- ・滋賀県では、2024 年に開催が予定されている第 79 回国民体育大会・第 24 回全国障害者スポーツ大会を契機として、スポーツ・健康づくりの拠点整備を目指して、老朽化が進むウカルちゃんアリーナ（現県立体育館）を、びわこ文化公園都市内に移設整備することとした。
- ・本事業について、県は「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」（PFI 法）に基づく事業として実施することを検討している。新県立体育館（以下、「本施設」という。）の設計、建設、維持管理および運営を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られることを期待する。

#### ●事業方式

- ・選定事業者が本施設の設計、建設を行った後、県に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理・運営を行う方式（BTO: Build-Transfer-Operate 方式）とする。

#### ●事業期間

- ・本事業における事業期間は、事業契約締結日の翌日から 2037 年 3 月末日までとする。

- (ア) 設計・建設期間 2019 年 10 月から 2022 年 9 月末日  
 （開業準備期間 2022 年 10 月 1 日から 2022 年 11 月末日）  
 (イ) 供用開始年月日 2022 年 12 月 1 日  
 (ロ) 維持管理・運営期間 2022 年 12 月から 2037 年 3 月末日まで（14 年 4 カ月）

#### ●事業範囲

| 業務項目   | 業務内容                                                                                                                     |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 施設整備業務 | 事前調査業務、設計業務、着工前業務、建設期間中業務、完工後業務                                                                                          |
| 開業準備業務 | 開業準備計画書の作成・提出、業務報告書の作成・提出、予約システム整備業務、事前広報・利用受付業務、開業準備期間中の維持管理業務                                                          |
| 維持管理業務 | 建築物・建築設備・備品等保守管理業務、外構施設保守管理業務、構内除雪業務、修繕・更新業務、環境衛生管理業務、清掃業務、植栽管理業務、警備業務                                                   |
| 運営業務   | 総合管理・運營業務、利用受付業務（受付・案内・料金收受等）、大学をはじめとする周辺機関との連携業務、トレーニング室・体力測定室運營業務、広報・情報発信業務、駐車場・駐輪場管理運營業務、利便施設運營業務、自由提案事業、事業期間終了時の引継業務 |

### ●選定事業者（PFI事業者）の収入①

- ・ 県は、選定事業者との間で締結する事業契約に従い、選定事業者が提供したサービス（施設整備、開業準備、維持管理・運営）の対価としてサービス購入料を支払う。

### ●選定事業者（PFI事業者）の収入②

- ・ 利用料収入、受講料収入、利便施設収入、自由提案事業により得られる収入 など

### ●特定事業の選定および公表に関する事項

| 項 目     | 内 容                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 選定基準    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県が本事業をPFI事業として実施することにより、従来方式で実施した場合に比べ、事業期間を通じた県の財政支出額の縮減が期待できる場合、または県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合には、本事業を特定事業として選定</li> </ul>                                                     |
| 選定方法    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を実施</li> <li>・ 県が提供を受けるサービス水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を実施</li> </ul>                                      |
| 選定手順    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県は次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢コスト算出による定量的評価</li> <li>➢事業者に移転されるリスクの検討</li> <li>➢PFI事業として本事業を実施することの定性的評価</li> <li>➢上記の結果を踏まえた総合的評価</li> </ul> </li> </ul> |
| 選定結果の公表 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業を特定事業として選定した場合には、判断の結果を評価内容と併せて県ホームページ等において速やかに公表</li> <li>・ また、特定事業として選定しないこととした場合も同様に公表</li> </ul>                                                                                        |

## 2. 民間事業者の募集および選定に関する事項

### ●事業者選定に関する基本的事項

- ・ 本事業は、設計・建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求める。
- ・ 事業者の選定にあたっては、県の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、維持管理・運営能力、資金調達能力および地域経済の活性化への配慮等を総合的に評価した上で決定する。

### ●選定の方法

- ・ 本事業における事業者の募集および落札者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行うものとする。

## ●選定委員会の設置

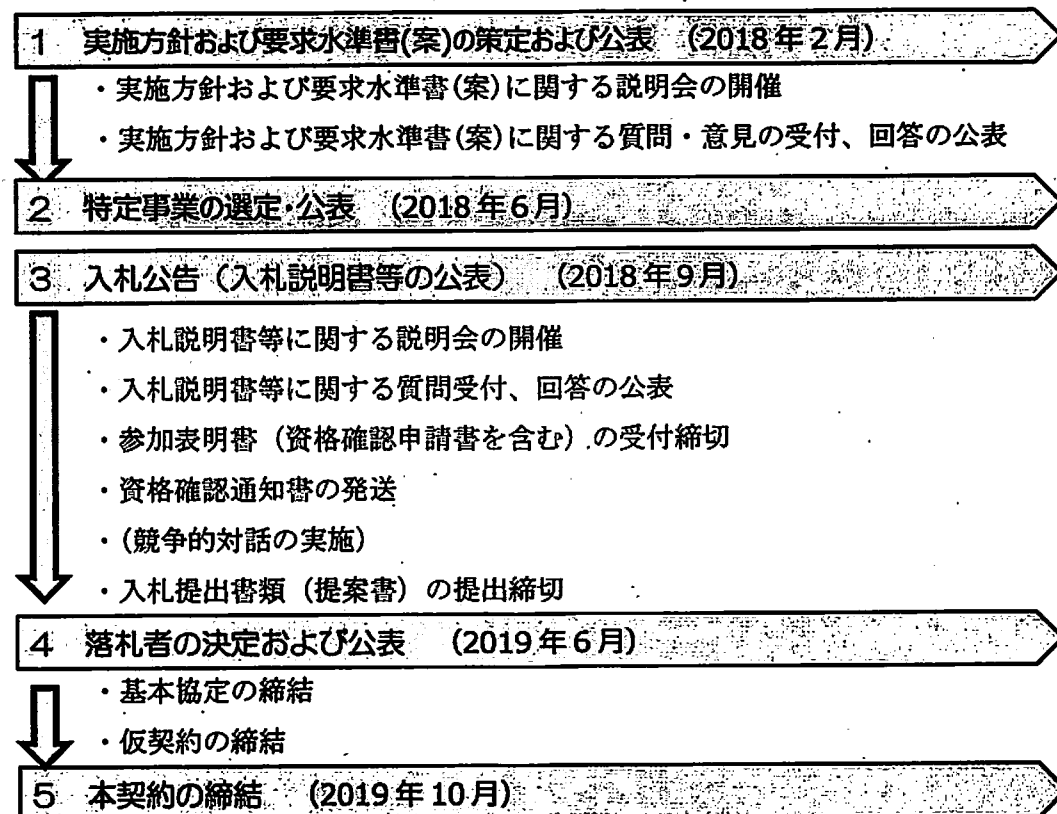
- ・県は、落札者選定にあたり学識経験者等で構成される「滋賀県県民生活部PFI事業者等選定委員会」を設置し、入札参加者からの提案書等の審査・検討を行う。
- ・委員の構成等は以下のとおり。

(委員の順序は五十音順で掲載)

| 区分  | 氏名(敬称略) | 分野/所属機関(団体)名               |
|-----|---------|----------------------------|
| 委員長 | 植田 和男   | PFI/特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会   |
| 委員  | 太田 千恵子  | 障害者スポーツ(関係団体)/滋賀県障害者スポーツ協会 |
| 委員  | 菊池 健太郎  | 会計/菊池健太郎公認会計士事務所           |
| 委員  | 中嶋 節子   | 建築/京都大学大学院人間・環境学研究科        |
| 委員  | 西川 真美子  | 法律/すみれ法律事務所                |
| 委員  | 水野 靖枝   | 施設利用者/滋賀県バレーボール協会          |
| 委員  | 横山 勝彦   | スポーツ政策/同志社大学スポーツ健康科学部      |
| 委員  | 横山 幸司   | 公民連携・社会教育/滋賀大学社会連携研究センター   |

## ●募集および選定に係る想定スケジュール

※以下スケジュールは、現段階での想定であり、今後変更する場合がある。



### ●入札参加者の構成等

| 項 目              | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札参加者の構成         | <ul style="list-style-type: none"> <li>入札参加者は、本施設の「設計業務に当たる者」、「建設業務に当たる者」、「工事監理業務に当たる者」、「維持管理業務に当たる者」、「運營業務に当たる者」を含むグループであること。</li> <li>入札参加者のうち、特別目的会社（SPC）に出資を予定している者を「構成員」とし、SPCに出資を予定していない者でSPCから直接業務を受託または請け負うことを予定している者を「協力企業」とする。</li> </ul> |
| 構成員・協力企業・代表企業の選定 | <ul style="list-style-type: none"> <li>入札参加者は、参加表明時に構成員または協力企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。</li> <li>構成員の中から代表企業を定め、代表企業が必ず参加表明書の提出および入札手続きを行うこと。</li> </ul>                                                                                                |
| 複数業務の禁止          | <ul style="list-style-type: none"> <li>同一者が複数の業務に当たることを妨げないが、建設業務と工事監理業務および維持管理業務と運營業務については、同一の者、または資本面もしくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。</li> </ul>                                                                                                          |
| 複数提案の禁止          | <ul style="list-style-type: none"> <li>入札参加者の構成員、協力企業およびこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の入札参加者の構成員および協力企業になることはできない。</li> </ul>                                                                                                                       |

### ●入札参加者の参加資格要件

| 項 目      | 内 容                                                                                                                            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札参加者の資格 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「設計業務に当たる者」、「建設業務に当たる者」、「工事監理業務に当たる者」、「維持管理業務に当たる者」、「運營業務に当たる者」それぞれに要件を設定する。</li> </ul> |

## 3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

### ●予想されるリスクと責任分担

- 予想されるリスクおよび県と選定事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書（案）で明らかにする。

### ●県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

|                |                                                                                                                                                          |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 実施時期           | <ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階（設計中および設計完了時）</li> <li>建設段階（建設中および建設完了時）</li> <li>維持管理運営段階</li> </ul>                                         |
| 内容             | <ul style="list-style-type: none"> <li>要求水準書や事業契約で定める水準を満たしているかの確認</li> <li>選定事業者の経営状況および財務状況についての確認</li> </ul>                                          |
| モニタリング結果に対する対応 | <ul style="list-style-type: none"> <li>県は選定事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じてサービス購入料の減額、契約解除等を行う</li> <li>選定事業者は県の改善勧告に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずる</li> </ul> |

#### 4. 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

##### ●立地条件

|        |                                               |
|--------|-----------------------------------------------|
| 所在地    | 滋賀県大津市上田上中野町地先（びわこ文化公園都市内）                    |
| 現況     | 森林                                            |
| 敷地面積等  | 約11haおよび新設する東側アクセス道路                          |
| 敷地所有者  | 滋賀県                                           |
| 地域地区   | 近隣商業地域（指定建ぺい率80%/容積率200%）<br>第六種高度地区（高さ31m以下） |
| 交通アクセス | JR東海道本線 瀬田駅より約4km（バスで約15分）                    |

##### ●施設構成の概要

体育館の主な概要は、次のとおりである。

|          |                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------|
| メインアリーナ  | アリーナ面積：2,760 m <sup>2</sup> 以上、観客席：5,000 席以上                    |
| サブアリーナ   | アリーナ面積：1,161 m <sup>2</sup> 以上、観客席：200 席以上                      |
| スポーツ活動諸室 | 多目的室、トレーニング室、スポーツ・体力測定室                                         |
| その他諸室    | 事務室（施設管理室）、応接室（来賓室）、医務室、放送・音響・調光室、キッズルーム・授乳室、競技団体交流室、レストラン・カフェ等 |

#### 5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

- ・事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と選定事業者は誠意をもって協議することとする。

#### 6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- ・選定事業者が実施する業務が事業契約に定める県の要求水準を下回る場合、その他事業契約で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行またはその懸念が生じた場合、県は選定事業者に対して改善勧告を行い、改善策の提出・実施を求める。
- ・事業契約に定める事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

#### 7. 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項

- ・選定事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。
- ・選定事業者が本事業を実施するにあたり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を選定事業者が受けることができるよう努めるものとする。

#### 8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

- ・事業契約に関する議決については、2019 年に開かれる県議会の 9 月定例会議に提出する予定である。

＜リスク分担表（案）＞

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書（案）で明らかにする。なお、事業契約書（案）と重複する箇所については事業契約書（案）の規定が優先する。

| 段階         | No | リスクの種類    | リスクの内容                                            | リスク分担 |       | 備考 |
|------------|----|-----------|---------------------------------------------------|-------|-------|----|
|            |    |           |                                                   | 県     | 選定事業者 |    |
| 共通に関連するリスク |    |           |                                                   |       |       |    |
|            | 1  | 入札リスク     | 入札説明書の誤り、入札手続きの誤りに関するリスク                          | ●     |       |    |
|            | 2  | 契約締結リスク   | 契約が締結できないまたは契約手続きに時間がかかる場合のリスク                    | ●     | ●     | ※1 |
|            | 3  | 資金調達リスク   | 県が資金を確保できないことによる支払の遅延不能のリスク                       | ●     |       |    |
|            |    |           | 選定事業者が必要とする資金を確保できないリスク                           |       |       | ●  |
|            | 4  | 政策リスク     | 政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるリスク               | ●     |       |    |
|            | 5  | 法令変更リスク   | 本事業に直接関係する法令（税制度を除く。）の変更、新設に伴うリスク                 | ●     |       |    |
|            |    |           | 上記以外の法令（税制度を除く。）の変更                               |       |       | ●  |
|            | 6  | 税制変更リスク   | 消費税率の変更、資産保有等に係る税制度変更、新税の設立に伴うリスク                 | ●     |       |    |
|            |    |           | 選定事業者の利益に課せられる税制度の変更（例：法人税率の変更）、新税の設立に伴うリスク       |       |       | ●  |
|            | 7  | 許認可取得リスク  | 県の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク              | ●     |       |    |
|            |    |           | 選定事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク          |       |       | ●  |
|            | 8  | 住民対応リスク   | 本事業を行政サービスとして実施することおよび県からの提示条件（自由提案施設を除く。）に起因するもの | ●     |       |    |
|            |    |           | 上記以外の選定事業者が行う業務に起因するもの                            |       |       | ●  |
|            | 9  | 第三者賠償リスク  | 県の責めに帰すべき事由による第三者への損害によるもの                        | ●     |       |    |
|            |    |           | 選定事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害によるもの                    |       |       | ●  |
|            | 10 | 環境リスク     | 県が行う業務による環境の悪化によるもの                               | ●     |       |    |
|            |    |           | 選定事業者が行う業務による環境の悪化によるもの                           |       |       | ●  |
|            | 11 | 債務不履行リスク  | 県の責に帰すべき事由による債務不履行                                | ●     |       |    |
|            |    |           | 選定事業者の責に帰すべき事由による債務不履行                            |       |       | ●  |
|            | 12 | 不可抗力リスク   | 戦争、暴動、天災等による事業の延期・中止・変更および費用の増加                   | ●     | ●     | ※2 |
|            | 13 | 金利変動リスク   | 基準金利確定日までの金利変動リスク                                 | ●     |       |    |
|            |    |           | 基準金利確定日以降の金利変動リスク                                 |       |       | ●  |
|            | 14 | 要求水準未達リスク | 事業期間中、要求水準を満たせないリスク                               |       | ●     |    |

| 段階 | No.              | リスクの種類      | リスクの内容                                                    | リスク分担 |       | 備考 |
|----|------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-------|-------|----|
|    |                  |             |                                                           | 県     | 選定事業者 |    |
|    | 15               | 要求水準変更リスク   | 要求水準の変更に伴うリスク                                             | ●     |       |    |
|    | 16               | 情報漏洩紛失流出リスク | 県の責に帰すべき事由による重要な情報が漏洩紛失するリスク                              | ●     |       |    |
|    |                  |             | 選定事業者の責に帰すべき事由による重要な情報が漏洩紛失するリスク                          |       | ●     |    |
|    | 17               | 法令違反リスク     | 県の責に帰すべき事由により法令違反を犯したことによるリスク                             | ●     |       |    |
|    |                  |             | 選定事業者の責に帰すべき事由により法令違反を犯したリスク                              |       | ●     |    |
|    | 18               | 虚偽報告隠匿リスク   | 重大な虚偽報告もしくは情報の隠匿が発生するリスク                                  |       | ●     |    |
|    | 19               | 地盤沈下リスク     | 県の責に帰すべき事由による地盤の沈下に伴う建設工事費の増大                             | ●     |       |    |
|    |                  |             | 選定事業者の責に帰すべき事由による地盤の沈下に伴う建設工事費の増大                         |       | ●     |    |
|    | 20               | 用地未確保リスク    | 事業期間中、県が事業用地を確保できないリスク                                    | ●     |       |    |
|    | 調査設計・建設段階におけるリスク |             |                                                           |       |       |    |
|    | 21               | 用地の瑕疵リスク    | 県が提示した資料等により通常予測可能な用地の瑕疵に関するリスク                           |       | ●     |    |
|    |                  |             | 上記以外の予測できない用地の瑕疵に関するリスク                                   | ●     |       |    |
|    | 22               | 測量・調査リスク    | 県が提示した測量・調査資料に誤りがあったことに起因するリスク                            | ●     |       |    |
|    |                  |             | 上記以外の測量調査に起因するリスク                                         |       | ●     |    |
|    | 23               | 設計リスク       | 県の指示による設計変更、設計の不備によるリスク                                   | ●     |       |    |
|    |                  |             | 上記以外による設計リスク                                              |       | ●     |    |
|    | 24               | 工事監理リスク     | 工事監理の不備による事業の中断遅延や必要となる費用の超過等                             |       | ●     |    |
|    | 25               | 工事費増大リスク    | 県の指示による工事費の増大                                             | ●     |       |    |
|    |                  |             | 上記以外の工事費の増大                                               |       | ●     |    |
|    | 26               | 工事遅延リスク     | 県の責に帰すべき事由による工事遅延に伴うリスク                                   | ●     |       |    |
|    |                  |             | 事業者の責に帰すべき事由による工事遅延に伴うリスク                                 |       | ●     |    |
|    | 27               | 物価変動リスク     | 調査設計・建設期間中の物価変動に関するリスク                                    | ●     | ●     | ※3 |
|    | 28               | 引渡し前損害リスク   | 工事目的物の引渡し前に工事目的物、工事材料または建設機械器具について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害 |       | ●     |    |
|    | 維持管理・運営段階におけるリスク |             |                                                           |       |       |    |
|    | 29               | 支払遅延不能リスク   | 県の責に帰すべき事由による対価の支払いの遅延、不能のリスク                             | ●     |       |    |
|    | 30               | 委託先経営破たんリスク | 業務委託先の経営破たんに伴うリスク                                         |       | ●     |    |
|    | 31               | 委託先変更リスク    | 業務委託先の変更に伴うリスク                                            |       | ●     |    |

| 段階            | No | リスクの種類         | リスクの内容                                               | リスク分担 |       | 備考 |
|---------------|----|----------------|------------------------------------------------------|-------|-------|----|
|               |    |                |                                                      | 県     | 選定事業者 |    |
|               | 32 | 施設の瑕疵リスク       | 事業契約に規定する瑕疵担保期間中に見つかった施設の瑕疵に関するリスク                   |       | ●     |    |
|               |    |                | 事業契約に規定する瑕疵担保期間後に見つかった施設の瑕疵に関するリスク                   | ●     |       |    |
|               | 33 | 施設設備機器劣化リスク    | 選定事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理、業務を怠ったこと等）による施設設備機器の劣化に関するリスク |       | ●     |    |
|               |    |                | 上記以外の事由による施設の劣化に関するリスク                               | ●     |       |    |
|               | 34 | 維持管理・運営費の変動リスク | 県の事由による事業内容等の変更等による維持管理・運営費の変動リスク                    | ●     |       |    |
|               |    |                | 上記以外の事由による（物価変動を除く）維持管理・運営費の変動リスク                    |       | ●     |    |
|               | 35 | 施設損傷リスク        | 県の事由による事故・火災等による施設損傷に関するリスク                          | ●     |       |    |
|               |    |                | 選定事業者の事由による事故・火災等による施設損傷に関するリスク                      |       | ●     |    |
|               | 36 | 需要変動リスク        | 県の事由による事業内容の変更等に伴う需要変動についての維持管理・運営費の変動リスク            | ●     |       |    |
|               |    |                | 上記以外の事由に関する変動リスク                                     |       | ●     |    |
|               | 37 | 人材確保リスク        | 業務に必要とされる人材が確保できないリスク                                |       | ●     |    |
|               | 38 | 物価変動リスク        | 維持管理・運営期間中の物価変動に関するリスク                               | ●     | ●     | ※4 |
|               | 39 | 什器・備品管理リスク     | 維持管理・運営業務に関する什器・備品等の破損・紛失・盗難のリスク                     |       | ●     |    |
|               | 40 | 備品更新リスク        | 維持管理・運営業務に関する什器・備品等の破損・紛失・盗難のリスク                     |       | ●     |    |
|               | 41 | 修繕リスク          | 経年劣化により必要となる修繕のリスク                                   |       | ●     |    |
|               | 42 | 光熱水費の変動リスク     | 自由提案事業で使用する光熱水費の変動リスク                                |       | ●     |    |
|               |    |                | 上記以外の光熱水費の変動リスク（物価変動を除く）                             | ●     | ●     | ※5 |
|               | 43 | 利用者トラブルリスク     | 利用者からの苦情（県の施策・方針に関するものを除く。）、利用者間のトラブル等               |       | ●     |    |
|               | 44 | 自主事業実施リスク      | 自主事業の実施に伴うもの                                         |       | ●     |    |
| 事業終了段階におけるリスク |    |                |                                                      |       |       |    |
|               | 45 | 事業終了時手続リスク     | 事業終了に伴う諸費用（施設移管手続き・SPCの清算手続きに伴う費用等）                  |       | ●     |    |

※1 契約が締結できないまたは契約手続きに時間がかかる場合、本事業に要した県および選定事業者の費用等は県および選定事業者各々の負担とする。

※2 一定の金額以下は選定事業者負担、それを超える場合は県負担とする予定である。

※3 一定範囲を超える物価変動については、見直すことも含め検討している。

※4 一定範囲を超える物価変動については、見直すことも含め検討している。

※5 光熱水の使用量の増減については、見直すことも含め検討している。

## 新県立体育館整備事業に係る業務要求水準書（案）の概要

### 1. 総則

#### ●本書の位置付け

- ・本業務要求水準書（以下、「本書」という。）は、県が、「新県立体育館整備事業」（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「選定事業者」という。）の募集・選定に当たり、本事業において県が要求する施設整備水準およびサービス水準（以下、「要求水準」という。）を示し、募集に参加する入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。
- ・入札参加者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。

#### ●遵守すべき法令等

- ・都市計画法、消防法、建築基準法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）、宅地造成等規制法、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例、滋賀県環境基本条例、公共建築工事標準仕様書、淡海ユニバーサルデザイン行動指針 等

#### ●県および関係機関との調整

- ・県は、県、競技団体、大学をはじめとする周辺機関等の新県立体育館（以下、「本施設」という。）に関係する機関で構成する関係者協議会を設置し、本施設の維持管理・運営内容等に関する意見交換等を行っていく予定である。
- ・選定事業者は、関係者協議会において、県・関係機関と情報交換、意見交換を行い、その結果を、可能な範囲で維持管理・運営内容等に反映させること。

### 2. 施設整備に関する要求水準

#### （1）総則

##### ①施設整備方針

選定事業者は、平成 29 年 3 月に策定した新県立体育館施設整備基本計画に基づき、本施設を整備すること。

#### （新県立体育館施設整備基本計画より）

##### ●スポーツ・健康づくり拠点整備の基本コンセプト

- ・すべての県民がスポーツに参画し健康づくりに取り組むとともに、さまざまな交流や連携を通じて、元気で豊かな生活と滋賀を創造する県域の拠点を目指す。

## ●基本方針

- ・「新しい滋賀の魅力をつくる文化・スポーツ戦略」推進の拠点にふさわしい、県民のスポーツ・健康づくり、文化活動の中核施設
- ・2024年開催の第79回国民体育大会・第24回全国障害者スポーツ大会を見据え、全国規模の大会を開催するにふさわしい施設
- ・すべての人が安全に安心してスポーツや文化の「する」「みる」「支える」に参画することができる、ユニバーサルデザインの考え方に基づく、誰もが使いやすい施設

## ●目指す姿

- ア 競技スポーツだけでなく、生涯スポーツや健康づくりの拠点
  - ・国体・全国障害者スポーツ大会など全国規模の大会を開催するにふさわしい施設
  - ・滋賀のスポーツのレガシーを継承する、次世代に夢と希望を与えられる施設
  - ・気軽に運動を行うことができる施設
  - ・県民がスポーツに親しむことができる場
  - ・周辺施設等との連携により県民の健康づくりに貢献する施設
- イ 大学をはじめとする周辺施設・機関と連携した全県への機能発揮
  - ・大学をはじめとする周辺施設等との効果的な連携を行う施設
- ウ すべての人に利用しやすく、交流できる場の創出
  - ・すべての人々が安全で利用しやすいユニバーサルデザインに配慮した施設
  - ・気軽に運動を行うことができる施設
  - ・レストランなど多くの人が利用する施設の設置
- エ 多機能、多目的な利用への対応
  - ・手軽な運動や防災拠点など多目的に活用できる施設
  - ・医科学的な要素を含め、効果的なトレーニングを実施できる施設
  - ・コンベンション会場やスポーツ興行の利用を想定した快適で使いやすい施設
  - ・柔軟で多様な利用ができる施設
- オ 緑豊かな環境の活用
  - ・景観に配慮した施設
- カ 整備・運営への民間活力の導入
  - ・民間活力による効率的、効果的な施設整備
  - ・コンベンションなど大規模なイベント利用のしやすさを追求した施設

## ②施設整備に係る基本要件

### ●事業用地の概要

- ・本施設の事業用地の主な概要は、次のとおり。
  - 所在地：滋賀県大津市上田上中野町地先（びわこ文化公園都市内）
  - 敷地面積：約11haおよび新設する東側アクセス道路
  - 土地所有者：滋賀県

### ●事業用地の概況

- ・本施設の事業用地は、県が造成を行う予定である。

### ③施設整備の概要

#### ●施設構成の概要

- ・本施設の延床面積は14,000㎡程度とする。
- ・基本的な施設構成は次のとおり。

| 区分                        | 概要                                                                                                                                    |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| メインアリーナ                   | 面積 2,760 ㎡ (69m×40m) 以上<br>高さ 14m 以上<br>総観客席数 5,000 席以上<br>(1階観客席 2,500 席以上<br>: 電動式の壁収納型可動席 1,600 席以上+椅子による仮設席)<br>(2階観客席 2,500 席以上) |
| サブアリーナ                    | 面積 1,161 ㎡ (27m×43m) 以上<br>高さ 12m 以上<br>観客席 200 席以上                                                                                   |
| スポーツ活動諸室                  | 多目的室、トレーニング室、スポーツ・体力測定室                                                                                                               |
| その他諸室                     | 事務室(施設管理室)、応接室(来賓室)、医務室、放送・音響・調光室、キッズルーム・授乳室、競技団体交流室、レストラン・カフェ等                                                                       |
| 共用部を含む上記面積の合計: 14,000 ㎡程度 |                                                                                                                                       |
| 駐車場                       | ・駐車場: 常設駐車場・臨時駐車場合わせて 900 台以上<br>・駐輪場: 200 台以上                                                                                        |
| 多目的広場                     | ・気軽に運動やトレーニングができ、多様なイベントへの対応、防災面でも活用できる多目的広場。<br>・イベント開催時は臨時駐車場としても利用。                                                                |

#### ●自由提案施設

- ・選定事業者の自由提案により整備する施設

## (2) 施設計画に関する要求水準

### ①計画全般

- ・社会性に関する基本的要件(地域性、景観)

- 県内企業の参画を積極的に図るなど、県内経済の活性化に資すること。
- 県内産の木材を積極的に使用すること。
- 地域の賑わいを創出するなど、地域振興に配慮すること。等

- ・環境保全性に関する基本的要件(環境負荷低減性、長寿命、周辺環境保全性 等)
- ・防災性に関する基本的要件(地震対策、火災対策、風・雪・落雷対策 等)

- スポーツ施設として十分な耐震性を確保し、利用者の安全を確保すること。
- 避難所や広域陸上輸送拠点への位置付けを想定していることに配慮した計画とすること。等

- ・防犯・安全性に関する基本的要件(防犯性、利用者に対する安全性)

- ・機能性に関する基本的要件（利便性、ユニバーサルデザイン、音・光・熱・空気・衛生環境、振動、情報化対応性）

- 高齢者や子ども、障害者、外国人等をはじめ誰もが特段の不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- 見やすくわかりやすい案内サイン、視覚障害者用の誘導表示や点字・音声案内、非常用警報装置等を適切に計画すること。等

- ・経済・保全性に関する基本的要件（耐久性、フレキシビリティ、保守の作業性）

## ②建築計画

- ・全体計画

- 災害時に避難民を収容する可能性があることに配慮した計画とすること。
- 県内産品を積極的に活用すること。等

- ・意匠計画

- 周辺からの見え方や景観に配慮した外観および素材、色調等のデザインとすること。
- 建物形態や外部仕上げ等については、開業後の維持管理業務についても十分配慮し、保全・清掃が容易となる施設とすること。等

## ③構造計画

- ・耐震安全性

- 耐震安全性を確保するため、自重、積載荷重、地震荷重、風荷重、積雪荷重、その他の荷重に対して、構造耐力上、十分に安全な計画とすること。等

- ・耐久性能

- 建築工事標準仕様書／同解説 J A S S 5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会）に定める標準を採用する。これに基づき、コンクリートの耐久設計基準強度は 24N/mm<sup>2</sup> 以上とすること。等

- ・基礎構造

- 建物や工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造および工法を採用すること。

## ④設備計画

- ・電気設備

- 高効率型器具、省エネルギー型器具（LED照明等）の採用を原則とすること。
- 音響設備は、大規模な大会等、多数の利用者がある場合でも明瞭度に優れた機器一式を設置すること。また、非常災害時の使用も考慮した操作しやすいものとする。
- 本施設の屋上等に 10kw 以上の太陽光発電設備を設置すること。等

- ・機械設備

- 省エネルギー、省資源を考慮した設備とすること。
- 雨水等の再利用を積極的に計画すること。等

## ⑤外構計画

- ・駐車場・駐輪場、多目的広場、維持管理区域内の排水設備・外灯・舗装の整備 等

- 本施設の事業用地内には、常設・臨時合わせて 900 台以上の駐車場を確保すること。
- 駐車台数の上限は選定事業者の提案によるものとするが、運営による利用状況や周辺状況を十分に考慮した計画とすること。また、臨時駐車場（常時は多目的広場）との位置関係、動線に配慮した計画とすること。等

### **(3) 施設整備業務**

#### **①基本事項**

- ・施設の完成を実現できる体制の整備
- ・各企業の能力が十分に発揮できる適切な管理の実施

#### **②事前調査業務**

- ・施設整備に必要な建築準備調査等の実施

#### **③設計業務**

- ・整備対象施設の設計およびその関連業務

#### **④着工前業務**

- ・建設工事の着工前に必要となる各種申請業務、工事計画の策定、建設工事関係書類の作成 等

#### **⑤建設期間中業務**

- ・建設工事、建設関係書類の作成・提出
- ・工事監理、建設に伴う近隣対応・対策等の実施

#### **⑥完工後業務**

- ・完了検査の実施、工事完成図書の作成・提出 等

### **3. 開業準備に関する要求水準**

選定事業者は、供用開始後に円滑に業務を実施できるよう、供用開始日までの間に必要な準備を行うこと。

#### **(1) 開業準備業務**

##### **①開業準備業務計画の作成・提出**

- ・本書および事業提案書をもとにした開業準備業務計画書の作成・提出

##### **②業務報告書の作成・提出**

- ・開業準備業務に関する日報および月報の作成・提出

##### **③予約システム整備業務**

- ・施設予約システムの整備、適切な管理 等

##### **④事前広報・利用受付業務**

- ・事前広報・開業前の利用受付の実施、開館式典および内覧会等の実施

##### **⑤開業準備期間中の維持管理業務**

- ・「4. 維持管理・運営に関する要求水準」に準じた必要な維持管理

### **4. 維持管理・運営に関する要求水準**

維持管理・運営業務の対象は、維持管理区域内に設置されている建築物および設備等とする。

#### **(1) 維持管理業務**

##### **①建築物保守管理業務**

- ・日常（巡視）保守点検業務、定期保守点検業務等の実施

##### **②建築設備保守管理業務**

- ・運転・監視、法定・定期点検等の実施

### ③備品等保守管理業務

- ・ 什器・備品の点検、維持、保守、修繕、更新等の実施

### ④外構施設保守管理業務

- ・ 外構施設の点検、保守、保全等の実施

### ⑤構内除雪業務

- ・ 維持管理区域の除雪等の実施

### ⑥修繕・更新業務

- ・ 本施設が正常に機能するために必要な修繕・更新等の実施

### ⑦環境衛生管理業務

- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づいた環境衛生管理 等

### ⑧清掃業務

- ・ 本施設の環境・衛生の維持 等

### ⑨植栽管理業務

- ・ 植栽の点検、維持、剪定、植え替えの実施 等

### ⑩警備業務

- ・ 業務の対象となる施設全般の保全、適切な防犯・防災警備の実施

## (2) 運営業務

### ①総合管理・運営業務

- ・ 事故発生時・災害発生時の対応、県主催事業等への協力 等

- 選定事業者は、事故の発生の有無について記録し、県に報告しなければならない。利用者に急な病気やけが等が発生した時には、適切に対応するとともに、事故発生時の状況と対応について詳細に記録し、直ちに県に報告を行うこと。
- 選定事業者は、非常時・災害時において事業の継続や早期復旧を可能とするために、あらかじめ県と協議し、事業継続計画（BCP）を策定すること。
- 選定事業者は、国民体育大会・全国障害者スポーツ大会をはじめ、県等が実施する大規模大会・強化練習会等の開催時における施設の運営業務に協力すること。また、災害時の避難所や選挙の投開票所の開設などの特別な事情により施設を利用する必要がある場合には、協力すること。等

### ②利用受付業務（受付、案内、料金収受等）

- ・ 受付等に関する業務、利用料金徴収に関する業務等の実施

### ③大学をはじめとする周辺機関との連携業務

- ・ 大学をはじめとする周辺機関との連携事業の実施

- 大学をはじめとする周辺機関との連携により、本施設において、県民のスポーツ・健康づくりの推進に向けて、以下の取組を行うこと。
  - アスリート分野の教室等の開催
    - ・ 幅広い年代・レベルのアスリートを対象として、トレーニング、栄養管理など、それぞれの関心やニーズに応じた教室等を月1回以上開催すること。
  - 健康づくり分野の教室等の開催
    - ・ 健康づくり・身体づくりを志す幅広い年代の者に対して、運動機能の維持・向上、

食育など、それぞれの関心やニーズに応じた教室等を月1回以上開催すること。

●障害者スポーツ分野の教室等の開催

- ・障害者スポーツに関心のある者に対して、障害者スポーツの普及や競技力向上に向けた教室等を年1回以上開催すること。

④トレーニング室・体力測定室運営業務

- ・利用者への施設・器具等の適切な使用方法等の指導

⑤広報・情報発信業務

- ・ホームページの開設、スポーツ活動の関連情報の収集と提供 等

⑥駐車場・駐輪場管理運営業務

- ・混雑の緩和、安全の確保に向けた対応 等

⑦利便施設運営業務

- ・利便施設（レストラン・カフェ等、自動販売機）の運営

⑧自由提案事業（ネーミングライツを含む）

- ・自らが企画する自由提案事業の実施

- 自由提案事業は、選定事業者が独立採算で実施する事業であり、本事業の事業目的と合致し、利用促進や利用者の健康保持増進向上等に寄与するもので、県の財政負担の軽減にも寄与するとともに、本事業の事業計画に過度の影響を与えないものとする。  
（例：スポーツ教室の開催、ランニングコースの設置）
- 選定事業者がスポンサーとなり、または選定事業者がスポンサー企業を募るなどしてネーミングライツを使用し、施設の愛称を提案することができる。等

⑨事業期間終了時の引継業務

5. 経営管理に関する要求水準

(1) 選定事業者に求められる基本的事項

①選定事業者に求められる基本的事項

- ・県内において、会社法に定める株式会社として設立
- ・定款において、本事業の実施のみを事業目的とすることを規定 等

②事業の実施体制に関する事項

- ・能力および経験を有する企業による当該業務の実施
- ・各業務における明確な実施責任と適切なリスク分担
- ・各業務の効率的かつ効果的な遂行 等

③選定事業者の財務に関する事項

- ・健全な財務状況を保持するための明確な財務管理の方針および方策
- ・本事業の実施に必要な資金の確保
- ・明確な収支の見通し 等

(2) 選定事業者の経営等に関する報告

- ・選定事業者は、次に掲げるとおり、選定事業者の経営等に係る書類を提出すること。

- 定款（写）、株主名簿（写）、実施体制図、選定事業者が締結する契約または覚書等、株主総会・取締役会の資料および議事録、計算書類等