

糸 満 市

西崎エリア施設 魅力向上事業

要 求 水 準 書

～スポーツ×遊び×憩いの循環・つながり～
西崎運動公園等の魅力向上に向けた管理・運営の在り方

令和 8 年 7 月

令和 8 年 9 月変更

糸 満 市

目 次

- 第1章 総則
 - 1. 本書の目的と位置づけ
 - 2. 基本方針
 - 3. 対象施設の概要
 - 4. 要求水準の構成
- 第2章 指定管理業務に係る共通要求水準
 - 1. 管理・運営の基本方針
 - 2. 対象施設
 - 3. 関係法令等
 - 4. 業務の範囲
 - 5. 利用料金収入
 - 6. 自主事業
 - 7. 職員の配置
 - 8. 利用者ニーズ及び満足度の把握
 - 9. 事業計画書及び事業報告書等の作成・提出
 - 10. モニタリング・評価
 - 11. 施設管理の共通業務
- 第3章 指定管理業務に係る施設別要求水準（公園）
 - 1. 管理区域
 - 2. 開園時間
 - 3. 維持管理の要求水準
- 第4章 指定管理業務における施設別要求水準（体育施設）
 - 1. 管理区域
 - 2. 開館時間・休館日
 - 3. 維持管理の要求水準
- 第5章 西崎研修センターの要求水準
 - 1. 機能の要求水準
 - 2. 改修の要求水準
 - 3. 運営・維持管理機能の要求水準
 - 4. 投資・収支計画
 - 5. 事業継続性

第1章 総則

1. 本書の目的と位置づけ

本要求水準書は、糸満市（以下「市」という。）が実施する「西崎エリア施設魅力向上事業」（以下「本事業」という。）の公募において、応募者を対象に公表する「公募等設置指針及び指定管理者募集要項」と一体のものである。また、本事業における指定管理業務及び西崎研修センターの改修・管理運営業務について、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に行うにあたり、具体的な指針となるものである。

2. 基本方針

本事業では、事業者のノウハウやアイデアを最大限活かし、P-PFI 事業における収益施設の有効活用による魅力向上や新たな公園サービスの提供、収益確保等による財政負担の低減等が可能な事業手法により質の高いサービスを持続的に提供できる管理運営を実現する。

3. 対象施設の概要

本事業の対象施設は以下のとおりとする。

施設名	事業手法	事業期間
西崎運動公園	指定管理者制度+パーク PFI	15 年～20 年
西崎親水公園	指定管理者制度+パーク PFI	15 年～20 年
西崎パークゴルフ場	指定管理者制度	15 年～20 年
基幹公園を除く都市公園・体育施設・その他の公園	指定管理者制度	15 年～20 年
西崎研修センター 【任意】 （現在休館中）	企画提案方式	協議確定後 （20 年程度を想定）

4. 要求水準の構成

本書の要求水準は指定管理者制度に基づく公園施設の管理運営基準と、企画提案方式による西崎研修センターの改修及び運営・維持管理に求められる要求水準にて構成される。

（1）指定管理者業務に係る要求水準

① 共通要求水準

本事業に係る公園施設の指定管理業務において、共有して遵守すべき基本的事項（第2章）

② 施設別要求水準

対象施設の特性、規模、付帯設備等に応じ、個別具体的に適用される基準（第3章～第4章）

（2）西崎研修センターに係る要求水準

① 機能の要求水準

施設の設置目的を安定的かつ効果的に達成するために必要となる施設が備えるべき性能及び仕様に関する事項。

② 改修の要求水準

施設の供用再開に向けた設計及び改修工事の実施にあたり、構造の安全性、ハードウェアの整備において事業者が確保すべき性能に関する事項。

③ 運営・維持管理の要求水準

本施設の適切な運営並びに建物及び各種設備の良好な機能及び状態を維持するために、事業者が実施すべき日常の管理運営、保守点検、清掃及び公衆衛生の確保等に関する事項。

④ 収支計画の要求水準

本事業の実施に要する資金調達、初期投資（改修費等）、年度別収支計画の算定根拠並びに事業全体の財政的健全性を確保するための基準に関する事項。

⑤ 事業継続性の要求水準

長期にわたる事業期間において、財務健全性の維持に関する基準、並びに事業中断リスク等に備え、事業を継続させるための事業継続担保措置に関する事項。

第2章 指定管理業務に係る共通要求水準

1. 管理・運営の基本方針

指定管理者は、以下の基本方針に従い、公園等の一体的・効率的な管理・運営を行うこと。

- ・施設の設置目的（市民のスポーツ振興・健康増進・地域経済の活性化）を常に念頭に置くこと。
- ・利用者の安全・安心を最優先に、適切な施設管理を行うこと。
- ・市民が平等かつ公平に施設を利用できる環境を維持すること。
- ・民間事業者の創意工夫を最大限発揮し、施設の魅力向上に積極的に取り組むこと。
- ・収益の一部を施設整備に還元し、施設の質の継続的向上を図ること。
- ・市・関係機関との緊密な連携のもと、地域全体の魅力向上に貢献すること。

2. 対象施設

本事業における指定管理事業の対象施設は、以下のとおりとする。

【基幹公園】

施設名	種別	所在地	開設年月日	面積（㎡）
西崎運動公園	運動	糸満市西崎町3丁目1番	H 9. 4. 1	150,000
西崎総合体育館	-	糸満市西崎町3丁目1番	S61. 3. 20	4,100
西崎球場	-	糸満市西崎町3丁目1番	S59. 3. 20	21,300
西崎陸上競技場	-	糸満市西崎町3丁目1番	H 3. 9. 30	29,100
西崎多目的広場	-	糸満市西崎町3丁目1番	S63. 3. 31	12,700
西崎庭球場	-	糸満市西崎町3丁目1番	H 6. 3. 31	4,370
屋内プール	-	糸満市西崎町3丁目1番	H 9. 3. 21	2,000
レクリエーションプール	-	糸満市西崎町3丁目1番	H 9. 3. 21	4,000
屋内運動場	-	糸満市西崎町3丁目1番	R 7. 4. 19	3,000
投球練習場	-	糸満市西崎町3丁目1番	R 8. 1. 20	700
西崎親水公園	都緑	糸満市西崎町3丁目～5丁目	H 9. 4. 1	106,617
西崎パークゴルフ場	-	糸満市西崎町5丁目7番	H29. 11. 8	18,000

【糸満市西崎パークゴルフ場】

所在地	糸満市西崎町5丁目7 ※西崎親水公園9工区内
施設面積	18,000 ㎡
供用開始	平成29年
主要施設	パークゴルフ場（18ホール）・距離 L=922m パー66 管理棟1棟、トイレ1棟、東屋1棟、修景池1箇所
コンセプト	西崎パークゴルフ場は、子供からお年寄りまで誰もが気軽にプレーできる3世代スポーツ施設として、既存の都市緑地公園（西崎親水公園9工区）に整備された。

【都市公園】

施設名	種別	所在地	開設年月日	面積 (㎡)
南浜公園	総合	糸満市潮崎町 4 丁目 29 番 他	H29. 3. 27	165, 254
西崎近隣公園	近隣	糸満市西崎町 6 丁目 522 番	H 3. 4. 1	20, 000
みなと公園	〃	糸満市西崎町 4 丁目 14 番	S63. 3. 25	15, 646
南近隣公園	〃	糸満市字糸満 1543 番 1 他	H29. 3. 27	20, 000
真壁公園	〃	糸満市字真壁 1034 番 1	H10. 4. 1	30, 000
ロンドン杜公園	〃	糸満市字真栄里 1452 番	H15. 10. 1	83, 800
山巔毛公園	〃	糸満市字糸満 620 番	H17. 3. 31	8, 320
河尻児童公園	街区	糸満市字兼城 614 番	S56. 3. 31	2, 161
すみれ児童公園	〃	糸満市西崎町 3 丁目 510 番 261	H 1. 3. 31	2, 500
真壁児童公園	〃	糸満市字真壁 504 番	H 4. 4. 1	2, 670
阿波根児童公園	〃	糸満市字阿波根 30 番 1	S61. 4. 1	1, 217
与座児童公園	〃	糸満市字与座 412 番 103	H 2. 3. 31	816
武富児童公園	〃	糸満市字武富 122 番 1	H 3. 4. 1	2, 052
ひまわり児童公園	〃	糸満市西崎町 2 丁目 307 番	H 5. 4. 1	2, 534
みなみ児童公園	〃	糸満市字糸満 2002 番 5	H 5. 4. 1	3, 059
さくら児童公園	〃	糸満市西崎町 3 丁目 441 番	H 6. 4. 1	1, 998
かなな児童公園	〃	糸満市西崎町 1 丁目 49 番	H 6. 4. 1	1, 997
でいご児童公園	〃	糸満市西川町 2282 番	H 7. 4. 1	2, 003
こすもす児童公園	〃	糸満市西崎町 1 丁目 232 番	H 8. 4. 1	1, 997
真安良児童公園	〃	糸満市字糸満 1410 番	H13. 4. 1	3, 400
北波平武富公園	〃	糸満市字北波平 122 番 1	H29. 3. 27	13, 199
喜屋武公園	〃	糸満市字喜屋武 579 番 1	H17. 4. 1	9, 500
町端公園	〃	糸満市字糸満 2058 番 3 他	H29. 7. 8	2, 998

【体育施設（糸満市都市公園条例第 7 条に掲げる有料公園施設）】

施設名	所在地	開設年月日	面積 (㎡)
近隣公園庭球場	糸満市西崎町 2 丁目 522 番	H 3. 4. 1	666
みなと公園庭球場	糸満市西崎町 4 丁目 14 番	S63. 3. 25	1, 585
南浜公園多目的広場	糸満市潮崎町 1 丁目 2 番	H15. 3. 31	10, 600
南浜公園市民広場	糸満市潮崎町 1 丁目 1 番 2	H18. 3. 31	5, 300
南浜公園ゲートボール場	〃	H18. 3. 31	7, 500

【その他公園施設】

施設名	所在地	面積 (㎡)
パークタウン阿波根公園	糸満市字阿波根 1406 番 104	2, 163
兼城ハイツ公園	糸満市字兼城 764 番 7	1, 340
さつきの城公園	糸満市字大度 255 番 87	2, 595
新垣公園	糸満市字新垣 118 番	1, 390
潮平西原公園	糸満市字潮平 711 番 9	608
西崎緑地	糸満市西崎町 3 丁目～6 丁目	22, 900
潮崎公園	糸満市潮崎町 4 丁目 1 番 11	2, 683
潮崎緑地、緑道	糸満市潮崎町 1 丁目～4 丁目	13, 757
武富ハイツ公園 2 箇所	糸満市字武富 595 番 65、231 番、232 番、233 番	2, 224

山城公園	糸満市字山城 300 番	2,759
新屋敷公園	糸満市字糸満 1452 番	2,200
高嶺間切番所跡公園	糸満市字大里 144 番	961
マーチンジョーヌカー広場	糸満市字糸満 415 番 1	66
みどりの遊歩道	糸満市西崎町（北・西）護岸	30,000
ガタ原さんかく〜公園	糸満市字真栄里 2037 番 1 他	2,500

3. 関係法令等

- ア 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- イ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ウ 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）、都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）、都市公園法施行規則（昭和 31 年建設省令第 30 号）
- エ 糸満市都市公園条例（平成 17 年糸満市条例第 28 号）、糸満市都市公園条例施行規則（平成 17 年糸満市規則第 10 号）
- オ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- カ 施設維持、設備保守点検に関する法令（水道法（昭和 32 年法律第 177 号）、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）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等）
- キ 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ク 糸満市情報公開条例（平成 15 年糸満市条例第 1 号）、糸満市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年条例第 5 号）
- ケ その他関連法令等

4. 業務の範囲

指定管理者が行う業務内容は、以下のとおりとする。

（１）施設別業務一覧（◎：実施、△：提案による、－：対象外）

業務内容	西崎運動公園	西崎親水公園	西崎パークゴルフ場	その他の公園
利用許可申請の受付、利用許可書の交付及び利用料の徴収	◎	◎	◎	◎
施設の維持管理及び運営	◎	◎	◎	◎
設備、備品及び遊具等の管理保全	◎	◎	◎	◎
清掃、除草及び樹木の維持管理	◎	◎	◎	◎
防犯、災害時対応	◎	◎	◎	◎
施設使用の指導	◎	◎	◎	◎
駐車場管理（有料化を含む）	◎	◎/△	△	－
自主事業の実施	△	△	△	△

5. 利用料金収入

地方自治法第 244 条の 2 第 9 項に基づく利用料金制を採用し、施設利用者から徴収した利用料金は、糸満市都市公園条例第 23 条第 5 項の規定により指定管理者の収入とする。

指定管理者は、利用料金について、糸満市都市公園条例第 23 条第 2 項で定める金額の範囲内において設定することができるが、あらかじめ当該利用料金の額については、市長の承諾を受けなければならない。

6. 自主事業

指定管理者は、自らが企画し、自らの財源をもって自主事業を実施することが認められる。応募者は、施設の設置目的を損なわない範囲で、以下のような自主事業を積極的に展開すること。スポーツ教室・クリニック・体験プログラムの企画・実施（各種スポーツ・年代別）

- ・ 飲食・売店サービスの提供（公園利用者の利便性向上）
- ・ 広告・スポンサーシップの開拓（施設の財政的自立に向けた取組み）
- ・ デジタルを活用した情報発信（SNS・HP・動画配信等）
- ・ 施設・周辺自然環境（海岸・遊歩道等）を連携させた体験コンテンツの開発

また、指定管理者が自主事業として自動販売機を設置する場合、都市公園法、糸満市都市公園条例等に基づき、市に公園施設の設置許可を受け、使用料を納付するものとする。

7. 職員の配置

- ① 指定管理業務の総括責任者を 1 名配置すること。
- ② 管理事務所窓口には、常勤の職員を配置するとともに、適切な人員配置を行うこと。
- ③ 施設の受付利用案内を行う職員を常時配置すること。
- ④ その他防火管理者、危険物取扱責任者、運動器具・設備等取扱指導できる者等本施設の管理運営に支障のないよう組織及び人員体制を確保すること。
- ⑤ 職員の雇用形態、勤務形態等は本施設の管理運営に支障がないよう定めること。
- ⑥ 職員に対して、本施設の管理運営に必要な研修等を実施すること。

8. 利用者ニーズ及び満足度の把握

指定管理者は本公園の管理運営を行うに当たり、事業計画等に反映するため、次に示す利用者ニーズ及び満足度の把握を実施するものとする。また、適宜自己評価を行ったうえで年間事業報告書への記載及びホームページへの掲載など結果を公表するものとする。

（１） 公園に関する利用者ニーズ及び満足度の把握

指定管理者は、公園利用者を対象に、利用者数調査（月 2 回以上）、提供するサービスの評価に関するアンケート（年 1 回以上）、連絡会議（年 2 回程度）等を実施すること。利用者数調査及びアンケートについては、配布、回収、集計及び分析を行うこと。

（２） 各体育施設に関する利用者ニーズ及び満足度の把握

指定管理者は、各体育施設利用者を対象に、提供するサービスの評価に関するアンケート（年 1 回以上）、各体育施設の管理運営について連絡会議（年 2 回程度）等を実施すること。アンケートについては配布、回収、集計及び分析を行うこと。

9. 事業計画書及び事業報告書等の作成・提出

指定管理者は、各年度において次のとおり事業計画書を作成し、期限内に市へ提出しなければならない。

(1) 事業計画書

記載事項は次のとおりとする。なお、詳細については、市と指定管理者の協議により定める。

- ・管理運営体制
- ・指定管理業務に係る施設運営計画（事業計画書、収支予算書）
- ・自主事業等運営計画（事業計画書、収支予算書）
- ・前年度からの変更事項一覧
- ・その他市から指示された事項等

(2) 事業報告書の作成・提出

指定管理者は、各年度において次のとおり事業報告書を作成し、期限内に市へ提出しなければならない。

① 月次事業報告書

- ア 月次事業報告書は、毎月終了後 15 日以内に作成し、提出すること。
- イ 各月の作業実施記録等を整備しておくこと。

② 年次事業報告書

- ア 年次事業報告書は、毎年度事業終了後 60 日以内に作成し、提出すること。
- イ 年度途中において、指定管理者の指定を取り消された場合は、その取り消された日から起算して 60 日以内に当該年度の当該日までの間に係る事業報告書を作成し、提出すること。

(3) 事業報告書の記載内容

① 月次事業報告書

記載事項は次のとおりとする。なお、詳細については、市と指定管理者の協議により定める。

- ・指定管理業務実施状況
- ・収支状況
- ・利用者数等の施設利用状況
- ・利用料金等の収入実績
- ・自主事業の実施状況
- ・利用者からの苦情と対応状況
- ・その他市から指示された事項等

② 年次事業報告書

記載事項は次のとおりとする。なお、詳細については、市と指定管理者の協議により定める。

- ・指定管理業務実施状況
- ・収支状況（利用料金、自主事業及び管理経費の支払明細を含む。）
- ・正味財産増減計算
- ・貸借対照表
- ・財産目録
- ・事業報告
- ・使用拒否の件数及び理由

- ・利用者数等の施設利用状況
- ・利用許可状況
- ・サービスの向上を図った事項と成果
- ・課題分析と自己評価
- ・その他市から指示された事項等

10. モニタリング・評価

事業のモニタリング・評価は、指定管理者による管理運営が適正かつ確実に実施されていることを確認・評価するとともに、管理運営上の問題点や課題を日常的、継続的に把握し、業務やサービスの改善につなげることを目的に実施する。

（１） 指定管理者自らが行うモニタリング・評価

指定管理者は、毎年度自らモニタリング・評価を行うものとする。また、その結果等を翌年度の年間事業計画書の作成に生かし、課題解決やサービス向上に努めるものとする。

（２） 市が行うモニタリング・評価

市は、指定管理者から年間事業報告書の提出があった際には、基本協定書及び指定管理者によるモニタリング・評価結果を踏まえ、下表【評価項目（案）】に掲げる評価項目について、モニタリング・評価を行うものとする。その結果を踏まえ、市は指定管理者に業務の改善を指示できるものとする。

また、市は、指定管理者による管理運営状況を把握するため必要があると認めるときは、随時、実地調査し、必要な報告又は帳簿、書類等の提出を求めることができる。なお、評価項目における評価基準は、別添「モニタリング・評価シート（案）」のとおり。

【評価項目（案）】

大項目	中項目
1 管理体制	(1) 人員体制 (2) 研修 (3) 個人情報保護 (4) 文書管理 (5) 再委託 (6) 経理事務 (7) 緊急時対応 (8) 報告書等 (9) 保険
2 管理運営内容	(1) 基本事項 (2) 維持管理状況 (3) 使用料実績 (4) 自主事業実績 (5) 経費縮減 (6) 環境配慮
3 利用者満足度	(1) 利用者対応 (2) 利用者サービス
4 サービス提供の継続性及び安定性	(1) 施設の管理運営に係る経営状況 (2) 指定管理者の財務状況
5 地域貢献活動	(1) 地域雇用数 (2) 地元企業・周辺コミュニティとの連携

（３） 市及び指定管理者が協働して行うモニタリング・評価

指定管理者制度導入施設の管理運営に当たっては、市及び指定管理者は、定期的に相互のコミュニケーションを図るとともに、管理運営上の問題を解決する場として連絡会議等を設置するなど、日頃から情報共有や意見交換を行える仕組みを整えるものとする。

（４） ５年ごとの中間評価

指定管理者による管理運営が適正かつ確実に実施されているかどうかについて、市は、５年ごとに上記【評価項目（案）】をもとにして中間評価を行うものとする。

中間評価は、サービス水準の維持向上や安定的な管理運営につなげるための助言を行うほか、問題点や課題があると判断した場合には、それらを指摘し、改善を図るための助言を行うものとする。

中間評価の基準（案）は以下のとおり。

【中間評価基準（案）】

評価	判定基準	市の対応
S（優良）	目標値を 120%以上達成	現状維持・優遇措置の検討
A（良好）	目標値を 100%以上 120%未満達成	現状維持
B（概ね良好）	目標値の 80%以上 100%未満	改善計画の提出・翌年度確認
C（要改善）	目標値の 60%以上 80%未満	改善勧告・集中的なモニタリング

（５） モニタリング・評価結果の活用

指定管理者は、モニタリング・評価により把握された内容について、業務改善に努め、翌年度以降の事業計画に反映していくものとする。

また、市は、モニタリング・評価の結果に基づき、指定管理者の業務が適正に行われていないと判断した場合には、改善を求める指導又は指示を行うものとする。この場合、指定管理者は速やかに従うものとし、措置した結果を市に報告するものとする。なお、市は、改善に相当の期間を要する、又は改善の範囲が多岐にわたる等の理由により計画的に改善を進める必要があると認められる場合は、改善計画書の提出を求めるものとする。

市は、指定管理者から改善報告を受けたときは、実地調査等により改善状況の確認を行うものとする。

市は、指定管理者が改善指示に従わないとき、その他管理運営を継続することが適当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

（６） 市の立ち入り調査権

市は必要に応じて対象施設に立入調査を実施し、管理・運営状況を確認することができる。事業者は正当な理由なくこれを拒否してはならない。

1 1. 施設管理の共通業務

全ての対象施設における共通業務として、以下の要求水準を満たすこと。

(1) 管理運営の基本原則

業務項目	要求水準
関係法令の遵守	本事業の実施にあたり、地方自治法、都市公園法、その他関係法令、糸満市の条例、規則等を遵守し、適正に業務を遂行すること。
個人情報の保護	業務上知り得た利用者の個人情報については、糸満市個人情報の保護に関する法律施行条例等を遵守し、漏洩、滅失、毀損の防止その他の適切な管理のために必要な措置を講じること。 本事業の終了後、または指定期間満了後においても、同様に厳格な保護措置を維持すること。
公益通報者の保護	公益通報者保護法（平成 16 年法律第 122 号）に基づき、通報者の保護および必要な通報窓口・体制の整備を行うこと。通報を行ったことを理由として、当該労働者に対して不利益な取扱いをしてはならない。
秘密の保持	本事業の履行に関し知り得た秘密を他に漏らし、または自己の利益のために利用してはならない。本事業の終了後、または指定期間満了後も同様とする。
情報公開の推進	市民に対する説明責任を果たすため、糸満市情報公開条例の趣旨に基づき、管理運営に関する情報の公開に協力すること。
区分経理・会計帳簿等の整備	本事業に関する経理（指定管理業務、Park-PFI 等の収益事業、事業者独自の自主事業）は、他の事業と明確に区分して経理処理を行うこと。 会計帳簿および収支を証する書類を適切に整備・保存し、市の求めに応じていつでも閲覧・提出できる体制を整えること。
文章の管理	本事業の実施に伴い作成または収受した文書、図面、電子データ等は、適正に整理・保管し、本事業の終了時または指定期間満了時に市へ円滑に引き渡せるよう維持管理すること。

(2) 利用者サービスと適正な運営

業務項目	要求水準
利用者指導	施設を安全かつ快適に利用してもらうための利用ルール（遵守事項）を定め、利用者へ分かりやすく周知・啓発すること。
平等・公平利用の確保	地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 10 条第 2 項及び第 244 条の規定に留意し、すべての市民が平等かつ公平に施設を利用できる状態を確保すること。
利用調整・予約管理	施設の利用申請の受付、承認、利用調整について、迅速かつ公平に処理できる体制（システム等）を構築すること。 スポーツ大会、キャンプ、または大規模イベント等の開催に係る利用調整にあたっては、年間スケジュールの策定等を通じて計画的かつ優先的な予約調整（先行予約枠等の設定）を可能とする仕組みを構築すること。 上記の優先調整を行うにあたっては、特定の団体による過度な占有を排除し、一般の市民利用や日常的なコミュニティ活動の機会が不当に損なわれないよう、優先枠の上限設定や事前公開など、透明性と公平性を確保した利用調整ルールをあらかじめ市と協議の上、定めること。

許可業務	糸満市都市公園条例第 3 条に基づく行為の制限に係る許可申請の受付、審査、および許可書の交付等の業務を、適正かつ迅速に行うこと。
	サービスの向上や利用者の増加に繋がる利用料金を設定すること。
利用料金設定	利用料金の徴収方法、減免手続、返還等の規定について整備すること。なお、指定管理料の上限の設定にあたっては、利用料金の減免減収分を見込んで算定しており、その補填は行わない。
	指定管理者が、糸満市都市公園条例（平成 17 年条例第 28 号）第 23 条第 3 項に規定する市長の承認を受けた場合、指定管理者は、窓口若しくは掲示板等により利用者に対する周知の徹底を図ること。
目的外使用許可	行政財産等の目的外使用許可など市の決定権限に属する申請及び問い合わせがあった場合は、市所管課に速やかに取り次ぐこと。
施設の広報・情報発信	ホームページ、SNS、その他の媒体を効果的に活用し、施設の利用案内、イベント情報、緊急時の案内等を広く市民へタイムリーに発信すること。
	Park-PFI による収益施設の広報と、公園全体の広報を一体的に展開し、公園全体の認知度・魅力向上を図ること。
禁煙	管理事務所、運動施設、プール施設等の屋内施設については、健康増進法（平成 14 年法律第 103 号）第 25 条の規定に基づき、禁煙等の受動喫煙防止対策を講じること。
駐車場の有料化及び管理運営	駐車場における受益者負担の適正化および長期無断駐車等の不正利用防止を図るため、駐車場の有料化管理（コインパーキングシステム等の導入・運営）を行うこと。
	有料化にあたっては、以下の標準的な基準を満たした上で、具体的な料金体系、機器構成、および運営手法について提案を行うこと。 ① スポーツ大会関係者、一般公園利用者、収益施設（Park-PFI）利用者の特性に応じた、適切な料金設定（例：最初の〇分は無料、24 時間最大料金の設定など）。 ② 体育施設の利用に伴う割引制度、または特定のイベント開催時における柔軟な料金コントロール手法の構築。

（３） 施設の安全管理と危機管理

業務項目	要求水準
施設・備品の点検・維持管理	備品の管理について、備品管理簿等を整備し適正に管理すること。指定管理運営費により備品等を購入した場合は、指定管理運営費により購入した備品であることを明確にすること。また、市と協議により指定管理者が所有する備品又はリース等の機器を持ち込む場合は、指定管理者が持ち込んだ備品であることを明確にすること。
	備品について、市が購入し貸与を受ける必要がある場合、指定管理者は、更新の必要性等を勘案した優先順位を付した翌年度の年間購入計画書、その理由書、および予算要求資料を作成し、毎年度市が指定する期日までに市所管課へ提出するものとする。ただし、年間購入計画に定めのない備品であって、施設の運営上、緊急かつやむを得ない事由により市による購入が必要となった場合は、その都度、事前に理由書を添えて市所管課と協議・提出するものとする。
	施設、遊具、建築設備、備品等の安全性を常に良好に保つため、適切な頻度と手法による点検計画を策定し、確実に実施すること。
苦情・相談処理体制の構築	異常を発見した場合は、速やかに利用制限等の安全措置を講じる体制を整えること。

築	と。
	各種法令等に基づいて行われる官公庁立ち入り検査等に立ち会い、検査官からの質問等に適切に対処するとともに、指摘される事項については迅速に処理すること。
	利用者からの苦情、要望、相談に対して、親切・丁寧かつ迅速に対応できる窓口および受付体制を整備すること。
	苦情等の内容と対応結果は記録し、再発防止策を講じるとともに、重大なものについては速やかに市所管課へ報告すること。
事件・事故処理及び救護措置	事件・事故については、警察に随時通報、被害届又は告訴を行うとともに、人的・物的を問わず、重大なものについては市所管課へ速報し、軽微なものも含め毎月報告（日時・内容・場所図面、修繕見積、その後の措置状況等）を行うこと。
	救護については、適切な応急措置を講じるとともに、関係機関への連絡を速やかに行うこと。また、研修等により職員の資質向上に努めること。
	夜間、閉館時等に備え、緊急時連絡先一覧を作成し、年度毎に市へ提出すること。修正の必要が生じた場合は、随時再提出すること。
保険	公園及び体育施設等の利用者が、その敷地内において、事件・事故により死亡又は傷害を負った場合に備え、保険が適用できるよう措置を講じること。なお、公園等の建物に対する火災保険は市が加入する。

（４） 事業連携と実施体制

業務項目	要求水準
業務委託(再委託)の制限	指定管理業務の全部を第三者に包括して委託（再委託）してはならない。ただし、個別の維持管理業務（清掃、草刈り、警備等）の一部を委託する場合は、あらかじめ市の承諾を得るものとする。
調査業務の実施	利用客数、満足度、施設の稼働状況等に関する各種調査を適切に実施し、その結果を市へ報告すること。
連絡調整会議の開催	市と事業者の間で、円滑な意思疎通と事業進捗の共有を図るため、定期的な連絡調整会議を設けて運営すること。
引継ぎ業務	【開始時】 本事業の開始にあたり、現指定管理者からの施設管理・地域連携ノウハウ等の引き継ぎを円滑かつ誠実に行い、市民サービスに空白や低下を生じさせないこと。
	【終了時】 本事業の終了後、または指定期間の満了等に伴う次期事業者への引き継ぎについても、同様に誠実に行うこと。

（５） 環境配慮・地域貢献

項目	要求水準
地域雇用	地域住民（糸満市・沖縄県内）の雇用確保に努めること。管理職・専門職への地域人材登用を推進すること。
環境配慮	省エネ・廃棄物削減・緑化推進等の環境に配慮した運営を行うこと。
地域団体との連携	自治会・スポーツ少年団・学校等の地域団体との連携・協力を努めること。

(6) スポーツコンベンションへの協力

項目	要求水準
窓口の設置及び事前調整業務	コンベンション実施に伴う施設利用申請の受付、利用時間の調整、特別開館等の手続きを適切に行うこと。また、イベント実施にあたり必要となる市関係部局や地元競技団体等との調整業務を迅速かつ円滑に遂行すること。
視察及びメディア対応	コンベンション実施に向けた競技団体・関係機関によるインスペクション（視察）に対し、施設の利便性や安全性を踏まえた適切な施設案内および相談対応を行うこと。
現場運営・現業対応	コンベンション実施期間中、利用団体のスケジュールに最適化した柔軟な開閉館対応および施設運営を行うこと。また、突発的な器具故障や利用環境のトラブル等が発生した際には、即座に判断・対応できるよう、十分な人員配置と万全な危機管理体制を維持すること。

【参考：スポーツコンベンション実績】

令和 6 年度

スポーツコンベンション名	種目	参加者	開始時期	終了時期
デフバレー世界選手権大会	バレーボール	全日本	6 月 21 日	6 月 30 日
プロ野球自主トレーニング	野球	プロ	12 月 7 日	1 月 23 日
JAL ウィンターベースボールカップ	野球	中学生	12 月 26 日	12 月 28 日
ベガルタ仙台春季キャンプ	サッカー	プロ	1 月 10 日	1 月 19 日
FC 東京春季 2 次キャンプ	サッカー	プロ	1 月 25 日	2 月 1 日
台鋼ホークス春季キャンプ	野球	プロ	1 月 14 日	1 月 24 日
埼玉陸上競技協会合宿	陸上競技	社会人	2 月 6 日	2 月 10 日
千葉ロッテマリーンズ春季 2 次キャンプ	野球	プロ	2 月 18 日	2 月 24 日
三菱重工 West 硬式野球部春季キャンプ	野球	社会人	2 月 27 日	3 月 9 日
明治大学競争部合宿	陸上競技	大学生	3 月 1 日	3 月 8 日
青森中央学院大学硬式野球部春季キャンプ	野球	大学生	3 月 11 日	3 月 20 日
第 5 回いとまん平和マラソン	マラソン	一般	3 月 16 日	3 月 16 日

令和 7 年度

スポーツコンベンション名	種目	参加者	開始時期	終了時期
第 51 回全国自治体職員サッカー選手権大会	サッカー	社会人	7 月 25 日	7 月 30 日

WBSC U-18 野球ワールドカップ	野球	高校生	9 月 5 日	9 月 14 日
日本・タイジュニア交流事業 2025 (U-19 バドミントン交流合宿)	バドミントン	全日本(日本代表/オリンピックナショナルチーム)	9 月 25 日	10 月 2 日
JAL 沖縄 第 5 回ルーキーズ・ベースボールカップ	野球	中学生	12 月 26 日	12 月 28 日
糸満市長杯 沖縄・静岡ドッジボール交流大会 2026	ドッジボール	小学生	1 月 11 日	1 月 11 日
プロ野球選手自主トレ	野球	プロ	1 月 6 日	1 月 19 日
FC 東京春季キャンプ	サッカー	プロ	1 月 12 日	1 月 24 日
第 4 回バドミントン社会人合宿	バドミントン	社会人	1 月 16 日	1 月 18 日
ENEOS 野球部春季合宿	野球	社会人	1 月 20 日	1 月 27 日
千葉ロッテマリーンズ春季 2 次キャンプ	野球	プロ	2 月 13 日	2 月 23 日
三菱重工 West 硬式野球部春季キャンプ	野球	社会人	2 月 26 日	3 月 7 日
青森中央学院大学硬式野球部春季キャンプ	野球	大学生	3 月 9 日	3 月 18 日
第 6 回いとまん平和マラソン	マラソン	一般その他	3 月 15 日	3 月 15 日
県外大学陸上部	陸上競技	大学生	2 月 1 日	3 月 31 日
県外実業団陸上部	陸上競技	社会人	1 月 1 日	3 月 31 日
知的・発達障がい者 e スポーツ全国大会・交流プログラム	その他競技(上記にないもの)	小学生	12 月 27 日	12 月 28 日

第3章 指定管理業務に係る施設別要求水準（公園）

1. 管理区域

指定管理者の管理区域は、現在の供用区域及び指定管理期間に供用する区域とし、具体的な管理区域は、各公園の「公園管理区域図」で示す範囲とする。

2. 開園時間

管理区域は、有料施設を除き、原則として常に開園するものとし、西崎運動公園及び親水公園2工区は、夜間職員もしくは警備員が配置されている状態を維持すること。

3. 維持管理の要求水準

公園の維持管理業務として、以下の要求水準を満たすこと。

（1）植栽管理

① 基本方針

公園利用者の安全で快適な公園利用のため、また既存樹木や新たに植栽された木々や地被類の健全育成のため、事業者のノウハウを活用し、適切な管理を実施すること。なお、沖縄振興に資する本市の観光地美化を目的とした植栽管理にあたっては、その範囲について指定管理者と協議の上、市が実施するものとする。

② 要求水準

項目	要求水準
樹木管理	自然樹形を基本とするが、樹木の特性を踏まえ、剪定や刈込、枯枝や胴ぶきなどの支障枝の撤去等を実施すること。また、下枝を整理するなど、常に園内の見通しが良い状態を維持すること。
除草	雑草の繁茂状況を踏まえ、除草の難易度等を考慮し、抜根除草、手刈り、草刈等を組み合わせて行うこと。下表【公園別管理区分】ごとに設定した管理水準とし、公園全体で雑草が繁茂しない状況を維持すること。
芝生・花壇管理	芝生や花壇については、芝刈りや施肥、灌水、植替えなどにより、年間を通じて良好な状態を保つための必要な処置を講じること。特に芝生については、利用者の安全な利用や美観を損なわないよう、計画的に芝刈りを行うとともに、刈り取った草は速やかに回収・処分すること。
気象災害時管理	気象災害時、特に台風時の公園植栽の対策・保護、被害確認、ダメージ発生時の早期回復促進等のため必要な措置を講じること。

【公園別管理区分】

① 利用者・利用頻度(高)

公園名	管理水準
西崎運動公園 西崎親水公園 南浜公園 西崎近隣公園	「公園植栽維持管理基準」における C レベル区域で実施する雑草管理と同等の管理水準とし、公園全体で雑草が繁茂しない状況を維持すること。ただし、遊具周辺やベンチ周辺など、利用者が直接立ち入り、または接触する箇所については、利用者の安全確保、害虫発生防止および快適な利用に支障をきたさないよう、常時、草丈を概ね 10cm 以下に維持するなど、適切な草丈管理を行うこと。

南近隣公園	
② 利用者・利用頻度(低)	
公園名	管理水準
みなと公園	「公園植栽維持管理基準」における <u>D レベル区域</u>で実施する雑草管理と同等の管理水準とし、公園全体で最低限の見通しや利便性を確保すること。 ただし、遊具周辺やベンチ周辺など、利用者が直接立ち入り、または接触する箇所については、利用者の安全確保、害虫発生防止および快適な利用に支障をきたさないよう、常時、草丈を概ね 30cm 以下に維持するなど、適切な草丈管理を行うこと。
真壁公園	
ロンドン杜公園	
山巔毛公園	
川尻児童公園	
すみれ児童公園	
真壁児童公園	
阿波根児童公園	
与座児童公園	
武富児童公園	
ひまわり児童公園	
みなみ児童公園	
さくら児童公園	
かんな児童公園	
でいご児童公園	
真安良児童公園	
北波平武富公園	
喜屋武公園	
町端公園	
兼城ハイツ公園	
さつきの城公園	
新垣公園	
潮平西原公園	
西崎緑地	
潮崎公園	
潮崎緑地、緑道	
武富ハイツ公園 2 箇所	
山城公園	
新屋敷公園	
高嶺間切番所跡公園	
マーチンジョーヌカー広	

場	
みどりの遊歩道	
ガタ原さんかく〜公園	

(2) 清掃

- ① 基本方針
良好な衛生環境、美観の維持・向上に心掛け、快適な空間を保つために必要な清掃業務を実施すること。

② 要求水準

項目	要求水準
日常清掃	清掃の実施頻度等については、利用者数や利用頻度に応じて設定する【公園別管理区分】に準じて適切に実施すること。特に落葉が多い時期は重点的に清掃するとともに、催し物・イベント開催時及び開催後の清掃についても留意すること。なお、西崎運動公園及び西崎親水公園 1, 2 工区内の既存のトイレについては、1 日 1 回以上の清掃を行い、トイレトペーパーの補充も適宜行うこと。
定期清掃	日常清掃では実施しにくい施設や場所に関しては、施設の利用頻度などに応じた定期清掃を行うこと。
ゴミ収集	公園内で発生したゴミや地域が回収した公園内のゴミ、除草及び剪定枝等については、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）に従い、指定管理者の負担で速やかに処分すること。

(3) 施設管理

- ① 基本方針
公園利用者がいつも安全・安心に公園を利用できるよう施設管理業務を実施すること。

② 要求水準

項目	要求水準
施設点検	各施設において、施設の破損や劣化、樹木の枯損・障害物など、利用者の事故等につながる危険・異常の有無について、年 1 回以上、有資格者による公園点検を行い、記録を残すこと。また、仕上げ材等の浮き、ひび割れ、はがれ、かび、変形等の発生の有無について日常的な点検を行うこと。不具合等が確認された場合は、市に報告するとともに、適切な方法により迅速に対応すること。
修繕	施設、設備等の破損や故障等により直ちに修繕を行う必要がある場合は、危険度・必要度等で優先順位を決め、予算の範囲内で順次修繕を行うこと。

（４） 警備

① 基本方針

警備及び定期的な巡視を行い、適正利用の推進と不適正利用の予防を図るよう声掛けを行うとともに、不法占用者等への対応を行うこと。

② 要求水準

項目	要求水準
夜間警備の設置	夜間警備を設置し、適切な頻度での巡回警備を行うこと。立ち入り困難な箇所については、可能な範囲で、目視による確認を行うこと。
不審者等対応	不審者等を発見した場合は、声掛けや注意等を行うよう努め、事件・事故、破損等を発見した場合は、市所管課へ報告すること。

（５） その他

その他当該仕様書に掲載されていない詳細事項については、「建築保全業務共通仕様書」（最新版国土交通省大臣官房官庁営繕部）等を参考に行うこと。

第4章 指定管理業務における施設別要求水準（体育施設）

1. 管理区域

指定管理者が管理運営を行う体育施設の区域は、「第2章 指定管理業務に係る共通要求水準 2. 対象施設」に掲げる体育施設の建物本体及びそれらに附帯する駐車場、前庭、通路等の敷地一帯とする。

2. 開館時間・休館日

各施設の開館時間・休館日の基本は施設ごとに市が定める時間とする。指定管理者は、開館時間の変更・臨時休館を行う場合、原則として2週間前までに市へ報告し、利用者への周知を行うこと。また、災害・緊急時は速やかに市へ報告し、対応について協議すること。

3. 維持管理の要求水準

西崎運動公園内の各体育施設について、以下の要求水準を満たすこと。

（1）外構及び植栽管理

① 基本方針

体育施設利用者の安全で快適な施設利用のため、また既存樹木や新たに植栽された木々や地被類の健全育成のため、事業者のノウハウを活用し、適切な管理を実施すること。

② 要求水準

項目	要求水準
樹木・花壇管理	各体育施設敷地内の樹木および花壇について、定期的な剪定、病虫害防除、施肥、植え替え等を適切に行い、良好な美観と健全な生育環境を維持すること。特に、防球ネット、照明設備、スコアボード等の施設構造物に支障を及ぼす恐れのある枝葉や、利用者の安全な通行・視界を妨げる繁茂については、計画的に剪定等の処置を講じること。
芝生管理	球場、陸上競技場、多目的広場、屋内運動場の芝生（天然芝・人工芝を含む）について、それぞれの競技特性、利用頻度、およびシーズンに応じ、「公園植栽維持管理基準」におけるAレベル区域で実施する芝生管理と同等の管理水準（定期的な芝刈り、散水、施肥、エアレーション、目土入れ、ラインの視認性確保、適切な補修等）とし、利用者の負傷防止や競技規則に適合したコンディションを常に保ち、良好なプレイ環境を確保すること。
除草	各施設の外周部、犬走り、通路、駐車場等について、「公園植栽維持管理基準」におけるCレベル区域で実施する除草管理と同等の管理基準とする。ただし、レクリエーションプール周辺や利用者の動線となる主要エリアについては、安全性と衛生面に配慮し、必要に応じて柔軟に回数を増やすなど適切な管理状態を維持すること。

（２） 清掃

① 基本方針

良好な衛生環境、美観の維持・向上に心掛け、快適な空間を保つために必要な清掃業務を実施すること。

② 要求水準

項目	要求水準
日常清掃	体育施設のうち、トイレや更衣室等については利用者数や利用頻度などに応じて適切に日常的に清掃を行い、清潔な状態に保つとともに、消耗品は常に補充された状態を保つこと。なお、西崎運動公園内の各体育施設既存のトイレについては、１日１回以上の清掃を行うこと。
定期清掃	ダクト内外や機械室など、日常的な清掃が困難な箇所については、月計画を立て、定期的に清掃を行うこと。
臨時・特別清掃	各種大会やイベント等の利用がある場合には、その事前及び事後に特別清掃を実施すること。
ゴミ収集	体育施設内で発生したゴミや除草及び剪定枝等については、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）に従い、指定管理者の負担で速やかに処分すること。

（３） 施設管理

① 基本方針

体育施設利用者がいつも安全・安心に体育施設を利用できるよう施設管理業務を実施すること。

② 要求水準

項目	要求水準
法適合と安全性	体育館、屋内運動場、各競技場等の建築物および諸設備（電気、空調・換気、給排水、衛生、消防、昇降機、ならびにプールろ過設備、夜間照明設備等）について、関係法令に基づく法定点検を確実に履行するとともに、施設の施錠・鍵管理等のセキュリティ対策を徹底し、利用者が安全かつ快適に使用できるよう、常に正常な機能を維持すること。
性能維持	設備の保守管理にあたっては、各施設の利用特性や経年劣化の状況を勘案し、突発的な機能停止を未然に防ぐ「予防保全」の観点を取り入れた計画的なメンテナンスを行うこと。また、省エネルギーおよび脱炭素化を意識した、効率的な運転管理に努めること。
危機管理	施設・設備に異常や突発的な故障が発生した場合は、速やかに利用者の安全確保（二次災害防止）および適切な利用制限等の応急措置を講じること。同時に、被害や影響の拡大を防ぐため、市への迅速な報告を行い、早期の機能回復に向けて機敏に対応すること。
競技性能	体育館の床面（適切なグリップ性の確保等）、球場や各体育施設の競技面、防球ネット、音響・電光掲示板、各種体育備品等について、スポーツ・レクリエーション施設としての機能を十分に発揮できる状態を常に維持すること。大会や日常利用において、競技の安全性、公平性、および円滑な運営を妨げないよう、競技特性に応じた専門的な維持管理・調整を適切に実施すること。

（４） 保安警備

① 基本方針

体育施設内の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保すること。

② 要求水準

項目	要求水準
開場時間帯の保安警備	部外者の出入状況の確認、鍵の受け渡し、不審者の発見及び侵入防止、来訪者への対応、遺失品管理等を行うこと。また、傷病人等の発生時には、適切に対応すること。
閉場時間帯の保安警備	閉場時には、体育施設内の戸締り、消灯、異常の有無の確認及び火災予防点検等を行うこと。また、必要に応じて、常駐警備、機械警備、巡回警備を行うこと。

（５） 行政財産使用許可に係る光熱水費

指定管理者は、市の許可に基づく行政財産の使用に係る光熱水費を、市が指定管理者に支払う指定管理料から支払うこと。

（６） 屋内、レクリエーションプールに係る特記事項

屋内、レクリエーションプールを利用者が安全かつ快適に利用できることを目的として、以下の水準を満たすこと。

項目	要求水準
備品及び事務機器類の調達	プールの管理運営に際し必要となる備品及び事務機器類は、指定管理者において調達する。
管理期間	管理期間は、原則、屋内プールは毎年４月１日から翌年３月３１日までとし、レクリエーションプールは毎年５月１日から９月３０日までとする。
プール管理者の配置	各プールにはプール管理者を常駐配置し、プール利用者の監視・救急の場合の適切な処置及び監視員の指揮監督を行うこと。
プール水の水質管理	プール水の消毒及び浄化のために適宜塩素剤及び凝集剤を補充し、プールが厚生労働省健康局通達で定める基準に適合するよう水質管理を行うこと。
プール日誌の作成	プール日誌を作成し、プール供用時間、水温、遊離残留塩素、遊泳人員、濾過器等の機械運転状況を記録すること。
監視員の配置	各プールには利用者を監視し、利用者の自己を未然に防ぐため監視員を配置すること。監視員は、所定の位置より監視し、必要に応じてプール施設内を巡視する。万が一事後が発生した場合は、プール管理者の指示に従って人命救助等適切な処置を行うこと。
安全管理	プールの安全管理については、「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」に基づき適切な管理運営等を行うこと。

（７） 総合体育館、球場、陸上競技場、多目的広場、屋内運動場、パークゴルフ場に係る特記事項

これまでのスポーツコンベンション実績を鑑み、各施設が持つ競技性能を維持し、競技者の安全性及び競技の公平性を担保することを目的として、以下の水準を満たすこと。

項目	要求水準
責任者（主任）の配置	総合体育館、球場、陸上競技場、パークゴルフ場には、責任者（主任）を常時 1 名配置し、保守点検及び清掃、小破修繕等の日常業務、イベント等の開催に向けた事前打ち合わせやイベント時の業務を実施し、利用者の安全確保並びに快適な利用環境を維持すること。
芝・黒土管理者の配置	指定管理者は、競技用芝生または野球場等の黒土管理に関して専門知識と実務経験を有する専任の技術者を常時 2 名以上配置し、各種スポーツ大会の円滑な開催、およびプロスポーツキャンプ等の誘致・受け入れに耐えうる競技環境を年間を通じて維持・提供すること。
球場	外野等の天然芝エリアにおいては、適切な播種（寒地型芝草種子を含む）、バーチカル、シャッタリング、エアレーション、スリッティング、及び病虫害防除等を行い、均一な密度と適切なクッション性を常時確保すること。また、内野等の黒土エリアにおいては、定期的かつ適切な黒土補充を行い、土層の掻き起こし、不陸整正、および適切な転圧を行うことで、イレギュラーバウンドを防止し、競技に適した硬度と高度な平坦性を維持すること。
陸上競技場	インフィールドの天然芝エリアにおいては、サッカー等の利用による負荷を想定し、適切な播種（寒地型芝草種子を含む）、バーチカル、シャッタリング、エアレーション、スリッティング、及び病虫害防除等の芝生管理を行うこと。擦り切れや裸地化が発生した場合は速やかに補修を行い、年間を通じて競技に支障のない平坦かつ緻密なターフを維持すること。
多目的広場	黒土エリアにおいては、利用による部分的な掘れ込みや土の流出に対して、必要に応じて黒土補充を行い、定期的な掻き起こし、不陸整正、および転圧を実施することで、雨天後の排水性を良好に保つための適切な水勾配の維持、表面の凹凸（不陸）の速やかな解消を図り、常に安全にプレーできる平坦な土層表面を維持すること。
屋内運動場	人工芝エリアにおいては、定期的なブラッシングや清掃を行い、芝の倒伏防止及び充填材（ゴムチップ等）の均一な分散・補充に努めること。経年劣化や高頻度の利用に伴う踏み固まり（硬化）に対しては、必要に応じて充填材層の掻き起こしや適切なメンテナンスを行い、足腰への負担を軽減するクッション性と安全なグリップ力を常時維持すること。

【公園植栽維持管理基準】

管理レベル区域別管理目標及び管理頻度等は下表の通りである。各項目の具体的な要求内容等は別途要求水準に準ずる。

〈芝生管理〉

管理レベル		A レベル区域	B レベル区域	C レベル区域	D レベル区域
対象箇所		主要観光地や競技場等、特に重点的な美観維持を要する箇所	公園利用者が立ち入れる箇所、花見スポット、緑化施設	公園利用者は立ち入らないが目に触れやすい箇所、自然観察区域等、積極的な手入れが好ましくない箇所	公園利用者が立ち入れない自然樹林地
主な対象地例		球場、多目的広場、陸上競技場、屋内運動場	園路周辺、広場、駐車場、花壇等	園路・施設周辺の裸地、法面、林間遊歩道周辺等	自然樹林地
生育目標		常に良好	良好	枯れない程度	枯れない程度
巡回点検		常に行う	定期的に行う	随時行う	随時行う
管理目標	芝刈	常に芝高を 3cm～5cm に保つ。競技場内は種目により適切な高さ（1cm～3cm）に保つ。	芝高は 5cm 程度に整え、高くとも 8cm 以内に保つ。	芝高は、高くとも 10cm 以内に保つ。	—
	施肥	定期的に行う	定期的に行う	極端に状態が悪くなれば行う	—
	灌水	10 日以上の無降雨状態が続き、葉の変色・縮れ等が生じた時に行う。	葉の変色・縮れ等が目立ってきた時に行う。	葉の変色・縮れ等が目立ってきた時に行う。	—
	エアレーション・目土掛け	生育不良が生じ、土壌が固すぎるとき（山中式硬度計 20mm 以下等）行う。			—
	補植	床土が見えたら常に行う。	床土が見えたら行う。	必要に応じて行う。	—
	病虫害防除	巡回時に目視点検を行い、異状が認められたら直ちに対処する。徹底的な防除を行う。必要に応じ土壌消毒等を行う。薬剤使用時は、必ず市所管課と事前協議を行う。			—
年間実施目標	芝刈	24 回以上	12 回以上	4 回以上	—
	施肥	2 回以上	2 回以上	随時	—
	灌水	随時 (12 回/年以上)	随時 (12 回/年以上)	随時 (12 回/年以上)	—
	エアレーション・目土掛け	随時 (1 回/年以上)	随時 (1 回/年以上)	随時 (1 回/年以上)	—
	補植	随時	随時	随時	—
	病虫害防除	随時	随時	随時	随時
その他特記		ハブ防除、人への害虫駆除等、園内の安全を確保する項目は植栽管理とは別途に検討すること。その際、植栽景観を著しく損なう処置を要する場合は、担当課と協議して対処すること。			

〈雑草管理〉

管理レベル		A レベル区域	B レベル区域	C レベル区域	D レベル区域
雑草管理目標		雑草は常に無し。	雑草はできるだけ無し。	雑草は一部繁茂を容認、ただし利用者に接する部分（幅 1m）の草丈は 10cm を超えないようにすること。	雑草は一部繁茂を容認、ただし利用者に接する部分（幅 1m）の草丈は 30cm を超えないようにすること。
雑草駆除・草刈年間実施頻度		24 回以上	12 回以上	4 回以上	随時

第5章 西崎研修センターの要求水準

1. 機能の要求水準

西崎研修センターの供用再開にあたり、以下の機能を整備・提供すること。必須機能はすべて満たすこと。

【施設現況】

施設名称：西崎研修センター（ホテルスポーツロッジ糸満）

延床面積：2,526 m²（1階 754 m²・2階 824 m²・3階 824 m²・その他 123 m²）

構造：鉄筋コンクリートブロック造 4階建 竣工年：平成9年（1997年）

現状：建物・設備の老朽化を理由に令和3年4月から休館中

既存設備：ファミリールーム・ツインルーム・和室会議室・多目的ホール・研修室・男女浴場（サウナ等）・レストラン等

機能区分	必須/任意	導入機能の概要
宿泊機能	必須	スポーツ合宿・一般宿泊に対応できる客室を有すること。既存客室の活用が望ましい。なお、客室数・定員は提案によるものとするが、最低客室数・定員の基準は、市と協議により決定する。
	必須	宿泊者及び公園利用者が利用できるレストラン又はカフェ等を設けること。
飲食機能	任意	朝食、昼食、夕食に対応できること。
	必須	公園の開館時間に準じた営業を基本とすること。
	任意	公園利用者・一般客が気軽に利用できる形態も検討すること
浴場機能	必須	公園利用者・一般客が利用できるシャワー室、サウナ及び浴場（男女別）を設けること。
研修・会議機能	必須	会議室・多目的ホール等を設け、外部団体等への貸出しを行うこと。
西崎運動公園との連携	必須	西崎運動公園の合宿・大会利用者を優先的に受け入れる仕組み等を設けること。
その他機能	任意	土産品販売・コインランドリー・コワーキングスペース・自動販売機等の付帯サービスは提案による

2. 改修の要求水準

供用再開にあたって必要な改修工事について、以下の水準を満たすこと。研修センター改修に要する設計費・工事費・設備更新費等は原則として事業者の負担とする。

項目	要求水準の詳細
建築 構造健全性	事業期間を通じて、建築基準法その他の関係法令が定める耐震性能および構造安全性を常時維持すること。
	構造躯体（コンクリート、鉄筋等）の著しい劣化、中性化、爆裂等を抑制し、建物の耐用年数を全うできる健全な状態を保持すること。

	外装健全性	外壁タイル、塗装、装飾物等の剥離・剥落による第三者への被害を未然に防ぐ安全性を確保すること。
	防水性	屋上、ベランダ、開放廊下等において、現状の防水層の残存耐用年数を評価し、事業期間中に漏水が発生しないよう適切な防水性能を確保すること。
	断熱・気密性	運営コスト（光熱費）削減のため、窓の複層ガラス化や外壁・天井の断熱改修など、ZEB化に資する提案を推奨する。
	バリアフリー	「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」および関連する地方自治体の条例・指針に適合した状態を保持すること。
電気設備	受変電設備	常に安定した電力を施設全体に供給できる性能を確保すること。特に、現状不具合が判明している高压引込ケーブルについては、性能を完全に復旧させ、波及事故等のリスクを排除した状態を維持すること。 分電盤、幹線、動力設備において、漏電、過負荷、異常発熱等のない安全な電力供給体制を保持すること。
	電灯設備	宿泊室、研修室、共用部等、それぞれの用途に応じた JIS 基準等の適切な照度を常時確保すること。また、屋外通路や駐車場等における防犯・安全上の照度を確保すること。
	配線・コンセント・屋外プルボックス	利用者のニーズ（PC、モバイル機器の多用）に適合した、過不足のない電源供給能力および端子配置を確保すること。 屋外プルボックスや露出配線について、浸水や腐食、劣化のない適切な保護性能（防水・防塵性能）を維持すること。
	電話通信・弱電設備	外部との電話連絡および館内各所への内線連絡が支障なく行える機能を確保すること。 全館において、安定したデータ通信（Wi-Fi 等）が可能な環境を確保すること。
	放送設備	案内放送および緊急放送が、館内の全エリアにおいて明瞭に聞き取れる性能を確保すること。
	自動火災報知器設備	自動火災報知設備（受信機、火災通報装置、感知器）は耐用年数を経過し、信頼性が低下している設備を全数更新し、消防署による検査に適合させること。
	空調設備	宿泊室、研修室などの各所室において、季節を問わず快適な温熱環境を維持できる能力を確保すること。
	換気設備	空調方式に関わらず、建築基準法等の法令に基づき、適切な換気量を確保すること。
機械設備	衛生器具、給水・給湯設備	便器、洗面器等の衛生器具が、節水性能を備えつつ、常に清潔で正常に使用できる状態を維持すること。また排水設備において、詰まり、逆流、悪臭の発生を防止し、衛生的な環境を保持すること。 施設全体において、必要な水量と適切な水圧を常時確保すること。また、宿泊時や厨房稼働時のピーク負荷においても、設定された温度の湯を遅滞なく供給できる性能を保持すること。
	消火設備	内消火栓、スプリンクラー、消火器等の消火設備における加圧・送水・放射性能を常時確保すること。
	浴槽設備	浴槽設備において、適切な温度管理および循環・ろ過・消毒を行い、レジオネラ属菌等の発生を防止し、公衆浴場法等の基準を遵守した衛生状態を維持すること。
	厨房機器	飲食店営業許可の基準を満たし、調理・洗浄・保存の各プロセスを安全かつ効率的に行える厨房機器の機能を維持すること。
	雨水ろ過設備	雨水ろ過設備において、計画された用途（散水、トイレ洗浄水等）に適した水質を確保し、設備の正常な稼働を維持すること。

昇降機設備	昇降機設備において、振動や騒音の少ない円滑な走行性能を維持すること。また、最新の安全基準に基づいた閉じ込め防止機能や管制運転機能を確実に保持すること。
-------	---

3. 運営・維持管理機能の要求水準

供用開始にあたって必要な運営・維持管理の要求水準については、以下の水準を満たすこと。

項目		要求水準の詳細
運営	運営業務・利用者サービス	市民や各種スポーツ団体等の多様なニーズを的確に把握し、合宿・大会等の特性に応じた円滑な人員配置や安全管理体制を構築することで、すべての利用者が安全かつ快適に利用できる良質で継続的な運営業務・利用者サービスを提供すること。
	広報・PR 計画	施設の改修・リニューアルを広く認知させ、多様なニーズを取り込むため、ターゲット層の動向を捉えた Web・SNS 等の多様な媒体の組み合わせによる、効果的かつ戦略的な情報発信および誘客マーケティングを展開すること。
	公園との連携	本施設と西崎運動公園の機能を一体的に捉え、各種イベント、スポーツコンベンションや公園利用者の利便性向上に資する具体的な施策を講じることで、エリア全体の周遊性と魅力を高め、公園の管理主体とも緊密に連携しながら、双方向の相乗効果を創出すること。
	地域性	独自の地産地消や地域資源の利活用策を導入するとともに、市内の経済・観光・スポーツ団体、地元住民、および行政と緊密に連携した取り組みを行うことで、地域経済の活性化とコミュニティの持続的な発展に寄与すること。
	宿泊機能	24 時間体制での緊急連絡体制を確保し、宿泊者の安全を保障すること。
		予約受付の方法は、電話・WEB 予約など利用者のニーズに合った方法に対応すること。
		宿泊室の稼働状況にかかわらず、一定の枠または期間を市民および市民団体が優先的に利用できるよう配慮すること。
		本施設が公的施設であることを踏まえ、宿泊料金を設定する際は、市と事前に協議を行い、負担が過度なものとならないよう配慮すること。
	飲食機能	長期合宿や合宿利用時におけるパック料金の設定など、利用者の経済的負担を軽減しつつ、利用を促進するプランを積極的に提案すること。
	浴場機能	HACCP 等の基準に基づき、食中毒等の事故を発生させない衛生状態を維持すること。
維持管理	研修・会議機能	公衆浴場法等の法令に基づき、レジオネラ属菌の発生防止（水質管理・換水・消毒）および適切な温度管理を常時徹底すること。
		研修室の適切な設営、静粛性の確保、および ICT 設備（Wi-Fi、AV 機器等）の不具合が無い状態を維持すること。
	法定点検の履行	利用者の研修プログラムが円滑に進行するよう、機材貸出やトラブル対応に迅速かつ的確に応じる体制を保持すること。
		電気、消防、昇降機、建築物等の法定点検を漏れなく実施し、常に法令適合状態を維持すること。また、点検結果を市へ適時報告し、指摘事項がある場合は速やかに是正する体制を保持すること。
維持管理	予防保全・修繕	事後保全ではなく、LCC（ライフサイクルコスト）に基づいた予防保全を計画的に実施し、施設の長寿命化を図ること。
		突発的な設備故障による宿泊・飲食・浴場・研修機能の中断を防止するための、定期的な予備診断と消耗品更新を確実にすること。

	衛生・清掃	宿泊室、トイレ、浴室、厨房等において、不快な臭気や視覚的な汚れがない「清潔感」を維持すること。
	植栽・外構管理	敷地内の植栽を適切に剪定・除草し、良好な景観を維持するとともに、死角や落枝による防犯・防災上のリスクを排除すること。
		駐車場、通路等の路面状態を良好に保ち、利用者の歩行や車両移動に支障のない状態を維持すること。

4. 投資・収支計画

事業者は以下の事項を含む収支計画書を提案書に含めること。

記載項目	記載内容
改修費用の内訳	設計費・工事費・設備費・その他費用の詳細な内訳を示すこと。
資金調達計画	改修費の資金調達方法（自己資金・融資等）を明示すること。
利用料金体系・水準	市場動向や原価に基づく合理的な料金水準により事業の継続性・収益性を確保しつつ、市民や市内団体が公平かつ安定的に利用できる価格配慮がなされた公共性と両立する料金体系を構築すること。
年度別収支計画	事業開始から事業期間終了までの年度別収支見通しを示すこと。売上・費用・利益・投資回収時期を明記すること。

5. 事業継続性

（１）財務健全性の維持

- ・事業期間全体を通じて財務健全性を維持できる財務計画を策定すること。
- ・毎年度の財務諸表（決算）を市に提出すること。
- ・財務状況が著しく悪化した場合は速やかに市に報告し、対応策を協議すること。

（２）事業継続担保措置

- ・事業継続に支障が生じた場合の対応策（第三者への引継ぎ方法等）を事前に協定書に定めること。
- ・事業者の経営破綻・事業撤退の際には、市が指定する期間（最低６ヶ月以上）は現状の業務を継続すること。
- ・損害賠償保険・施設賠償保険に加入すること。

（３）供用再開スケジュールの明示

事業者は提案書において、以下のスケジュールを明示すること。

- ・協議開始から改修設計完了までの期間
- ・改修工事の工期（着工から竣工まで）
- ・開業（供用再開）の目標時期
- ・各段階における中間目標

【お問い合わせ先】

糸満市 西崎運動公園等 PFI 活用型公募プロジェクト・チーム 支援調整班

担 当：大城（政策推進課）

電 話：098-840-8122

メール：/ seisaku@city.itoman.lg.jp