

民生常任委員会 建設常任委員会 所管事務報告

資料

令和4年12月14日

※報告日までは、外部への
資料提供はご遠慮ください。

西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業
実施方針及び要求水準書（案）等について

産業文化局 文化スポーツ部

土木局 公園緑化部

目次

1 実施方針及び要求水準書（案）の策定.....	1
(1) 実施方針	1
(2) 要求水準書（案）	1
2 実施方針の概要・構成.....	2
(1) 概要	2
(2) 構成	2
3 要求水準書（案）の概要・構成	2
(1) 概要	2
(2) 構成	3
4 要求水準書（案）の主な内容・変更点.....	4
(1) 総則	4
(2) 統括管理業務に関する要求水準	5
(3) 施設整備の機能及び性能に関する要求水準	5
(4) 設計、工事監理及び建設業務に関する要求水準.....	8
(5) 開業準備に関する要求水準.....	8
(6) 維持管理に関する要求水準.....	8
(7) 運営に関する要求水準	9
(8) 民間提案施設業務に関する要求水準	10
5 事業費の見通し	10
6 今後の予定.....	11
7 次回の報告内容	11

※「実施方針」・「要求水準書（案）」はそれぞれデータ（PDF）にて配付しています。
なお、上記資料のデータは11月下旬時点のものです。12月下旬に予定しております
上記資料の公表までの間に文言等の最終調整を行う予定としています。

1 実施方針及び要求水準書(案)の策定

西宮中央運動公園及び中央体育館・陸上競技場等再整備事業（以下、「本事業」という。）について、先月再検討の結果を報告しました。

今月下旬に「実施方針」及び「要求水準書（案）」を公表するに先立ちまして、その内容等をご報告するものです。

(1) 実施方針

本事業は、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定しています。

本事業に関し、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うにあたって、PFI法第5条第1項の規定により実施方針を定めたので、同条第3項の規定に基づき公表するものです。

<参考：PFI法（抜粋）>

(実施方針)

第5条 公共施設等の管理者等は、第7条の特定事業の選定及び第8条第1項の民間事業者の選定を行おうとするときは、基本方針にのっとり、特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）を定めることができる。

2 実施方針は、特定事業について、次に掲げる事項を具体的に定めるものとする。

- 一 特定事業の選定に関する事項
- 二 民間事業者の募集及び選定に関する事項
- 三 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
- 四 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- 五 事業契約（選定事業（公共施設等運営事業を除く。）を実施するため公共施設等の管理者等及び選定事業者が締結する契約をいう。以下同じ。）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
- 六 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
- 七 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

3 公共施設等の管理者等は、実施方針を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるものとする。

4 前項の規定は、実施方針の変更について準用する。

(2) 要求水準書（案）

「要求水準書」は、一般的な委託業務や請負業務における仕様書に相当するもので、市が本事業について民間事業者に対して要求する必要最小限の業務の範囲、実施条件、水準を示します。

「要求水準書（案）」を実施方針と合わせて公表し、今後実施する予定の民間事業者からの質疑を通じて双方の認識を合わせ、不明瞭な点などを修正することにより実効性を高める検討を行っていきます。

2 実施方針の概要・構成

(1) 概要

「実施方針」とは、民間事業者の募集や選定に関する事項、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等を定めたものです。

「実施方針」を公表することにより市が本事業においてPFI方式の採用を検討していることを周知するとともに、事業内容等について具体的に示すことで、民間事業者の事業参入のための検討を容易にします。

また、「要求水準書（案）」と合わせて、民間事業者からの意見等を聴取することにより、効率性・実効性の高い事業実施条件を検討することができます。

(2) 構成

- ①特定事業の選定に関する事項
- ②民間事業者の募集及び選定に関する事項
- 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
- ④公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項
- 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
- 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
- ⑦法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項
- ⑧その他特定事業の実施に関し必要な事項

3 要求水準書(案)の概要・構成

(1) 概要

本事業はPFI（BTO方式）事業とし、整備する施設や施設完成後の維持管理・運営に関する内容は、本市が作成・公表する「要求水準書（案）」に基づいて事業者が提案することとなっています。

本事業を実施する事業者の募集・選定にあたり、入札参加者を対象に交付する「入札説明書」と一体のものであり、本事業において市が要求する施設整備水準及びサービス水準（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す。

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ます。また、市は、要求水準を事業者選定の過程における審査条件として用い、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については失格とします。さらに、事業者は、本事業の事業期間にわたってこの要求水準を遵守しなければならないとなっています。

(2) 構成

①総則

本事業の目的や基本的な考え方、事業の基礎となる基本的事項を提示しています。

②統括管理業務に関する要求水準

本事業における施設の「施設整備業務」、「開業準備業務」、「維持管理業務」、「運営業務」、「民間提案施設業務」の個別業務全般について統括管理することにより、事業期間にわたり一体的なサービスを効果的かつ安定的に提供するために事業者へ求める業務の要求水準を記載しています。

③施設整備の機能及び性能に関する要求水準

整備の前提条件となる事項と整備する施設への要求事項を記載しています。

④設計、工事監理及び建設業務に関する要求水準

設計、建設、既存施設の解体・撤去、工事監理、備品等の設置などについての要求事項を記載しています。

⑤開業準備に関する要求水準

竣工から供用開始日までの間、円滑に運營業務を実施できるよう必要な準備内容（施設に関するホームページによる広報活動・パンフレットの作成・新施設利用の予約受付、開館式典や内覧会等の実施、施設の維持管理業務など）についての要求水準を記載しています。

⑥維持管理に関する要求水準

供用開始から事業期間終了まで市民が安心、快適に利用できるように、維持管理の対象施設や内容（保守管理・清掃業務・修繕更新業務など）、費用負担、実施体制、計画書や報告書の提出、モニタリングの実施などの要求水準について記載しています。

⑦運営に関する要求水準

運営に関して、業務の範囲や期間、事業者の収入、実施体制、災害発生時の対応、計画書や報告書の提出、モニタリングの実施などの要求水準について記載しています。

⑧民間提案施設業務に関する要求水準

事業者提案の施設について、西宮中央運動公園全体のサービス向上やにぎわいの創出、利用者の利便性向上を目的として独立採算による施設の整備・運営を求めています。

4 要求水準書(案)の主な内容・変更点

ここでは、主な内容と前回入札公告時点との主な変更点を中心に説明します。

(注) 本章の【 】内の数字は別配付の「要求水準書(案)」のページ数を表します。

(1) 総則【P 1～18】

①事業の目的【P 1～2】

特に重要と考える点を整理

本事業は、単なる従来の公園やスポーツ施設の更新・機能強化にとどまらず、「住みたい街」としてのブランドイメージを維持・向上させるとともに、多様化するライフスタイルに応えるべく、公園内にスポーツ施設がある立地を活かし公園と各施設を互いに共鳴させ、さまざまな遊び・楽しみ・コミュニケーションを誘発する公園を目標とする。

特に重要と考える点については下記の通りである。

- ・ 公園全体のランドスケープに配慮した、だれもが利用しやすく環境にやさしい公園
- ・ スポーツと公園の相乗効果によるにぎわいとコミュニティを創出するしかけ
- ・ 市民大会をはじめとした「する」スポーツが中心のスポーツ施設
- ・ 多様な活動やイベントを受け入れる公園空間と一体となったスポーツ施設の整備
- ・ 変化するライフスタイルにふさわしい魅力的なサービス提供及び施設運営

②事業期間【P 7～8】

想定整備方法で**同時期整備**を主たる計画案として例示

③遵守すべき法令等【P 10～14】

令和6年4月から**建設業における週休2日制の導入**を受けて、「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」を追加

④環境への配慮【P 14～15】

「2050年ゼロカーボンシティ」を掲げる本市の公共施設として、**省エネルギーの徹底と再生可能エネルギーの活用**を図ることとしました。また、新中央体育館は**ZEB Oriented** 認証を取得することを必須とし、新陸上競技場は認証取得を必須とはしないが、最大限環境性能を高めた仕様とすることとしました。

⑤地域経済への配慮【P 15】

事業者は、設計、建設、運営及び維持管理業務の実施にあたり市内事業者の活用及び選定等により、**地域経済の活性化**に資するよう配慮することとしました。

また、市内事業者の受注機会確保と育成を目的として、備品等の設置業務や維持管理業務(例:清掃業務の委託・修繕業務等)の実施にあたっては、事業者の内部規定に基づき適正に発注するとともに、適正な履行が見込まれる場合は、市内事業者を優先的に選定することが望ましいこととしました。

(2) 統括管理業務に関する要求水準【P19～23】

①内容【P19】

本事業において、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けるためには、本施設の「施設整備業務」、「開業準備業務」、「維持管理業務」、「運営業務」、「民間提案施設業務」の個別管理に加え、個別業務を「**統括管理業務**」として全期間にわたり把握することが必要不可欠である。

各個別業務を統括することにより、**事業期間にわたり一体的なサービスを効果的かつ安定的に提供**し、開業準備期間中も含め、当該業務に関する市への積極的な提案、及び市との必要な情報交換やその他調整等を円滑かつ確実に実施するために、事業者は「統括管理業務」を実施するものと規定

(3) 施設整備の機能及び性能に関する要求水準【P24～64】

①基本要件【P24～29】

「西宮市都市公園条例」の改正に伴い、運動施設率を100分の60と規定

②環境【P30～31】

再生可能エネルギーの利用に関して、**太陽光発電装置の設置**を必須とし、停電時等における**電力貯蔵設備の設置**とあわせて計画することとしました。

③バリアフリー、ユニバーサルデザイン【P31～32】

障害者など**当事者との意見交換会**等を通して、利用者目線を重視した計画となるよう可能な限り整備内容に反映することとしました。

④施工計画【P32～33】

法令等に従い、**週休2日（4週8休）の確保**に配慮することとしました。

⑤公園施設【P34～37】

- ・「ウォーキング・ランニングコース」に**健康器具**を整備することとしました。
- ・「子どもの遊び場」や「多目的広場」は「だれもが遊べる遊具広場」とし、**インクルーシブ遊具**を配置するなど障害の有無に関わらず、あらゆる子ども達が一緒に遊べる遊具広場として整備することとしました。
- ・「壁打ちテニスコート」とともに、球技（例：3×3（スリー・バイ・スリー））などを想定し「**屋外多目的コート**」を設置することとしました。
- ・「**エントランス広場・にぎわい創出広場**」として、一体的にまとまったスペースを確保し、民間提案施設を設置する場合は、広場との一体利用を考慮した提案が望ましいこととしました。

⑤駐車場・駐輪場【P37～38】

- ・駐車場は、観覧席数等に対応させ**300台程度確保**することとしました。

- ・臨時駐車場の的確な運用等により中屋町駐車場の稼働率が著しく低くなった場合、当該駐車場の管理について市と事業者は協議を行うことができるものとなりました。
- ・今後の電気自動車の普及状況等も踏まえて、必要に応じて自動車用充電設備の設置を検討することとしました。
- ・自転車用駐輪場は**450台程度確保**することとし、電動アシスト付き自転車など重量のあるものや子ども用自転車などにも考慮することと規定

⑥防災施設【P38～39】

- ・体育館内及び屋外に**防災備蓄倉庫**を設置
- ・**マンホールトイレ**を最大収容人数に応じて設置
- ・既設（450 m³）とは別に、新たに3,500 m³程度の**雨水貯留槽**を設置

⑦メインアリーナ（体育館）【P45～46】

- ・**バスケットボールコート公式3面分以上**の広さを確保
- ・観覧席は固定式で**1,500席以上設置**。なお、固定席の増設・移動観覧席の追加設置や大型映像表示装置の設置（規模・仕様等を含む）については、事業者の提案に委ねることとしました。

⑧武道場【P47～48】

- ・現施設が別棟であることや、大規模災害発生時には新中央体育館が避難所やそれに付随する機能を担うことに留意して、設置場所や形態を考慮することと規定
- ・柔道や剣道の試合場を計**4面設置**することとし、床は武道場の利用にふさわしい木製フローリング材としました。また、室構成は3面一室ないし4面一室と規定
- ・観覧席は1面あたり**50人程度収容可能**とし、大会開催時の観戦に配慮した計画とするとともに座席形態は事業者提案とし、利用者の利便性に資する場合など、観覧席スペースを一部フリースペースとすることを可としました。

⑨会議室（体育館）【P48】

50 m²程度で4室以上とする。また、4室の一体利用を可能とし、100人程度が講義形式で一度に受講する研修会等を開催できることと規定

⑩更衣・シャワー室（体育館）【P48】

一般用として**4室以上確保**するとともに、バリアフリー対応などを目的として別に**1室確保**することとしました。また、一般用については、大会利用時の男女比などによりフレキシブルな対応が可能となるよう計画することとしました。

⑪陸上競技場【P51】

- ・**全天候舗装**、走路400 m×9レーン、投てき対応人工芝
- ・**第4種公認競技場の基準以上**
- ・**写真判定装置**の設置（スタンド側ホームストレート付近）

- ・観覧席は**1,000人程度**収容。なお、それを超える席数は事業者提案としました。また、屋根は最大収容人数の20%以上に相当する席数を覆う程度と規定
- ・トラックの外周部は平坦にし、選手用のウォーミングアップスペースや観客用の**観覧スペース**として利用できるよう**舗装**（例：ウレタン舗装等）することとしました。
- ・一般のトレーニングを想定した**照明設備を設置**することと規定

⑫構造計画【P53～55】

市の公共施設として**長期間使用**することを考慮して計画供用期間（新中央体育館はおよそ100年、新陸上競技場はおよそ65年）を想定し、主要構造部材や基礎を計画することとしました。

⑬非常用発電設備【P58】

3日間以上の連続稼働できる状態にし、基本的に照明・コンセントの一部（例：アリーナ・管理事務室等）や消防設備などへの電力供給を想定することとしました。

⑭太陽光発電設備及び電力貯蔵設備【P58】

温室効果ガス排出の抑制を効果的に達成することを目的とし、**太陽光発電設備を設置**することとしました。また、太陽光発電設備で発電した電力は自家消費することを原則とし、停電時等においても活用できるよう、必要容量の**電力貯蔵設備を設置**することとしました。

⑮空調設備【P62】

メインアリーナの空調は、災害時において外部電源等により使用が可能なこととしました。

⑯換気設備【P62】

必要な換気量を確保する目的として「感染症対策」を追加

⑰再生可能エネルギー活用計画【P64】

以下の内容を追加

- ・平常時の施設の電力として使用（電力会社の商用電力と連携使用）ができること。
- ・停電時の電力確保を目的とし、再生可能エネルギーの活用を検討すること。各種設備の計画や電力貯蔵設備、外部電源等との組み合わせ等により、電力供給を確保すること。
- ・災害時における停電の際は、避難所の一部及び管理諸室への照明設備や非常用コンセントへの電力供給を確保すること。
- ・避難者向けのスマートフォン充電などを想定し、共用部等に設置した非常用コンセント（3000W程度）への電力供給を確保すること。
- ・再生可能エネルギー活用計画については、非常用発電設備等による電力供給とは別に計画すること。

(4) 設計、工事監理及び建設業務に関する要求水準【P65～82】

①市民への情報提供及び意見交換【P69】

市民に対して、意見交換を含む公表及び説明会を複数回実施し、意見を計画に反映するよう努めることを明記

②交付金等申請手続き【P70】

補助金の例として「都市再生整備計画事業（都市構造再編集中支援事業）」を明記

③工事に伴う近隣対策【P72～73】

事業者は、着工前に工事内容等につき十分な説明を行うこととし、工事中の苦情等に対して適切に対処することと規定

④工事に伴う安全対策【P73】

工事期間中、稼働中の施設にも十分配慮し、敷地内外での事故防止に万全を期し、必要に応じて警備員を常駐させることや工事車両の交通整理を行い、安全を図ることと規定

⑤解体・撤去工事の範囲【P77～78】

以下の内容を追加

杭については、西宮市の「建設工事などにおける既存地下工作物の取扱いについて」に基づき、特段支障がない限りは存置としてよいが、本件施設と干渉する場合は撤去すること。また、未確認の杭であって、要求水準を満たすために撤去が必須である場合（事業者提案はのぞく）には別途市との協議とする。

⑥解体・撤去工事の留意事項【P78】

PCBや**アスベスト**については、市提供資料などに基づき、最新の関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、**適切に処分**を行うことと規定

(5) 開業準備に関する要求水準【P83～87】

①ホームページの開設【P84】

工事状況の情報提供などについて規定

②記念イベントの実施【P86】

開館・開場を記念した、広く市民が参加できるイベントの実施について規定

③その他の効果的な活動【P86～87】

本事業の**魅力を高める効果的な活動やイベントの実施**について追加

(6) 維持管理に関する要求水準【P88～106】

①業務の期間【P89】

段階整備だけでなく**同時期整備**も想定し、令和30年（2048年）3月末日を運営・維持管理期間の終期としました。

②公園施設清掃業務【P102】

人工芝フィールドの新設を受けて、マイクロプラスチックの敷地外への流出防止のため滞留箇所等の清掃について追加

(7) 運営に関する要求水準【P107～131】

①業務の目的【P107】

以下の内容を追加

変化するライフスタイルにふさわしい魅力的なサービス提供及び施設運営を図るため、SDGsの達成に向けた行動や、AI(人工知能)やビッグデータなどの活用による効率的・効果的な管理運営について積極的に取り組むこと。

②業務実施の基本方針【P108】

同時期整備により、新陸上競技場が新体育館よりも早く完成する可能性があることを想定し、現指定管理者と**適時調整**を行うことと追加

③利用料金制の採用【P108】

④運営管理業務【P120～122】

「感染症等予防対策の実施」を追加

⑤プレイリーダー配置業務(任意)【P126～127】

以下の内容を追加

1) 業務内容

子どもたちの遊びを補助し、そのための環境を作る役割を担うプレイリーダーの配置により、子どもたちの遊びの幅を広げることや、だれもが遊べる遊具広場等において事故が起きないように見守りを行う。

また、プレイパークとしてのイベント開催などのソフト面の自主事業との組み合わせた展開により、あらゆる子ども達と一緒に遊べる遊びの自由度を広げる遊び場の魅力を高める運営を求める。

2) 期待する運営業務

ア 水遊び、泥んこ遊び、工作教室など、普段、公園では実施できないような自由度の高い遊びのイベント開催運営

イ ボール遊び、その他道具を使った遊び、スポーツ教室など普段、公園では実施できないような競技のイベント開催運営

ウ 利用者の多い時間帯において、子どもたちが生き生きと遊ぶことを補助し、事故などが起きないように安全安心な環境を作る見守り人の配置運営

エ 「だれもが遊べる遊具広場(インクルーシブ広場)」としての整備を活かし、障害の有無や国籍などに関わらず、あらゆる子ども達の交流を図るイベント開催運営

オ 地域団体等と連携し、ボランティアや地域活動によるプレイリーダーとしての参加を図る市民と協働した運営

⑥自主事業【P129～131】

物販・自動販売機や有料コインロッカーの設置・広告事業・ネーミングライツだけでなく、公園が一年中にぎわうことを目的としたスポーツ教室・イベント等を企画提案することと追加。（具体的に次の項目を追加）

ア 公園空間を活かした、季節を感じられるイベントの開催

（例：各種フェス、マルシェ、その他文化イベントなど）

イ 公園空間を活かした開放的で現代のニーズに応えるスポーツ教室・イベントの開催

（例：パークヨガ、ノルディックウォーキング、ピクニックイベントなど）

ウ 現中央体育館等で行われている教室等を参考に、市民のスポーツ及びレクリエーションを振興し利用者の競技ニーズに応える、幅広い世代に対応するスポーツ教室の開催

エ フレイル予防・健康寿命の延伸に資する創意工夫を凝らしたスポーツ教室の開催

オ 市民のスポーツ振興・健康増進のため、市民が広く利用できる又は参加できるイベントの開催

カ 立地特性を活かしたイベントを開催し、上記ア～オも考慮した地域の活性化につながるイベントの開催

(8) 民間提案施設業務に関する要求水準【P132～134】

①整備の基本方針 テーマ【P132】

以下の内容を追加

スポーツと公園の相乗効果によるにぎわいとコミュニティ創出

②使用料【P132】

災害や感染症対策等、国又は地方公共団体が本公園を公用で利用し、営業活動に甚大な影響を受けた場合は、別途協議を行うことができると追加

5 事業費の見通し

前回の所管事務報告でお示ししました概算事業費については、8月に行った業者ヒアリングの結果や過去の類似事例などを参考にした概算金額であり、その後においても、資材価格を含む建築費や各種物価の上昇傾向は続いており、そのペースも今までの経験則が通用せず非常に高い水準となっています。また、公共施設関連の入札不調も多く発生しています。

そのような経済社会情勢のもと、最新の建築費、資材価格や人件費などの動向を注視するとともに、あらためて業者ヒアリングを実施し、事業費のさらなる精査を行っているところです。

来年3月(予定)の入札公告に向けて事業費の上限値となる「予定価格」を今後設定しますが、現時点では、前回報告しました概算事業費合計に対して**最大3割程度の増額**が必要となる可能性があります。

6 今後の予定

※事業者の提案内容・工事の進捗状況等によって、予定時期は変動します。

年度・時期		内 容 （「同時期整備」を想定した場合）
R4年度 (2022)	5月	所管事務報告（今後の進め方）
	7月	所管事務報告（再検討案の概要）
	11月	所管事務報告（再検討の結果）
	12月	所管事務報告（「実施方針」・「要求水準書（案）」等） ★今回
	12月	「実施方針」・「要求水準書（案）」の公表
	3月	債務負担行為の設定・入札公告
R5年度(2023)	入札提案書受付・落札者決定・事業契約締結	
R6～7年度 (2024～2025)	設計・陸上競技場及び多目的グラウンド解体（埋蔵文化財調査含む）	
R7～9年度 (2025～2027)	新体育館及び新陸上競技場建設	
R8～9年度 (2026～2027)	新陸上競技場供用開始	
R9年度(2027)	新体育館供用開始	
R9～10年度 (2027～2028)	旧体育館等解体・公園等整備・公園全面供用開始（グラウンドオープン）	

7 次回の報告内容

今回の議会への報告を踏まえ、入札公告（予定価格の報告を含む）や最新スケジュールについて、報告する予定としています。