

西中学校等複合施設の整備運営内容について

平成 23 年 3 月に「秦野市公共施設再配置計画」を策定し、重点的に取り組むシンボル事業の一つとして、老朽化する西中学校体育館、プール、西公民館及び消防署西分署などの公共施設を複合化・集約化する整備を実施します。

「地域の学びづくり」、「明るく元気なコミュニティ」、「安心・安全の確保づくり」の拠点となる施設とすることを事業のコンセプトとして、別紙のとおり、基本方針を定め、この基本方針に基づく複合施設の整備を進めています。

1 施設構成の概要

(1) 既存施設及び概況



(2) 敷地概要

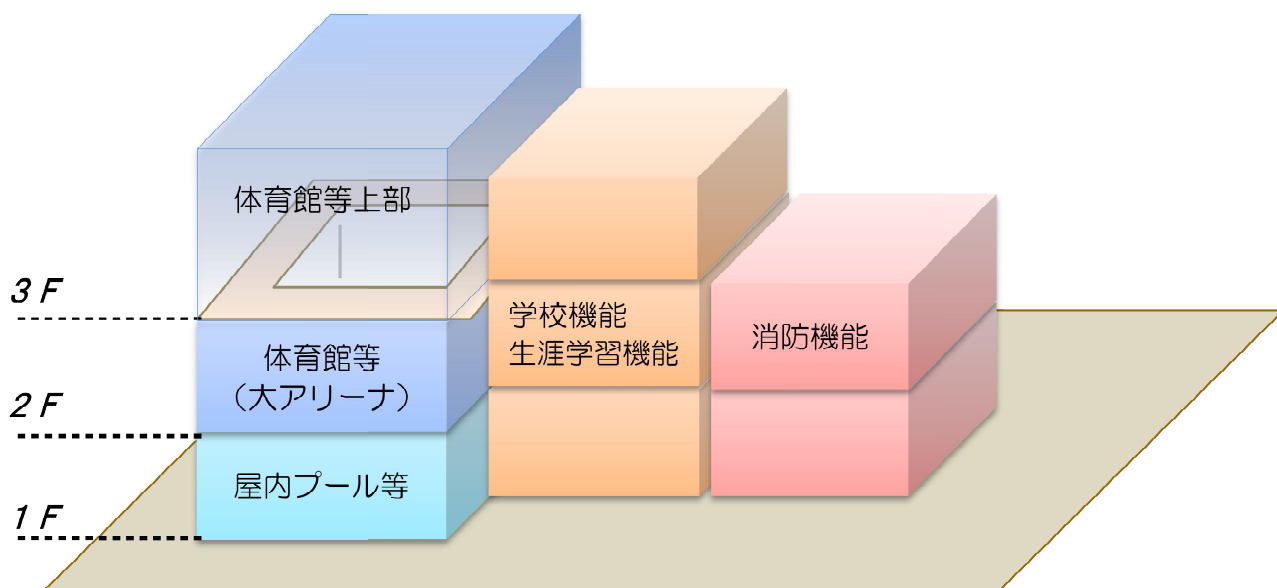
所在地	秦野市柳町2丁目5番	
敷地	北側敷地	南側敷地
敷地面積	約 5,000 m ²	約 4,300 m ²
用途地域	第2種住居地域 第1種住居地域	第1種住居地域
建ぺい率	60%	60%
容積率	200%	200%

(3) 施設構成の概要

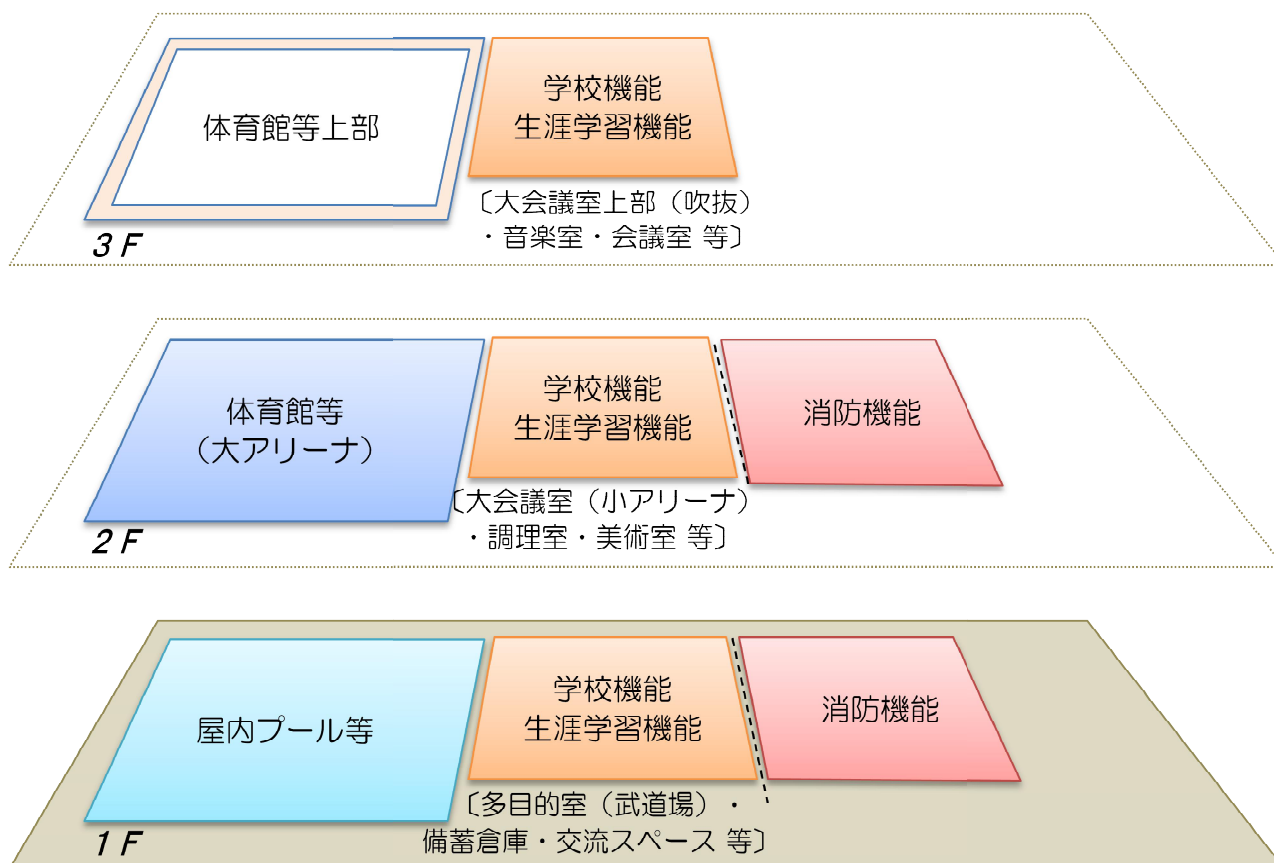
敷地	機能	諸室	必要な機能・構成
北側敷地	学校機能	体育館 (大アリーナ)	・アリーナ（バスケットコート2面） ・ステージ（可動式でも可） ・更衣室、倉庫等を設置
		屋内プール	・温水プール（25M、6コース） ・採暖室・監視室・倉庫、更衣室等を設置
		特別教室等	・多目的室（武道場） ・調理室・音楽室・美術室（準備室等を設置）
	生涯学習機能	大会議室 (小アリーナ)	・スポーツ施設として利用可能な構造 ・可動式ステージ、倉庫等を設置
		会議室	・3室（視聴覚室・和室機能併設） ・可動仕切り等で分割使用を可能とする
		情報提供コーナー	・談話スペースや図書貸出スペース等
	防災機能		・備蓄倉庫、非常用電源・情報インフラ設備等
	消防署西分署		・学校機能、生涯学習機能等と合築又は同一敷地に整備 ・車庫、倉庫、事務室、食堂、仮眠室、トイレ、階段等を設置
	その他		共用諸室（管理室、倉庫、トイレ（男女、多目的）、機械室）、学校専用通路、共用部等
	施設床面積		6,000m ² ～6,500m ² を想定
南側敷地	駐車場		ゲート式とし、必要台数を確保
	テニスコート		軟式庭球に使用可能なコートを2面

※バリアフリー・ユニバーサルデザインに対応した仕様とする。

(4) 建物構成のイメージ図



各階機能図



※イメージ図は例示であり、建物構成等は事業者からの企画提案に基づき決定することとなる。

3 施設運営時間等

- (1) 供用予定年月日 平成29年9月1日
- (2) 開館時間 原則、午前8時30分から午後10時まで
- (3) 指定管理者 維持管理・運営期間中は指定管理者を指定（西分署を除く）
- (4) 本市主催の各種事業や地域交流に関する業務を実施する場合、市職員の執務スペース等を確保する。

4 施設利用形態

- (1) 学校優先利用
学校が授業及び部活動等で施設を優先的に使用する形態
- (2) 市優先利用
本市が特定の日時を指定して主催者として事業を実施し、施設を優先的に使用する形態
- (3) 市民開放利用（個人、団体）
施設を一般に開放し、広く個人又は団体等の利用に供する利用形態
- (4) 事業者利用
事業者が実施する教室・講座・講習会等の事業など、事業者が施設を利用して事業を実施することで利用者の便益に資する利用形態

《利用形態と利用施設》

区 分	学校優先 利用	市優先 利用	市民開放利用		事業者※ 利用
			個人	団体	
体育館（大アリーナ）	○	○	—	○	○
大会議室（小アリーナ）	—	○	○	○	○
室内プール	○	○	○	○	○
多目的室（武道場）	○	○	○	○	○
調理室	○	○	—	○	○
音楽室	○	○	—	○	○
美術室	○	○	—	○	○
テニスコート	○	○	○	○	○
会議室	—	○	—	○	○

※事業者利用として事業を実施する場合は、当該諸室等の使用料相当額を市に支払うものとする。

5 運営業務の主な内容

業務	業務項目	業務内容
1 総括 マネジメ ント業務	業務計画の策定	業務計画を策定
	市との調整	事業の方針に沿って、市と事業の内容等を調整
	事業者グループ内連 絡・調整	市との調整内容を各業務担当企業等必要な関係 者に伝達し、実施を確認
	セルフモニタリング	各業務で行うモニタリング
		施設利用者に対するアンケート調査
事業報告書の提出	事業報告書を作成・提出	
2 総合管理 業務	庶務	フロア管理業務
		外部対応業務
		文書・データ管理等業務
		遺失物の管理業務
	利用受付業務	予約受付業務
		当日の利用受付業務
	利用料金に係る業務	利用料金の設定・徴収
		利用料金徴収額の計算・報告
	備品等管理・貸出業務	備品等の管理・貸出
	安全管理業務	急病人・けが人等の対応
災害発生時、その他緊急時の対応		
広報・情報発信業務	印刷物の作成・配布による広報・情報発信	
	ホームページの作成・運営業務	
学校利用支援業務	施錠等の安全確認	
3 スポーツ 施設業務	一般使用等運営業務	市専用利用に関する運営
		一般開放（団体・個人）に関する運営
	プールに係る業務	プール監視業務
水質管理業務		
4 生涯学習 施設等 業務	一般使用等運営業務	市専用利用に関する運営
		一般開放（団体・個人）に関する運営
5 図書機能 業務	窓口対応業務	貸出・返却業務、利用者登録・管理業務
	書架等整理業務	図書等の整理・管理業務

6 施設の維持管理

事業者において、各施設の必要な業務・機能に支障がなく、また、利用者が安全かつ快適に利用できるように、建物・建築設備、その他施設の性能及び状態を、常時適切な状態に維持管理する。

《 業務の対象範囲 》

業務	消防署西分署を 除いた部分	消防署西分署部分
建築物保守管理業務	○	○
建築設備保守管理業務	○	○
什器備品等保守管理業務	○	—
植栽・外構施設保守管理業務	○	○
環境衛生管理業務	○	○
長期修繕計画策定業務	○	○
清掃業務	○	○
警備業務	○	—

平成 26 年 10 月 17 日

秦野市立西中学校等複合施設整備運営事業に係る基本方針

超高齢化と人口減少社会が進む中で、義務教育をはじめとする必要性の高い公共施設サービスを持続可能なものとするため、平成 22 年 10 月に「秦野市公共施設の再配置に関する方針」、23 年 3 月には、この方針に基づく「秦野市公共施設再配置計画」を策定し、この計画において、重点的に取り組むシンボル事業の一つとして「義務教育施設と地域施設の複合化」を掲げている。

シンボル事業である学校教育施設や生涯学習施設、消防署西分署等の公共施設を民間の力を活用した複合化により建て替える「秦野市立西中学校等複合施設整備運営事業」（以下「本事業」という。）について、次のとおり基本方針を定める。

1 本事業のコンセプト

～学校と地域がともに学び、支えあう拠点づくりを目指して～

- (1) 地域の学びづくりの拠点となる施設
- (2) 地域の明るく元気なコミュニティの拠点となる施設
- (3) 地域の安心・安全の確保づくりの拠点となる施設

本事業は、学校と地域が相互に連携・協力し、ともに学び、ともに支え合う地域づくりを目指し、既存の施設機能の拡充を図るとともに、地域の子どもから高齢者まで、世代を超えてコミュニティを形成・維持し、絆を深める地域の教育力の向上につなげる複合施設となることを大きな柱とする。

併せて学校と公民館は地域の避難所として位置付けていることから、防災機能を高める地域の安心・安全の拠点施設とする。

また、一団の市有地の有効活用と既存施設を使用しながら建て替えを進めるため、消防署西分署及び忠魂碑の敷地を含めるとともに、消防署西分署は管轄区域の中央に位置し、接道等の条件から現在の立地が適地であることから、将来の消防・救急体制の拡充を踏まえて、本事業において整備する。

なお、複数の施設を一体化させることにより、敷地や施設の効率的・効果的な利活用を図るとともに、従来の公共施設における整備や管理運営の枠組みを超え、できる限り民間の持つ力を活用した「公民連携手法」を取り入れ、

魅力と活力のある施設づくりと施設のライフサイクルコスト※の軽減、将来にわたり必要となる公共施設サービスを持続可能なサービスとすることを旨す、本市の公共施設整備の新たな事業とする。

※ライフサイクルコスト（LCC）：施設の設計、建設に始まり維持管理、運営、事業終了まで事業期間全体にわたり必要となる費用

2 敷地の概要

(1) 既存施設及び概況



(2) 複合化の対象とする建物（図表の建物4～9に掲げる施設とする。）

施設名	敷地面積	主な建物等(延べ床面積 100 m ² 以上)					備 考
		建物No.	建築年	構造※	階数	延べ床面積	
西中学校	建物敷地 13,343 m ²	建物 1	1962	RC	2	1,194 m ²	平成 26 年度解体
		建物 2	1968	RC	4	2,749 m ²	
	運動場 14,936 m ²	建物 3	1979	RC	4	3,448 m ²	
		建物 4	2009	S	1	127 m ²	調理室
		建物 5	1981	S	1	177 m ²	武道場
	計 28,279 m ²	建物 6	1968	-	-	(13×25m)	プール
		建物 7	1968	S	1	851 m ²	体育館
西公民館	1,438 m ²	建物 8	1973	RC	2	1,040 m ²	
消防署 西分署	908 m ²	建物 9	1974	RC	2	491 m ²	
忠魂碑	513 m ²	-	-	-	-	-	平成 27 年度移設

※ 構造 RC：鉄筋コンクリート造・S：鉄骨造

3 複合施設が備える機能

複合施設は、義務教育活動を行うとともに、「地域の学びづくり」「地域の明るく元気なコミュニティ」「地域の安心・安全の確保づくり」を推進するため、多様な市民の活動に対応し、これらの共用が可能な施設とする。

複合施設を構成する、主要な機能である学校機能及び生涯学習機能については、現在の西中学校及び西公民館がこれまでは果たしてきた機能を引き続き確保しながら、同種機能について集約し、機能性のさらなる向上を図るものとする。

さらに、地域防災拠点機能や消防署分署を加えるとともに、そのほか、利便性の向上に寄与する機能の付加を検討する。

(1) 公共施設として必要な機能

ア 学校としての機能

体育館（大アリーナ）、屋内プール、多目的室（武道場）、調理室、音楽室、美術室等を整備する。

イ 生涯学習としての機能

大会議室（小アリーナ）、会議室、情報提供コーナー等を整備する。

ウ 消防分署の機能

現在の機能に加え、新東名高速道路の開通に伴う消防救急体制の増強

を踏まえた機能を整備する。

エ 地域防災拠点の機能

学校及び公民館は災害時の避難場所としていることから、地域の防災拠点として必要な機能を整備する。

オ 既成市街地にふさわしい憩いと潤いのある機能

教育・生涯学習環境の整備を図るため、敷地内にみどりを多く設けるとともに、利用者等の利便性の向上を図る都市空間を整備する。

(2) 施設配置等

ア 北側敷地には、学校機能、生涯学習機能、地域防災機能を学校運営に配慮した動線区分を確保しつつ、合築で整備し、消防機能は明確に分離し、合築で、又は同一敷地に整備する。

イ 南側敷地(現施設側)には、駐車場、テニスコート等を整備する。

(3) 付加を検討する機能

複合施設は、西地区における地域コミュニティの拠点の一つとして、将来にわたり維持していくものであることから、公共施設としての機能に加え、次に掲げる機能を付帯事業として付加するものとする。

ア 多世代を対象とした学習・文化に関する機能

イ スポーツ・健康づくりに関する機能

ウ 複合施設等の利用者の利便性が向上する機能

なお、機能付加は、複合施設の管理運営や義務教育に対する効果及び影響等を十分に考慮したうえで、決定するものとする。

4 事業手法等

(1) 事業手法（DBO方式（公設民営方式））

事業手法は、複合施設の設計施工から管理運営までを包括して業務委託することにより、民間のノウハウやアイデアを幅広く活用でき、資産の有効活用、コスト削減を図りながら市民により高いサービスの提供が見込まれ、現時点において民間事業者の参画の可能性が比較的高い事業方式である「DBO方式※」とする。

※DBO方式(Design Build Operate)：公共が資金調達を行い、①設計・建設業務、②維持管理業務、③運営業務を民間事業者に一括発注する方式で、施設の設計・建設から運営管理まで民間活力や民間ノウハウを活用する事業手法。

(2) 発注方法

発注は設計・施工及び維持管理や運営を一括で発注する「性能発注※」とし、求める性能の内容については、「秦野市立西中学校等複合施設整備運営事業業務要求水準書（以下「要求水準書」という。）」において定める。

※性能発注：発注者が施工方法、資材などを詳細に規定した設計書及び仕様書等を事業者を示す方法（仕様発注）ではなく、基本的な施設の性能や最終的なサービスの内容・水準を示し、事業者の創意工夫を十分に生かした企画提案による発注方法。

5 複合施設建設後の管理及び運営

複合施設のうち、「公の施設」の機能を営ませる施設（以下「市民開放施設」という。）の管理及び運営は、本事業を実施する事業者が地方自治法第244の2条第3項に定める「指定管理者」により行うものとする。

市民開放施設の設置管理に関しては、同条第1項の規定により公の施設として条例で定める必要があり、その中に、「管理」の部分指定管理者に任せる旨を宣言する条項を盛り込む。

これにより、施設使用、貸室等の市民等に対して使用許可をする事務は、指定管理者となった事業者が実施する。

(1) 市民開放施設の範囲

- ア 体育館（大アリーナ）
- イ 屋内プール（更衣室等の付属施設を含む。）
- ウ 多目的室（武道場）
- エ テニスコート（2面）
- オ 調理室
- カ 音楽室
- キ 美術室
- ク 大会議室（小アリーナ）
- ケ 会議室（3室）

(2) 市民開放施設を活用した「付帯事業」の実施

指定管理者となった事業者は、学校教育の運営に支障がない範囲において、市民開放施設その他スペースを活用して、市民向けの教養、スポーツ、趣味、技能修得等の講座・教室、子育て支援サービス、学習支援等の事業を行うことができる。

それらの利用料金は、指定管理者が設定し、徴収する（その額は、上記

(1) の施設については、公の施設の設置管理に関する条例の範囲内で定め、上記(2)の事業については、本市の承認により定める。)その収入は、本市が主催するものを除いて、指定管理者に帰属させる。ただし、その一部を本市に還元することができる。

なお、事業に要する人員配置、警備、清掃、修繕等に要する経費の本市負担の有無、負担があるとする場合の区分については、収入がある場合の本市への還元の有無、還元があるとする場合の区分とともに、指定管理者となるべき事業者からの提案により、本市とのその事業者で締結する契約書において定める。

6 事業期間（予定）

(1) 建設期間

ア 公共施設部分 平成27年9月～29年8月（24か月）

イ 全体完成（施設解体・駐車場整備等）平成27年9月～29年12月（28か月）

(2) 管理・運営の委託

平成29年9月～39年8月（10年間）。指定管理者方式により実施する（消防西分署を除く。）。

7 事業者選定の手続

(1) 事業者選定の方法

ア 事業者の募集及び選定の方法は、公募プロポーザル方式^{*}によるものとする。

イ 本事業について要求水準書に示す業務の質と市民サービスの向上が確保でき、かつ、従来の直営方式により実施した場合に比べて、効果が期待できると判断した場合に限り、事業者を選定する。

^{*}公募プロポーザル方式：提案者を公募により募集し、企画提案書の提出を受けたうえで、必要に応じてヒアリング等を行い、その業務遂行に最も適した受注候補者を選定する選定方法。

(2) 審査及び選定

ア 事業審査会の設置

提案書の審査は、職員を含めた第三者委員会として事業審査会で行うものとし、事業者選定基準は募集要領等において公表する。

イ 優先交渉権者の選定・公表、審査講評の公表

提案書について事業審査会において総合的に評価を行い、本市は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、応募者に通知するとともに、審査講評についても公表する。

ウ 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び選定に係る過程において、応募者がいない場合、あるいは、いずれの応募者の提案も本事業を事業者に委ねることにより期待される効果が見込めないと判断したときは、事業者を選定せず、その旨を速やかに公表する。

エ 基本協定の締結について

優先交渉権者又はその者が棄権したときの次点交渉権者との事前協議が整った場合に、本事業に係る基本的事項を定めた「基本協定」を締結する。

8 事業スケジュール

内容	日程
基本方針等の公表	平成 26 年 10 月 17 日
参加事業者の募集（募集要項等の公表）	12 月下旬
参加事業者の受付	平成 27 年 2 月
事業提案書の受付	4 月
事業者選定（事業審査会）	5 月
基本協定の締結	7 月
仮契約の締結	8 月
本事業契約の成立（議会議決）	9 月
市民開放施設の管理・運営に関する条例の制定及び指定管理者の指定（議会議決）	平成 28 年 9 月～12 月

《事業者の参加要件の考え方》

(1) 事業者の参加要件等

事業者は、複合施設の設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）、複合施設の建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）、複合施設の維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び複合施設の運営業務を行う企業（以下「運営企業」という。）を含む企業により構成されることを基本とし、以下に掲げる要件を満たすこと。

また、事業者は本事業を通じて、地元企業が本事業に関わるノウハウを獲得し、業務の受託ができるよう業務の実施に努めること。

ア 事業者は、企業またはそのグループとして応募することとする。なお、そのグループの中から代表企業を定める。

イ 協力企業は、企業又はそのグループと同様に参加表明を行う。

ウ 事業者は、構成員及び協力企業の役割を参加表明書に明記する。

エ 企業及びその協力企業には、(3) ア～オを担当する者が必ず含まれていること。

オ そのグループの構成員の変更は、原則として認めない。

カ 企業及び協力企業は、他の事業者との重複は認めない。

キ 選定された事業者は、本事業の一体的な推進を目的とした企業間協定を締結する。

(2) 事業者の共通資格要件

事業者及び協力企業は、原則、以下に掲げる全ての資格要件を満たすこと。

ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者

イ 本市の競争入札参加資格者名簿に登録があること。

ウ 入札参加等停止措置期間中の者でないこと。

エ 暴力団員等が経営していない者又は事実上経営に参加していない者

オ 破産手続をした者でないこと。

カ 国税及び地方税を滞納していないこと。

キ 本事業審査会の委員が属する組織、関連がある者でないこと。

ク 本市が本事業に関して委託した業務に関与した者でないこと。

(3) 事業者の各業務担当企業の資格要件

構成員及び協力企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務にあたる者は、それぞれ以下に掲げる要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は複数の業務を実施することができることとするが、工事監理企業と建設企業は兼ねることができないこととする。

ア 設計企業

- (ア) 一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 平成 11 年 4 月 1 日以降に設計完了したもので、2 階建て以上・延べ床面積 3,000 ㎡以上の公共施設、屋内プールの実績を有すること。
- (ウ) 企業が複数の場合は、全ての企業が (ア) を満たし、(イ) を複数の企業で満たすこと。

イ 工事監理企業

- (ア) 一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 平成 11 年 4 月 1 日以降に完了したもので、2 階建て以上・延べ床面積 3,000 ㎡以上の公共施設、屋内プールの工事監理についての実績を有すること。
- (ウ) 企業が複数の場合は、全ての企業が (ア) を満たし、(イ) を複数の企業で満たすこと。

ウ 建設企業

- (ア) 建設業法に規定する建設業の許可及び経営事項審査結果通知を受けていること。
- (イ) 事業者は建築一式工事について、特定建設業の許可を有する者
- (ウ) 平成 11 年 4 月 1 日以降に竣工・引き渡ししたもので、2 階建て以上・延べ床面積 3,000 ㎡以上の公共施設、屋内プールの建設についての実績を有すること。
- (エ) 企業が複数の場合は、全ての企業が (ア) を満たし、(イ) を複数の企業で満たすこと。(ウ) については、複数のうちの各企業が建築工事あるいは設備工事等の業種毎の実績を有する場合も認めることとする。

エ 維持管理企業

- (ア) 本事業における担当業務と同種の業務について、公共施設における 2 年以上の実務経験を有すること。
- (イ) 維持管理にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。
- (ウ) 複数の場合は、業務毎に (ア) 及び (イ) の全てを満たす企業を含むこと。

オ スポーツ施設運営企業

- スポーツ施設の運営実績を 1 年以上有すること。

《消防署西分署併設の考え方》

(1) 消防署西分署の建替えについて

高齢化の進展等による救急需要の増加、新東名高速道路への対応等、今後の消防救急体制の強化について検討した結果、西分署を建替えることとした。

ア 西分署は、西公民館と同時期（昭和49年）に建設し、施設や設備の老朽化が進行している。

また、流行性疾患や女性職員の当直に対応する個室仮眠室の設置等が必要である。

イ 西分署管内の救急出動事案発生件数（平成25年）は、消防署1署4分署の中で最も多く、平成32年度の新東名高速道路供用開始後は、下り線は御殿場ICまで、上り線は伊勢原北ICまで管轄することとなるため、西分署の救急隊を1隊増隊するとともに、新たに必要となる活動用資機材の保管場所を確保するため機能の拡充が必要である。

(2) 消防署西分署の立地について

西分署は、救急隊の現場到着時間が消防署1署4分署の中で最速であり、平成22年に実施した「消防力最適配置調査」では、立地場所について、管轄する西地区・上地区の全域及び北地区の一部区域のほぼ中央に位置することから、出動の利便性は高く、適正であるとされている。

(3) 消防署西分署の整備について

ア 適地である西分署付近は、すでに市街地が形成されており、国道246号等の幹線道路に面し、建替え敷地として必要となる1,000㎡以上の一団の用地を確保することは困難であり、今回の複合施設の同一敷地内に同時に整備することが合理的である。

イ 西分署の整備にあたっては、今回の複合施設と同様に、既存施設を使用しながら新たな施設を整備する必要があり、限られた敷地の中で合築又は同一敷地内に整備し、敷地の有効活用を図るとともに、本事業において整備することで、建設費や維持管理経費の削減も期待できる。

(4) 消防署西分署の併設への対応について

ア 国道246号に面するとともに柳町交差点から十分な距離を確保し、緊急車両の出動に影響が出ないよう他の施設利用者と動線を分離する。

イ 緊急車両出動時は、法令に定めた音量のサイレンを鳴らし、通行車両や歩行者への注意喚起をすることになるため、サイレン設置の位置や構造等を工夫し、校舎棟への影響の軽減に努める。

ウ 西分署には消防職員が常駐することから、学校や複合施設での事故発生時の早期対応、地域の防災拠点機能の強化が図られる。また、学校教育における防災教育や災害発生時の協力・連携が深まり、安心安全な学校づくりが期待できる。