

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業
(津山城・城下町泊プロジェクト)
要求水準書

令和6年7月
津山市

【目次】

第1 総則	．．．．．1
1. 要求水準書の位置付け	
2. 本事業の目的	
3. 対象施設整備及び運営の基本方針	
4. 対象施設の概要	
5. 遵守すべき法令等	
6. 本事業の性能規定	
7. 個人情報の保護及び秘密の保持	
8. 要求水準の変更	
9. 著作・特許権等の使用	
第2 対象施設の機能及び性能等に関する事項	．．．．．7
1. 法規制の解釈と整備の考え方	
2. 基本要件	
3. 機能	
4. 建築計画	
5. 構造計画	
6. 設備計画	
第3 対象施設の設計、建設及び工事監理に関する要求水準	．．．．．18
1. 基本要件	
2. 設計業務	
3. 建設業務	
4. 工事監理業務	
5. その他	
第4 対象施設の運営及び維持管理に関する要求水準	．．．．．25
1. 基本要件	
2. 設置目的を発揮するための事業に関する業務	
3. 対象施設の維持管理に関する業務	
4. 建築設備保守管理に関する業務	
5. 警備・保安に関する業務	
6. 修繕に関する業務	

第1 総則

1. 要求水準書の位置付け

歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、津山市（以下、「本市」という。）が、歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者の募集・選定にあたり公表する歴史的資源を活用した施設の整備運営事業（津山城・城下町泊プロジェクト）事業者募集要項（以下、「募集要項」という。）と一体のものとなります。

この要求水準書は、本事業を実施するにあたって最低限満たすべき水準を示すものです。民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に生かすため、各要求水準については、基本的な考え方のみを示すに留めることとし、本事業の目的を達成する具体的な方法・手段等は、民間事業者の発想に委ねることとします。

2. 本事業の目的

募集要項でも示しているとおり、対象施設の歴史的・文化的価値を再考するとともに、単体としての施設整備にとどまらず、各施設を線や面で繋ぎ、歴史的文脈によるエリアリノベーションを図っていくこととします。また、民間事業者からの発案による持続可能で収益性のある独自のコンテンツ開発及び運営に加え、運営計画に沿った施設整備を行うことで、本市の歴史文化都市としての魅力向上、城下町エリア及び各施設の価値向上、持続可能な施設の運営、地域経済循環、交流人口の増加と観光の振興を事業の目的とするものです。

3. 対象施設整備及び運営の基本方針

本事業の業務を行う業務事業者は、次の基本方針に沿って行うこととします。

- （1） 本事業の目的に沿った対象施設の整備と運営を行う。
- （2） 対象施設の価値を形成する部分・部位は可能な限り本来の姿で保存・活用し、文化財の価値を損なわない改修を目指す。
- （3） 津山城下町地域の魅力を素材とした情報発信や観光 PR にも力を注ぎ、市内外及び海外からの利用者の増加を図る。
- （4） 地域住民や地域経済、各種関係団体と連携し、地域内コンテンツとの相乗効果を活用して対象施設の魅力を向上させる。
- （5） 関係法令、条例、規則及び実施方針に適合して事業を行う。
- （6） 個人情報を適切に扱う。
- （7） 本市と密接な連携を行う。

4. 対象施設の概要

(1) 敷地概要

募集要項に記載のとおりとします。

(2) 施設内容

対象施設 位置図



鶴山館

項目	概要
募集条件	・ 宿泊機能を有すること ・ デジタル技術を活用したガイダンス機能※を有すること ・ 宿泊を伴わない一般利用も可能とすること。 ※ ガイダンス機能とは、津山城の入り口に位置しているため、津山城についての理解を深める機会を創出する展示機能
利用時間	・ 事業者提案による（開業までに本市及び施設管理者との調整が必要）
開館日及び休館日	・ 事業者提案による（開業までに本市及び施設管理者との調整が必要）

迎賓館・余芳閣

項目	概要
募集条件	・迎賓館に施設宿泊利用者以外も利用できるダイニング機能を有すること ・ダイニング機能は宿泊者以外も一般利用も利用可能とすること。
利用時間	・事業者提案による（開業までに本市及び施設管理者との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による（開業までに本市及び施設管理者との調整が必要）

旧梶村家住宅

項目	概要
募集条件	・宿泊機能を有すること ・施設の一部を一般公開すること。
利用時間	・事業者提案による（開業までに本市及び施設管理者との調整が必要）
開館日及び休館日	・事業者提案による（開業までに本市及び施設管理者との調整が必要）

5. 遵守すべき法令等

本事業を遂行するにあたっては、関係する各種法令（施行令及び施行規則を含む）、関連する条例、規則、要綱、基準等を遵守することとします。なお、特に関係する法令等については、次に示します。

（1）法令等

- ・建築基準法、建築士法、建設業法、消防法、水道法、下水道法
- ・文化財保護法、地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律
- ・都市計画法、都市公園法、旅館業法、食品衛生法
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・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）
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・建設工事ににかかる資材の再資源化等に関する法律
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律、土壌汚染対策法
- ・高齢者、障害者等の異動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・労働基準法、労働安全衛生法、個人情報の保護に関する法律
- ・その他関連法令等

（２）条例等

- ・ 津山市都市公園条例、津山市伝統的建造物群保存地区保存条例
- ・ 津山市景観条例（津山市景観計画）、津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例
- ・ 津山市人にやさしいまちづくり条例
- ・ 津山圏域消防組合火災予防条例
- ・ 岡山県屋外広告物条例
- ・ 旅館業法施行条例（岡山県条例第六十三号）
- ・ その他関連条例等

（３）規則

- ・ 特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物の現状変更等の許可申請等に関する規則
- ・ 登録有形文化財に係る登録手続及び届出書等に関する規則
- ・ 城東むかし町家・旧梶村家住宅管理規則
- ・ 津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する規則
- ・ 旅館業法施行細則（岡山県規則第十号）
- ・ 津山市契約規則
- ・ その他関連規則等

（４）要綱、運用基準等

- ・ 津山市景観計画、津山市城東伝統的建造物部保存活用計画
- ・ 津山市建築工事施工管理要領
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編・電気設備工事編・機械設備工事編）
- ・ 公共建築工事内訳標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 建築工事監理指針
- ・ 重要文化財(建造物)耐震診断にかかる指針・要領・手引（文化庁）
- ・ 伝統的建造物群の耐震対策の手引き（文化庁）
- ・ 木造住宅の耐震診断と補強方法（一般財団法人 日本建築防災協会）
- ・ 建築基礎構造設計指針（一般社団法人 日本建築学会）
- ・ 伝統構法のための木造耐震設計法 石場建てを含む木造建築物の耐震設計・耐震補強マニュアル（伝統的構法木造建築物設計マニュアル編集委員会）
- ・ 登録有形文化財（建造物）の手引き 2
- ・ 国宝・重要文化財（建造物）の防火対策ガイドライン（文化庁）
- ・ 津山市城東 重伝建地区の手引き、津山市歴史的風致維持向上計画
- ・ その他関連基準等

6. 本事業の性能規定

(1) 設計、工事監理及び建設業務

設計、工事監理及び建設に関する要求水準は、本市が本事業に求める最低水準を求めるものであり、応募者は要求水準書で定める水準と同等又はそれ以上の提案を行ってください。なお、本施設の設計、工事監理及び建設にあたり、要求水準書において仕様が定められている項目については、当該規定を遵守することとします。

① 設計業務

- ア 改修設計及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- イ 改修に伴う関係機関協議

② 建設業務

- ア 改修工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- イ 改修に伴う関係機関協議

③ 工事監理業務

- ア 改修工事に伴う工事監理及びその関連業務に伴う各種申請等の業務
- イ 改修に伴う関係機関協議

(2) 運営及び維持管理業務

運営及び維持管理に関する要求水準は、原則としてこれらに含まれる各種業務の守るべき水準を規定するものであり、個々の業務の実施体制、作業頻度、方法等の具体的な仕様については、応募者がその要求水準を満たすような提案を行ってください。

(3) 創意工夫の発揮

要求水準書は、本市が本事業に求める最低水準を規定するものです。応募者は、要求水準書に具体的な特記仕様のある内容については、これを遵守して提案を行うこととし、要求水準書に具体的な特記仕様のない内容については、積極的に創意工夫を発揮した提案を行ってください。性能を規定している事項について、規定する水準以上の提案を行った場合には、本市は事業者選定基準に基づき適切に評価します。

7. 個人情報の保護及び秘密の保持

業務事業者は、各業務を実施するにあたって知り得た個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、当該個人情報の適切な管理のために必要な措置を関連法令等を遵守して講じることとします。また、各業務に従事する者（以下「業務従事者」という。）又は業務従事者であった者は、当該個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならないこととします。

8. 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

本市は、以下の事由により、本事業の事業期間中に要求水準を変更する場合があります。

- ① 法令等の変更により業務内容が変更されるとき。
- ② 本市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ③ その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更手続き

本市は、要求水準を変更する場合、事前に業務事業者へ通知することとします。また、要求水準の変更に伴い、各業務契約等に基づく業務事業者へ支払う対価を含め、各業務契約等の変更が必要となる場合、必要な変更手続きを行うものとします。

(3) 事業期間終了時の要求水準

運営権者は、事業期間終了時において本施設の全てが正常に使用できること、かつ、要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で本市へ引継ぐことができるように維持管理を行うこととします。また、事業期間終了の3年前から、引継ぎの条件について本市と協議を行うこととします。ただし、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとします。

また、運営権者は、事業期間終了にあたり、本市の立会いの下に、本施設の維持管理の状態について、本市の確認を受けることとします。

9. 著作・特許権等の使用

(1) 著作権

本市が作成した書類の著作権は本市に帰属し、提出書類等の著作権は、応募者に帰属することとします。ただし、本市が必要と認める場合は、本市は応募者の代表企業に確認の上、提案書類等の一部又は全部を無償で使用できるものとします。また、契約に至らなかった応募者の提案書類等については、本市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとします。

(2) 特許権等

本事業の提案において、特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法及び運営方法等を使用する場合、これらの使用に関する一切の責任は応募者が負うものとします。

第2 対象施設の機能及び性能等に関する事項

1. 法規制の解釈と整備の考え方

対象施設は、すべて歴史的建築物であり、文化財保護法と建築基準法の適用対象です。整備に際しては、主に文化財保護法と建築基準法において必要な手続をすること。

なお、施設ごとの文化財保護法と建築基準法の適用については、下記の通りとします。

(1) 文化財保護法の規制

- ① 鶴山館 : 国指定史跡内の建造物
- ② 迎賓館・余芳閣 : 国指定名勝内の建造物
- ③ 旧梶村家住宅 : 重要伝統的建造物群保存地区の保存物件、国登録有形建造物
(庭のみ) 国登録記念物

(2) 建築基準法の規制

- ① 鶴山館 : 適用(ただし法3条1項3号適用も可能)
- ② 迎賓館・余芳閣 : 適用除外(法3条1項1号扱い)
- ③ 旧梶村家住宅 : 適用(ただし法3条1項3号適用も可能)

2. 基本要件

(1) インフラ等の整備状況と整備条件

① 鶴山館

項目	内容	
上水道	有	φ50mm(鶴山公園内に受水槽へ貯水し給水)
下水道	有	現公共桟に接続する。
ガス	有	現状はLPGガスの使用あり。(都市ガス供給は無し)
電気	有	中国電力(架空線)
通信	無	NTT西日本(架空線)

② 迎賓館・余芳閣

項目	内容	
上水道	有	φ 20mm
下水道	有	現公共桧に接続する。
ガス	無	現状での使用はなし。使用する場合はL P Gガスとする
電気	有	中国電力（架空線）
通信	無	N T T 西日本（架空線）

③ 旧梶村家住宅

項目	内容	
上水道	有	φ 40mm 水道メーターは既存のものを利用予定。
下水道	有	現公共桧に接続する。
ガス	無	現状での使用はなし。使用する場合は都市ガスでの対応となる。
電気	有	中国電力（架空線）
通信	有	N T T 西日本（架空線）

（２）地盤状況

設計、建設等の実施にあたり地盤状況の調査が必要な場合、設計業務の提案価格に含めるものとします。

（３）測量

設計、建設等の実施に当たり、測量等の追加調査が必要な場合は、設計業務の提案価格に含めるものとします。

（４）敷地境界

本市は本事業の実施に当たり、敷地境界の確定・測量等を行いません。境界確定等が必要な場合は、設計業務の提案価格に含めるものとします。

（５）整備における留意事項

設計、建設等の実施に当たり、主に文化財保護法および建築基準法、消防法への必要な対応を行うこととします。下記に文化財種別と想定される規制の目安および手続きを示しており、計画内容により、必要な手続きが生じる場合は、全て提案者の負担で対応を行うこととします。

①法規制の目安

		①鶴山館	②迎賓館・余芳閣	③旧梶村家住宅
文化財等の種別		国指定史跡内の建造物 歴史的風致形成建造物	国指定名勝内の建造物	重伝建地区の特定物件 国登録有形文化財 国登録有形記念物（庭）
A文化財保護法		国史跡内の現状変更 許可が必要	国名勝内の現状変更 許可が必要	重伝建地区内の現状変 更許可が必要
改 修 の 目 安	外観	現状維持とし、歴史的 風致を損ねないこと	現状維持とし、歴史的 風致を損ねないこと	現状維持とし、歴史的 風致を損ねないこと
	位置・高さ	現状維持とする	現状維持とする	現状維持とする
	屋根	既存と同じ仕様とする	既存と同じ仕様とする	既存と同じ仕様とする
	外壁	既存と同じ仕様とする	既存と同じ仕様とする	既存と同じ仕様とする
	建具	外部から望見できる範 囲は現状維持とする	外部から望見できる範 囲は現状維持とする	外部から望見できる範 囲は現状維持とする
	基礎	表土掘削は原則不可 （文化課協議要）	表土掘削は原則不可 （文化課協議要）	歴史的風致を損ねない ものとする
	内装	規制なし ※ただし、可逆性をも った改修とする	規制なし ※ただし、可逆性をも った改修とする	規制なし ※ただし、可逆性をも った改修とする
	設備機器	配管、室外機等は歴史 的風致を損ねないよう 設置すること 主に北面、東面へ設置 し、必要に応じて目隠 し等の配慮を行うこと	配管、室外機等は歴史 的風致を損ねないよう 設置すること。 主に西面へ設置し、必 要に応じて目隠し等の 配慮を行うこと	配管、室外機等は歴史 的風致を損ねないよう 設置すること。 主に庭面以外及び出雲 街道側から見えない面 へ設置し、必要に応じ て目隠し等の配慮を行 うこと

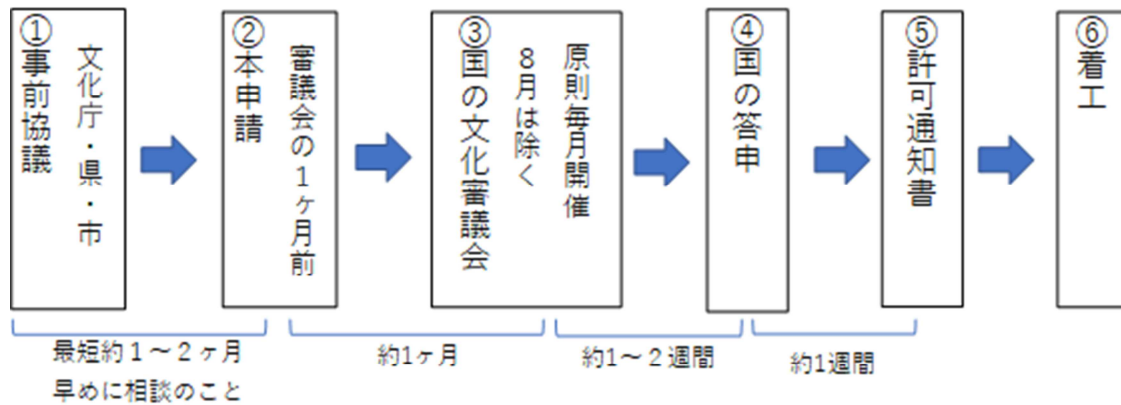
※詳細については個別判断のため、基本設計において本市（関係部局等）と協議を行うこと。

	①鶴山館	②迎賓館・余芳閣	③旧梶村家住宅
B 建築基準法	適用する ただし、建築基準法第 3 条第 1 項 3 号「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」により適用除外も可（代替条件あり） ※建築基準法第 3 条第 1 項第 1 号調整中	適用しない 建築基準法第 3 条第 1 項 1 号	適用する ただし建築基準法第 3 条第 1 項 3 号「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」により適用除外も可（代替条件あり）
C 消防法 消防法施行令別表第 1（17 項）	（17）項の文化財に該当しない	（17）項の文化財に該当する	（17）項の文化財に該当しない

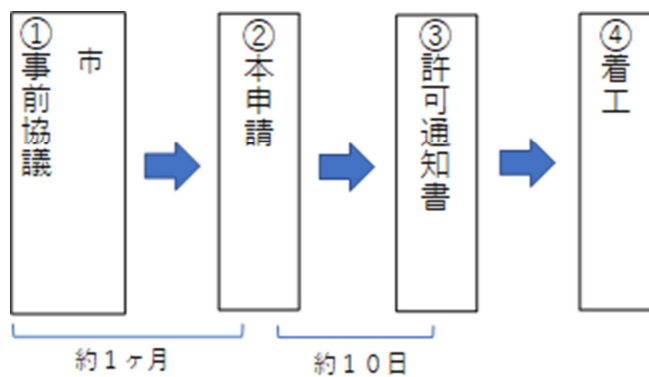
※詳細については個別判断のため、基本設計において本市（関係部局等）と協議を行うこと。

② 手続フロー

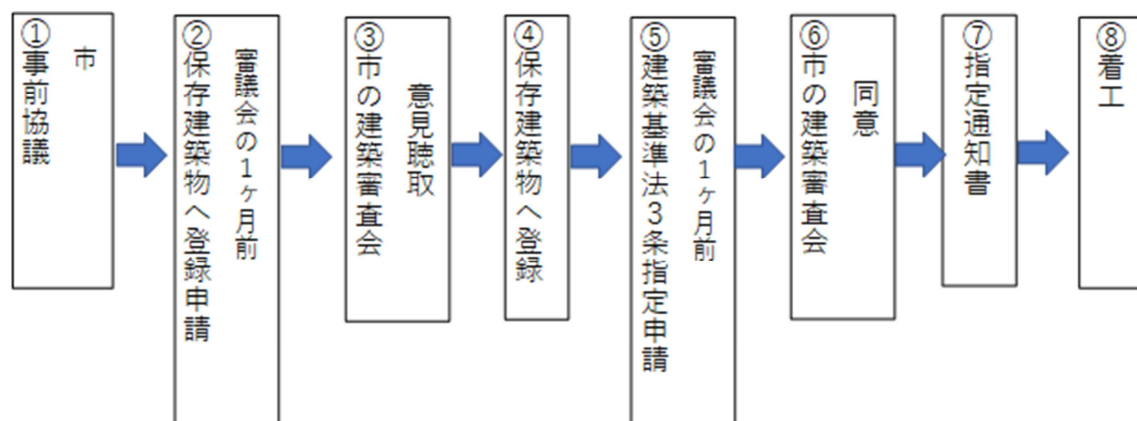
ア 鶴山館（国史跡）、迎賓館・余芳閣（国名勝）の現状変更手続き（文化財保護法）



イ 旧梶村家住宅（重伝建地区）の現状変更手続き（文化財保護法）



ウ 津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例（建築基準法適用除外）の手続き



3. 機能

対象施設は、次の機能を満たすものとします。ただし全て対象施設運営について、利用方法、料金、利用範囲、時間等の設定は提案によることとし、運営事業者と維持管理事業者（指定管理者、施設所管課など）と協議しながら決定します。

なお、施設整備にあたっては、提案を基に本市と協議を行い、最終的な改修内容を決定することとします。

（１）鶴山館

項目	要求水準
用途	・ 宿泊機能を有すること。 ・ ガイダンス機能を有すること。 ・ 宿泊を伴わない一般利用も可能とすること。
仮設工事	・ 工事期間中は仮囲い等、来訪者への安全対策を行うこと。
屋根工事	・ 屋根瓦の葺きかえを行うこと（漏水あり）。 ・ 文化財のため、既存瓦を極力再利用すること。
耐震補強工事	・ 耐震補強を実施すること。 ・ 補強目標は各種指針等の根拠を市へ示し、耐震性を確保すること。 ・ ただし、「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を適用し、建築基準法の適用除外を行う場合は、震度 6 以上の耐震改修を行い、第 3 者機関の評価を得ること。
建具工事	・ 既存雨戸の修繕を行うこと。
内装工事	・ 展示パネルの撤去を行うこと。 ・ 客室機能を設けること。
展示工事	・ デジタル技術を活用したガイダンス機能※を設けること。 ・ ガイダンス機能箇所も含め施設の一部を一般公開すること。 ※ガイダンス機能とは、津山城の入り口に位置しているため、津山城についての理解を深める機会を創出する展示機能 ・ ガイダンス機能については 5 カ国語程度の多言語機能を有すること。
その他工事 (効果促進事業)	・ デジタルコンシェルジュを整備すること。 ・ 顧客予約管理システムを整備すること。 ・ 令和 7 年度に城泊、城下町泊への機運醸成や関心を高めるイメージアップ事業（現地見学会や体験イベント、プロモーション、ウェブサイト等を想定）を行うこと。他の対象施設と共通で実施してもよい。

(2) 迎賓館・余芳閣

項目	要求水準
用途	・ダイニング機能を有すること。 ・ダイニング機能は宿泊者以外も一般利用も利用可能とすること。
仮設工事	・工事期間中は仮囲い等、来訪者への安全対策を行うこと。
屋根工事	・迎賓館：庇（杉皮葺き）の更新を行うこと。 ・余芳閣：屋根（茅葺き）・庇（杉皮葺き）の更新を行うこと。（漏水あり） ・文化財のため、既存の仕上げ材と合わせること。
耐震補強工事	・耐震補強を実施すること。 ・補強目標は各種指針等の根拠を市へ示し、耐震性を確保すること。
建具工事	・外部建具（雨戸）は歴史的風致に配慮した意匠へ取替を行うこと。 ・別途、令和6年8～9月頃、内部建具（障子）の一部はガラス戸へ交換予定のため、留意すること。（既存の障子も活用可）
その他工事 （効果促進事業）	・デジタルコンシェルジュを整備すること。 ・顧客予約管理システムを整備すること。 ・令和7年度に城泊、城下町泊への機運醸成や関心を高めるイメージアップ事業（現地見学会や体験イベント、プロモーション、ウェブサイト等を想定）を行うこと。他の対象施設と共通で実施してもよい。

(3) 旧梶村家住宅

項目	要求水準
用途	・ 宿泊機能を有すること。 ・ 宿泊を伴わない一般利用も可能とすること。
仮設工事	・ 工事期間中は周辺への安全対策を行うこと。
屋根工事	・ 母屋の屋根修繕を行うこと。(漏水あり) ・ 北側離れ(洋館)の屋根修繕を行うこと(漏水あり) ・ 文化財のため、既存の仕上げ材と合わせること。 ・ 必要に応じて補修を行うこと。
耐震補強工事	・ 耐震補強を実施すること。 ・ 補強目標は各種指針等の根拠を市へ示し、耐震性を確保すること。 ・ ただし、「津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を適用し、建築基準法の適用除外を行う場合は、震度6以上の耐震改修を行い、第三者機関の評価を得ること。
外壁工事	・ 西蔵の外壁を調査し、修繕を行うこと。
建具工事	・ 北側離れ(洋館)の2階北側窓の修繕を行うこと。
外構工事	・ 庭の池の活用は提案による(漏水あり)
その他工事 (効果促進事業)	・ デジタルコンシェルジュを整備すること。 ・ 顧客予約管理システムを整備すること。 ・ 令和7年度に城泊、城下町泊への機運醸成や関心を高めるイメージアップ事業(現地見学会や体験イベント、プロモーション、ウェブサイト等を想定)を行うこと。他の対象施設と共通で実施してもよい。

4. 建築計画

(1) 共通事項

- ① 対象施設の文化財としての価値を尊重し、各施設の歴史的価値を最大限発揮できるよう建物の価値を損ねない範囲での改修計画とします。
- ② 施設長寿命化の観点に則して、供用開始後のメンテナンスや維持管理の容易な建築とします。
- ③ 既存施設の腐食、腐朽具合を入念に調査した上で、改修においては、原則既存部材の再利用を行うこととします。
- ④ 再生資源を活用した建材・木材の利用など、可能な限り環境負荷の低減について考慮し、利用者へのPRや意識啓発が可能な施設とします。
- ⑤ DB+コンセッションによる一体的な事業手法のメリットを最大限活かし、最適かつ効率的で持続可能な施設整備とするため、設計にあたっては、運営事業者及び維持管理事業者の意見を聴取し、配慮することとします。
- ⑥ 設計内容について、文化庁や建築基準法等関係機関との協議を行い、協議参加や資料作成等へ協力するものとします。

(2) 平面・内部計画

- ① 施設利用者と従業員等のバックヤード動線を明確に区分できる計画とします。
- ② 防犯面に配慮した施設計画とします。
- ③ 各種設備器具・手すり等については、高齢者、障害者にも十分配慮した使いやすい計画とします。

なお、建築基準法適用除外とした場合、バリアフリー法についても適用除外となりますが、十分配慮した計画を行うこととします。施設整備が困難な場合は、人的なサポート等を行うこととします。

- ④ 本施設内（屋外エリアを含む）は全て禁煙とします。

(3) 景観

- ① 歴史的建造物としての景観（外観）を保ち、周辺環境との調和、色彩に配慮した計画とします。
- ② 対象施設の外観意匠については、原則として、既存の意匠を継承するものとします。
- ③ 設備機器、配管類、案内標識等が外部に面する場合は、色彩、目隠し柵など、周辺景観に配慮した意匠とします。

(4) 仕上げ

- ① 内外装仕上げ、細部については、供用開始後の維持管理、保全・清掃、メンテナンスコストを考慮し、シンプルで機能的なデザインとします。
- ② 外部に面した開口部については、内窓を設置するなど、可能な限りにおいて断熱性向上や結露防止対策を考慮したものとします。
- ③ 内装等の仕上げの選定については、対象施設との調和を考慮した上で、運営内容に見合った計画とします。

5. 構造計画

(1) 耐震安全性

「重要文化財(建造物)耐震診断にかかる指針・要領(文化庁)」「伝統的建造物群の耐震対策の手引き(文化庁)」「木造住宅の耐震診断と補強方法(財団法人 日本建築防災協会)」「伝統構法のための木造耐震設計法 石場建てを含む木造建築物の耐震設計・耐震補強マニュアル(伝統的構法木造建築物設計マニュアル編集委員会)」等の指針や要領に基づき、耐震性能を確保することとします。

使用目的に応じた耐震性の目標値については、応募者が提案を行い、市と協議の上決定します。

(2) 基礎構造

- ① 建物や工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造及び工法を採用することとします。
- ② 耐震性の確保に必要な改修内容は、文化庁と協議の上、工法を決定することとします。

6. 設備計画

(1) 電気・通信設備計画

- ① 将来の電気機器及び電気容量の増加に備え、受変電設備、配電盤内に電灯・動力と予備回路を計画することとします。
- ② 環境・省エネルギーに配慮し、エコマテリアル電線、省エネ型器具等の採用を積極的に計画することとします。
- ③ 設備機器類、照明器具等の日常運転は出来るだけ自動運転化を図り、管理の省力化を図ることとします。
- ④ 安全性、メンテナンス性及び更新に配慮した設備計画とします。
- ⑤ 受変電設備を設置する場合には、景観へ配慮した上で利用者等からの視線の届きにくい場所に設置することとします。また、防錆・耐久性等に配慮した材料とします。
- ⑥ 建物外部に機器及び盤等を設置する場合には、景観に配慮した計画とします。
- ⑦ 対象施設利用者向けの無料 Wi-Fi 設備を設けることとします。また、同設備の運用費用は運営業務及び維持管理業務に含まれるものとします。なお、Wi-Fi カバーエリアについては、応募者の提案によることとします。
- ⑧ 施設運営にかかる光熱費等は運営者負担とし、分離に必要な設備（メーター等）を設けることとします。

(2) 空調・換気設備計画

- ① 環境負荷の低減とエネルギー効率の高い空調・換気システムを選定し、二酸化炭素の削減と光熱水費の削減を目指した計画とします。また、日常の維持管理が容易な設備とするだけでなく、機器の更新にも配慮した空調・換気計画とします。
- ② 空調室外機の設置にあたっては、景観に配慮した配置計画とします。
- ③ 感染症等の対策のため、適切な換気を行うことができる換気システムとします。

(3) 給排水衛生設備計画

- ① 配管設備の点検、更新に対応できる空間に配慮することとします。
- ② 腐食の少ない配管材料を選定することとします。
- ③ 省エネルギーに配慮し、高効率な機器及び熱損失の少ない配管材料または工法を選定することとします。
- ④ 凍結の恐れのある部分の配管等については、凍結対策を施すこととします。
- ⑤ 施設運営にかかる光熱費等は運営者負担とし、分離に必要な設備（メーター等）を設けることとします。
- ⑥ 文化財の史跡、名勝内の掘削については、地下遺構を破損しない計画とします。

第3 対象施設の設計、建設及び工事監理に関する要求水準

1. 基本要件

(1) 業務期間

契約締結日～令和8年10月（約2年間）

設計業務、建設業務及び工事監理業務のスケジュールは、本事業の全体スケジュールに整合させ応募者が提案することとします。具体的な設計期間及び工事期間については、応募者の提案に基づき、各業務契約書において定めます。

(2) 業務契約

設計業務、建設業務及び工事監理業務の業務契約は、設計業務委託、建設工事請負及び工事監理業務委託を一括して契約（DB契約）する予定です。

(3) 業務内容

ア 設計業務

設計業務を行う業務事業者（以下、「設計事業者」という。）は、要求水準書及びプロポーザル実施時に提出した企画提案書及び価格提案書（以下「提案書類等」という。）に従って設計業務を行うこととします。業務契約書に定められた対象施設の設計業務履行のために必要となる業務は、業務契約書において本市が実施することとしている業務を除き、設計事業者の責任において実施することとします。

- ・ 事前調査業務
- ・ 対象施設の耐震診断及び耐震補強計画業務
- ・ 対象施設の設計業務（積算業務を含む）
- ・ 対象施設の整備に伴う各種申請等の業務
- ・ 年度ごとの出来高精算業務及び検査立会業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

イ 建設業務

建設業務を行う業務事業者（以下、「建設事業者」という。）は、要求水準書及び提案書類等に従って建設業務を行うこととします。業務契約書に定められた本施設の建設業務履行のために必要となる業務は、業務契約書において本市が実施することとしている業務を除き、建設事業者の責任において実施することとします。

- ・ 対象施設の建設（一部解体・撤去を含む）業務
- ・ 年度ごとの出来高精算業務及び検査立会業務
- ・ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 工事監理業務

工事監理事業者は、要求水準書及び提案書類等に従って工事監理業務を行うこととします。業務契約書に定められた本施設の設計業務履行のために必要となる業務は、業務契約書において本市が実施することとしている業務を除き、工事監理事業者の責任において実施することとします。

- ・工事監理業務
- ・年度ごとの出来高精算業務及び検査立会業務
- ・その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

2. 設計業務

(1) 基本業務

ア 業務体制の確立

設計事業者は設計業務に係る主任技術者及び照査技術者を配置し、設計業務着手前に設計業務体制表を本市に提出することとします。

工事期間中は年度ごとに出来高精算を行い、本市の検査を受けることとします。

イ 業務計画書の作成

設計事業者は、設計業務着手前に以下の内容を記した設計業務計画書を作成し、本市に提出することとします。設計業務計画書に変更のあった場合も同様とします。

- ① 設計業務計画
- ② 設計業務工程表（設計・積算・各種申請手続工程等を記載）
- ③ その他、設計業務の実施に必要な書類等

ウ 事前調査等の実施

設計事業者は、事前調査として、地盤調査、土壌調査、家屋調査、電波障害調査、敷地高低差の測量等を実施することとします。なお、上記調査等の範囲は、設計・建設等の影響が見込まれる範囲とします。ただし、本市は敷地の測量調査は実施しないこととし、設計・建設等に必要な場合は本業務内で実施することとします。

エ 各種申請・許認可取得手続等の実施

設計事業者は、事業スケジュールに支障をきたさないよう、関係機関等と協議・調整を行い、各種申請・許認可取得の手続等を行うこととします。

オ 設計図書の作成

設計事業者は、設計業務計画書に基づき、設計業務を行うこととし、業務の進捗に合わせて、建設事業者、運営事業者、維持管理事業者及び本市を交えて定期的に打ち合わせを行うこととします。

なお、設計業務完了時には、次の表の書類（2部）を提出することとします。提出図書は全てデジタルデータ（CAD データを含む。）も併せて提出することとします。

図書名	備考
設計概要（※1）	設計コンセプト、パース等を含む
要求水準書との整合性確認書（※2）	任意様式
提案書類等との整合性確認書（※3）	任意様式
工事費概算書（※4）	任意様式
意匠設計図	A3 版
構造設計図（構造計算書）	A3 版（A4 ファイル綴じ）
設備設計図	A3 版
器具・備品等リスト及びカタログ	A3 版
工事設計書（年度末積算書含む）	A4 ファイル綴じ
外観・内観パース	デジタルデータのみで可
設計図書製本	A3 版（2つ折り製本）
設計図書データ	CAD（JW-CAD）及び PDF
計画通知、各種許認可及び届出書	副本（写し）
その他必要な図書	

ただし、※1～4 の書類については、詳細設計の着手前に提出すること。

3. 建設業務

(1) 基本業務

ア 業務計画書の作成

建設事業者は、建設業務着手前に各種施工計画書・施工図、材料承諾書等を含む建設業務計画書等を作成し、次の書類とともに本市に提出することとします。建設業務計画書に変更があった場合も、同様とします。なお、その他の詳細については、本市の指示に従うものとします。

- ・ 建設業務計画書
- ・ 建設業務工程表
- ・ 建設業務実施体制表
- ・ 現場代理人・主任技術者届(経歴書を添付)
- ・ その他建設業務の実施に必要な書類等

イ 事前調査等の実施

- ① 必要に応じて事前調査等を実施することとします。
- ② 調査等に着手するまでに、周辺住民や関係機関等の理解を得られるよう、十分に調整を行うこととします。
- ③ 調査等の着手に先立ち調査等計画書を作成し、本市に提出することとします。
- ④ 周辺に与える諸影響を検討し、適切な措置を講じることとします。

(2) 建設工事及び外構整備工事に関する業務

ア 基本事項

- ① 関係法令等を遵守し、設計図書および施工計画に従って対象施設の建設工事（外構等を含む。以下、「本工事」という。）を実施するものとします。また、建設事業者は工事現場に工事記録等を常に整備することとします。
- ② 本市は、建設事業者が行う定例会議に参加することができ、また、工事現場での施工状況を確認し、指示等を行うことができることとします。定例会議については、Webでの出席対応も可能となるよう、必要な設備を整えることとします。
- ③ 工事中における周辺への安全対策については万全を期することとします。
- ④ 本工事を円滑に推進できるように適時、周辺住民等に対し工事の状況を説明するとともに、工事内容や工程等を掲示するなど、本市と協力して周辺住民へ工事状況の周知を行うこととします。
- ⑤ 本市への提出書類は「津山市建築工事施工管理業務報告要領」によるものとします。
- ⑥ 本工事完了時には施工記録を作成し、本市に提出することとします。
- ⑦ 工事期間中、年度ごとに出来高設計書を作成し、本市の検査を受けることとします。

イ 留意事項

- ① 騒音・振動や悪臭・粉塵および地盤沈下等、周辺環境に与える影響について、十分な対応を行うこととします。
- ② 本工事に起因して周辺に悪影響を与えた場合は、建設事業者の責任において適切な措置を講じることとします。
- ③ 本工事にて発生した廃棄物等については、関係法令等に定められたとおり適切に処理、処分することとします。
- ④ 本工事から発生した廃材等について、再生可能なものについては、積極的に再利用を図ることとします。
- ⑤ 周辺施設等に損傷を与えないように留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修および補償は、建設事業者の負担において行うこととします。
- ⑥ 周辺等からの意見、情報提供等に対して適切に対応するとともに、本市との協議の結果必要と判断される場合には周辺住民向けの説明会等も開催することとします。
- ⑦ 本工事に必要な電力、工事用水等に係る費用は、建設事業者の負担とします。
- ⑧ 本工事に必要な現場事務所等の費用は建設事業者の負担とします。なお、現場事務所等の設置場所については、本工事着手前に本市と協議の上、決定することとします。
- ⑨ 本工事の実施にあたって、本工事着手前に対象施設の仮設計画を立て、本市の承諾を受けすることとします。また、工事中は、本市及び関係機関と綿密な連携を取り、施設利用者の安全性に十分に配慮することとします。なお、工事期間中、鶴山公園及び衆楽園（対象施設は除く）は通常どおり開園する予定です。

ウ 竣工図書の提出

建設事業者は、本市による完成検査に必要な次の表の竣工図書を本市に提出するとともに、「建築設計業務等電子納品要領」及び「官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン」に従い、電子データを提出することとします。なお、提出分とは別に1部を本施設にて保管することとします。

書類	部数	備考
工事写真	1部	着工前、施工中、完成
竣工図	1部	建築・電気・機械・備品類等
施工図	1部	必要に応じて
竣工設計書	1部	年度別の出来高が分かるもの。項目については本市の指示による
器具・備品等リスト	1部	
各種保証書	1部	
取扱説明書	1部	
竣工写真	1部	専門カメラマンの撮影によるもの
各種検査済証	1部	
竣工調書	1部	津山市建築工事施工管理業務報告要領による

エ 工事監理事業者による完成検査

- ① 工事監理事業者は、自らの責任および費用において本施設の完成検査、器具・備品等の試運転検査等を実施することとします。
- ② 本市は、工事監理事業者が実施する本施設の完成検査、器具・備品等の試運転に立会うことができることとします。
- ③ 工事監理事業者は、本施設の完成検査、器具・備品等の試運転検査等の結果について、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて本市に報告することとします。

オ 本市の完成検査等

- ① 建設事業者は、工事が完成した際は、工事監理事業者による完成検査を実施した後、本市の様式により「工事完成届」を提出し、本市の完成検査を受けることとします。
- ② 本市は、工事監理事業者による自主検査後に、本市の基準による完成検査を実施するものとします。

4. 工事監理業務

(1) 基本業務

- ① 工事監理事業者は、「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うこととします。
- ② 工事監理事業者は、工事監理の着手に際し、工事監理業務の実施体制、スケジュール等の内容を含んだ「工事監理業務計画書」を作成し、本市の承諾を得るものとします。工事監理事業者は、「工事監理業務計画書」に基づき、本施設の工事監理を行うこととします。
- ③ 工事監理事業者は、工事監理者に工事監理を行わせ、工事監理の状況について定期的（毎月1回以上）に本市へ報告することとします。また、本市が必要に応じて現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じることとします。
- ④ 本市への完了検査報告は、工事監理者が工事監理事業者を通じて行うこととします。
- ⑤ 工事期間中、年度ごとに出来高設計書を作成し、本市の検査を受けることとします。

5. その他

(1) 会計検査への対応

会計検査受検対象となる見込みがあるため、設計業務、建設業務（工事監理含む）において、「3.（2）ウ 竣工図書の提出」に基づき竣工図の作成、竣工明細書、施工中の写真撮影を行うこと。また受検時は検査資料の作成、検査への同席、技術的助言を行うこと。

(2) 提出資料の作成等

関係法令の規定により、本市が関係機関等へ資料を提出する必要がある場合は、本市の指示に従い資料作成や修正を行うこと。

第4 対象施設の運営及び維持管理に関する要求水準

1. 基本要件

(1) 運営及び維持管理業務の対象範囲

運営事業者は、業務契約等、要求水準書、提案書類、運営業務仕様書、運営業務計画書等に基づき、利用者に満足していただけるよう、適切なサービスを提供し円滑な運営及び維持管理業務を継続的に実施するとともに、より効率的な施設運営ができるよう、次の内容の運営及び維持管理業務を実施することとします。

また、運営業務に際して必要と考えられる什器・備品及び消耗品等は、全て運営事業者が用意し、必要に応じてその都度更新することとします。

なお、事業者提案に基づき、運営業務及び維持管理業務の一部を第三者に委託することも可とします。

- ① 対象施設の運営に関する業務
- ② 対象施設の利用に係る料金の収受に関する業務
- ③ 対象施設の利用促進に関する業務
- ④ 対象施設に関連した体験プログラム等の観光コンテンツ開発・実施業務
- ⑤ 対象施設の運営に関連したデジタルサービス導入業務
- ⑥ 対象施設の維持管理業務（建築設備、屋外附帯施設・外構等を含む）
- ⑦ 対象施設の修繕業務
- ⑧ 事業終了時の引継業務
- ⑨ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 運営及び維持管理業務期間

運営業務期間は、令和8年3月（予定）～令和28年3月31日（20年間）とします。

(3) 運営業務仕様書

運営事業者は、運営業務の開始に先立ち、本市と協議の上、業務範囲、実施方法、履行確認手続等を明確にした運営業務仕様書及び運営マニュアルを作成することとします。

具体的な内容等については、運営事業者が提案し、本市が承認するものとします。

(4) 運営業務計画書

運営事業者は、毎年度、運営業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程等、必要な項目を記載した運営業務計画書を作成し、本市に提出した上、承認を受けることとします。また、毎年度の運営業務計画書を作成するに当たっては、日頃から利用者等の意見や要望を把握するよう努めるとともに、より良い運営のあり方について検討することとします。

なお、運営業務計画書は、当該業務実施年度の前年度の2月末日（最初の業務実施年度に係る運営業務計画書については対象施設を本市へ引渡す予定日の1か月前の日）までに本市へ提出することとします。

(5) 業務報告書

運営事業者は、運営業務において、業務遂行の記録及び自己評価を記した業務報告書（本施設の利用状況（施設別の利用者数、利用料金・売上等の収入状況、利用者からの意見等その対応状況、実施した事業内容及び実績等、決算報告を含むもの）を「月報」「年報」として作成するとともに、必要に応じて、各種記録、図面、法定の各種届出、許認可書等と併せて本市に提出することとします。

また、要求水準書との整合性の確認結果報告書及び提案書類等との整合性の確認結果報告書についても提出することとします。なお、これら一連の書類については、事業期間を通じて保管・管理することとします。

(6) 各種提案

運営事業者は、業務の実施結果並びに利用者等の意見や要望を踏まえて、必要に応じて各種提案資料を作成し、本市に提出することとします。提案の内容については、本市と協議の上、翌年度以降の運営業務計画書に反映することとします。

(7) 費用に関する事項

① 建物及び土地の使用料の負担

本市は、運営事業者から対象施設に係る建物及び土地の使用料は徴収しないものとします。

② 光熱水費の負担

運営業務及び維持管理業務の実施に係る光熱水費は、全て運営事業者の負担とします。ただし、敷地内にあるその他の施設等との費用負担を明確にするため、必要に応じて、建設業務の中で個別メーター等を設置することとします。

③ 運営権対価の納入

コンセッションに基づく運営権対価の納入方法については、別途締結する契約書において示すこととします。

④ 備品等の負担

運営業務及び維持管理業務の実施に係るテレビや家具などの備品等の費用は、全て運営事業者の負担とします。

(8) 業務遂行上の留意事項

ア コンセッション（公共施設等運営権）制度

本市は、運営事業者について PFI 法第 8 条の規定により、業務期間にわたり運営業務及び維持管理業務を実施するコンセッションの運営権者として指定する予定です。

なお、対象施設は地方自治法第 244 条に基づく「公の施設」に指定しない予定としており、関係する条例等の改正については、本事業の進捗に合わせ、適宜実施していく予定です。

イ 法令等の遵守

運営事業者は、必要な関係法令、技術基準等を充足した運営業務計画書を作成し、これに基づいて業務を実施することとします。

ウ 業務実施体制の確立

運営事業者は、運営業務の実施に当たって、その実施体制（総括責任者、業務責任者及びその他の業務従事者の経歴を明示した履歴書、資格証書（有資格者の場合）、名簿、講習の実績報告書及び損害保険等加入契約書の写し等を含む）を開業準備期間の開始 2 か月前までに本市に届け出ることとします。

- ① 総括責任者は、運営業務及び維持管理業務の全体を総合的に把握し、本市及び関係機関等との調整を行うものとします。運営事業者は、維持管理事業者と共同して、運営業務及び維持管理業務を通じて総括責任者を 1 名選任するものとします。
- ② 運営事業者は、運営業務責任者及び運営業務の区分ごとの業務責任者を定めることとします。
- ③ 総括責任者、運営業務責任者及び各業務区分責任者を変更した場合には、本市に届け出ることとします。なお、運営業務責任者と各業務区分責任者、各業務区分担当者は、要求水準及び関係法令等の充足並びに業務の円滑な実施が担保される場合に限る、兼務も可能とすることとします。
- ④ 運営業務責任者は基本的に対象施設内または周辺エリアに常駐とすることとします。

エ 業務従事者

- ① 運営事業者は、適切な業務を実施できるよう、運営業務責任者を選任することとします。また、業務区分別、施設別等の業務遂行に最適と思われる実施体制を構築し、必要な各業務区分責任者、各業務区分担当者を選任・配置することとします。
- ② 法令等により資格を必要とする業務に従事する者は有資格者を選任し、事前にその氏名及び資格を本市に通知することとします。
- ③ 各業務区分担当者に対して、能力開発研修を定期的に行うよう努めることとします。
- ④ 各業務区分担当者は、業務従事者であることを容易に識別できる服装で、作業に従事することとします。また、運営事業者は、各業務区分担当者が、利用者等に対して不快感を与えないような服装、態度、言動で接するように十分指導監督・教育することとします。

オ 研修等

- ① 運営事業者は、質の高いサービスの提供のために、業務従事者の教育及び研修を継続的に行うこととします。
- ② 実施内容については、運営業務報告書に記載し、本市に報告することとします。

カ 安全・衛生管理

- ① 運営事業者は、業務従事者の健康診断を年1回以上行うこととします。
- ② 本施設の運営に関する安全・衛生管理の適正な履行状況について、本市は必要に応じて確認を行うこととします。不適合箇所が指摘された場合、運営事業者は、本市が定める期間内に改善報告書を本市に提出することとします。

キ 緊急時（急病・災害等）の対応

- ① 運営事業者は、本施設の利用者等の急病、事故、犯罪並びに災害、緊急の事態が発生したときは、応急措置を行えるよう、事務室等に簡易な薬品等を用意するほか、様々なケースを想定して、日頃から訓練を行い備えておくこととします。
- ② 緊急時の救護対応ができるよう、本施設内に救護担当者を常駐させることとします。
- ③ 天災時の対応として生じた経費や器物破損による修繕費用については、本市と協議して決定することとします。
- ④ 事故・火災等が発生した場合には、直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、本市及び関係機関に連絡することとします。
- ⑤ 災害が発生した場合の対応マニュアルを本市と協議の上整備し、緊急時の対応について対策を講じることとします。

ク クレーム対応

- ① 運営事業者は、施設利用者からのクレームや要望等に対し、事実関係を確認の上、速やかに対応し、改善等の処置を講ずることとします。また、運営事業者により判断が困難な場合は本市と協議することとします。
- ② 運営事業者は、運営業務の実施に伴い発生した事故、利用者等から寄せられた運営業務に関するクレーム等に対して、再発の防止措置を含め迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに本市に報告することとします。また、運営事業者の運営業務・統括管理業務の範囲外での苦情等を受けた場合、本市に速やかに報告し、対応について協議することとします。

ケ 地域住民への対応

- ① 運営事業者は、本事業を開始するにあたり適当な時期に地域住民への説明会等を実施することとします。
- ② 運営事業者は、運営業務の実施に伴い、近隣との調和をはかり、周辺住民との良好なコミュニケーションを継続的にはかることとします。

コ 本市への報告

運営事業者は、月毎の対象施設の利用状況等を本市へ報告することとします。また、各業務の記録を保管し、本市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこととします。

サ 関係諸機関への届出・報告

運営事業者は、運営業務を実施するに当たり、関係官公署等へ必要な届出や報告を行うとともに、緊急時の関係機関への連絡等を行うこととします。

シ 保険への加入

運営事業者は、募集要項及び要求水準書に定める自らのリスクに対して、適切な範囲で保険に加入することとします。

ス 指定管理者、施設管理者等との連携

運営事業者は、対象施設の指定管理者、施設管理者等協議しながら運営を進めることとします。

セ その他

運営事業者は、あらかじめ本市に書面で申請し承諾を得た場合、運営業務の一部を第三者に委託することができるものとする事とします。

2. 設置目的を発揮するための事業に関する業務

(1) 広報業務

- ① 運営事業者は、対象施設の各種情報の内容を含んだホームページ及び SNS 等を開設・運用し、随時最新の情報を発信・案内することとします。
- ② 運営事業者は、対象施設利用が促進されるよう、積極的かつ効果的な広報等を行うこととします。
- ③ 運営事業者は、必要に応じて本市広報紙への掲載、関係各課等の協力を本市に依頼するものとします。
- ④ 運営事業者は、本事業の機運の醸成を図るため、令和 7 年度に城泊、城下町泊への機運醸成や関心を高めるイメージアップ事業（現地見学会や体験イベント、プロモーション動画の配信、ウェブサイト等を想定）を行うこととします。

(2) ガイダンス業務

- ① 各施設は本市が次世代に繋ぐ歴史的資源であることから、その歴史的背景や建築的価値等を利用者に伝え、地域住民や地域の子供達にも広くアナウンスすることとします。
- ② 鶴山館には、津山城跡の入口に位置するため、津山城の歴史の概要を紹介する「ガイダンス展示」を設置することとします。この「ガイダンス展示」については提案によりますが、内容については本市文化課と協議するものとします。なお、ガイダンス展示は、デジタル技術を活用したものとし、5 カ国語程度の多言語機能を有するものとします。

(3) デジタルコンシェルジュ機能及び顧客予約管理システムの整備

① デジタルコンシェルジュの整備

インバウンドも想定した旅行者の需要に応えるためにデジタルコンシェルジュ機能を各施設に実装することとします。デジタルコンシェルジュ機能とは、施設情報、観光情報、近隣飲食店情報、アクティビティ情報等の情報をデジタル化し、AI チャットボットなどで対応できるものを想定しています。対応言語は 5 カ国語程度とします。食に関するものについては、食の多様性に対応した表示をすることとします。

また、最終的にはアンケートで満足度などを調査し、顧客満足度の向上や更なる誘客に繋げるものとします。

② 顧客予約管理システムの整備

顧客予約管理システムを整備し、効率的な運営や集客につなげるものとします。なお、自社システムで対応可能であれば、今回新たに整備する必要はありません。

(4) ダイニング機能運営業務

運営事業者は、ダイニング機能業務を運営するにあたり、津山産の食材や津山の食文化を取り入れたメニューを積極的に提供することとします。

(5) 地域住民や地域経済との連携

- ① 運営事業者は、市内の雇用創出、地元事業者との連携、地元産の資材活用、地域の観光コンテンツ（既存の各季節のまつり、お茶会、邦楽、観月会、華道、音楽祭などを含む）との連動等、地域経済の貢献を積極的に進めることとします。
- ② 運営事業者は、地域住民向けのイベント開催等観光に対する地域住民の理解を深めるための取組を積極的に実施することとします。
- ③ 運営事業者は、本事業による地域全体への波及効果等を積極的に情報発信することとします。

3. 対象施設の維持管理に関する業務

運営事業者は、対象施設の建築物等の構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具（内部・外部）等の各部位について、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保ち、破損、漏水等がなく、仕上げ材においても美観を維持することとします。また、建築基準法の定期調査・検査報告（建築）等を遵守するとともに、本施設の完全な運営が可能となるように実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこととします。

- ① 適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこととします。
※特に旧梶村家住宅については、樹木の剪定等を行い外構分の美観も維持できる状態に保つこととします。
- ② 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に補修等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこととします。
- ③ 金属部の錆、結露、カビの発生を防止することとします。
- ④ 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えることとします。
- ⑤ 本事業内で導入したデジタルコンシェルジュ等について所要の性能及び機能の維持もしくは更新等を行うこととします。

4. 建築設備保守管理に関する業務

運営事業者は、対象施設の建築設備全般に関して、建築基準法の定期調査・検査報告（設備、昇降機、防火設備）や消防法の定期点検制度（消防用設備等点検、防火対象物の定期点検）の関連法令等を遵守するとともに、対象施設の運営が可能となるように実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つこととします。

保守管理業務の対象は、建築設備、電気設備、受変電設備、空調換気設備、給排水衛生設備、消防設備、防火設備とします。

（１）定期保守点検業務

建築設備等が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に観察し、設備の運転、停止、測定等により設備の状態を確認し、設備の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、各設備を常に最良な状態に保つこととします。具体的には、法定の点検、調査及び検査を実施し、シーズンイン・シーズンアウト調整を行うこととします。特に、次の点に十分留意して保守点検を行うこととします。

- ① 常に正常な機能・性能を維持できるよう、設備系統ごとに適切な点検計画を作成することとします。
- ② 点検により建築設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は対象施設の運営に支障を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（修繕、更新など（費用負担は修繕に関する業務を参照））により対応することとします。
- ③ 建築設備のビスの緩み、割れ、機械油の漏れ等がないか、定期的に点検・保守し、施設利用の安全性を確保することとします。
- ④ 換気扇及びフィルターは、定期的に清掃することとします。特に、除菌フィルターは、目づまりによる風力不足、破損等による除菌効果の低下が生じないように定期的に検査し、必要に応じて交換することとします。
- ⑤ 本施設内の温度及び湿度を定期的に測定し、空調設備の作動状況を適正に保つこととします。
- ⑥ 設備保守点検は対象施設を巡回し、修理・改善箇所、清掃等に気を配り、施設の維持管理に努めることとします。
- ⑨ 各諸室の用途や気候の変化に配慮し、適正な操作により各設備を効率よく運転・監視することとします。
- ⑩ 各設備が常に正常な機能を維持できるよう、関連法令の規定に従うとともに、設備系統ごとに定期的な点検を行うこととします。

5. 警備・保安に関する業務

運営事業者は、対象施設を保全し、利用者等の安全を守り、公共サービスの提供に支障を及ぼさないように、本施設及び敷地周辺について防犯・警備・防火・防災について24時間体制で適切に実施することとします。なお、事故、犯罪、火災、災害等が発生した場合は、速やかに現場に急行し、本市及び関係機関へ通報・連絡を行うための体制を整えることとします。

(1) 共通

- ① 警備方法は機械警備を基本とし、必要に応じて有人警備を行うこととします。
- ② 営業時間外の出入館管理を行うこととします。
- ③ 営業時間外の建物及び敷地内（常時開放エリアを除く）への不審者・車両等の侵入防止を行うこととします。

(2) 防犯・警備業務

- ① 開館時間内は、業務担当者又は警備員が定期的に巡回し、事故、施設の損傷、盗難等の予防並びに利用者及び業務従事者等の安全を確保することとします。
- ② 夜間等、対象施設が無人となる際においても、施設の利用区分やセキュリティラインを踏まえた機械警備等を行うこととします。
- ③ 機械警備設備については、適切に作動するように保守管理を行うこととします。

(3) 防火・防災業務

- ① 緊急時の安全避難手段を確保し、避難経路及び避難装置に明確な表示を施すこととします。
- ② 避難経路からは常時障害物を取り除いておくよう努めることとします。
- ③ 火の元及び消火器・火災報知器等の点検を定期的に行うこととします。
- ④ 報知器作動場所、音声・視覚警報装置、緊急照明、避難経路、集合場所等を示す平面プランを作成して、最新情報に更新し、各々、関連場所に目立つように表示することとします。
- ⑤ 事故・犯罪等緊急の事態が発生したときは、現場に急行し応急措置を行い、本市に報告することとします。
- ⑥ 災害及び火災が発生した場合又は発生する恐れがある場合は、防火管理者が定める防災計画に従い速やかに対応し、本市に報告することとします。

6. 修繕に関する業務

運営事業者は、建築物、建築設備、外構等について、対象施設の運営に支障をきたさないよう、次のとおり管理するものとします。

- ① 運営事業者は、対象施設を運営期間終了後も継続して利用することを前提とし、事業期間終了後の大規模修繕を回避することを考慮した事業期間全体の長期修繕（保全）計画を作成することとします。
- ② 運営期間中の対象施設の修繕（屋根の葺き替えを伴う大規模改修及び天災等に起因した現況復旧を除く）については、全て運営事業者が実施するものとし、その費用についても運営事業者の負担とします。
- ③ 運営事業者は、概ね 30 万円以上の修繕を行った場合、修繕箇所について、本市の立会いによる確認を受け、適宜、完成図書に反映するとともに、行った修繕の概要及び完成図等の書面 1 部を本市に提出することとします。なお、別に 1 部は対象施設で保管することとします。