

# 長垂海浜公園整備・管理運営事業

## 要求水準書

令和 6 年 3 月 29 日

福岡市

## 目次

第1章 総則	1
1 本書の位置づけ	1
2 性能規定	1
3 本事業の基本要件	1
4 遵守・参照すべき法令等	1
5 要求水準の変更	5
第2章 要求水準に関する共通事項	6
1 基本的事項	6
2 公園施設の設計・工事に関する事項	8
第3章 「公募対象公園施設設置及び管理運営業務に関する事項」の要求水準	12
1 基本事項	12
2 設計・工事業務の要求水準	13
3 公募対象公園施設の管理運営業務	14
4 公募対象公園施設の修繕	15
5 管理運営期間終了後の原状復旧工事業務	15
6 モニタリング	16
第4章 「特定公園施設の整備業務に関する事項（特定公園施設の建設に関する事項）」の要求水準	17
1 特定公園施設に求める整備の水準	17
2 設計・工事業務の要求水準	17
第5章 管理運営事業に関する要求水準	19
1 管理運営の範囲	19
2 管理運営方針	19
3 提案の範囲に基づく管理運営業務	19
4 モニタリングの実施	22
5 保険	22
6 その他	22
7 協議	22
第6章 その他	23
1 協議会の設置	23
2 事業終了時の要求水準	23

※なお、本要求水準書内の【参考資料】は「長垂海浜公園整備・管理運営事業 公募要綱」内の「参考資料一覧」に示された資料を参照すること。

## 第1章 総則

### 1 本書の位置づけ

本要求水準書は、本市が、本事業を実施する事業者を選定するにあたり、事業者に要求する水準等を示すものである。

### 2 性能規定

本要求水準書は、本市が求める最低水準を規定するものである。

要求水準として具体的な特記仕様が規定されている内容については、これを遵守し、規定されていない内容については、積極的に創意工夫を凝らした提案をすること。

### 3 本事業の基本要件

#### (1) 既存施設の移設及び撤去

本公園の既存施設の移設及び撤去については下記のとおりとする。

##### ① 公募対象公園施設整備区域

事業者の責任と費用負担において行うものとし、個別に協議する

##### ② 特定公園施設整備区域

事業者の責任と費用負担において行うものとし、個別に協議する

#### (2) インフラの状況

既存のインフラの状況については【参考資料1 公園内地下埋設物図】及び【参考資料3 周辺道路地下埋設物図】を参照すること。

事業者は、提案により上記以外に必要となるインフラ整備については、事業者自らの費用負担及び責任の上で実施すること。

#### (3) 地質調査

地質状況については【参考資料5 地質調査報告書】を参照すること。本事業において地質調査が必要な場合は、本市との協議の上、地質調査計画を作成し、事業者自らの費用負担及び責任の上で地質調査を行うこと。

### 4 遵守・参照すべき法令等

本事業の実施にあたっては、提案内容に応じて、以下の関係法令、条例・規則等、各種基準・指針等、福岡市上位計画を遵守すること（仕様書等は最新版を適用すること）。

#### (1) 法令

- ・ 海岸法
- ・ 警備業法
- ・ 下水道法

- ・ 建設業法
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
- ・ 航空法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 港湾法
- ・ 個人情報の保護に関する法律
- ・ 振動規制法
- ・ 消防法
- ・ 水道法
- ・ 騒音規制法
- ・ 地方自治法
- ・ 駐車場法
- ・ 電気事業法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 都市緑地法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ その他関係する法令等

## （２）条例・規則等

- ・ 福岡市海岸保全区域管理条例
- ・ 福岡市会計規則
- ・ 福岡市契約事務規則
- ・ 福岡市建築基準法施行条例
- ・ 福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱
- ・ 福岡市公園条例
- ・ 福岡市公園条例施行規則
- ・ 福岡市個人情報保護条例
- ・ 福岡市情報公開条例
- ・ 福岡市都市景観条例
- ・ 福岡市福祉のまちづくり条例
- ・ 福岡市暴力団排除条例

- ・ 福岡市緑地保全と緑化推進に関する条例
- ・ 福岡市観光振興条例
- ・ 博多港港湾区域等管理条例
- ・ 人に優しく安全で快適なまち福岡をつくる条例
- ・ その他関係する条例・規則等

### (3) 各種基準・指針等

- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱
- ・ 建設リサイクル推進計画
- ・ 建築工事安全施工技術指針
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書
- ・ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事施工の手引き
- ・ 建築工事設計図書作成基準
- ・ 建築工事における建設副産物管理マニュアル
- ・ 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ・ 建築設計基準及び同解説（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備計画基準及び同要領
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備課監修）
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針
- ・ 建築物解体工事共通仕様書
- ・ 建築物の構造関係技術基準解説書
- ・ 建築保全業務共通仕様書
- ・ 公園施設標準設計図集
- ・ 公園緑地工事施工管理基準
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書（建築、電気設備、機械設備工事編）
- ・ 公共建設工事における分別解体等・再資源化等及び再生資源活用工事実施要領（営繕）  
について
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 公共建築工事共通費積算基準
- ・ 公共建築工事積算基準及び同解説
- ・ 公共建築工事標準仕様書 機械設備工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書 建築工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- ・ 公共建築工事標準仕様書 電気設備工事編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準歩掛
- ・ 公共建築工事見積標準書式
- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築設備数量積算基準
- ・ 再資源化等及び再生資源活用工事実施要領（土木）について
- ・ 敷地調査共通仕様書
- ・ 室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について
- ・ 社団法人 日本電機工業会標準規格（JEM）
- ・ 昇降機技術基準の解説
- ・ 昇降機耐震設計・施行指針（財団法人日本建築センター編集）
- ・ 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き
- ・ 電気学会電気規格調査会標準規格（JEC）
- ・ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 都市公園移動等円滑化基準
- ・ 土木工事施工管理の手引き
- ・ 日本建築学会書基準
- ・ 日本工業規格（JIS）
- ・ 排水再利用・雨水利用システム計画基準
- ・ 犯罪の防止に配慮した道路等の構造、設備等に関する指針
- ・ 福岡市雨水流出抑制指針（福岡市道路下水道局指針）
- ・ 福岡市環境配慮指針
- ・ 福岡市公園設計指針
- ・ 福岡市公園緑地維持管理業務標準仕様書
- ・ 福岡市公共建築物等木材利用ガイドライン
- ・ 福岡市市有建築物の環境配慮整備指針
- ・ 福岡市設計業務等共通仕様書
- ・ 福岡市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル
- ・ 福岡市認知症の人にもやさしいデザインの指針
- ・ 福岡市都市緑化マニュアル
- ・ 福岡市土木工事共通仕様書
- ・ 福岡市内の公共建築物等における木材の利用促進に関する方針
- ・ 平成 17 年版建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 平成 25 年度における営繕工事事務事故防止重点対策の実施について
- ・ 福岡市 一人一花運動
- ・ 都心の森 1 万本プロジェクト
- ・ 観光・MICE 推進プログラム
- ・ エコパークゾーンガイドブック

- ・ 今宿校区データ集
- ・ その他関係する各種基準・指針等

#### (4) 福岡市上位計画

- ・ 福岡市基本構想・第9次福岡市基本計画
- ・ 福岡市 新・緑の基本計画
- ・ 福岡市政策推進プラン（第9次福岡市基本計画 第3次実施計画）
- ・ 福岡市地域防災計画
- ・ 福岡市都市計画マスタープラン
- ・ 福岡市地球温暖化対策実行計画

## 5 要求水準の変更

### (1) 要求水準の変更事由

本市は、事業期間中に、次の事由により要求水準を変更する場合がある。

- ① 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ② 地震、風水害、感染症の流行その他の災害等の発生や事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
- ③ 本市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ④ 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、事前に事業者へ通知する。また、要求水準の変更に伴い、事業実施協定書（案）等の変更が必要となる場合、必要な変更等を行う。

## 第2章 要求水準に関する共通事項

### 1 基本的事項

公園利用者の利便性向上、公園の魅力向上を図る施設計画とするとともに、公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮し、持続的な管理運営が可能な事業計画を提案すること。

#### (1) 法令等の遵守

- ① 公園施設の設計・工事に当たっては、関係法令等を遵守し、関係機関等への届出検査など必要な手続きを遅滞なく行うこと。
- ② 関係法令等については、本要求水準書「第1章 総則 4 遵守・参照すべき法令等」を参照すること。
- ③ 関係機関との協議内容については、本市に適宜報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。
- ④ 本事業の実施に当たり、必要な許認可の取得や手続きについては、事業者負担により実施すること。

#### (2) 景観への配慮

- ① 公募対象公園施設や特定公園施設等における建築意匠や空間デザイン、色彩、配置、高さ、屋外広告物等について、福岡市景観計画に基づく本公園が立地する海浜ゾーンにおける博多湾への眺望や海を肌で感じることができる貴重な自然海岸といった景観特性を踏まえ、公園全体の空間や博多湾、海岸といった自然と調和した景観づくりに努めること。
- ② 本事業における自然と調和した景観づくりとは、緑豊かな松や芝生、青々とした海、白く輝く砂浜といった従前の公園内やその周辺の彩りを活かしながら、新たに整備される公募対象公園施設や特定公園施設を中心に据えた、新しくアイコンニックな景観を創出すること、とする。

#### (3) 緑地の保全・緑化の推進

施設整備に当たっては、グリーンインフラの観点を踏まえ、現状の緑地を保全するとともに、屋上や壁面、地面を活用した緑化の推進に努めること。

#### (4) ユニバーサルデザインへの配慮

公園施設の設計にあたっては、福岡市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルに適合した計画とすること。

#### (5) 地区避難場所（屋外）としての活用への配慮（高潮・津波時は除く）

地区避難場所（屋外）に指定されていることを鑑み、避難場所としての活用に支障が無い計画とすること。



#### (6) 治安維持、安全・安心への配慮

公園施設や防犯カメラ、夜間照明等の配置については死角や暗がりをつくらぬよう配慮するとともに地域の治安維持や公園及び公園利用者の安全・安心に対するニーズへの対応に努めること。

#### (7) 環境への配慮

下記の視点に配慮した計画とすること。なお、①～③については、福岡市地球温暖化対策実行計画に基づくこととする。

##### ① エネルギー

- ・ 建築物については、窓への複層ガラスの採用、外壁や屋根、天井などへの断熱材の採用など、高断熱化・省エネルギー化に取り組むこと。
- ・ 空調や換気、照明や給湯などの設備については、省エネルギー機器の導入に取り組むこと。
- ・ 再生可能エネルギー由来の電力を使用すること。

##### ② 廃棄物

- ・ 化石資源を原料とするプラスチックについてのごみの減量や代替素材への転換、食品ロスの削減等に取り組むこと。
- ・ 廃棄物の発生抑制につながる効率的で持続可能なリサイクルに取り組むこと。

##### ③ 炭素吸収

- ・ 炭素を固定し、他の建材と比べ炭素排出の少ない木材の利用に取り組むこと。
- ・ 樹木等の敷地内への植栽、屋上や壁面を活用した緑化に取り組むこと。

##### ④ その他

- ・ 2030年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標である「SDGs」の達成に向けて取り組むこと。

#### (8) 周辺環境への配慮

公募対象公園施設の営業時間中やイベント開催時等における周囲への音や振動の伝搬、照明など、計画内容に応じて、周辺環境へ影響を与える可能性のある要因について検討し、周辺環境への影響を低減する計画とすること。

#### (9) 衛生対策

ゴミ集積スペースについては、車両が寄りつきやすい道路沿いに配置し、カラスや猫によるゴミの散乱対策を講じること。

#### (10) 感染症対策

新興感染症等に対する感染症拡大防止に配慮した施設整備及び管理運営を行うこと。

### (11) 土壌汚染対策法に基づく手続き

公園施設の設計をもとに、土壌汚染対策法に基づく申請に必要な図面を作成すること。

## 2 公園施設の設計・工事に関する事項

### (1) 共通事項

- ① 事業者は、各業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行い、必要に応じて説明を行うとともに、確認を受けること。
- ② 本市は、事業者に設計・工事の状況について、①の報告以外に任意に確認できるものとする。事業者は、本市による状況の確認に協力すること。
- ③ 本市による確認において、本市から指摘された内容については、適宜、設計・工事に反映すること。
- ④ 本市が議会や地域等（近隣住民も含む）に向けて本事業に関する説明を行う場合や、国庫補助金の申請、会計検査の受検を行う場合など、本市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて協力すること。

### (2) 技術者等の配置

公園施設の設計、工事及び工事監理について、それぞれの業務期間において、工事責任者を配置するとともに建築基準法や建設業法など法令上必要な技術者等を適切に配置し、適切な品質を確保できる業務実施体制を構築することとし、工事期間中の業務実施体制について本市からは是正を求めた場合は、事業者はこれに従うこと。

本事業の着手前に、次に掲げる設計、工事及び工事監理に関する技術者等による業務実施体制及び工程表を本市に提出し、内容について承認を得ること。

#### ① 工事に係る工事責任者

公園施設の工事については、工事責任者を配置し、工事現場の運営・監理を行うこと。

#### ② 建築物の設計及び工事監理に係る有資格技術者

建築物の設計及び工事監理については、法令上必要な資格が定められている場合は、当該有資格技術者を配置すること。

### (3) 設計図書等の提出等

設計完了時には、設計対象の全ての設計図書等について、本市へ提出し、本市の承諾を受けること。

### (4) 工事の着手

- ① 事業者は、工事（準備工事を含む）の着手前に、施工計画書、工程表、施工体制台帳等を本市に提出し、内容について承認を得ること。

- ② 着工に当たり、必要書類を添付し占用許可申請を行い、公園管理者の許可を得ること。  
なお、過年度（現在継続中のものを含む）における占用許可等の状況については、【参考資料2 占用許可・設置管理許可物件一覧】に示すとおりである。

#### (5) 近隣調整

- ① 着工に先立ち、近隣住民等に工事内容を周知すること。
- ② 着工に先立ち、騒音、振動、交通渋滞等の近隣の生活環境に与える影響を考慮のうえ必要な調査を十分に実施し、状況に合わせ近隣対応を実施すること。また、工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- ③ 工事中は周辺からの苦情などが発生しないよう十分注意するとともに、万一、苦情などが発生した場合には、本市に報告するとともに事業者を窓口として、適切に対応すること。
- ④ 近隣の建物、道路及び公共施設等に損傷を与えないよう十分留意し、必要に応じ家屋事前調査を実施すること。万一、工事中に汚損、破損させた場合には、本市に報告するとともに事業者の負担において補修等を行うこと。
- ⑤ 敷地境界については、隣接地権者の立会いの下、十分な確認を行い、引照点を取って復元すること。
- ⑥ 事業者が近隣住民等に対する工事関係の事前説明を行う場合は、本市に事前に承諾を得ること。また、説明終了後に説明内容について報告すること。
- ⑦ 近隣への対応について、事前及び事後にその内容及び結果を本市に報告すること。

#### (6) 作業日・作業時間

工事の作業日・作業時間については、次に示す考え方を目安とするが、工事着手前に本市と確認・調整を行い、対応を決定するものとする。

- ① 作業時間は、概ね午前8時から午後5時までを基本とし、準備作業や片付けを含むものとする。
- ② 大きな騒音・振動を伴う作業は、午前9時から午後5時までとし、事前に近隣へ周知・連絡するなど十分配慮して行うこと。
- ③ 原則、日曜、土曜、祝日、年末年始（6日）、夏季休暇（3日）及び荒天（日雨量10mm以上、積雪5cm以上、風速15m以上）を作業可能日から控除する。やむを得ず作業を行う場合は休日作業承諾願いを本市に提出し、承諾を得ること。なお、休日作業に当たっては、本市と協議の上、極力音の出る作業を行わないこととし、事前に近隣へ周知・連絡するなど十分配慮すること。

#### (7) 材料承諾

工事にあたり調達しようとする資機材については、本市の承諾を受けること。

#### (8) 工事状況の確認等

公募対象公園施設、利便増進施設及び特定公園施設の工事状況について、本市の求めに応じて実施する説明、立会い及び中間確認に真摯に対応し、またその結果、工事状況が事業全体計画又は本要求水準書、設計図書等の内容を逸脱していることが判明した場合、本市の是正の求めに対し、対応すること。

#### (9) 工事車両の通行に係る安全管理

- ① 工事車両計画は、工事の各段階において、近隣地域等の安全を十分確保した計画とし、事前に本市との協議・調整を行うこと。
- ② 工事出入口や工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者や交通管理者等との打合せを行い、適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃など十分に配慮すること。
- ③ 交通誘導員は少なくとも工事用車両出入口ごとに1名配置すること。また主要資材搬入時など、特に工事車両の運行量が増加する場合は、適宜、追加配置し、安全管理を徹底すること。

#### (10) 工事現場の管理等

- ① 必要に応じ現場事務所を設置し、作業時間中は現場職員を1名以上常駐させるとともに、作業期間中はいつでも連絡が取れる状態にすること。
- ② 建設工事を実施する範囲を仮囲いで区画し、区画外に建築資材の仮置きや駐車をしないようにするなど安全対策を徹底すること。
- ③ 周辺地域の環境に配慮して、作業環境の改善、作業現場の美化等に努めること。
- ④ 夜間等における不法侵入を防止するなど、工事範囲内の保守管理を行うこと。
- ⑤ 段差が生じる部分は摺付け等を行い、安全対策や騒音防止を行うこと。
- ⑥ 仮囲いを設置している範囲は夜間保安灯を設置し、安全対策を講じること。

#### (11) 工사용電力等

- ① 工사용電力は原則として事業者が電力会社と個別に契約し、外部から引込むこと。
- ② 工사용通信回線は事業者が通信事業者と個別に契約し、外部から引込むこと。
- ③ 工사용給排水は原則として事業者が本市水道局等と個別に契約し、外部から引込むこと。ただし、それが困難な場合は本市と協議すること。

#### (12) 工事中の安全確保

- ① 工事中は、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、災害及び事故の防止に努めること。また、第三者災害の防止対策を事前に十分に検討の上、実施すること。

- ② 第三者災害防止対策として、適切な安全誘導員や警備員の配置、工事作業員の新規入場者教育、現場安全パトロールの実施などを徹底し、工事によるトラブルや事故が起きないように努めること。
- ③ 火気の使用や溶接作業等を行う場合は、火気の手扱いに十分注意するとともに、適切な消火設備、防災シート等を設けるなど、火災の防止措置を講ずること。
- ④ 工事中（原状回復のための解体工事を含む）の公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合、本市は、事業者に対し是正を求める。

#### (13) 事業者による竣工検査、完成検査及び完成確認

- ① 事業者は、公園施設に関する全工事の完了に伴い、必要となる関係法令に基づく各種法的検査の完了を含む事業者による竣工検査を実施すること。なお、特定公園施設については、事業者による竣工検査の実施に当たり、検査日の 14 日前までに本市に書面で通知すること。本市は、事業者による竣工検査に立ち会うことがある。
- ② ①の事業者による竣工検査完了後、特定公園施設については、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し、本市へ引き渡すに当たって本市による完成検査を受けること。本市は、事業全体計画又は本要求水準書、設計図書等を満たしていることを確認の上、完成検査を行い、合格と判断した場合に合格通知書を発行する。
- ③ ①の事業者による竣工検査完了後、公募対象公園施設及び利便増進施設については、本市の完成確認を受けること。
- ④ 事業者は、②の特定公園施設に係る合格通知書を受領した後、完了図書とともに、本市と協議の上、特定公園施設を本市に引渡すこと。
- ⑤ 整備内容が事業全体計画又は本要求水準書、設計図書等と逸脱していると本市が判断した場合は、本市は、事業者に対し是正を求め、事業者はこれに従うこと。なお、特定公園施設の本市への引渡後の契約不適合についての検査、補修等に関する事項は事業実施協定書による。
- ⑥ 本市による完成検査又は完成確認の結果、不備があった場合は、本市の指示に従って是正、手直し等を行い、再度完成検査又は完成確認を受けること。

#### (14) 工事完成手続き

本市による検査及び完成確認の後、工事完成に必要な諸手続を完了すること。

### 第3章 「公募対象公園施設設置及び管理運営業務に関する事項」の要求水準

事業者は、公募要綱「第1章 2 事業の目的」に示す本事業の目的や同要綱「第3章 1 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に関する事項」等をふまえ、事業対象地の公園の魅力向上及び公園利用者の利便性の向上を図る観点から、事業者自らの責任と費用負担の上で、本要求水準書に従い、公募対象公園施設の設置及び管理運営を行うこと。

#### 1 基本事項

##### (1) 設置管理許可期間

都市公園法第5条に基づき、公募対象公園施設の設置管理許可の期間は10年とするが、都市公園法第5条の7第2項に基づき、認定公募設置等計画の有効期間内に許可の申請があった場合は最長10年の許可更新を行う。公募対象公園施設の管理運営開始から10年経過後も引き続き事業者が本事業を継続することを希望する場合、許可期間満了の1年前までに書面により本市に更新の意向を表明すること。

なお、本事業においては、最短でも10年の設置管理許可期間を提案すること。

##### (2) 注意事項

公募対象公園施設の設置及び管理運営を実施するにあたっては、以下の各項目に留意し、円滑に実施すること。

- ① 都市公園法、福岡市公園条例、その他関係法令を遵守すること。
- ② 都市公園の設置目的に照らして妥当であると認められること。
- ③ 公園の利用者に著しく支障とならないこと。
- ④ 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動等でないこと。
- ⑤ 興行場法（昭和23年法律第137号。）第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設でないこと。
- ⑥ 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設でないこと。
- ⑦ 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設でないこと。
- ⑧ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等でないこと。
- ⑨ 騒音や悪臭等、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為とならないこと。
- ⑩ 事故の発生を未然に防止するための安全対策が講じられているものであること。
- ⑪ 暴力団及びその利益となる活動を行う者の活動とならないこと。
- ⑫ その他、公園利用との関連性が低く、本市が必要とみなすことができないと判断する行為や、公園管理上支障となる行為とならないこと。

### (3) 料金設定及び収入

公募対象公園施設において提供する飲食や物販等の料金設定は、都市公園内であることに配慮すること。なお、実際の料金設定は、本市との協議の上で決定する。収入は事業者の収入となる。

### (4) 公募対象公園施設に求める整備の水準

#### ① 建築面積

- ・ 原則 800 m<sup>2</sup>以内とするが、都市公園法施行規則第 2 条に規定する高い開放性を有する建築物の場合、屋上開放など公園利用者にかかれた空間を設けることを条件として、例外として 1,000 m<sup>2</sup>以内まで可とする。
- ・ なお、総建築面積が 800 m<sup>2</sup>もしくは 1,000 m<sup>2</sup>以内であれば棟数の制限は設けないものとする。

#### ② 建物高さの制限建築

- ・ 8m を超えないものとする。
- ・ 2 階建までとする。

#### ③ 公募対象公園施設に求める事項

- ・ オーシャンビューを一望できる開放的な屋上空間・快適な屋内空間を有する、といった水辺の景勝地に立地する本公園の魅力を活かす・引き出すこと。
- ・ 日常的な公園利用に加え、海や浜辺といった公園周辺における利用に対する利便性なお、向上を見込むこと。
- ・ 夏場だけではなく、冬場においても魅力向上に資する工夫を凝らすこと
- ・ 安全・安心及び周辺環境に配慮した営業時間とすること。
- ・ 樹木の伐採等、緑地の保全・緑化の推進への影響が見込まれる場合には、その移植や代替樹木の新植を検討すること。
- ・ 駐車場を設置する場合の以下のとおり。
  - ① 駐車場内や周辺道路における安全管理及び渋滞緩和に取り組むこと
  - ② 単体での施設・事業とはせず、場所や営業時間、空間デザイン等を含め、他の公募対象公園施設と一体性・連続性を持たせること
  - ③ 本事業の実施・継続に相応しい規模（駐車可能台数）とすること
  - ④ 時間貸しとする（月極・定期利用としない）こと

## 2 設計・工事業務の要求水準

### (1) 事前調査等業務

事業者は、本業務に必要な各種調査業務を、自らの責任と費用負担の上で、必要な時期に適切に行うこと。事業者は、調査に先立ち調査概要及び日程等を記載した事前調査要領書（様式は任意）を本市に提出し、確認を受けること。

## **(2) 設計業務**

事業者は、設計の内容や進捗状況を本市に随時報告するとともに、本市と必要な協議を実施すること。

建築基準法第6条の規定に基づき、当該工事着手前に、建築基準関係規定に適合するものであることについて確認の申請書を提出し、建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けること。

## **(3) 設計内容の確認**

本市は、事業者が行う設計業務等が本市の定める要求水準に適合しているか、確認する。事業者が行う設計業務等が本市の定める要求水準を満たしていないことが判明した場合、本市は業務内容の改善を求める。事業者は、本市の改善要求に対し、自らの責任と費用負担の上で、改善措置を講じること。

## **(4) 工事に伴う各種申請業務**

事業者は、工事を実施する上で必要となる調査、関係機関との協議及び法令等に基づく各種許認可取得等の手続きを、自らの責任と費用負担の上で適切に実施すること。本市は、関係機関協議及び各種許認可等の申請を行うにあたり必要な支援及び協力をする。

## **(5) 工事業務**

事業者は、工事等による騒音・振動、車両の運行に対する安全対策及び建物による日照障害・電波障害・景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民への説明や障害に対する対処等は、事業者自らの費用負担及び責任の上で行うこと。

## **(6) 工事状況の確認**

本市は、本要求水準書「第2章 要求水準に関する共通事項 2 公園施設の設計・工事に関する事項」のとおり、工事状況の確認を行う。

# **3 公募対象公園施設の管理運営業務**

## **(1) 管理運営に伴う各種申請業務**

事業者は、業務を実施する上で必要となる調査、関係機関協議及び法令等に基づく各種許認可取得等の手続きを、自らの責任と費用負担の上で適切に実施すること。

## **(2) 公募対象公園施設の管理運営計画書**

事業者は、初年度は供用開始日の1ヶ月前の日までに、次年度以降は前年度の2月末日までに、「公募対象公園施設の管理運営」の実施計画を記載した計画書（以下「公募対象公園施設管理運営計画書」という。）を作成の上、本市に提出し承認を得ること。なお、公募対象公園施設管理運営計画書の記載事項は、事業実施協定書に定める。



### (3) 管理運営における配慮事項

- ① 選定した公募対象公園施設の種類から対象として想定される利用者はもちろんのこと、周辺住民や地域外からの来園者、子どもから高齢者、家族連れといった多様な公園利用者も対象として想定すること
- ② 公募対象公園施設の業態の選定にあたっては、多様な公園利用者の利用のしやすさを重視すること
- ③ オープンスペースやトイレの設置にあたっては、施設の利用者のみならず、多様な公園利用者にも開放すること
- ④ その他、多様な公園利用者の満足度向上やニーズへの対応に取り組むこと

### (4) 運営状況の報告

公募対象公園施設に関する収支等の運営状況について、定期的に本市に報告すること。また、本市が求めた場合は、速やかに報告すること。

### (5) 月次事業報告書

毎月の月次事業報告書を提出すること。なお、月次事業報告書の記載事項及び様式は、設置管理許可時に定める。

### (6) 運営内容に関する本市の承諾

公募対象公園施設の業種や業態、入店するテナント等の運営内容については、本市と協議の上、承認を得ること。

テナントの変更がある場合は、市と協議を行ったうえで、市の承認を得ること。

### (7) その他

- ① 管理責任者を配置し、その者の氏名を本市に報告すること。
- ② 緊急、防犯、防災対策マニュアルを作成し、職員に指導を行うとともに本市に報告すること。

## 4 公募対象公園施設の修繕

公募対象公園施設の修繕は、事業者自らの責任と費用負担の上で実施すること。

## 5 管理運営期間終了後の原状復旧工事業務

管理運営期間終了後、事業者は、原則として公募対象公園施設を撤去のうえ整地し、現状復旧して返還すること。

なお、事業者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、本市は事業者に代わり撤去工事等を行い、その費用を事業者へ請求する。

## 6 モニタリング

本市は、管理運営期間中にモニタリングを実施し、公募対象公園施設の管理運営に対する事業評価を行う。

### (1) 公募対象公園施設管理運営報告書の提出

事業者は、毎年度終了後、「公募対象公園施設の管理運営」の実施報告を記載した報告書（以下「公募対象公園施設管理運営報告書」という。）を作成の上、「公募対象公園施設設置及び管理運営業務」を実施する者の最新の財務諸表とあわせて、本市に提出すること。

なお、公募対象公園施設管理運営報告書の記載事項及び様式は、設置管理許可時に定める。

### (2) モニタリングの実施

モニタリングの実施時期や項目については、設置管理許可時に定める。

### (3) 業務の基準を満たしていない場合の措置

モニタリングの結果、本業務が適切に実施されていないと判断した場合、本市は、事業者に必要な改善措置を講じるよう通知や是正指示を行い、それでも改善が見られない場合は、許可を取り消すことがある。

## 第4章 「特定公園施設の整備業務に関する事項（特定公園施設の建設に関する事項）」の要求水準

事業者は、公募要綱「第1章 2 事業の目的」に示す本事業の目的や同要綱「第3章 2 特定公園施設の整備業務に関する事項(特定公園施設の建設に関する事項)」、【別添資料2 事業区域図】等をふまえ、本要求水準書に従い、特定公園施設の設計・工事を実施すること。

### 1 特定公園施設に求める整備の水準

下表にある「水辺の景勝地に相応しい顔づくり」及び「水辺の景勝地を満喫しながら憩える・集える空間づくり」について、いずれか一方、もしくは両方を整備すること。

特定公園施設の整備水準		組み合わせを想定する公園施設
水辺の景勝地に相応しい顔づくり (特定公園施設提案可能区域①)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 思わず立ち寄りたくなる、繰り返し訪れたくなる、長く滞在したくなるといった新たな憩いや賑わいの創出に資する公園の入口づくりを行うこと。</li> <li>・ 公衆トイレが公園の入口に配置されている特徴を活かし、利便性及び景観の向上を図ること。なお、公衆トイレの移設及び撤去については、本公園全体における利便性及び景観のより一層の向上が想定される場合にのみ提案を可とする。</li> </ul>	修景施設（都市公園法施行令第5条第1項の中より選択）及び管理施設（柵、標識、照明施設）、便益施設（便所）など
水辺の景勝地を満喫しながら憩える・集える空間づくり (特定公園施設提案可能区域②)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公募対象公園施設と調和させるとともに、一体性・連続性を持たせることで、新たな憩いや賑わい創出への相乗効果を見込むこと。ただし、公募対象公園施設の利用者だけでなく、広く公園利用者との共用を見込むこと。</li> <li>・ 様々な公園利用者の利用形態を想定すること。</li> </ul>	園路広場（広場）、休養施設（休憩所、ベンチ、野外卓）など

### 2 設計・工事業務の要求水準

#### (1) 事前調査等業務

事業者は、必要な各種調査業務を、自らの責任と費用負担の上で必要な時期に適切に実施すること。

事業者は、調査に先立ち調査概要及び日程等を記載した事前調査要領書（様式は任意）を本市に提出し、本市の確認を受けること。

## (2) 設計業務

事業者は、自らの責任と費用負担の上で基本設計及び実施設計を実施することとし、本市は設計内容と工事費内訳について精査確認（数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を基本とする）する。

また、整備後の管理費の低減に配慮した計画とすること。

## (3) 設計内容の確認

本市は、事業者が行う設計業務等が本市の定める要求水準に適合しているか、確認する。

事業者が行う設計業務等が本市の定める要求水準を満たしていないことが判明した場合、本市は業務内容の改善を求める。事業者は、本市の改善要求に対し、自らの責任と費用負担の上で、改善措置を講じること。

## (4) 工事に伴う各種申請業務

事業者は、工事を実施する上で必要となる関係機関との協議及び法令等に基づく各種許認可取得等の手続きを、自らの責任と費用負担の上で適切に実施すること。

本市は、関係機関協議及び各種許認可等の申請を行うにあたり必要な資料作成等の支援及び協力をする。

## (5) 高圧電源の設置及び高圧電線の引き込み業務

事業者は、提案に伴い必要に応じて自らの責任と費用負担の上で高圧電源の設置及び引き込みを行うこと。

## (6) 工事状況の確認

本市は、本要求水準書「第2章 要求水準に関する共通事項 2 公園施設の設計・工事に関する事項」のとおり、工事状況の確認を行う。

## (7) その他整備の実施に伴い必要となる業務

事業者は、その他整備の実施に伴い必要となる業務を行うこと。

## (8) 完成検査

本市は、事業実施協定に基づき、本要求水準書「第2章 要求水準に関する共通事項 2 公園施設の設計・工事に関する事項」のとおり、完成検査を行う。

## 第5章 管理運営事業に関する要求水準

### 1 管理運営の範囲

公募対象公園施設にとどまらず、特定公園施設や既存の公園施設、その他公園区域を管理運営の範囲に含めるよう努めること。

### 2 管理運営方針

#### (1) 公園の特性を踏まえた管理運営の実施

公園に求められる役割や立地特性等を踏まえた管理運営を行うこと。特に、当公園においては、以下の事項を十分に理解し、事業者の持つノウハウを最大限発揮しながら、その特性をふまえた管理運営を行うことで、適切な水準を確保すること。

##### ◆地域等との連携

管理運営にあたっては、今宿校区自治協議会をはじめとした地域（自治会や有志団体、周辺住民を含む）等と連携し、地域が主催するイベント等の開催にかかる配慮や協賛、広報、協働、共創等の柔軟な協力・支援を行うなど、提案に基づく管理運営の範囲はもとより、公園全体や地域の魅力向上に努めること。なお、過年度のイベントの実施状況は【参考資料4 公園内イベント実績】に示すとおりである。

#### (2) 地域や利用者のニーズへの対応

地域や利用者の多様なニーズに応えるため、要望やニーズを聴取・把握した際には、管理運営に反映させるよう努めること。

#### (3) 快適で安全に利用できる公園空間の確保

管理運営の範囲に基づく公園施設等については、その状態を良好かつ清潔に保ち、利用者が快適で安全に利用できるように適正な管理運営を行うこと。また、管理運営の範囲外の施設等については、公園管理者と緊密に連携することで、適正な管理運営に努めること。

### 3 提案の範囲に基づく管理運営業務

以下の点に配慮し、適切な管理運営を行うこと。

なお、管理運営の作業内容の詳細については、提案内容を勘案し双方協議の上決定し実施する。

#### (1) 特定公園施設の維持・修繕

- ① 管理運営の範囲に基づく特定公園施設の日常的な点検を行い、仕上げ材等の浮き、ひび割れ、はがれ、かび等の発生がない状態を維持し、かつ美観を維持すること。
- ② 管理運営の範囲に基づく特定公園施設を常に清潔に保ち、かつ、利用者が安全で快適に利用できるよう管理運営し、関係法令に定める基準を満たすこと。
- ③ 事業者は、管理運営の範囲に基づく施設・設備等が破損し、直ちに修繕を行う必要がある場合は、安全措置を行ったうえで、本市に報告するとともに、本市の協議のうえ、軽微なものである場合は、修繕を実施すること。

## (2) 既存の公園施設の維持・修繕

- ① 管理運営の範囲に基づく既存の公園施設の日常的な点検を行い、仕上げ材等の浮き、ひび割れ、はがれ、かび等の発生がない状態を維持し、かつ美観を維持すること。
- ② 管理運営の範囲に基づく既存の公園施設を常に清潔に保ち、かつ、利用者が安全で快適に利用できるよう管理運営し、関係法令に定める基準を満たすこと。
- ③ 事業者は、管理運営の範囲に基づく施設・設備等が破損し、直ちに修繕を行う必要がある場合は、安全措置を行ったうえで、本市に報告するとともに、本市の協議のうえ、軽微なものである場合は、修繕を実施すること。

## (3) 公衆トイレの美化・利便性向上

事業者は、公衆トイレにおける良好・快適な衛生環境・空間を保つための清掃業務やトイレトペーパーの補充等の利便性向上業務を実施すること。なお、その頻度においては、利用者数や利用状況などに応じて、適切に設定すること。

また、利用者数や利用頻度の大幅な増が想定されるイベント開催前後の清掃業務等には留意すること。

## (4) 清掃及びゴミ収集・処理

事業者は管理運営の範囲に基づき、良好な衛生環境、美観の維持に心掛け、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。

### ① 日常清掃・随時清掃

ア 清掃の実施頻度等については、利用者数や利用頻度などに応じて、適切に設定すること。

イ 特にイベント開催時及び開催後の清掃には留意すること。

### ② 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。

### ③ ゴミ収集業務

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、速やかに処分すること。なお、収集場所について公募対象公園施設と併せてして整備するなどにより、あらかじめ設定し、本市に報告すること。

## (5) 樹木、芝等植物育成管理

- ① 植栽樹木や芝生等の剪定、除草などの実施に当たっては、公園利用者の安全性等を確保しつつ、適切な時期や方法を選び実施すること。
- ② 事業区域内の定期巡回を行い、樹木等が倒れた際は速やかに撤去し安全を確保すること。
- ③ 植栽の良好な状態を保つための必要な処置を講じること。

#### (6) 公園の特色を踏まえた賑わいの創出

長垂海浜公園の基本情報やイベント情報、お知らせ、周辺地域の観光情報や地域の回遊性を促す情報を作成し、ホームページ等でのPRに努めること。

#### (7) 巡視及び不法利用者等への指導

定期的な巡回を行い、利用指導、公園施設等の点検、不法投棄対策等を行うこと。

##### ① 利用指導

条例に基づく禁止行為や、スケートボードなどの公園の適正な利用を乱すと認められる行為を発見した際は、公園管理者に報告するとともに、禁止行為を掲示する等、公園管理者と連携し適切な措置を講ずること。

##### ② その他公園施設・設備等の点検

公園管理者が管理運営する公園施設等の不具合や破損を発見した際は、速やかに応急・安全措置を行い本市に報告すること。

##### ③ 不法投棄対策

不法投棄と推測される物件を発見した際は、速やかに本市に報告すること。

##### ④ 不法利用者への対応

- ア 不法利用者の滞在を未然に防ぐため、定期的な巡回を実施すること。
- イ 本市からの状況調査の依頼があれば、調査・報告をすること。

##### ⑤ 放置自転車・バイクへの対応

公園内にて放置自転車等を発見した際は、本市に速やかに報告すること。

#### (8) 要望・苦情等への対応

提案した管理運営の範囲に基づく公園施設の利用等について、利用者や周辺住民等から要望等があった際は、適切に対応するとともに、その内容を本市に報告すること。また、管理運営の範囲外の要望等の際は、その内容を速やかに本市へ報告すること。

#### (9) その他

提案した管理運営の範囲に基づく公園施設の視察や見学などについて、適切に対応すること。また、管理運営の範囲外の際は、速やかに本市に報告すること。

## 4 モニタリングの実施

### (1) モニタリングの考え方

本市は、事業者が管理運営業務を適切に実施し、提供するサービスの水準が本市の要求水準を満たしているかどうか等について点検（各種報告書、実地調査等の確認）し、評価を行う。

### (2) 管理計画の提出

事業者は、初年度は供用開始日の1ヶ月前の日までに、次年度以降は前年度の2月末日までに、長垂海浜公園維持管理計画書を作成の上、本市に提出し承認を得ること。

### (3) 運営状況の報告

管理運営に関する状況について、定期的に本市に報告すること。また、本市が求めた場合は、速やかに報告すること。

### (4) 事業報告書の提出

事業者は、毎年度終了後、30日以内に、長垂海浜公園維持管理事業報告書を作成の上、本市に提出すること。

### (5) モニタリングの実施

本市は、事業報告書をもとに事業評価を実施する。なお、管理運営が適切に実施されていないと認める場合には、事業者に対しその改善を指示することができ、事業者はその指示に従うものとする。

## 5 保険

事業者は管理運営期間中、必要に応じ保険に加入すること。

## 6 その他

### (1) 自動販売機の設置

事業者は、公募対象公園施設において自動販売機を設置することができることとする。この場合において、当該自動販売機の設置は、設置管理許可によることとする。

## 7 協議

事業者は、この仕様書に規定するものの他、事業者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は本市と協議し決定する。



## 第6章 その他

### 1 協議会の設置

事業者や地域の代表者等からなる協議会を設置し、地域活動での利用や周辺環境対策等について、定期的に協議すること。

### 2 事業終了時の要求水準

事業者は、事業を適切に行うことにより、事業期間終了後も引き続き施設を使用できるよう、本要求水準書に示す良好な状態に保持すること。