

油山市民の森等リニューアル事業

要求水準書

令和3年11月5日

(令和3年12月27日修正版)

福岡市

目次

第1	総則.....	4
1	本書の位置づけ.....	4
2	本事業の目的.....	4
3	性能規定.....	4
4	本事業の基本要件.....	4
5	遵守すべき法令等.....	10
6	要求水準の変更.....	17
7	事業の枠組み.....	17
第2	「既存施設等リニューアル事業」に関する要求水準.....	21
1	事業範囲の考え方.....	21
2	契約関係と費用負担.....	22
3	基盤・インフラ施設整備（DB契約部分）に関する要求水準.....	23
4	既存施設の建替・改修に関する要求水準.....	27
5	業務実施にあたっての要求水準.....	32
第3	「指定管理事業」に関する要求水準.....	34
1	基本事項.....	34
2	契約関係と費用負担.....	35
3	指定管理業務の要求水準.....	37
4	モニタリング.....	46
第4	「新たな魅力創出事業」に関する要求水準.....	48
1	基本事項.....	48
2	契約関係と費用負担.....	49
3	業務実施にあたっての要求水準.....	51
4	財産権及び私権の設定.....	54
5	モニタリング.....	54
第5	「全体マネジメント」に関する要求水準.....	56
1	基本事項.....	56
2	業務の要求水準.....	57
第6	その他.....	60
1	事業終了時の要求水準.....	60

【別添資料】

- 別添資料 1 : 油山市民の森および油山牧場 現況図
- 別添資料 2 : 既存インフラ施設図
- 別添資料 3 : 国有林野・保安林分布図
- 別添資料 4 : 民有地位置図
- 別添資料 5 : 事業エリア除外区域図
- 別添資料 6 : 基盤・インフラ施設整備位置図
- 別添資料 7 : 市別途契約工事の契約スケジュール
- 別添資料 8 : インフラ施設整備概要図
- 別添資料 9 : 既存施設建替・改修位置図
- 別添資料 10 : 既存施設の改修方針
- 別添資料 11 : 畜産資料展示館における既存展示物概要
- 別添資料 12 : 畜産加工研修施設の既存設備概要
- 別添資料 13 : 市民研修施設の既存厨房機器等概要
- 別添資料 14 : 各業務仕様書および委託・現場説明書
- 別添資料 15 : 油山市民の森 ボランティア団体の活動状況
- 別添資料 16 : 既指定管理における設備点検・清掃・植栽管理等の内容
- 別添資料 17 : 福岡市油山牧場 家畜衛生管理マニュアル
- 別添資料 18 : エリア区分の考え方
- 別添資料 19 : 貸付料等設定エリア
- 別添資料 20 : 森林管理区域図

【貸与資料】

- 貸与資料 1 : 過年度地盤調査結果
- 貸与資料 2 : 国有林野使用許可書 (様式)
- 貸与資料 3 : 既存施設図
- 貸与資料 4 : 市別途契約工事の設計概要
- 貸与資料 5 : 油山市民の森サインマニュアル検討業務委託 報告書
- 貸与資料 6 : 油山牧場サイン計画検討業務委託 報告書
- 貸与資料 7 : アスベスト調査結果
- 貸与資料 8 : 主要建築物の建築確認申請の手続き状況
- 貸与資料 9 : 設備に関する点検記録

第1 総則

1 本書の位置づけ

本要求水準書は、油山市民の森等リニューアル事業（以下、「本事業」という。）において、応募者が提案書類を作成するにあたり、前提条件及び福岡市（以下、「市」という。）が求める本事業に係るサービス水準を定めるとともに、事業内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料を提供するものです。

応募者は、本書の内容を十分に確認した上で、提案を行ってください。

2 本事業の目的

本事業は、リニューアルのコンセプト等を記載した「油山市民の森&油山牧場リニューアルプラン」の実現のために、民間活力を活用し、油山市民の森と油山牧場の一体的なリニューアル及び管理運営事業を行うことを目的とします。

3 性能規定

本要求水準書は、市が求める最低水準を規定するものです。

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してください。

4 本事業の基本要件

(1) 対象地の概要

本事業の対象地は①油山市民の森（約 93.7ha）および隣接地の②油山牧場（約 47.5ha）とします。

(2) 既存施設

油山市民の森及び油山牧場の主な既存施設は以下のとおりです。詳細は「別添資料1：油山市民の森および油山牧場 現況図」を参照してください。

表 1-4-1 油山市民の森：既存施設リスト

種別	No.	施設名	設置年	施設概要
主要建築	1	管理事務所	S46	鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階建て、 延べ床面積 621 m ²
	2	自然観察センター	S62	鉄筋コンクリート造 2 階建て、 延べ床面積 421 m ²
	3	中央展望台(347m)	S44	鉄筋コンクリート造 2 階建て、 延べ床面積 189 m ²

	4	夫婦石展望台(290m)	S44	鉄筋コンクリート造、延べ床面積 28.5 m ²
	5	便所(10棟)	S44～ S62	鉄筋コンクリート造平屋、木造平屋、 延べ床面積 7～35 m ²
	6	野鳥観察小屋(3棟)	S62	木造平屋、延べ床面積 15～ 38 m ²
	7	カブトムシの森観察小屋	H5	木造平屋、延べ床面積 48 m ²
キャンプ場	8	バンガロー6人用(14棟)	S44	木造平屋、延べ床面積 10～31 m ²
	9	バンガロー12人用(1棟)	H10	木造平屋、延べ床面積 31 m ²
	10	炊飯所(9棟)	S44～ H7	木造平屋、延べ床面積 9～46 m ²
	11	身体障がい者優先炊飯所	S56	木造平屋、延べ床面積 63 m ²
	12	指導員ロッジ	H7	木造平屋、延べ床面積 62 m ²
	13	シャワー室	H7	木造平屋、延べ床面積 11 m ²
その他	14	遊具	H1	木製アスレチック(9基)
	15	土俵	S44	木造、延べ床面積 28 m ²
	16	休憩所(11棟)	S44～ S55	木造平屋、鉄筋コンクリート造平屋、 延べ床面積6～23 m ²
	17	料金所詰所	不明	鉄骨造平屋、延べ床面積 5 m ²
	18	作業小屋(5棟)	不明	木造平屋、鉄骨造平屋、 延べ床面積 17 m ² ～40 m ²
	19	作業棟	不明	木造 2 階建て、延べ床面積約 65 m ² 前後
	20	危険物倉庫	不明	鉄筋コンクリート造、延べ床面積 12 m ²
	21	つり橋	S53	橋長 52m、幅員 2m、高さ 30m
	22	草スキー場		

表 1-4-2 油山牧場：既存施設リスト

種別	No.	施設名	設置年	施設概要
公共育成 牧場施設	1	育成牛舎	H5	鉄骨造 2 階建て、延べ床面積 1,223 m ²
	2	機械格納庫	H5	鉄骨造平屋、延べ床面積 299 m ²
	3	看視舎	H5	木造平屋、延べ床面積 72 m ²
	4	堆肥舎	H5	鉄骨造平屋、延べ床面積 384 m ²
	5	避難舎(2棟)	H6	鉄骨造平屋、延べ床面積 54 m ²
	6	鋸屑・飼料庫・衛生舎	H6	鉄骨造平屋、延べ床面積 133 m ²
観光牧場施設	7	ふれあい家畜舎	H5	鉄骨造平屋、延べ床面積 408 m ²
	8	ふれあい家畜看視詰所	H7	木造平屋、延べ床面積 11 m ²
	9	鶏舎	H5	木造平屋、延べ床面積 28 m ²
	10	便所(4棟)	H6	木造平屋、延べ床面積 28 m ² ～55 m ²
	11	ふれあい管理棟	H6	木造平屋、延べ床面積 41 m ²

12	搾乳牛舎	H6	鉄骨造2階建て、延べ床面積 402 m ²
13	搾乳牛舎体験棟	H7	木造平屋、延べ床面積 16 m ²
14	糞尿処理棟	H6	鉄骨平屋、延べ床面積 32 m ²
15	ゲート管理棟	H7	木造平屋、延べ床面積 11 m ²
16	総合案内棟	H7	木造平屋、延べ床面積 20 m ²
17	畜産資料展示館 畜産加工研修施設	H7	鉄骨造2階建て、 延べ床面積 298 m ² +410 m ²
18	管理事務所	H7	鉄骨造2階建て、延べ床面積 282 m ²
19	立体駐車場	H9	鉄骨造2階建て、延べ床面積 5,059 m ²
20	市民研修施設	H7	鉄筋コンクリート造+鉄骨造(バーベキュー デッキ)2階建て、延べ床面積 848 m ²
21	第2売店	H10	木造平屋、延べ床面積 35 m ²
22	展望台(2か所)	H7	木造、延べ床面積 約 13 m ² 前後
23	遊具	H7	ローラースライダー(2基)、複合遊具(2基)

(3) 既存施設の有効活用について

下表の施設については、両施設の賑わいの拠点となるよう指定管理事業又は新たな魅力創出事業において、必ず活用方法を提案してください。

表 1-4-3 活用方法の提案を必須とする施設

エリア名	施設名
油山市民の森	・管理事務所 ・指導員ロッジ
油山牧場	・畜産資料展示館 ・畜産加工研修施設 ・市民研修施設

(4) 既存インフラ施設

油山市民の森及び油山牧場の既存インフラ施設は以下のとおりです。なお、既存インフラ施設の概要は「別添資料2：既存インフラ施設図」を参照してください。

表 1-4-4 既存インフラ施設概要

対象施設	油山市民の森		油山牧場	
	電気	受電設備あり、低圧引込箇所あり	電気	受電設備あり
ガス	—(都市ガス供給エリア外)	ガス	—(都市ガス供給エリア外)	
上水	井水利用	上水	井水利用	
下水	下水管敷設なし (汚水は汲み取り式)	下水	下水管敷設済み	

(5) 埋蔵文化財の状況

事業対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しませんが、活用エリアが確定した段階で、事前に市の関係部局（福岡市経済観光文化局埋蔵文化財課）と協議・調整を行ってください。

なお、埋蔵文化財の発見による事業スケジュールの変更等に起因する追加費用又は損害については、市及び事業者の事業実施協定によるものとします。

(6) 地盤の状況

既存施設等リニューアル事業において実施する新たな施設整備等に伴い、地質調査を必要とする場合は、関連法令に基づいて、事業者の責任の上で実施してください。なお、費用については、「第2 2 (2) 費用負担」に示す事業者が応募時に提案する金額の上限に含んでいます。新たな魅力創出事業において実施する新たな施設整備等に伴い、地質調査を必要とする場合は、関連法令に基づいて、事業者自らの費用負担及び責任の上で実施してください。なお、過去の近隣における地質調査結果は、「貸与資料1：過年度地盤調査結果」を参照してください。

(7) 国有林野の活用条件

油山市民の森内、自然観察の森の一部（約12.4ha）は、現在、市が福岡森林管理署より国有林野使用許可を得て使用しています。

詳細な位置については、「別添資料3：国有林野・保安林分布図」を参照してください。

また、当該国有林野は、林野庁が指定する「レクリエーションの森」の風致探勝林に区分されており、本事業において活用する場合は、以下の条件を満たすこととし、提案前に福岡市農林水産局森林・林政課と調整した上で、福岡森林管理署と協議を行ってください。

① 施設の配置・整備の考え方

- ・「貸与資料2：国有林野使用許可書（様式）」に規定された事項を遵守してください。
- ・自然環境の保全との調和に十分配慮し、過度の施設等の整備を回避し慎重に個別位置を決定してください。
- ・体験活動の基本的なコンセプト（歩く、学ぶ、遊ぶ等）を念頭に、ソフト対策や安全対策と連動した一体的な整備を進めてください。
- ・森林の有する公益的機能の維持増進の観点から、立木の伐採等のうち上層木の伐採については行うことができず、上層木の枝払い及び下層木の伐採についても最小限度にとどめてください。
- ・土地の形質変更（下草や落葉・落枝の除去を含む）及び施設の設置は最小限度にとどめてください。
- ・新たな施設の設置や国有林野の活用に伴い、汚濁水が発生し下流域に流出することがないよう対策を講じてください。
- ・地球温暖化の防止等の観点から、積極的な地域産木材の利用に努め、防腐・防蟻剤の使用による自然環境への影響を十分考慮してください。

② 「レクリエーションの森」管理運営協議会の設置

- ・指定管理業務において、「レクリエーションの森」の整備・管理及び活用を推進するための「管理運営協議会」を設置することとしており（「第3「指定管理事業」に関する要求水準参照）、国有林野活用については、国有林野使用許可書に定められた内容の範囲内で、同協議会の意見を踏まえた取組みとしてください。

（8）保安林の活用条件

樹林地のほぼ全域が下記の保安林のいずれかに指定されており、その目的に沿った活用が可能です。立木の伐採については保安林の指定目的に応じて条件が定められており、都道府県知事の許可が必要です。位置については「別添資料3：国有林野・保安林分布図」を参照してください。

- ・水源かん養保安林（森林の河川への流量調節機能を安定化し、洪水、渇水を緩和など）
- ・土砂流出防備保安林（林地の表面侵食及び崩壊による土砂の流出防止など）
- ・保健保安林（森林の持つレクリエーション等の保健、休養の場など）

（9）民有地の状況

油山市民の森内の一部民有地については、市が個人と賃貸借契約を締結しており、建築物等の建築は不可とします。詳細な位置については、「別添資料4：民有地位置図」を参照してください。

表 1-4-5 民有林所在地

土地所在地		地積(㎡)
福岡市南区大字柏原字西山田 649 番 4	楠の広場一部及び園路	406
福岡市南区大字桧原字夫婦石 854 番 2	夫婦石展望台周辺	1,644
福岡市南区大字桧原字夫婦石 854 番 5	夫婦石展望台周辺	310

（10）土砂災害警戒区域等の状況

油山市民の森及び油山牧場の一部は福岡県が指定する土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されています。居室を有する新たな建築物の提案は不可とします。

表 1-4-6 土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域所在地

エリア名	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域
油山市民の森	・便所（入口駐車場横）周辺	・入口駐車場 ・こども広場の一部
油山牧場	・避難舎（西）周辺 ・バス駐車場横のり面	・中央広場周辺 ・平置・立体駐車場周辺

（詳細位置については、福岡県砂防課ホームページにて確認してください。）

(11) 公共育成について

油山牧場は、市内酪農家の乳牛を育成するための公共育成牧場として開設されました。

現在は、油山牧場の指定管理者でもある（一社）福岡市乳牛育成協会が、利用者として油山牧場の施設及び放牧地を活用し、酪農家から預かった子牛を集団で育成しています。

- ・本事業によるリニューアル後も、油山牧場での公共育成を継続します。公共育成では、育成牛舎等を利用するほか、牛の放牧を行う必要があるため、公共育成で占有的に利用する施設及びエリアは提案可能なエリアから除外します。位置については、「別添資料5：事業エリア除外区域図」を参照してください。
- ・公共育成の実施に伴う光熱水費については、公共育成の実施者が負担します。
- ・公共育成で占有的に利用する施設及びエリアについては、公共育成の実施者が日常点検及び清掃を行います。
- ・牛の飼養に伴い発生する排泄物については、公共育成の実施者が処分します。
- ・放牧地では日中に牛の放牧を行いますが、天候や放牧地の状態等により中止することもあります。なお、夏季は、暑さ対策のため夜間に放牧を行います。
- ・公共育成により飼養されている牛への過度なストレスを防ぐため、公共育成で利用するエリア付近でのドローンや花火等の使用は禁止します。その他、牛への影響が懸念されるような大きな音や強い光を発するイベント等については、公共育成の実施者へ事前に相談してください。
- ・原則として、利用者が油山牧場内に動物（盲導犬その他市長が別に定めるものを除く。）を持ち込むことは禁止するものとします。ただし、油山牧場側から油山市民の森の既存キャンプ場エリア等へ車で移動する場合は、車外に持ち出さない限り持ち込みを可能とします。

(12) 再生可能エネルギーについて

市では、地球環境への配慮のため、脱炭素社会の実現に向けた取組みを進めており、油山市民の森及び油山牧場において再生可能エネルギーの導入を検討しています。再生可能エネルギーの活用については、市と事業者において別途協議を行うものとする。

(13) 土壌汚染の状況

過去、油山市民の森および油山牧場において、「有害物質使用対策施設」が設置されたことはありません。事業者は、3,000 m²以上の土地の形質の変更を行う場合は、事前に市の関係部局（福岡市環境局環境保全課）に届出を行ってください。

5 遵守すべき法令等

(1) 本事業の実施にあたっての主な法規制

本事業の実施にあたっての関連法規制は以下のとおりです。なお、詳細の条件等については、市及び関係団体との協議により決定します。

表 1-5-1 施設の新築・改築に係る法規制

対象エリア	関連法令等	制限概要	本事業での取り扱いに関する特記事項	確認時期	確認方法
共通	都市計画法第29条	市街化調整区域の開発行為の制限	・市が、事業の用に供する建築物として提案を求める建築物に係る開発にあたっては、開発許可不要。 ※詳細は第4-3(1)の表4-3-1を参照	提案書提出日の14日前までに確認	事業者が森林・林政課に確認
	航空法	・福岡空港の制限表面(円錐表面)に設定されており、原則として制限高(標高181m)を超える物件は設置不可(上空に浮上するドローン等含む)	・両施設の標高自体が181mを超えているため、大阪航空局への許可申請が必要。	設置開始予定日の2カ月日前までに申請	事業者が大阪航空局に申請
油山市民の森エリア	森林法第34条	保安林における開発行為の制限	・林業や森林とのふれあいに資する施設に限り許可。樹木の伐採や造成等を伴う場合は、県に許可申請		提案内容に基づき、市が県に許可申請
	国有財産法第18条	国有林部分の開発行為の制限	・自然や森林とのふれあいに資する施設に限り活用可能。		事業者が森林・林政課と調整した上で福岡森林管理署と協議
油山牧場エリア	農業振興地域の整備に関する法律	農用地区域内における開発行為の制限	・市が、事業の用に供する建築物として提案を求める建築物に係る開発にあたっては、開発許可不要。	提案書提出日の14日前までに確認	事業者が森林・林政課に確認

表 1-5-2 宿泊施設の営業に係る法規制

関連法令等	制限概要	本事業での取り扱いに関する特記事項	確認時期	確認方法
旅館業法	<ul style="list-style-type: none"> 常設テントは、建築物に該当 一時的な使用を目的としたテントは、テント工作物に該当 トレーラーハウスは、適法に公道を移動できる場合は建築物に該当しない 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物に該当する場合、建築基準法に基づく検査済証の写しおよび消防法に適合していることを証する書類(適合通知書)を提出し許可を取得 建築物に該当しない場合は、建築基準法に基づく検査済証の写し及び消防法令に適合していることを証する書類(適合通知書)の提出は不要。ただし、建築基準法の「建築物」に該当するかどうかの確認は必要。 	設置開始前までに申請	事業者が、区衛生課および建築審査課に申請
建築基準法	常設テントの取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> 幕構造物の建築物として確認申請が必要 毎回畳むなど建築物とみなさない場合は、確認申請不要 	提案書提出日の14日前までに確認	事業者が、建築審査課に確認
	トレーラーハウスの取り扱い	公道を走ることができ(ナンバー必要)、給排水設備等が簡単に収納(工具を使わず)できるなど建築物に該当しない場合は、確認申請不要	提案書提出日の14日前までに確認	事業者が、建築審査課に確認

(2) 留意事項

本事業において建築する建築物の計画通知及び確認申請は、市の建築主事に行ってください。

(3) その他、遵守すべき法令等

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・指針等を遵守してください(仕様書等は最新版を適用することとし、事業期間中に変更された場合は、変更後の内容への対応について市及び事業者で協議を行うこととします)。なお、以下に記載の有無に関わらず、本事業に必要な法令等及び各種基準、指針等を遵守してください。

① 法令等

- 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
- 建築基準法
- 建築士法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- 個人情報の保護に関する法律

- ・ 消防法
- ・ 地方自治法
- ・ 駐車場法
- ・ 都市計画法
- ・ 航空法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 森林法
- ・ 牧野法
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品表示法
- ・ 家畜伝染病予防法
- ・ 動物の愛護及び管理に関する法律
- ・ 家畜排せつ物法
- ・ 国有財産法
- ・ 農地法
- ・ 農業振興地域の整備に関する法律
- ・ 旅館業法
- ・ 環境影響評価法
- ・ 文化財保護法
- ・ 借地借家法
- ・ 下水道法
- ・ 水循環基本法
- ・ 水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律
- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・ 景観法
- ・ 電気事業法

- ・ 電波法
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生規則
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ 警備業法
- ・ 食品衛生法
- ・ 地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令
- ・ 著作権法
- ・ 石綿障害予防規則
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・ その他関係する法令等

② 条例・規則等

- ・ 福岡市油山市民の森条例
- ・ 福岡市牧場条例
- ・ 福岡市会計規則
- ・ 福岡市開発行為の許可等に関する条例
- ・ 福岡市契約事務規則
- ・ 福岡市契約事務規則の特例を定める規則
- ・ 福岡市行政財産使用料条例
- ・ 福岡市建築基準法施行条例
- ・ 福岡県公害防止等生活環境の保全に関する条例
- ・ 福岡市個人情報保護条例
- ・ 福岡市情報公開条例
- ・ 福岡市福祉のまちづくり条例
- ・ 福岡市緑地保全と緑化推進に関する条例
- ・ 福岡市旅館業法施行細則
- ・ 福岡市宿泊税条例
- ・ 福岡市暴力団排除条例
- ・ 福岡県食品衛生法施行条例
- ・ 福岡市公有財産規則
- ・ 福岡市火災予防条例
- ・ 福岡市環境基本条例
- ・ 福岡市都市景観条例
- ・ 福岡市屋外広告物条例
- ・ 福岡市廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例
- ・ 福岡市建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則

- ・ 福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例
- ・ 福岡市水道給水条例
- ・ 福岡市節水推進条例
- ・ 福岡市下水道条例
- ・ 福岡市再生水利用下水道事業に関する条例
- ・ その他関係する条例等

③ 官庁営繕の技術基準及び各種基準・指針等

- ・ 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- ・ 官庁施設の基本的性能基準
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準
- ・ 官庁施設の環境保全性基準
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準
- ・ 建築設計基準
- ・ 建築設計基準の資料
- ・ 建築構造設計基準
- ・ 建築構造設計基準の資料
- ・ 構内舗装・排水設計基準
- ・ 構内舗装・排水設計基準の資料
- ・ 建築工事標準詳細図
- ・ 建築設備計画基準
- ・ 建築設備設計基準
- ・ 雨水利用・排水再利用設備計画
- ・ 木造計画・設計基準
- ・ 木造計画・設計基準の資料
- ・ 公共建築工事標準仕様書（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）
- ・ 公共建築木造工事標準仕様書
- ・ 建築物解体工事共通仕様書
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ・ 公共建築工事積算基準
- ・ 公共建築工事標準単価積算基準
- ・ 公共建築数量積算基準
- ・ 公共建築設備数量積算基準
- ・ 公共建築工事共通費積算基準
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 公共建築工事見積標準書式（建築工事編、設備工事編）
- ・ 公共建築工事積算基準等関連資料

- ・ 敷地調査共通仕様書
- ・ 公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・ 官庁施設の設計業務等積算基準
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書
- ・ 建築工事安全施工技術指針
- ・ 建築工事設計図書作成基準
- ・ 建築工事設計図書作成基準の資料
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準
- ・ 建築保全業務共通仕様書
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 建設リサイクルガイドライン
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱
- ・ 駐車場設計・施工指針
- ・ 環境配慮型官庁施設（グリーン庁舎）計画指針
- ・ 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準
- ・ マンホールトイレ整備・運用のためのガイドライン
- ・ 光害対策ガイドライン（環境省 水・大気環境局大気環境課大気生活環境室）
- ・ 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
- ・ 平成 25 年度における建設工事事務防止重点対策の実施について
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針
- ・ 建築物の構造関係技術基準解説書
- ・ 建築工事監理指針
- ・ 建築改修工事監理指針
- ・ 電気設備工事監理指針
- ・ 機械設備工事監理指針
- ・ 建築工事標準仕様書・同解説
- ・ 昇降機技術基準の解説
- ・ 建築物のライフサイクルコスト
- ・ 擁壁設計標準図
- ・ ガラスを用いた開口部の安全設計指針
- ・ 建築物修繕措置判定手法
- ・ 建築・設備維持保全計画の作り方
- ・ 土木工事数量算出要領
- ・ 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）
- ・ 日本産業規格（J I S）
- ・ 日本農林規格（J A S）

- ・ 日本電機工業会規格（JEM）
- ・ 電気学会電気規格調査会標準規格（JEC）
- ・ 内線規程（一般社団法人 日本電気協会）
- ・ 配電規程（一般社団法人 日本電気協会）
- ・ 高圧受電設備規程（一般社団法人 日本電気協会）
- ・ 遊具の安全に関する規準（一般社団法人 日本公園施設業協会）
- ・ その他関連する建築学会等の基準・指針等

④ 福岡市における各種基準・指針等

- ・ 土木工事共通仕様書及び区画線設置工事共通仕様書
- ・ 土木工事の施工管理の手引き
- ・ 設計業務等共通仕様書
- ・ 測量調査業務共通仕様書
- ・ 地質・土質調査業務共通仕様書
- ・ 建築工事施工の手引き
- ・ 建築設計チェックリスト【新営工事用】
- ・ 建築設計チェックリスト【改修工事用】
- ・ 外壁改修工事マニュアル
- ・ 福岡市建築・設備工事写真撮影要領（福岡市）
- ・ 建築工事写真撮影の手引き（福岡市）
- ・ 化学物質の室内空気中の濃度測定要領
- ・ 完成図書等作成要領（建築工事編）
- ・ 施設台帳（電子データ）作成要領（設計・工事編）
- ・ 建築設備工事施工の手引き（福岡市）
- ・ 完成図書等作成要領（設備工事編）
- ・ 設計チェックリスト（電気編）
- ・ 設計チェックリスト（機械編）
- ・ 福岡市電子納品の手引き（土木業務編）
- ・ 福岡市電子納品の手引き（土木工事編）
- ・ 福岡市電子納品の手引き（建築・設備業務編）
- ・ 福岡市電子納品の手引き（建築・設備工事編）
- ・ 福岡市請負工事監督規程
- ・ 福岡市旅館等設置規制指導要綱
- ・ 福岡市雨水流出抑制指針（福岡市道路下水道局指針）
- ・ 福岡市市有建築物の環境配慮整備指針（福岡市）
- ・ 福岡市グリーン購入ガイドライン
- ・ 福岡市建築物環境配慮制度
- ・ 福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱
- ・ 雑用水道技術指針

- ・ 防犯環境設計指針
- ・ 福岡市バリアフリー基本計画
- ・ 外国人への情報提供の手引き
- ・ 福岡市公共施設の耐震対策計画
- ・ 福岡市内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針
- ・ 福岡市公共建築物等木材利用ガイドライン
- ・ 福岡市総合設計制度取扱要領
- ・ 福岡市 新・緑の基本計画
- ・ 公園施設標準設計図集
- ・ 福岡市環境配慮指針
- ・ 福岡市建築物シックハウス対策ガイドライン
- ・ 福岡市地域防災計画
- ・ 福岡市業務継続計画
- ・ 福岡市福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル
- ・ 福岡市消防設備等の技術基準（総論）（各論）
- ・ 認知症の人にもやさしいデザインの手引き
- ・ その他関連する基準・指針等

6 要求水準の変更

（１）要求水準の変更事由

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ります。

- ・ 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ・ 地震、風水害、新型コロナウイルス等の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。
- ・ 市の事由により業務内容の変更が合理的に認められるとき。
- ・ 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

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者と協議の上、通知します。また、要求水準の変更に伴い、必要に応じて、事業実施協定書等の変更を行うものとします。

7 事業の枠組み

（１）本事業の事業範囲及び業務分担

本事業の官民の業務分担の基本的な考え方は、以下のとおりとします。

① 既存施設等リニューアル事業

- ・ 「事業者が実施する」とは、事業者が市と契約する設計施工一括契約（以下、「DB契約」

という。)において設計・工事を実施することを指します。

- ・「グレードアップ整備」とは、本要求水準書に規定していない施設や部位を事業者の追加提案において実施する施設整備を指します。
- ・「市が実施する」とは、市が別途契約（以下、「市別途契約」という。）において設計・工事を実施することを指します。

【業務分担について】

- ・事業者が実施する業務は、新たな魅力創出事業と一体的な整備が行われる事を期待し、事業者の提案により実施する施設整備とグレードアップ整備とします。
- ・市が実施する業務は、区分「基盤・インフラ施設整備」では、事業者が実施する業務以外の公共施設として必要な機能の確保・回復に係る基本的な整備とし、区分「既存施設の建替・改修等」では、事業者が実施する業務以外の老朽化した施設等の解体撤去・改修とします。

【費用負担について】

- ・グレードアップ整備以外の事業者が実施する業務と市が実施する業務に要する費用は、市の費用負担とします。
- ・グレードアップ整備に要する費用は、事業者の費用負担とします。
- ・市が解体撤去を予定している施設については、指定管理事業や新たな魅力創出事業において活用提案がある場合は、事業者の費用負担により活用可能とします。ただし、活用する施設は、建築基準法等の現行法令に適合させ、施設周辺の樹木の伐採等が必要な場合であっても、自然環境や景観に悪影響を及ぼさない範囲内とすることとし、活用にあたっては市と協議の上で実施してください。

② 指定管理事業

- ・管理運営業務のうち市企画事業については、施設の維持管理や展示家畜の飼養管理など基本的に現在の機能を引き続き維持するものとします。
- ・管理運営業務のうち指定管理者企画事業については、既存キャンプ場エリアの運営や家畜とのふれあい体験などについて事業者の創意工夫により実施してください。

③ 新たな魅力創出事業

- ・必須の機能については、コンセプトの実現に向けた取組みにおいて、市が両施設の設置目的の達成に特に資すると考える機能であり、必ず提案を求めるものとします。
- ・任意の機能については、コンセプトの実現に向けた取組みを踏まえて、事業者の自由な発想のもとに提案を求めるものです。

表 1-7-1 官民の業務分担の考え方

種別	区分	考え方	主な実施内容	事業分担		費用負担
				市	事業者	
既存施設等リニューアル事業	基盤・インフラ施設整備	・必要な機能の確保・回復に係る基本的な整備	・便所の改修(6棟) ・駐車場の整備(油山市民の森) ・園路整備 ・電気・給排水設備の整備 など	○		市
		・上記のうち、新たな魅力創出事業と一体的な整備が期待される施設の整備	・便所の改修等(9棟) ・駐車場の整備(油山牧場) など		○	市
		・グレードアップ整備	・事業者の追加提案において実施する施設整備		○	事業者
	既存施設の建替・改修等	・老朽化した施設の解体撤去・改修	・バンガロー等の解体撤去 ・炊飯所の改修 など	○		市
		・上記のうち、新たな魅力創出事業と一体的な整備が期待される施設の整備	・管理事務所、市民研修施設など既存建築物の改修 ・遊具、サインの更新 など		○	市
		・グレードアップ整備	・事業者の追加提案において実施する施設整備		○	事業者
指定管理事業	市企画事業	・市が施設の管理運営に必要な内容を具体的に定めた業務	・施設全体の維持、保守管理(建築物、設備、物品等) ・環境維持(清掃、環境保全、樹木管理、水質検査等) ・保安警備・駐車場の維持管理 ・展示家畜の飼養管理		○	市
	指定管理者企画事業	・市が施設の管理運営に必要な概要を定め、事業者の創意工夫により実施する業務 ・市の施設(動物)を活用	・自然観察センターの運営 ・既存キャンプ場エリアの運営 ・家畜とのふれあい体験の運営 ・イベント等の運営 ・情報発信・広報 ・園内交通管理(巡回バス等)		○	市
新たな魅力創出事業		・事業者の創意工夫により、エリアの有効活用及びポテンシャルの発揮による魅力向上	【必須】 コンセプトの実現に向けた取組みにおいて、市が両施設の設置目的の達成に特に資すると考える機能 ・飲食、物販 ・自然体験(アクティビティ) ・新たな宿泊施設 ・「油山産(地域産)」の活用 ・健康増進		○	事業者
			【任意】 コンセプトの実現に向けた取組みを踏まえて、事業者の自由な発想のもとに提案を求める機能		○	事業者
その他	全体マネジメント・統括		・事業全体の総合調整、全体マネジメント、統括管理業務 ・開業準備		○	市 事業者
	施設の大規模修繕		・管理運営業務の管理対象施設のうち、一定規模以上の大規模修繕 ・新たな魅力創出事業で整備した	○		市 事業者

	施設の修繕			
災害時復旧等	・下記以外の施設の災害復旧	○		市
	・事業者の費用負担で改修整備した施設の災害復旧		○	事業者

(2) 既存施設の責任分担について

既存施設については、基本的には市に帰属し、日常的な修繕は指定管理事業として事業者が実施し、一定規模以上の修繕は市が実施するものとします。詳細は「公募要綱_別紙9：油山市民の森及び油山牧場の管理に関する実施協定書（案）」を参照してください。

新たな魅力創出事業において事業者が新たに整備した建築物や工作物、及び追加整備した施設（取り外し可能な設備や備品など）については、事業者に帰属し、修繕は事業者が実施し、事業終了後は事業者にて撤去復旧するものとします。ただし、市と事業者の協議により、市が無償で譲り受ける場合があります。

なお、新たな魅力創出事業において既存施設を事業者に貸し付ける部分については、維持管理や改修等に要する費用は全て事業者負担とします。詳細は、行政財産貸付契約等によるものとします。

第2 「既存施設等リニューアル事業」に関する要求水準

1 事業範囲の考え方

既存施設等リニューアル事業の事業範囲の考え方は以下の表のとおりです。

- ・ DB契約において実施する設計業務及び工事業務については、本要求水準書に従い、本事業に必要な整備・改修を実施してください。
- ・ なお、既存施設等リニューアル事業に伴い、休園する必要がある場合は、事前に市と協議することとします。

表 2-1-1 既存施設等リニューアル事業の事業範囲の考え方

種別	区分	考え方	主な実施内容	事業負担		費用負担
				市	事業者	
既存施設等リニューアル事業	基盤・インフラ施設整備	・必要な機能の確保・回復に係る基本的な整備	・便所の改修(6棟) ・駐車場の整備(油山市民の森) ・園路整備 ・電気・給排水設備の整備 など	○		市
		・上記のうち、新たな魅力創出事業と一体的な整備が期待される施設の整備	・便所の改修等(9棟) ・駐車場の整備(油山牧場) など		○	市
		・グレードアップ整備	・事業者の追加提案において実施する施設整備		○	事業者
	既存施設の建替・改修等	・老朽化した施設等の改修・撤去	・バンガロー等の解体撤去 ・炊飯所の改修 など	○		市
		・上記のうち、新たな魅力創出事業と一体的な整備が期待される施設の整備	・管理事務所、市民研修施設など 既存建築物の改修 ・遊具、サインの更新 など		○	市
		・グレードアップ整備	・事業者の追加提案において実施する施設整備		○	事業者

2 契約関係と費用負担

(1) 契約関係

「既存施設等リニューアル事業」を実施するにあたり、市と事業者は事業全体の、基本協定を締結します。基本協定に基づき、市と「既存施設等リニューアル事業」を実施する企業は、業務の実施にあたり、設計業務及び工事業務についてDB契約を締結します。

(2) 費用負担

市は、本要求水準書に従い実施する設計業務及び工事業務の費用を、事業者が応募時に提案した金額をもとに、DB契約の契約金額としてDB契約の契約締結者へ支払います。ただし、事業者が応募時に提案する金額の上限は653,034千円（消費税及び地方消費税相当額を除く。）とします。

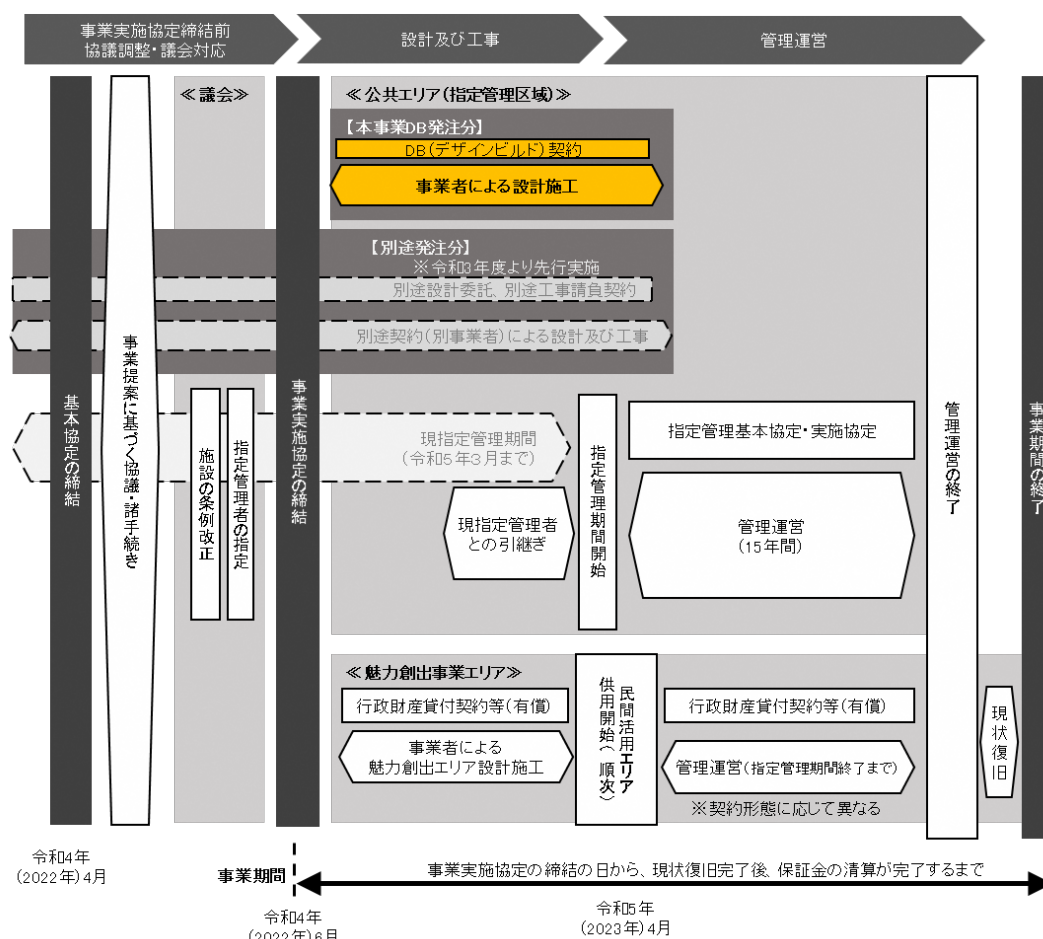


図 2-2-1 既存施設等リニューアル事業の流れ

3 基盤・インフラ施設整備（DB契約部分）に関する要求水準

(1) 基盤・インフラ施設整備の整備対象及び契約形態

市の費用負担で実施する基盤・インフラ施設整備は、表 2-3-1、表 2-3-2 のとおり、対象施設により、i) 市別途契約、ii) DB契約、の異なる契約形態となります。また、事業者の費用負担で実施するグレードアップ整備は、DB契約で実施することとします。

なお、市の費用負担額は、「第2 2 (2) 費用負担」に示す金額を上限とした事業者の提案金額に含まれるものとし、市の負担額の内訳及び配分は事業者の提案によるものとし、位置については「別添資料6：基盤・インフラ施設整備位置図」を参照してください。

① 市別途契約による施設の整備の取り扱い

市が実施する施設の整備については、市別途契約によるものとします。

なお、事業者の提案内容との関連性によって契約スケジュールが異なります。各施設整備の契約スケジュールについては、「別添資料7：市別途契約工事の契約スケジュール」を参照してください。

ア 令和3年度契約分

事業者の提案内容と関連性が低い施設については、令和3年度に先行して契約する予定としています。

イ 令和4年度契約分

事業者の提案内容と関連性が高い施設については、令和4年度に契約する予定としています。

② DB契約による施設の整備の取り扱い

新たな魅力創出事業と一体的な整備が行われる事が期待できる施設の整備については、DB契約によるものとし、具体的な仕様等については、事業者提案を踏まえて、市と事業者が協議の上で設計・施工を進めます。

表 2-3-1 油山市民の森：基盤・インフラ施設の整備概要及び業務分担

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	施設概要	整備部位 (市の費用負担分)	業務分担		
							市		事業者
							令和3年度	令和4年度	
油山市民の森	便所	1	便所1 (入口駐車場横)	S53	鉄筋コンクリート造平屋 延床 14 m ²	屋根、外壁、内装、内外装の木質化、照明器具等、衛生機器	○		
		2	便所2 (自然観察センター横)	S62	鉄筋コンクリート造平屋 延床 35 m ²	屋根、外壁、内装、内外装の木質化、照明器具等、衛生機器	○		
		3	便所3 (花木園横)	S47	木造平屋 延床 9 m ²	屋根、外壁、内装、内外装の木質化、照明器具等、衛生機器		○	
		4	便所4 (県木の森横)	S47	鉄筋コンクリート造平屋 延床 15 m ²	屋根、外壁、内装、内外装の木質化、照明器具等、衛生機器	○		
		5	便所5 (管理事務所横)	S62	鉄筋コンクリート造平屋 延床 35 m ²	屋根、外壁、内装、内外装の木質化、照明器具等、衛生機器			○
		6	便所6 (身体障がい者優先炊飯所横)	S57	鉄筋コンクリート造平屋 延床 16 m ²	屋根、外壁、内装、内外装の木質化、照明器具、衛生機器			○
		7	便所7 (指導員ロッジ横)	H7	木造平屋 延床 22 m ²	屋根、外壁、内装、内外装の木質化、照明器具等、衛生機器			○
		8	便所8(建替) (交歓広場横)	H7	鉄筋コンクリート造平屋 延床 7 m ² (既存) 木造平屋 延床 9 m ² (既存) →木造平屋 延床 38 m ²	解体撤去(2棟)・建替(1棟)			○
		9	便所9(建替) (こども広場横)	S55	鉄筋コンクリート造平屋 延床 10 m ² →木造平屋 延床 27 m ²	解体撤去・建替			○
	駐車場 園路	10	駐車場ゲート機械化			電気設備		○	
		11	既存キャンプ場 駐車場			25台新設、LED外灯		○	
		12	道路一部拡幅			道路上に車両のすれ違い場所		○	
		13	第1, 2駐車場			舗装改修(切削オーバーレイ)、車止め、区画線		○	
		14	園路改修	S45 ～ S63	散策路等	身体障がい者優先炊飯所スロープ		○	
	インフラ	15	給水設備			井戸水ポンプ、給水管、こども広場までの給水設備		○	
		16	排水設備			既存キャンプ場、こども広場、管理事務所、自然観察センターの排水設備		○	
		17	電気設備		管理事務所受変電設備(高圧受電盤、低圧動力電灯盤) 単相変圧器:20kVA 三相変圧器:20kVA	管理事務所の受変電設備、こども広場等までの電気設備(低圧引き込み)			○

表 2-3-2 油山牧場：基盤・インフラ施設の整備概要及び業務分担

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	施設概要	整備部位 (市の費用負担分)	業務分担		
							市		事業者
							令和3年度	令和4年度	
油山牧場	便所	1	便所 10 (管理事務所横)	H6	木造平屋 延床 28 m ²	屋根、外壁、内装、照明器具等、衛生機器			○
		2	便所 11 (市民研修施設横)	H6	木造平屋 延床 55 m ²	屋根、外壁、内装、照明器具等、衛生機器			○
		3	便所 12 (搾乳牛舎横)	H6	木造平屋 延床 21 m ²	屋根、外壁、内装、照明器具等、衛生機器	○		
		4	便所 13 (展示家畜舎横)	H6	木造平屋 延床 30 m ²	屋根、外壁、内装、照明器具等、衛生機器	○		
		5	便所 14(新築) (草地①)			新築・木造 38 m ²			○
		6	便所 15(新築) (草地②)			新築・木造 27 m ²			○
	駐車場	7	駐車場ゲート機械化			道路の拡幅等 電気工事		○	
		8	駐車場			150 台分増設 アスファルト舗装 車止め 区画線			○
	インフラ	9	電気室 No.1	H7	単相変圧器:30kVA 三相変圧器:75kVA	受変電設備		○	
		10	電気室 No.2	H7	単相変圧器:100kVA 三相変圧器:200kVA	受変電設備		○	
		11	電気室 No.3	H7	単相変圧器:50kVA 三相変圧器:75kVA	受変電設備		○	
		12	給水設備			・草地①、②エリアまでの給水設備 (給水圧送ポンプ、配管新設)		○	
		13	排水設備			・草地①、②エリアまでの排水設備 (排水ポンプ、排水管新設)		○	
		14	電気設備			・草地①、②エリアまでの電気設備 (配管配線等)			○

(2) 種別毎 (DB 契約) の整備に係る特記事項

① 共通事項

整備対象施設の整備内容については、現在の運営内容に基づき、最低限の内容を示したものです。

なお、既存施設の概要は、「別添資料 2 : 既存インフラ施設図」「貸与資料 3 : 既存施設図」を参照してください。ただし、参考資料として提供するものであり、市は資料の内容と実際の状況について保証するものではなく、事業者は、その使用にあたっては、事前に内容を十分確認するとともに、使用に関する一切の責任を負うものとします。市は、既存施設の図面

に重大な誤りがあることが判明した場合を除き、その使用に関して一切の責任を負わないものとしします。

② 便所

全棟において洋式化を図るものとし、可能な範囲でバリアフリー化、ユニバーサルデザインへの配慮を図るものとしします。また、建替にあたっては木造とし、改修にあたっては、法令上問題のない範囲で内外装の木質化を図ることとし、木材については、原則、地域産材を活用するものとしします。

なお、地域産材とは、福岡市内及び市近郊で生育・伐採された木材をいいます。

DB契約により整備する便所については、市別途契約の便所の整備水準と同等以上とすることを基本とし、「貸与資料4：市別途契約工事の設計概要」を参考としてください。具体的には市との協議により決定します。

また、新築する便所の設置場所については、市との協議により決定します。

③ 駐車場

油山牧場に駐車場 150 台分をアスファルト舗装により増設し、車止めを設置するものとししますが、施設全体の駐車場運用の提案を踏まえ、内容や位置については市との協議により決定します。

④ インフラ

油山市民の森の電気設備において、管理事務所の電気室内受変電設備については、警報や盤面数について、市と協議の上、更新してください。また、こども広場等において新たな魅力創出事業にて設置する施設までの電気設備については、事業者において九州電力と協議の上、新たな魅力創出事業にて設置する構内柱まで、低圧引き込みを行ってください。

油山牧場の電気設備において、市別途契約工事にて電気室に予備ブレーカを設けるため、草地①、②エリアまでの電気設備については、電気室の予備ブレーカから事業者にて活用する草地①、②までの配線・配管等の必要な設備は、事業者において整備を行ってください。

なお、油山牧場内の配管配線工事においては、地中埋設にて整備を行ってください。

⑤ その他

屋外露出となる分電盤、プルボックス等は原則として、SUS 製（メラミン焼付塗装又は粉体塗装）とします。

（3）種別毎（市別途契約）の整備に係る特記事項

① インフラ

整備内容や整備位置等の概要は、「別添資料8：インフラ施設整備概要図」を参照してください。

なお、容量等については、市の検討の範囲内で設計するものとしします。

4 既存施設の建替・改修に関する要求水準

(1) 本事業における建替・改修対象及び契約形態

市の費用負担で実施する既存施設の建替・改修等の対象となる施設の整備は、表 2-4-1、表 2-4-2 のとおり、対象施設により、i) 市別途契約、ii) DB 契約、の異なる契約形態となります。また、事業者の費用負担で実施するグレードアップ整備は、DB 契約で実施することとします。

なお、市の費用負担額は、「第 2 2 (2) 費用負担」に示す金額を上限とした事業者の提案金額に含まれるものとし、市の負担額の内訳及び配分は事業者の提案によるものとします。

位置については、「別添資料 9：既存施設建替・改修位置図」を参照してください。

また、各施設整備の契約スケジュールについては、「別添資料 7：市別途契約工事の契約スケジュール」を参照してください。

表 2-4-1 油山市民の森：既存施設の改修概要及び業務分担

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	施設概要	建替・改修部位 (市の費用負担分)	業務分担	
							市 (令和4年度)	事業者
油山 市民の森	既存キャンプ場	1	バンガロー1	H1	木造平屋 延床 14 m ² (博多工業高校卒業制作)	解体の上撤去	○	
		2	バンガロー2	H1	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		3	バンガロー3	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		4	バンガロー4	H1	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		5	バンガロー5	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		6	バンガロー6	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		7	バンガロー7	H1	木造平屋 延床 13.7 m ²	解体の上撤去	○	
		8	バンガロー8	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		9	バンガロー9	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		10	バンガロー10	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		11	バンガロー11	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		12	バンガロー12	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		13	バンガロー13	S44	木造平屋 延床 30.8 m ²	解体の上撤去	○	
		14	バンガロー14	S44	木造平屋 延床 31.1 m ²	解体の上撤去	○	
		15	バンガロー15	S44	木造平屋 延床 9.7 m ²	解体の上撤去	○	
		16	デイキャンプ用 炊飯所 A (ロッジ下)	S44	木造平屋 延床 37.6 m ²	屋根、地覆、柱、 軒天、照明、洗い場	○	
		17	デイキャンプ用 炊飯所 B (ロッジ上)	S44	木造平屋 延床 46.2 m ²	屋根、地覆、柱、 軒天、照明、洗い場	○	
		18	デイキャンプ用 炊飯所 C (交換広場)	H7	木造平屋 延床 46.2 m ²	屋根、地覆、柱、 軒天、洗い場	○	
		19	デイキャンプ用 炊飯所 D (ロッジ A 下)	S44	木造平屋 延床 22.8 m ²	屋根、地覆、柱、 軒天、洗い場	○	
		20	デイキャンプ用 炊飯所 E (ロッジ A 上)	S44	木造平屋 延床 30 m ²	屋根、地覆、柱、 軒天、照明、洗い場	○	
		21	デイキャンプ用 炊飯所 F (ロッジ B 上)	S44	木造平屋 延床 17 m ²	屋根、地覆、柱、 軒天、照明、洗い場	○	
		22	デイキャンプ用 炊飯所 G (ロッジ O 横)	S44	木造平屋 延床 12.6 m ²	解体の上撤去	○	
		23	デイキャンプ用 炊飯所 H (ロッジ I 横)	S44	木造平屋 延床 9 m ²	解体の上撤去	○	
		24	デイキャンプ用 炊飯所 I (ロッジ H 横)	S44	木造平屋 延床 6.3 m ²	解体の上撤去	○	
		25	身体障がい者優 先炊飯所	S56	木造平屋 延床 62.7 m ²	屋根、地覆、柱、 軒天、洗い場 増築部分撤去	○	

		26	指導員ロッジ	H7	木造平屋 延床 61.3 m ²	屋根、外壁、軒天、地覆、建具、内装、照明、コンセント、火災報知器		○
						増築部分撤去	○	
		27	シャワー室	H7	木造平屋 延床 10.7 m ²	解体の上撤去	○	
	主要建築	28	管理事務所	S46	鉄骨鉄筋コンクリート造 2階建て 延床 621 m ²	屋根、外壁、軒天、地覆、建具、内装、照明、コンセント、空調機器、衛生機器、火災報知器 増築部分撤去		○
	その他	29	作業棟		木造 2階建て 延床 64.8 m ²	増築部分撤去	○	
		30	土俵		木造平屋 延床 28 m ²	解体の上撤去	○	
		31	遊具		木製アスレチック遊具 7基	撤去新設		○
		32	園内サイン		総合案内板 誘導案内板	撤去新設		○
		33	作業小屋		作業小屋 5棟	解体の上撤去	○	

表 2-4-2 油山牧場：既存施設の改修概要及び業務分担

対象エリア	種別	No.	施設名称	設置年	施設概要	建替・改修部位 (市の費用負担分)	業務分担 (施工主体)	
							市 (令和4年度)	事業者
油山牧場	観光牧場施設	1	畜産資料展示館 畜産加工研修施設	H7	鉄骨造 2階建て 延床 298+410 m ²	屋根、軒天、外壁、建具、内装 展示施設撤去、食品加工設備撤去		○
		2	市民研修施設	H7	鉄筋コンクリート造+鉄骨造 2階建て 延床 848 m ²	屋根、軒天、外壁、建具、内装 厨房機器撤去		○
		3	搾乳牛舎体験棟	H7	木造平屋 延床 16 m ²	屋根、軒天、内装		○
		4	鶏舎	H5	木造平屋 延床 48.3 m ²	解体の上撤去		○
		5	看視舎	H5	木造平屋 延床 72 m ²	屋根、軒天、外壁、給排水、衛生機器	○	
		6	管理事務所	H7	鉄骨造 2階建て 延床 282 m ²	屋根、軒天、外壁、建具		○
		7	ゲート管理棟	H7	木造平屋 延床 11 m ²	解体の上撤去		○
	その他	8	遊具	H7	ローラースライダー (2基)	1基更新		○
	9	園内サイン	H7	総合案内板 誘導案内板	撤去新設		○	

(2) 種別毎（DB契約）の改修等に係る特記事項

① 共通事項

建替・改修対象施設の改修内容について「別添資料10：既存施設の改修方針」は、現在の運営内容に基づき、最低限の内容を示したものです。

また、解体の上撤去した施設の跡地については、撤去部周辺に合わせるものとし、給水設備は、上流の分岐部分で切断の上、プラグ止めを行い、電気設備については、可能な限り不要となる電線類を撤去する等適切に処理を行ってください。

なお、既存施設の概要は、「貸与資料3：既存施設図」を参照してください。ただし、参考資料として提供するものであり、市は資料の内容と実際の状況について保証するものではなく、事業者は、その使用にあたっては、事前に内容を十分確認するとともに、使用に関する一切の責任を負うものとします。市は、既存施設の図面に重大な誤りがあることが判明した場合を除き、その使用に関して一切の責任を負わないものとします。

② 主要建築

・管理事務所（油山市民の森）

市民の森の案内、受付などの運営や利用者の交流の拠点となる施設であり、情報発信機能を確保し、にぎわいを創出する施設とするものとします。

改修にあたっては、雨掛かり部分を除き、法令上問題のない範囲で内外装の木質化を図ることとし、木材については、原則、地域産材を活用するものとします。

1階には、リース契約を行い導入している直管型LED照明があります。リース対象LED照明器具を更新する場合は、事前に市と協議を行ってください。

③ 観光牧場施設

・畜産資料展示館

当該施設内に展示されている既存展示物は市の費用負担で事業者により撤去としていますが、事業者自らの判断及び責任の下で既存展示物の活用提案をする場合は、事業者の費用負担で活用してください。既存展示物の概要は、「別添資料11：畜産資料展示館における既存展示物概要」を参照してください。

・畜産加工研修施設

乳製品等の製造設備として活用されることを期待していますが、事業者自らの判断で他の活用方法を提案することも可とします。

なお、当該施設内に設置されている設備は市の費用負担で事業者により撤去としていますが、事業者自らの判断及び責任の下で設備の活用提案をする場合は、事業者の費用負担で活用してください。既存設備の概要は、「別添資料12：畜産加工研修施設の既存設備概要」を参照してください。

・市民研修施設

当該施設内に設置されている厨房機器等の設備は市の負担で撤去しますが、事業者自らの

判断及び責任の下で設備の活用提案をする場合は、事業者の費用負担で活用してください。
既存設備の概要は、「別添資料13:市民研修施設の既存厨房機器等概要」を参照してください。

④ その他

・遊具

油山市民の森の遊具については、ネット登り以外の既存遊具を撤去の上、既存遊具と同等規模以上の木製の遊具を新設するものとします。油山牧場の遊具については、ローラースライダー基を更新するものとします。詳細については、整備内容や設置位置を含め、市と協議の上で決定してください。

・園内サイン

不特定多数の利用に供する施設とするため、利便性及び安全性を考慮した動線計画、サインの設置を行うこととし、「貸与資料5：油山市民の森サインマニュアル検討業務委託 報告書」「貸与資料6：油山牧場サイン計画検討業務委託 報告書」を参考の上、新たな魅力創出事業とのデザインの統一を図るものとします。具体のデザイン等については、事業者の提案により、市と協議の上、決定してください。

(3) 種別毎（市別途契約）の改修等に係る特記事項

【既存キャンプ場の改修方針】

ア バンガローの解体

- ・老朽化した当該施設を解体撤去します。（解体 15 棟）

イ 炊飯所の改修

- ・利用者が快適に利用できるよう、デイキャンプ用炊飯所 7 棟（身体障がい者優先炊飯所含む）を改修します。
- ・カマド及び作業台は撤去し、炊飯所周辺にオープンスペースを確保するとともに、洗い場を改修します。
- ・また、デイキャンプ用炊飯所 3 棟を解体撤去します。

5 業務実施にあたっての要求水準

(1) 共通事項

① 業務責任者の配置

- ・ 事業者は、本業務（既存施設等リニューアル事業に係る業務をいう。）を確実かつ円滑に実施するため、本業務全体の履行期間を通じて業務の全体を総合的に把握し、調整を行う業務責任者を「既存施設等リニューアル事業」を実施する企業から1名定め、配置してください。
- ・ 業務責任者は、現場に常駐する必要はありませんが、常時連絡が取れる状態としてください。
- ・ 業務責任者は、次の要件を満たすものを選出してください。
 - 本業務を一元的に統括管理し、取りまとめることができる者
 - 原則、本業務に関する市との協議に出席し、進捗状況等を説明できる者
 - 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定ができる者
 - 本事業において、業務責任者として専任で従事できる者
- ・ 本業務の進捗状況や段階等やむを得ない理由により、業務責任者を適切な者に変更することは可としますが、それ以外の事由での変更は可能な限り避け、本業務全体の履行期間における業務遂行の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する市の承諾を得ることとします。

② 事業者の連帯責任

本業務にかかる債務は「既存施設等リニューアル事業」を実施する企業の連帯責任とします。

③ 書類の提出

福岡市契約事務規則に定める着手届・完了届のほか、監督員の指示により、各業務における着手届・完了届を提出してください。

(2) 設計業務

① 改修概要の変更

本要求水準書を満足する場合は、事業者の提案内容に応じて、既存施設の改修概要を変更することができるものとし、変更内容は、図面及び内訳書で明示してください。なお、詳細は市と協議の上で決定します。

ただし、この場合でも本要求水準書「第2 2（2）費用負担」に示すDB契約の契約金額の上限の範囲内とします。

② 設計業務の実施

事業者は、公募要綱記載事項のほか、「別添資料14：各業務仕様書」に基づき、以下に掲げる既存施設等リニューアル事業のための設計等を行ってください。

- 各種調査業務
- 基本設計業務
- 実施設計業務

- 積算業務
- 設計に伴う各種申請手続き業務

③ 設計内容の確認

市は、事業者が行う設計業務等が市の定める要求水準に適合しているか確認します。

事業者が行う設計業務等の水準が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、市は業務内容の改善を求めます。事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担及び責任の上で、改善措置を講じてください。

④ 設計内容の検査

市は、DB契約に基づき、完了検査を行います。

(3) 工事業務の実施

① 工事業務の実施

事業者は、市別途契約の工事との調整・協力に関して、定期的な工事進捗や作業について確認を行う会議体の設立を行ってください。

また、事業者は、(2)で作成した設計成果物及び「別添資料14:各業務仕様書」に基づき、工事(各種申請、届出等一切の付帯業務を含む)を行ってください。

各種書類の作成、管理や会議開催等、事業遂行の様々な場面においてICT利活用によるオンライン化及びペーパーレス化を積極的に図り、効率的な事業実施に努めてください。

また、DX推進と感染症対応、業務効率化の観点から事業者と市との会議等の手段については、オンライン会議システムを積極的に活用してください。なお、システムの導入費用については事業者の負担とします。

② 工事検査

市は、DB契約に基づき、完了検査及び事業者が申請する場合には部分払い検査を行います。

(4) 履行場所

設計業務：福岡市中央区天神1丁目8-1

(財政局アセットマネジメント推進部又は農林水産局森林・林政課)

工事業務：福岡市中央区天神1丁目8-1

(財政局アセットマネジメント推進部又は農林水産局森林・林政課)

(5) 履行期間

契約日の翌日から、令和●年●月●日まで

ただし、工事着手は、令和●年●月●日以降とし、工事業務は工事完了後受け渡し日までとする。

第3 「指定管理事業」に関する要求水準

1 基本事項

「公共施設の指定管理」を実施する指定管理者は（以下「指定管理者」という。）、利用者が安全かつ快適に使用できるよう、本要求水準書に従い、常時適切に管理運営してください。

本要求水準書の内容は必要最低限であることから、指定管理者は、本要求水準書に示す内容以上の管理運営を行ってください。

(1) 業務範囲の考え方

指定管理事業の業務範囲の考え方は表 3-1-1 のとおりとします。

管理運営業務については、市と指定管理者が管理運営に関する基本協定を締結します。

表 3-1-1 指定管理事業の事業範囲の考え方

事業名		考え方	主な実施内容	費用負担	契約形態
管理運営業務	市企画事業	・市が施設の管理運営に必要な内容を具体的に定めた業務	<ul style="list-style-type: none"> ・施設全体の維持、保守管理（建築物、設備、物品等） ・環境維持（清掃、環境保全、樹木管理、水質検査等） ・保安警備・駐車場の維持管理 ・展示家畜の飼養管理 	市	指定管理基本・実施協定
	指定管理者企画事業	<ul style="list-style-type: none"> ・市が施設の管理運営に必要な概要を定め、事業者の創意工夫により実施する業務 ・市の施設（動物）を活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然観察センターの運営 ・既存キャンプ場エリアの運営 ・家畜とのふれあい体験の運営 ・イベント等の運営 ・情報発信・広報 ・園内交通管理（巡回バス等） 		
自主事業		基本協定締結後に、指定管理者の責任において自主的に企画・実施する事業で、サービスの向上に寄与すると市が判断し、実施を承認		指定管理者	目的外使用許可

(2) 指定管理区域の設定

油山市民の森及び油山牧場のうち魅力創出事業を実施するエリアを除く区域が、指定管理の対象となります。

(3) 営業日、営業時間

現在の営業日・営業時間を踏襲した上で、指定管理者の提案によるものとします。なお、現在の営業日・時間と、同等又は拡大する提案が望ましく、油山市民の森と油山牧場の条件は可能な限り同一とするものとします。

表 3-1-2 現在の営業日・営業時間

油山市民の森	休園日	無休
	利用時間	<ul style="list-style-type: none"> ○自然観察センター ・午前9時から午後4時 30 分 ・休館日：毎週月曜日（休日の場合は翌日）、

		年末年始(12月29日～1月3日) ○駐車場 ・午前9時から午後6時まで
油山牧場	休場日	・毎週水曜日(水曜日が休日の場合は、その翌日以後において最初の休日でない日) ・年末年始(12月29日～1月3日)
	開場時間	・牧場:午前9時から午後5時 ・飲食店及び売店:午前10時から午後5時 ・駐車場:午前9時から午後5時30分

(4) 利用料金制の導入

① 利用料金制

指定管理事業の実施にあたり、利用料金制を導入し、当該使用料収入は事業者には帰属するものとします。

② 利用料の設定

利用料金の額については、市が条例で定める上限額の範囲内とし、市長の承認を得て事業者が定めるものとします。条例改正は、事業者決定後、直近の福岡市議会において議案を提出する予定です。なお、上限額については、下記のとおりとします。

《駐車場》

普通自動車及び中型自動車：3時間以内 300円、3時間超えから1時間につき 100円追加
大型自動車：1日 2,000円

《バーベキュー場》

1区画あたり 2,000円

《撮影料》

業として写真を撮影するもの：1月 3,000円/台
業として広告写真を撮影するもの：1日 3,000円/件
業として映画を撮影するもの：1日 6,000円/件

2 契約関係と費用負担

(1) 管理運営業務（市企画事業・指定管理者企画事業）

① 契約関係

管理運営業務を実施するにあたり、以下の協定締結等を行います。

ア 指定管理者の指定の議決

市は、提案に基づく協議及び諸手続きが整った後、指定管理者の指定に係る議案を直近の福岡市議会に提出する予定です。

イ 油山市民の森及び油山牧場の管理運営に関する基本協定及び実施協定の締結

指定管理者の指定に係る議決後、市と指定管理者は、油山市民の森及び油山牧場の指定管理区域の管理運営に関する基本協定を締結します。

また、油山市民の森及び油山牧場の管理運営に関する基本協定に基づき、市と指定管理者は、毎年度、油山市民の森及び油山牧場の管理運営に関する実施協定を締結します。

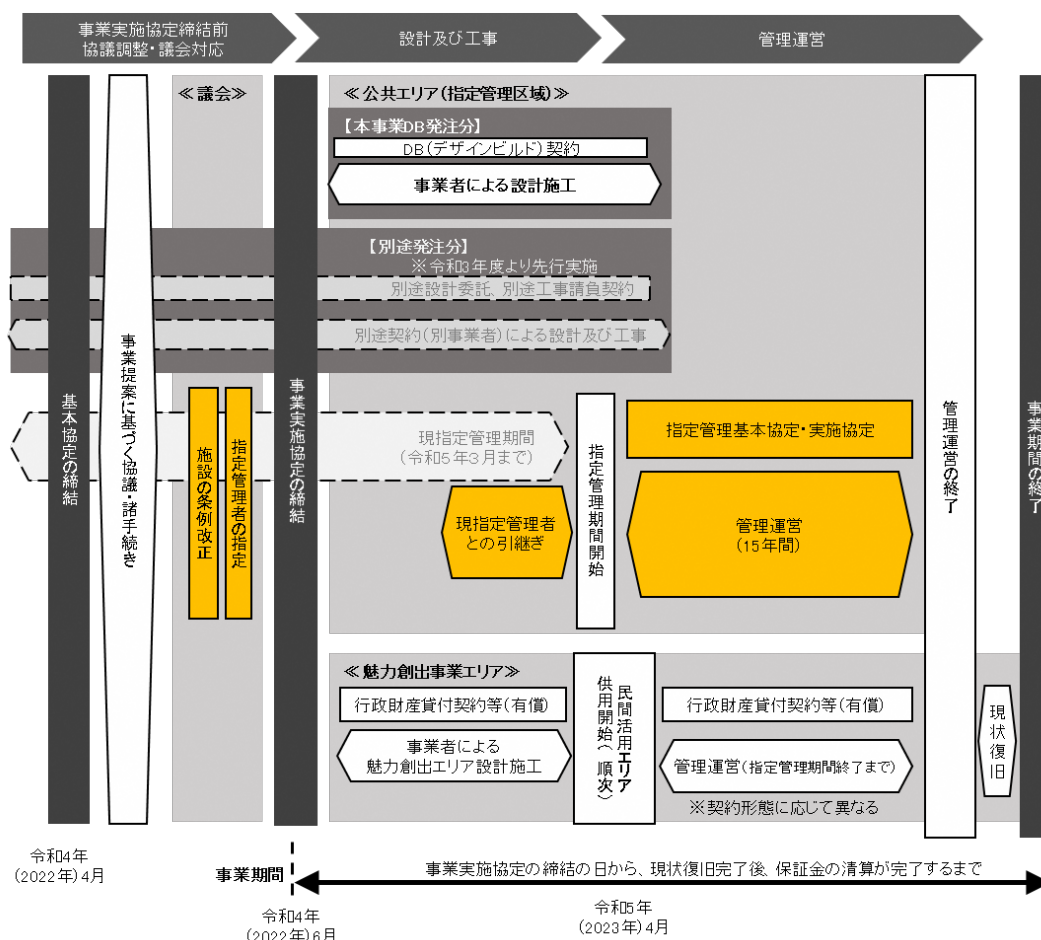


図 3-2-1 指定管理業務の手続きの流れ

② 費用負担

市は、公共施設の管理運営に係る経費を、予算の範囲内で指定管理者へ支払います。

ア 指定管理料の執行

公共施設の管理運営に係る経費は、原則として、市からの指定管理料によって指定管理者が執行することとします。

指定管理料には、本要求水準書「第3 3 指定管理業務の要求水準」に示す業務に係る人件費、事務費、維持管理費、電気料金、水道料金、修繕費、備品購入費、委託料等のすべてを含んでいます。

イ 指定管理料の金額

指定管理料の上限額は、以下のとおりです。

年間指定管理料上限額：163,637千円（消費税及び地方消費税相当を除く）

なお、新たな魅力創出事業のうち、管理運営業務として一体的に実施が必要な業務については上記の指定管理料に含むことは可能です。

指定管理期間中は、毎年度、市と指定管理者との協議の上で、指定管理料を決定します。

ウ 指定管理料の支払い時期

指定管理料の支払いは、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）を基準とし、金額や支払い時期及び支払い方法は、「油山市民の森及び油山牧場の管理に関する実施協定書」において定めます。

エ 指定管理料の管理

指定管理者は、経理規定を作成し、経理事務を行ってください。

市は、必要に応じて施設、物品、各種帳簿等の現地検査を行います。

オ 利用者負担金の徴収

油山市民の森及び油山牧場の入場自体を有料とすることは想定していませんが、管理運営業務における部分的な施設の利用等に係る利用者負担金を徴収することは指定管理者の提案によるものとし、具体的な有料範囲及び金額の設定については、市と協議の上で決定するものとします。

なお、利用者負担金については、指定管理者の収入とします。

(2) 自主事業

管理運営業務の他にも、基本協定締結後に、管理運営業務の実施を妨げない範囲において、自主事業を提案し、市の承認の上で自己の責任により実施することができます。その際の費用は指定管理者が負担しますが、利用者から一定の利用者負担金を徴収することも可能とします。施設を占有する場合は、目的外使用許可を申請してください。

なお、利用者負担金については、指定管理者の収入とします。

3 指定管理業務の要求水準

(1) 業務責任者の配置

- ・ 事業者は、本業務（指定管理事業に係る業務をいう。）を確実かつ円滑に実施するため、本業務全体の履行期間を通じて業務の全体を総合的に把握し、調整を行う業務責任者を「指定管理事業」を実施する企業から1名定め、配置してください。
- ・ 業務責任者は、現場に常駐する必要はありませんが、常時連絡が取れる状態としてください。
- ・ 業務責任者は、次の要件を満たすものを選出してください。
 - － 本業務を一元的に統括管理し、取りまとめることができる者
 - － 原則、本業務に関する市との協議に出席し、進捗状況等を説明できる者
 - － 現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定ができる者

- 本事業において、業務責任者として専任で従事できる者
- ・ 本業務の進捗状況や段階等やむを得ない理由により、業務責任者を適切な者に変更することは可としますが、それ以外の事由での変更は可能な限り避け、本業務全体の履行期間における業務遂行の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する市の承諾を得ることとします。

(2) 管理に関する基本的な考え方

- ・ 油山市民の森は、市民に森林を開放して美しい自然環境及び自然観察の場を与え、自然愛護に対する意識の高揚に資するとともに林業の普及改良を図ることを目的として設置しており、これに沿った適切な管理運営を行ってください。
- ・ 油山牧場は、畜産の振興を図るとともに市民に家畜や自然とのふれあいの場を提供することを目的として設置しており、これに沿った適切な管理運営を行ってください。
- ・ 効率的な施設の運営及び管理を行ってください。
- ・ 公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行ってください。
- ・ 施設の運営にあたっては、広く市民、利用者の意見を聞き、利用者の満足と理解を得られるよう常に施設の運営改善と工夫を凝らしてください。また、地域やボランティア団体等との連携を視野に入れた運営を行ってください。現在のボランティア団体の活動状況については、「別添資料 15：油山市民の森 ボランティア団体の活動状況」を参照してください。
- ・ 事故防止や感染症対策等、利用者及び従業員の安全を十分に確保してください。
- ・ 個人情報の保護を徹底してください。
- ・ 施設の運営にあたっては、自然との調和を図り環境に優しい施設として、ごみの削減、省エネルギー等、環境に配慮した運営を行ってください。
- ・ 管理運営費の削減に努めてください。

(3) 市企画事業（施設の維持管理等）に関する要求水準

① 施設の維持管理

- ・ 施設を安全かつ安心して利用できるよう、施設の保全に努めてください。また、施設や設備等の不具合を発見した際には、速やかに対応（軽微な修繕、安全対策等）してください。
- ・ 施設内の巡回を行い、園路沿いの落石・倒木等の危険箇所を早期に発見してください。
- ・ 通路及び登山道等の点検や草刈り・転石除去等により、利用者の安全を確保してください。
- ・ 点検、清掃の実施回数、頻度は、既指定管理業務の水準と同等以上の回数を事業者の提案により実施するものとします。既指定管理業務の実施回数等は「別添資料 16：既指定管理における設備点検・清掃内容」を参照してください。

② 保守管理

ア 建築物の保守管理

- ・ 建築物については、日常点検、定期点検、法定点検等を行い、良好な状態を維持してください。

イ 建築・機械設備の保守管理

- ・建築・機械設備（給排水設備、消防用設備、自家用電気工作物、井戸ポンプ等）については、日常点検、定期点検、法定点検等を行い、良好な状態と機能を維持してください。

ウ 遊具の保守管理

- ・遊具施設については、日常点検、定期点検を行い、良好な状態と機能を維持してください。

エ 物品等の保守管理

a) 備品の保守管理

- ・備品とは、購入価格が概ね税込5万円以上かつ耐用年数が2年以上のものをいい、指定管理料で購入した備品は、市に帰属するものとします。適宜指定管理者が購入し、管理を行ってください。
- ・10万円以上の備品の購入については、市と協議してください。
- ・物品管理簿等にて管理を行ってください。
- ・破損、不具合の生じたものについては随時更新を行ってください。

b) 消耗品

- ・適宜指定管理者が購入し、管理を行ってください。

③ 環境維持管理

ア 建物清掃

- ・施設的环境を維持し、快適な環境を保つよう適宜、建物および便所清掃、消毒業務を行ってください。
- ・洗剤、ワックス、トイレットペーパー等は、環境に配慮した製品を使用してください。
- ・施設の清掃時間、清掃頻度などは施設利用者の妨げにならないように留意してください。
- ・ごみ処分等については、廃棄物に関する関係法令等を遵守するとともに、資源回収等にも留意してください。

イ 施設環境保全

- ・利用者の安全と美観の保持を図るため、施設の清掃や補修を行ってください。
- ・園路・通路・建物周囲における除草や土砂の除去等を含む清掃・補修を行ってください。
- ・柵等工作物の補修を行ってください。
- ・なお、園路等の改修は市が計画的に実施するものとします。

ウ 樹木・草地等管理

- ・園路沿いの樹木の剪定及び害虫防除を行うとともに、枯木・倒木の除去等を行ってください。
- ・一定規模以上の樹木の伐採等は市が実施するが、緊急かつやむを得ない場合は市と協議の上で事業者が実施してください。
- ・草地管理として、草刈等を行ってください。
- ・なお、間伐等、森林としての管理は市が計画的に実施するものとします。

エ 消毒作業

- ・建物及び受水槽等の消毒を行ってください。

オ 水質検査

- ・井戸水を飲用として利用する場合は、定期的に水質検査を受けてください。

④ 保安警備

- ・施設内の秩序を維持し、事故・破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生並びに、不法・不良行為を警戒・防止し、利用者の安全を守るとともに財産の保全を図るため、施設の特性に応じ保安警備業務を適切に行ってください。
- ・夜間、1名以上の警備員を常駐させてください。

(4) 市企画事業（施設の運営）に関する要求水準

① 人員配置

- ・人員配置にあたっては、以下の要件を満たした配置計画としてください。
- ・施設管理上必要な人員の配置・勤務形態については、業務責任者1名のほか施設の管理運営に支障がないよう適切な要員配置を行ってください。
- ・市民の貴重な財産としての自然豊かな油山市民の森及び油山牧場を、全域にわたり総合的に管理していく上で必要な知識と経験を有した人材を配置してください。
- ・施設の利用時間中は、管理事務所を無人にしないようにしてください。
- ・混雑が予想される場合には、対応できる適切な人員を配置してください。
- ・自然災害時など、緊急時に危険箇所等を把握し、早急に適切な対応ができる人員を配置してください。
- ・自然観察センターの運営にあたり、油山市民の森の自然解説等が適切にできる専門的知識を有する人材を配置してください。

② 災害への対応

- ・事前に危険箇所を把握し、災害が発生する恐れのあるときは施設の調査を実施し、災害発生時は速やかに応急措置を行ってください。
- ・施設内で災害が発生した場合に備えて、指定管理者はあらかじめ災害対応マニュアルを作成してください。

③ 日報の作成

- ・指定管理者は日報を作成してください。

④ 施設の利用申込等の受付・許可

- ・施設の専用利用及び行為に関する申込・許可等は、福岡市油山市民の森条例及び同条例施行規則並びに福岡市牧場条例及び同条例施行規則に基づき適切に処理してください。
- ・施設の利用に伴う設備・用品類の利用受付及び貸出等の承認を行ってください。

⑤ 利用者への対応

- ・窓口や、場内案内、各種問合せへの対応を行ってください。
- ・急病人や負傷者が発生した場合の救急対応を行ってください。
- ・高齢者や障がい者が施設を利用する上での支援を行ってください。
- ・施設等の安全で適正な利用のための指導、助言及び相談を行ってください。
- ・要望、苦情等への対応を行ってください。

⑥ 有料施設使用料徴収について

- ・施設の専用利用又は行為を行う者からは、福岡市市民の森条例及び同条例施行規則並びに牧場条例及び同条例施行規則に基づき使用料を徴収又は減免の手続きを行い、利用券又は許可書を交付してください。なお、施設使用料は指定管理者の収入とします。

⑦ 施設に附属する備品

- ・備品については、無償で貸与します。

⑧ 展示家畜の飼養管理

ア 実施体制

- ・本業務は、一部施設等の共同利用や家畜伝染病予防の徹底などについて、油山牧場で公共育成を行う団体と調整及び連携して取り組む必要があることから、これを確実かつ円滑に実施するため、油山牧場で公共育成を行う団体への委託により実施するものとします。

イ 業務内容

- ・家畜の飼養管理及び各種検査
- ・家畜舎及びエリア内の清掃、給水、給餌、放牧等
- ・家畜舎の消毒・清掃（家畜排泄物の処分を含む）
- ・家畜舎の軽微な補修、日常点検、巡回監視
- ・家畜の出荷及びへい獣処理、並びに家畜の導入に伴う運搬等

ウ その他

- ・展示家畜の飼養にあたっては、健康な状態を保つよう努めてください。
- ・家畜伝染病予防法第12条の3の2に規定する飼養衛生管理者を選出し、市に報告してください。また、市と協議の上、「別添資料17：福岡市油山牧場 家畜衛生管理マニュアル」をもとに新たなマニュアルを作成し、これに沿って業務を行ってください。
- ・動物の愛護及び管理に関する法律第10条第2項第3号に規定する動物取扱責任者を選出

し、市に報告してください。

- ・飼養する畜種は、乳牛、馬、緬羊、山羊を基本とします。ただし、飼養する畜種及び頭数については、市と協議の上、実施協定書において定めるものとします。

【参考】令和3年9月末現在の飼養畜種及び頭数

- | | | | |
|---------|----|-----|-----|
| ・乳牛 | 2頭 | ・緬羊 | 28頭 |
| ・馬(普通馬) | 2頭 | ・山羊 | 3頭 |
| ・馬(ポニー) | 2頭 | | |

⑨ 駐車場の維持管理

周辺道路の交通に渋滞等が発生しないよう交通整理及び駐車場警備を行うものとします。

- ・施設内及び周辺道路における交通整理
- ・駐車場に出入りする車両の誘導
- ・周辺道路及び周辺私有地における違法駐車 of 整理
- ・駐車場建造物並びに駐車車両の監視

⑩ 駐車場料金徴収ゲート等の管理

ア 機器の設置・管理

- ・油山市民の森及び油山牧場に機械式ゲートを各1カ所以上設置してください。
- ・油山牧場西口ゲート付近に既存キャンプ場エリア等利用者用の機械式ゲートを1カ所以上設置してください。
- ・油山牧場側に事前精算機を1カ所以上設置してください。
- ・精算機については、電子マネー等に対応してください。
- ・指定管理期間中、1回以上機器の更新を行ってください。

イ 運営管理

- ・料金精算時のトラブル等に対応できる体制としてください。
- ・アクセスバスの通行に支障のない運用を行ってください。

⑪ 管理運営協議会の事務に関すること

- ・「レクリエーションの森」(国有林野)を含めた、油山市民の森の整備、管理及び活用を推進するため、「管理運営協議会」を設置(責任者の選任、規約(構成員、協議会運営費の負担等)の制定等を含む)するとともに、同協議会は福岡森林管理署長と『レクリエーションの森』の整備・管理及び活用に関する協定を締結してください。
- ・同協議会は、指定管理者、「新たな魅力創出事業」を実施する構成員(以下、「魅力創出企業」という。)、市、観光協会、教育機関、ボランティア代表等をもって構成することとし、福岡森林管理署長等がオブザーバーとして協議会に参画することとします。

(5) 指定管理者企画事業に関する要求水準

① 自然観察センターの運営

- ・自然観察会等を企画・実施することにより、利用者への解説・指導等を行ってください。
- ・自然観察センターは、自然観察等の拠点となるような展示や運営を行ってください。
- ・全国自然観察の森運営協議会の事務を行ってください。

② 既存キャンプ場エリアの運営

- ・炊飯所および周辺スペースをバーベキュー場として運営し、一度に200人以上が利用できるよう区画割等を行ってください。ただし、既存キャンプ場を活用した上で、利便性や施設の魅力向上が期待できる場合は、油山牧場を含む他エリアにバーベキュー場を設けることを可能とします。
- ・バーベキュー用品のレンタルや食材の提供など利用者サービスの確保に努めてください。
- ・バーベキュー場とその周辺を巡回し、マムシ等の駆除を行い、利用者の安全確保に努めてください。

③ 森林整備講習会等の実施について

- ・森林づくり活動に参加する森林ボランティアを対象に、森林作業を安全に実施するための基礎知識から実践までを学ぶための講座を企画・実施してください。
- ・親子で参加する森林教室についても、年1回以上企画・実施してください。

④ 展示家畜とのふれあい体験の運営

市民と展示家畜とのふれあいの場となるような体験事業について提案してください。

なお、「(4) ⑧展示家畜の飼養管理」で飼養管理する展示家畜のほかに、家畜を追加して飼養管理及び体験事業を行う提案も可能とします。

⑤ イベント等の運営

- ・利用促進として、両施設の特色を生かしたイベント等を実施してください。

⑥ 情報発信・広報

ア 情報の提供

- ・地域の情報、自然体験活動等に関する資料を幅広く収集整理し、施設を利用する市民や市民団体に情報を提供してください。
- ・施設の配置やイベント情報を記載したパンフレットを作成するなど、施設利用者への情報提供に努めてください。

イ 各種広報業務

- ・施設の利用案内や事業に関する情報をインターネット等様々な媒体を通じて積極的に広報してください。

⑦ 園内交通管理（巡回バス等）

指定管理者は、来園者が円滑に園内を周遊できるように、巡回バス等の移動手段を確保するものとし、運行期間、運行ルート等については原則下記のとおりとし、市と協議の上で決定することとします。

ア 運行期間

- ・土曜日、日曜日、祝日

イ 運行ルート

- ・油山市民の森エリアと油山牧場エリア間
(繁忙期は油山市民の森の入口駐車場を含むルートを確保してください。)

ウ 運行条件

- ・障がい者や子供連れの家族など、誰でも乗車できる形態としてください。
- ・繁忙期において、20人を輸送できるマイクロバス等を20分に1本運行することとします。
- ・運賃は無料とする。ただし、要求水準以上の運用とする場合に限り、実費程度の利用者負担金を徴収することを可能とします。

⑧ アクセスバスの運行

利用者の交通手段確保のため、12月～2月を除く毎週土曜日、日曜日、並びに祝日について、最寄り駅等からのアクセスバスを運行してください。

なお、運行経路等については、市と協議の上で決定してください。

(6) その他の要求水準

① 管理業務の再委託について

- ・清掃、警備といった個々の具体的業務を第三者に委託することは可能ですが、管理に関する業務を一括して第三者へ委託することはできません。
- ・なお、委託の相手方は、「福岡市競争入札参加停止等措置要領」に基づく競争入札参加停止中又は排除措置中の者は委託先にすることができません。
- ・また、委託した管理業務の適切な執行について、指定管理者は監督及び確認を行ってください。

② 事業計画書及び収支予算書の作成

次年度の事業計画書を毎年2月末日までに作成し、市に提出してください。

③ 人材育成・職員研修

指定管理者が施設の性格を踏まえ、利用者に対し適切に対応できるよう、接遇、体験活動のあり方、他施設の動向等に関する研修を定期的実施してください。

④ 苦情対応

利用者及び周辺住民からの苦情に対しては、対応する体制を整備するとともに、真摯かつ誠実に対応し再発防止に努めてください。

⑤ 事故発生時の対応

事故発生時の対応並びに損害賠償の責務は以下のとおりとします。

- ・指定管理者の責に帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合には、指定管理者がその損害を賠償することとします。
- ・施設内で事故が発生した場合に備えて、指定管理者はあらかじめ事故対応マニュアルを定めるとともに、事故発生時には直ちにその旨を市に報告してください。

⑥ 災害発生時の対応

災害発生時の対応並びに損害賠償の責務は、以下のとおりとします。

- ・指定管理者の責に帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合には、指定管理者がその損害を賠償することとします。
- ・施設内で災害が発生した場合に備えて、指定管理者はあらかじめ災害時対応マニュアルを作成するとともに、災害時には直ちにその旨を市に報告してください。

⑦ 市への報告義務

以下に掲げる事項が発生した場合については、速やかに市へ報告してください。

- ・取り扱う金品を亡失又はき損した場合
- ・施設及び物品が滅失し又はき損した場合
- ・指定管理者の定款等に変更があった場合
- ・人員の配置、勤務形態等の変更
- ・事業計画の重要な部分を変更する場合など

⑧ その他

ア 市民への周知

指定管理者は、指定管理者の名称と連絡先、市の所管課名と連絡先を施設内に表示し、またはパンフレット等に明記するなど、指定管理者が管理運営している市の施設である旨、明示してください。

イ 様式について

各種報告の記載事項については、協定等で具体的に定めるものとします。

ウ 疑義について

指定管理者は、この要求水準書に規定するもののほか、各業務内容について疑義が生じた場合、市と協議し決定するものとします。

エ 指定期間終了にあたっての引継事務

指定管理者は指定期間終了時に、次期指定管理者が円滑かつ支障なく油山市民の森及び油山牧場の業務を遂行できるよう、引継ぎを行ってください。

4 モニタリング

市は、事業実施協定締結時に定める「指定管理者モニタリング実施要領」に基づき、事業評価を行います。

(1) 事業報告書等の提出

指定管理者は、以下の報告書等を市に提出してください。なお、報告書等の提出期限及び記載事項については、協定等において定めます。

① 月次報告書

- ・利用者数、イベント参加者数等
- ・使用料（利用料金）の収入実績
- ・施設の修繕等の状況
- ・利用者からの苦情、要望等の内容及びその対応

② 事業報告書

- ・管理運営業務及び自主事業の実施状況並びに収支状況
- ・施設の利用状況
- ・使用料（利用料金）の収入実績

③ その他

- ・利用者アンケート結果
- ・指定管理調査票（自己評価）
- ・業務実施に係るマニュアル等（整備した場合）
- ・災害時や不測の事態発生時の対応状況等の報告書
- ・その他市が必要と認めるもの

(2) モニタリングの実施

① 市によるモニタリング

モニタリングの実施時期や項目については、協定等において定めます。

② 指定管理者によるセルフモニタリング

- ・指定管理者は、維持管理業務の遂行状況、運営業務の遂行状況、財務状況について、要求水準に沿った活動指標、成果指標および実施時期を定めたモニタリング計画書を作成し、市の承認を受けてください。
- ・モニタリングの実施方法については、客観的かつ効果的な内容を提案してください。

③ 評価委員会によるモニタリング

市の評価が適切に行われているかを確認するため、3年に1回（1回目は2年目に実施）、第三者を交えた評価委員会を開催します。

（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、指定管理者の業務が基準を満たしていないと判断した場合、市は、指定管理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、指定を取り消すことがあります。

第4 「新たな魅力創出事業」に関する要求水準

1 基本事項

公募要綱に示す本事業の目的等を踏まえ、事業対象地の有する機能及び利便性の向上を図る観点から、魅力創出企業は、自らの費用負担及び責任の上で要求水準書に従い、新たな魅力創出事業を行ってください。

なお、「新たな魅力創出事業」のうち、「必須の機能」については、本事業のコンセプトの実現に向けた取組みにおいて市が両施設の設置目的の達成に特に資すると考える機能であり、事業者の創意工夫により実施して頂きます。また、「任意の機能」については、コンセプトの実現に向けた取組みを踏まえて、事業者の自由な発想の元に提案を求める機能であり、事業者の創意工夫により実施することができるものとします。

(1) 事業エリアの範囲

油山市民の森と油山牧場については、基本的には現在の機能を引き続き維持するものとします。事業エリアは、油山牧場において公共育成で占有的に利用する施設及びエリア以外の両施設全体とし、「別添資料 18：エリア区分の考え方」に示すエリアについては、特に提案を求めることとします。

(2) 事業範囲の考え方

新たな魅力創出事業の業務範囲の考え方は表 4-1-1 のとおりとします。

新たな魅力創出事業の実施に必要であり、占有する区域は、市と魅力創出企業で、行政財産貸付契約等を締結するものとします。

表 4-1-1 事業範囲の考え方

事業名	考え方	主な実施内容	費用負担	契約形態
新たな魅力創出事業	・事業者の創意工夫により、エリアの有効活用及びポテンシャルの発揮による魅力創出	【必須の機能】 <u>コンセプトの実現に向けた取組みにおいて、市が両施設の設置目的の達成に特に資すると考える機能</u> ・飲食、物販 ・自然体験(アクティビティ) ・新たな宿泊施設 ・「油山産(地域産)」の活用 ・健康増進	魅力創出企業	行政財産貸付契約等
		【任意の機能】 <u>・コンセプトの実現に向けた取組みを踏まえて、事業者の自由な発想のもとに提案を求める機能</u>		

(3) 施設の整備条件

建築物を新設する場合は、表 4-1-1 の「必須の機能」に示す公共性が高いと市が判断した施設に限り整備可能とします。提案にあたっては、施設全体の調和と連携に配慮し、幅広く市民が利用できる計画としてください。既存建築物を活用する場合も、「必須の機能」及び従来の機能以外の用途での活用は不可とします。

また、魅力創出企業自らの提案に基づき、設置・所有及び管理運営する施設（以下、「魅力創出施設」という。）の新設および既存施設の活用については、事業エリアの範囲内であれば提案可能です。ただし、建築基準法等の法令を遵守し、大幅な樹木の伐採等自然環境や景観に悪影響を及ぼさない範囲内とすることとし、整備にあたっては市と協議の上で実施してください。

(4) 入場料等の設定

新たな魅力創出事業に係る利用者負担金を徴収することは事業者の提案によるものとしますが、様々な層のニーズに対応することとし、従来の利用者も利用し易い料金体系としてください。具体的な有料範囲、金額の設定については、市と協議の上で決定するものとします。

(5) その他

行政財産貸付契約等を締結する土地又は建築物については、現状での引き渡しのため、現地の除草、伐採等やその費用負担について市は対応しません。また、公募要綱等記載事項と現況が異なる場合には、現況を優先します。

2 契約関係と費用負担

(1) 契約関係

新たな魅力創出事業の実施に必要となる区域は、市と魅力創出企業で、下表に示す使用目的に応じた行政財産貸付契約等を締結するものとします。なお、「必須の機能」及び従来の機能に資する活用をする場合は、魅力創出企業から第三者への転貸を可能とします。

なお、新たな魅力創出事業に係る整備については、市及び現指定管理者と協議の上、指定管理期間前に着手することを可とします。

表 4-2-1 使用目的別の行政財産の契約形態

貸付箇所	建物所有の有無	契約/許可形態	契約期間の考え方
土地	堅固な建物の所有を目的とする場合	借地借家法第 23 条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約	建物整備期間(一時使用目的による土地賃貸借)と管理運営期間(事業用定期借地権設定)は別契約
	上記以外の建築物等の所有を目的とする場合	地方自治法第 238 条の4第7項に基づく目的外使用許可	1 年毎の使用許可
	建物の所有を目的としない場合	地方自治法第 238 条の4第2項第4号に基づく土地賃貸借契約	工作物等の整備期間と管理運営期間は同一契約
既存建物	—	借地借家法第 38 条第2項に基づく定期建物賃貸借契約	建物整備期間(一時使用建物賃貸借)と管理運営期間(定期建物賃貸借)は別契約

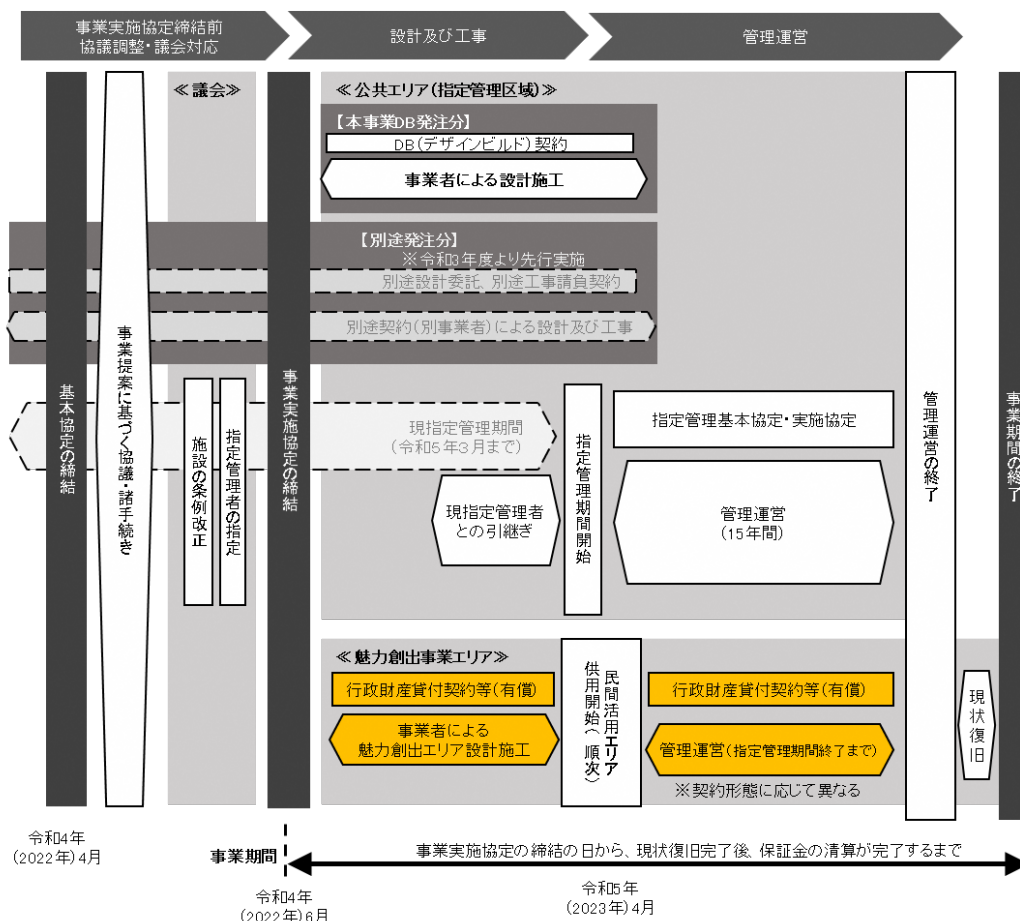


図 4-2-1 新たな魅力創出事業の手続きの流れ

(2) 費用負担

魅力創出企業は、「新たな魅力創出事業」を独立採算で実施するとともに、市と締結する行政財産貸付契約等に基づき、以下の貸付料等を市へ支払ってください。また、貸付料等を設定しているエリアについては、「別添資料 19：貸付料等設定エリア」を参照してください。

現時点で貸付料を設定していない土地及び建築物については、事業者選定後、貸付料を設定します。また、契約等締結の前に不動産価格評価の有効期限が失効する物件については、再評価を行い、貸付料を再設定するものとします。

なお、貸付料等の支払い方法については、市との協議の上で決定します。原則として3年ごとに不動産価格の再評価を行い、評価額が変動した場合は、使用料・貸付料の額を見直すこととします。

表 4-2-2 新たな魅力創出事業エリアの使用料・貸付料

契約/許可形態		使用料および貸付料設定(年額)
土地	一時使用目的による土地賃貸借契約 (堅固な建物の所有を目的とする場合の 建物整備期間中)	<油山市民の森> 中央広場:98.1 円/㎡ 入口駐車場:93.3 円/㎡
	事業用定期借地権設定契約 (堅固な建物の所有を目的とする場合の 管理運営期間中)	楠の広場:88.2 円/㎡ 子ども広場:88.2 円/㎡ 山林:19.65 円/㎡

	目的外使用許可 (上記以外の建築物の所有を目的とする場合)	※山林は土地賃貸借契約のみ <油山牧場> 中央広場:214.5 円/㎡ ふれあい広場:194.4 円/㎡ 草地:39.3 円/㎡ 東展望台横:29.49 円/㎡
	土地賃貸借契約 (建物の所有を目的としない場合)	
建物	一時使用目的による建物賃貸借契約 (建物整備期間中)	<油山市民の森> 管理事務所:408 円/㎡ 中央展望台:384 円/㎡ カブトムシの森観察小屋:1,044 円/㎡ 野鳥観察小屋(セキレイ小屋):276 円/㎡ <油山牧場> 総合案内棟:2,784 円/㎡ 畜産資料展示館:4,152 円/㎡ 畜産加工研修施設:4,092 円/㎡ 管理事務所:4,020 円/㎡ 市民研修施設:4,284 円/㎡ 第2売店:3,456 円/㎡ ※建物の賃貸借については、課税対象となるため、上記金額に 10/100 を乗じた金額となります。
	定期建物賃貸借契約 (管理運営期間中)	

3 業務実施にあたっての要求水準

(1) 「必須の機能」の要求水準

施設の設置目的の達成に資する公共的機能として、下表に示す施設を必ず提案してください。

表 4-3-1 新たな魅力創出事業の要求水準

必須の機能	考え方	要求水準	
		施設規模	留意事項
①飲食、物販	利用者の飲食および宿泊に必要な物資を提供、販売	<ul style="list-style-type: none"> ○両施設のいずれかに、賑わいの拠点となるような飲食施設:80 席以上 ○両施設に飲食および物資の売店:各 1 箇所以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物は原則 2 階建てまで ・周辺景観に配慮した施設デザインや素材、色彩とする ※可能な限り木材を使用する ・ユニバーサルデザインに配慮した設計とする
②自然体験 (アクティビティ)	森林等を活用したアクティビティ	○5,000 ㎡以上	
③新たな宿泊施設	様々な層のニーズに対応した宿泊	<ul style="list-style-type: none"> ○テントサイト:30 区画以上 ○安価で気軽に利用できる宿泊施設(バンガローの代替):5 棟以上 ○寝具等を備えた利用者による設営が不要の宿泊施設:5 棟以上(ロッジ、グランピング施設など) 	
④「油山産(地域産)」の活用	油山産(地域産)原材料の活用およびブランディング	○油山のブランド力向上に資する製品の製造設備等	
⑤健康増進	上記①～④と一体となって、両施設の設置目的の達成を促進するもの	—	

(2) 業務実施にあたっての要求水準

市と事業者は、「新たな魅力創出事業」を下表に示す役割分担で実施し、各業務の要求水準は以下のとおりです。

表 4-3-2 新たな魅力創出事業の役割分担

業 務 内 容	業 務 分 担	
	市	事業者
事前調査等業務		○
設計業務(建築)		○
設計内容の確認	○	
工事に伴う各種申請業務		○
工事に伴う各種申請の協力業務	○	
魅力創出施設の設置工事業務		○
工事状況の確認	○	
新たな魅力創出事業の管理運営業務		○
魅力創出施設の修繕業務		○
貸付期間終了後の原状復旧業務		○

① 事前調査等業務（市が提示した調査資料以外に事業者が必要とする場合）

事業者は、本業務に必要な各種調査業務を、自らの費用負担及び責任の上で、必要な時期に適切に行ってください。

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）を市に提出し、確認を受けてください。

② 設計内容の確認

市は、魅力創出企業が行う設計業務等が市の定める要求水準および事業者の提案内容に適合しているか、確認します。確認にあたっては、市が別途契約により整備・改修する設計内容との調整も図ってください。

魅力創出企業が行う設計業務等が市の定める要求水準等を満たしていないことが判明した場合、市は業務内容の改善を求めます。魅力創出企業は、市の改善要求に対し、自らの費用負担及び責任の上で、改善措置を講じてください。

③ 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、自らの費用負担及び責任の上で適切に実施してください。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します。

④ 魅力創出施設の設置工事業務

事業者は、「既存施設等リニューアル事業」及びその他市が実施する整備業務と協力しながら

ら、魅力創出施設の設置工事を行ってください。

なお、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、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ってください。

⑤ 工事状況の確認

工事期間中、市は、施工状況や設計内容と工事内容との間に齟齬が生じていないかどうか等について、事業者の確認を行い、必要に応じて、施設整備工程における会議への参加や建設現場への立ち入り等を行います。

設計内容と工事内容との間に齟齬が生じていた場合、市は業務内容の改善を求めます。事業者は、市の改善要求に対し、自らの費用負担及び責任により、改善措置を講じてください。

⑥ 新たな魅力創出事業の管理運営業務

ア 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、自らの費用負担及び責任の上で適切に実施してください。

イ 新たな魅力創出事業の管理運営計画書

事業者は、前年度の2月末日までに、新たな魅力創出事業の管理運営の実施計画を記載した計画書を作成の上、市へ提出し承認を得てください。

なお、同計画書の記載事項は、事業実施協定の中で定めます。

ウ 料金に関する事務

料金の徴収に当たっては、収入簿を作成し、会計年度毎に整理してください。

エ 職員の配置

- ・開園時間中は新たな魅力創出事業で活用するエリア内を管理できるよう職員を配置してください。
- ・職員に対して、施設の運営に必要な研修を実施してください。

オ その他

- ・管理責任者を配置し、その者の氏名を市に報告してください。
- ・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市に報告してください。
- ・個人情報保護の体制を取り、職員に周知徹底を図ってください。

⑦ 魅力創出施設の修繕

魅力創出施設の修繕は、事業者自らの費用負担及び責任の上で実施してください。

4 財産権及び私権の設定

① 財産権

魅力創出施設の財産権は、魅力創出企業に帰属します。

② 私権の設定

魅力創出企業が設置する魅力創出施設は、地方自治法第 238 条の 4 の規定に基づき、私権を行使することができません。

5 モニタリング

市は、貸付等期間中にモニタリングを実施し、新たな魅力創出事業の整備及び管理運営に対する事業評価を行います。

(1) 事業報告書等の提出

魅力創出企業は、以下の報告書等を市に提出してください。なお、報告書等の提出期限及び記載事項については、行政財産貸付契約等締結時に定めます。

① 月次報告書

- ・利用者数等
- ・収入の実績

② 事業報告書

- ・実施状況並びに財務諸表等の収支状況
- ・施設の利用状況

(2) モニタリングの実施

① 市によるモニタリング

市が実施するモニタリングは、魅力創出企業によるセルフモニタリング結果を確認するものとします。

② 魅力創出企業によるセルフモニタリング

- ・魅力創出企業は、施設整備の遂行状況、管理運営業務の遂行状況、財務状況について、要求水準に沿った活動指標、成果指標および実施時期を定めたモニタリング計画書を作成し市の承認を受けてください。
- ・モニタリングの実施方法については、客観的かつ効果的な内容を提案してください。

③ 評価委員会によるモニタリング

市の評価が適切に行われているかを確認するため、3年に1回(1回目は2年目に実施)、第三者を交えた評価委員会を開催します。

(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、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、行政財産貸付契約等を解除することがあります。

第5 「全体マネジメント」に関する要求水準

1 基本事項

(1) 業務の目的

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ていくため、事業者が実施する既存施設等リニューアル事業、指定管理事業及び新たな魅力創出事業について、事業の全期間にわたり総合的かつ包括的に統括して管理できる体制を構築することを目的として実施するものとします。

(2) 業務区分

「全体マネジメント」の業務区分は、次のとおりとします。

- ・統括管理業務
- ・総務・経理業務
- ・事業評価業務

(3) 実施体制

① 統括管理責任者の配置

以下の事項に留意した上で、業務の全体を総合的に把握し調整を行う統括管理責任者を配置してください。

- ・統括管理業務を確実かつ円滑に実施するため、事業期間を通じて、統括管理責任者を1名配置すること。なお、施設等に常駐する必要はないが、常時連絡がとれる体制とすること。
- ・統括管理責任者は、本事業の目的・趣旨・内容を十分踏まえた上で、次の要件を満たす者を選出してください。
 - －事業にかかる個別業務を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者
 - －必要に応じて、市が主催する会議や委員会に出席し、事業の状況等を説明できる者
 - －現場で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な意思決定が可能となるよう努めることができる者
- ・統括管理責任者は、原則として代表企業から選出することとし、選出にあたっては事前に市の承諾を得てください。
- ・「設計・建設期間」と「維持管理・運営期間」など事業の時点により統括管理責任者を適切な者に変更することは可とするが、それ以外の事由での変更は可能な限り避け、業務期間における統括管理業務の質の維持、向上の確保に努めること。やむを得ず変更する場合には、当該業務の質の維持、向上を確保するべく十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に変更に関する市の承諾を得てください。
- ・各事業担当者が担うべき役割を確実に遂行できるよう、統括管理責任者は、個別事業の業務責任者を兼務することはできません。

(4) 統括管理業務計画書

統括管理責任者は、業務実施にあたり、要求水準及び提案した業務水準をもとに、市と協議

の上、統括管理業務計画書を作成し、市の確認を受けてください。統括管理業務計画書の提出時期と主な記載事項は以下のとおりとし、詳細は市と事業者で協議の上決定するものとします。

① 基本計画：事業実施協定締結までに提出

- ・ 事業工程
- ・ 業務実施体制
- ・ 統括管理責任者及び各業務責任者、業務担当者、必要な有資格者の経歴・資格等
- ・ 業務内容及び実施方法
- ・ 業務報告の内容及び時期
- ・ 苦情等への対応
- ・ 非常時・災害時の対応及び体制
- ・ 個別事業に係るセルフモニタリングの内容及び方法 等

② 年度実施計画：各年度の業務着手までに提出

- ・ 業務日程及び業務提供時間帯
- ・ 業務提供内容及び実施方法の詳細 等

(5) 統括管理業務報告書

統括管理業務報告書及び統括管理業務報告書に付随する資料を作成し、各年度の業務終了後5月末日までに市に提出してください。なお、報告事項の詳細については、市との協議により決定するものとします。

(6) その他

関係法令上の必要な報告書及び点検記録等を作成し、保管するものとします。また、関係省庁への提出等が必要なものについては、所定の手続きを行い、その副本を保管するものとします。

2 業務の要求水準

(1) 統括管理業務

① 業務内容

市と事業者を調整するとともに、個別事業の業務責任者をはじめとする従事者を管理監督するものとします。

② 要求水準

統括管理責任者は、統括管理業務計画書及び統括管理業務報告書のほかに、個別事業の業務責任者が作成する市への提出書類のすべてを確認し、市に提出してください。

(2) 総務・経理業務

① 業務内容

予算作成、経費の執行・管理及び決算管理を行うものとします。

② 要求水準

各事業年度終了後3か月以内に市が求める内容の本事業の財務状況に関する資料を市に提出し、経営状況について報告してください。なお、本事業の財務状況に関する資料の書式及び提出すべき事項については、市及び事業者との協議により、別途定めるものとします。

(3) 事業評価業務

① 業務内容

指定管理事業、新たな魅力創出事業についてのセルフモニタリング結果を踏まえ、事業全体のセルフモニタリングを行うとともに、自己評価を行い、その結果を市に報告するものとします。

② 要求水準

ア 全期間共通事項

- ・基本協定締結後に、個別事業に係るセルフモニタリングの内容・方法等について市の承認を受け、統括管理業務計画書の基本計画に記載してください。
- ・自らの経営状況について適切なモニタリングを行ってください。
- ・個別事業ごとに当初の業務計画と実際の実施状況や達成度、その成果等について検証し、自己評価を行い、その結果について、統括管理業務報告書に取りまとめてください。
- ・安定した施設運営や適正かつ円滑な業務執行等に影響を及ぼすおそれのあることが判明した場合は、速やかに市に報告してください。

イ 維持管理・運営期間

- ・各事業年度において1回程度、事業者が提供するサービスへの評価を収集・解析・自己評価を行ってください。
- ・自己評価の結果を個別事業の内容に反映するなど、利用者のサービス向上につなげる仕組みを構築してください。また、自己評価の結果、要求水準未達のおそれがあると判断した場合、改善方策について検討して年度管理報告書及び年度実施計画に反映してください。

(4) 開業準備

① 広報・宣伝業務

- ・指定管理者変更の周知

事業者は、本施設の指定管理者の変更について、事業実施協定締結後なるべく早い時期に利用者等に周知するための広報および連絡等を行うこととし、方法・時期・期間等については市および現指定管理者と協議の上、適正に行うものとします。

- ・広報・宣伝メディアの作成

事業者は、提案した運営内容に合わせてパンフレット等を作成し、積極的かつ効果的な広報・宣伝活動を行うよう努めるものとします。

② 開業準備業務に必要な費用の負担

開業準備業務に必要な費用は、本書および実施契約に特段の定めがない限り、全て事業者の負担とします。

③ その他必要な業務

事業者は、本書に記載の準備業務以外に、本施設の設置目的を達成するために自らが必要と判断する業務がある場合は、適用される関係法令等を遵守した上で、利用者や周辺住民等の安全性や利便性に配慮し、適正に実施するものとします。

第6 その他

1 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、市が所有する施設は、事業期間終了後も引き続き施設を使用できるよう、要求水準書に示す良好な状態に保持してください。

許可期間終了後、事業者は、原則として魅力創出施設を撤去の上で整地する必要があります。復旧に係る費用は、事業者の負担とします。ただし、これによりがたい場合は市との協議の上で決定します。