

# 橘ふれあい公園整備・管理運営事業

## 要求水準書 (案)

令和2年2月

香取市

<添付資料一覧>

- 添付資料1 橘ふれあい公園 利用実績
- 添付資料2 橘ふれあい公園体験学習施設 利用実績
- 添付資料3 橘ふれあい公園体験学習施設 竣工図書
- 添付資料4 橘ふれあい公園基本設計説明書（概要版）
- 添付資料5 橘ふれあい公園 インフラ現況図（上水）
- 添付資料6 橘ふれあい公園 インフラ現況図（電気・通信）
- 添付資料7 事業用地 測量図
- 添付資料8 橘ふれあい公園パークゴルフ場実施計画図

※ 添付資料3～8については、募集要項等の公表時以降、希望者に貸与する予定である。

<用語の定義>

本要求水準書において使用する用語の定義は次のとおりとする。

用語	定義
応募者	本事業の募集に参加又は参加しようとする民間事業者をいう。
事業者	本事業を実施するものとして選定された応募者の構成企業全員と、当該構成企業が本事業の維持管理及び運營業務の実施を目的として設立する特別目的会社で構成される者をいう。
S P C	本事業の維持管理及び運營業務の実施を目的として設立する特別目的会社 (Special Purpose Company) をいう。
事業用地	実施方針 別紙 3 施設位置図に示す範囲をいう。
本施設	既存の体験学習施設及び憩いの森、本事業において設置が予定されているパークゴルフ場、アウトドアゾーン、広場等をいう。
点検	関係法令の定めにより、法定点検を実施すること及び建築物等の機能及び劣化等の状態を個々に確認及び記録すること。機能に異常又は劣化がある場合に、必要な応急措置と実施の要否を判断することを含む。
保守	建築物等の必要とする性能及び機能を維持する目的で行う消耗品又は材料の取り替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の周期的・継続的に行う軽微な作業をいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能及び機能を原状又は実用上支障の無い状態まで回復させること。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しい物に取り替えること。
劣化	物理的、化学的及び生物的要因により物の性能が低下すること。ただし、大規模な地震や火災等の災害によるものを除く。
清掃	汚れを除去し、又は汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。
日常清掃	日又は週を単位として定期的に行う業務をいう。(例：本施設内外の床掃除、手すり清掃、ごみ等の処理、トイレ清掃、衛生消耗品の補充、衛生陶器洗浄、汚物処理、洗面所・給湯室等の清掃等)
定期清掃	6ヶ月又は1年を単位として定期的に行う清掃・環境衛生業務をいう。 (例：本施設内外の床洗浄、外壁及び外部建具の清掃、吹出口及び吸込口の洗浄、壁の清掃、ガラスの清掃、照明器具及び電気時計の清掃、什器備品の清掃、金具磨き等)

# 目次

第1	総則	1
1	要求水準書（案）の位置づけ	1
2	本事業の概要	1
3	遵守すべき法令等	4
4	適用基準	6
第2	基本要件	7
1	事業用地及び施設の現況	7
2	設計要件	9
3	市への報告事項等	14
第3	設計業務に関する要求水準	15
1	総則	15
2	業務の要求水準	16
第4	工事監理業務に関する要求水準	18
1	総則	18
2	業務の要求水準	19
第5	建設業務に関する要求水準	20
1	総則	20
2	業務の要求水準	22
第6	維持管理に関する要求水準	25
1	総則	25
2	業務の要求水準	27
3	事業期間終了時の措置	32
第7	運営業務に関する要求水準	34
1	総則	34
2	業務の要求水準	36
第8	自主事業に関する要求水準	38

## 第1 総則

### 1 要求水準書（案）の位置づけ

本要求水準書（案）は、香取市（以下「市」という。）が、橘ふれあい公園整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、募集要項と一体のものとして、本事業の遂行に際し、市が本事業を実施するものとして選定した民間事業者（以下「事業者」という。）に要求する最低限のサービス水準を示すとともに、業務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となる「要求水準書」を作成する際の元となるものである。

市は、本「要求水準書（案）」について、応募者の準備期間の確保に配慮すると共に、応募者から積極的な質問や意見を受け付け、必要に応じて当該内容を反映することにより、「要求水準書」を一層望ましいものとするを目的としている。

応募者は、最終的には「要求水準書」の内容を十分に確認し、また、募集要項等に示された諸条件を遵守して提案を行うこととなる。

### 2 本事業の概要

#### (1) 本事業の名称

橘ふれあい公園整備・管理運営事業

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

香取市長 宇井 成一

#### (3) 対象となる公共施設の種類の種類

体験学習施設・・・・・・・・・・既設  
パークゴルフ場・・・・・・・・・・新設  
アウトドアゾーン・・・・・・・・・・新設  
広場等・・・・・・・・・・既設・改修  
憩いの森・・・・・・・・・・既設

#### (4) 本事業の経緯と目的

橘ふれあい公園は、合併前の旧山田町において、「牧野の森整備構想」を実現する一環として整備が進められ、合併時の「新市建設計画」では、重要施策の一つとして、市にその整備を引き継いでいる。

市では、橘ふれあい公園を整備し、市内外の利用者の交流や幅広い年齢の利用者による世代間の交流を促進するほか、子育て世代を支援する体制確保の観点や市民の健康福祉等にも寄与するものとして、「まち・ひと・しごと創生総合戦略」に位置づけており、本事業を重要視している。

現在、一部の施設に先行して着手している橘ふれあい公園については、その整備にとどまらず、維持管理・運営においても、限りある財源を有効活用する必要性を踏まえ、事業者が持つ人材、知識、ノウハウ、技術力等を積極的に活用することにより、「公園の魅力向上」と「公的財政負担の抑制」の両立を図るべく、本事業の目的を実現可能な事業者を募集することとする。

## (5) 事業方式

本事業の事業方式は、本施設にかかる設計・工事監理・建設業務及び維持管理・運営業務を、事業期間を通して一括して事業者へ委託するDBO方式とする。

また、本事業の維持管理及び運営業務の実施を目的として設立するSPCを本施設の指定管理者として指定し、利用料金制を導入する予定である。

## (6) 事業期間

事業期間は、事業契約の締結日から令和24年3月末日までとする。

## (7) 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	令和2年12月
事業仮契約の締結	令和3年1月
事業契約にかかる議会の議決（本契約の締結）	令和3年3月
設計・工事監理・建設期間	令和3年4月～令和5年3月末 ※1
施設供用開始	
体験学習施設 ※2	令和4年4月
パークゴルフ場	令和5年4月 ※3
アウトドアゾーン	令和5年4月 ※3
広場等 ※2	令和5年4月 ※4
憩いの森 ※2	令和4年4月
維持管理・運営期間	令和4年4月～令和24年3月末 ※3

※1 設計・工事監理・建設期間は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年3月末日までに施設整備を完了し、市に引き渡すこと。なお、広場等については、着工工区を分割し、既設部分を継続して供用又は新設部分を先行して供用することにより、設計・工事監理・建設期間のうち4月から9月末日まで、3,000㎡程度が利用できる状態を維持し、かつ、キャンプ利用者が炊事場として利用できる設備を設置すること。

※2 前任の指定管理者から引き継ぐ部分を含む。

※3 施設の供用開始時期は事業者の提案による（部分的に先行して供用開始する提案も可能とする。）。ただし、遅くとも令和5年4月までにパークゴルフ場全面を供用開始すること。なお、供用開始時期にかかわらず、維持管理・運営期間の終了時期の変更は行わない。

※4 本事業において新たに設置する広場等の供用開始日は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月までに供用開始すること。

## (8) 事業範囲

事業者が行う本事業の事業範囲は次のとおりである。

なお、具体的な業務の詳細については、要求水準書を参照すること。

ア 体験学習施設

- (ア) 維持管理業務
  - a 建築物保守管理業務
  - b 建築設備保守管理業務
  - c 什器備品等保守管理業務
  - d 清掃・環境衛生業務
  - e 警備業務
  - f 施設修繕及び更新業務
- (イ) 運營業務
  - a 受付・予約管理業務
  - b 利用料金徴収業務
  - c 案内・団体対応業務
  - d イベント等企画・運營業務
- イ パークゴルフ場
  - (ア) 設計業務
  - (イ) 工事監理業務
  - (ウ) 建設業務
  - (エ) 維持管理業務
  - (オ) 運營業務
- ウ アウトドアゾーン
  - (ア) 設計業務
  - (イ) 工事監理業務
  - (ウ) 建設業務
  - (エ) 維持管理業務
  - (オ) 運營業務
- エ 広場等
  - (ア) 設計業務
  - (イ) 工事監理業務
  - (ウ) 建設業務
  - (エ) 維持管理業務
    - a 公園施設保守管理業務
    - b 清掃・環境衛生業務
    - c 施設修繕及び更新業務
    - d 植栽維持管理業務
- オ 憩いの森
  - (ア) 維持管理業務
    - a 公園施設保守管理業務
    - b 清掃・環境衛生業務
    - c 植栽維持管理業務

- カ 自主事業
  - (ア) 施設を設置し、活用すること
  - (イ) 自動販売機等の設置

なお、以下の事業は、市が行う業務として、事業者の事業範囲から除外する。

- キ アウトドアゾーンの一部の事業用地の造成工事

### (9) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

なお、本事業ではパークゴルフ場及びアウトドアゾーンについて、指定管理者制度を導入することにより事業者が利用料金を直接収受し、その利用料金を原資として維持管理・運営を実施する維持管理・運営独立採算型を想定している。これらの事業について、利用料金収入が事業者の想定する収入見込額を一定程度超過した際に、超過した利用料金収入の一部を本事業へ還元するプロフィットシェアを導入することを想定している。詳細は、募集要項等において示す。

- ア 利用料金収入
- イ 市のサービス対価による収入
  - (ア) 体験学習施設の維持管理・運営にかかるサービス対価
  - (イ) パークゴルフ場の設計・工事監理・建設にかかるサービス対価
  - (ウ) アウトドアゾーンの設計・工事監理・建設にかかるサービス対価 ※
  - (エ) 広場等の設計・工事監理・建設及び維持管理にかかるサービス対価
  - (オ) 憩いの森の維持管理にかかるサービス対価

※ ただし、事業者が独自に提案する施設等を除く。詳細は、募集要項において示す。

- ウ 自主事業による収入
  - (ア) 施設を設置し、活用することによる収入
  - (イ) 自動販売機等の設置による収入

## 3 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とするものとする。

適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

### (1) 施設整備関係

- ア 建築基準法
- イ 建築士法
- ウ 建設業法
- エ 都市計画法
- オ 都市公園法
- カ 景観法



- キ 道路法
- ク 道路交通法
- ケ 駐車場法
- コ 電気事業法
- サ ガス事業法
- シ 高齢者、障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）
- ス 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー新法）
- セ 水道法
- ソ 下水道法
- タ 電波法
- チ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ツ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- テ 千葉県福祉のまちづくり条例

**(2) 災害防止及び環境保全関係**

- ア 消防法
- イ 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）
- ウ エネルギー使用の合理化等に関する法律（省エネルギー法）
- エ 土壤汚染対策法
- オ 騒音規制法
- カ 振動規制法
- キ 水質汚濁防止法
- ク 大気汚染防止法
- ケ 悪臭防止法
- コ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- サ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律

**(3) 労働関係**

- ア 労働基準法
- イ 労働安全衛生法
- ウ 警備業法

**(4) その他本事業に関連する法令等**

- ア 香取市都市公園条例
- イ 香取市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例
- ウ 香取市都市公園に係る移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例
- エ 香取市橘ふれあい公園内体験学習施設の管理に関する条例
- オ 香取市公共建築物等における木材利用促進方針

- カ 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- キ 遊具の安全に関する基準（（社）日本公園施設業協会）
- ク その他関連法令等

#### 4 適用基準

##### (1) 施設整備

- ア 日本建築学会諸基準（最新版）
- イ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（（旧）建設省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- ウ 建築工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- エ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- オ 公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- カ 公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- キ 公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- ク 機械設備工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- ケ 電気設備工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- コ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修・最新版）
- サ 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・最新版）
- シ 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・最新版）
- ス 土木工事共通仕様書（千葉県・最新版）
- セ 官庁営繕の技術基準（国土交通省官庁営繕HP）
- ソ 都市公園技術標準解説書（国土交通省都市局公園緑地・景観課・最新版）
- タ 公益社団法人日本パークゴルフ協会パークゴルフコース設置基準
- チ 公益社団法人日本パークゴルフ協会公認コース認定規定

## 第2 基本要件

### 1 事業用地及び施設の現況

#### (1) 立地条件（概況）

所在地	千葉県香取市仁良1番地外	
敷地面積	31,369 m <sup>2</sup> （約3.1ha）	
用途地域等	用途地域指定	都市計画公園 白地地域
	容積率	指定なし
	建ぺい率	指定なし
	高度地区指定	指定なし
	防火地域	指定なし
その他	平成3年5月供用開始。平成29年4月都市公園として供用開始。施設の形態や建ぺい率等の制限については、都市公園法その他の関係法令に基づく。	

#### (2) 整備施設の概要

施設名称	既設/新設	導入機能	規模等	整備	維持管理・運営
体験学習施設	既設	体験学習施設	建築面積：約1,495 m <sup>2</sup> 延床面積：約1,380 m <sup>2</sup> 構造：鉄骨造平屋建 諸室：多目的室、多目的スペース、授乳室、シャワー室、管理事務室、倉庫等 備考：駐車場2台（うち身体障害者用2台）、電磁調理設備あり。	公	民
パークゴルフ場	新設	パークゴルフコース	（9ホール4コース、国際大会等が可能な公益社団法人日本パークゴルフ協会の認定するコースを設計すること。詳細は提案による。）	民	民
アウトドアゾーン	新設	キャンプサイト	（提案による。）	民	民
		バーベキュー広場	（提案による。）	民	民
広場等	既設・改修	多目的広場	敷地面積：約1.37ha	民	民
		イベント広場※（臨時駐車場）	面積：約0.53ha 台数：140台	公	民
駐車場	設置予定	北駐車場※（体験学習施設北側駐車場）	台数：56台（うち身体障害者用2台）、大型2台程度駐車可能	公	民
	設置予定	南駐車場※（パークゴルフ場南側駐車場）	台数：42台（うち身体障害者用2台）	公	民
	新設	アウトドアゾーン駐車場	台数：100台以上、うち身体障害者用3台以上	民	民
	新設	広場駐車場	台数：40台以上（うち身体障害者用1台以上）	民	民
憩いの森	既設	憩いの森	敷地面積：約1.3ha	公	民

※ 整備は市が行い、事業者は維持管理・運営を行う。

### (3) インフラの概要

本事業用地におけるインフラの概要については、下表のとおりである。下表を参考として、詳細は事業者において調査、確認すること。

施設	状況	所管・協議先
上水道	市道 I -51 号線下に配水管が布設されている。 (φ 150 mm) 詳細は、所管・協議先に確認すること。	香取市建設水道部 水道課
下水道	下水道管の埋設なし。 汚水処理については、浄化槽を設置すること。	香取市建設水道部 下水道課
電気	現況・詳細等については、右記の事業者を確認すること。	東京電力パワーグリッド
ガス	都市ガスの埋設なし。 ガス供給は、民間業者とプロパンガス契約が必要となる。	

### (4) その他の事業用地の条件

その他、本事業用地の状況について、特記する事項は以下のとおりである。

#### ア 地盤条件

整備地区のボーリングデータ有り。

#### イ 埋蔵文化財

現時点で埋蔵文化財包蔵地ではない。

#### ウ 土壌汚染

現時点で土壌汚染は、確認されていない。

#### エ 地中障害物

現時点で地中障害物は、確認されていない。

#### オ 指定緊急避難場所等

指定されていない。

### (5) 橘堰

橘堰は、黒部川中流域の支流に位置する灌漑用ため池である。

湛水面積は約 20,000 m<sup>2</sup>、最大深度は約 2m 程度である。

橘堰は、慶長 10 年 (1605 年) に完成し、明治 42 年 (1909 年)、田部の耕地整理が完了し、堰も改築された。昭和 13 年 (1938 年) 田部耕地組合が設立され、水門及び早干しのコンクリート化工事が行われ、現在のような形となった。

橘ふれあい公園の整備により、堰の北側には遊歩道が整備された。また、市町村合併までは、B & G 海洋センター海洋クラブによるカヌーやヨットなどの練習に使用するとともに、公園利用者を対象に無料のペダルボートを貸出していた。

現在の管理者は田部区である。

毎年 7 月下旬に堰周辺の草刈りを実施するため、水門を開けてすべての水を放流させる。水田 (3 月頃) に水が必要な時期までは水深が浅いことが多い。

## 2 設計要件

### (1) 共通指針

#### ア 景観への配慮

- (ア) 「香取市都市計画マスタープラン」との整合性を図り、自然にふれあえる交流の場にふさわしい景観形成を図ること。
- (イ) 事業区域全般において景観のコンセプトを持って設計・建設を行い、全体として調和がとれた景観形成を図ること。

#### イ バリアフリー・ユニバーサルデザイン対応

- (ア) 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」、「香取市都市公園に係る移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例」等を遵守し、高齢者や障害者のバリアフリーを確保するとともに、ユニバーサルデザインの思想を導入し、誰もが利用しやすい施設とすること。

#### ウ 地球環境への配慮

- (ア) 「第2次香取市環境基本計画」に基づき、省エネルギーの徹底と温室効果ガス抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めること。
- (イ) 「環境物品等の調達の推進に関する法律」（平成12年法律第100号。グリーン購入法）に基づく環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達に努めること。

#### エ 運営面への配慮

- (ア) 本事業の目的が達成できるような運営内容とすること。
- (イ) 本施設のコンセプトに基づいた適切なターゲティングを行い、これらの利用者やニーズに応じた運営を行うこと。
- (ウ) 安全・安心を確保する運営を行うこと。
- (エ) 効率的な運営をすること。

#### オ 既存施設・整備施設に関する事項

- (ア) 都市公園の整備であることに十分に配慮すること。
- (イ) 既存施設を含む施設全体の調和を図ること。
- (ウ) 利用者が施設間を移動する際の動線に配慮すること。
- (エ) 橋堰や既存の河川等、周辺環境に配慮すること。
- (オ) 分かりやすい施設構成及びサインを適切に配置するなど、利用しやすい施設とすること。
- (カ) 周辺施設との連携を踏まえた施設配置とすること。
- (キ) 本事業において新たに整備する施設（サインや照明等を含む）は、周辺環境に加え、特に色彩など、上記の既存施設との調和に留意した施設とすること。

#### カ その他

- (ア) 管理車両の動線は施設外周部に配置し、歩行者の安全に配慮するとともに、管理動線と園路の兼用をできるだけ避けること。
- (イ) 災害時に施設周辺から当公園に避難してくる市民のための入口を設けるこ

と。

(ウ) 造成高さ設定の原則

切土・盛土の施工位置や施工の高さを事前に市と協議しながら実施設計を進めること。

(エ) 造成勾配

a 施設内の雨水が、隣接地へ流れないように、また施設内で雨水が溜まらないように勾配を設定すること。

b 来園者及び周辺の土地に危険が及ばないように法面勾配を設定すること。

(オ) 土工計画

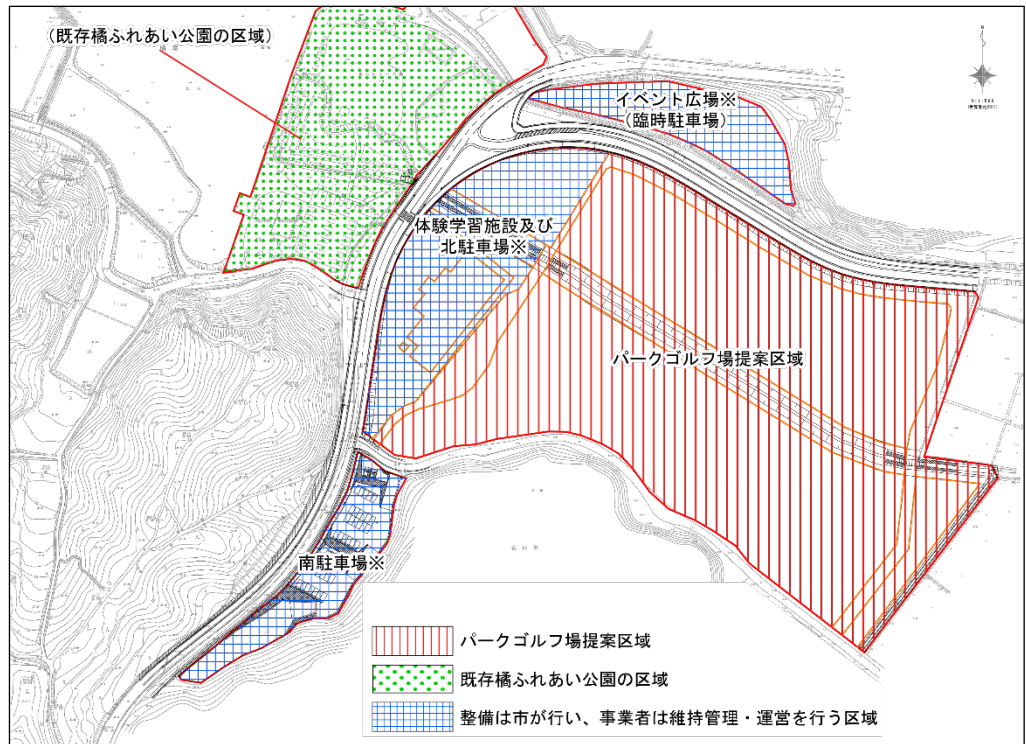
工事に伴う発生土は敷地内で処理すること。

(2) パークゴルフ場

以下の各項目にしたがって、パークゴルフ場の整備を実施すること。

ア 設置対象区域

パークゴルフ場は、以下の図に示す区域に設置すること。



イ 基本方針

(ア) 公益社団法人日本パークゴルフ協会パークゴルフコース設置基準及び公益社団法人日本パークゴルフ協会公認コース認定規程に則り、パークゴルフ場の計画・設計を行うこと。

(イ) 事業者の独立採算による維持管理・運営を前提として、市内外の利用者を誘致できる魅力的な計画・設計を行うこと。

(ウ) ランニングコストの縮減を意識した計画・設計を行うこと。また、維持管理・運営を想定し、適宜、スプリンクラー等の灌水設備や電源等を敷設すること。

(エ) 既存の体験学習施設、その他本事業で設置が予定されている各施設との連携

による効率化、相乗効果を発揮することによるサービスの向上に努めること。

#### ウ 導入機能

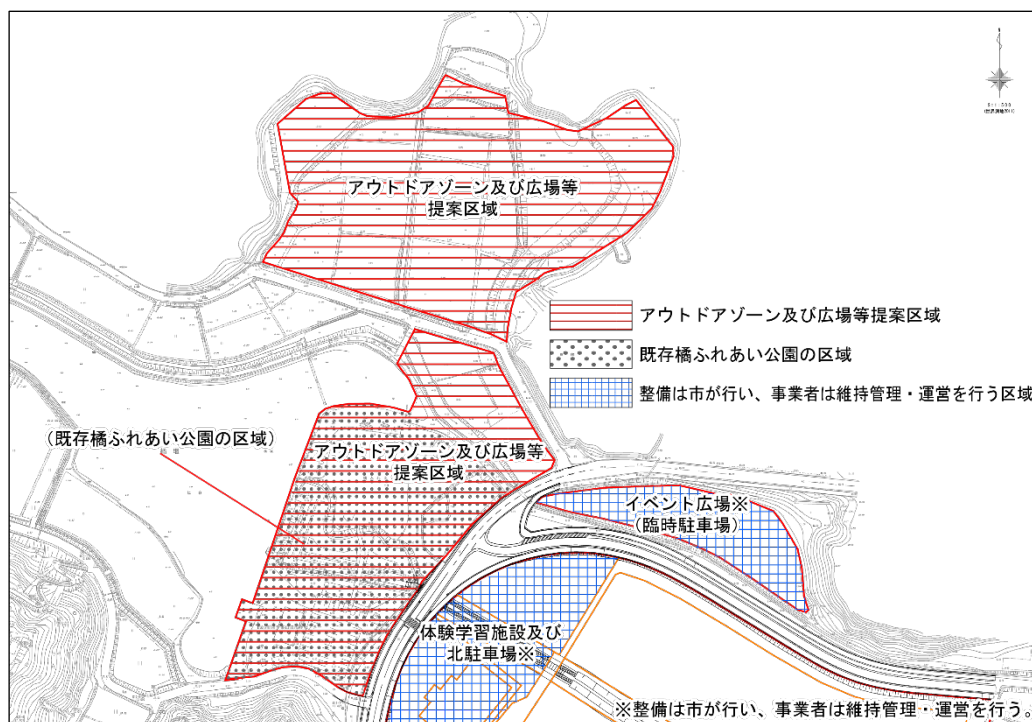
- (ア) 9ホール4コース、計36ホールの、国際大会が可能なパークゴルフ場を設計すること。その他事業者が必要と考える施設・設備を設置すること。具体的な計画・設計については、事業者の提案による。
- (イ) 体験学習施設の一部を、適宜活用することも可能とする。ただし、体験学習施設の改変は認めない。また、体験学習施設の本来の用途を損なうことがないよう留意すること。

### (3) アウトドアゾーン

以下の各項目にしたがって、アウトドアゾーンの整備を実施すること。

#### ア 設置対象区域

アウトドアゾーン及び広場等は、以下の図に示す区域に設置すること。



#### イ 基本方針

- (ア) キャンプサイト及びバーベキュー広場のサイト数、1サイトの規模や位置、利用料金などの具体的な計画は、事業者の提案によるものとする。
- (イ) 事業者の独立採算による維持管理・運営を前提として、市内外の利用者を誘致できる魅力的な計画・設計を行うこと。
- (ウ) ランニングコストの縮減を意識した計画・設計を行うこと。
- (エ) 既存の体験学習施設、その他本事業で設置が予定されている各施設との連携による効率化、相乗効果を発揮することによるサービスの向上に努めること。
- (オ) 市は事業者の提案内容に応じて、事業者が設置する施設又は物件について、都市公園法に基づく許可を与える。許可に当たって、市は、事業者から規定の使用料等を徴収する。

- (カ) ペット同伴による利用等も可能とする。ただし、その場合は他の利用者の迷惑にならないよう周知を徹底する等、適切な配慮を行うこと。

#### ウ 導入機能

キャンプサイト及びバーベキュー広場を設置すること。なお、具体的な施設・設備（例：コテージやアウトドアゾーン利用者向けの駐車場、管理棟、シャワールーム等）については、事業者の提案による。

なお、当該施設・設備の設計・工事監理・建設にかかる費用は、一部を除いて事業者の負担となる点に留意すること。詳細は、募集要項等において示す。

### (4) 広場等

以下の各項目にしたがって、広場等の整備を実施すること。

#### ア 基本方針

- (ア) 本要求水準書を参考に、広場等の規模や位置、その他具体的な計画は、事業者の提案によるものとする。提案可能区域において、アウトドアゾーンと広場等は事業者の提案を基に自由に配置・計画できるが、アウトドアゾーンと比較して、広場等の規模や環境が著しく偏らないように配慮を行うこと。
- (イ) ランニングコストの縮減を意識した計画・設計を行うこと。
- (ウ) 既存の体験学習施設、その他本事業で設置が予定されている各施設との連携による効率化、相乗効果を発揮することによるサービスの向上に努めること。
- (エ) 広場等については、着工工区を分割し、既設部分を継続して供用又は新設部分を先行して供用することにより、設計・工事監理・建設期間のうち4月から9月末まで、3,000 m<sup>2</sup>程度が利用できる状態を維持し、かつ、キャンプ利用者が炊事場として利用できる設備を設置すること。



## イ 導入機能

以下に示す導入機能を提案すること。なお、本事業の適切な実施を妨げない範囲において、以下に記載のない導入機能を事業者が独自に提案することができる。

### <広場等>

導入機能の名称		概要
多目的広場		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全面を芝生張りとする。</li> <li>・ イベントなどの実施に備えて、直径 30～40m の円が納まるまとまった規模の多目的広場を確保すること。</li> </ul>
冒険あそび場		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小学校低学年以下の子どもが楽しむことができる遊具を整備したエリアを 1,800 m<sup>2</sup>程度設置すること。</li> </ul>
親水あそび場		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の水資源を活用し、児童が水遊びできる空間等を設置すること。</li> </ul>
広場駐車場		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設全体で、計 40 台以上（うち身体障害者用 1 台以上）新たに増設すること。</li> <li>※別途、イベント広場（臨時駐車場）（140 台）を市により整備する。事業者は、イベント広場（臨時駐車場）の維持管理・運営を行うこと。</li> </ul>
その他公園施設	便所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 車椅子で利用可能な多目的トイレを設置すること。</li> </ul>
	休憩施設（四阿、ベンチ等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園利用者が休憩できるよう四阿やベンチ等の休憩施設を適宜設置すること。</li> <li>・ デザイン、材質及び設置箇所は事業者の提案とするが、設計時に市と協議を行うものとする。</li> <li>・ 各施設の色やデザイン等の概観は、景観に配慮したものとする。</li> <li>・ 広場の利用者や園路の散策者が利用できる水飲みを設置すること。</li> <li>・ 公園の維持管理に必要な散水装置を設置すること。</li> </ul>
	園路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各導入機能をつなぐ位置に計画すること。</li> <li>・ 管理動線と利用者動線を可能な限り分離すること。</li> </ul>

### 3 市への報告事項等

#### (1) 基本方針

- ア 事業者は、各業務の進捗状況に応じ、市に対して定期的に報告を行うこと。
- イ 事業者は、各業務の実施に必要な各種申請等の手続きに関係する関係機関との協議内容を市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。
- ウ 市は、各業務の状況について、随時確認、事業者に報告を求めることができることとする。
- エ 市が議会や市民等（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交付金等の申請を行う場合等、市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関する協力を行うこと。

#### (2) セルフモニタリング

事業者は、各業務のサービス水準を維持改善するよう、セルフモニタリングを実施すること。

#### (3) 保険の付保

各業務の要求水準に定める保険のほか、事業者は、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること。

#### (4) 非常時・災害発生時等の対応

- ア 事故や災害が発生した場合又は発生が予見される場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を取り、市及び関係機関に通報すること。
- イ 市が本施設を市民の避難所として使用する場合、事業者は協力を行うこと。
- ウ 災害発生時における周辺住民の受入などの対応について反映した、防災避難計画を、市と協議の上立案すること。
- エ 非常時・災害発生時を想定し、職員の研修及び避難訓練などの事前準備を定期的実施すること。

## 第3 設計業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の目的

設計業務は、本施設が「第2 基本要件」における「2 設計要件」を満たし、本事業の目的に合致して、誰もが安全、快適かつ便利に利用できるサービスを提供することが可能な施設を設計することを目的とする。

#### (2) 業務の対象

- ア パークゴルフ場
- イ アウトドアゾーン
- ウ 広場等

#### (3) 業務の区分

要求水準に従って、以下の設計業務（基本設計、実施設計）を行うこと。なお、施設の設計、建設、工事監理のために、事業者が市からの提示資料以外に測量や地質調査等を実施することが必要と判断した場合には、自らの責任と費用負担において実施すること。

- ア 設計図書の作成（建築に限らず、ランドスケープを含む）
- イ 設計に関わる各種協議・申請手続等

#### (4) 業務の期間

設計業務の期間は、供用開始時期に支障を来さないように事業者が計画すること。

#### (5) 業務責任者

設計業務の全体を総合的に把握し調整を行う設計業務責任者を1名定めること。

#### (6) 報告事項

##### ア 設計計画書

事業者は、設計業務着手前に設計計画書を作成し、以下の書類とともに市に提出し、確認を受けること。

- (ア) 設計業務実施体制表
- (イ) 設計業務工程表
- (ウ) 設計業務責任者届（経歴書添付）
- (エ) 設計業務着手届

##### イ 設計期間中業務に係る必要書類

実施設計終了時に以下の書類を提出すること。市は、内容を確認し、その結果（是正がある場合には是正要求書を含む）を通知する。提出図書の体裁・部数については、別途、市の指示するところによるものとし、電子データの納品については、「電子納品に関する運用基準」によるものとする。

- (ア) 設計図書（設計図、仕様書）
- (イ) 実施設計説明書

- (ウ) 工事工程表
- (エ) 工事費内訳書
- (オ) 数量調書
- (カ) 設計計算書（設備・構造など）
- (キ) 什器・備品リスト及びカタログ
- (ク) パース（A3：3カット程度）
- (ケ) 各種諸官庁申請書類
- (コ) 打ち合わせ記録
- (サ) その他必要書類

## 2 業務の要求水準

### (1) 設計業務

#### ア 業務体制

- (ア) 事業者は、業務体制を設計着手前に市に通知すること。
- (イ) 市が市民や地元住民等を対象として事業概要等を説明する説明会の開催を行う際には、市の要望に基づき協力を行うこと。

#### イ 設計業務の実施

本要求水準書に記載された事項は、基本的内容について定めるものであり、これを上回って設計することを妨げるものではない。また、本要求水準書に記されていない事項であっても、施設の性能及び機能を発揮するため、当然必要と思われるものについては、事業者の責任において補足・完備させなければならない。

##### (ア) 共通留意事項

- a 事業者は、事業期間にわたり本施設を維持管理・運営することを踏まえ、各施設・設備の現状を把握し、修繕・更新の有無等、業務に必要な調査を行い、業務を実施すること。
- b 上記の調査を基に、躯体及び仕上げをはじめ、全ての施設・設備に係る工事の内容及び実施時期を示した修繕・更新計画を立案し、当該計画に基づく設計を適宜実施すること。
- c 事業者は、前述している適用法令・条例・基準等に基づき、設計業務を実施すること。

##### (イ) 基本設計

基本設計は、要求水準書及び事業者の提案等に基づいて主要な技術的検討を行い、建築物やランドスケープの空間構成を具体化した内容とすること。

##### (ウ) 実施設計

実施設計は、前記の基本設計が確認された後、これに基づく工事の実施に必要であり、事業者が工事費内訳書を作成するために十分な内容とすること。

##### (エ) 設計の変更

実施設計完了後に本要求水準書に適合しない箇所が発見された場合には、事業者の責任において本要求水準書を満足させる変更を行うものとする。

(オ) 設計図書の作成

図面の作成においては、「建築工事設計図書作成基準 建築設備工事設計図書作成基準及び同解説」「土木工事書類作成マニュアル（千葉県）」等を参考とすること。作成した図面その他の設計に係る資料は、市に提出し承諾の通知を受けること。

## 第4 工事監理業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の目的

工事監理業務は、設計業務において作成した設計図書に基づいて、本施設の建設が適切に実施されているかを確認することを目的とする。

#### (2) 業務の対象

- ア パークゴルフ場
- イ アウトドアゾーン
- ウ 広場等

#### (3) 業務の区分

- ア 工事監理業務
  - (ア) 工事監理
  - (イ) 工事監理図書の作成

#### (4) 業務の期間

工事監理業務の期間は、供用開始時期に支障を来さないように事業者が計画すること。

#### (5) 業務責任者

工事監理業務の全体を総合的に把握し調整を行う工事監理業務責任者を1名定めると。なお、工事監理業務責任者は、設計業務責任者と兼任することができる。

#### (6) 報告事項

##### ア 工事監理計画書

事業者は、建設工事着手前に工事監理主旨書（工事監理のポイント等）、定例打合せ及び各種検査日時等を明記した詳細工程表を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに、市に提出して確認を受けること。

- (ア) 工事監理体制表
- (イ) 工事監理者選任届（経歴書添付）
- (ウ) 工事監理業務着手届

##### イ 建設期間中業務に係る必要書類

工事監理に関する記録簿を工事監理報告書として作成し、市に翌月の10日以降の最初の開庁日までに提出し、工事監理業務の状況を報告すること。なお、工事監理報告書は、工事の進捗状況、監理状況の記録等を記載するものとし、以下の事項を想定する。

- (ア) 主要報告事項（工事概況、工事進捗状況）
- (イ) 工事監理状況報告事項（協議、指示、承諾、立会、検査等の状況、セルフモニタリング結果）
- (ウ) 次月の主要監理課題 等

## 2 業務の要求水準

### (1) 工事監理業務

#### ア 工事監理業務

工事監理業務は、「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者の設置が必要な工事については、一級建築士が工事監理業務にあたるものとし、それ以外の工事については、工事内容に応じて適切な工事監理を行うこと。

#### イ 設計変更等

変更については、事前に市と協議を行い、確認作業を行うこと。また、本工事で施工中又は完了した部分であっても、「実施設計の変更」が生じた場合は、事業者の責任において変更しなければならない。ただし、市の要望による変更については、市の負担により変更を行う。

## 第5 建設業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の目的

建設業務は、設計業務において作成した設計図書に基づいて、本施設の建設を実施することを目的とする。

#### (2) 業務の対象

- ア パークゴルフ場
- イ アウトドアゾーン
- ウ 広場等

#### (3) 業務の区分

- ア 建設工事業務
  - (ア) 工事
  - (イ) 工事に伴う近隣対策
  - (ウ) 完成検査
  - (エ) 完成図書の作成
  - (オ) 建設に関わる各種協議・手続等
- イ その他の関連業務
  - (ア) 各種申請及び手続等
  - (イ) 交付金等に関する補助
  - (ウ) 開業準備
  - (エ) 施設の引渡し

#### (4) 業務の期間

建設業務の期間は、以下の各施設の供用開始日に支障を来さないように、事業者が計画すること。具体的な建設期間については、事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

##### ア パークゴルフ場

事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月までに供用開始すること。

##### イ アウトドアゾーン

事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月までに供用開始すること。

##### ウ 広場等

本事業において新たに設置する公園の供用開始日は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月までに供用開始すること。なお、広場等については、着工工区を分割し、既設部分を継続して供用又は新設部分を先行して供用することにより、設計・工事監理・建設期間のうち4月から9月末まで、3,000㎡以上が利用できる状態を維持し、かつ、キャンプ利用者が炊事場として利用できる設備を設置すること。

#### (5) 業務責任者

建設業務の全体を総合的に把握し調整を行う建設業務責任者を1名定めること。なお、



建設業務責任者は、建設業法の規定による監理技術者資格を有するものとする。

(6) 報告事項

ア 建設工事に係る書類

(ア) 施工計画書（着手前業務）

事業者は、建設工事着手前に施工計画書を作成し、以下の書類とともに市に提出して確認を受けること。なお、提出書類は、建設企業、工事監理者、事業者で確認を行ったものを提出すること。

- a 工事実施体制表
- b 工事着工届
- c 現場代理人及び監理技術者届（経歴書添付）
- d 工事記録写真撮影計画書
- e 仮設計画書
- f 詳細工程表
- g 主要機器一覧表
- h 下請業者一覧表
- i 施工体制台帳の写し

(イ) 建設期間中業務に係る必要書類

事業者は、建設期間中に以下の書類を作成すること。市が提出を要求した場合には速やかに市に提出するとともに、必要な説明を行うこと。なお、提出時の体裁について記載の無いものは、別途指示する。

- a 機器承諾書
- b 主要機材一覧表
- c 工事工程表
- d 工事報告書
- e 工事監理報告書
- f 工事発生土処分計画書
- g 産業廃棄物処分計画書
- h 再資源利用（促進）計画書
- i 主要工事施工計画書
- j 生コン配合計画書
- k 各種試験結果報告書
- l 各種出荷証明書
- m その他工事施工に必要な届出等

(ウ) 完成図書

事業者は、市による完成確認の通知に必要な完成図書を提出し確認を受けること。なお、本建設工事で特許を使用した個所については、「特許一覧表」を作成し提出すること。また、これら図書の保管場所を新施設内に確保すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途、市の指示に従うところとする。

## 2 業務の要求水準

### (1) 建設工事業務

#### ア 建設工事業務に関する基本方針

- (ア) 事業契約書に定める期間内に、施設の建設工事を実施すること。
- (イ) 建設工事業務に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者が責任を負うこと。
- (ウ) 原則として、工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、市が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、市が責任を負うこと。
- (エ) その他、市は、事業者に対して指示や必要書類の提出を求めることができること。

#### イ 建設工事業務に関する留意事項

##### (ア) 建設工事

- a 建設工事は、事業計画に定める期間内に、実施設計図書を履行して行うこと。
- b 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。事業者は、工事現場に工事記録を常に整備しておくこと。
- c 月報に主要な工事記録写真を添付し市に提出すること。
- d 事業者は、市に施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- e 市は、事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、工事現場の施工状況の確認を行うことができるものとする。

##### (イ) 電波障害対策工事

施設の建設に伴い、周辺住宅等への電波障害が発生した場合は、報告を行い従前の状態まで復旧し、完成までに全ての補償を行うこと。

##### (ウ) 工事に伴う近隣対策

- a 近隣対策については、着工前に市と協議を行うこと。
- b 施工期間を通して騒音、振動、粉塵飛散、搬出入車両の交通問題をはじめ、周辺環境への影響に十分配慮し、問題が発生しないように努めること。
- c 着工後問題が発生した場合は、速やかに市に報告し、十分協議を行った上で対応すること。

##### (エ) 工事に伴う安全対策

- a 工事期間中の周辺住民等の往来には十分配慮し、敷地内外での事故防止に万全を期すこと。
- b 工事現場全体の保安のために、必要に応じ警備員を常駐させること。
- c 工事車両の出入口では、交通整理を行い、安全を図ること。また、施工に際し、車両の動線確保等で本工事に影響が生じる恐れのある場合も、必要な整理を行うこと。

- (オ) 工事計画策定について
  - a 関連法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
  - b 騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が周辺環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
  - c 近隣への対応について、事業者は、市に対して事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
  - d 近隣へ工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間について近隣の了承を得ること。
  - e 工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫（特に車両の交通障害・騒音・振動）を行うこと。
  - f 工事は、原則として「日曜日及び国民の祝日に関する法律」に規定する休日には行わないこと。

#### ウ 着工前

- (ア) 各種届出・申請業務
  - a 計画通知等建築工事に伴う各種申請の手続を事業スケジュールに支障がないように実施すること。
  - b 各種届出、申請、許認可等の書類の副本・写し等を市に提出すること。
- (イ) 近隣調査・準備調査等
  - a 着工に先立ち、近隣との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な推進と近隣の理解及び安全を確保すること。
  - b 建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な処置を行うこと。
  - c 近隣への説明等を実施し、工事工程等についての上承を得ること。
  - d 準備調査において、敷地内に現存するものに手を加える（撤去、伐採を行うなど）場合には、事前に市及び関連官庁に確認を行い、届出等手続が必要な場合には滞りなく行うこと。

#### エ 工事中

- (ア) 建設工事等
  - a 各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。
  - b 事業者は、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
  - c 市は、事業者又は建設業務に当たる者が行う工程会議に立会うことができるとともに、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
  - d 工事中における当該関係者及び近隣への安全対策については万全を期すこと。
  - e 工事を円滑に推進できるように、必要な施工状況の説明及び調整を十分に行うこと。

オ 完成後業務

(ア) 事業者による完成検査

- a 事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転等を実施すること。
- b 完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転の実施については、それらの実施日の14日前に市に書面で通知すること。
- c 市は、事業者が実施する完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転に立会う。
- d 事業者は、市に対して完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転の結果を、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報告すること。
- e 事業者は、本施設の改修工事を行った結果、市の所有物について、数量又は価値が増減した場合（単なる減耗回復にとどまる工事は除く。）は、市に対して当該工事の配置図、建物図及び工事に要した金額等に係る資料を提出すること。

(イ) 市による完成確認

市は、事業者による完成検査、試運転検査の終了後、施設について、以下の方法により行われる完成確認を実施するものとする。

- a 市は、事業者の立会いのもとで完成確認を実施するものとする。
- b 事業者は、機器、器具、備品の取扱いに関する市への説明を実施すること。
- c 確認結果及び引渡し

市は、要求水準書及び事業者の提案の内容を逸脱していないことを確認し、契約目的物が合格であると判定すれば、完成確認通知書を発行する。

事業者は、この完成確認通知書を受領した後、市に引渡すこと。

(ウ) 再検査

事業者は、確認結果が不合格となった場合は、市の指示に従って是正及び手直し等を行ない、再検査を受けること。

(2) その他の関連業務

ア 各種申請及び手続等

建設工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続等を行うこと。

イ 開業準備業務

供用開始までに供用開始後の施設の維持管理・運営が十分に円滑に行えるように、設備の試運転や、維持管理・運営職員への操作説明等を実施すること。

ウ 市への施設の引渡し

市から施設の完成確認通知書を受領した後、引渡し予定日までに完成図書とともに施設を市に引き渡すこと。

## 第6 維持管理に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の目的

維持管理業務は、本施設の供用開始から事業期間終了まで、利用者が安全・快適に施設を利用できるように、その機能及び性能が要求水準以上に発揮できるように維持することを目的とする。

#### (2) 業務の対象

- ア 体験学習施設
- イ パークゴルフ場
- ウ アウトドアゾーン
- エ 広場等
- オ 憩いの森

#### (3) 業務の区分

- ア 体験学習施設
  - (ア) 建築物保守管理業務
  - (イ) 建築設備保守管理業務
  - (ウ) 什器備品等保守管理業務
  - (エ) 清掃・環境衛生業務
  - (オ) 警備業務
  - (カ) 施設修繕及び更新業務
- イ パークゴルフ場 (※ 事業者の維持管理・運営独立採算により実施)
- ウ アウトドアゾーン (※ 同上)
- エ 広場等
  - (ア) 公園施設保守管理業務
  - (イ) 清掃・環境衛生業務
  - (ウ) 施設修繕及び更新業務
  - (エ) 植栽維持管理業務
- オ 憩いの森
  - (ア) 公園施設保守管理業務
  - (イ) 清掃・環境衛生業務
  - (ウ) 植栽維持管理業務

#### (4) 業務の期間

- ア 体験学習施設
  - 令和4年4月1日から令和24年3月末日まで(20年間)。
- イ パークゴルフ場
  - パークゴルフ場の供用開始日(事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年

4月1日までに供用開始すること。)から令和24年3月末日まで(約19年間)。

ウ アウトドアゾーン

アウトドアゾーンの供用開始日(事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月1日までに供用開始すること。)から令和24年3月末日まで(約19年間)。

エ 広場等

令和4年4月1日から令和24年3月末日まで(20年間。本事業において新たに設置する広場等の供用開始日は事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月までに供用開始すること。なお、広場等については、着工工区を分割し、既設部分を継続して供用又は新設部分を先行して供用することにより、設計・工事監理・建設期間のうち4月から9月末まで、3,000 m<sup>2</sup>以上が利用できる状態を維持し、かつ、キャンプ利用者が炊事場として利用できる設備を設置すること。

オ 憩いの森

令和4年4月1日から令和24年3月末日まで(20年間)。

(5) 業務実施の基本方針

事業者は、以下の事項を基本として維持管理業務を実施すること。

ア 関係法令等を遵守すること。

イ 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。

ウ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。

エ 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。

オ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努めること。

カ 予防保全の考え方を重視し、計画的に修繕すること。

キ 植栽、芝生の維持管理にあたっては、可能な限り農薬の使用を抑制すること。費用の縮減や効率化の観点からやむを得ず農薬を使用する場合は、利用者の安全性や生態系に最大限の配慮を行うこと。

## (6) 修繕・更新業務の分担

本施設における修繕・更新業務について、市と事業者の分担は、下表のとおりとする。

名称	内容	実施分担	費用負担	備考
体験学習施設	10万円/件以上の修繕・更新	公	公	事業者が負担する修繕・更新（10万円/件未満）にかかる費用は、事業者の提案に基づき、市はサービス対価として支払う。
	10万円/件未満の修繕・更新	民	公	
パークゴルフ場		民	民	規模の大小理由のいかんを問わず、全て事業者が実施する。ただし、市自らが設置したものについては、この限りではない。
アウトドアゾーン		民	民	
広場等		民	公	

## (7) 光熱水費の負担

維持管理業務に要する光熱水に関する関係契約の主体は事業者とする。その上で、運営独立採算により実施する業務を除き、光熱水費は市が負担する。具体的には、事業者が実費を市に請求し、市はサービス対価の一部として当該費用相当分を事業者を支払う。

## (8) 業務責任者

維持管理業務の全体を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を1名定めること。

## (9) 報告事項

### ア 仕様書

事業者は、本要求水準書について提案等を反映した業務水準書（以下「仕様書」という。）を作成し、市に提出し、施設の供用開始の90日前までに、市の承諾を受けること。

### イ 年度業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、実施体制、実施内容及び実施スケジュール等の必要な事項を記載した年度業務計画書を作成の上、市に提出し、当該年度業務開始の60日前までに市の承諾を受けること。

### ウ 業務報告書

事業者は、維持管理業務に関する日報、月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書を業務報告書として作成し、日報以外の月次業務報告書については、翌月の10日以降の最初の開庁日までに、四半期総括書については、四半期の最終月の翌月の10日以降の最初の開庁日までに、年次総括書については、翌年度の4月末までに市に提出すること。

## 2 業務の要求水準

### (1) 体験学習施設

#### ア 建築物保守管理業務

(ア) 業務の内容

施設（外構を含む）の機能及び性能を維持し、サービスが円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、適切な維持管理計画に基づき、建築物各部の点検、保守等を実施する。

(イ) 要求水準

- a 法令で定められた検査・点検・報告を実施すること。報告内容は市に報告すること。
- b 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、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。なお、修繕の負担については、「修繕・更新業務の分担」によるものとする。
- c 部材の修理等を実施すること。
- d 結露やカビの発生を防止すること。
- e 開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- f 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。

イ 建築設備保守管理業務

(ア) 業務の内容

施設に設置される設備等の機能及び性能を維持し、サービスが円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、適切な維持管理計画に基づき、運転・監視、点検、保守、修繕及び更新等を実施する。

(イ) 要求水準

- a 安全に留意し、機器装置の能力を最大に発揮できるよう設備の効率的な運転を実施すること。
- b 本施設内を定期的に巡視し、諸室の空気環境状態を確認し、最適な環境の維持に努めること。
- c 各機器、装置の電流、電圧、圧力、温度等は定められた時間に確認し、絶えず電源負荷状態及び機械装置の稼動状態の監視を行い、運転状態の良否の判断及び改善に寄与するよう努める。特に、電球切れや制御機器等の不備は、利用者に対して不満足な影響を与えるので留意すること。異常音等を発する場合は、原因を追究し適切な措置を行うこと。
- d 運転中は異常発見に留意し、事故の発生を未然に防止するとともに不測の事故発生時にはその拡大を防止し、二次災害の発生を抑えるよう日常作業基準等を作成し、運転・監視の習熟訓練を行うこと。
- e 各機能・諸室の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって効率良く運転・監視すること。
- f 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議の上、運転期間・時間等を決定すること。
- g 各設備の運転中、操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、障害



となるものを発見した場合は除去若しくは適切な対応をとること。

h 法令で定められた検査・点検・報告を実施すること。報告内容は市に報告すること。

i 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、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。なお、修繕の負担については、「施設修繕及び更新業務の分担について」によるものとする。

j 必要な設備について、常に正常な機能が維持できるよう、設備系統ごとに定期点検を実施すること。当該点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応すること。

k 劣化等について調査、診断及び判定を行い、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応を行うこと。

#### ウ 什器備品等保守管理業務

##### (ア) 業務の内容

什器備品の品質を維持し、サービスが円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、適切な維持管理計画に基づき、点検、保全、修繕等を実施する。

##### (イ) 要求水準

a 什器・備品等の管理を行うこと。

b 什器・備品等が汚損、毀損、機器の廃番等で原状回復が困難な場合は、新型の機器にて更新すること。

c 事業者は、対象となる備品台帳について整備すること。備品台帳の整備にあたっては「香取市財務規則」を参照し、これに基づくこと。なお、事業者がリースにより調達する備品についても、上記に準ずる備品管理を行うこと。

#### エ 清掃・環境衛生業務

##### (ア) 業務の内容

施設の性能及び美観を維持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清潔な環境を維持する。

##### (イ) 要求水準

a 本施設の特性を考慮しつつ、日常清掃及び定期清掃並びに特別清掃を適切に組み合わせた作業計画を立案・実施し、事業用地内施設の利用者及び従業員が快適に利用できる美観と衛生性を保つこと。

#### オ 警備業務

##### (ア) 業務の内容

施設の秩序を維持し、事故や事件の発生を警戒・防止することにより、財産の保全と人身の安全を図り、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、適切な警備計画に基づき、立哨、巡回、施錠等を実施する。また、施設の什器

備品に対する盗難及びいたずら、破損等の行為に対する防犯対策を行う。

(イ) 要求水準

- a 施設の用途、規模、営業時間、利用状況等を勘案して、適切な警備計画を立て、犯罪、災害等の未然防止に努めること。
- b 警備業法（警備業法に基づく警備員を配置する場合）、消防法、労働安全衛生法等の関係法令を遵守し、監督官庁の指示がある場合は、これに従うこと。
- c 警備員への適切な指導・研修を行うこと。
- d 24時間の警備体制を確保すること。開館時間中は有人警備を実施すること。夜間については、機械警備とすることも可とする。
- e 定期的に施設内を巡回し、不審者及び不審物の捜索、火元の確認、戸締り・消灯の確認、非難動線の確保、急病・事故・災害その他の異常発見時の初期対応を行うこと。
- f 不審者や不審物の発見、事件・事故等の発生時は、所管の警察署又は消防署に早急に連絡を行い、市の担当者にも迅速に報告を行うこと。
- g 全ての警備員は服務規程に則り、勤務時間中は職務にふさわしい統一された制服と装備品を着用し、利用者に対して公共施設にふさわしい言葉遣いと態度を守り、丁寧に振舞うこと。
- h 悪天候時や災害時等、本施設に影響が生じると考えられる場合は、安全確認のために事業者は本施設に駐在すること。

カ 施設修繕及び更新業務

(ア) 業務の内容

施設の機能及び性能を維持し、サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう適切な修繕計画に基づき、施設の各部の修繕、更新等を実施する。

なお、修繕の負担については、「施設修繕及び更新業務の分担について」によるものとする。

(イ) 要求水準

- a 各施設の維持管理業務の開始に先立ち、各維持管理業務の開始日から事業期間終了までの施設修繕及び更新に関する長期修繕計画を市に提出し、市の承諾を受けること。
- b 施設の修繕を行った場合、当該修繕箇所について施設修繕及び更新に係る市の確認を受けること。また、当該修繕を完成図書に反映するとともに、使用した設計図、完成図書等の書面を市に提出し、市が求める場合には施設修繕及び更新に関する報告書を市に提出すること。
- c 建築物保守管理業務及び建築設備保守管理業務等と効果的に連携した施設修繕及び更新業務を実施すること。
- d 適切な施設修繕及び更新業務による運営業務への影響を回避すること。
- e 施設に対していたずらや破損が見つかった場合には、対応可能な範囲で

原状に復旧すること。

f 施設が汚損、毀損、機器の廃番等で原状回復が困難な場合は、新型の機器にて更新すること。

## (2) パークゴルフ場

他の施設の維持管理業務の要求水準を参考にしながら、事業者の提案に基づき、提案した施設・設備等に適した維持管理業務を実施すること。

## (3) アウトドアゾーン

他の施設の維持管理業務の要求水準を参考にしながら、事業者の提案に基づき、提案した施設・設備等に適した維持管理業務を実施すること。

## (4) 広場等

### ア 公園施設保守管理業務

#### (ア) 業務の内容

公園内に設置される遊具や四阿、ベンチ、公衆トイレ、その他工作物等の保守管理を実施する。

#### (イ) 要求水準

a 法令で定められた検査・点検・報告を実施すること。報告内容は市に報告すること。

b 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、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。

c 部材の修理等を実施すること。

d 結露やカビの発生を防止すること。

e 開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。

f 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。

g 遊具の保守管理は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」（平成 26 年 6 月国土交通省）及び、「遊具の安全に関する規準」（平成 26 年 6 月一般社団法人日本公園施設業協会）に基づき、必要な点検を行うこと。  
なお、指針・規準が改定された場合には、その時点における最新版に基づき業務を実施すること。

### イ 清掃・環境衛生業務

体験学習施設における清掃・環境衛生業務の要求水準を準用すること。

### ウ 施設修繕及び更新業務

体験学習施設における施設修繕及び更新業務の要求水準を準用すること。

### エ 植栽維持管理業務

#### (ア) 業務の内容

植栽維持管理を実施し、緑豊かな環境を維持する。また、多様な利用者が憩

える環境を維持する。

(イ) 要求水準

a 全般

- (a) 植栽の種類、形状、生育状況等に応じた適切な維持管理を行うこと。
- (b) 適切な肥料等を選定し、利用者の安全性、土壌や周辺環境への影響を考慮したものを使用すること。
- (c) 可能な限り農薬の使用を抑制すること。費用の縮減や効率化の観点からやむを得ず農薬を使用する場合は、利用者の安全性や生態系に最大限の配慮を行うこと。
- (d) 利用者が安全で快適に利用できるように、適切な剪定等を行うこと。根上りや枯枝の落下、落ち葉の堆積等により、利用者が負傷する可能性があるため、適切に対処を行うこと。
- (e) 豪雨や強風時は、利用者の安全と植栽を守るため、適切に養生等の対策を実施すること。

b 多目的広場

- (a) 利用に供する期間や芝生の成長しやすい夏季等を考慮した上で定期的に芝刈りを行い、美観を保つこと。
- (b) 芝生の養生を行うこと。養生期間は、繁忙期や季節を勘案して、適切な時期と期間を設定し、また、必要に応じて芝生の張替えを行うこと。養生期間は、一般の利用者が芝生の上を歩かないよう、閉鎖すること。

(5) 憩いの森

ア 公園施設保守管理業務

広場等における公園施設保守管理業務の要求水準を準用すること。

イ 清掃・環境衛生業務

体験学習施設における清掃・環境衛生業務の要求水準を準用すること。

ウ 植栽維持管理業務

広場等における植栽維持管理業務の要求水準を準用すること。

3 事業期間終了時の措置

事業期間終了時において、本施設の全ての部分について、本要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷が無い状態で市へ引き継げるようにすること。適切に引継ぎを行うために、市と事業者は、事業期間終了予定日の1年前を目途として必要な協議を行うものとする。なお、性能及び機能を発揮できる限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。事業者は事業期間終了に当たり、市と協議の上日程を定め、市の立会いの下に上記の状態の満足について市の確認を受けること。

また、事業期間内に実施した施設の修繕・更新に関する書類を市に提出すること。

終了前検査において本要求水準書等で提示した性能及び機能を発揮できない場合、経年劣化

によらない著しい損傷等が確認された場合は、事業者に対し適切な修繕措置を講じるよう求める。事業者は、速やかに修繕を実施し、結果について市に報告すること。

なお、都市公園法に基づく許可を受けて事業者が整備した公園施設は、事業者が事業期間終了までに解体・撤去することを原則とし、解体・撤去をしない場合には事業期間終了の3年前までに市に申し出の上、措置について市と協議を行うこと。解体・撤去の期間は事業者の提案によるものとする。

また、本要求水準書に示す水準を維持していることを確認した上で、市又は市が指定する第三者に対して円滑に業務の引継ぎ等を行うこと。

なお、引継ぎ等に要する費用は、原則として事業者の負担とする

## 第7 運營業務に関する要求水準

### 1 総則

#### (1) 業務の目的

運營業務は、事業期間終了まで、利用者が安全・快適に施設を利用できるように運営することを目的とする。

#### (2) 業務の対象

- ア 体験学習施設
- イ パークゴルフ場（※事業者の維持管理・運営独立採算により実施）
- ウ アウトドアゾーン（※同上）

#### (3) 業務の区分

- ア 体験学習施設
  - (ア) 受付・予約管理業務
  - (イ) 利用料金徴収業務
  - (ウ) 案内・団体対応業務
  - (エ) イベント等企画・運營業務
- イ パークゴルフ場
- ウ アウトドアゾーン

#### (4) 業務の期間

- ア 体験学習施設
  - 令和4年4月1日から令和24年3月末日まで（20年間）。
- イ パークゴルフ場
  - パークゴルフ場の供用開始日（事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月1日までに供用開始すること。）から令和24年3月末日まで（約19年間）。
- ウ アウトドアゾーン
  - アウトドアゾーンの供用開始日（事業者の提案による。ただし、遅くとも令和5年4月1日までに供用開始すること。）から令和24年3月末日まで（約19年間）。

#### (5) 業務実施の基本方針

事業者は、以下の事項を基本方針として運營業務を実施する。

- ア 公共施設として、安全、安心、誰でも使える公平な運営を行うこと。
- イ 常に創意工夫を行いサービス水準の向上に努めること。
- ウ 法令等を遵守し、施設の設置目的を達成すること。
- エ 市と連携を図り、効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の節減に努めること。
- オ 自主事業の実施に努め、施設の利用促進を積極的に図ること。
- カ 利用者の意見、要望を管理運営の遂行に反映し、サービスの向上に努めること。
- キ 特定の個人又は団体に対して、有利又は不利になるような取扱をしないこと。

ク 個人情報の保護を徹底すること。

ケ 運營業務責任者をして、体験学習施設及びパークゴルフ場並びにアウトドアゾーンの各施設が有機的に連携し、本施設全体としてのサービスが向上するよう、適切なマネジメントを行うこと。

#### (6) 指定管理者の指定

市は、SPCを本施設の指定管理者として指定する予定である。

#### (7) 定期休業日及び開業時間について

事業者は、以下のとおり定期休業日及び開業時間を設定すること。パークゴルフ場とアウトドアゾーンについては事業者の提案によるが、利用者の利便性を考慮して、適切な定期休館日及び開館時間を提案し、市と協議により設定すること。

体験学習施設	定期休業日：毎週月曜日、12月29日から翌年の1月3日まで 開館時間：午前9時～午後9時
パークゴルフ場	定期休業日：(提案による) 開館時間：(提案による)
アウトドアゾーン	定期休業日：(提案による) 開館時間：(提案による)

#### (8) 利用料金

本事業では、SPCを本施設の指定管理者として指定し利用料金制を導入することにより、事業者は本施設の利用料金を直接收受することができる。したがって、事業者は、以下のとおり本施設の利用料金を設定すること。パークゴルフ場とアウトドアゾーンについては事業者の提案によるが、香取市民に対しては減免等の措置を講じるものとして、市と協議により設定すること。

対象施設		基本使用料	備考
体験学習施設	多目的スペース	400円/時間	・ 物品の販売その他の営利を目的とした行為を行う場合の使用料は、当該施設における1時間当たりの基本使用料に100パーセントを乗じて得た額を加算する。 ・ 左記以外の体験学習施設内で物品の販売、寄附の要請その他これらに類する行為をしようとする場合、1平方メートルにつき1日100円を納入しなければならない。
	多目的室1(1)	250円/時間	
	多目的室1(2)	200円/時間	
	多目的室2(1)	150円/時間	
	多目的室2(2)	150円/時間	
パークゴルフ場		(提案による)	—

アウトドアゾーン（キャンプ サイト、バーベキュー広場等）	（提案による）	—
---------------------------------	---------	---

**(9) 光熱水費の負担**

運營業務に要する光熱水に関する関係契約の主体は事業者とする。その上で、運営独立採算により実施する業務を除き、光熱水費は市が負担する。具体的には、事業者が実費を市に請求し、市はサービス対価の一部として当該費用相当分を事業者を支払う。

**(10) 業務責任者**

運營業務の全体を総合的に把握し調整を行う運營業務責任者を1名定めること。

**(11) 報告事項**

ア 仕様書

事業者は、仕様書を作成し、市に提出し、施設の供用開始の90日前までに市の承諾を受けること。

イ 年度業務計画書

事業者は、毎年度の運營業務の実施に先立ち、実施体制、実施工程、事故・火災等非常時の対応等必要な事項を記載した運營業務に係る業務計画書を市に提出し、当該年度業務開始の60日前までに市の承諾を受けること。

ウ 業務報告書

事業者は、運營業務に関する日報、月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書を業務報告書として作成し、日報以外の月次業務報告書については、翌月の10日以降の最初の開庁日までに、四半期総括書については、四半期の最終月の翌月の10日以降の最初の開庁日までに、年次総括書については、翌年度の4月末までに市に提出すること。

**2 業務の要求水準**

**(1) 体験学習施設**

ア 受付・予約管理業務

(ア) 業務の内容

利用者の受付、団体利用、プログラム利用における予約状況の管理等を実施する。

(イ) 要求水準

本施設（入館、プログラム利用等）の円滑な利用受付対応及び予約管理事務を行うこと。

イ 利用料金徴収業務

(ア) 業務の内容

施設の利用者から利用料金の徴収等を実施する。

(イ) 要求水準

a 利用料金を徴収し、適切な出納管理を実施すること。



- b 施設の利用率向上に資するために、利用者の快適性を損なわない限りで利用時間帯、利用者の属性（性別・出身・年齢等）を記録すること。

ウ 案内・団体対応業務

(ア) 業務の内容

施設の利用案内等を実施する。

(イ) 要求水準

- a 個人利用者への円滑かつ丁寧な案内誘導・問合せ対応を行うこと。
- b 団体利用者への円滑かつ丁寧な案内誘導・問合せ対応を行うこと。
- c その他利用者に対する円滑かつ丁寧な施設案内誘導・問合せ対応を行うこと。

エ イベント等企画・運營業務

(ア) 業務の内容

体験学習施設を活用して、魅力的で付加価値の高いイベントを企画・運営すること。なお、本業務はイベント主催者等に対する使用許可業務を含むものとする。

(イ) 要求水準

- a 本事業における各施設と相互に連携を図ること。
- b イベントを通じて橘ふれあい公園の魅力を総合的に伝える計画とすること。
- c イベントは有償・無償を問わないが、有料の場合は適正な利用料金を設定すること。
- d イベントは、最低でも年に4回以上提供すること。
- e イベントやプログラムの提案に当たって、広場等や憩いの森を活用してもよい。
- f 使用許可に伴う料金は、香取市都市公園条例に基づくものとし、当該収入は事業者の収入とする。

オ その他

例年5月に実施される鯉のぼり祭りの実施にあたり、関係者に対して必要な協力を行うこと。

(2) パークゴルフ場

他の施設の運營業務の要求水準を参考にしながら、事業者の提案に基づき、提案した施設に適した運營業務を実施すること。

(3) アウトドアゾーン

他の施設の運營業務の要求水準を参考にしながら、事業者の提案に基づき、提案した施設に適した運營業務を実施すること。

## 第8 自主事業に関する要求水準

事業者は、本要求水準書に記載のない事項で、以下の自主事業を実施することが可能である。ただし、自主事業を実施する場合は、本施設の維持管理・運営等に支障のない範囲で実施すること。

### ア 施設を設置し、活用すること

事業用地の余剰地を活用して、物販・飲食等に供する施設等を設置し、収益事業等を営むこと。

### イ 自動販売機等の設置

事業用地の余剰地を活用して、自動販売機等を設置すること。

なお、施設の設定又は自動販売機等の設置にあたり、事業者が提案に基づいて設置する施設又は物件について、都市公園法に基づく許可を与える。許可に当たって、市は、事業者から規定の使用料等を徴収する。