

国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア
改修・設置・管理運営事業

要求水準書（案）

平成29年7月

国土交通省関東地方整備局

<目次>

| | |
|-------------------------|----|
| 第1 総則 | 1 |
| 1. 本書の位置付け | 1 |
| 2. 適用範囲 | 1 |
| 3. 要求水準書の構成及び概要 | 1 |
| 4. 事業実施の基本条件 | 2 |
| (1) 国営常陸海浜公園の概要 | 2 |
| (2) 本事業の背景・目的 | 4 |
| (3) 事業区分と業務区分 | 5 |
| (4) 事業者の業務範囲の概要 | 6 |
| (5) 既存施設の取扱い | 8 |
| (6) 敷地条件 | 9 |
| (7) 事業期間と供用開始日 | 11 |
| 5. 遵守すべき法令等 | 13 |
| 6. 適用基準等 | 13 |
| 7. 実施体制 | 13 |
| (1) 総括責任者 | 13 |
| (2) 業務責任者 | 13 |
| (3) 業務従事者 | 14 |
| 8. 業務計画書 | 14 |
| 9. 連絡調整会議への参加 | 15 |
| 10. 業績の監視 | 15 |
| 11. 要求水準の変更 | 15 |
| 12. 引継ぎ・引渡し | 15 |
| 第2 改修・設置業務に係る要求水準 | 16 |
| 1. 共通事項 | 16 |
| (1) 基本方針 | 16 |
| (2) 事業者が設置可能な施設 | 16 |
| (3) 既存の国有財産の使用に関する取扱い | 16 |
| (4) 全体施設計画の策定 | 17 |
| (5) 改修・設置業務実施中の配慮事項 | 18 |
| (6) 個別施設の計画書の提出 | 18 |
| 2. 個別施設の要求水準 | 20 |
| (1) 飲食・物販施設 | 20 |
| (2) 運動施設 | 21 |
| (3) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等 | 22 |
| (4) 園内遊覧施設 | 23 |
| (5) 眺望施設 | 24 |
| (6) 高度な遊戯施設 | 25 |
| 3. 実施体制及び手順 | 27 |
| (1) 設計業務 | 27 |
| (2) 建設業務 | 28 |
| (3) 工事監理業務 | 29 |
| (4) 解体撤去業務 | 29 |
| 第3 維持管理業務 | 30 |
| 1. 共通事項 | 30 |
| (1) 基本方針 | 30 |
| (2) 修繕業務の範囲と内容 | 31 |

| | |
|------------------------------|----|
| (3) 業務報告..... | 32 |
| (4) 図面・記録等の保管更新..... | 32 |
| 2. 個別施設の要求水準..... | 32 |
| (1) 飲食・物販施設..... | 32 |
| (2) 運動施設..... | 33 |
| (3) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等..... | 33 |
| (4) 園内遊覧施設..... | 36 |
| (5) 眺望施設及び高度な遊戯施設..... | 38 |
| 3. 実施体制..... | 38 |
| 第4 運營業務..... | 39 |
| 1. 共通事項..... | 39 |
| (1) 基本方針..... | 39 |
| (2) 営業日及び営業時間..... | 39 |
| (3) 自主事業における行催事等..... | 39 |
| (4) 国の行催事等への対応..... | 40 |
| (5) 実施体制..... | 40 |
| (6) 業務報告..... | 40 |
| (7) 什器・備品等の調達..... | 41 |
| (8) その他..... | 41 |
| 2. 個別施設の要求水準..... | 42 |
| (1) 飲食・物販施設..... | 42 |
| (2) 運動施設..... | 42 |
| (3) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等..... | 43 |
| (4) 園内遊覧施設..... | 43 |
| (5) 眺望施設及び高度な遊戯施設..... | 45 |
| 第5 更新業務..... | 47 |
| 1. 共通事項..... | 47 |
| (1) 基本方針..... | 47 |
| (2) 更新業務の手順..... | 47 |
| 第6 その他..... | 48 |
| (1) 本事業の実施に要する費用負担..... | 48 |
| (2) 国有財産の改修工事に関する取扱い..... | 48 |
| (3) 本施設等の名称に関する取扱い..... | 48 |

資料編

- 別紙 1 遵守すべき関連法令及び基準類
 - 別紙 2 上位・関連計画の一覧
 - 別紙 3 事業区域図
 - 別紙 4 測量図（データ配布：守秘義務）
 - 別紙 5 既存施設の概要（閲覧資料）
 - 別紙 6 国有財産の貸付に関する面積表
 - 別紙 7 国有財産台帳抜粋資料（閲覧資料）
 - 別紙 8 施設平面図（データ配布：守秘義務）
 - 別紙 9 建物詳細調査（データ配布：守秘義務）
 - 別紙 10 その他の国有財産に関する資料（ベンチ・ゴミ箱・サイン等）
 - 別紙 11 インフラの管理及び業務区分
 - 別紙 12 既存インフラ施設調査報告書（データ配布：守秘義務）
 - 別紙 13 開園時間の変更実績
 - 別紙 14 イベント等に伴う一部施設の休業実績
 - 別紙 15 植栽管理の個別要求水準
 - 別紙 16 景観木の指定図
 - 別紙 17 案内・サインに関するガイドライン（データ配布：守秘義務）
-
- 参考資料 1 現在の有料施設の財産区分と機能区分
 - 参考資料 2 園内遊覧施設の運行実績
 - 参考資料 3 平成 26 年度～平成 28 年度入園者数調書（データ配布：守秘義務）
 - 参考資料 4 平成 26 年度～平成 28 年度イベント一覧
 - 参考資料 5 臨時売店の出店状況（データ配布：守秘義務）
 - 参考資料 6 平成 26 年度国営ひたち海浜公園利用者満足度調査外業務報告書（閲覧資料）
 - 参考資料 7 平成 26 年度国営常陸海浜公園長寿命化計画策定業務報告書（閲覧資料）

第1 総則

1. 本書の位置付け

国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、国土交通省関東地方整備局（以下、「国」という。）が国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者として、「国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業 事業契約書」（以下、「事業契約書」という。）の締結を優先的に交渉する者（以下、「優先交渉権者」という。）を選定し、優先交渉権者が本事業の遂行を目的として設立する事業者（以下、「事業者」という。）に要求する業務の水準を示すものであり、募集要項と一体のものである。

事業者は、要求水準書に規定されている事項（以下、「要求水準」という。）を充足する限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。なお、国は要求水準書の内容を提案書類の審査の基準として用いることとしており、審査時点において要求水準を充足しないことが明らかな提案については欠格とする。

また、事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。

国による実施状況の監視により事業者が要求水準を達成できないことが確認された場合は、別に定める規定に基づき、改善措置の要求あるいは、契約解除等の措置がなされる。

2. 適用範囲

要求水準書は、本事業に適用する。

3. 要求水準書の構成及び概要

要求水準書は、以下のように構成されている。

| | |
|-------------|----------------------------|
| 第1 総則 | 要求水準の前提となる本事業の概要及び総則を説明する。 |
| 第2 改修及び設置業務 | 施設の改修及び設置に関する要求水準を説明する。 |
| 第3 維持管理業務 | 施設の維持管理業務の要求水準を説明する。 |
| 第4 運營業務 | 施設の運營業務の要求水準を説明する。 |
| 第5 更新業務 | 施設の更新業務の要求水準を説明する。 |
| 第6 その他 | その他の事項について説明する。 |
| 資料編 | 要求水準の補足資料を掲載する。 |

4. 事業実施の基本条件

(1) 国営常陸海浜公園の概要

1) 公園の施設目的

国営常陸海浜公園（以下、「本公園」という。）は、昭和 48 年に米国から返還された水戸対地射撃場跡地の平和的利用の一環として、恵まれた自然環境を保全するとともに、関東地方の広域的なレクリエーション需要の増大に対処するために国が設置した国営公園である。本公園は、茨城県水戸市に隣接するひたちなか市に位置し、太平洋を望む海岸線の阿字ヶ浦・東海砂丘のうえに、計画面積約 350ha、樹林地と草地、砂丘、約 1 km の砂浜海岸等から構成されており（別紙 3 を参照。）、「海と空と緑が友達 爽やかな健康体験」を基本テーマに、以下の 3 つの基本理念のもとに総合的に整備、管理、運営を進めている。

- 基本理念 1) 首都圏における増大かつ多様化するレクリエーション需要に応えるものとする
基本理念 2) 広大な自然環境の中に体験と活動の場を提供し、国民の資質の向上に資するものとする
基本理念 3) 地方の文化を生かし、その振興に寄与できるものとする

本公園は、昭和 54 年に事業に着手、昭和 59 年に起工し、平成 3 年 10 月に大草原、プレジャーガーデン、西口広場等約 70ha を供用開始した。以降、順次整備を進め、平成 27 年 3 月には計画面積の約 57%となる 199.5ha を開園している。

なお、本公園の既開園区域においては、「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」に基づく民間競争入札の実施により選定された運営維持管理事業者（以下、「管理センター」という。）が運営・維持管理にあたっている。

平成 3 年の開園時から平成 29 年 3 月末までの入園者数累計は、約 2,701 万人である。
本公園及びプレジャーガーデンエリアの上位・関連計画を別紙 2 に示す。

2) 施設概要

| | |
|-------|----------------|
| 名 称 | 国営常陸海浜公園 |
| 所 在 地 | 茨城県ひたちなか市馬渡字大沼 |
| 敷地面積 | 350ha |

3) 開園日及び開園時間

本公園の開園日、開園時間については、原則として官報告示に従う。

| 期間 | 開園時間 |
|---------------|------------|
| 3月1日 ～ 7月20日 | 9:30～17:00 |
| 7月21日 ～ 8月31日 | 9:30～18:00 |
| 9月1日 ～ 10月31日 | 9:30～17:00 |
| 11月1日 ～ 2月末日 | 9:30～16:30 |

※休園日は12月31日、1月1日、毎週月曜日及び2月の第一火曜日から直後の金曜日とする。
ただし、月曜日のうち、以下に示す各期間、休日の場合並びに日曜日と休日には含まれている場合は開園日とする。

- ・1月2日から1月7日
- ・3月26日から5月31日
- ・7月21日から8月31日
- ・10月1日から10月31日
- ・12月25日から12月30日

※繁忙期及び行催事開催時等においては、事業者及び国、並びに管理センター等の関係者で協議し、国の承諾を得た上で、開園時間の変更を行うことができる。

※開園日及び開園時間においても、定期点検等の実施及び気象条件等の理由により休業又は営業時間の短縮が必要な場合は、事業者及び国、並びに管理センター等の関係者で協議し、国の承諾を得た上でプレジャーガーデンエリアを休業又は営業時間を短縮することができる。

4) 入園料

入園料収入は全て国に帰属し、管理センターが各ゲートにおいて徴収する。

| 区分 | 大人(15歳以上 65歳未満の者) | シルバー (65歳以上の者) | 小人 (小・中学生) |
|--------------|----------------------|-------------------|---------------|
| 個人(1回) | 410円 | 210円 | 80円 |
| 団体(1回) | 290円 | 210円 | 50円 |
| 年間パスポート(1年間) | 4,100円 | 2,100円 | 800円 |

※物価上昇等を勘案して変更する場合がある。

※未就学児は無料。

※身障者・療育手帳・精神障害者保健福祉手帳を提示された方とその付添の方1名は無料。

※団体は、小学生以上の有料入園者20名以上（上記手帳及び年間パスポートを提示した方を含む）を対象とする。

※無料入園日：原則として、以下のとおり無料入園日を設けることとし、各年度の日付は1ヶ月前までに通知する。

- ・春の都市緑化推進運動 : 4月1日～ 6月30日 【期間中1日】
- ・秋の都市緑化月間 : 10月1日～10月31日 【期間中2日】
- ・みどりの日 : 5月4日 【1日】
- ・児童福祉週間 : 5月5日 【1日】
- ・敬老の日 : 9月第3月曜日 【1日】

※小学生若しくは中学生又はこれらに相当する者のみ無料

※満65歳以上の者のみ無料

(2) 本事業の背景・目的

プレジャーガーデンエリアは、本公園の中央エリアに位置し、公園基本計画において「緑豊かな環境の中で遊戯施設により楽しむことができる遊びの庭園」として位置づけられている公園施設であり、飲食・物販施設や運動施設、園内遊覧施設、眺望施設、高度な遊戯施設（以下、これらを総称して「本施設」という。）（本施設の位置等については、別紙3「事業区域図」を参照。）で構成されている。都市公園法第5条に基づき、国との協議により、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という。）が公園施設として設置及び管理運営を行っているところであり、本公園のレクリエーションの拠点として現在まで良好な運営を継続している状況であるが、機構の業務見直しに伴い、機構による本施設の管理運営は平成30年度末までとなっている。

このため、本事業は、機構に代わり民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、本施設の設置目的を踏まえ長期的な管理運営を行うことを目的とする。

本事業の実施にあたっては、本施設が国の設置する都市公園内の公園施設であり、公共施設として広く一般の利用に供されるものであることを踏まえ、以下の事業方針に基づき、引き続き本施設が活用されるよう努めるものとする。

《事業方針》

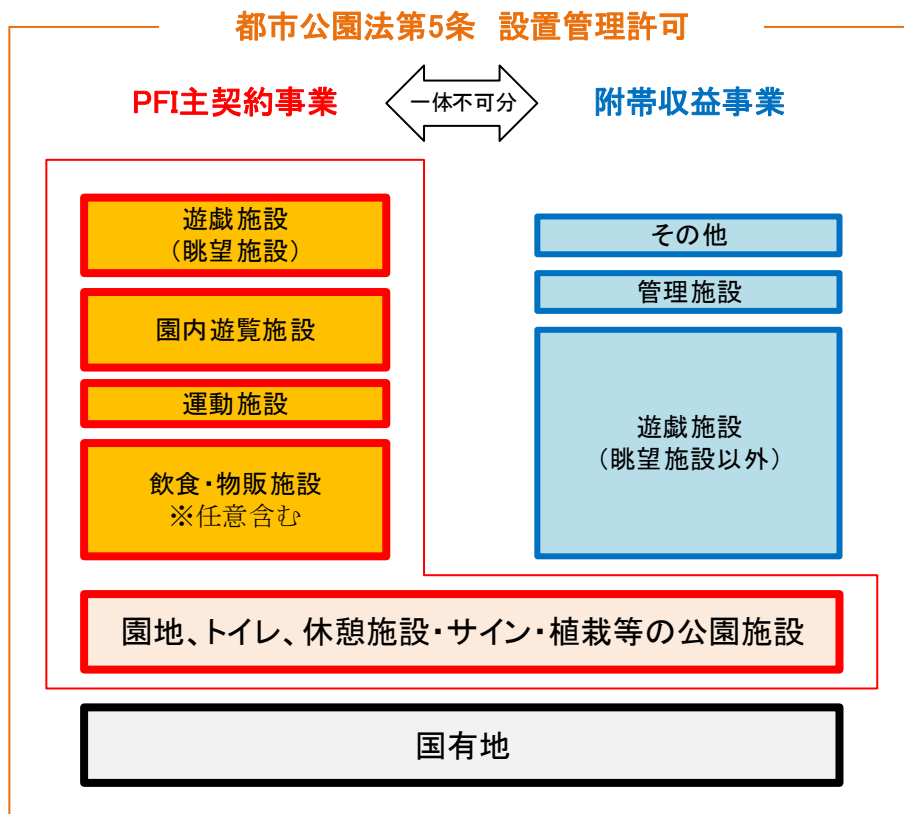
- ① プレジャーガーデンエリアのあり方の原点である“緑豊かな環境の中で遊戯施設により楽しむことができる遊びの庭園”という考え方を継承する。また、国営公園内に存在する施設であることから、利用による学習効果も勘案する。
- ② 少子・高齢化時代に対応して、園内の自然環境や他の公園施設と一体となって、地域振興・活性化の核としての本公園にふさわしく広域的な集客力を有し、ファミリー層、若年層を中心として子どもから高齢者までの幅広い世代が共に安心して楽しめ、かつ年間を通じた公園利用に配慮したエリアを目指す。
- ③ 高度な遊戯施設の整備・運営にあたっては、特殊な技術力や安全面での的確な対応が要求されることから、民間の技術とノウハウを最大限活用する。

(3) 事業区分と業務区分

プレジャーガーデンエリアは、飲食・物販施設や運動施設、園内遊覧施設、眺望施設、高度な遊戯施設等で構成されており、これらの施設群や連携したサービス提供により一体の事業として運営することが望ましい施設である。一方で、高度な遊戯施設は、一般的な公園施設と異なり、特殊なノウハウや機械設備の運用・維持に係る高い専門知識が必要である。よって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、事業者が都市公園法第5条に基づく設置管理許可を受け事業を実施することにより、公園全体の魅力向上を期待するものである。

このため、国が基本的な公園機能として要求水準を示す施設を対象とする PFI 主契約事業と、事業者が施設の選定・計画を含めて自ら実施する施設を対象とする附帯収益事業を一体的に実施するものとする。

さらに、個別の施設ごとではなく、まとまったエリアを事業区域として定め、一体的な空間演出に関する事業者の自由度の向上を図るとともにエリア管理による責任分担の明確化を図る。以上を踏まえ、事業者は、園路配置等国有財産を含めた一体的な事業計画を提案し、国及び管理センター等と十分に連携・調整しながら実施するものとする。



| 事業区分 | 業務区分 |
|-----------|---|
| PFI 主契約事業 | ①-1 国有財産の改修・維持管理・運営 (飲食・物販施設、運動施設、園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等) |
| | ①-2 園内遊覧施設の設置・維持管理・運営 |
| | ①-3 眺望施設の設置・維持管理・運営 |
| 附帯収益事業 | ② 高度な遊戯施設の設置・維持管理・運営 |

(4) 事業者の業務範囲の概要**1) 改修¹・設置²業務 (平成31年度、32年度の2年間の初期投資)**

- プレジャーガーデンエリアの事業方針に沿った全体施設計画の策定
- 飲食・物販施設、運動施設、園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等国有財産の改修に係る設計・工事・工事監理等
- 事業者が設置する園内遊覧施設、眺望施設、高度な遊戯施設、その他の事業者が提案する附帯収益事業等に係る施設の設計・工事・工事監理等

2) 維持管理業務

- 施設の総合的な管理計画の策定
- 施設・設備の保守点検（日常・定期・法定）、清掃、植栽管理、安全管理、備品の調達管理、修繕（原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要なすべての修繕等）等
- セルフモニタリングによるサービス水準の確認・是正

3) 運營業務

- 企画、営業、販売、広報、イベント等の集客にかかる一体的な営業活動
- 運動施設や園内遊覧施設、遊戯施設等の受付、料金徴収、運転
- 飲食・物販サービスの計画策定、サービス提供、定期的な課題整理
- 案内／ヘルプデスク等の利用者サービス
- セルフモニタリングによるサービス水準の確認・是正

4) 更新³業務 (3年目以降の追加投資)

- 魅力の維持・向上を目指した中期・長期投資計画の策定と定期的なレビュー
- 更新に係る設計・工事・工事監理等

¹ 改修：劣化した既存施設の性能や機能の原状以上の改善。原状回復とする修繕を含む。

² 設置：都市公園法第5条に基づいた施設の新設。

³ 更新：3年目以降の追加投資による施設の入替え又は新設。

■事業者の業務区分と業務範囲

| 業務区分 | 対象施設 | | 事業期間中の資産の所有者 | 事業者の業務範囲 | | | |
|-----------------------|--------------|-------------|--------------|-----------|----------|--------|--------|
| | | | | 1)改修・設置業務 | 2)維持管理業務 | 3)運営業務 | 4)更新業務 |
| ①-1 国有財産の改修・維持管理・運営 | 飲食・物販施設 | 躯体 | 国 | ○※1 | ○ | ○ | 提案 |
| | | 躯体以外 | 事業者 | ○ | | | 提案 |
| | 運動施設 | | 国 | 提案※2 | ○ | ○ | 提案 |
| | 園地(舗装) | | 国 | 提案 | ○ | — | 提案 |
| | トイレ | | 国 | ○※1 | ○※5 | — | 提案 |
| | 休憩施設・サイン・植栽等 | | 国 | 提案 | ○ | — | 提案 |
| ①-2 園内遊覧施設の設置・維持管理・運営 | 園内遊覧施設 | 駅舎 | 国 | ○※1 | ○ | ○ | 提案 |
| | | 上記以外の全て | 事業者 | ○ | | | 提案 |
| ①-3 眺望施設の設置・維持管理・運営 | 眺望施設 | | 事業者 | ○※3 | ○ | ○ | 提案 |
| ② 高度な遊戯施設の設置・維持管理・運営 | 高度な遊戯施設 | 一部の建物・柵・舗装等 | 国 | ○ | ○ | ○ | 提案 |
| | | 上記以外の全て | 事業者 | ○※4 | | | |

※「○」は事業者が実施の義務を負う項目、「提案」は事業者の提案により実施できる項目を示す。

※国有財産は、特段の定めのないかぎり、現状有姿で事業者に貸付ける。

※1：国の実施した建物詳細調査の結果を参考に事業者が自ら改修計画を策定・実施する。

※2：事業者の提案による機能転換等が可能である。ただし、芝生の管理水準等の要求水準を満たすこと。

※3：現在、機構及び機構との営業契約により現在管理運営業務を行っている事業者等（以下、「現事業者等」という。）が所有する観覧車を譲り受け、所有のうえ設置することが可能である。事業者が新たに設置する場合は、眺望施設は観覧車に限定するものではない。ただし、眺望の高度等の要求水準を満たすこと。

※4：現在、機構及び現事業者等の所有するジェットコースター等の高度な遊戯施設を譲り受け、所有のうえ設置することが可能である。

※5：修繕は、業務範囲に含まない。

(5) 既存施設の取扱い

1) 既存施設の概要

プレジャーガーデンエリア内の現施設は、種類別では遊戯施設（園内遊覧施設、眺望施設を含む）25、運動施設 2、便益施設（飲食・物販）7、管理施設 4 で合計 38 施設が設置されている。各施設はその所有形態に応じて、以下の許可により機構及び現事業者等が整備及び維持管理・運営を行っている。既存施設の概要は、別紙 5 に示す。

- 管理協議 : 国が整備、所有したまま運営・維持管理を民間に許可
- 設置管理協議 : 施設整備（設置及び所有）及び運営・維持管理を民間に許可

2) 既存の国有財産の使用に関する取扱い

ア 飲食・物販施設

飲食・物販施設に関する国有財産（躯体等）は、事業者による継続使用を義務とする。継続使用にあたっては、国が実施した建物詳細調査（別紙 9 を参照。）の結果を参考に、個別の要求水準に示す改修を含めて事業者が整備する。

なお、事業者が事業区域内に新たに同種の施設を新設することは妨げないとともに、それに伴い既存の国有財産を休憩室等に機能転換し使用することは可能とする。

イ 運動施設

運動施設に関する国有財産（芝生等）は、事業者による継続使用を義務とする。ただし、ファミリーパークゴルフについては、現在の天然芝の維持を前提にその他の運動施設への機能転換等の提案は可能とする。また、パターゴルフガーデンは、隣接するガーデンレストランの拡充等に伴う一部の改変・機能転換の提案を可能とするが、隣接する草原エリアの眺望や広がり一体感等に配慮することとし、詳細は個別の要求水準に示す。

ウ 遊戯施設

現在の遊戯施設の一部には、建物や柵、舗装等を国が設置し、現事業者等に貸付けている国有財産があり、これらは現状有姿にて事業者へ貸付ける予定である。

遊戯施設の用途変更や撤去に伴い国有財産の改変や撤去等が必要となる場合は、国の許可を得た上で事業者が自らの負担により実施することができる。

エ 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等

事業区域内の園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等の公園施設については、事業者が施設の整備や維持管理の一部又は全部を担うものとし、詳細は個別の要求水準に示す。

なお、デザインの統一や利便性の向上、維持管理の削減の工夫等、民間の創意工夫の発揮の観点から、要求水準書に明示する内容以外に園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等の国有財産の改変等を提案し、国の許可を得た上で事業者が自らの負担により実施することができる。

3) 機構及び現事業者等が所有する資産の譲り受けについて

事業者は、本事業の実施に先立ち、機構及び現事業者等と個別の協議により、事業者が機構及び現事業者等の所有する施設や設備等の資産を譲り受け、所有のうえ設置することは可能とする。事業者と機構及び現事業者等が締結する譲渡契約は、事業契約締結後速やかに締結するものとし、本施設の管理運営の開始に支障のないよう所有権移転等の手続きを行うものとする。

事業者が譲り受けない機構及び現事業者等の所有資産については、平成31年4月1日以降に機構及び現事業者等が撤去する。

(6) 敷地条件

1) 事業区域

事業者は、別紙3に示す事業区域において、要求水準の範囲内で、本施設の改修・設置、維持管理、運営等を自主的に計画し、実施することができる。また、自らの提案で事業区域に隣接する拡張可能エリアを使用する事ができることとし、詳細は(6)拡張可能エリアに示す。

なお、本公園の敷地外からプレジャーガーデンエリアへの新たな動線を設けることはできない。

- 面積：約81,000㎡（拡張可能エリアを含まない）
- 都市計画法上の市街化調整区域

2) エリア管理による一体的な整備及び維持管理

デザインの統一や利便性の向上、維持管理の削減の工夫等民間の創意工夫の発揮とともに、管理区分の明確化を図るため、事業区域内の園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等の無料の公園施設についても事業者が施設の整備や維持管理の一部及び全部を担うものとする。

事業者は、園路配置等国有財産を含めた一体的な事業計画を提案することができるものとし、国及び管理センター等の関連事業と連携しながら実施するものとする。

3) 事業区域の境界変更

主要園路等（別紙3を参照。）は、国の管理区域として事業区域に含めない。事業者は、施設配置や修景等の観点から、下記の要求水準を満たした上で、境界線の形状・位置の変更について、整備計画と一体となった提案を行うことができる。境界変更の提案を受け、公園機能の維持と魅力向上の両立が可能と国が判断する場合は、境界の変更を認める。

- 区域A（別紙3を参照。）は、主要園路を含み7,000㎡程度の平面空間を確保すること。
- 中央ゲート付近は30m以上の幅員を確保すること。
- ぴよんぴよん橋に接続する主要園路は15m以上の幅員を確保すること。

4) 事業区域をまたがる既存施設の取扱い

事業区域の境界をまたがる既存施設を使用する場合は、原則として施設外周を境界線として事業区域に含めるものとする。ただし、当該施設を管理するために境界を拡張する必要がある場合は、国は協議に応じるものとする。当該施設の更新の際には、原則として、本来の敷地境界に戻すこと。暫定措置に伴う国有財産使用料の算定方法は、事業契約書に示す。

5) 事業区域外における遊戯施設等の設置

事業者は、事業区域外の区域 B（別紙3を参照。）において、以下の全ての条件を満たす場合において修景施設と一体となった遊戯施設等を設置することができる。

なお、区域 B 内の既存施設の取扱いについても同様とする。

- 公園利用者の動線を確保するため、以下に示す幅員を確保すること。
 - 動線が1本の場合は、幅員 15m 以上を基本とする。
 - 動線の中央部に構造物を設置するなど、動線が分離される場合は、それぞれの動線が最低 7 m、断面方向の合計が 15m 以上の幅員を確保すること。
- 修景施設と一体となった遊戯施設について、国がエントランス空間に相応しいものと判断した場合。
- 修景施設や遊戯施設の整備、維持管理は、全て事業者の費用負担とし、国は一切の費用を負担しない。
- 事業区域外の遊戯施設等の設置にかかる土地使用料の算定方法は、事業契約書別紙3に示す。
- 事業者が設置した施設は、維持管理・運営期間の終了後、自ら事業期間終了時まで解体撤去を完了し、都市公園を現状に回復するものとする。原状回復にあたっては、用地は芝張りを行うなど美観に配慮して整地し、かつ解体撤去等に伴う土壌汚染のない状態にするものとする。
- 修景施設と一体となった遊戯施設等の設置において、既存の国有財産を改修する場合は、改修後も既存の国有財産と一体不可分の部分は国の所有とするものとし、具体的な財産の取扱いは事業者の提案に基づき、設置管理協議において調整するものとする。
- 事業期間終了時において、国が、事業者の所有する資産を国または国が指定する第三者に譲渡することが望ましいと判断した場合は、事業者は適正価格で所有資産を譲渡するものとする。

6) 拡張可能エリア

- 事業者は、自らの提案で事業区域に隣接する拡張可能エリア（別紙3を参照。）の区域①（約 3,000 m²）及び区域②（約 6,000 m²）の全部又は何れかを使用することができる。
- 拡張可能エリアの使用提案は、第二次審査時に提案することが望ましいが、優先交渉権者の決定後も提案することができる。ただし、優先交渉権者の決定後に使用提案をする場合は、国が使用の可否を判断する。国の工事等の実施状況によっては使用できないことがある。
- 現在、拡張可能エリアに設置されている大型無料遊具は、当該用地の貸付けまでに国が撤去し、更地で引渡す予定である。
- 既存のインターロッキングブロック舗装は現状有姿で貸付け、舗装等に関する要求水準及び維持管理に係る費用負担は、事業区域と同一条件とする。
- 拡張可能エリアの使用期間は、使用開始日から平成 52 年 3 月 31 日までとする。
- 事業者が設置した施設は、維持管理・運営期間の終了後、自ら事業期間終了時まで解体撤去を完了し、原状回復するものとする。原状回復にあたっては、用地は芝張りを行

うなど美観に配慮して整地し、かつ解体撤去等に伴う土壌汚染のない状態にするものとする。

- 維持管理・運営期間の終了時において、国が、事業者の所有する資産を国または国が指定する第三者に譲渡することが望ましいと判断した場合は、事業者は適正価格で所有資産を譲渡するものとする。
- 事業者から拡張可能エリアの使用提案がない場合は、国が芝生広場や花壇等を設置・管理する予定である。



7) その他

- 事業者が利用者のニーズを踏まえ公園全体及び事業区域の魅力を高めるために、事業区域外の隣接する区域において既存の無料施設の改修や無料施設の新設を自ら行う提案については、国は協議に応じるものとする。
- 無料遊戯施設エリアは、国が無料遊戯施設の設置・管理を予定している。
- 事業区域外の事業者による使用については、個別の設置管理協議によるものとして、国は協議に応じるものとする。

(7) 事業期間と供用開始日

1) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から平成 52 年 3 月 31 日までとする。

| 項目 | | H30年度 | H31年度 | H32年度 | H33年度 | H34年度 | ・・・ | H50年度 | H51年度 |
|-----------|-----------|---|--|-------|--|-------|-----|-------|---|
| PFI 事業 | 開業準備期間 | | | | | | | | |
| | 維持管理・運営期間 | |  | | | | | | |
| | 改修・設置期間 | |  | |  | | | | |
| | 解体撤去工事期間 | | | | | | | |  |
| 関連 事業 | 国土交通省 | |  | | | | | | |
| | 機構及び現事業者等 |  |  | | | | | | |

ア 開業準備期間

事業契約の締結日から平成 31 年 3 月 31 日までの期間を予定している。事業者は、募集要項等及び事業計画等に基づき、本事業の実施にかかる各種計画や設計、製造、調達、雇用、教育訓練等の準備を行う。

譲渡資産の引き継ぎは、各種書類や維持管理業務及び運営業務に関するノウハウの習得を含めて原則として平成 31 年 3 月 31 日までに完了すること。

イ 維持管理・運営期間

平成 31 年 4 月 1 日から平成 51 年 3 月 31 日までの期間（20 年間）を予定している。

なお、施設を段階的に整備する際には動線の確保や安全対策等、利用者の安全性及び利便性に配慮して適切に維持管理業務及び運営業務を行うこと。

ウ 改修・設置期間

事業者は、施設の改修・設置業務を平成 31 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日の 2 年

間で集中的に行うものとし、この期間は施設の一部を休業できるものとする。なお、事業計画書において、改修工事対象施設のうち特定の施設について改修・設置期間及び供用開始日を延長するための合理的な理由を示し、事前に国が書面により承諾した場合に限り、当該施設に係る改修・設置期間及び供用開始日を延長することができるものとする。

ただし、飲食・物販施設については、改修・設置期間の間は、最低限のサービス水準を維持するものとする。また、園内遊覧施設は平成31年4月1日から運営すること。

3年目以降については、更新業務として再投資を含めた中長期計画を策定し、継続的な施設維持と魅力向上に努めることとする。

エ 解体撤去工事期間

平成51年4月1日から平成52年3月31日までの1年間を予定している。ただし、平成52年3月31日以前に解体撤去工事が終了した場合は、その時点で本事業は終了する。

2) 関連事業

ア 国の関連事業

国は、事業区域の東側に隣接するエリアにおいて、無料遊具施設の整備を平成31年度から2年間で予定している。

イ 機構及び現事業者等の関連事業

事業者が譲渡を希望しない機構及び現事業者等の所有する資産については、平成31年4月1日以降に機構及び現事業者等が撤去する。

3) 供用開始日

事業者は、下記に示す供用開始日までに、対象施設の運営を開始すること。

なお、可能な限り、営業停止期間を短縮することが望ましい。

| 対象施設 | 供用開始日 |
|---------------------|---|
| 飲食・物販施設 | 平成33年4月1日までに供用開始すること。なお改修期間中は、テイクアウトメニューの提供等により飲食の機会に配慮すること。 |
| 運動施設 | 事業者の提案により改修する場合は、平成33年4月1日までに供用開始すること。 現状施設を継続運営する場合は可能な限り速やかに供用開始すること。 |
| 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等 | 更新工事に係る安全対策を十分に行い、最低限の動線を確認しつつ、平成31年4月1日に途切れることなく供用開始すること。 |
| 園内遊覧施設 | 平成31年3月31日までに引継ぎ及び準備等を円滑かつ確実にし、平成31年4月1日に途切れることなく供用開始すること。 |
| 眺望施設 | 事業者の提案により新設する場合は、平成32年4月1日までに供用開始することが望ましい。 現状施設を継続運営する場合は可能な限り速やかに供用開始すること。 |
| 高度な遊戯施設 | 平成33年4月1日までに供用開始すること。 |

※事前に国の承諾を得た場合は供用開始日を変更することが可能である。

5. 遵守すべき法令等

事業者は、別紙1に示す関係法令（関連する施行令・規則、条例等を含む）等を遵守しなければならない。

事業者により設置される施設は都市公園法第2条及び都市公園法施行令第5条に基づく公園施設となり、同法第5条に基づく設置管理許可が必要である。

6. 適用基準等

本事業においては法令によるもののほか、別紙1の基準類を標準仕様として適用するものとする。ただし、適用基準等が事業期間中に新たに規定された場合や改訂された場合は、法令に基づくものはその規定に従うものとし、法的拘束力のないものは対応等について協議を行うものとする。

また、本事業における適用事項を優先順位の高い順に下記に示す。

事業契約書>募集要項等>事業計画等

7. 実施体制

事業者は、各業務の実施にあたり、総括責任者、業務責任者及び業務従事者からなる業務実施体制を構築することとし、関連法令の規定のほか、下記要件及びその他本書に定める個別要件を満たすこと。また、公園利用者の案内や苦情・要望、事故・災害等非常時における緊急対応が適切に行われるよう、一元的な管理体制を構築すること。

(1) 総括責任者

- 事業者は、SPCの立場から本事業の全般に関する契約の履行状況の把握及び統制を行う総括責任者を選定し、常時（夜間・休日を含む。）連絡可能な窓口を定め、業務の開始前に国に届けること。なお、総括責任者は、次項に示す業務責任者を兼務することができる。
- 総括責任者は、構成企業又は協力企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。

(2) 業務責任者

- 事業者は、第1-4.(3)事業区分と業務区分に示す業務区分ごとに業務責任者を配置すること。なお、業務責任者は、複数の担当業務を兼務することができる。
- 業務責任者は、担当業務を総合的に把握し、業務を円滑に実施するために国と連絡調整を行うとともに、業務従事者を管理・統制すること。
- 業務責任者は、担当業務を担う構成企業又は協力企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。
- 園内遊覧施設及び眺望施設並びに高度な遊戯施設の維持管理業務を担う業務責任者は、一般財団法人日本建築設備・昇降機センターが実施する昇降機検査資格者講習を受講し修了した者であること。
- 園内遊覧施設及び眺望施設並びに高度な遊戯施設の運営業務を担う業務責任者は、「遊戯施設の運行管理者・運転者講習会」における講習修了者であること。

(3) 業務従事者

- 業務従事者の配置にあたっては、必要な業務遂行能力を有する者をあて、適切な態度で誠意を持って業務に従事させること。
- 業務実施の際には、職務に相応しい服装及び装備で、事業者の業務従事者であることを明示する記章または腕章等を着用させること。
- 募集要項に示す参加資格要件を満たす者のほか、業務に必要な全ての有資格者について事業者が用意すること。
- 保守管理及び運行管理については、経験豊富な専門技術者を配置すると共に、組織としての体制を構築すること。
- 個々の配置技術者が有する経験や能力を組織としての運行運営に最大限活かすことができる体制を構築すること。

8. 業務計画書

- 事業者は、維持管理・運営期間の開始日の30日前までに募集要項等及び事業計画書に基づく下記項目を記載した業務計画書を国と協議の上で作成し、国に提出すること。内容を変更する際も同様とする。ただし、国が変更内容を軽微と認める場合は、協議の上、業務計画書の一部の作成を省略することができるものとする。
 - ①業務仕様書（設置施設、価格及びサービス内容、運営日時等）
 - ②業務の実施方針（「再委託に関する事」を含む。）
 - ③業務の実施工程（業務の順序及び手順）
 - ④業務の実施体制（閑散期、通常期、繁忙期、等）
 - ⑤連絡体制(緊急時含む)
 - ⑥救急対応
 - ⑦安全衛生管理計画（安全管理規則、事故予防、点検、検査の方法、等）
 - ⑧緊急時対応
 - ⑨収支計画書（収益施設全体及び個別施設毎）
 - ⑩その他（施設修繕計画、その他業務実施上必要と思われる事項）
- 業務計画書の策定にあたっては、管理運営の実務に通じた経験や知見、利用者からの意見・苦情・要望を踏まえた業務計画書の変更の経緯、記録が確実に残る仕組みについて記載すること。
- 国は、利用者からの意見・苦情・要望に基づき業務計画書の修正が必要と判断した場合は、事業者に業務計画書の変更を指示することができる。
- 業務計画書は事業者の責任で作成するが、本施設の管理は業務計画書に従って行われることから、下記の場合のように記載内容が不十分な場合は、再検討を指示することがある。
 - ①必要な施設、項目の記載がない。
 - ②内容が募集要項等及び事業計画書に反する。
 - ③実際の管理を行うのに適正かつ十分な個別、具体的、詳細な記述がない。
 - ④連絡体制（緊急時含む）に不備がある。
 - ⑤収支計画書において、収益施設の運営に持続性が認められない。
 - ⑥その他管理上必要な事項が記載されていない、または疑義がある。

9. 連絡調整会議への参加

事業者は、月一回程度開催される国及び管理センター等との連絡調整会議に参加すること。

10. 業績の監視

事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。よって、事業者自ら下請企業を含めたサービス提供の体制や品質の履行状況、経営状況等についてセルフモニタリングを行い、自律的な改善活動を行うものとする。

また、上記の事業者のセルフモニタリングの履行状況を含めて国もモニタリングを行い、事業者が要求水準書等に定められた業務を確実に遂行しているかを確認する。モニタリングの結果、事業者の業務内容が要求水準等を満足していないと国が判断した場合、是正勧告、モニタリング違約金の請求等の措置を取るものとする。

詳細については、事業契約書別紙8に記載する。

11. 要求水準の変更

国は、事業期間中に以下の事由により要求水準の見直しを行うことがある。要求水準の変更に関する詳細は事業契約書に規定する。

また、国は要求水準を変更するときは、事業契約書の規定に従い必要な契約変更を行う。

- a. 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- b. 災害、事故等により、特別な業務内容が経常的に必要となるとき、又は業務内容の著しい変更が必要となるとき。
- c. 国の事由により業務内容の変更が必要となるとき。
- d. その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

12. 引継ぎ・引渡し

事業者は、平成31年3月31日までの引継ぎ及び平成51年3月31日までの引渡しについて、関係者と事前に協議調整を十分に行い、引継ぎ又は引渡しに係る計画書を各期日の3ヶ月前までに提出するものとする。

なお、本施設のうち事業者の所有資産については、維持管理・運営期間の終了後、事業者が事業期間終了時まで解体撤去を完了し、都市公園を原状に回復するものとする。原状回復にあたっては、用地は芝張りを行うなど美観に配慮して整地し、かつ解体撤去等に伴う土壤汚染のない状態にするものとする。ただし、事業者は事業者の所有する資産を国または国が指定する第三者と個別の協議により適正価格で譲渡できるものとし、この場合には解体撤去は不要とする。

その他の施設は、維持管理・運営期間終了時に国へ引き渡すものとする。ただし、維持管理・運営期間終了時から1年以内に大規模修繕を要しない状態で国へ引き渡すものとする。

なお、改修工事対象施設について、事業者が増築工事等を行い国へ引き渡した場合において、当該改修工事対象施設を撤去する必要がある場合は、増築部分の撤去費用については国が認めた増築割合等に基づき、事業者が負担するものとする。

第2 改修・設置業務に係る要求水準**1. 共通事項****(1) 基本方針**

本事業は事業者が国から都市公園法第5条に基づく設置管理許可を受けた上で、PFIの主契約となる事業と附帯収益事業を一体的に実施することを踏まえ、本公園及び本事業の背景・目的、国の事業方針の実現を目指し、施設の改修及び設置を行うこと。

- 事業者は、提案書類に基づき、事業目標及び目標値を含む事業計画書を策定し、施設の改修及び設置を計画的に実施する。
- 様々な施設で構成されるプレジャーガーデンエリアについて、事業区域における施設全体の整備コンセプトを定め、施設のデザインや景観等の統一、修景、緑陰の造成等による利便性・快適性・景観等に配慮する。

(2) 事業者が設置可能な施設

- 事業者は、都市公園法第2条第2項及び都市公園法施行令第5条に定められた公園施設を設置することができる。
- 宿泊施設及び公園利用上何ら関係のない商業施設等を設置することはできない。

(3) 既存の国有財産の使用に関する取扱い

- 事業者は以下の国有財産を国から借り受け、使用するものとする。
- 各施設の継続使用に関する条件の概要は、「第1 4. (5) 2) 既存の国有財産の使用に関する取扱い」に、その詳細は個別施設の要求水準に示す。

| 分類 | 設置管理協議名称/《その他の名称》 |
|---------------------|--|
| 飲食・物販施設 | レストラン/《ガーデンレストラン》 |
| | プレジャーガーデンエリア内軽飲食店・売店/《そよかぜキッチン》 |
| | 売店/《ショップサンサン》 |
| | 売店「森のふわふわクレープ屋さん」 |
| 運動施設 | パターゴルフ場 |
| | ファミリーパークゴルフ |
| 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等 | 《太陽の広場便所》 |
| | 《プレジャーガーデン便所(空中ドライブ内側トイレ)》 |
| | 《プレジャーガーデン便所(そよかぜキッチン横トイレ)》 |
| | 《休憩避難施設(カード迷宮「ぐるり森大冒険」南側)》 |
| 園内遊覧施設 | 《パノラマカー「シーサイドトレイン」の駅舎(中央ゲート前及び南口ゲート前の2箇所)》 |

- 事業者は以下の国有財産について、国から借り受け、使用すること又は撤去することを自らの判断により選択することができる。ただし撤去する場合は、国による承認を経て、事業者が撤去に係る費用を負担する。

| 分類 | 設置管理協議名称/《その他の名称》 |
|---------------------|----------------------------------|
| 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等 | 《固定式のベンチ、ゴミ箱等》 |
| 園内遊覧施設 | 《パノラマカー「シーサイドトレイン」の停留所、標識柱、ベンチ等》 |
| 高度な遊戯施設 | 《「ちびっこカートレース」のコース・外周柵等》 |
| | 《「バッテリーカー」の舗装等》 |
| | 《「マーメイドパラダイス」の周辺デッキ、外周柵等》 |
| | 《「林間ドライブくん」のコース、駅舎等》 |

(4) 全体施設計画の策定

プレジャーガーデンエリアの事業方針に沿った全体施設計画の策定を行う。

1) 基本方針

- 事業者は本事業の事業方針や要求水準、提案書類に基づく事業計画書を踏まえ、全体施設計画書を作成・提出すること。
- 全体施設計画の作成に際しては、次の項目について検討を行うと共に、プレジャーガーデンエリア全域に対応した全体施設計画平面図と全体施設計画説明書等の図書及び電子データを作成した上で、国の確認を得ること。
 - a. 施設全体の配置の検討
 - b. 導入施設・既存施設再整備の検討
 - c. アクセス・利用動線の検討
 - d. 管理エリア、及び管理者・管理車両動線の検討
 - e. 既存木・既存樹林の保全検討、及び新規の樹木・花卉植栽計画の検討

《提出図書一覧》

| 提出図書 | | 仕様・規格、提出部数等 |
|------|------------|--------------------------|
| イ | 全体施設計画平面図 | A1 サイズ(カラー)×2 枚 |
| ロ | 全体鳥瞰パース | 1 シーン ※1/A3 サイズ(カラー)×2 枚 |
| ハ | 施設の全体配置計画図 | A3 サイズ(カラー)×2 部 |
| ニ | 緑の全体配置計画図 | 〃 |
| ホ | 全体施設計画説明書 | A4/A3 サイズ×2 部 |

2) 要求水準

ア 緑豊かな環境の形成

- 緑豊かな環境の形成を目指し、緑陰及び樹景の保全、造成に配慮した整備を行うこと。

イ 景観・周辺環境への配慮

- 公園全体・遠景等の周辺環境と調和した景観形成に努めること。利用者が周辺環境を見渡せるように整備すること。

(5) 改修・設置業務実施中の配慮事項

- 事業者は自ら景観コンセプトを定め、修景施設を含めた施設の改修・設置に際して、外観・色彩・空間確保等に配慮し、統一感のあるデザインの形成に努めること。

ウ 使いやすい施設計画への配慮

- 利用者のニーズを捉えて、ベンチ等休憩施設及びゴミ箱等を適切に配置すること。
- バリアフリーやユニバーサルデザインの視点に十分に配慮し、高齢者、障害者等の移動等の円滑化のため「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン」に基づいた整備を行うこと。
- 公園全体の案内・サインに関するガイドライン（別紙17を参照。）に従って、案内・サインを設置すること。

エ 安全性の確保

- 全ての利用者が安全に利用できるよう、十分な安全性が確保されていること。
- 建築基準法等、関連する法令や基準書等の最新動向に留意し、遵守すること。

オ インバウンド（訪日観光）への配慮

- 訪日観光の地域の拠点施設として受入環境（ハード・ソフト）の整備・体制に配慮すること。

(5) 改修・設置業務実施中の配慮事項

- 供用中の公園の中に位置していることに配慮し、周辺施設や利用者等への影響を最小限にとどめ、振動、騒音等に配慮すること。
- 園路機能を確保すること。
- 利用者等の安全確保に万全を期すこと。
- 工事車両等の進入に関しては、進入場所、進入時間を国及び管理センター等と十分に調整の上決定すること。また、利用者等の安全確保のための対策については、事業者の責任において実施すること。
- 進入路については適切な養生を行うこと。
- 周辺の施設に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損した場合の補修及び補償は、事業者の責任において実施すること。
- 公園全体の運営に支障がないよう、十分な対応を行うこと。

(6) 個別施設の計画書の提出

- 個別施設の改修・設置計画に際しては、次の項目について検討を行うと共に、各施設の改修・設置計画書等を作成した上で、国へ提出し承諾を受けること。
- 提出図書については、個別施設毎にとりまとめを行うこと。
 - a. 施設基本方針（建築施設、屋外施設等）の検討
 - b. 設備基本方針（上下水道、電力、通信等）の検討
 - c. ユニバーサルデザインの検討
 - d. 概算工事費の算定

| 個別施設 | 項目 | | 仕様・規格等 |
|---------------------|----|---------|--------------------|
| ◆ 飲食・物販施設 ◆ 運動施設 | イ | 施設計画平面図 | A4/A3 サイズ×個別施設毎に2部 |

| | | | |
|-------------------------|---|--------------------------|-----------------|
| ◆園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等 | ロ | 設備計画平面図 | 〃 |
| | ハ | ユニバーサルデザイン計画図 | 〃 |
| | ニ | 改修・設置計画書 (概算工事費算定表含む) | A3 サイズ(カラー)×2 部 |
| ◆高度な遊戯施設 (事業者の提案施設毎) | | 改修・設置計画書 (概算工事費算定表含む) | A3 サイズ(カラー)×2 部 |

- 成果品の提出
 - a. Microsoft 社 Windows7SP1 上で表示可能なものとする。
 - b. 使用するアプリケーションソフトについては、以下のとおりとする。
 - ・文章；Microsoft 社 Word（ファイル形式は Word2010 以下）
 - ・計算表；表計算ソフト Microsoft 社 Excel（ファイル形式は Excel2010 以下）
 - ・画像；BMP 形式又は JPEG 形式
 - c. b.による成果物に加え、「PDF ファイル形式」による成果物を作成すること。
 - d. 以上の成果物の格納媒体は DVD-R 等とする。
 - e. 文字ポイント等、統一的な事項に関しては国の指示に従うこと。

2. 個別施設の要求水準**(1) 飲食・物販施設**

- 事業者は、以下の国有財産を国から借り受け、使用すること。また事業者は、事業区域内において飲食・物販施設を新設することができる。

| 設置管理協議名称 《その他の名称》 | 建物面積 | 設置年月及び構造種別 | 備考 |
|--|--------------------|------------------|------------|
| レストラン 《ガーデンレストラン》 | 634 m ² | H7.3 (鉄筋コンクリート造) | 一部増築:H17.3 |
| プレジャーガーデンエリア内 軽飲食店・売店 《そよかぜキッチン》 | 133 m ² | H5.3 (木造) | |
| 売店 《ショップサンサン》 | 187 m ² | H12.4 (木造) | |
| 売店「森のクレープ屋さん」 | 57 m ² | H20.9 (軽量鉄骨造) | |

1) 基本方針

- 既存施設の改修及び飲食・物販施設の新設により、近年の入園者数の増加に対応したサービスの拡充等、本公園及び事業区域の魅力を向上させることを目指すものとする。
- 国有財産の老朽化に際して、建物を良好な状態に保つために必要な修繕を事業者自らの判断及び費用負担により行うものとする。
- 飲食・物販サービスの提供は本公園において不可欠な機能であることから、改修・設置期間においても一定水準以上のサービスを維持するものとする。

2) 要求水準

- 要求水準及び事業計画等を踏まえ、修繕及び改修計画を策定すること。
- 国有財産のうち、ガーデンレストラン、そよかぜキッチン、ショップサンサンについては、建物の良好な状態を保つために必要な改修を事業者自らの判断及び費用の負担により行うこと。
 - 国有財産の修繕については、国が実施した建物詳細調査(別紙9)を参考に、施設の劣化及び修繕の範囲・内容を事業者の判断で行うこと。
 - 事業期間中の施設の性能維持は、事業者の責任と負担であることに留意し、予防保全に努めて施設を良好な状態に保つように計画・実施すること。
 - 改修工事は平成31年4月1日から平成33年3月31日の2年間の間に行うこととし、平成33年4月1日までに施設の供用を開始すること。ただし、事前に国の承諾を得た場合は改修工事の期間及び供用開始日を変更することが可能である。
- ガーデンレストランの改修・設置期間の間は、テイクアウトメニューの提供等により、飲食の機会を配慮すること。
 - 営業日は、本公園の開園日とすること。
 - 営業時間は、開園時間～閉園1時間前までを含む時間とすること。
- 事業者が設置した飲食・物販施設によって、飲食・物販サービスを拡充することができることを国が認めた場合は、既存施設を休養施設等に機能転換することができる。

(2) 運動施設

- 事業者は、全体施設計画に沿って、自ら運動施設を設置することができる。
- 事業者は、以下の国有財産を国から借り受け、使用すること。

| 設置管理協議名称 《その他の名称》 | 建物面積 | 設置年月及び構造種別 | 備考 |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| ファミリーパークゴルフ 《ファミリーパークゴルフ管理棟》 | 30 m ² | H6.4.19(軽量鉄骨プレハブ造) | 移設:H12.4.1 |
| パターゴルフ場 《パターゴルフガーデン管理室》 | 37 m ² | H7.3 (鉄筋コンクリート造) | レストラン《ガーデンレストラン》と一体の建物 |

1) 基本方針**ア ファミリーパークゴルフ**

- 現在の芝生を利用した運動施設の維持を基本とする。
- 芝生の活用による運動施設としての機能転換を提案することができる。その場合は、提案に応じて施設を改修することができる。
- 機能転換を行った場合においても、事業区域及び土地・施設使用料の変更は行わない。

イ パターゴルフガーデン

- 本公園の魅力を向上させるために、隣接するガーデンレストランの拡充等に伴う一部の改変・機能転換の提案を可能とする。

2) 要求水準**ア ファミリーパークゴルフ**

- 現在の運動施設を維持する場合及び機能転換する場合の何れにおいても、下記事項を遵守すること。
 - 現在と同水準の芝生として維持すること。
 - 本施設の敷地内の既存木は、樹木が生育しにくい環境特性に配慮し、極力伐採しないこと。止むを得ず伐採する場合は、移植あるいは既存木と同種で比較的成長した苗木を植栽すること。
 - 既存管理棟を除き、本施設の敷地内に建物を設置してはならない。ただし繁忙期及び行催事開催時等に際し、仮設建物により飲食・物販サービス等を提供することができる。

イ パターゴルフガーデン

- 本施設の敷地内の既存木は、樹木が育成しにくい環境特性に配慮し、極力伐採しないこと。止むを得ず伐採する場合は、移植あるいは既存木と同種で比較的成長した苗木を植栽すること。
- 隣接する草原エリアの眺望や広がり一体感等に配慮すること。

(3) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等

- 園地の舗装は、既存のインターロッキングブロック舗装を継続使用することを想定しているが、透水性・安全性・美観性を向上させる舗装を事業者自らの負担により実施することができる。
- 事業者は、全体施設計画に沿って、下記の施設を設置することができる。
 - 修景施設
 - 休憩所、ベンチその他の休養施設
 - 便所、その他の便益施設
 - 門、柵、管理事務所その他の管理施設
- 事業者は、以下の国有財産を適切に管理すること。

| 設置管理協議名称 《その他の名称》 | 建物面積 | 設置年月及び構造種別 | 備考 |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| 《太陽の広場便所》 | 107 m ² | H5.3 (木造) | 増築: H25.3 |
| 《プレジャーガーデン便所(空中ドライブ内側トイレ)》 | 124 m ² | H17.3 (鉄筋コンクリート造) | |
| 《プレジャーガーデン便所(そよかぜキッチン横トイレ)》 | 193 m ² | H3.10 (木造) | |
| 《休憩避難施設(カード迷宮「ぐるり森大冒険」南側)》 | 150 m ² | H27.3 (鉄骨造) | |

1) 基本方針

- デザインの統一や利便性の向上、維持管理削減の工夫等民間の創意工夫の発揮の観点から、事業者が他の公園施設と一体的に園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等の設置・改修を行う。

2) 要求水準**ア 園地の舗装**

- 事業者は、事業区域内の舗装について自らの提案及び費用負担により改修を提案することができる。
- 改修を行う場合は、原則として平成31年4月1日から平成33年3月31日の2年間に行うこと。
- 舗装の改修に際しては、透水性・安全性・美観性に配慮すること。

イ トイレ

- 事業者は、事業区域内のトイレに対して、建物の良好な状態を保つために必要な改修を事業者自らの判断により行うこと。
 - 改修は事業者の費用負担により行うこと。
 - 国が実施した建物詳細調査(別紙9を参照。)を参考に、施設の劣化に伴う修繕を自らの判断で行うこと。なお、修繕にあたっては、事業期間中の性能維持は、事業者の責任と負担であることに留意し、予防保全に努めて施設を良好な状態に保つように計画・実施すること。

- ▶ 改修工事は平成31年4月1日から平成33年3月31日の2年間に行うこととし、平成33年4月1日までに施設の供用を開始すること。ただし、事前に国の承諾を得た場合は改修工事の期間を変更することが可能である。
- 改修工事に伴いトイレを閉鎖する場合は、仮設トイレ等を設置し、利用者の利便性を確保すること。
 - ▶ 仮設トイレ等は、公園利用者の動線確保及び周辺の景観に配慮して設置すること。
- 閉鎖するトイレと同数以上の便器数の仮設トイレ等を設置することを基本とするが、繁忙期及び行催事開催時等は増設し、閑散期においては利用者の利便性を確保できる便器数の仮設トイレ等を設置することとする。

ウ 休憩施設・サイン・植栽等

- 既存の景観木（別紙16を参照。）は、樹木が育成しにくい環境特性に配慮し、極力伐採しないこと。止むを得ず伐採する場合は、移植あるいは既存木と同種で比較的成長した苗木を植栽すること。
- 利用者のニーズに対応し、ベンチ、ゴミ箱等を適切に配置すること。
- 事業者の営業活動に起因するゴミを適切に処理できるように、飲食・物販施設の周辺等に十分な容量のゴミ箱を設置し、ゴミの回収を実施すること。
- 国が所有するベンチ・ゴミ箱等（別紙10を参照。）は、事業者の要望により使用することができる。
- 国が所有する固定式のベンチ・ゴミ箱等（別紙10を参照。）は、事業者の負担により撤去することができる。ただし、事業者が新たにベンチ・ゴミ箱等を配置することにより同等の設置数及び機能を確保すること。
- 喫煙所は、主要園路や動線から離れた場所とするなど、非喫煙者・喫煙者の双方に配慮して設置すること。
- プレジャーガーデン便所（空中ドライブ内側トイレ）の授乳室は、継続使用すること。その他の授乳室は、現状と同等のサービス水準を維持することとする。なお現事業者等から授乳室を譲り受け、所有のうえ設置することもできる。
- 公園全体の案内・サインに関するガイドライン（別紙17を参照。）に従って、適切な外国語対応等を行うこと。

(4) 園内遊覧施設

- 事業者は、車両、停留所等の園内遊覧施設を所有のうえ設置すること。
- 事業者は、以下の国有財産を国から借り受け、使用すること。

| 設置管理協議名称 《その他の名称》 | 備考 |
|--------------------------------|---------------------|
| 《パノラマカー「シーサイドトレイン」の駅舎(中央ゲート前)》 | 売店《ショップサンサン》と一体的な建物 |
| 《パノラマカー「シーサイドトレイン」の駅舎(南口ゲート前)》 | |

1) 基本方針

- 園内遊覧施設は、プレジャーガーデンエリアのみならず本公園全体の移動手段を公園利用者に提供する。
- 季節や曜日による利用者の変動を踏まえて、第4 2. (4)の運行条件等や事業計画等を踏まえて最適な設備構成を維持する。

2) 要求水準

- 要求水準とともに事業計画等に基づく運行計画やサービス目標を満足するよう、平成31年3月31日までに運行体制の引継ぎ及び車両の準備等を円滑かつ確実にを行い、平成31年4月1日から確実に供用開始すること。
- 全ての停留所に標識柱を設置すること。
- 利用者のニーズに応じて、停留所にベンチを設置すること。
- 国と協議の上、公園利用者の飛び出し注意を喚起する看板を設置するなど、安全対策を実施すること。
- 事業者は、国の所有する標識柱及びベンチ等（別紙10を参照。）を使用することができる。
- 車両の整備・保管場所・運転手休憩所の設置場所を事業区域外に要望する場合は、国と事前に協議を行ったうえで、範囲を確定させ占用許可を得ること。その際、事業者は、利用平面図と運用計画書を作成した上で、国に提出し承諾を受けること。
- 車両の整備・保管場所・運転手休憩所の設置については、公園利用者の利用を妨げないことや景観に調和するよう配慮すること。
- バリアフリー対応として、車いすの乗車が可能な車両を用意すること。

(5) 眺望施設

- 事業者は、眺望施設を所有のうえ設置すること。

1) 基本方針

- 公園全体・遠景・太平洋を一望に見渡すことができる眺望施設を設置すること。
- 機構及び現事業者等の所有する観覧車を譲り受け、所有のうえ設置することもできる。

2) 要求水準

- 本施設を新設する場合は、平成32年4月1日までに供用開始することが望ましい。
- 機構及び現事業者等の所有する観覧車を譲り受け、所有のうえ設置する場合は、可能な限り速やかに供用開始すること。
- 公園全体・遠景・太平洋が見渡せるよう、現状と同程度の眺望を提供すること。
- 年齢制限及び身長制限等の利用制限を設定してはならない。
- 車椅子対応を行うなど、高齢者や障害者等へ配慮した対策を講じること。
- 一度に200名以上が利用できる収容力を有すること。

ア 基準・告示等の遵守

- 別紙1に示す基準・告示等を遵守すること。

イ 基準書・マニュアル等の準拠

- 別紙1に示す基準書・マニュアル等を準拠すること。

(6) 高度な遊戯施設

- 事業者は、事業計画書及び全体施設計画に沿って、自ら遊戯施設の選定及び設置を行うこと。

1) 基本方針

- 本公園の来園目的の柱の一つとなり、広域の集客力を事業期間を通じて維持するよう、計画的に施設の改修や更新を行うこと。
- 本公園の自然環境との調和を図ること、幅広い世代が共に安心して楽しめること、年間を通じた公園利用に配慮するなど、事業方針に配慮して施設を選定すること。

2) 要求水準

ア 遊戯施設の選定

- 事業方針を踏まえ、ターゲット層を明確にした上で、集客目標を設定し、事業計画書を策定すること。
- 冬季・雨季をはじめとする閑散期は、利用客数のボトムアップを目指し、別途集客目標を設定すること。
- 集客目標を達成するために、ハード面及びソフト面を含む投資計画を作成すること。
- 以下の条件に該当する遊戯施設を3種類以上設置すること。
 - ▶ 直接、硬貨・メダル・カード等を投入せずに、フリーパスの購入もしくは料金を支払うことにより利用する遊戯施設。
 - ▶ コースター、観覧車、メリーゴーランド、バイキング、フライングカーペット、モノレール、オクトパス、飛行塔、ミニSL、ゴーカート等の遊園地を代表する遊戯施設。
- 周辺景観との調和に配慮すること。
 - ▶ 廃墟や刑事施設等を模した施設等、周辺景観と著しく不調和な施設は設置できない。
- 現在の制限区分の構成割合を参考にし、子どもから高齢者まで幅広い世代が楽しめるように配慮した施設構成とすること。

【現在の制限区分の構成割合】

| 制限区分 | | 構成割合 |
|------|---|------|
| A | 年齢制限と身長制限が共に掛からないもの (※付き添い有りで、利用可能となる場合も含む) | 5割程度 |
| B | 年齢制限のみ掛かるもの (※付き添い有りで、一定年齢以上が利用可能となる場合も含む) | 3割程度 |
| C | 年齢制限と身長制限が共に掛かるもの (※付き添い有りで、一定年齢以上が利用可能となる場合も含む) | 2割程度 |

イ 基準・告示等の遵守

- 別紙1に示す基準・告示等を遵守すること。

ウ 基準書・マニュアル等の準拠

- 別紙1に示す基準書・マニュアル等を準拠すること。

エ その他施設整備に関する事項

- 外国人利用者に対して適切なサイン表示を行うこと。
- 利用制限を設ける遊戯施設については、注意喚起のサインを表示すること。
- 事業者は、遊戯施設の導入実績及びインシデント情報及び非常時の対処方法等について、国に対して必要な資料の提供を行うこと。
- 事業者は自らの判断により、以下の国有財産を使用又は撤去することができる。ただし撤去する場合は、事業者が撤去費用を負担すること。

| 分類 | 設置管理協議名称 《その他の名称》 |
|---------|---------------------------|
| 高度な遊戯施設 | 《「ちびっこカートレース」のコース・外周柵等》 |
| | 《「バッテリーカー」の舗装等》 |
| | 《「マーメイドパラダイス」の周辺デッキ、外周柵等》 |
| | 《「林間ドライブくん」のコース、駅舎等》 |

3. 実施体制及び手順

(1) 設計業務

- 事業者は、施設の改修及び設置に関する設計業務を行う。
- 事業者は、国土交通省が定める技術基準（基準・要領・資料）を活用し、災害に対する安全の確保、利用者の利便性向上、環境への配慮等についての的確に対応すること。
- 事業者は、設計並びに必要な一切の調査、協議・申請（建築確認申請等）及び手続き業務を行う。
- 申請及び手続き等で関係官庁等に提出した書類の写しを製本し、着工前に国に2部提出すること。申請及び手続き等において関係官庁等との調整結果の報告についても適宜行うこと。
- インフラ施設（雨水排水、汚水排水、給水、電気）の設計に際しては、事業者は別紙11を参考に、幹線については国管理、枝線については事業者管理による区分を基本とするが、国と事業者双方合意の元で管理区分及び管理に係る責任区分について確認し、確定すること。既存のインフラ施設について不明箇所がある場合は、事業者は国と現場立会を行い図面を作成したうえで、管理区分及び管理に係る責任区分を確認するものとする。
- 本施設の設計・建設のために必要な敷地調査を行うと共に、必要に応じて地盤調査を実施すること。事業者は実施した調査について、以下の成果品を国に提出する。提出時期については、実施する調査内容に応じて国と協議する。
 - ①原図各1部
 - ②電子媒体各1部
 - ③要求性能確認計画書の作成1部
- 設計図の作成
 - ①図面の作成
 - ・「建築CAD図面作成要領（案）」「CAD製図基準（案）」を基本とする。ただし、国が許可した施設についてのみ、国と提出様式の協議・調整を別途実施可能とする。
 - ②設計に係る資料の提出
 - ・図面その他の設計に係る資料は、「建築設計業務等電子納品要領（案）」、「土木設計業務等の電子納品要領（案）」により国に提出することを基本とする。ただし、国が許可した施設についてのみ、国と提出様式の協議・調整を別途実施可能とする。
 - ③設計図の提出
 - ・提出物は、陽画焼付製本A3版×3部、電子媒体（CD-R等）×1部とする。
- 事業者は、設計着手前に設計及び施工予定工程表を作成し、国に提出する。
- 事業者は、設計着手日から設計完了日に至るまで設計業務を管理するとともに、要求水準を達成していることを確認しなければならない。
- 事業者は、設計完了前に、平面・立面・設備・色彩の各計画について、国と協議する。この場合協議に要する日数は40日以内とする。ただし国は、事業者に企画・設計の検討内容について、いつでも確認することができる。
- 事業者は、平面・立面・設備・色彩の各計画についての協議終了後、設計を完了したと判断したときに、設計書を添えて国に完了報告書を提出すること。

(2) 建設業務

- 事業者は、工事の着手前に工事監理者を選定し、建築士法に定める立場で業務を実施するものとする。
- 事業者は、現場代理人を設置するものとする。
- 事業者は、建設業法に規定する主任技術者又は監理技術者を専任させるものとする。
- 事業者は、自ら企画・設計した施設の改修及び設置内容に基づき、建設業務を行う。
- 建設業務の開始日は、事業者の提案による。ただし、国が作成・提供する整備スケジュールを踏まえ設定を行うこと。
- 事業者が不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を含め国と事業者が協議して決定する。なお延長に関する国と事業者の協議が整わない場合には、国が合理的な期間を定めるものとする。
- 事業者は、事業計画書に定める期間内に施設等の建設を行う。また国土交通省が定める技術基準（基準・要領・資料）を活用し、災害に対する安全の確保、利用者の利便性向上、環境への配慮等についての確に対応すること。
- 事業者は、工事着手前に施工計画書、及び建設に関する図面・図書を国へ提出し、承認を得ること。
- 事業者は、国に対し工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また国は工事現場での施工状況の確認を適宜行うことができる。
- 事業者は、定期的に国から工事施工、工事監理の状況の確認を受けること。
- 建設に必要な協議・申請及び手続き、工事の周知・近隣対応を行う。
- 工事中の安全対策等は事業者において十分行いつつ、公園全体の利用者の利用に支障をきたさぬよう、当該対象施設の建設業務を行うこと。
- 基礎の掘削等による地中内工事を行う際は、必要に応じて不発弾等の危険物探査を事前に実施すること。
- 完成図の作成

①図面の作成

- ・完成図は建設工事完成時における工事目的物たる建築物及び土木構造物の状態を明瞭かつ正確に表現したものとし、「建築 CAD 図面作成要領（案）」「CAD 製図基準（案）」を基本とする。ただし、国が許可した施設についてのみ、国と提出様式の協議・調整を別途実施可能とする。ただし、国が許可した施設についてのみ、別途国と提出様式の協議調整を別途実施可能とする。

②設計に係る資料の提出

- ・図面その他の設計に係る資料は、「営繕工事電子納品要領（案）」、「工事完成図書の電子納品要領（案）」により国に提出することを基本とする。ただし、国が許可した施設についてのみ、国と提出様式の協議・調整を別途実施可能とする。

③設計図の提出

- ・提出物は、陽画焼付製本 A3 版×3 部、電子媒体（CD-R 等）×1 部とする。

④工事中及び完成写真の提出

- ・工事中及び完成写真は、それぞれ各施設 10 カット、カラー写真キャビネ版程度 1 部及び画像データ 1 部を提出する。なお、工事中及び完成写真の撮影者との契約にあたっては、次の事項条件とする。

- 工事中及び完成写真は、国が行う事務並びに国が認めた公的機関の広報に、無償で使用することができる。この場合において、著作権名を表示しないことができる。
 - 次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ国の承諾を得た場合は、この限りでない。
 - ◇ 工事中及び完成写真を公表する。
 - ◇ 工事中及び完成写真を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡する。
- 事業者は、工事日報等を整備し、工事完成時には関東地方整備局土木工事共通仕様書（国土交通省関東地方整備局）及び公共建築工事標準仕様書（国土交通省）（以下、「工事共通仕様書等」という。）に基づく完成図書を準備して、現場で国の確認を受けること。
 - 施設や設備等の建設工事の際に誤って国管理施設を破損・損失させた場合、事業者は一切の責任を負うものとし、事業者の責任において速やかに現状復旧を行うこと。

(3) 工事監理業務

- 事業者は、施設の改修及び設置において工事監理業務を行う。
- 事業者は、国土交通省が定める技術基準（基準・要領・資料）を活用し、災害に対する安全の確保、利用者の利便性向上、環境への配慮等についての的確に対応すること。
- 事業者は、建築基準法及び建築士法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。
- 工事中の安全対策等は事業者において十分行いつつ、公園全体の利用者の利用に支障をきたさぬよう、当該対象施設の工事監理業務を行うこと。
- 建築完了検査等、必要な手続き業務等を事業スケジュールに支障がないよう実施すること。
- 工事完了後、工事監理者は国に業務完了届を提出して国の履行確認を受けること。また、工事完了後、各種設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。なお、部分竣工となる場合には、供用部分を対象に検査を受けるものとする。
- 事業者は、工事共通仕様書等に基づく完成図書を国に提出し、国の承認を受けること。
- 事業者は、国が作成する都市公園台帳様式に基づき、必要なデータを提供すること。

(4) 解体撤去業務

- 事業者は、必要に応じ施設の改修及び設置に伴う既存施設の解体撤去を行うこと。
- 事業者は、事業計画書に定める期間内に施設等の解体撤去を行う。また国土交通省が定める技術基準（基準・要領・資料）を活用し、災害に対する安全の確保、利用者の利便性向上、環境への配慮等についての的確に対応すること。
- 工事中の安全対策等は事業者において十分行いつつ、公園全体の利用者の利用に支障をきたさぬよう、当該対象施設の解体撤去及び改修を行うこと。

第3 維持管理業務

1. 共通事項

(1) 基本方針

本事業は、国から都市公園法第5条に基づく設置管理許可を受けた上で、PFIの主契約となる事業と附帯収益事業を一体的に実施することを踏まえ、第2 改修及び設置に係る要求水準に示された施設の要求水準を維持し、耐久性を確保するとともに、安全性及び環境衛生上良好な状態を維持することにより、利用者の利便性、快適性の維持に努め、施設を適切に管理することを目的とし、以下の基本的な目標を十分理解し、維持管理業務を行うこととする。

- 維持管理について、管理水準の目標を策定し、その一元的管理方針の下で、利用者に対するサービス水準を維持向上するため、多岐にわたる業務について総合的な調整のもと相互連携を保ちつつ、適切な進捗管理を行うとともに、国及び管理センター等と連携・調整し、臨機の処置、その他本業務が円滑に行われるための諸業務を行う。
- 事業者の創意と工夫により質の高い公園サービスを独立採算で提供する一方、別途責任分担を規定している事項を除き、公園施設の安全管理、衛生管理等管理上の一切の責任を事業者が負う。
- プレジャーガーデンエリアの業務全般について、利用者に対するサービス向上を目指し、多岐にわたる各業務を円滑かつ効率的に実施するため、総合的な観点から維持管理全般の目標を定めるとともに計画策定を行う。
- 業務全般の監理にあたっては、適宜、維持管理業務及び運營業務の総合的な連携調整をはじめ、実施方法の決定、及び各業務の適切な進捗状況等、総合的な視点からプレジャーガーデンエリアの維持管理全般のマネジメントを行う。
- 建物、園路広場、遊戯施設、各種設備等について、所要の目的が果たされるよう、関係法令等に基づく保守点検（日常・定期・法定）、環境衛生管理を行い、常に安全で良好な状態にあるよう各施設の維持に努めること。また、給水施設や電気設備の使用量を計測し記録を確実にを行う。
- 施設の経年劣化を最小限に抑え、施設の性能を維持することを目的とした施設の保守・点検、修繕及び植栽管理を行うこと。なお、特段の定めがない限り、原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要なすべての修繕を含む。
- 施設の衛生的かつ快適な環境を保持するための日常・定期清掃、廃棄物処理、除草及び害虫防除を行うこと。
- 塵芥が散乱した場合は、速やかに清掃を行い、利用に支障が生じないよう適切な措置をとる。なお、塵芥は種類毎に定められた処理方法に従って、適切に処理する。
- 環境負荷低減と利用者の快適性確保のバランスに留意した、空調・照明の設定を行うこと。
- 常に利用者の安全に配慮するとともに、事業者の責任において常に施設を含む周囲の観察を行い、本業務について善良なる管理者の注意をもって実施する義務を負う。
- 事業者は、国が行う安全管理行為（例：緊急安全点検、防災訓練、安全パトロール、消防訓練等）への参加・協力・実施等、国の求めに応じて、積極的に協力すること。
- 苦情対応については、苦情処理の記録とともに、再発防止策を含めた対応について国に報告し、必要に応じて国と協議する。
- 現状の施設・設備・備品類以外で、維持管理において必要となるものは事業者が調達する。

1) 平常時における維持管理の基本的な考え方

平常時における維持管理業務の遂行にあたっての留意事項は、以下のとおりとする。

- 維持管理は、事後保全ではなく予防保全を基本とすること。
- 作業環境を良好に保ち、利用者の安全を確保するとともに健康被害の防止に努めること。
- 建築物（付帯設備を含む）が有する性能を保つこと。
- 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。
- ライフサイクルコストの削減に努めること。
- 環境負荷の低減及び環境汚染等の発生防止に努めること。
- 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め迅速な回復に努めること。
- クレーム、要望、情報提供等に対して、必要な現場調査、初期対応、処置を迅速に行うこと。

2) 非常時における維持管理の基本的な考え方

非常時における対応の留意事項は、以下のとおりとする。

- 災害等の発生が予測される場合、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。
- 災害が発生した場合、事業者は安全を確認した上で直ちに施設の点検を行い、被害状況を速やかに国に報告すること。
- 被災した場合には、被害の拡大防止及びその復旧に努めること。

(2) 修繕業務の範囲と内容

- 建物、園路広場、遊戯施設、各種設備等について、所要の性能や目的が果たされ、かつ常に安全で良好な状態に保つよう、業務計画書に定めた長期修繕計画に基づくとともに、日常管理や定期点検において破損箇所等の確認を行い、利用の目的に応じて補修又は補充を適切に行うこと。
- 当初の長期修繕計画に対して、点検等の状況を勘案した年度修繕実施計画を毎事業年度の開始前までに作成し、国に確認を行うこと。国は、要求水準や安全性、その他公園利用への影響等を踏まえ、事業者に対して合理的な理由をもって計画の変更等を求めることができる。
- 事業者の業務範囲に含まれる修繕は、別途特段の定めがない限り全て事業者が費用を負担する。
- 軽微な補修や消耗品の交換以外の工事となる修繕の場合は、第2 改修・設置業務に係る要求水準の規定を準用するものとし、詳細については国と協議するものとする。
- 施設や設備等の修繕工事の際に誤って国管理施設を破損・損失させた場合、事業者は一切の責任を負うものとし、事業者の責任において速やかに現状復旧を行うこと。

(3) 業務報告

個別の要求水準及び事業契約書別紙4に関連し、業務に関する記録・保管及び報告を行うこと。

- 業務報告書の作成
- 業務日誌
- 設備の運転日誌、点検記録、事故記録の作成保管
- 環境衛生管理（水質管理等）・清掃の点検記録、管理台帳の作成
- 打合せ議事録
- 苦情等対応結果
- その他維持管理及びモニタリング上必要な資料

(4) 図面・記録等の保管更新

- 事業者は、国から貸与された図面、記録等を事業期間中、汚損、紛失のないよう保管更新し、事業期間終了後返却する。また国から要請があった場合は、いつでも閲覧に応じること。
- 施設の鍵の保管及び記録を作成すること。

2. 個別施設の要求水準**(1) 飲食・物販施設****1) 業務の範囲**

- 管理区域は、別紙3に示す。

2) 要求水準

- 建築物・建築設備の維持管理について
 - 建築物・建築設備が正常な状態にあるかどうか現場を巡回して観察し、異常を確認したときは正常化に向けた措置を行うこと。
 - 建築物・建築設備等が正常な状態にあるかどうかについて、目視、設備の運転、停止、測定等により建築物・建築設備の状態を定期的に確認し、良否を判定のうえ、建築物・建築設備等の状態点検表に記録するとともに、建築物の各部位や各設備を常に最良な状態に保つものとする。こと。
 - ◇ 定期点検・手入れ・部品取替
 - ◇ 法定点検・調査・検査
 - ◇ シーズンイン・シーズンアウト調整
 - クレーム・要望・情報提供等に対し迅速な判断により対処すること。
 - クレーム等発生には現場調査・初期対応・処置を行うこと。
- 安全衛生管理について
 - 事業者は、安全管理及び安全確保の一切の責務を負うものであり、安全衛生計画を作成の上、実施方法を定めること。
 - 事業者は、救急対応及び災害時・異常時等における体制・対応方法を定めること。
- 清掃について
 - 日常清掃

- ◇ 利用者に不快感を与えないよう清潔を保ち、必要に応じて薬品類を使用し洗浄するものとする。
- ◇ くもの巣、ガムのかす等がある場合は、速やかに取り除くものとする。
- ◇ 天井、照明器具等は、必要に応じ清掃するものとする。
- ◇ 清掃頻度は各施設最低1日1回以上とし、各施設の汚れ具合等により適宜清掃回数を設定するものとする。
- 定期清掃
 - ◇ 床面シートの清掃の他、窓、網戸等を対象とした室内清掃を行うこと。
 - ◇ 屋根及び雨樋に蓄積した落ち葉、枯れ葉を除去すること。
 - ◇ 外壁、軒下、扉、窓等の汚れを除去すること。

(2) 運動施設

1) 業務の範囲

- 管理区域は、別紙3に示す。

2) 要求水準

- 美しいフィールドの中で快適かつ円滑にプレーが行えるよう、管理棟、通路、フィールド、植栽地等の清掃、除草、徒長枝の剪定等を実施し、運動施設としての機能を維持すること。
- 芝生管理については、別紙15植栽管理の個別要求水準の内、5.芝生管理に係る一覧表に記載の管理水準を維持すること。

(3) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等

1) 業務の範囲

- 管理区域は、別紙3に示す。
- 管理区分と費用区分を下表及び別紙11に示す。

2) 要求水準

ア 園地

① 日常清掃

- a. 1日1回以上、拾い清掃による紙くず、空き缶等の除去や、掃き掃除による土ぼこり、落ち葉等の除去を行い、きれいな状態を保つ。
- b. 利用者が直接触れるベンチやテーブル等は、汚れやコケ、鳥の糞がないよう水拭き等の清掃を行い、同時にささくれ、がたつき等による危険箇所の確認を行う。
- c. くず籠や喫煙場所の吸い殻等の清掃を随時行う。
- d. 園路・広場、ベンチ等について、日常、適宜巡回点検し、腐敗・破損箇所の修繕を適切に行う。
- e. 園路、広場、排水枒、排水の土砂等を除去する。
- f. 外灯、時計や温度計、監視カメラ等の設備について、汚れがひどい場合には清掃を行う。
- g. 繁忙期及び行催事開催時等において塵芥の発生量の増加が見込まれる場合は、業務責任者の判断により当該箇所を清掃する。

- h. 清掃の実施頻度は、下表のとおりとする。ただし、各期間の想定日数は下表を目安とし、国と協議の上決定する。

| 期間 | 想定日数 | 実施頻度 |
|------|------|-------|
| 最繁忙期 | 10 | 毎日 |
| 繁忙期 | 50 | 1回/2日 |
| 通常期 | 196 | 1回/週 |
| 閑散期 | 58 | 1回/2週 |

- i. 舗装は、現状維持を最低水準とし、歩行者のつまづきの原因となる段差や不陸のない状態とすること。剥離、ひび割れ、カビの付着及び雑草の繁殖等により美観を損ねないように日常的に点検し、修繕すること。

②ゴミ回収

- 事業範囲内で発生する全てのゴミの収集・運搬・処理を行い、始業前にゴミ・汚れがない状態にすること。
 - a. ゴミは、ひたちなか市の分別区分に従って、リサイクルを念頭に置いて分別を行うこと。なお繁忙期及び行催事開催時等において、大量のゴミの発生が予想される場合は、臨時ゴミ箱を設置し、利用者に分別指導を行うなど、適切な措置を講じる。
 - b. 産業廃棄物処理業者と契約の上適切に処理すること。

イ トイレ

①日常清掃

- 日常清掃とは日々行う清掃をいう。
 - a. 利用者の利用に配慮して清掃を行うこと。
 - b. 衛生器具（便器、手洗い器等）、壁、天井、ブース、扉、窓、その他建具、鏡、照明器具等を適切な方法で清掃し、清潔に保つとともに、詰まり等はすぐに対応すること。
 - c. トイレトペーパー及び石鹼水が常時あるように補充すること。
 - d. 日常、適宜巡回点検し、破損箇所を発見した場合は、国に報告すること。また、冬季の凍結不良に注意し、配管・衛生器具の機能維持に努めること。
 - e. 汚物入れの清掃等を行うこと。
 - f. トイレ清掃は、1日1回以上実施することとし、繁忙期には清掃回数を増やすなど、常に清潔に保つこと。
 - g. 繁忙期及び行催事開催時等において塵芥の発生量の増加が見込まれる場合は、必要に応じて当該箇所を清掃すること。
 - h. 屋根及び雨樋に堆積した落ち葉、枯れ枝、藻等による汚れや夾雑物、及び建物周りに堆積した落ち葉、枯れ枝を除去すること。

②定期清掃

- 定期清掃とは床ポリッシャー又はワックス清掃、ガラス清掃等日常清掃以外のものをいう。

(3) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等

- a. 事業者は、屋根及び雨樋に堆積した落ち葉、枯れ枝、藻等による汚れ、夾雑物を除去すること。
- b. 事業者は、建物周りに堆積した落ち葉及び枯れ枝を除去する。
- c. 事業者は、衛生器具（便器、手洗い器等）、壁、軒下、天井、床、ブース、扉、窓、鏡、照明器具等の汚れを除去すること。
- d. 作業時間は業務責任者の判断による。

③大規模な行催事の開催等

- a. 繁忙期及び行催事開催時等において塵芥の発生量の増加が見込まれる場合は、必要に応じて当該箇所を清掃するものとする。
- b. 繁忙期及び行催事開催時等には、利用者の利便を確保するため、仮設トイレの増設を行うこと。

ウ 植栽**①基本事項**

- a. 事業者は、関係法令を遵守し、利用者への快適なサービスに努めるとともに、公共性に配慮し、国営公園の効用に資するよう適切に維持管理を行うこと。なお、次号に掲げる事項の他、要求水準書に記載のない事項に疑義が生じたときは、その都度、国と協議すること。
 - 植物について補植を要する事態が生じたとき。
 - 既存木の移植（又は伐採）を行う必要が生じたとき。
 - 利用者サービスに供するために新規植栽の必要が生じたとき。
 - 防虫剤等の薬剤の散布を行うとき。
- b. 事業者は事業区域内の植物を常に良好な状態とし、他の業務と相互連携を保ち、適切に進捗管理を行い、実施すること。
- c. 事業区域及び隣接する地域に生息・生育する貴重種に影響を与えないように十分に留意して実施すること。
- d. 植栽管理のための設備・物品は、事業者が準備した上で、事業者の注意義務で管理すること。

②安全管理等

- a. 常に利用者の安全確保並びに快適な利用を図るため、利用の迷惑とならないよう十分注意するとともに、事業者の責任において常に植栽の観察を行い、善良なる維持管理を行うこと。
- b. 高度な遊戯施設の安全確保において、事業区域に隣接する植栽の倒木防止や剪定、伐採等の安全対策は、原則として事業者の責任と費用負担によるものとするが、事前に国と協議を行うこと。
- c. 危険防止のため、枯損木や枯枝の早期発見と除去、及び、全ての作業実施時に作業エリアをバリケード等で囲い作業中であることを明示すること等、施工中は安全管理を徹底し、利用者の安全を十分確保すること。
- d. 施工中は、園内の施設工作物及び樹木等を破損しない様に注意すること。

③利用サービス

- a. 作業時間は、利用者の迷惑とならないように配慮し、決定する。なお、開園時間内に作業を行う場合は、必要に応じて公園利用調整を行うこと。
- b. 利用者に対して、管理作業内容の情報を提供する必要がある場合には、作業場所において適切な説明看板類を掲示すること。

④作成書類

- a. 事業者は、下表に掲げる書類を作成し、国から提出指示があった場合は、提出する。ただし、提出期限が土曜日、日曜日及び祝日に該当する場合は、翌開庁日とし、契約完了年度の業務最終月の提出期限は契約完了日までとすること。
- b. 報告書の作成に当たっては、作業日報を活用し、植物管理上の問題・課題や留意点、それら対処に当たって、工夫を要した内容について、即地的でわかり易く取りまとめるものとする。そのため、作業日報をデータとして蓄積・集計できるよう工夫すること。

| 書類名 | 作成期限 |
|---|---------------|
| 業務打合簿 | 打合せ毎に終了後、速やかに |
| 出来型完成図 | 工事完了後直ちに作成 |
| 業務記録写真（原則として各工程について、施工前・中・後と作業順序に従い、内容の把握ができるよう焼付整理して提出する。また指示事項についてはその都度撮影する。） | 翌月の5日迄に作成 |
| その他国が指示する書類 | 適宜 |

⑤植栽管理の個別要求水準

植栽管理の個別要求水準については、別紙15に示す。

(4) 園内遊覧施設**1) 業務の範囲**

- 管理区域は、別紙3に示す。

2) 要求水準

- 事業者は、施設利用者が快適に施設を利用できるよう、常に施設を良好な状態に維持することに努めるものとし、日常管理として、以下の各号に掲げる業務を行うものとする。
 - a. 施設に係る清掃
 - b. 施設の点検整備及び軽微な補修又は故障の修理
 - c. その他利用によって消耗する施設の修繕、消耗品の購入等
- 点検検査等について
 1. 事業者は、以下に示す点検検査等を行い、園内遊覧施設が正常であるか確認し、機械的な事故の防止並びに安全かつ快適な運行を図るよう努めるものとする。
 - a. 始業終業点検。

- b. 1ヶ月点検。
 - c. 定期点検（1年次）。
 - d. 消防避難訓練。
2. 事業者は標準検査項目及び1ヶ月点検表を作成し、それに基づいて1ヶ月点検を行い安全運行に努めること。また、1ヶ月点検表に実施の記録を記載する。なお、点検の上、異常が発見された場合は速やかに国に報告し、異常の処置を行うこと。
 3. 運行時の安全確保のため、納品時においては工場品質管理記録等により品質の確認を行う。また、部品等の交換を外部業者に行わせた場合は、運行の安全が保たれているよう確認を行う。
 4. 年1回、下記検査項目の例に基づき検査項目1ヶ年検査表を作成の上、これにより定期検査（1年次）を行う。また、1ヶ年検査表に実施の記録を記載すること。なお、点検の上、異常が発見された場合は速やかに国に報告し、異常の処置を行うこと。

■ 1ヶ年検査の検査項目（例）

| 検査項目 | 検査内容 | 備考 |
|---------------|---|-----------|
| 構造物 | 1. シャーシー等のリベット、ボルトの弛み等の良否 2. 各取付部の摩耗、欠損等の有無 3. 消火器、報知機等作動の良否 | |
| 放送設備 信号・通信 | 1. 電線の腐食、支持物等の損傷の有無及び取付状態の良否 | |
| 車体・搬器 | 1. 軸取付部の各組立ボルトの弛み及び外部の状態、異常の有無 2. タイヤの摩耗、欠損の有無、作動の良否 3. 各車軸、取付部等の給油状態の良否 | |
| 駆動装置 制御装置 | 1. エンジン・プラグの異常の有無 2. 各軸受組立部の摩耗及び異常の有無 3. 制御片の摩耗及び制動片と制動輪の間隔等の良否 4. 接続部の摩耗作用の良否 | 必要により油の取替 |
| 制御回路 | 1. バッテリーの接続状態、バッテリー液の状態、各端子の取付等異常の有無 2. 各計器類の作用の良否 | |

5. 次の各事項に該当する場合は、設備の一部、又は全般にわたりその状態及び作用について、臨時検査を行うこと。
 - a. 製作又は購入したとき。
 - b. 一時休止後使用を再開したとき。
 - c. 災害その他運転事故が生じたとき。
 - d. 重要な改造又は、修理をしたとき。
 - e. その他必要があるとき。
6. 第1項に規定する点検検査等の実施の記録は、1ヶ月毎に取りまとめ国に提出し、確認を得るものとする。
7. 事業者は、前項に規定する点検検査等の記録を5年以上保存するものとする。
8. 事業者は、車輛ごとに運行日誌を備え、運転回数、利用状況、天候状態その他運行管理上必要な事項を運行日誌に記載し、これを1年以上保存するものとする。

(5) 眺望施設及び高度な遊戯施設

1) 業務の範囲

- 管理区域は、別紙3に示す。

2) 要求水準

- 自主点検（始業・就業点検、3カ月点検、簡易設備診断）及び法定点検（昇降機検査、探傷検査、消防検査）について、業務計画書に定めた方法により実施すること。
- 業務計画書の作成及び実際の業務実施に際しては、事業計画書等の事業者の提案や関連法令とともに別紙1に示す基準・告示等を遵守し、基準書・マニュアル等に準拠すること。

3. 実施体制

- 円滑な維持管理業務を行うために必要な人員を業務責任者及び業務事業者として配置すること。
- 業務計画書に基づいて実施体制を構築し、業務報告書において実施体制を国に報告すること。

第4 運営業務**1. 共通事項****(1) 基本方針**

事業者は、以下の基本方針を理解した上で、公園利用者及び施設利用者に対して質の高いサービスを提供するとともに、安心・安全を確保することを目的として運営業務を行うこと。

- 本公園や本施設の背景・目的や事業方針とともに、自らが提案した事業計画等に基づき、本公園内で実施される他の運営維持管理業務を行う管理センター等と連携しながら、創意工夫やノウハウを積極的に発揮し、公園利用者及び施設利用者が求める多様なニーズに対して質の高いサービスの提供で応えることに努めなくてはならない。
- サービスの提供にあたっては、近年の入園者数の増加を踏まえてサービスの拡充を目指すこと。
- 飲食・物販及び園内遊覧等の本公園において不可欠な機能については、確実なサービス提供を行うこと。
- 通常時及び危機発生時の安全管理体制を構築し、公園利用者及び施設利用者の安心・安全を確保すること。
- 事業区域全体の案内、広報、総務業務を行うこと。

(2) 営業日及び営業時間

- プレジャーガーデンエリアの営業日は、本公園の開園日とする。
- プレジャーガーデンエリアの営業時間は、本公園の開園時間とする。
- 第1 4. (1) 3) 但し書きの協議によって、開園時間が変更された場合は、事業者は開園時間に合わせてプレジャーガーデンエリアの営業時間を変更すること又は通常の営業時間とすることの何れかを選択することができる。開園時間の変更実績については別紙1 3に示す。
- 開園日及び開園時間においても、定期点検等の実施及び気象条件等の理由により休業又は営業時間の短縮が必要な場合は、事業者及び国、並びに管理センター等の関係者で協議し、国の承諾を得た上でプレジャーガーデンエリアを休業又は営業時間を短縮することができる。
- 第1 4. (1) 3) 但し書きの協議によって、プレジャーガーデンを休園する場合においても、飲食・物販施設は最低限のサービス水準を維持するものとし、園内遊覧施設は運行しなければならない。

(3) 自主事業における行催事等

- 事業者は、公園の利便性や魅力をより一層高めるため、自主事業（広報も含む）を行うことができる。
- 自主事業を行う場合は、本公園の利用増につながる各種行催事の主催、共催等も可能とする。
- 自主事業の内容については、本公園利用に相応しくない場合、その実施を認めない場合がある。このため事業者は、事前に国と協議を行うこと。
- 自主事業の実施場所については、本事業の事業区域とする。

- 事業者は、自主事業の実施にあたり、都市公園法（昭和31年法律第79号）第5条、第6条又は第12条に基づく許可を得る必要がある場合、申請書を国に提出して許可を受けなければならない。ただし、都市公園法第12条第1項第2号に掲げる行為の許可については、事業者の申請に限り、自主事業の内容を業務計画書に記載することにより、年間を通して一括申請を行うことができる。
- 第三者から事業区域内において、都市公園法（昭和31年法律第79号）第12条第1項第2号に掲げる行為の許可を申請された場合は、事業者は、申請の許可について国と協議を行うこと。
- 事業者は、自主事業の実施にあたり、都市公園法施行令第20条に基づく都市公園法第5条又は第6条の許可を受けた範囲の維持管理にかかる費用（水道、電気料金を含む）を負担する。
- 事業者は、自主事業の実施にあたり、協賛企業から協賛金を募り、実施費用に充てることができる。なお、この場合、以下の点に留意すること。
 - ▶ 事業者は、事前に国の承諾を得た上で、自主事業の実施場所及び各ゲートに協賛企業の名称等の表示等を行うことができる（はり紙、はり札等、広告旗、立看板等、広告幕及びアドバルーンへの協賛企業名の表示。）。この場合、茨城県屋外広告物条例等、関係法令等を遵守すること。
 - ▶ 事業者は、事前に国の承諾を得た上で、協賛企業に自己の協賛内容を広報宣伝させることができる。
 - ▶ 事業者は、事前に国の承諾を得た上で、自らが作成する自主事業に関するポスター・パンフレット・スタッフジャンパー等に、協賛企業の名称等を表示させることができる。
- 事業者は、国が自主事業に関する収支状況等の報告を求めた場合には、それに応じなければならない。
- 自主事業の実施に際しては、園内外に生息・生育する貴重種に影響を与えないように十分に配慮しなければならない。
- 自主事業の実施に際しては、参加者の学習効果を高める行催事等を開催することが望ましい。

(4) 国の行催事等への対応

- 繁忙期及び行催事開催時等においては、国、管理センター、イベント主催者等と綿密な調整を行い、協力すること。逆の状況においても同様とする。（イベントに伴う一部施設の休業実績は別紙14を参照。）

(5) 実施体制

- 年間を通じて利用者サービスの低下が起こらないよう、必要な人員を業務責任者及び業務従事者として配置すること。
- 事業計画書に基づいて実施体制を構築し、業務報告書において実施体制を国に報告すること。

(6) 業務報告

- 業務報告書の作成を行うこと。
- 業務日誌の作成を行うこと。

- 設備の運転日誌、点検記録、事故記録の作成保管を実施すること。
- 環境衛生管理（水質管理等）・清掃の点検記録、管理台帳の作成を行うこと。
- 苦情等対応結果の記録作成を行うと共に、重大な事案については定期報告に限らず、速やかに国へ報告を行うこと。
- その他、セルフモニタリングの実施に必要な資料の作成を行うこと。

(7) 什器・備品等の調達

- 業務の実施に必要な什器・備品・消耗品等一切を事業者の提案により、供用開始時までに整えること。

(8) その他

- 什器・備品・消耗品・食材等の納品及び修理業者に対する園内規則等の指導管理を行うこと。
- 負傷者及び急病人等を発見した場合は、応急処置のうえ迅速に国及び管理センターに通報すること。
- 高齢者及び障害者等から施設利用上の援助を求められた場合には、適切に対処すること。
- 地域商工会及び地域観光協会等との協調を図り、円滑な運営に努めること。
- ガーデンレストランをはじめとする飲食・物販施設等において、公園周辺地域の観光施設等のPRコーナーを設置すること。
- 公園全体の広報における、事業区域内の広報費用負担、役割分担、公園ホームページ作成更新及び事業者作成ホームページへのリンク等の協力について、管理センター等と十分に連携・調整を行うこと。

2. 個別施設の要求水準**(1) 飲食・物販施設****1) 基本方針**

- 近年の入園者数の増加に対するサービスの拡充等、今よりも魅力を向上させることを目指すものとする。
- 飲食・物販サービスの提供は、本公園において不可欠な機能であることから、年間を通じて一定水準以上のサービスを維持すること。

2) 要求水準

- 要求水準及び事業計画書に基づいて作成した業務計画書を遵守して業務を実施すること。
- ガーデンレストランは開園日を営業日とすること。なお、11:00～閉園1時間前は、食事メニューを提供すること。
- ショップサンサンは開園日を営業日とすること。なお、営業時間は開園時間～閉園15分前とすること。
- ガーデンレストラン及びそよかぜキッチンにおいて、開園日はテイクアウトメニューの提供を行うこと。なお、営業時間は開園時間～閉園15分前とすること。
 - ▶ ただしそよかぜキッチンは、下記の期間において事業者の提案により、休業及び営業時間の短縮をすることができる。
 - ◇ 11月初旬から3月中旬までの土・日・祝祭日・冬休みを除く期間。
- 飲食・物販の販売価格は周辺類似事例に基づき、市場価格に準じて定めること。
- 販売品目等は利用者のニーズを把握し、その見直しを図るなど満足度の向上に努めること。
- 販売品目等は高級品等に偏重しないよう配慮する。
- 繁忙期及び行催事開催時等においては、飲食施設の供給機能を強化する等、利用者からの苦情が発生しないよう快適なサービス提供を行うこと。
- 安全衛生管理については下記のとおりとする。
 - ① 事業者は安全衛生管理について全責任を負う。
 - ② 食品衛生法、消防法等の関係諸法令及び規則に基づき、安全衛生管理計画書及び非常時連絡体制を定めて、国に提出すること。また、安全衛生管理計画書作成にあたっては、十分な衛生管理及び安全管理等を行うと共に事故防止に努める。
 - ③ 業務従事者を対象として、年1回の健康診断を実施し、検査の結果、異常ある者は、完全に回復したとの医師の診断が得られるまで業務に従事させてはならない。
 - ④ 法定点検の結果については、遅滞無く国に報告すること。
 - ⑤ 商品管理の徹底、消防設備の点検、身だしなみの確認等、常に清潔、快適かつ安全な状態に維持する。
 - ⑥ 食中毒等の事故が発生したとき、またその恐れがあるときは、速やかに必要な措置を取り、非常時連絡体制に基づき、遅延なく、書面等により国に報告する。

(2) 運動施設**1) 基本方針****ア ファミリーパークゴルフ**

- 緑豊かな環境のなかで、体を動かして遊ぶ体験を提供することを目的として運営する。

イ パターゴルフガーデン

- 緑豊かな環境のなかで、体を動かして遊ぶ体験を提供することを目的として運営するものとするが、本公園の魅力を向上させるために、隣接するガーデンレストランの拡充等に伴う一部の改変・機能転換の提案を可能とする。

2) 要求水準**ア 共通事項**

- 本施設は、原則として開園日を営業日とすること。
- 繁忙期及び行催事開催時等において、本施設の敷地内において臨時施設の設置等を求められた場合は、本施設の休業を含めて協力すること。
- 利用に必要な器具等を自ら調達・管理し、利用者に貸出すこと。
- 利用者が安全かつ快適に本施設を利用できるように心がけ、器具等の点検及び注意事項の周知を行うこと。
- 傷害、物件損害その他事故が発生した際には、速やかに国及び管理センターに報告すると共に、救護等の必要な措置を行うこと。

イ パターゴルフガーデンの機能転換

- パターゴルフガーデンの一部を飲食・物販施設等に機能転換する場合は、その個別施設の要求水準に従うこと。

ウ 利用料金

- 利用料金は、幅広い利用に配慮し、社会通念上適正な価格とすること。

(3) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等

- 該当なし。

(4) 園内遊覧施設**1) 基本方針**

- 園内遊覧施設は、プレジャーガーデンエリアのみならず本公園全体の移動手段を入園者に提供するため、本公園に不可欠な施設となる。
- 高齢者及び身障者等に対して、本公園内における移動を補助すること。
- 繁忙期及び行催事開催時等においては、施設利用者の大幅な増加が見込まれることから、確実な運行体制の構築と安全確保を行うこと。

2) 要求水準**ア 運営日時**

- 原則として本公園の開園日を営業日とする。ただし、以下の運休日を除くものとする。
 - 運休日：公園の休園日及び車輛定期点検日、荒天その他管理上の観点から適当でないと判断できる場合。
- 園内の運行は、原則として開園時間に合わせた営業時間とする。
- 繁忙期及び行催事開催時等の対応のために、営業時間を延長または変更する場合は、国に書面により提出することとする。
- 繁忙期及び行催事開催時等においては、公園利用者の利便を確保する上で必要が認められるときは、国より営業時間の延長または短縮の指示を行うことがある。

イ 利用料金

- 利用料金は、幅広い利用に配慮し、社会通念上適正な価格とすること。

ウ 運行ルート及び運行ダイヤの設定

- 事業者は、別紙3に示す運行ルートを参考に、園内の主要エリア（プレジャーガーデン、南口エリア、砂丘エリア、草原エリア、みはらしエリア、樹林エリア、西口エリア等）及び主要スポットを巡る運行ルートを自ら提案し、国の承認を得ること。
- 花鑑賞のシーズン等、季節毎の見所に応じて運行ルートの提案をすることができる。また、国から運行ルートの追加を要請された場合は、これに従うこと。
- 国及び管理センター等の行催事開催時において国から運行ルートの変更を要請された場合は、これに従うこと。
- 繁忙期及び行催事開催時等によって大規模な利用増加が想定される場合は、事前に国及び管理センターと運行ルート、運行間隔、車両編成等について協議を行い、利用者の利便を確保しなければならない。
- 30分に1本以上の車両を運行する運行ダイヤを設定すること。

エ 輸送力に関する規定

- 1編成あたりの定員は16名以上とする。
- 運行ルートにおいて、園路は20km/h以内で走行すること。ただし公園の利用状況によっては、公園利用者の安全に万全を期するため、更に減速して運行すること。

オ 安全管理**① 供用開始前の準備**

- 園内遊覧施設の安全な管理運営を行うために、事業者は安全衛生管理計画書を定めて国に提出するものとする。なお、作成にあたっては関係法令を遵守すること。
- 事業者は、安全衛生管理計画書に従い、管理体制の構築、業務従事者の教育、車両の点検を行うこと。

② 供用期間中の管理運営

- 事業者は、安全衛生管理計画書に従い、利用者への指導、車両の点検、非常時の対応、利用者への情報提供、衛生管理を行うこと。
- 運行形態に応じて運行に必要な人数の業務従事者を配置し、利用者の乗降等の利便性や歩行者の巻き込み防止等の安全を確保すること。
- 繁忙期には、運転者に加えガイドを兼ねた乗務員を別途同乗させ、混雑区間での誘導を行うこと。
- 事業者は、供用期間中の管理日誌、点検チェックシート等の記録について、営業終了の翌日から事業期間中において保存すること。
- 運転者及び乗務員は、始業前に乗車する車両の清掃を行い、利用者に不快感を与えないよう努めるものとする。また、実施の記録を点検表（または運行日誌）に記載する。

カ 研修

- 事業者は、業務従事者に対して、当該業務遂行上必要な知識及び技能を習得させるため研修を年1回以上行うものとする。

キ 非常時の対応

- 事業者は運行に危険や支障が予想される場合に運行を一時中止・変更、又は休止するものとし、国に報告するものとする。
- 園内遊覧施設の運行を一時中止・変更又は休止したときは、運転再開の前に各部の点検を行い、異常のないことを確認しなければならない。
- 園内遊覧施設の運行の一時中止・変更又は休止する際には、公園利用者に的確に告知すること。

ク ユニバーサル利用・ホスピタリティ対応

- 高齢者、身障者の優先乗車を実施すること。
- ベビーカー及び車いすの利用者が乗車できるようにすること。
- 園内遊覧施設から見渡せる風景について、パンフレット・音声・案内員のガイド等によって学習効果の高い情報提供を行うこと。

(5) 眺望施設及び高度な遊戯施設

1) 基本方針

- 民間の創意工夫やノウハウを最大限に発揮し、広域的な集客力の獲得に向けて質の高いサービスの提供を行う。
- 利用者の安全を確保するための的確な対応を行うこと。

2) 要求水準

ア 運営日時

- 原則として本公園の開園日を営業日とする。

イ 利用料金

- 利用料金は、幅広い利用に配慮し、社会通念上適正な価格とすること。
- 事業者は、業務計画書にて定めたサービス及びその価格に関して変更する場合は、変更した業務計画書を国に提出しなければならない。なお、業務計画書には、変更した内容で再計算した収支計算書も含めて提出すること。

ウ 安全管理

① 供用開始前の準備

- 本施設専用の保守・運行に係る安全管理マニュアルを作成し、国に提出すること。
- 各事業年度の開始時及び遊戯施設の入替え時に、安全管理マニュアルの改訂作業を行い、国に提出すること。
- 安全管理マニュアルには、建築基準法で定められた法定点検以外に、各遊戯施設の特性を考慮した自主点検項目を定めること。国から安全配慮について不足を指摘された場合は、事業者は国からの指示に従い、安全管理マニュアルの変更調整を行うこと。
- 安全管理マニュアルには、通常時及び非常時の安全管理責任者及び専門技術者及び組織体制を示すこと。さらに責任区分や連絡体制を明確に示すこと。
- 安全管理マニュアルには、安全に係る教育訓練の実施スケジュールを示すこと。

② 供用期間中の管理運営

- 事業者は、安全管理マニュアルに従い、利用者への指導及び情報提供、遊戯施設の点検、非常時の対応、衛生管理を行うこと。

- 安全管理マニュアルの実施スケジュールに従い、質の高い管理運営体制の維持や事故発生時や避難誘導時等における初動対応の強化等を目的とした教育訓練を実施すること。
- 発電機等の電気出力を考慮し、眺望施設及び高度な遊戯施設の起動電力が不足しないように運営すること。
- 事業者は、供用期間中の管理日誌、点検チェックシート等の記録について、営業終了の翌日から5年以上保存すること。
- 業務従事者は、遊戯施設の清掃を行い、利用者に不快感を与えないよう努めるものとする。また、実施の記録を点検表（または運行日誌）に記載する。

第5 更新業務

1. 共通事項

(1) 基本方針

- 事業者は、園内遊覧施設及び眺望施設並びに高度な遊戯施設等の劣化や陳腐化に対する安全・魅力維持の観点から、中長期的に更新投資を行う。
- 更新投資は、各施設の利用状況や劣化状況、利用者ニーズ、社会環境の変化等の様々な要因を踏まえて、その内容や投資額及び時期等を決定する必要があるが、状況分析を含め計画的に実施するものとする。

(2) 更新業務の手順

- 事業者は、提案時に更新投資の計画的な実施方法を提案し、国の意見を踏まえて更新計画を策定する。
- 更新計画には、施設の劣化に伴う事前の計画的な更新とともに、利用者数や売上等の経営指標のセルフモニタリングによって判断される陳腐化等に対する更新や新規投資についての取組方針及び具体的な実施方法を記載するとともに、計画的な更新については年次別の更新計画を定め、財務計画に適切に反映するものとする。
- 毎事業年度、長期修繕計画の見直し及び年度修繕実施計画の作成とあわせて、更新計画に関するセルフモニタリングと修正計画を国に報告すること。
- 詳細な方法は、事業者が定める事業計画書及び業務計画書（更新計画を含む。）に定める。

第6 その他

(1) 本事業の実施に要する費用負担

本事業の実施に要する費用は、事業者が負担するものとする。

なお、本施設で使用する電力及び水道については、公園全体として国が電力会社及び水道局と契約を行っているため、電力会社及び水道局から国への請求後、事業者の本施設の使用分を請求する。

(2) 国有財産の改修工事に関する取扱い

事業者は、本施設の改修工事を行った結果、国の所有物について、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、国に対して、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とし、国から必要な書類作成・提出及び手続き等の要請があった場合は協力するものとする。

なお、上記の配置図及び建物図については設計図書等の既存資料で足りる場合は、これをもって上記提出に代えることができるものとする。

(3) 本施設等の名称に関する取扱い

事業者は、プレジャーガーデンエリアの名称を変更することはできない。ただし、本施設の個別名称は命名することができるものとする。

以上

- 別紙1 遵守すべき関連法令及び基準類
- 別紙2 上位・関連計画の一覧
- 別紙3 事業区域図
- 別紙4 測量図（データ配布：守秘義務）
- 別紙5 既存施設の概要（閲覧資料）
- 別紙6 国有財産の貸付に関する面積表
- 別紙7 国有財産台帳抜粋資料（閲覧資料）
- 別紙8 施設平面図（データ配布：守秘義務）
- 別紙9 建物詳細調査（データ配布：守秘義務）
- 別紙10 その他の国有財産に関する資料（ベンチ・ゴミ箱・サイン等）
- 別紙11 インフラの管理及び業務区分
- 別紙12 既存インフラ施設調査報告書（データ配布：守秘義務）
- 別紙13 開園時間の変更実績
- 別紙14 イベント等に伴う一部施設の休業実績
- 別紙15 植栽管理の個別要求水準
- 別紙16 景観木の指定図
- 別紙17 案内・サインに関するガイドライン（データ配布：守秘義務）

参考資料1 現在の有料施設の財産区分と機能区分

参考資料2 園内遊覧施設の運行実績

参考資料3 平成 26 年度～平成 28 年度入園者数調書（データ配布：守秘義務）

参考資料4 平成 26 年度～平成 28 年度イベント一覧

参考資料5 臨時売店の出店状況（データ配布：守秘義務）

参考資料6 平成 26 年度国営ひたち海浜公園利用者満足度調査外業務報告書（閲覧資料）

参考資料7 平成 26 年度国営常陸海浜公園長寿命化計画策定業務報告書（閲覧資料）