

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業

要 求 水 準 書

令和8年1月30日

守谷市

目 次

第 1 総則	1
1 要求水準書の位置付け.....	1
2 事業目的	2
3 コンセプト及び基本方針.....	2
4 基本計画の位置付け.....	3
5 業務範囲	4
6 自主事業	5
7 付帯事業	6
8 事業期間	6
9 事業方式	7
10 契約書類の構成と優先順位.....	7
11 事業期間終了時の引継ぎ.....	7
12 保険	8
第 2 本事業における条件	9
1 敷地条件等	9
2 施設の概要	11
3 関連法令・基準等.....	13
第 3 本施設整備の要求水準	15
1 共通事項	15
2 土地利用計画の要求水準.....	16
3 本施設計画の要求水準.....	20
4 建築計画の要求水準.....	24
5 構造計画の要求水準.....	26
6 電気設備計画の要求水準.....	29
7 機械設備計画の要求水準.....	34
第 4 本業務の実施に関する要求水準	39
1 共通事項	39
2 統括管理業務に関する要求水準.....	40
3 設計業務、工事監理業務、施工業務に関する要求水準.....	42
4 開園準備業務に関する要求水準.....	53
5 維持管理業務に関する要求水準.....	54
6 運営業務に関する要求水準.....	62
7 付帯事業（任意）	68

<参考資料リスト>

下記資料は、本事業以外に使用しないこと。

■添付資料

別紙1 提出物・成果品リスト

■参考資料

- 参考資料1 令和4年度守谷市総合公園検討業務 基本構想・基本計画報告書
- 参考資料2 新モビリティサービスと一体となった防災総合公園整備に係る官民連携手法調査業務 報告書
- 参考資料3 敷地測量調査資料
- 参考資料4 地盤調査報告書
- 参考資料5 プレロード実施設計図
- 参考資料6 調整池基本設計図等

第 1 総則

1 要求水準書の位置付け

要求水準書及び参考資料（以下「要求水準書等」という。）は、（仮称）守谷市総合公園新設整備・運営事業（以下「本事業」という。）において、守谷市（以下「市」という。）が本事業の各業務を受注する者（以下「事業者」という。）に対し、本事業の各業務において達成しなければならない要求水準を示すものである。

- (1) 要求水準は、原則として市が要求する機能と性能の水準を規定するものであり、施設の具体的仕様及びそれらを構成する個々の工法や機器などについては、事業者が要求水準を満たすように提案するものである。
- (2) 要求水準書の「第3 本施設整備の要求水準（参考資料を含む）」などにより具体的な仕様などを規定しているものは、見積条件の基準をそろえるために示したものであり、その決定については、同等以上の品質、性能を有することを条件に、設計期間中に市との協議によって確定する。
- (3) (2)に示す他、技術提案書として提案された内容も、設計業務等の過程において、市との協議により具体的な仕様その他を決定する。
- (4) 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が、市は、事業者による本事業の適正かつ確実な実施を確保するため、モニタリング基本計画に基づき、要求水準書等に示された事項に関して、業務のモニタリング及び改善要求を行うものとする。
- (5) 市は、本事業期間中に次の事由により要求水準書等の見直しを行うことがある。当該見直しに当たり、見直し内容及びそれに伴う費用は市と事業者で協議の上、決定する。

ア 法令等の改正により、本事業に係る要求水準書等を変更する必要がある場合

イ 市の事由により、本事業に係る要求水準書等を変更する必要がある場合

ウ 事業者による本事業に係る要求水準書等の変更提案に対して、市がその提案を採用した場合

エ その他、本事業に係る要求水準書等の変更が特に必要と認められる場合

- (6) 事業者は、本事業の目的を実現するため、要求水準を適正かつ合理的に満たすよう、次の項目を踏まえて積極的に創意工夫を発揮して提案を行うものとする。

ア 本事業の目的を踏まえて、その実現のための提案を積極的に行うこと。

イ 本事業の目的や要求水準を逸脱しない限りにおいて、本書に記載がない事項について、施設の利便性や周辺エリアの価値向上、にぎわい創出に繋がる提案に対し、市はその実現可能性、コストの妥当性、公共的施設としての適性等に基づいてこれを適切に評価する。

ウ 本書に記載の具体的な性能や仕様について、その内容と同等あるいはそれ以上の性能等を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外のサービス水準が確保されていることを事業者が明確に示した場合、市は代替的な提案も認めることがある。

2 事業目的

市の南西部に位置する野木崎地区では、プロ野球・東京ヤクルトスワローズ2軍球場の移転（令和9年）や（仮称）守谷SA（サービスエリア）スマートインターチェンジの開設が予定されており、市はこれらにあわせて（仮称）守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）を実施し、産業施設やにぎわい施設等の誘致を計画している。

こうした環境を踏まえ、市では、各施設の連携を強化することで、本公園の周辺エリア一体の活性化が期待され、地域全体の価値向上と持続的なにぎわいの創出を目指している。

本事業は、市民の誰もが日常的に訪れ、憩い・交流・健康増進等を総合的に享受できる環境整備を目的としている。中でも、子どもが安心・安全に遊び、学び、育つことができるインクルーシブな環境を核としながら、子育て世代を含む多様な利用者が集うことができる場の創出を重視している。

加えて、民間企業が集積する地域特性や本公園の立地を活かし、地元企業や周辺施設との連携によって、体験・学習・ビジネス機会の創出や交流拠点の形成が促進されることを期待している。

さらに、守谷SAは、首都直下地震等の広域災害発生時において救援部隊の活動拠点となる「進出拠点」に指定されていることから、同SAとの連携のもと、本公園の周辺エリア一体での防災機能の向上が求められている。そのため、本公園は、市内で初めての広域避難場所となる防災公園としての機能を備えることも計画している。

これらの目的を実現するため、民間事業者の創意工夫と専門的ノウハウを活かす官民連携手法を採用し、柔軟で魅力ある提案を広く求め、整備後の安定した運営と持続的な発展を見据え、事業者と共に未来志向の公園を創っていくこととする。

3 コンセプト及び基本方針

本事業は、次のコンセプト及び基本方針を参考に実施することとする。なお、コンセプト及び基本方針は要求水準書を補完する位置付けとし、必ずしも要求水準として扱うものではない。応募者は、要求水準書に基づき提案を行うこと。

■コンセプト

ひとまちも“育ちあう”公園

■基本方針

- 子どもが育ち、すべての人が安心して過ごせるインクルーシブな公園
子どもが安心・安全に遊び・学び・育つことができる空間を中心としながら、子育て世代や高齢者、障がいのある方など多様な人々が、日常的に集い・交わり・過ごせるインクルーシブな環境を整備する。
- 地域のにぎわい・交流の拠点となる公園

日常利用やイベントを通して、新たな体験・学びの場としての多様な機能を備え、平日・休日を問わずにぎわいが生まれ、東京ヤクルトスワローズ2軍球場をはじめ、常総運動公園、(仮称)守谷SAスマートICや土地区画整理事業等との連携により、地域資源を活かした新しい価値を創出する。

- 地域とともに成長する公園

周辺に立地する企業や周辺施設と連携し、体験型学習・ビジネス機会・地域活動などが展開され、子育て・教育・産業の結節点として、住民や企業が参画しながら成長する。

- 防災と日常利用が融合する防災公園

広域避難場所としての機能や施設を整備し、周辺エリア一体の防災機能の向上を目指すとともに、日常的に市民が快適に利用できる「日常に開かれた防災公園」としての役割を果たす。

- みんなで創る公園

これまで市が整備・管理してきた公園を、これからは住民や企業と共に創っていく、地域課題(にぎわい創出、健康増進、防災など)の解決や持続可能な公園づくりを進めていく。

4 基本計画の位置付け

(1) 基本計画の位置付け

本事業において、参考資料1及び参考資料2による基本計画書等は、要求水準書等を補完する位置付けとし、要求水準として扱うものではない。ただし、要求水準書等に記載のない事項については、基本計画書等を参考とし、同等以上の品質、性能を有するものとして、提案、見積りを行うこと。

また、事業目的やコンセプト及び基本方針に照らして、必要な性能や機能及び施設等が想定される場合は積極的な提案を求めており、事業者と共に創っていくことを期待する。また、事業費の縮減効果が見込める提案についても、提案を妨げない。ただし、これら提案を行う予定のある事業者は、提案書類の提出前に市と協議の上、同意を得るものとする。

(2) 基本計画からの変更事項

市では事業目的やコンセプト及び基本方針の変更を踏まえて、以下の項目について、基本計画内容から見直しを行うことを前提としている。なお、変更に伴うその他の整備内容等への影響に関しては、要求水準を踏まえて事業者にて合理的に判断すること。

ア 施設計画及び施設規模

- ・基本計画の導入施設等を見直し、市民野球場の整備を取り止め、屋内運動場(体育館)の規模や屋外競技場(サッカーコート)の整備内容に柔軟性を持たせた計画としている。さらに、整備することが必須の施設とそれ以外の施設を整理し、提案の自由度を高め、事業目的を達成するための幅広い提案が可能な計画としている。

イ 配置計画

- ・周辺エリアとの連携や本公園のにぎわい創出等に向けて、基本計画図の配置計画を見直し、「第2（2）敷地配置計画」に示すイメージ図を参考に、提案施設を踏まえた提案が可能な計画としている。

5 業務範囲

(1) 事業者の業務範囲

本事業の業務範囲は、下記に示す範囲のほか、各種適用基準、要求水準書の「第4本業務の実施に関する要求水準」で定めたものとする。

ア 統括管理業務

- ・プロジェクトマネジメント業務
- ・エリアマネジメント業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 設計業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・各種申請業務
- ・新モビリティサービス導入にかかる検討支援業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務
- ・施工段階で設計者が行うことに合理性がある業務等（設計意図伝達業務）
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 施工業務

- ・造成業務
- ・施工業務
- ・什器の調達及び設置業務
- ・施工段階に係る各種申請業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

エ 工事監理業務

- ・工事監理業務
- ・その他これを実施する上で必要となる業務

オ 開園準備業務

- ・開園準備業務
- ・広報・開園記念行事等の実施業務
- ・開園準備期間中の維持管理業務及び運営業務
- ・備品等の調達及び設置業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

- カ 維持管理業務
 - ・ 建築物保守管理業務
 - ・ 建築設備保守管理業務
 - ・ 遊具等保守管理業務
 - ・ 外構・植栽等保守管理業務
 - ・ 芝生管理業務
 - ・ 清掃・環境衛生管理業務
 - ・ 備品等保守管理業務
 - ・ 修繕業務
 - ・ 警備業務
 - ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- キ 運営業務
 - ・ 利用受付業務
 - ・ 予約管理業務
 - ・ 利用料金の徴収業務
 - ・ 本施設及び備品等の貸出業務
 - ・ 駐車場・駐輪場管理業務
 - ・ 広報・情報発信業務
 - ・ 周辺エリア施設等の関係者との連携
 - ・ 災害時対応業務
 - ・ 自主事業
 - ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ク 付帯事業（任意）
 - ・ 提案施設の整備・運営
 - ・ ネーミングライツ

6 自主事業

事業者は、本事業の目的を実現するため、本事業により整備する本公園及び各施設（以下「本施設」という。）の用途及び目的を妨げない範囲において、本施設を活用した自主事業（例 イベント、文化・スポーツ教室）を実施すること。自主事業は独立採算にて実施するものとする。

なお、自主事業は、本施設を活用したソフト事業に限るものとし、自主事業のために新たな施設整備を行うことは認めないものとする。

事業実施の詳細については、「第4. 6 運営業務に関する要求水準」を参照すること。

7 付帯事業

(1) 提案施設の整備・運営

事業者は、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として整備・運営することができる。

ただし、付帯事業は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。法的規制条件や本事業の目的との整合性などの観点から、市は実施可否を判断することや実施可能な範囲の制限を設けることなどがある。

事業実施の詳細については、「第4. 7 (1) 提案施設の整備・運営」を参照すること。

(2) ネーミングライツ

市では、新たな財源の確保、持続可能な施設等の運営、施設等の魅力や知名度を高めることにより地域の活性化を図ることを目的に、ネーミングライツ（市の施設等に通称を命名する権利）の導入を考えている。

本公園におけるネーミングライツは市に帰属するが、提案書類提出時において、事業者がネーミングライツパートナー（ネーミングライツを取得する者）となり、又は事業者がネーミングライツパートナーを募る等してネーミングライツを使用し、通称名を提案することができる。

当該提案により実施されるネーミングライツ料は、事業者に帰属するものとするが、市が支払うサービス対価の低減に資するようにすること。

事業実施の詳細については、「第4. 7 (2) ネーミングライツ」を参照すること。

8 事業期間

(1) 統括管理業務期間

令和9（2027）年1月から令和34（2052）年3月まで（事業期間終了日まで）とする。

※ただし、エリアマネジメント業務については、開園日からとする。

(2) 設計・施工期間

令和9（2027）年1月から令和14（2032）年1月まで（開園日前日まで）とする。

※準備工事や各種調査の着手に当たっては、事前に市に確認すること。

(3) 維持管理・運営期間

本施設の引渡日から令和34（2052）年3月（事業期間終了日）までとする。

※本施設のうち調整池については、市が別途整備して、事業者はその維持管理業務及び運營業務を行うものとする。

※設計・施工期間については、事業者の提案により1か月単位で短縮することができ、令和14（2032）年1月よりも前倒して開園することも可能である。

※事業者の提案により令和14（2032）年1月よりも前倒して開園した場合でも、維持管理業務及び運營業務はその時点から最長20年3か月とし、事業期間の終了もそれに応じて変更する。

(4) 開園準備業務期間

本施設の引渡日から令和 14（2032）年 1 月（開園日前日）までとする。

※開園準備業務の始期は、業務内容及び施工期間を考慮して事業者の提案による。

ただし、業務期間として 1 か月以上は確保すること。

9 事業方式

本事業は、PFI法に基づくBTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。

10 契約書類の構成と優先順位

契約書類の構成及び優先順位は次のとおりとする。

- ①事業契約
- ②質問回答書
- ③募集要項、要求水準書等
- ④技術提案書

なお、募集要項等を構成する書類間において齟齬がある場合には作成日が後のものを優先するものとする。ただし、市と事業者が協議の上、技術提案書の記載内容が募集要項等を上回ることを確認した場合、当該部分については技術提案書の記載が募集要項等に優先するものとする。

11 事業期間終了時の引継ぎ

(1) 適正な引継ぎ準備

事業者は、事業期間中の維持管理業務を適切に行い、事業期間終了時においても、本施設を良好な状態で市もしくは市が指定した第三者へ引継げるようにすること。良好な状態とは、原則、事業期間終了後 1 年間は消耗部品の取替えだけを行うことで維持管理可能な状態を言う。

また、事業期間終了において、本施設が要求水準を満たした良好な状態であるか、市の確認を受けるものとし、要求水準を満たしていない場合は、引継ぎまでに補修、修繕等を実施すること。なお、性能及び機能を満たす限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。また、付帯事業に基づく提案施設（設置管理許可施設等）は、事業期間終了時に、原則として原状回復するものとする。

(2) 資料等の引継ぎ

事業者は、事業期間終了時に、市もしくは市が指定した第三者に対して、維持管理・運営業務を継続して実施するために必要な事項を説明すること。また、下記の書類等を含む必要な資料等を引き継ぐこと。

なお、事業期間終了後の措置については、事業期間終了のおおむね 3 年前より事業者との協議を開始するものとする。

- ・設備・備品台帳
- ・設備・備品の取扱説明書
- ・改修工事等一覧、記録、図面等

- ・竣工図書
- ・中長期修繕計画
- ・その他、施設管理等に必要な資料

12 保険

事業者は、事業期間中、自らの負担により事業契約に定める建設工事保険や第三者賠償責任保険等に参加すること。必要に応じ、その他の保険等に参加し、事業の安定的な運営並びに安心・安全な施設管理に努めること。

第2 本事業における条件

1 敷地条件等

(1) 敷地概要

敷地の基本的な条件を以下に示す。詳細は、各参考資料を参照するとともに、インフラの状況等を含め、事業者においても適宜確認すること。

項目	内容
所在地	守谷市野木崎字中道上、字中道上提内、字中道下、字中道上沖
敷地面積	当該敷地：約13ha（調整池及び未買収地を含む）
地域・地区	都市計画区域：市街化調整区域 用途地域：指定なし 防火地域：指定なし その他地区・地域：都市計画公園「守谷総合1号公園」 浸水深（盛土実施後）：内水浸水0m、 洪水浸水10m程度（ハザードマップ参照）
指定建ぺい率	60%
指定容積率	200%
日影規制	なし
都市公園法 関連	・建ぺい率：12% （公園施設は2%、休養施設、運動施設又は教養施設は10%） ・運動施設率：50% ※適用基準は、当該敷地 約13haとする。
道路	市道 2539 号線、幅員 2.7～5.4m 市道 2600 号線、幅員 6.0～8.0m 市道 2970 号線、幅員 6.0～7.0m 市道 2972 号線、幅員 5.4m
上下水道	上水道：給水本管東側道路150Aから新規引込 下水道：東側道路マンホールポンプ接続柵に接続 雨水：下水接続不可・調整池に放流
電気	6,600V 1回線受電
ガス	都市ガス
地盤・現況	【参考資料4 地盤調査報告書】参照
その他	・茨城県建築基準条例 ・常総地方広域市町村圏事務組合火災予防条例 ・茨城県興行場法施行条例 ・守谷市景観法の施行等に関する条例 ・茨城県景観形成条例 ・守谷市屋外広告物条例

(2) 敷地配置計画

本事業の敷地配置イメージは、下図のとおりとする。

下図イメージや基本計画で示した各施設の配置計画、ゾーン分け等は、事業者の提案による配置計画を妨げるものではない。周辺環境や本公園の特性を踏まえて、より良い配置計画の提案をすること。

市が発注する別途工事において整備する調整池に関しても、本施設同様に維持管理・運営業務の対象とする。

なお、下図の緑枠（実線）の範囲については、事業開始時は未買収地となることから、本事業の対象外とする。ただし、将来的には本事業の対象地に含まれることが想定される。その場合は、市は事業者と協議することとする。



※赤枠（点線）：本事業対象地

※青枠（実線）：調整池（別途工事）

※緑枠（実線）：未買収地（将来的に本事業の対象地に含まれる予定）

(3) 周辺エリア一体

本業務での周辺エリア一体（常総運動公園、ヤクルトスワローズ2軍球場及び（仮称）守谷SA スマートIC 周辺土地区画整理事業等）の想定範囲は、下図のとおりとする。なお、今後の周辺環境の変化に応じて、想定範囲は変更するものとする。



※オレンジ（実線）：周辺エリア一体の想定範囲

2 施設の概要

(1) 本施設内容と規模

本施設の計画内容は、下表のとおりとする。

原則、下表の施設とその規模（施設を構成する機能の合計面積）及び内容を満たすよう整備するものとする。ただし、下表【必須】施設以外の【任意】施設に関しては、施設を整備しないことも可とする。また、【任意】施設は【目的】に沿った機能、使い方が確保されている場合、下表の施設に代わる施設を整備することや他施設で代替することも認める。

なお、階数や棟数、形状は、事業者の提案内容によるため、合築等の整備方法（合築等により各施設の機能が重複する場合は、当該重複部分をそれぞれの施設規模に算入することも可とする。ただし、各施設に必要な機能・面積を満足していること。）を妨げるものではない。施設の目的、利用者の利便性や経済合理性等を考慮して、事業者の提案によるものとする。

施設	規模	目的・内容
屋内運動場 【必須】	1,500 m ² 以上	<p>【目的】 市民向けとして、スポーツ利用ができ、かつ多目的に利用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 原則、各競技において以下の基準を満たすよう整備すること <ul style="list-style-type: none"> バレーボール : 1面以上 (1面あたり 9.0m×18.0m) バスケットボール: 1面以上 (1面あたり 15.0m×28.0m) ※各競技コート外周部には障害物までの距離・安全幅（フリーゾーン）を見込むこと ・席数：指定なし ※観客が観戦できる環境（キャットウォーク等）整備

施設	規模	目的・内容
屋内 遊具施設 【必須】	1,000 m ² 程度	【目的】障がいの有無や年齢、性別等を問わず、幅広い世代の子どもが楽しく学び、安心・安全に遊べる施設 ・遊具（インクルーシブ遊具を含む） ・屋内型あそび場
パークセンター (管理棟) 【必須】	650 m ² 以上	【目的】本公園全体の管理を行う施設。また、災害時や地域イベントにも活用できる施設 ・最低限の機能を2日間継続利用できること
防災施設 【必須】	200 m ² 以上	【目的】災害時に活用できる施設 ・防災倉庫 ・1,500人・1日分の防災備蓄品を保管できること
多目的広場 【必須】	—	【目的】自由に使える場で、災害時にも活用できる施設 ・災害時のヘリポート、救援活動の場として活用 ・イベント開催やキッチンカーの出店等 ・水に触れあえる環境（噴水、じゃぶじゃぶ池等）
屋外競技場 【任意】	—	【目的】多様な使い方ができる施設 ・原則、以下の基準を満たすよう整備すること サッカー場：1面（105.0m×68.0m） ※競技コート外周部には障害物までの距離・安全幅（フリーゾーン）を見込むこと ・ボール遊び
アスレチック 広場 【任意】	—	【目的】遊びながら子どもの心身の成長を促進する施設 ・アスレチック遊具 ・健康増進器具
アーバン スポーツ広場 【任意】	—	【目的】既存調整池を活用する施設 ・既存調整池の3段構成のうち、2段目（約4,000 m ² ）を活用すること ・アーバンスポーツ（例：3×3、スケボーパークなど）が楽しめる場所
駐車場・駐輪場 【必須】	680台以上 140台以上	・駐車場680台以上、駐輪場140台以上 ・駐車場は有料
ランニング コース 【必須】	1 km以上	【目的】健康増進に寄与するような施設 ・市民向けランニング・ウォーキングコース
付帯施設 【必須】	—	・防災パーゴラ（四阿）：約9 m ² ×9箇所以上 ・トイレ棟：約20 m ² ×3棟 ・水栓（水飲み場） ・かまど・防災ベンチ：40基以上 ・マンホールトイレ：5基×12箇所以上

(2) 施設・規模の設定

施設規模の幅や任意施設の設定については、事業目的を踏まえた事業者の提案可能性を広げることを意図しており、施設規模を抑えることや任意施設を整備しない代わりに、その他の施設や機能の充実を図る幅広い提案を期待している。

(3) 調整池の取扱い

市が発注する別途工事において整備する調整池の取扱いについては以下のとおりと

する。

- ・2027年1月に完成予定であり、本事業の維持管理業務及び運営業務の対象範囲とする。整備内容は【参考資料6 調整池基本設計図等】のとおりとする。
- ・別途工事で整備するのは、躯体及び雨水排水設備のみであり、周辺環境のランドスケープや調整池周囲の外灯、駐車場、工作物等は本工事で整備するものとする。
- ・調整池の2段目は日常時は広場としても利用できる形態であるため、アーバンスポーツ等での活用を期待している。

3 関連法令・基準等

(1) 関連法令・基準等について

本業務の実施に当たっては、事業者の責任において、必要となる最新版の関連法令等を関係機関等に確認し、遵守すること。事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者が自ら行うこと。

(2) 適用基準

本業務の実施に当たっては、以下の基準等を標準仕様として適用する。その場合、いづれも契約締結時における最新版を使用するものとし、本事業期間中に改訂されたときは、改訂内容への対応等について、市と協議を行うものとする。

ア 共通

- ・公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・公共建築工事積算基準

イ 建築

- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）
- ・建築構造設計基準
- ・建築構造設計基準の資料
- ・建築物の構造関係技術基準解説書
- ・建築構造設計指針
- ・建築工事標準詳細図
- ・建築物解体工事共通仕様書
- ・構内舗装・排水設計基準

ウ 建築積算

- ・公共建築数量積算基準
- ・公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編）

エ 設備

- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築改修工事標準仕様書（電気設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）

- ・公共建築改修工事標準仕様書（機械設備工事編）
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）
- ・建築設備設計基準
- ・建築設備耐震設計・施工指針(2014年版) 一般財団法人：日本建築センター
- ・電気設備に関する技術基準を定める省令 平成9年通商産業省令第52号

オ 設備積算

- ・公共建築設備数量積算基準
- ・公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編）

カ 土木

- ・土木工事共通仕様書
- ・公園緑地工事共通仕様書
- ・土木工事標準積算基準
- ・構内舗装・排水設計基準
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針
- ・遊具の安全に関する基準（一般財団法人 日本公園施設業協会）

キ その他の指針等

- ・都市公園の移動円滑化整備ガイドライン
- ・守谷市インクルーシブな公園広場整備のためのガイドライン

第3 本施設整備の要求水準

本施設整備の要求水準は、関連法令や基準及び本章の記載を満たすものとする。各項目が整合し、公共施設であることを踏まえバランスのとれた合理的で機能的な施設を整備すること。本章の規定は、別段の定めがない限り、都市計画公園「守谷総合1号公園」のうち、ヤクルト球団2軍施設を除く全域を対象とする。ただし、調整池は市が発注する別途工事で整備する。また、未買収地（第2（2）敷地配置計画に示すイメージ図参照）は、本業務着手時点では本事業の対象外になるが、将来的に本事業敷地に含まれることを想定して、未買収地の活用方法も考慮して検討すること。なお、対象範囲の整備方法は、敷地全体の利用状況を踏まえて検討すること。

1 共通事項

(1) 重点事項

本事業において、市は下記事項を重点事項として捉えている。事業者は、事業の目的及び下記項目の主旨をよく理解したうえで、より良い提案を行うこと。

- ・本公園の周辺エリアの発展性や流動性を考慮しつつ、公園機能に限定せずに本施設への集客機能（例 文化・芸術）の計画も検討し、周辺エリア一体の活性化やにぎわい創出に繋がる合理的な計画とすること。
- ・子どもが安心・安全に遊び、学び、育つことができるインクルーシブな環境を施設全体で継続的に整備すること。
- ・市が別途工事にて導入を検討している新モビリティサービスに関して、本公園への新モビリティサービスの将来的な導入可能性も考慮して、柔軟性を持って新しい価値創造を検討すること。
- ・新モビリティサービス事業者が行う設計や要件整理等に対して、本公園事業者として市に協力（協議・打合せへの参加や施設方針の共有、意見出し等）するものとする。
- ・本公園は守谷市地域防災計画（地震災害対策編）で整備後は、広域避難場所として指定、運用されることが予定されているため、水害以外の災害時（以下「災害時」という。）に避難場所としての機能、役割を満たす計画とすること。

(2) 環境性能

- ・「官庁施設の環境保全性基準」に基づき、環境保全・環境負荷低減に取り組むこと。
- ・2050年カーボンニュートラル実現を見据えた長期的視点に立ち、守谷市地球温暖化対策実行計画を踏まえて、ZEB Ready 基準への適合を検討すること。

(3) その他

- ・廃棄物の発生を抑制するとともに、資源の再利用、再生利用も促進し、建設段階においてもCO₂排出量の削減やリサイクル資材の活用に配慮すること。
- ・「都市公園の移動円滑化整備ガイドライン」に基づき、都市公園の良好な環境整備を実施すること。

- ・本施設及び敷地内の設えや設置する施設等は、だれもが安心・安全に使用できる仕様とし、ユニバーサルデザイン及びインクルーシブなものとする。
- ・自然エネルギーの活用・グリーンインフラの実現等を検討すること。

2 土地利用計画の要求水準

(1) 配置・動線計画について

ア 共通事項

- ・周辺環境を踏まえて、全体配置計画は事業者の提案によるものとする。
- ・常総運動公園やヤクルト2軍球団施設等の周辺施設利用者の動線にも配慮し、相乗効果が期待できる動線・配置計画を検討すること。
- ・車両、利用者、スタッフなどが安全かつ安心して通行できることを基本とし、各種法、基準等に基づいて計画すること。
- ・各施設の配置、エリア設定は、利用目的等を踏まえて、イベント開催時等にセキュリティや安全確保が合理的に設定できる配置計画とすること。
- ・利用者の利便性に配慮して、ベビーカー置場を計画すること。ベビーカー置場は、案内板やライン引き、舗装の色分け等によりわかりやすいよう配慮すること。

イ 駐車場・外構等

- ・周辺道路の交通環境等に配慮し、出入口の位置や入出庫に伴う渋滞や事故等を回避する計画とし、周辺道路の交通の円滑化と安全性の確保に努めること。
- ・周辺道路から敷地へのアプローチや、敷地内の各施設利用者の利便性に配慮した配置計画とすること。また、工事中も各車両動線、歩行者動線を分離し、安全を確保する計画とすること。
- ・新モビリティサービスや大型バス、シャトルバスの運行にも配慮した計画とすること。なお、新モビリティサービスやバスの具体的な運行計画については、設計段階に市との協議により決定するものとする。

ウ ランニングコース

- ・歩行者や公園利用者との動線の区別や走行空間の確保など、安全性に配慮したコース設定とすること。
- ・ヤクルト球団2軍施設のランニングコースとも連携できるように計画すること。

エ 屋外競技場（整備する場合に限る）

- ・競技コートは、太陽の方角による影響に配慮した計画とすること。なお、分割して利用する場合など、合理的な配置計画とする場合はこの限りではない。
- ・本公園全体の利用者動線やにぎわい環境に配慮した配置計画とすること。
- ・屋外競技場での大会開催時等による関係者や観戦者等の動線や滞留スペースを確保した効率的な配置計画とすること。また、競技場周辺からも観戦しやすいよう配慮すること。

(2) 駐車場・駐輪場

ア 駐車場

- ・事業完了時の敷地内の駐車場計画台数は、下表のとおりとする。

一般駐車場	管理用駐車場
一般車用：680 台以上 (障がい者用 10 台以上含) EV 急速充電器：2 台程度	1 台程度 (荷捌スペース別途)

- ・駐車場は平面駐車場とし、施設配置や利用者の利便性を考慮した配置計画とすること。必要台数を確保する形で分散配置も可とする。
- ・本公園や周辺エリア一体のにぎわい創出を踏まえ、駐車場から各施設への効果的な動線に配慮した配置計画とすること。
- ・駐車場は安全性に配慮し、原則、歩車分離するとともに、車路は対面通行を避けること。
- ・駐車場は、災害時の活動スペースとして利用するため、車止め等は駐車場外周部や設置が必要な箇所のみに設置し、活動の支障になるものは設置しないこととする。
- ・市等による送迎バスやシャトルバス利用も想定されるため、バスの入出庫が可能な形態及び一時停車エリア等を確保すること。適宜、大型車両用駐車区画を見込むこと。
- ・タクシー待機用として1～2台程度、利用者乗降スペースとして2～3台分程度を設けること。
- ・バスやタクシーの利用客の利便性を考慮し、屋根付きの乗降スペースや待合室等を計画すること。
- ・提案内容に応じて、適宜、消防車両の寄付スペースを確保すること。寄付スペースは、路面表示等をおこない、他の車両が駐車しないように配慮すること。
- ・物品等の搬入口に近接して、物品搬入用荷下ろしスペース(適宜)を設けること。
- ・段階的に開園する場合は、開園対象エリアに必要な台数を確保した駐車場を設けること。

イ 駐輪場

- ・屋根もしくはラック付き(2段式は不可)の駐輪場とし、自転車140台分以上を設けること。
- ・バイク駐輪場は白線等で1台当たりの駐車位置がわかるようにし、15台分以上を設けること。
- ・配置計画や利用者の利便性を考慮した配置計画とすること。必要台数を確保する形で分散配置も可とする。

(3) 外構・緑化計画

ア 共通事項

- ・都市公園の環境を確保しつつ、敷地全体の外構計画を適切に計画すること。
- ・災害時に避難場所として利用することを考慮して、フェーズフリーの考え方に配慮

して計画すること。

- ・排水施設を考慮し、各施設、外構は勾配及び計画高さを設定すること。
- ・敷地内には、緑地等を適宜配置するとともに、敷地全体の維持管理のしやすさに配慮した計画とすること。
- ・利用者が訪れたいくなる環境等、新たなにぎわい創出や周辺エリア一体の活性化に寄与する環境整備を目指すこと。
- ・敷地周囲や注意喚起が必要な箇所には景観や安全性等を考慮し、適宜フェンス等を計画すること。また、エントランスや主要動線沿いなど、特に利用者から見える部分については、デザイン性にも配慮すること。
- ・敷地境界には、安全性や維持管理に配慮して、適宜囲障を計画すること。ただし、周辺施設への視認性や動線、交流環境等の繋がりを遮断することがないように配慮すること。

イ 舗装計画

- ・駐車場エリア及び園内車道はアスファルト舗装とすること。大型バスの乗り入れを考慮した舗装構成とすること。
- ・施設周囲の外構や園路は、利便性を踏まえ、経済合理性や維持管理性に配慮した舗装材及び舗装範囲を計画すること。
- ・園路の舗装は景観性や歩行者の安全性に配慮した計画とすること。

ウ 緑化計画

- ・維持管理や公園利用の支障にならない範囲で、都市公園としての緑化の推進に努めること。
- ・施設配置計画やエリア別の環境や利用方法を踏まえて、緑陰、景観性、維持管理等の要素を考慮して、樹木の樹種や配置等を検討すること。

エ 水景施設等計画

- ・周辺環境、施設配置等を活かして、子どもが遊ぶことができる水景施設を整備すること。
- ・子どもが遊べる程度の水量を確保するとともに、水景計画に応じて、適切な使用水量及び管理コストを確保できるよう、制御システムや濾過循環システムを計画すること。
- ・水景計画に応じて、水質や衛生面等にも配慮した計画とすること。
- ・清掃や維持管理に配慮した計画とすること。

(4) 防災安全計画

- ・災害時に一時避難場所として、避難所への中継地点として、物資集積所（雨天時一時避難場所も考慮）、飲料水供給場所、救護ゾーン、避難ゾーン等として利用できるよう計画すること。
- ・災害時に1,500人を1日以上滞在させることができるよう、非常用発電設備及び燃料等を計画すること。
- ・災害時利用も想定した井水利用の環境を整備すること。

- ・災害時に転用できるかまど・防災ベンチや防災パーゴラ、マンホールトイレ等の防災設備を災害時の利用計画を想定して配置すること。なお、フェーズフリーの考え方に配慮して計画すること。
- ・EV 急速充電器及びEV 車は災害時に携帯電話等への充電にも利用できるように計画すること。
- ・救援物資の一時集積場所や自衛隊、警察、緊急消防援助隊等の支援受入を行えるスペースを確保すること。
- ・ヘリコプターが臨時で離着陸できるヘリポートを計画すること。通常時は広場等の一部として一般利用に供することができるものとする。
- ・多目的広場等の水飲み場等に設置する排水柵の天端は、雨水流入防止のため、地表面より5 cm以上とすること。
- ・設備機器類は浸水対策として地表面より一定高さを確保した位置に設置すること。経済合理性等を考慮して地上階や地下に設置する場合は、浸水対策等（釜場・排水ポンプの設置等）を講じること。

(5) 防犯・安全計画

- ・敷地全体及び本施設の維持管理、運営方法に合わせた防犯設備を設置し、利用者の安全確保に努めること。
- ・死角や暗がりとなるべくつくりたくない施設・照明配置や見通しの良い動線計画を工夫し、防犯性・安全性に配慮すること。
- ・歩道エリアには防犯灯（5lx 以上）を設けること。
- ・本施設内の夜間の安全性の確保のため、外灯を適切に配置するとともに、夜間景観の創出にも配慮し、防犯に努めること。また、外灯の設置箇所に応じてタイマー式や人感センサー式等を採用するとともに、停電時・災害時も使用可能な屋外照明を計画すること。
- ・敷地内や施設内に適宜ロッカー等を整備し、利用者の盗難防止対策を十分に行うこと。
- ・防犯のために監視カメラ等を敷地及び施設の適切な位置に設置すること。利用者等のプライバシーに配慮した位置に設置し、管理・取扱いに十分注意すること。
- ・駐車場エリア及び隣接地との境界や注意喚起が必要な場所には適宜、フェンスや車止め等の安全対策を行うこと。なお、園路等に設ける車止めは車いす使用者にも配慮した構造とすること。
- ・施設及び外構計画において、滑りやすい箇所や注意喚起が必要な箇所は、事故等の事前防止策を十分に行うこと。

(6) 造成計画

- ・周辺施設との繋がりを考慮して、接続する道路や周辺からの視認性を考慮しつつ、周辺施設の敷地形状（高低差）に合わせて、適切な造成を行うこと。
- ・造成範囲、造成高さ、嵩上げ方法については事業者の提案とする。

(7) インフラ計画

- ・周辺インフラとの接続位置、費用負担等については、供給事業者等への確認、調整を行うこと。
 - ・インフラの接続先は施設配置を考慮して合理的な計画とすること。
- (8) 工事中のローリング計画
- ・部分開園を行う場合は、開園エリアと工事エリアを明確に区別し、関係者の安全性を確保すること。また、市と事前に協議し、ローリング計画について承諾を受けること。
 - ・準備工事や工事期間中に設ける仮設通路などは、関係者の安全及び利便性に十分配慮した計画とし、極力動線を変えることなく、わかりやすい計画とすること。

3 本施設計画の要求水準

(1) 共通事項

ア 諸室等の計画

- ・各諸室の面積や配置、仕様等は、要求水準を満たす範囲で事業者の提案によるものとする。

(2) 屋内運動場

ア アリーナ共通

- ・壁面や窓、設備等はボール等により損壊しないような対策（防球フェンス等）や強度を確保すること。
- ・窓から自然採光を取れる計画としつつ、競技に影響が出ないように直射日光を遮る設備を計画すること。
- ・照明は、各種競技での利用に支障のない照度を確保すること。
- ・床仕上げ材は、各種競技に支障がない色調、耐久性、メンテナンス性に優れた仕様（屋内スポーツ用長尺弾性塩ビシート等）とすること。
- ・コートラインは、各競技の大会開催に支障ないよう設置すること。コートラインの優先順位や色等は設計段階に市との協議により決定するものとする。
- ・競技以外にも式典やさまざまなイベント等が開催できるよう設備等の配置に配慮すること。
- ・分割して利用できるように仕切りフェンスやネットを用意すること。
- ・競技備品やその他貸出備品等の出し入れが容易な開口部及び空間を確保し、利便性に配慮した位置に器具庫等を設けること。

イ メインアリーナ

- ・市民利用を主とし、バスケットボール（1面以上）、6人制バレーボール（1面以上）の公式競技用コートサイズを確保し、競技運営ができる空間を想定している。競技を行う上で支障にならないようにコート間距離や壁や障害物との距離を確保すること。なお、バスケットボールとバレーボールを同時に行うことまでは求めない。
- ・天井高さは、12.5m以上を確保すること。
- ・バスケットボールゴールは壁面固定式（高さ、前後位置の調整可能）、センターコー

トは移動式のゴールを想定している。

- ・空調設備を整備すること。
- ・大会開催時の選手と観客動線や、利用者と搬出入動線が極力交差しないよう配慮した配置計画とし、倉庫や選手控室等のバックヤードからの利便性を考慮した計画とすること。

ウ 観客席

- ・メインアリーナのフロアが見渡せる位置に、観客が滞留できる観客席スペースを確保すること。また、車いす利用者が利用できる環境を整備すること。
- ・キャットウォークを設ける場合は利用者の利便性や安全性に配慮して十分な幅と強度を確保すること。また、容易にアクセスできるよう階段等を設けること。
- ・2階以上の観客スペースには手摺等を設け、転倒防止や落下防止策を整備すること。

エ 更衣室・シャワー室

- ・利用者が利用する更衣室・シャワー室を男女別に設置し、利用者が十分に使用できる数のロッカー及び必要な什器・備品を設置すること。
- ・アリーナ規模に応じて適切な数のシャワー室、洗面台等を設置すること。
- ・アリーナから使いやすい位置に設置すること。
- ・ロッカー及びシャワー室の一部は、車いす利用者にも使いやすいものとする。

オ その他諸室

- ・トイレ（バリアフリートイレ・トイレ（男女））
- ・大会やイベント時の荷物の搬出入を想定した屋根付きの車寄せや搬入口を設けること。

(3) 屋内遊具施設

ア 共通

- ・主に子どもを対象としたにぎわい空間とすること。
- ・屋外施設、広場等とも連携できるよう工夫し、休憩スペースやイベントスペースの設置など、あらゆる利用者の満足度を高める環境を整備すること。
- ・子どもだけでなく、保護者同士の交流やコミュニケーションの場としても利用できるよう工夫すること。

イ 事務室

- ・受付や相談窓口等の機能を集約するなど、効率的な配置を提案すること。
- ・貸出事務や受付事務が容易にできる配置、カウンター等を設けること。
- ・遊戯室の利用状況が見渡せる位置に事務室を配置するか、代替設備や代替りの機能を遊戯室内に整備すること。

ウ 遊戯場

- ・「遊び」、「学び」及び「健康」に配慮した遊具を提案すること。
- ・対象年齢を設定する、もしくは対象年齢ごとにエリア分けや利用時間を分けるなど、安全性や対象遊具の効果性に配慮すること。
- ・「走る」、「寝転ぶ」、「眺める」等の多様な遊び方を想定したエリア整備やインクルー

シブ遊具等を設置し、子どもの多様性に配慮した環境を整備すること。

- ・安全性やメンテナンス性に優れた遊具や環境を整備すること。

エ その他

- ・利便性、安全性や親子連れの利用者に配慮した位置にロッカーを設置すること。
- ・子ども用トイレ、おむつ交換台、授乳スペース等を整備すること。利用者の属性に配慮し、男性、女性問わず、親子連れの利用者の利便性を確保すること。
- ・受付や入口付近には、ベビーカー置場や滞留スペースを十分に確保すること。

(4) パークセンター（管理棟）

ア 共通

- ・事務室は、公園全体を見通せる位置が望ましく、施設管理のしやすさに配慮すること。
- ・公園利用者から視認性が高い場所に施設及び受付カウンターを設け、受付対応、相談等が円滑に行える環境を整備すること。
- ・各機能を集約し合理的な配置計画とし、使い勝手や維持管理性に配慮すること。
- ・計画諸室及び備品等に対して、使用用途や使い方を考慮して、十分な倉庫、収納スペースを確保すること。
- ・公園利用者及び職員が利用しやすい位置にトイレを設けること。

イ 多目的室等

- ・イベント時には、更衣室やミーティングルーム、休憩所等、多目的に利用できるよう工夫すること。また、災害時にも利用できるよう配慮すること。
- ・日常利用時は市民利用（会議、集会、イベント等）を想定したフリースペースとし、レンタルスペース等としても利用できるよう、適切な規模、部屋数を計画すること。

ウ 倉庫等

- ・備品倉庫の配置や構造等は、収納する器具や備品の使用用途や保管方法等を考慮して、経済合理性に配慮した計画とすること。
- ・備品倉庫は、公園利用者への備品等貸出を想定した位置に配置すること。

エ その他諸室

- ・屋外競技場や広場利用者の休憩スペースや更衣室・シャワー室を設け、利用者の利便性向上に配慮すること。なお、配置計画により、パークセンターとは別棟や屋内運動場で機能を確保することも可とする。

(5) 屋外競技場（整備する場合に限る）

- ・特定の競技に特化した環境とせず、多様な競技が実施でき、子どものボール遊び等の多目的にも利用できる環境を整備すること。
- ・競技コート周辺には、階段状の簡易的な観客席を整備するか、もしくは可搬式観客席（事業者備品）が設置できるスペースを確保すること。なお、可搬式観客席は保管する倉庫を適宜計画すること。
- ・競技コートの外周部には安全な競技環境を確保するための離隔（フリーゾーン）をそれぞれ5m以上確保すること。

- ・競技コートは人工芝もしくは常緑の天然芝グラウンドとする。
- ・天然芝の競技コートには芝生管理用の散水設備を設けること。なお、利用時に支障にならないようコート規模等を考慮した散水能力を確保すること。
- ・人工芝の競技コートには、グラウンドの温度上昇対策として、可搬式散水設備及び遮熱仕様等の対策を計画すること。
- ・日常利用時の夜間利用を想定し、100lx～200lx程度（運動競技区分レクリエーション～一般競技レベル）の夜間照明を設置すること。
- ・競技コートの周辺は、利用者及び観客用の日陰スペース等の暑さ対策を計画すること。
- ・競技コート周囲には防球ネット h=10m程度を設置すること。防球ネットには利便性を考慮して複数箇所の出入口を設けること。

(6) 防災施設

- ・災害時に利用できる防災備蓄倉庫を計画すること。なお、他施設に併設することも可とする。
- ・防災備蓄倉庫は、災害時の利用や安全性を考慮した位置とし、物資の搬出入を踏まえて扉は十分な間口を確保すること。
- ・防災備蓄倉庫は、できるだけ浸水被害が発生しないよう配置や構造を工夫すること。
- ・災害時の活動スペースを考慮した配置計画とすること。

(7) 広場等

ア 共通

- ・多世代の利用者や障がいの有無に関係なく、だれもが安心・安全に滞在できるスペース、環境を整備すること。
- ・市民の日常利用に配慮し、インクルーシブな環境、設えを基本として、ベンチ、四阿、水飲み場、トイレ等を整備すること。なお、ベンチ等の屋外に設置する工作物や施設等は全て固定すること。
- ・子どもの遊び場等が見渡せる位置に四阿や休憩スペースを計画すること。

イ 多目的広場

- ・広場は利用者が自由に使えるよう芝生を基本として、利便性に配慮して舗装エリア等を適宜計画すること。
- ・キッチンカーの誘致等が行えるスペース、設備等を計画すること。
- ・イベント用に散水栓とコンセント盤及び排水設備等を計画すること。

ウ アスレチック広場（整備する場合に限る）

- ・市民や利用者の健康増進に寄与する遊具・環境を整備すること。
- ・本公園内の他施設機能を踏まえて、幅広い年代を対象としたアスレチック遊具を整備すること。なお、安全性や事故防止の観点から対象年齢ごとのエリア設定等を工夫し、だれもが安心・安全に遊べる環境を整備すること。
- ・健康増進やインクルーシブの考え方を導入したエリアを設けること。

エ その他

- ・水に触れあえる（ビオトープ等）、水遊びができる環境（ウォーターパーク等）を提案すること。また、通年利用できるよう、冬季などには水遊び以外でも利用できるよう工夫すること。

4 建築計画の要求水準

(1) 共通事項

ア 平面・断面計画

- ・機能、利便性等を踏まえて、平面・断面形状、建築面積、延床面積などは事業者の提案によるものとする。

イ 動線計画

- ・子どもや高齢者、障がい者等、あらゆる人が利用しやすい動線計画とすること。
- ・一般利用時及び大会・イベント開催時の運営にも配慮して、さまざまな利用形態、利用者に対応した機能的な動線計画とすること。

(2) 仕上計画

ア 外装計画

- ・使用材料は環境条件に十分配慮するとともに、県産材などの使用も考慮すること。
- ・外装は、省エネルギー、耐久性、低汚染性を考慮した材料・工法を選択すること。また、極力メンテナンスに費用がかからず、外装仕上材は防汚性の高い表面保護処理を行うこと。
- ・屋上、窓台、その他外部手すり等は、転倒・落下事故防止対策など、機能性・安全性を十分に検証したつくりとすること。
- ・屋外機械は周辺からの視線に配慮した計画とすること。

イ 内装計画

- ・ゾーニングの特性に応じた仕上、建具のグレード設定を行うこと。
- ・仕上材料は、清掃しやすく防汚性の高い材料を使用すること。
- ・シャワー室、脱衣室等の水廻り、雨の吹込みが想定される廊下や半屋外空間等は、防滑性・耐水性のある材料を使用すること。
- ・水廻り諸室の床と壁との取り合い部分は、床材立上・R処理を施す等、埃溜りを減じ・清掃しやすい構造とすること。水廻り諸室の壁は、耐水性・清掃性に優れた材料を使用すること。
- ・騒音、振動等の発生する室(機械室など)は、防音、遮音、防振などの対策を施すこと。

(3) サイン計画

- ・サイン計画は、高齢者、視覚障がい者、外国人の方等にも配慮し、わかりやすく直観的に見やすいピクトグラムや多言語対応、文字併記表示等のユニバーサルデザインとし、敷地全体に対して建物内外の適切な位置に設けること。
- ・デザイン、表記などについては、建物内外の統一を図ること。
- ・サインの設置箇所、サイズ等は、公園利用者が視認しやすく、デザイン性や効果性

を考慮したものとする。

- ・公園全体の施設配置や利用者の目的地までの動線がわかる園内マップを公園入口及び園内の適切な位置に設置すること。また、公園入口には、周辺施設も含む周辺エリア全体の周遊施設を案内できる情報も併せて掲示すること。
- ・園路の適切な位置に誘導サインを設置すること。
- ・ランニングコースには距離等がわかるサインを設置すること。
- ・駐車場入口には、満空表示等の利用者が迷わず識別できる案内サインを計画すること。

(4) セキュリティ計画

- ・諸室ごとに施錠できる計画とすること。
- ・更衣室、シャワー室は、受付を行ってから利用できるよう配置計画を工夫すること。
- ・1階外部に面する開口部には電子錠やマグネットセンサー等が設置できる仕様とすること。
- ・開園時間内外ともに不審者や不審な車両等の進入を防止する対策を講じること。

(5) トイレ計画

- ・施設内の器具算定の考え方は、計画施設を踏まえて、想定される利用者数、施設利用人数や属性を考慮して、効率的に配置すること。
- ・トイレの出入口は、プライバシーに配慮した計画とするとともに、安全に人が出入りできる構造とすること。

ア 一般トイレ（屋内トイレ）

- ・ベビーチェアを設置する個室の鍵は、子どもが容易に操作できないよう工夫すること。
- ・掃除用流し置場にはモップ掛け用フック、タオル掛けバー及び、清掃器具などの備品を収納できる棚板を設けること。
- ・床は、モップなどによる拭き清掃を想定したドライ方式とすること。
- ・小便器下には汚垂石等の対策を講じ、抗菌や光触媒などの汚れにくく、臭気が付着しにくい計画とすること。

イ バリアフリートイレ

- ・少なくとも1箇所には、大型ベッドを設置し、各室オストメイト対応とする。子ども用便座カバー、ベビーチェア、折り畳みシートの設置を適宜計画すること。

ウ 屋外トイレ

- ・男女及びバリアフリートイレの3ブースを併設したタイプを基本とする。
- ・利用者の属性や利用方法を踏まえて、敷地全体で3箇所以上計画し、バランス良く配置すること。
- ・バリアフリートイレ内に緊急時呼出設備（受信先は管理棟）を設け、かつ外部から把握できるように音声やランプ等の設備を設けること。

(6) 建具計画

- ・各室の建具は、各室に応じた仕様（大きさ、材質、仕上、ハンドル、施錠方式、遮

音性能) とすること。

- ・鍵の種類は、諸室の利用形態や運用方法を踏まえて提案すること。
- ・不特定多数の方が利用する諸室又は使用上、構造上支障ない箇所は原則、引き戸とする。引き戸にはストッパー等を設け、挟まり防止対策を講じること。
- ・開き戸とする場合は、自閉機能を有したものとする。防火戸や電気鍵扉など性能上、機能上自閉することが求められる部分以外は、ストップ付きの自閉装置とすること。
- ・開き戸は、戸当たりや開放角度を制限する機構などを設け、扉の開閉時に壁などを傷つけないよう配慮する。ドアクローザーを設置すること。
- ・主要な出入口扉は特記なき場合は、各室に応じた有効開口を確保すること。
- ・窓を開放して使用することが想定される室や、換気口などには防虫対策を講じること。

(7) 家具・什器・備品計画

- ・造作家具については、経済性を考慮して、利便性、安全性等に配慮して計画すること。また、必要な造作家具については見込み計画の提案を行うこと。
- ・各諸室の利用方法を踏まえて、維持管理・運営に必要な什器・備品を計画すること。
- ・大会・イベント開催や日常利用をする上で、支障がないように必要な什器・備品（競技備品を含む）を計画すること。

(8) ライフサイクルコストの低減

- ・建設費等のインシヤルコストだけでなく、維持管理費などを含めたランニングコストも考慮し、ライフサイクルコストの低減を図れる計画とすること。
- ・設備更新の搬入経路の確保を行うなど、建築、設備等のメンテナンス性を考慮し、更新、修繕等を容易に行える計画とすること。
- ・機器、材料は、耐久性や信頼性の高い材料や設備を採用するなど、維持管理費の低減を図りつつ、ライフサイクルコストとしてベストミックスとなるように計画すること。

5 構造計画の要求水準

(1) 基本方針

ア 安全性

- ・地震、風に対して合理的な構造計画の基、構造安全性と建物変形抑制に十分配慮された建物とすること。

イ 耐久性・維持管理性

- ・ローカルコンディションを念頭に防錆等を含めた耐久性に配慮、かつ維持管理のしやすい建物を目指すこと。

ウ 経済性

- ・要求性能に合致した合理的な計画、タイムリーな調達、配慮された施工性等により経済性に優れた建物を実現すること。

(2) 一般事項

- ・個別評価・大臣認定を必要とする材料や構造計算方法を採用する場合は、それらの取得費用は全て設計料に含めること。
- ・国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様書（最新版）」又はこれに準じたものとする。
- ・原則として要求水準書等に基づき構造設計を行うこととするが、市との協議により両者の同意を得た場合は仕様変更も可能とする。
- ・原則として JIS 規格品又は大臣認定品とする。

(3) 構造計画

- ・使用性、機能性（遮音性・耐振動性・耐衝撃性等）、耐久性、経済性、施工性、将来の室配置や使用形態の変更に対するフレキシビリティ性等を考慮した上で、下記に示す構造方式は全て任意とする。
 - ① 耐震構造
 - ② 構造種別（S造／RC造／SRC造／W造／その他）
 - ③ 架構形式（純ラーメン構造／ブレース又は耐力壁付ラーメン構造／その他）

(4) 長期性能

ア コンクリートの耐久性能

- ・外気に接する部分、湿度の高い部分等の構造体コンクリートの JASS5-2018 年版における計画供用期間の級は標準以上とし、設計基準強度を $F_c = 24\text{N/mm}^2$ 以上とすること。

イ コンクリートのひびわれ

- ・鉄筋コンクリート造部分は有害なひび割れが発生しにくいように設計上留意すること。
- ・竣工後、0.3mm を超えるひび割れ、又は、漏水・仕上げ材の破損等の原因となる有害なひび割れが発生した場合は、施工者は発生状況及び発生原因についての調査を行うこと。なお、補修の必要性及び施工者の補修費負担の有無についてはその後の協議によること。

ウ 長期荷重に対する安全性

- ・建築物の固定荷重、積載荷重、その他の荷重（土圧、温度変化に伴う荷重、材料の収縮に伴う荷重等々）に対して、構造耐力上主要な部分が安全であることを確認すること。

エ 居住性能

- ・居室（常時有人の部屋）については、(4) ウに規定する荷重による部材変形によって、使用上の支障が生じないことを確認すること。
- ・居室（常時有人の部屋）については、近傍の機器や室内歩行による振動で居住性が損われないよう、日本建築学会「建築物の振動に関する居住性能評価規準・同解説（2018年版）」における評価レベルを1人歩行時 V-III 程度以下とする。

オ 床版及び小梁

- ・(4) ウ及びエを満たす範囲で、床版及び小梁の材料・工法は任意とする。

カ 積載荷重

- ・建築基準法施行令第 85 条及び下表による。(単位：N/m²)

室名	床計算用	大梁・柱・基礎計算用	地震力計算用	備考
事務室、多目的室、エントランスホール、便所、シャワー室、階段	2,900	1,800	800	令85条、県基準居室相当
屋内遊戯場、屋内運動場	5,000	3,200	2,100	
器具庫、倉庫	3,900	2,900	2,000	令85条、県基準居室相当
屋根（非歩行・乾式）	0	0	0	太陽光パネル設置荷重として300N/m ² （全面）見込む
屋根（非歩行）（陸屋根）	900	650	300	屋上に機器置場を設ける場合、機器重量は別途見込む
機械室、発電機室、機械置場、ハト小屋	実情に合わせ設定			—

- ※機器等の重量物により、上表の積載荷重値を超える場合はその値を採用すること。
- ※小梁用積載荷重は、実況に応じて床計算用と大梁・柱・基礎計算用の中間値としてよい。
- ※合理的理由により上表を修正する場合は、設計時に協議の上修正すること。

キ 1階床の沈下

- ・1階床に土間コンクリートを採用する際は、建物使用上支障をきたす有害な沈下を発生させないように設計・施工上留意すること。

(5) 積雪時性能

- ・建築基準法施行令第 86 条及び関連告示、行政指導による。

(6) 強風時性能

- ・本建物は公共的建築物として「官庁施設の基本的性能基準（国交省大臣官房官庁営繕部）」のⅡ類として、構造体については令第 87 条に、建築設備は令第 129 条にそれぞれ規定された風圧力の 1.15 倍の風圧力に対して構造耐力上安全であること。

(7) 地震時性能

ア 地震力

- ・建築基準法施行令第 88 条及び関連告示並びに建築構造設計指針による。

イ 地震力に対する安全性

- ・本建物は公共的建築物とし、「官庁施設の総合耐震・津波計画基準（国交省大臣官房官庁営繕部）」により構造体はⅡ類とし、重要度係数 I=1.25 を採用する。
- ・地域係数は、1.0 とする。

ウ 非構造部材及び建築設備の耐震クライテリア

- ・非構造部材：B 類

- ・建築設備 : 乙類

(8) 基礎構造

ア 地盤調査

- ・敷地内又は敷地付近の地盤調査結果（ボーリング柱状図等）は参考資料に示す。
- ・液状化の恐れが想定される場合は計画に考慮する。
- ・追加地盤調査が必要な場合は、調査内容を明示のうえ、工事費に含めておくこと。

イ 基礎形式

- ・任意とする。

(9) 変形制限

ア 長期荷重

- ・使用上支障が発生しない範囲で最大値以下とする。

鉛直変形：1/250

ただし、非歩行用屋根のたわみは使用上支障のない範囲で設定する

イ 1次設計時の水平荷重について

- ・水平変位：層間変形角は原則 1/200

ウ 大地震時の層間変形角の制限

- ・「官庁施設の総合耐震・津波計画基準（国交省大臣官房官庁営繕部）」に準拠し、原則以下とする。

最大層間変形角

- | | |
|------------------------|-------|
| ① 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート | 1/200 |
| ② 鉄骨造 | 1/100 |

6 電気設備計画の要求水準

記載なき事項については、「第2.3 関連法令・基準等」によるものとする。

(1) 一般事項

本設備は、施設の機能を十分に発揮させる機器を採用するとともに、脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー・省資源に寄与する設備の整備を行い、周辺環境等への配慮、管理・運営の容易さ、安全性、信頼性及び耐久性を考慮した構造、配置とすること。

- ・利用者の安全性、快適性及び省エネルギーに配慮した計画とすること。
- ・環境負荷低減に向けて、エコマテリアル、省エネ機器を積極的に採用すること。
- ・バリアフリーに配慮した誰もが利用しやすいシステムとすること。
- ・特殊なものを除き、互換性及び信頼性等を考慮した統一的な機器で構成した計画とすること。
- ・自然エネルギー、再生可能エネルギーの活用及び高効率機器の採用等によるライフサイクルコストの削減を考慮した計画とすること
- ・機器の操作、保守及び管理の容易性、省力化を考慮した計画とすること。
- ・設備スペースは、主要機器・付属機器類の設置スペース、保守管理スペース、機器

の搬出入スペース等を考慮した計画すること。また、設備の更新・増設等の将来対応を考慮した計画とすること。

- ・主要幹線、配管については、保守や更新を考慮した経路・空間を計画すること。
- ・気候や地域性を考慮して、一般的な耐用年数を満たす機器等を採用すること。
- ・建築設備耐震設計・施工指針（最新版）に基づきダクト・配管等の耐震施工を行うとともに、設備機器の転倒防止・落下防止対策を計画すること。

(2) 受変電設備

- ・受電は、高圧（6,600V）、1回線受電で計画すること。
- ・電力引込は、敷地東側から道路沿いに延伸してくる東京電力配電線から引き込む計画とすること。
- ・浸水等を考慮した位置に受変電設備等を計画すること。
- ・受変電設備は前後面保守型（JEM1425CW）とすること。
- ・変圧器は、トップランナー変圧器第三次判断基準に適合した機器を計画すること。
- ・変圧器容量及びブレーカー等は、屋外イベント広場でのイベント等の容量を考慮した計画とすること。
- ・電気室及び屋外受変電設備は、保守・管理や将来機器更新を配慮した計画とすること。

(3) 非常用発電設備

- ・災害発生時の広域避難場所としての運用を行う前提で計画すること。（発電機の稼働時間に関しては、パークセンターの最小限の機能を2日間継続稼働させること。）
- ・各計画施設に於いて関連法令に定めのある機器類や重要負荷に対して非常電源を適宜、計画すること。
- ・非常用発電機はパッケージ型とし、近隣への騒音等を防ぐため、低騒音型を計画すること。
- ・使用燃料及び燃料量は、発電機稼働時間を考慮した最適な計画とすること。

(4) 太陽光発電設備

- ・災害時にパークセンターの一部の諸室のコンセントを携帯電話の充電等に利用できるように計画すること。なお、蓄電池設備の配置は事業者の提案による。
- ・太陽光発電設備による電力は本公園内で消費するものとし、売電（エリアマネジメント業務の一環や本事業に資するものは除く）を目的とした発電事業等は行わないこと。
- ・パワーコンディショナーは停電時自立運転機能付きとし、停電時にも発電電力を供給可能なシステムとすること。

(5) 幹線設備

- ・引込、受変電設備から各建物の電灯盤、動力盤までの配管・配線等を計画すること。
- ・幹線は、配置、用途及び負荷容量等を考慮し系統を計画すること。なお、盤内以外でケーブル分岐及び接続を行わないこと。
- ・屋外イベント広場でのイベント等を想定し、電源（電灯・動力）を必要数計画する

こと。

- ・二次側配線は、配線が露出しないように計画すること。
- ・幹線の電源側遮断器の定格電流は、原則、400A 以下で計画すること。
- ・幹線は、全てケーブル配線で計画すること。
- ・屋外配線のケーブルは、水トリー対策を計画すること。

(6) 動力設備

- ・各建物及び屋外に動力制御盤を設置し、空調・給排水・その他動力への電源供給を計画すること。
- ・動力制御盤は、メンテナンス性を考慮して計画すること。
- ・動力制御盤の制御器・計器類は負荷単位のユニット構造とすること。
- ・屋外設置の動力制御盤は、浸水対策等を考慮した位置に計画し、防水型箱体に納め避雷器（クラスⅠ又はクラスⅡ）を計画すること。
- ・金属管は、屋内は薄鋼管、屋外は溶融亜鉛メッキ仕上げ厚鋼管とする。
- ・屋外のケーブルラック及びプルボックスは耐腐食性能を有するものとする。
- ・電源電圧は、3相3線200V及び400Vとする。

(7) 電灯コンセント設備

- ・各建物及び屋外に電灯分電盤を設置し、照明器具やコンセント等に電源供給を計画すること。
- ・重要機器への電源供給用電灯分電盤及び屋外設置の電灯分電盤には、避雷器（クラスⅠ又はクラスⅡ）を設置すること。
- ・照明器具はLED照明を採用し、維持管理に配慮した照明計画とすること。
- ・各室一般照明の設計照度は、JIS Z 9110:2010の基準に準拠して計画すること。
なお、初期照度補正等により、照度を適正に抑制できる計画とすること。
- ・人感センサーによる点滅方式、昼光制御システム、部分消灯等、使用場所に応じた個別制御等を計画すること。
- ・外灯は園路や駐車場等の周囲の状況を考慮して、夜間の通行及び防犯上有効な場所に設置すること。また、自動点滅（ソーラータイマー機能）及び時間点滅が可能な方式とすること。なお、園路の照度は、5lx以上とすること。
- ・非常照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。なお、誘導灯は全館消灯に対応できる計画とすること。また、階段通路誘導灯は、人感センサーによる点滅式又は段階調光制御等を採用し、省エネに配慮した計画とすること。
- ・各室の利便性に応じた回路構成とし、照明制御を用いる等、省エネ、維持管理及び運営業務に配慮した計画とすること。
- ・照明器具等は汎用品を選定し、交換・清掃がしやすいように工夫すること。
- ・高所にある器具については、保守管理が容易にできること。
- ・高所設置の照明器具は、必要に応じて落下防止対策を計画すること。
- ・各室のコンセント数は建築設備設計基準に準拠して計画すること。
- ・電源回路や容量に十分な余裕を持たせ、多様な使い方をはじめ、清掃・保守管理及

び電源が必要な什器・備品の設置に十分配慮する。

- ・将来の改修工事を見据え、配管及びケーブルラック等の予備スペースを見込むこと。
また、電源回路、電源容量も考慮して予備回路、予備容量を計画すること。
- ・屋外コンセントは防水錠付とし、保守点検上必要な場所に計画すること。
- ・照明制御盤の主装置はパークセンターに設置し、各施設に対して一括点灯、消灯及びタイマー制御が可能な計画とすること。
- ・電源電圧は、1相3線100V及び200Vとする。

(8) 競技用照明設備

- ・競技コート面照度は、均一性を損なうことなく100lx以上の水平面照度を確保すること。
- ・競技用照明の高さは、各競技に対応できるよう適正な高さに配置すること。
- ・競技用照明設備制御装置は、操作性、更新性に配慮し計画すること。

(9) テレビ共同受信設備

- ・アンテナによる受信方式(4K・8K対応)とし、各室直列ユニットまでの配管配線を計画すること。
- ・アンテナは、パークセンター、屋内運動場で各々設置し各々の建物でシステムを完結すること。
- ・将来対応等による追加ケーブルを見据え、各棟に引込管路を適宜見込むこと。

(10) 入退室管理設備

- ・各棟の入退室時にセキュリティレベルに応じた規制が行えるよう機器を設けること。
- ・各建物の出入口は電気錠と連動し、停電時は手動で開放できる仕様とする。
- ・入退室管理に必要なICカードを計画すること。

(11) 監視カメラ設備

- ・各棟出入口、廊下及び諸室、園路、外構の主要部分等、管理運営上必要な場所に、監視カメラを計画し、録画機能を備えたものとする。また、モニターをパークセンターに設置すること。
- ・録画時間は2週間程度とする。

(12) インターホン設備

- ・パークセンター及び屋内運動場出入口にインターホン設備を計画すること。
- ・インターホン設備は接続先(呼び出し先)を切り替えられる機能を有するものとする。
- ・バリアフリートイレ等に非常呼出設備を計画すること。なお、パークセンターに通報できるようにする。

(13) 警備設備

- ・機械警備等の防犯機器及びシステムを計画すること。
- ・警備盤をパークセンターに設置し、設備機器からの故障信号や警報信号を受信し、各設備の警報を表示できるものとする。管理人等の不在時に、警報があった場合、外部移報が可能な仕様とすること。

- (14) 誘導支援設備
- ・ユニバーサルデザインの趣旨に基づいて、障がい者等のための誘導支援システム(触知案内機能や音声案内等)を設置し、利用者が円滑に利用できるようにすること。
- (15) 電気時計設備
- ・有線式設備親子時計を設置する。親時計は、パークセンター内総合盤に設置し、必要諸室及び外構に子時計を設置し、時間の一元管理を行うこと。
- (16) 映像・音響設備
- ・屋内運動場は、各競技の大会の開催を踏まえて、様々な演目や仮設の機器に対応できるように、音響設備等の管理や調整ができる機器、簡易な録音設備や連絡設備等を設置すること。
 - ・使用するマイク・スピーカー等の接続用入出力端子は、多様な用途に配慮した仕様及び配置とすること。
- (17) 自動火災報知設備・防排煙設備
- ・関連法令に基づき設置すること。
 - ・受信機はP型1級受信機とする。
 - ・感知器は可能な限りアナログ式とし、自動点検機能付とすること。
- (18) 放送設備
- ・非常放送設備と業務放送を兼用する拡声設備を計画すること。
 - ・パークセンターにリモートマイクを計画すること。
 - ・放送用主装置は非常放送主装置の機能を有し、法令に準拠した非常電源を持たせること。
 - ・通常放送はスピーカー回線を個別に切り換えられる機能を有すること。
 - ・緊急地震速報を受信し、自動で放送が行えること。
- (19) 接地設備
- ・接地極は、整備する設備に合わせ、接地工事の種類に応じた接地抵抗値が得られる形式等を採用し計画すること。
- (20) 構内配電線路設備
- ・構内線路は電圧により、高圧電路、低圧電路、通信線路に区分し管路及びハンドホールを区別して計画すること。
 - ・敷地東側電力会社柱から架空にて構内柱へ引込を計画すること。
 - ・電力引込み及び外構に関する配管配線を行う。なお、引込柱以降の配管は地中埋設方式とすること。
 - ・将来の改修工事を見据え、配管及びケーブルラック等の予備配管を適宜見込むこと。
 - ・地中埋設管路は、必要な埋設深さを確保し埋設表示シート、埋設表示杭を計画すること。
- (21) 構内通信線路設備
- ・敷地東側道路から電話通信回路用の配線配管等を埋設方式にて整備すること。なお、その他必要な通信線等は市や関係者と協議のうえ決定すること。

- ・体育館及びパークセンターにWi-Fi環境を整備すること。なお、その他の施設及び園内への環境整備は事業者の提案によるものとする。

(22) 構内交換設備

- ・各建物及び必要な諸室に配管配線等を行うこと。また、引込用配管を整備すること。
- ・必要な箇所（主に芝生広場ゾーン）に公衆電話（1台程度）を設置する。

7 機械設備計画の要求水準

原則として要求水準を満たすこと。

記載なき事項については、「第2.3 関連法令・基準等」によるものとする。

(1) 基本方針

ア 環境負荷の低減

- ・CO₂削減効果の高い省エネルギーシステムの導入を図った計画とすること。
- ・イニシャルコスト、ライフサイクルコスト等のバランスを考慮した上で、高効率機器等の省エネルギー性能の高い機種及びシステムを積極的に採用すること。
- ・流体、冷媒に限らず搬送動力の低減を図り消費エネルギーの削減に努めること。
- ・環境配慮型製品の採用を検討すること。

イ 機能性・安全性

- ・シンプルなシステムを原則とし、必要に応じて冗長化を図ること。
- ・各種事故、火災、自然災害等が発生した場合でもバックアップやフェイルセーフによる安心・安全なシステムを導入すること。
- ・耐震性能、機器の転倒防止、落下防止、管類の切断防止、地盤沈下、浸水対策を考慮して信頼性を確保し、かつ経済性を考慮した計画とすること。
- ・設備機器の耐震措置は乙類とする。
- ・近年の高温多湿な気候を考慮し、各種機器・配管ダクト等の結露対策は十分に配慮した計画とすること。

ウ 保守性

- ・維持管理、保守が容易で、シンプルなシステムを採用すること。
- ・更新しやすいシステム構成、配置計画とするとともに、統一的な機器、供給の安定している汎用品を可能な限り使用すること。
- ・各種容量の増加等拡張性を考慮したスペース、機器構成、配管敷設とすること。
- ・増設、更新、改修時における搬出入ルートが確保され、更新、改修時に建物機能を維持できる計画とすること。

(2) 空気調和設備

ア 基本方針

- ・空気調和設備及び換気設備は、建築基準法、消防法、興行場法、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等の関連法令の定めるところにより、熱環境、空気環境、安全性及び環境保全性の確保が図られるように計画すること。
- ・居室は原則として空調を行い、個別運転可能なシステムとすること。

- ・気温・気候等の屋外条件の変化や人数・使用時間・作業内容の変化等に対応できる空調システムとすること。
- ・エネルギー種は、各エネルギーの供給事情を踏まえ、経済性及び周辺環境保全のほか、施設の運用等を総合的に検討して選定すること。
- ・高調波の対策を適切に行うこと。
- ・配管及びダクト経路は、最も合理的な経路となるように計画すること。
- ・機器、バルブ、ダンパー及び盤などの機器、機材は、操作や維持管理がしやすいものとする。また、天井内に設置する場合は、点検口を設置し、容易に管理ができるようにし、その他の部分においても点検・管理に必要な歩廊、架台も考慮されていること。
- ・維持管理において別途足場を設けないとメンテナンスができない高所などには、メンテナンスが必要となる機器、ダンパー、バルブ、計器類、センサー類などを設置しないこと。
- ・屋外に設置する設備機器及び器具類は、一般的な耐用年数を満たす仕様とする。

イ 設計条件

①屋外設計条件

- ・屋外設計条件は、国土交通省発行の「建築設備設計基準(最新版)」によること。

②室内環境条件

- ・主要室の温湿度設計条件は、下記値を基本とすること。

【室内環境条件】

区分	夏季		冬季	
	乾球温度[℃]	相対湿度[%]	乾球温度[℃]	相対湿度[%]
代表室				
屋内運動場	26.0	50.0	22.0	40.0
屋内遊戯場	26.0	50.0	22.0	40.0
事務室	26.0	50.0	22.0	40.0
更衣室	26.0	50.0	22.0	40.0
多目的室	26.0	50.0	22.0	40.0

③目標騒音値

- ・敷地境界における騒音・振動は騒音規制法・振動規制法及び守谷市告示基準による規制値以内とすること。

④負荷条件

- ・空調負荷、人員密度(空調計算用人員)は、計画施設に応じて適宜設定すること。
- ・OA機器等の負荷は設計者で適宜想定し計画すること。

ウ 空調熱源設備

- ・空調設備は、空冷パッケージエアコンを基本とするが、施設の年間負荷特性を考慮し、運転制御が容易で省エネルギー性に優れ、かつイニシャルコスト及びランニングコストの観点から、より最適となる設備方式を設計段階で比較検討すること。
- ・設備機器置場には管理用散水栓を設けること。なお、維持管理上支障ない範囲にお

いて、他用途に使用する散水栓と兼ねることも可とする。

- ・空調機器は、適正な室内空気環境（温度、湿度、気流及び空気清浄度）を保持できるように計画すること。
- ・維持管理性や経済性を考慮して、各室に室内機を設置し個別制御を原則とすること。
- ・運転停止及び温度制御は、原則として、各諸室で行えるようにする。
- ・多目的室等の可動間仕切り壁を計画する諸室がある場合は、分割利用を想定して、室内機をそれぞれ設けること。
- ・機器は、高効率機器、トップランナー機器を採用する。検討に際し、初期投資の低減だけでなく、中長期スパンで投資を回収できることを考慮の上選定を行うこと。
- ・室外機は景観、維持管理性等を考慮して配置すること。
- ・将来の増設や使用方法に応じて、増設ができるように室外機置場及び管路を確保すること。
- ・高調波対策が必要であれば見込むこと。
- ・室外機はコスト、意匠性、更新性、メンテナンスに配慮した設置位置とすること。
- ・屋外出入口近傍の空調機及び吹出口は結露防止に配慮すること。

エ 換気設備

- ・換気設備の設置対象室及び換気量は、建築基準法、興行場法等の関連法令の定めるところによる。かつ、快適な居室環境の確保やシックハウス対策のために必要な空気清浄度を満たすシステムとすること。
- ・換気量は一人当たり 30m³/h 以上とし、関係法令を満たすこと。
- ・換気方式及び機器は、換気対象室の用途及び換気対象要因に基づき選定すること。ただし、居室については全熱交換器設置想定とする。
- ・外気取入口及び排気口の位置は、周囲への影響等を考慮して配置すること。
- ・ダクト経路は、最も合理的な経路となるように計画すること。
- ・臭気のある室、トイレなどは単独排気とし、他のエリアとは独立させること。
- ・給排気ガラリを設置する場合はショートサーキットを考慮した配置とすること。
- ・ウェザーカバー、バンドキャップは SUS 製焼付塗装とすること。

オ 排煙設備

- ・建築基準法、消防法を遵守した排煙設備計画とすること。
- ・自然排煙もしくは告示による排煙免除を基本として計画すること。

カ 自動制御設備

- ・各機能、用途に応じたゾーン・室毎に温度管理、設定ができるシステムとすること。
- ・空調機、全熱交換器は、各棟事務室にて集中リモコンにより、運転・停止・スケジュール運転、加湿制御等が行えること。
- ・各設備の運用効率やエリアのエネルギー使用状況が把握できるようにすること。
- ・各種ポンプ、消火水槽（満水・減衰）等の故障警報表示を警報盤に表示すること。

(3) 給排水衛生設備

ア 基本方針

- ・給排水衛生設備は、建築基準法、消防法等の関連法令の定めるところにより、利用者の安全及び環境保全性が図られるよう計画すること。
- ・必要な機能を確保するとともにライフサイクルコストの低減が図られるように検討すること。
- ・自然エネルギー、省エネルギー、省資源、長寿命及びリサイクル等が可能なものの採用を図り、環境負荷の低減に資するように検討すること。なお、衛生面について十分配慮された検討内容とすること。
- ・本施設の規模、用途、管理体制等を考慮し、施設の運用及び保守管理が容易に行えるように検討すること。
- ・本施設の規模、用途等に応じて、災害等による被害の軽減を図るほか、ライフラインが途絶した場合においても必要となる給水・排水設備の機能を確保できるように検討すること。
- ・冬季の凍結対策(露出配管へのヒーター巻き等)を講じること。

イ 給水設備

- ・給水設備は、人員及び器具負荷単位による給水量算定を行い、各施設に安定した給水量を変動の少ない水圧で供給でき、かつ衛生的に供給できる計画とすること。
- ・給水引込は、敷地東側道路 150A からの新規引込とする。
- ・給水方式は以下の想定とする。
 - 屋内運動場 : 受水槽+加圧給水方式
 - 屋内運動場以外 : 直結給水方式
- ・空調加湿給水管は、単独系統とし、飲料系統に逆流しないよう計画すること。
- ・給水量等は、適切な系統分けにより、計測、計量等が行える計画とすること。
- ・配管経路は最も合理的な経路とし、かつ給水配管サイズは適切に選定し、搬送動力及びイニシャルコスト、ランニングコストの低減を図ること。
- ・重要室等の天井内には上水配管を通さないよう配慮すること。
- ・広域避難場所の機能として、雑用水用耐震性貯水槽を計画すること。
- ・耐震性貯水槽の必要水量は 1,500 人×1 日分を最低限確保すること。

ウ 散水設備

- ・散水栓は、安全性や維持管理性に配慮し、設置場所に応じてドーム型等を採用すること。
- ・多目的広場にはイベント用に散水栓を計画すること。
- ・競技場及び芝生広場には適宜散水設備を計画とすること。

エ 濾過循環設備

- ・水景施設等の計画に応じて適切な使用水量を確保できるように濾過循環システムを計画すること。
- ・清掃や維持管理に配慮した計画とすること。

オ 排水設備

- ・排水は敷地東側のマンホールポンプ接続枡へ新規接続とする。

- ・雨水と汚水・雑排水は分流とする。
- ・敷地東側のマンホールポンプ接続柵へ接続する際に、排水勾配が確保できない場合は、適宜中継ポンプ槽を見込むこと。
- ・配管経路は、合理的な経路となるよう計画すること。
- ・重要室等の天井内には排水配管を通さないよう配慮すること。
- ・小便器からの排水管は単独系統とせずに尿石固着防止のため、他の排水系統と合流させる計画とすること。また、可能な限り排水管の最上流部に小便器を接続しない計画とすること。
- ・掃除口を適所に設置し、維持管理に配慮した計画とすること。
- ・イベント時に利用できる排水先やシンク（グリストラップ付き）を計画すること。

カ 給湯設備

- ・シャワー室等、連続して多量の給湯を必要とする場所はガス給湯器で計画すること。
- ・各 WC 洗面、給湯室流し台は個別の電気温水器(ウィークリータイマー付)を計画すること。

キ 衛生器具設備

- ・衛生器具は、節水性、使い勝手、清掃性に優れた器具を選定すること。
- ・主な衛生器具の仕様は以下の通りとするが、設計時に提案し承認を得ること。

大便器	: 壁掛式+暖房洗浄便座+2 連式棚付き紙巻き器
小便器	: 壁掛低リップ型+自動洗浄式
洗面器	: カウンター式洗面器
洗面水栓	: 自動混合水栓
バリアフリートイレ	: オストメイト対応
流し台	: 自動混合水栓
擬音装置	: (女子 WC のみ)

- ・各トイレに掃除流しを設置すること。

ク 都市ガス設備

- ・ガス事業法、ガス機器の設置基準及び実務指針に即した計画とすること。
- ・ガス引込を計画する場合、今回敷地へは中圧ガスでの供給となり、調整池脇付近に設置されるガバナーの低圧配管以降の必要箇所までの配管、メーター取付を本工事とする。
- ・ガス給湯器で必要なガス設備を計画すること。

ケ 消火設備

- ・消防法及び火災予防条例、所轄消防署の指導に準拠した消火設備を計画すること。

第4 本業務の実施に関する要求水準

1 共通事項

(1) 打合せ及び記録と報告

- ・事業者は、業務の進捗状況に応じて、市に対して定期的に状況報告を行い、市と十分に協議しながら業務を進める。
- ・事業者は、状況報告及び協議については、関係者協議会において進めるものとし、定期的に開催する定例会、分科会等、適宜会議体を提案すること。また、市の要請があった場合等には、必要に応じて臨時会を開催すること。
- ・事業者は、市及びその他関係機関と協議及び打合せを行ったときは、その内容について、その都度書面（打合せ簿）に記録し、相互に確認すること。
- ・市及び事業者は、指示、通知、報告、提出、承諾、回答及び協議（以下「指示等」という。）を、書面で行わなければならない。この場合、特段、書式に定めを必要としない場合には、打合せ簿により行うものとする。なお、やむを得ない事情により、口頭で行った指示等は書面により交付するものとする。その書式は、打合せ簿により行うことを原則とする。
- ・事業者が市に提出する書類で様式及び提出部数が定められていない場合は、市の指示によるものとする。
- ・事業者は、業務の方針、条件等に疑義が生じた場合は、市と書面により協議しなければならない。この場合、市は速やかに協議に応じるものとする。打合せ内容は、打合せ簿に記録し相互に確認しなければならない。

(2) 業務実施体制

ア 業務責任者の配置

- ・事業者は、各個別業務を総合的に把握し、業務の調整と管理を行う各個別業務の業務責任者等を配置し、各業務開始前に市に報告すること。業務責任者を変更する場合も同様とする。
- ・各個別業務責任者には、参加資格要件等に示す資格と実績や経験を有するものを配置すること。各個別業務責任者は、統括管理業務責任者等に誠実に協力し、本事業が円滑に遂行されるよう努めること。

イ 体制表の作成

- ・事業者は、事業契約締結後、速やかに体制表を市に提出すること。
- ・体制表には、配置する技術者及びその役割について記載すること。

(3) 情報発信のための技術支援

- ・市が住民や議会等に対して事業の内容や進捗状況に関する説明が必要な場合、又は市のホームページを通じて情報発信を行う場合に、市の要請に応じて説明資料の作成支援及び助言を行うこと。
- ・事業者は、進捗状況及び協議に関して、市が主宰する会議体や説明会に必要なに応じて同席又は陪席を行い、適切に市を支援すること。

(4) セルフモニタリングの実施

- ・事業者は、モニタリング実施計画に基づき、本書に記載されている要求水準を遵守しているかどうか、また、提案書に記載した項目を遵守しているかどうかについて、セルフモニタリングを行うこと。
- ・セルフモニタリングの結果を踏まえて要求水準確認報告書及び技術提案実施報告書を作成し、市に報告及び説明を行うこと。市は、これらのセルフモニタリングの内容及び結果の確認を行う。

2 統括管理業務に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・本事業において、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るために、「設計業務」、「施工業務」、「工事監理業務」、「開園準備業務」、「維持管理業務」、「運営業務」、「付帯事業」等を全期間にわたり把握し、統括管理を実施すること。
- ・事業者は「統括管理業務」を確実に遂行するために、「統括管理業務責任者」並びに「エリアマネジメント業務責任者」を各業務期間にわたり配置し、効果的な管理を行うこと。なお、統括管理業務責任者は、エリアマネジメント業務責任者を含む個別業務の業務責任者と兼務することを認める。

(2) 統括管理業務の内容

ア プロジェクトマネジメント業務

- ・統括管理業務責任者等は、本事業に係る総合窓口として、市、周辺エリア施設関係者、事業者との間で調整等を実施する。市及び周辺エリア施設関係者は、事業期間中は統括管理業務責任者等に対して、本事業に係る確認・意見・要望を行う。
- ・統括管理業務責任者等は、個別業務間の調整を図り事業者の意見を取りまとめ、本事業全体を円滑に実施するための全体マネジメントを行う。
- ・統括管理業務責任者は、総合工程表を基に、設計者が作成する全体設計工程表や、施工者が作成する生産計画工程表、全体施工工程表などの検証及び統括・取りまとめを行う。

イ エリアマネジメント業務

- ・市と連携を図りながら、本公園及び周辺エリア一体の価値を高めることを目的に、にぎわいを創出する取組みの検討と、継続的かつ自走できるエリアマネジメントの仕組み及び体制づくりを行う。
- ・開園日から3年間は上記の仕組み及び体制づくりのための準備期間とし、下記(3).ウ.②に示す業務を行う。
- ・当該準備期間以降の業務及び費用については、周辺エリアの環境変化や業務の実施結果等を踏まえて、市と協議により決定するものとする。

ウ その他これらを実施する上で必要となる業務

- ・本事業における各業務を円滑に進めるために必要な関連業務を実施する。

(3) 統括管理業務の要求水準

ア 市及び周辺エリア施設関係者との調整業務

- ・統括管理業務責任者等は、日常的に市や周辺エリア施設関係者等と積極的にコミュニケーションをとるように努め、事業の進捗や課題等の情報共有を徹底すること。
- ・本施設等において問題が発生した場合、もしくは問題が発生することが予想される場合は、速やかに状況を把握し、市へ連絡・報告を行い、対応を協議・提案すること。
- ・関係者協議会は、設計、施工、開園準備、維持管理・運営の各段階において、本業務の遂行に適した会議構成と参加者を設定すること。なお、詳細の運営方法については、事業者の提案によるが、開催に際して、市と事前調整を十分に行うこと。
- ・事業者は、各段階において、関係者協議会を含む、各種会議体の会議名称、開催頻度、出席者、会議内容等を市に提案し、会議を運営すること。

イ プロジェクトマネジメント業務

- ・統括管理業務責任者は、本事業全体をマネジメントし、事業全体の進捗管理や、各個別業務及び市が別途実施する業務等の取りまとめを行い、業務間での必要な業務の漏れ、不整合その他の事業実施上の障害が発生しないよう必要な調整を行うこと。
- ・事業者は、各個別業務における情報管理を徹底し、情報管理マネジメントを行うこと。本事業が円滑かつ安全に遂行できるよう情報管理手法（ICT等を活用した情報共有システム、ASP等）を市に提案し、運用すること。
- ・本事業期間中、本事業を一体的かつ安定的に継続していくための方策を提案すること。

ウ エリアマネジメント業務

①業務方針

- ・周辺エリアの発展や利用者の要望、属性等の変化を常に把握し、変化に応じて本公園の機能やサービスの刷新、向上等に努めること。
- ・常総運動公園、ヤクルトスワローズ2軍球場及び（仮称）守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業等の周辺エリア一体の状況、課題把握に努め、周辺エリア一体のまちづくり方針やルールの方策定に向けて、周辺エリア一体の施設運営企業等と協力し、勉強会や検討会等を企画・提案し、実行すること。
- ・市や市民らも参画し、本公園並びに周辺エリア一体に関する多様な意見を出し合うことができる「機会」（ワークショップ等）及び、地域活動を行う「場所」を提供し、本公園及び周辺エリア一体の発展や価値向上に取り組むこと。
- ・地元企業や周辺施設との連携による体験・学習・ビジネス機会の創出や交流拠点の促進に関する取組を企画・提案し、実行すること。
- ・エリアマネジメントの実施方法は周辺環境の変化や業務実施結果等を踏まえて、随時、変更・更新を行うこと。

②実施業務（開園日からの3年間）

- ・本公園の機能やサービスの見直し検討（1回/年程度）

- ・勉強会や検討会の開催（2回/年程度）
- ・ワークショップ等、地域活動イベント等の開催（各4回/年程度）
- ・地元企業、周辺施設との交流機会の提供（2回/年程度）
- ・本公園及び周辺エリア一体の価値向上、にぎわい創出に繋がる取組（適宜）

エ 業務計画書等の作成

- ・事業者は、業務着手前に、統括管理業務計画書（業務基本方針、業務概要、業務工程、業務体制、配置技術者名簿等）を市に提出し、確認を受けること。
- ・事業者は、運営業務開始後速やかに、エリアマネジメント業務に関する業務工程表、業務実施体制、本公園及び周辺エリア一体が目指すビジョンや企画内容及びその効果等を記載したエリアマネジメント業務計画書を市に提出し、確認を受けること。
- ・エリアマネジメント業務計画書は、業務の期間にわたり、周辺環境の変化や業務実施結果等を踏まえて適宜更新を行うものとする。計画内容を変更する際は、事前に市と協議のうえ、更新した業務計画書を提出し、確認を受けること。

オ その他これらを実施する上で必要となる業務

- ・事業者は、本事業における各業務を円滑に進めるために必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。
- ・統括管理業務以外の業務で、市が個別に発注する業務における事業者等から協力依頼があった場合、本事業全体の円滑な遂行に向けて適宜協力すること。

3 設計業務、工事監理業務、施工業務に関する要求水準

(1) 基本事項

ア 工程表の作成

- ・事業者は、事業契約締結後、速やかに総合工程表（基本設計、実施設計、工事施工、別途工事）を市に提出すること。
- ・総合工程表は、市が行う周辺工事等の期間を市と十分に協議・調整を行い、把握した上で作成すること。また、必要に応じて随時更新すること。

イ コスト管理

①コスト管理の考え方

- ・事業契約締結から運営開始まで、要求水準の明確な変更がない限り、技術提案内容を守りながら、提案時内訳書に記載された単価等を準用し、提案時見積書の総額を下回るようコスト管理を実施すること。
- ・賃金又は物価の変動などにより工事価格の増減が予測される場合は、提案時見積書の総額を下回るコスト管理を行うための提案を行い、市と協議すること。
- ・提案時の内訳書に記載がない項目については、市と事業者で協議の上、市が承諾した金額で単価を設定する。その際、共通仮設費、現場管理費及び一般管理費等の合計の直接工事費に対する比率は技術提案時の見積書上の比率を採用する。
- ・特に必要な場合又はやむを得ない事由により設計変更や変更工事が発生した場

合、事業契約に対する変更を行い、原則、別途契約を結ばないものとする。

②設計期間中のコスト管理

- ・事業者は、提案時の見積書に基づき、設計期間中におけるコスト管理を行うこと。
- ・要求水準の変更指示等、特に必要な場合又はやむを得ない事由により設計変更が生じた場合、原則、提案時の内訳書の単価を採用してコスト算出を行うこと。
- ・事業者は、見積作成用図面を基に市の指定する方法により見積書を作成し、市の確認を受けること。
- ・市及び事業者は、見積書等の内容について価格等の交渉を行い、必要がある場合には見積条件等についてそれぞれ見直しを行うこと。
- ・事業者は、コスト増減管理表を整理し、基本設計終了時及び実施設計終了時（工事着手前）に、提案時の見積書からの変更内容を明確にし、設計図書に基づく詳細内訳書を作成し、市に提出し承諾を得ること。

③施工期間中のコスト管理

- ・事業者は、実施設計終了時の内訳書に基づき、施工期間中におけるコスト管理を行うこと。
- ・要求水準の変更指示等、特に必要な場合又はやむを得ない事由により変更が生じた場合、原則、実施設計終了時の内訳書の単価を採用してコスト算出を行うこと。
- ・設計変更内容については、市の指示する方法により変更内訳明細書を作成し、市の確認を受けること。

ウ 環境負荷低減に関する提案・管理

- ・本事業における環境負荷低減手法一覧を作成し、本事業での採用可否を市の確認を受けること。

エ 要求水準の確認

- ・事業者は、要求水準を満たすため、要求水準確認計画書を作成すること。要求水準確認計画書に基づき、設計業務及び施工業務の管理を行うこと。
- ・事業者は、要求水準確認計画書に基づき、基本設計、実施設計及び施工の各段階において、要求水準の設計及び施工への反映状況の確認を行い、市の承諾を受けること。

オ 技術提案の確認

- ・事業者は、技術提案の内容を実現するため、技術提案実施計画書を作成すること。技術提案実施計画書に基づき、設計業務及び施工業務の管理を行うこと。
- ・事業者は、技術提案実施計画書に基づき基本設計、実施設計及び施工の各段階において、技術提案の設計及び施工への反映状況の確認を行い、市の承諾を受けること。

カ 市・利用者・周辺エリアへの対応等

- ・特に以下の点に留意して工事工程・施工計画等を作成し、市の承諾を受けること。
①市内、構内及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。

②工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめるよう努める。

③無理のない工事工程を立てるとともに、適宜、近隣、利用者等に周知し、作業時間に関する確認を受ける。

④工事に関連する各種の届出及び検査の受検を遅滞なく実施する。

- ・着工に先立ち、近隣住民や周辺エリア施設等との調整及び建築準備調査等を十分にを行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ・工事車両等の工事動線は、利用者等の動線と分離する計画とすること。また、工事時間、工事車両通行ルート等について、近隣、利用者等への配慮を最大限行うこと。
- ・事業者は、市が行う近隣等に対する説明に協力するものとする。

キ 交付金・補助金等申請に係る支援業務

- ・事業者は、市が交付金・補助金等の申請や実績報告を行う場合に、必要となる資料作成に協力すること。

ク 事業者が必要に応じて実施する各種調査

- ・事業者が必要と判断して行う調査は、事業者の負担（本事業費に含む）において実施すること。（電波障害、近隣対策、警察協議、地質調査、施工前・施工後家屋調査、事前敷地測量、地中障害物調査、アスベスト調査等）

ケ 電気事業法に関する内容

- ・電気事業法に基づき電気主任技術者を選任し、同法第 39 条第 1 項の義務を遵守するとともに、電気工作物の工事・維持・運用に関する保安監督業務を総括して遂行すること。

(2) 基本・実施設計業務に関する要求水準

ア 総則

- ・設計者は、技術提案の内容に関する具体的な検討を行い、設計図書に反映すること。
- ・設計者は、要求水準書等並びに技術提案を基に、設計期間中に仕様を確定すること。特に施設の品質確保を確実にするために、品質確保のプロセスを適切に計画し実行・管理すること。
- ・設計者は、設計、施工、品質・コスト管理の各業務に当たる技術者の業務分担を業務内容に応じて具体的に定めること。
- ・設計業務責任者は、本事業全体を踏まえ、進捗管理や、設計業務の取りまとめを行い、業務間での必要な業務の漏れ、不整合その他の事業実施上の障害が発生しないよう必要な調整を行うこと。
- ・品質・コスト管理チームを定め、コスト管理、要求水準及び技術提案の確認などの管理を行うこと。

イ 基本・実施設計業務の範囲

- ・設計業務の対象範囲は、都市計画公園「守谷総合 1 号公園」のうち、ヤクルト球団 2 軍施設を除く全域を対象とする。
- ・設計者は、本工事の設計と別途工事の設計に関する調整を行い、別途工事の内容について実施設計に反映することとする。別途工事の内容については、設計期間に市

と調整すること。

- ・設計者は、関連法令及び各種適用基準に基づいて業務を実施すること。
- ・設計者は、業務の詳細及び当該工事の範囲について、市と連絡を取り合い、かつ十分に打合せをして、業務の目的を達成すること。
- ・設計者は、募集要項等に明示のない場合又は疑義を生じた場合には、市と協議を行うこと。
- ・要求水準と異なる設計提案についても認める。ただし、要求水準と同等あるいはそれ以上の性能等を満たし、かつ本事業の目的や当該項目以外のサービス水準から逸脱しないことを前提に、市に承諾を受けること。

ウ 設計業務計画書の作成

- ・設計者は、業務着手前に、設計業務計画書（計画経緯、業務基本方針、計画概要、業務工程、業務体制、配置技術者名簿等）を市に提出し、確認を受けること。

エ 設計業務

①工程表の作成

- ・設計者は、設計業務に関する工程表（全体設計工程表、許認可工程表等）を業務開始後速やかに市に提出し、確認を受けること。また、設計進捗に合わせて適宜、更新を行うこと。なお、本工事に関する工程及び別途工事に関する工程と調整を行い、工程に反映すること。

②設計条件等の整理

- ・設計者は、要求水準及び技術提案などに基づく設計条件等を、市と協議の上、整理すること。
- ・設計者は、本公園に対する要望を市に再確認した上で設計を進めること。

③法令上の諸条件等の調査及び関係機関との打合せ

- ・設計者は、法規制やインフラ等の諸条件については、官公庁等と事前に協議の上、必ず市に確認すること。また、協議録等を作成し、市に提出すること。

④設計業務

- ・基本設計業務として、基本設計図書、基本設計概要書、要求水準確認報告書、技術提案実施報告書、概算見積書等を市に提出し、承諾を受けること。
- ・実施設計業務として、実施設計図書、実施設計概要書、設計説明書・設計意図、要求水準確認報告書、技術提案実施報告書、詳細内訳書等を市に提出し、承諾を受けること。

⑤設計後見積書の作成

- ・設計者は、基本設計図書に基づき、提案時の見積書からの変更内容をまとめた資料と合わせて概算見積書を作成し、市に提出し、市の確認を受けること。
- ・本体工事について実施設計図書に基づき設計後見積書を作成し、市に提出し、確認を受けること。

⑥VE提案内容の反映

- ・設計者は、VE (Value Engineering) 提案を行うことができる。

- ・採用が認められた VE 提案については、設計内容に反映できるものとする。
- ・VE 提案により変更された設計内容及びその変更が影響を及ぼす部分についての品質保証や性能確保の責任は、設計者が負うものとする。

⑦進捗の確認

- ・設計者は、定期的に本業務の進捗状況及び内容について、スケジュール等に照らした結果を市に報告し、市及び関係機関と協議等を行った際には協議録等を作成し、市に提出すること。

⑧打合せ

- ・設計者は、打合せに当たって、集約した意見を反映した提案として、具体的な設計案、比較検討資料、並びに模型・3D パースや動画等の可視化した分かりやすい資料を作成し、適時提出すること。

オ 各種申請業務

- ・各種申請業務を適切に実施することにより、本事業の円滑な遂行を図る。
- ・設計者は、確認申請等の申請関連業務を行うこと。指定性能評価機関、国土交通大臣認定など市以外の関係機関への申請手続手数料は本体事業に含むものとする。変更があった場合も同様とする。
- ・設計者は、その他法令により定められた申請手続（仮使用認定、各種条例による手続など含む）を行うこと。

カ 設計意図伝達・確認等の業務

- ・施工段階において、設計意図伝達等の業務を行うこと。

①設計意図に基づく検討、助言、説明など

- ・施工段階において、設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明などを工事監理者及び施工者等に対して行うこと。
- ・設計意図が正確に反映されていることを確認する必要がある場合は、施工図などの確認を行うこと。
- ・施工段階において行うことに合理性がある工事材料、設備機器など及びそれらの色柄、形状等の選定に関して、設計意図の観点からの検討を行い、必要な報告などを市に対して行うこと。
- ・必要に応じて、施工段階の会議等への出席を行うこと。

②施工段階における設計変更への対応等

- ・施工段階において変更が発生した場合、法適合の観点から、検討、助言を行い、必要な手続き等を行うこと。

(3) 工事監理業務に関する要求水準

ア 工事監理業務の範囲

- ・工事監理業務の対象範囲は、本施設工事及び敷地造成等の土木工事の監理業務とする。
- ・工事監理者は、要求水準及び技術提案の内容に基づいて設計され、市の承諾を受けた設計図書に基づき工事監理を実施すること。

- ・敷地造成、公園等の土木工事についても、建築工事に準じて工事監理業務を実施すること。
- ・工事監理者は、募集要項等に明示のない場合又は疑義が生じた場合には、市と協議すること。

イ 工事監理業務計画書等の作成

- ・工事監理者は、業務着手前に、業務工程表、業務実施体制、工事監理条件、毎月の工事監理進捗状況の報告方法（出来高表など）等の必要事項を記載した工事監理業務計画書を市に提出し、確認を受けること。
- ・工事監理者は、工事監理の方法に変更の必要が生じた場合、市と協議すること。

ウ 工事監理業務

①設計図書の内容の把握等

- ・工事監理者は、設計図書の内容を把握し、設計図書に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まりなどを発見した場合には、市に報告し、必要に応じて設計者に確認すること。
- ・工事監理者は、施工者等から工事に関する質疑書が提出された場合、設計図書に定められた品質（形状、寸法、仕上がり、機能、性能等を含む。）確保の観点から技術的に検討し、必要に応じて市及び設計者に確認のうえ、回答を施工者等に通知すること。

②設計図書に照らした施工図等の検討及び報告

- ・工事監理者は、設計図書の定めにより、施工者等が作成し、提出する施工図（躯体図・工作図・製作図等をいう。）、材料、製作見本、見本施工等が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、市に報告すること。また、施工図の検討をより効率的に行うために、施工者等が作成する総合図についても検討を行うこと。
- ・工事監理者は、設計図書の定めにより、施工者等が提案又は提出する工事材料、設備機器及びそれらの見本等が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、市に報告すること。

③施工と設計図書との照合及び確認

- ・工事監理者は、施工者等の行う施工が設計図書の内容に適合しているかについて、対象工事に応じた合理的方法により確認し、市に報告すること。併せて、建築基準法及び建築士法による工事監理者として、必要な法手続等を行うこと。

④設計図書の内容に適合していることが確認できない場合の措置

- ・工事監理者は、施工や施工図などが設計図書の内容に適合していることが確認できない場合、直ちに、施工者等に対してその旨を指摘するとともに、施工者等に対し補修を求めるべき事項等を検討し、市に報告すること。なお、施工者等の行う施工が設計図書の内容に適合していない場合は、施工者等に対し直ちに補修を指示し、その旨を市に報告すること。
- ・施工者等が必要な補修等を行った場合は、これを確認し、その内容を市に報告

すること。なお、設計図書のとおり補修できない場合には、施工者等があらかじめ書面で報告し、工事監理者はそれに係る必要な事項を検討し、市及び施工者等と協議すること。

⑤工事監理状況の報告

- ・工事監理者は、工事監理の状況を記録した工事監理報告書を、市に提出し確認を受けること。
- ・工事監理者は、毎月の工事監理業務の進捗状況を翌月の5日（ただし、連続した休日等の場合は翌日とする。）までに、監理月報により市に報告すること。
- ・工事監理者は、施工者等が提出する工事履行報告書の内容について、その内容が適切であることを確認し、結果を市に報告すること。
- ・工事監理者は、業務完了の通知を行うまでに、業務完了報告書及びその他書類等（工事監理報告書）を市に提出すること。

⑥各施工段階における検査の方法

- ・各施工段階における検査については、次の確認方法とする。なお、材料検査及び製品検査は、原則として現場にて確認する。現場検査が困難な場合は、工場検査又は書類検査による確認とする。また、各調査及び検査項目について業務計画書を作成すること。
- ・工事監理者は、試験、目視、計測の各行為の現場立会いによる確認を行うこと。
- ・工事監理者は、施工者等が行った試験、目視、計測の結果を記した書面による確認を行うこと。
- ・工事監理者は、工事に使用する材料及び製品の品質数量等について検査し、不合格品については、遅滞なく場外に搬出させること。
- ・工事監理者は、1年目検査等に立ち会い、また必要に応じて業務に関する説明、資料作成を行うこと。

⑦諸官庁検査等の立合い、完成図等の確認

- ・諸官庁検査及び完了検査の立合い、その結果、指摘事項等について市に報告すること。
- ・完成引渡し時の図面及び書類の確認を行うこと。
- ・工事監理者は、完成図等が現場と整合していることを確認すること。

(4) 施工業務等に関する要求水準

ア 施工業務の範囲

- ・施工業務の内容及び対象範囲は、都市計画公園「守谷総合1号公園」のうち、ヤクルト球団2軍施設及び未買収地を除く全域を対象とし、市が発注する造成工事「プレロード」【参考資料5_プレロード実施設計図】以降の2次造成工事及び本施設整備とする。
- ・施工者は、募集要項等に明示のない場合又は疑義が生じた場合には、設計者及び市と協議すること。
- ・各種関連法令及び適用基準等を遵守し、要求水準及び技術提案並びに市の承諾を受

けた実施設計図書に従って、工事を実施すること。

- ・施工時においても市から本事業に対する要望があった場合、可能な範囲で対応に努めること。
- ・施工者は、有効と考える特殊な工法、材料製品等を採用する場合は、あらかじめ設計者及び市と協議を行い、採用を検討すること。
- ・施工者は、建設キャリアアップシステム(CCUS)の活用を積極的に検討すること。
- ・施工者は、業務効率化、安全性向上を目的に、AIやIoTなどの新技術、革新的技術の導入・活用を積極的に検討すること。

イ 施工業務計画書等の作成

- ・施工者は、施工計画書、品質管理計画書、施工報告書を作成すること。なお、施工計画書及び品質管理計画書は工事着手前に市に提出し、確認を受けること。

ウ 施工業務

①工程表の作成

- ・施工者は、施工業務に関する工程表（全体施工工程表、月間工程表、週間工程表、工種別工程表、生産計画工程表など）を適切な時期に市に提出し、確認を受けること。なお、別途工事に関する工程と調整を行い、施工業務に関する工程に反映すること。

②各種図面の作成

- ・施工者は、仮設図、総合図、製作図、施工図、完成図等を作成すること。
- ・電気設備、空調設備、給排水衛生設備、放送設備等の関連工事と調整を図るため、建築施工図に各設備をプロットした総合図を作成し、市及び工事監理者との調整・確認を密に行うこと。なお、本事業における「総合図」は、製作図・施工図のベースとなる「重ね合わせ図」を示し、早期に設計意図・問題点・工事の全体像・相互関係を理解・把握し、工事における品質確保及び適正化と効率化を図ることを目的とする。
- ・変更内容等が生じた場合、伝達を迅速・確実に行える体制を構築し、市の確認・承諾を迅速に受けること。

③仮設計画の作成

- ・適切な時期に仮設計画を検討し、市の確認を受けること。
- ・新設建物により影響を受ける既存埋設配管等は事前の調査を行い、切り回しや仮設計画を立て、市へ説明し承諾を受け作業に当たること。

④仮設物等

- ・仮設物等の設置や、障害物等の撤去又は移設をするときは、市と事前に協議し、承諾を受けること。
- ・施工に支障となるため一時的に撤去したものは、事業者の責任において復旧すること。
- ・仮設物等は、安全な材料構造かつ関係法規に準拠して設置するものとし、常に維持保全に注意すること。

- ・工事用地の使用にあたっては「使用許可願」を市に提出し、承諾を受けること。
なお、構内における工事用地の借料は無償とする。構内以外に資機材置場等の用地が必要となる場合は、施工者の責任と負担により用意すること。

⑤工事用電力等

- ・工事用通信回線は、施工者が通信業者と個別に契約し、外部から引込むこと。
- ・工事用給排水は、既存分岐する場合は、使用量が確認できる計量器を設置し、市に使用料金を支払うこと。

⑥工事状況の説明・報告

- ・施工者は、書面にて工事状況を市に毎月報告するほか、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。また、市は、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- ・施工者は、市に対して、施工状況の説明及び報告を十分に行い、工事の円滑な推進に努めること。
- ・施工者は、生産性向上を目的として、スマートフォンやウェアラブルカメラを活用した現場立会及び段階確認の実施を検討すること。

⑦別途工事との調整

- ・施工者は、市が別に発注する工事事業者等と十分な連携を図り、施工期間中を含み適切な時期に施設機器及び備品等の設置、調達工程等の調整を行うこと。工事区分は、設計段階に協議するものとする。
- ・施工者は、本工事と関連する別途工事について施工図、総合図との調整・取りまとめを行うこととする。

⑧作業日・作業時間の順守

- ・受注者は、工程調整を行い、施工期間を通して週休2日（4週8休以上の現場閉所）を実現すること。
- ・工事の作業日・作業時間については、下記の考え方を目安とするが、工事着手前に市と十分に確認・調整を行い、対応を決定すること。
 - a 作業時間は、概ね午前8時から午後5時までを基本とする。
 - b 大きな騒音・振動を伴う作業は、事前に市及びヤクルト球団2軍施設と協議し、十分配慮して行うこと。騒音、振動、断水など、周辺施設の運営に極力制限が生じない計画を基本とするが、やむを得ず発生する場合は事前に工事方法や時間等を市と協議し、合意の後に作業を行うこと。
 - c 土曜日の作業を行う場合は、騒音、振動、工事車両の運行等による利用者への影響に配慮し、合理的な範囲の対策を実施しつつ作業を行うこと。
 - d 日曜日、祝日は休日とするが、作業を行う場合は、休日作業届を提出すること。この場合、作業内容について事前に市と協議の上、騒音の発生する作業を行わない等、十分配慮して行うこと。

⑨工事車両の通行に係る安全管理

- ・工事車両の通行は、工事の各段階において、利用者や周辺エリア及び広域エリ

アに関する安全を十分確保した計画とし、事前に市及び関係機関等との十分な協議・調整を行うこと。

- ・工事車両の運行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等との打合せを行い、運行速度や適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃など、十分に配慮すること。
- ・利用者や一般車両等の動線に影響する作業が発生する場合には、事前に工事方法や時間等を市と協議し、合意の後に作業を行うこと。
- ・交通誘導員は少なくとも敷地出入口に1名配置すること。また主要資材搬入時など、特に工事車両の運行量が増加する場合や注意喚起が必要な場合は、1名以上追加配置し、安全管理を徹底すること。
- ・工事車両は敷地内に駐車すること。敷地内に駐車できない場合は、適切な駐車場を確保すること。

⑩工事現場の管理等

- ・現場事務所を設置すること。現場職員を1名以上常駐させ、作業期間中何時においても連絡が取れる状態であること。
- ・建設工事を実施する範囲は、仮囲いで確実に区画し、区画外に建築資材の仮置きや駐車を生じさせないこと。
- ・工事用地使用許可期間内においては、善良なる管理者の注意義務をもって、工事範囲内の管理を行うこと。
- ・周辺エリアの環境に配慮して、作業環境の確保、現場の美化等に努めること。
- ・夜間等における不法侵入を防止するなど、工事範囲内の保守管理を行うこと。
- ・土壌汚染、地中障害などがあつた場合は、市に報告し、適切な手続き、管理を行うこと。
- ・建設発生土の処理に当たっては、法令等に定められたとおり適切な管理の上、処理を行うこと。

⑪工事施工中の安全管理

- ・工事施工中の安全管理に関しては各種基準・指針等に従い、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、災害及び事故の防止に努めるものとする。また、利用者等の安全が最優先であることを十分に認識し、第三者災害の防止対策を事前に十分に検討の上、実施すること。
- ・第三者災害防止対策として、適切な数の安全誘導員や警備員の配置、工事作業員の新規入場者教育、現場安全パトロールの徹底等を実施し、工事によるトラブルや事故が起きないようにすること。
- ・火気の使用や溶接作業等を行う場合は、火気の取り扱いに十分注意するとともに、適切な消火設備、防災シート等を設けるなど、火災の防止措置を講じること。
- ・シンナー等の管理については、工事現場・倉庫などでの保管を厳重に行い、また、車両に積載した状態でその場を離れる場合は、盗難防止措置を講じること。

- ・周辺環境及び部分開園エリアに影響や汚損・破損など損害を与えた場合は、迅速かつ丁寧に対応し、必要に応じて修復等の措置を講じること。また、速やかに市に報告すること。
- ・工事現場の安全管理において、電気・ガス・給排水・その他危険箇所等の巡視を定期的実施し、市に報告すること。

⑫環境対策

- ・騒音・振動、臭気やほこり等、近隣地域の環境に及ぼす影響及び部分開園エリアへ及ぼす影響についての調査・対策を行うこと。

⑬発生材の処理等

- ・建設リサイクルは、関連法令・基準等に従って行うこと。
- ・工事により発生する廃材については、再生可能なものについては積極的に再利用を図ること。
- ・再生資源利用計画については、市と協議の上、実施すること。

⑭工事写真等

- ・工事写真の撮影は、「営繕工事写真撮影要領（国土交通省 大臣官房 官庁営繕部 監修）」に準ずるものとし、撮影箇所・提出方法等については、市と協議の上、決定すること。

⑮化学物質の室内濃度測定

- ・完成引渡し前に、化学物質の室内濃度測定を行い、室内濃度が厚生労働省の基準値以下であることを確認し、市に報告すること。
- ・測定方法は、厚生労働省のガイドラインに記載されている標準測定方法に基づいた方法とすること。
- ・測定対象室は、4室程度とするが、具体的な測定室は、市と協議の上、測定を行うこと。
- ・測定対象物質は、原則、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン、アセトアルデヒド及びブチレンとすること。

⑯取扱説明会の開催

- ・施工者は、部分引渡し時や工事完了時には、適切な時期に市に対して取扱説明を行うこと。
- ・取扱説明において、設備等のメーカー取扱説明書やカタログだけでなく、施設全体の維持管理、運用方法等を取りまとめた施設取扱説明書を作成すること。

エ 什器の調達及び設置業務

- ・工事と一体で行うことに合理性があり、床、壁、天井等に備え付ける什器等の製作及び設置を工事に含めて行うこと。
- ・本施設の什器設置に際しては、安全性を考慮して、転倒防止等の安全対策を十分に施すこと。

オ 施工段階に係る各種申請業務

- ・工事实績情報サービス（CORINS）に基づき「工事カルテ」を作成し、市の確認を受

けた後、(一財)日本建設情報総合センター(JACIC)に登録申請を行うこと。

- ・その他施工段階における関係機関への届出手続き、工事にかかる諸官庁申請等については、事前に市に確認を受けた上で、遅滞なく施工者が行うこと。
- ・上記における申請料は、施工者の負担とする。

カ 工事検査及び中間検査

- ・工事検査及び中間検査(随時各工種・部位検査、部分完成検査、年度毎出来高検査等)については、事前に内容を市に確認すること。
- ・市の検査を受ける前に、各種設備の点検・試運転・自主検査・設計者・工事監理者による検査を行い、また関連法令に基づく検査に合格すること。
- ・施工を完了後、市に完成図、完成写真等を提出し、市の検査を受けること。
- ・施工を完了後、各検査に合格した上で、建物を市に引き渡すこと。

キ 契約不適合の確認検査

- ・施工者は、引渡し6か月、1年、2年後に点検を行うこと。各施工段階の部分引き渡しの範囲・点検の方法については、事前に内容を市に確認すること。

4 開園準備業務に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・事業者は、所定の開園日に本施設を使用開始できるよう、開園準備期間中に本施設の機能及び性能を維持し、かつ運営開始後、円滑に業務を実施できるよう、業務実施に必要な人員の配置、業務担当者等の研修、運営開始前の広報活動、本施設の運営リハーサル等を実施し、本施設の開園に向けた準備に万全を期すこと。

(2) 開園準備業務

- ・事業者は、開園準備業務の実施に先立ち、実施体制、実施行程、必要な項目を記載した開園準備業務計画書を作成の上、業務開始の1か月前までに市に提出し、承諾を受けること。
- ・事業者は、施設・設備等の運営に必要なマニュアルを作成し、運営業務責任者が内容を確認の上、開園日の1か月前までに市に提出し、承諾を受けること。マニュアル等の内容については、開園日までに業務担当者等に対し周知徹底を図ること。
- ・本施設の開園式典の実施日までに、各業務担当者に対して業務内容や機械操作、安全管理、救急救命、接客応対等、業務上必要な事項についての教育研修を実施し、運営開始後直ちに円滑な運営が実施できるようにすること。
- ・事業者は、利用受付・予約管理業務開始の1か月前までに予約等の受付体制を構築し、事業者の予約システム、又は守谷市公共施設予約システムを使用できるよう準備すること。
- ・事業者は、開園準備業務報告書(実施した事業内容及び実績等、リハーサル等における実施状況、問題点その対応状況、改善方法、課題等)を作成し、運営業務責任者が内容を確認の上、業務終了後、1か月以内に市に提出すること。

(3) 広報・開園記念行事等の実施業務

- ・本施設のウェブサイト及び SNS アカウント等を開園日の 1 か月前までに開設し、適切かつ有効な情報発信を計画的に実施すること。
- ・事業者は、開園準備業務期間中に、市民や周辺エリア施設関係者を対象とした本施設の開園式典及び関連行事を企画し、実施すること。具体的な内容は事業者の提案によるものとするが、事前に企画案を市に提出し、承諾受けること。
- ・開園式典と併せて、施設案内会を実施すること。施設案内では、施設内の各所にスタッフを配置し、施設の説明や誘導を行うこと。

(4) 開園準備期間中の維持管理

- ・運営開始前であることを踏まえ、「第 4. 5 維持管理業務に関する要求水準」に準拠し、必要となる建築物保守管理、建築設備保守管理、遊具等保守管理、外構・植栽管理、清掃・環境衛生管理、備品等保守管理等を実施すること。
- ・設備や遊具等の初期不要や動作性能確認を行うこと。

(5) 備品等の調達及び設置業務

- ・本施設の維持管理・運営に必要な什器（工事で設置する備付の什器を除く）・備品（以下「備品等」という。）の製作、調達及び設置を行うこと。備品等の購入において、グリーン購入法の特定調達物品等の環境に配慮した備品等とすること。
- ・一般利用やイベント開催を想定した競技運営に必要な備品を用意すること。なお、個別に大会等の運営に必要な備品は大会主催者が用意するものとする。
- ・備品等の調達方法については購入を基本とするが、リース方式による調達に客観的合理性がある場合は、市と協議の上でリース方式を認めるものとする。
- ・本事業の維持管理期間に調達、設置された備品等は、提案施設における備品等を除き、事業期間終了後、市に無償譲渡すること。

5 維持管理業務に関する要求水準

(1) 総則

ア 基本事項

- ・維持管理業務は、維持管理・運営期間において、利用者が安心、快適に本施設を利用できるように、要求水準どおり又はそれ以上の機能及び性能を維持すること。
- ・遊具や施設に関して、予期せぬ事故やケガに繋がるものは極力減らす、又は対策を講じ未然に防ぐように努めること。
- ・維持管理業務の実施にあたっては、予防保全を基本とし、施設等の運営に対応した維持管理を行うとともに、創意工夫や経験、ノウハウを活かして、効果的かつ効率的に業務を遂行すること。
- ・事業者は、業務効率化、ライフサイクルコストの削減等を目的に、AI や IoT などの新技術、革新的技術の導入・活用を積極的に検討すること。
- ・維持管理方針、維持管理計画に従い、施設運営や各種イベントが円滑に開催できるように維持管理業務を実施すること。
- ・利用者への配慮を図りながら、環境負荷の抑制や省資源・省エネルギー及びライフ

サイクルコストの削減に最大限努めること。

- ・初年度の業務開始に伴う各種提出書類の提出時期等は、一覧表に整理し市と調整のうえ、速やかに提出するものとする。
- ・事業者は、募集要項等に明示のない場合又は疑義が生じた場合には、市と協議すること。

イ 維持管理業務の範囲

- ・維持管理業務の対象範囲は、都市計画公園「守谷総合1号公園」のうち、ヤクルト球団2軍施設及び未買収地を除く、調整池を含む全域を対象とする。
- ・事業期間は、「第1.8 事業期間」に示す。
- ・本書に記載のない事項については、「国土交通省官房官庁営繕部監修建築保全業務共通仕様書」、「(一社)日本公園緑地協会刊行造園施工管理」等を参考とし、業務を履行すること。

ウ 維持管理業務計画書等の作成

①業務計画書

- ・事業者は、「第1.5 業務範囲」に示す各業務の実施計画を記載した維持管理業務計画書を作成し、維持管理業務開始の1か月前までに市に提出し、承諾を受けること。
- ・本書及び事業者の提案内容に基づき、業務範囲、実施方法等、維持管理業務の具体的な仕様、点検マニュアルを明記した維持管理業務計画書を提出すること。
- ・維持管理業務計画書は、業務の期間にわたり、常に施設等が適切に運営、管理できるように適宜更新を行うものとする。計画内容を変更する際は、事前に市と協議のうえ、更新した維持管理業務計画書を提出し、承諾を受けること。
- ・維持管理業務計画書は、本書及び統括管理業務計画書とともに、維持管理業務の実施状況のモニタリングを実施する際の確認事項を定めたものとする。

②維持管理業務に係る年度業務計画書

- ・事業者は、事業年度ごとに、業務範囲に示す業務ごとに実施体制、実施工程、業務実施状況の監視（モニタリング）項目及びその他必要な事項を記載した年度維持管理業務計画書を維持管理業務開始の1か月前までに作成し、市に提出し、承諾を受けること。
- ・年度維持管理業務計画書は、当該年度にわたり、原則として内容の変更を行わないものとする。計画内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、更新した維持管理業務計画書を市に提出し、承諾を受けること。

③維持管理業務に係る業務報告書等

- ・関連法令上の必要な報告書、点検記録等を作成し、保管すること。関係機関への提出等が必要なものは所定の手続きを行い、その副本を保管すること。
- ・事業者は、維持管理業務に関する日報、月次報告書、半期報告書及び年度報告書を作成し、市に提出すること。提出頻度、時期等は下記を原則とするが、報告内容等は維持管理計画書作成時において、市と協議し決定するものとする。

日報	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者は、業務報告書（日報）を作成し適切に保管すること。また、市の要請に応じて提出すること。
月次報告書	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者は、勤務状況、点検・保守・清掃状況、施設及び設備の故障、更新・修繕記録等、その他必要な事項について記載した月ごとの業務報告書（月報）を作成し、翌月7日までに市に提出すること。
半期報告書	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者は、勤務状況、点検・保守・清掃状況、施設及び設備の故障、更新・修繕記録等、その他必要な事項について記載した半期ごとの業務報告書（半期報告書）を作成し、10月末日までに市に提出すること。
年度報告書	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者は、勤務状況、点検・保守・清掃状況、施設及び設備の故障、更新・修繕記録等を踏まえて、年間の振り返り事項、次年度以降の対応方針等について記載した年度ごとの業務報告書（年度報告書）を作成し、各年度の業務終了後翌月の末日までに市に提出すること。

④施設維持管理台帳

- ・事業者は、本施設の修繕・更新の履歴を記録するための施設維持管理台帳を作成すること。

⑤施設利用規約

- ・事業者は、本施設の利用規約（利用時間、利用料金、予約方法、キャンセル料、注意事項等）を市と調整の上それぞれ作成すること。なお、利用規約は市の承諾を受けた上で、本施設に適用するものとする。

⑥事業期間終了時の対応

- ・事業者は、事業期間の終了に伴い、建築物、建築設備、備品等の状態について検査を行い、市の確認を受けること。また、検査において不備が認められた場合は、事業期間終了までに修繕等を実施すること。
- ・事業者は、事業期間終了までに、市もしくは市が指定した第三者に対して維持管理業務に関して必要な事項を説明するとともに、操作要領、申し送り事項その他の資料のデータ及び紙媒体を綴じたファイルを提供する等、事業期間終了後の施設運営に支障が生じることのないよう、業務の引継ぎに必要な協力を行うこと。

(2) 維持管理業務の要求水準

ア 建築物保守管理業務

- ・施設建築物の機能及び性能を維持し、本施設における各種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、適切な維持管理計画に基づき、点検、保守、修繕、更新等を実施すること。

建築物保守管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。 ● 金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。 ● 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。
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。 ● 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要が生じた場合の被害拡大防止に備えること。
法定点検	<ul style="list-style-type: none"> ● 各設備の関連法令の定めにより点検を実施すること。 ● 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、適切な方法により対応すること。
定期点検	<ul style="list-style-type: none"> ● 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。 ● 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、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法により対応すること。
日常点検 及び 保守・修繕・ 更新	<ul style="list-style-type: none"> ● 日常の点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法により迅速に対応すること。 ● 保守、修繕、更新を行った内容について、施設維持管理台帳に記録し、月次報告書と併せて市に提出すること。 ● 体育施設管理士等の専門知識を有する担当者を設置するなど、維持管理の質を保つこと。

イ 建築設備保守管理業務

- ・本施設に設置した電気設備、空気調和設備、給排水衛生設備について、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こと。
- ・電気事業法に基づき電気主任技術者を選任し、同法第 39 条第 1 項の義務を遵守するとともに、電気工作物の工事・維持・運用に関する保安監督業務を総括して遂行すること。

運転・監視	<ul style="list-style-type: none"> ● 設備保守点検は施設の内外を問わず巡回し、修理・改善箇所、清掃等に気を配り、施設の維持管理に努めること。 ● 諸室の用途及び気候の変化等を勘案し、利用者の快適性を考慮に入れて、適正な操作によって各設備を効率よく運転、監視すること。 ● カビ等が発生することがないように、各室の温度及び湿度の管理を行うこと。 ● 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間・時間等を決定すること。 ● 各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に障害となりうるものの有無を確認し、発見した場合は除去又は適切な対応をとること。
法定点検	<ul style="list-style-type: none"> ● 各設備の関連法令の定めにより点検を実施すること。 ● 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、適切な方法により対応すること。
定期点検	<ul style="list-style-type: none"> ● 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。 ● 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、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法(保守、修繕、交換、分解整備、調整等)により対応すること。

日常点検 及び 保守・修繕・ 更新	<ul style="list-style-type: none"> ● 日常の点検や保守において劣化や不具合が発見された場合、緊急度に応じて適切な方法(保守、修繕、交換、分解整備、調整等)により迅速に対応すること。 ● 保守、修繕、更新を行った内容について施設維持管理台帳に記録し、月次報告書と併せて市に提出すること。
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ウ 遊具等保守管理業務

- ・遊具等の機能、特性を十分に把握した上で、遊具等の機能を保持し、利用者の安全性を確保するとともに、子どもにとって安全で楽しい環境を保つため、上記ア及びイに示す事項のほか、下表の点検、保守等を行うこと。
- ・維持管理方法の定めがないことについては、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」を参考に、利用者の安全性を確保するように維持管理を行うこと。

遊具等 保守管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 部材の劣化、腐食・腐朽、変形、摩耗、部材の消失等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能、安全性を確保できる状態に保つこと。 ● 各部の錆、結露、カビの発生を防止すること。 ● 遊具の種類別、構造部材・消耗部材別の維持管理を行う。
精密点検	<ul style="list-style-type: none"> ● 専門技術者による詳細点検を実施すること。 ● 点検により遊具等が正常に機能しない可能性がある場合、適切な方法により対応すること。
定期点検	<ul style="list-style-type: none"> ● 専門技術者と協力して日常点検より詳細点検を行う。 ● 構造部材、消耗部材の点検を行う。点検により正常に機能しないことや異常を発見した場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、直ちに遊具の一部又は全部の使用中止の措置をとり、適切な方法(修繕、交換、調整等)により対応すること。
日常点検 及び 保守・修繕・ 更新	<ul style="list-style-type: none"> ● 目視、触診、聴診などにより、遊具等の変形や異常の有無を調査すること。 ● 日常点検や安全点検において劣化や不具合が発見された場合、必要に応じて専門技術者による点検を実施すること。変形や異常を発見した場合及びケガや事故が予見される場合は直ちに遊具の一部又は全部の使用中止の措置をとること。 ● 点検、保守、修繕、更新を行った内容について遊具等点検記録等に記録し、月次報告書と併せて市に提出すること。

エ 外構・植栽等保守管理業務

- ・当該敷地における緑地・広場、駐車場及び駐輪場並びに水景施設、屋外照明などの外構(サイン、園路、その他工作物を含む)等の各部の点検、保守、修繕及び更新、並びに植栽の保護、育成及び剪定等を実施すること。
- ・維持管理方法の定めがないことについては、都市計画公園であることを鑑みて、利用者が安全かつ快適に利用できるよう維持管理を行なうこと。

基本的事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用者が、安全かつ快適に利用できるよう、毎日巡視点検、清掃を行い、破損箇所の修繕及び交換、補充を適切に行うこと。 ● 部材の劣化、破損、腐食、変形等について、調査・診断・判定により迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、
-------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>変形等がない状態に保つとともに、実施内容については市に報告すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 利用者が快適に施設を利用できる状態を保つために、消耗品の交換・補充を行うこと。 ● 開閉・施錠装置等が正常に作動する状態を保つこと。
<p>緑地・広場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 美観を保ち、植栽の剪定・刈り込み、散水、除草、害虫防除及び施肥等の適切な方法により、整然かつ適切な水準に保つよう、維持管理を行うこと。 ● 落ち葉掃きなどを適切に行うとともにガラスの破片・くぎ等の危険物を除去すること。 ● 水景施設等については、点検により安全を確保するとともに、安全管理、衛生管理、水質管理等について特に留意すること。 ● 屋外トイレについては、日常的に点検及び清掃を行うこと。また、衛生器具が使用不能となった場合は、その旨がわかるように明記するとともに、速やかに使用可能な状態に復旧させること。
<p>植栽 (高木を含む)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 美観を保ち、植栽の剪定・刈り込み、散水、除草、害虫防除及び施肥等の適切な方法により、整然かつ適切な水準に保つよう、維持管理を行うこと。 ● 植物の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。 ● 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。 ● 防除作業については、必要最小限にとどめ、利用者、散布者に影響のないように留意すること。 ● 植栽の維持管理については、利用者及び通行者の安全確保に配慮すること。 ● 樹木等により、照明等を遮らないようにすること。 ● 必要に応じて調査、診断を行い、枯木等の除去、植え替え等を適切に行うこと。 ● 朽木を発見した場合は、早急に伐採等の安全性の確保を行うこと。 ● 樹木が当該敷地の境界を越えた場合、剪定等の対応を行うこと。
<p>駐車場及び駐輪場並びに園内通路及び屋外照明などの外構等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場及び駐輪場、園内通路、舗装部分、機械部分、案内表示板などについて、ごみや泥のない清潔な状態を維持するとともに、ガラスの破片・くぎ等を除去し安全面に配慮すること。 ● 電気設備、機械設備については、法律の定めるところにより保守点検を行うとともに、適宜日常点検を行うこと。また、故障時には早期対応を行うこと。 ● 照明灯の球切れについては、速やかに交換すること。 ● 長時間の水たまりや排水不良等が発生しないよう維持すること。 ● 舗装面においては、段差、ひび割れ、わだち掘れ、ポットホール等により、安全性を損なうようなことがないよう維持すること。 ● 碎石舗装において、不陸があった場合、機械等で補修を行

オ 芝生管理業務

- ・天然芝は、利用用途に合わせて適切な状態を維持すること。競技コートの芝は、競技上支障がないように張替え等により良好な状態を維持するよう努めること。
- ・天然芝は定期的な刈込、散水、エアレーション、施肥等を行うこと。なお、競技コートを天然芝とする場合は、全体を常緑の芝が覆う状態を維持すること。
- ・天然芝に関しては必要な養生期間を確保し、その期間中の利用を制限すること。
- ・薬剤の利用による害虫や防除等を行う場合は、環境面及び利用者の安全性に配慮すること。必要に応じてその期間中の利用を制限すること。
- ・人工芝については、砂塵等の清掃及び破損箇所の点検補修を定期的実施するとともに、必要に応じて張替え等の修繕を行うものとする。

カ 清掃・環境衛生管理業務

- ・利用者が快適に施設を利用できるように、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）」に準じて、以下の衛生管理業務を実施すること。また、施設及び敷地を美しく衛生的に保ち、本施設における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、清掃業務を実施する。

衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 年度管理計画及び月間管理計画を作成すること。 ● 維持管理業務計画書に従い、衛生管理業務の監督を行うこと。 ● 年度管理計画及び月間管理計画に定めた事項並びに臨時に必要なと認められた事項について、測定検査及び調整を指導し、又は自ら実施して、その結果を評価すること。 ● 実施報告書、測定、検査及び調査等の記録並びに評価等に関する書類、関係機関への報告書その他の書類を作成すること。 ● 監督、測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善・変更を要すると認められた事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度、市に報告すること。 ● 関係機関の立入検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力し、関係機関から改善命令を受けたときには、その主旨に基づき、関係者に周知するとともに、具体的な改善方法について統括管理責任者を介して、市に報告すること。
清掃	<ul style="list-style-type: none"> ● 利用者が快適に施設を利用できるよう、屋外及び屋内の床・階段・手摺、座部等の清掃・ごみ拾い、テーブル・椅子等の備品等の清掃、ごみの収集・処理等を日常的に実施し、美観と衛生を保つこと。 ● 仕上げ材の性質等を考慮しつつ、日常清掃（日又は週を単位に実施）、定期清掃（月を単位に実施）等を適切に組み合わせ、施設の美観と機能性、衛生性を保つこと。 ● 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関連法令等に基づき厳重に管理すること。 ● 床洗浄・ワックス塗布、マットの清掃、壁面・窓ガラス・建具・照明器具、換気扇・フィルターの吹出口、棚や頭上構造物等の塵埃が堆積しやすい箇所等の清掃等を行い、日常清掃

	<p>では除去しきれない埃、ごみ、汚れ、シミ及び落書き等の除去や、施設の劣化防止処理等を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 敷地内に埋設された排水管、側溝、排水枘等については、破損、破片、詰まり、泥やごみの堆積等がないか、定期的に点検、清掃等を実施すること。 ● トイレは、衛生消耗品の補充、衛生機器の洗浄、汚物処理及び洗面所の清掃を日常的に実施し、間仕切り及び施錠等についても汚れがないようにすること。 ● 発生するごみ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、事業者にて適切に搬出・処分すること。
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

キ 備品等保守管理業務

- ・事業者は、本施設の維持管理・運営を行う上で必要な備品等を調達、設置すること。
- ・本施設に設置した備品等（リースで調達した備品を含む）について、点検、保守、修繕及び更新等を実施し、常に良好な状態を維持すること。

備品等の管理	<ul style="list-style-type: none"> ● 点検、保守、軽微な修繕、更新を行い適切に管理すること。 ● 消耗品については、在庫を適切に管理し、不足がないようにすること。 ● 事業者は、本施設の備品等について備品台帳に基づいて管理を行い、紛失等の防止に努めること。備品台帳に記載する事項は、年月日、品名、規格、金額(単価)、数量を含むこと。 ● 事業者は、備品等の修理・交換についても、市に修繕・更新計画表を提出し、承諾を受けること。
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ク 修繕業務

- ・事業者は、業務期間中にわたって施設の機能及び性能を維持し、本施設における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、修繕業務計画書に基づいて、施設全体の修繕・更新を実施する。
- ・本業務における修繕・更新は大規模修繕を除く計画修繕、経常修繕・更新をいう。なお、大規模修繕は想定していないが、事業期間内に発生した修繕・更新は全て事業者の負担（本事業費を含む）により実施するものとする。

修繕・補修・更新業務	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持管理業務計画書には、事業期間における長期修繕計画を含めること。 ● 年度維持管理業務計画書には、当該年度における単年度修繕計画を含めること。 ● 本施設における建築物、建築設備、備品等について、日常的で小規模な修繕を行うこと。必要に応じて、雨漏りの修繕や部品の交換や施設の補修等の経常修繕を行うこと。 ● 本施設における建築物、建築設備、備品等を長く使用できるように長期的な計画を立てた上で計画修繕を行うこと。 ● 施設の修繕・更新を行った場合、その内容を履歴として施設維持管理台帳に記録し、月次報告書と併せて市に提出すること。 ● 修繕内容に応じて、市の立会いによる確認を受けること。また、修繕・更新に使用した設計図、完成図等の書面についても市に提出するとともに、施設維持管理台帳の電子媒体及び完成図面に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>電子情報及び図面等を整備しておくこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 竣工・引渡し時に、大規模修繕計画（事業期間終了後 20 年間程度）について提案すること。また、維持管理業務の開始から 10 年を経過した時点で大規模修繕計画を見直し、市に提出すること。なお、大規模修繕計画の提案及び見直しに要する費用は、事業者の負担（本事業費を含む）とする。
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ケ 警備業務

- ・本施設の用途、規模、開園時間及び利用状況等を勘案し、秩序及び規律の維持、盗難、破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全確保を行うこと。
- ・「警備業法」、「消防法」及び「労働安全衛生法」等関連法令及び関係機関の指示等を遵守し、必要に応じて警備員への適切な指導・研修を行う体制を整えること。

警備業務	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期的に巡回を行い、戸締り、消灯及び施設の安全を確認すること。 ● 24 時間 365 日、本施設の警備を行うこと。開園時間外は、機械警備を原則とし、必要に応じて有人警備を行うこと。 ● 不審者や不審な車両等の進入を防止するとともに、非常時に対する備えを講ずること。 ● 不審物の発見、処置に適切に対応すること。 ● 鍵の受渡し、保管及びその記録を行うこと。 ● 火の元及び消火器、火災報知器の点検を適切に行うこと。 ● 放置物の除去等、避難動線の常時確保に努めること。 ● 拾得物・遺失物は、拾得物台帳を作成し、原則として所轄警察署に届けること。
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6 運営業務に関する要求水準

(1) 総則

ア 基本事項

- ・運営業務は、基本方針や事業の目的に基づき、だれもが安心・安全に利用できるサービスを提供すること。
- ・公園機能に限定せず、幅広い機能（例 文化・芸術）の実装や企画等を検討し、周辺エリア一体の活性化やにぎわい創出に繋がる取組や、多くの利用者が来園する仕掛けづくりを推進すること。
- ・初年度の業務開始に伴う各種提出書類の提出時期等は、一覧表に整理し市と調整のうえ、速やかに提出するものとする。

イ 運営業務の範囲

- ・運営業務の対象範囲は、都市計画公園「守谷総合 1 号公園」のうち、ヤクルト球団 2 軍施設及び未買収地を除く、調整池を含む全域を対象とする。
- ・事業期間は、「第 1. 8 事業期間」に示す。

ウ 運営業務計画書等の作成

①業務計画書

- ・事業者は、「第1.5 業務範囲」に示す各業務の実施計画を記載した運営業務計画書を作成し、維持管理・運営開始予定日の1か月前までに市に提出すること。
- ・本書及び事業者の提案内容に基づき、業務範囲、実施方法等、運営業務の具体的な仕様を明記した運営業務計画書を提出すること。
- ・運営業務計画書は、業務の期間にわたり、常に施設等が適切に運営、管理できるように適宜更新を行うものとする。計画内容を変更する際は、事前に市と協議のうえ、更新した運営業務計画書を市に提出し、承諾を受けること。
- ・運営業務計画書は、本書及び統括管理業務計画書とともに、運営業務の実施状況のモニタリングを実施する際の確認事項を定めたものとする。

②運営業務に係る年度業務計画書

- ・事業者は、事業年度ごとに、業務範囲に示す業務ごとに以下に示す内容を含む年度運営業務計画書を維持管理・運営開始予定日の1か月前までに作成し、市に提出すること。
 - 開園日、開園時間
 - 実施体制（体制表、職員の経歴、資格等）
 - 事業・イベント実施スケジュール
 - 業務実施内容及び実施方法等
 - 付帯事業及び自主事業実施計画
 - 事業計画
 - 業務実施状況の監視（モニタリング）項目
- ・年度運営業務計画書は、当該年度にわたり、原則として内容の変更を行わないものとする。計画内容に変更の必要が生じた場合は市と協議のうえ、更新した年度運営業務計画書を市に提出すること。

③運営業務に係る業務報告書等

- ・事業者は、運営業務に関する日報、月次報告書、半期報告書及び年度報告書を作成し、市に提出すること。提出頻度、時期等は下記を原則とするが、報告内容等は運営業務計画書作成時において、市と協議し決定するものとする。

日報	● 事業者は、業務報告書（日報）を作成し適切に保管すること。また、市の要請に応じて提出すること。
月次報告書	● 事業者は、利用状況（利用者数、利用料金収入、施設稼働率、利用者属性（年齢、性別、居住地等）等）、事業・イベント等の実施状況、光熱水費、不具合対応、苦情等とその対応状況、要求水準実施確認報告書等、その他必要な事項について記載した月ごとの業務報告書（月次報告書）を作成し、翌月7日までに市に提出すること。
半期報告書	● 事業者は、利用状況（利用者数、利用料金収入、施設稼働率、利用者属性（年齢、性別、居住地等）等）、事業・イベント等の実施状況、収支報告、不具合対応、苦情等とその対応状況、要求水準実施確認報告書等、その他必要な事項について記載

	した半期ごとの業務報告書（半期報告書）を作成し、10月末日までに市に提出すること。
年度報告書	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業者は、運營業務の実施状況、事業・イベント等の実施状況、運営に関する収支状況を踏まえて、年間の振り返り事項、次年度以降の事業方針等について記載した年度ごとの業務報告書（年度報告書）を作成し、各年度の業務終了後翌月の末日までに市に提出すること。

エ 施設運営の基本要件

①開園時間等

- ・下表の運営日・利用可能時間を原則とし、事業者の提案及び大会やイベントの開催に応じて、利用可能時間等を市と協議のうえ、決定するものとする。
- ・休園日等は、利用者の利便性を考慮するとともに、維持管理・運営方法及び周辺施設の運営状況等を踏まえて、市と協議のうえ、決定するものとする。

区分	運営日・利用可能時間
屋内運動場	<ul style="list-style-type: none"> ・1月4日から12月28日まで ・午前9時から午後9時まで
屋内遊具施設	<ul style="list-style-type: none"> ・1月4日から12月28日まで ・午前9時から午後6時まで
屋外競技場	<ul style="list-style-type: none"> ・1月4日から12月28日まで ・午前9時から午後9時まで
広場	<ul style="list-style-type: none"> ・1月4日から12月28日まで ・午前9時から午後9時まで
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・1月4日から12月28日まで ・午前9時から午後9時まで

②利用料金の考え方

- ・利用料金収入は、事業者の収入とする。
- ・事業者は、市民や団体等の利用者が気軽に利用できることに配慮しつつ、自らが提供するサービスの水準、類似施設等の利用状況を勘案し、施設の利用形態に応じた利用料金を提案することができる。
- ・利用料金の金額については、事業者の提案に基づき、市が都市公園条例で金額の範囲を定めるものとする。

③付帯事業及び自主事業における収入の考え方

- ・当該事業により得られる収入は、事業者の収入とする。

④光熱水費の取扱い

- ・光熱水費は、事業者負担とする。

(2) 運營業務の要求水準

ア 基本的事項

- ・事業者は、運營業務実施における必要な各種マニュアル等を作成し、業務開始の1か月前までに市に提出し、承諾を受けること。
- ・事業者は、開園準備期間のほか、質の高いサービスの提供のために、業務従事者の教育及び研修を継続的に行うこと。

- ・事業者は、運営総括責任者及び業務責任者のほか、各運営業務に必要となる業務担当者を配置し、だれもが快適に利用できるサービス提供を行える体制を構築すること。また、事故や災害時などに、迅速かつ的確に情報を伝達するとともに、緊急時に対応できる体制を確立すること。
- ・事業者は、利用者等から、意見や要望を得るためのアンケート調査等により意見広聴等を行うこと。また、有料かつ適切なサービスを提供するために事業運営上の具体的な問題点の把握に努め、効果的な改善措置を講じること。
- ・周辺エリア施設関係者等からの要望に応じて、意見広聴や情報交換を目的とする場を設け、地域との連携に努めること。
- ・エリアマネジメント業務と連携して、周辺エリア一体の価値を高め、にぎわい創出する取組を実施すること。
- ・SNS や専用アプリを積極的に活用し、利用者の利便性向上を図ること。
- ・その他、事業の実施に当たって、本施設の運営上、必要と認められる業務を行うこと。

イ 利用受付業務

- ・事業者は、利用者の予約受付及び使用許可を適切に行うこと。
- ・利用受付は、インターネットを基本とし、電話及び窓口来所にも対応すること。
- ・電話等による利用申込については、予約システムに情報入力の上、予約情報を一元的に管理すること。
- ・事業者は、施設の利用の許可及びイベント広場の使用の許可を関係条例に基づいて行うこと。なお、占用許可は市が行う。
- ・天候不良等により休園・閉鎖することが決定した場合は、予約の取り消しを行い、速やかに受付カウンターや本施設のウェブサイト、SNS 等で周知すること。
- ・利用許可を受けた利用者に備品等及び附帯する設備を貸し出すこと。貸出に際し、利用者に対して適切な利用方法を説明すること。

ウ 予約管理業務

- ・本施設において予約が必要となる施設の目的や役割を考慮するとともに、周辺エリア施設関係者等との連携、透明性の確保に配慮して、適切な予約管理業務を行うこと。また、イベント等の利用形態に合わせて市や周辺エリア施設関係者等と調整すること。
- ・各施設の利用状況等に応じて、利用者の安全性及び利便性確保のため、予約管理による入場制限等を行うこと。
- ・次年度以降の施設利用予約については、秋ごろに市や周辺エリア施設関係者等と調整し、次年度以降の利用計画を作成すること。

エ 利用料金の徴収業務

- ・事業者は、利用者から本施設の利用料金を徴収し、適切に管理すること。
 - ①利用料金の徴収方法については、受付での現金徴収のほか、電子マネー決済、クレジットカード決済、プリペイドカードの発行等、利用者の利便性を考慮

し、事業者の提案によるものとする。

②徴収した利用料金（現金）は、事業者の責任において安全に管理すること。

③徴収した利用料金については、他の収入と区別して収支報告を行うこと。

オ 駐車場管理業務

- ・ 駐車場利用者の円滑な入出庫を考慮した管制設備を検討すること。原則、ゲート式ではなくカメラ式のシステムを採用すること。
- ・ 駐車場は原則、有料駐車場とする。周辺エリア施設の利用状況を勘案し、利用料金を設定すること。なお、市主催イベント等の場合によっては無料開放する場合もある。
- ・ 事業者は、駐車場が混雑した場合、又は混雑が予想される場合、安全のため駐車場内及び車両出入口付近に車両を誘導する整理員を配置する等、混雑の緩和、安全の確保について対応を行うこと。
- ・ 大会やイベント開催時においては、その主催者が駐車場の交通整理を行うことを原則とするが、大会やイベント等で駐車場が混雑することが予想される場合は、主催者に協力・支援し、混雑の緩和、安全の確保について努めること。
- ・ 周辺施設等のイベントや利用状況、要望を把握し、混雑の緩和、安全性の確保のため事前の利用調整と協力を努めること。
- ・ 障がい者等の車両を優先的に駐車できるよう配慮すること。
- ・ 敷地内で無断駐車など不法な車両を発見した場合は適切な処置を講ずること。また、駐車場内の事故、盗難等の発生を未然に防止するため、定期的に巡回を行うこと。

カ 広報・情報発信業務

- ・ 本施設のウェブサイト及び SNS アカウントを開設し、施設案内及び各種大会やイベントの広報・宣伝活動を行い、個人や団体による利用促進に努めること。なお、ウェブサイト等の内容については事前に市の承諾を受けること。
- ・ 情報の更新、ウェブサイト等のリニューアルを適切な頻度で行うこと。また、情報システムのメンテナンスを適切に行い、セキュリティの確保及び情報漏洩の防止を徹底すること。
- ・ 事業者は、事業期間終了時に、ウェブサイト等を市もしくは市が指定した第三者へ引き継ぐものとする。引き継ぐことができない場合は、市が指定するウェブサイトへの転送又は公開が終了した旨の表示の措置等を行い、利用者の利便性に配慮すること。
- ・ 事業者は、本施設の概要や利用方法等を記載したパンフレットや専用アプリを製作し、広報・宣伝活動を行うこと。なお、記載内容については事前に市の承諾を受けるとともに、適宜見直すこと。
- ・ 市及び周辺エリア施設関係者等と連携し、本施設並びに各種大会やイベント等を周知するよう努めること。
- ・ 事業者は、周辺エリア施設関係者のほか、民間企業、各種学校等、幅広い利用者への情報提供等を通じ、本施設の利用拡大に繋がるように PR 活動を積極的に行うこ

と。

キ 周辺エリア施設等の関係者との連携

- ・市又は周辺エリア施設関係者等が主催する大会・イベントを行う場合、開催における各種協力を行うこと。
- ・事業者は、大会・イベント主催者に協力し、各種大会やイベントが円滑に実施されるよう、施設内への入退場制限への案内や駐車場の交通整理等を行う。なお、実施する大会・イベントの回数や具体的な協力の内容は、市と事業者が協議し、決定する。
- ・事業者は、主催者による施設利用が円滑に行われるよう、会場設営や大会利用以外の部分の運営との調整、事前の打合せ等、施設の日常利用時の運営業務を行う者として、支援を行うこと。

ク 災害時対応業務

- ・事業者は、災害が発生した際、速やかに災害時初動対応がとれるよう、平常時から防災訓練や施設点検等を行い、定期的に防災・減災対策の確認及び見直しを行うこと。
- ・本施設を利用するさまざまな利用者が、災害や事故等が発生した場合に安全に避難することができるように、定期的（年に1回以上）に防災訓練を実施すること。
- ・事業者は、市や地域団体等と連携して防災訓練を実施すること。

(3) 自主事業の要求水準

ア 基本的事項

- ・事業者は、本施設の用途及び目的を妨げない範囲において、本施設を活用した自主事業（例 イベント、文化・スポーツ教室）を企画・提案・実施すること。
- ・自主事業は、本施設を活用したソフト事業に限るものとし、自主事業のために新たな施設整備を行うことは認めないものとする。ただし、仮設ステージなど、一時的な設置や施設改変が伴わないものは可とする。
- ・自主事業の内容は、本施設の一部スペースを利用して、利用者の利便性向上、利用促進に繋がる事業（例 ケータリング）を実施すること。
- ・市や住民らと連携・協力を図り、本公園及び周辺エリア一体の発展やにぎわい創出に繋がるイベントや取組等を継続的かつ積極的に企画・実施すること。また、市内又は県内の企業と連携し、市や地域に対する愛着や機運醸成に繋がる仕組み、イベントを検討すること。
- ・各施設でのイベントや敷地全体を利用した各種イベントの開催を企画するとともに、周辺エリアの施設とも協力し、利用者の交流やエリア全体での相乗効果が発揮される取組を推進すること。
- ・自主事業は事業者が自己の費用と責任により実施するものとし、その収入は事業者に帰属する。
- ・利用料金や参加料等は、公共施設の料金や周辺の類似施設等の動向を踏まえて事業者が任意に設定することができる。なお、「都市公園条例」に規定があるものは、そ

の範囲内で設定すること。

- ・自主事業を行うに当たっては、都市公園条例等に関する使用料（占用料等）は発生しない。

イ 業務の計画に係る条件

- ・業務の内容や具体的なプログラム・回数等は事業者の提案によるが、実施にあたっては、事前に市の承諾を得ることとし、内容の変更を行う場合も同様とする。
- ・情報発信及び広告宣伝等については、発信・宣伝する情報の正確性に留意するとともに、用いる媒体の特性に応じて、随時、最新の情報に更新すること。
- ・自主事業は、市民が広く利用できる又は参加できる内容を期待しており、特定の団体等のみが対象とならないよう配慮すること。
- ・自主事業を企画、実施するにあたっては、周辺エリア施設関係者と事前の調整等に努め、周辺エリア等の事業を阻害しないものとする。

7 付帯事業（任意）

(1) 提案施設の整備・運営

ア 基本的事項

- ・基本的に本施設の利用者及び周辺エリア施設の利用者を対象とすること。
- ・事業者は、本事業の目的を妨げない範囲において、本施設等の整備用地の一部を有効活用し、本施設や周辺エリア一体のにぎわい創出、価値向上及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する公園施設（提案施設）を整備し、付帯事業を行うことができる。なお、この提案施設（付帯事業）は、事業者の提案があれば可能とするもので、実施を義務づけるものではない。
 - ①提案施設は、本施設や周辺エリア施設等との連携・相乗効果が見込める施設とすること。
 - ②提案施設の整備・運営に要する費用は、全て事業者が負担する独立採算で実施すること。
 - ③提案施設の利用料金等は、公共施設の使用料や周辺の類似施設等の動向を踏まえて事業者が任意に設定することができる。なお、都市公園条例に規定があるものは、その範囲内で設定すること。
 - ④付帯事業を実施するにあたっては、その内容に応じて、都市公園条例に基づき、本公園の公園施設の利用料金、公園使用料、設置許可使用料又は公園占用料等を市に支払うものとする。
 - ⑤提案施設の実施にあたっては、提案書にて記載した内容に従って、提案施設の整備・運営を行うこと。
 - ⑥事業報告書（収支決算書を含む）を毎年市に提出すること。
 - ⑦提案施設の設置期間（設置に係る許可期間）は10年以内とし、本事業の終了日までを限度とする。事業終了までの間にこれを更新するときの期間についても、同様とする。

⑧提案施設は、都市公園法に基づく「設置管理許可施設」に該当するため、設置前に、設置管理許可を受けること。

⑨提案施設は原則、本施設とは別棟とし、必要なインフラ（電気、ガス、上下水道等）は独立して整備すること。ただし、本施設の構造や設備容量等に支障がないと認められ、明確に区分できる対策を行った場合に限り、一体として整備することができる。

イ 業務の計画に係る条件

- ・飲食物の提供を行う場合、提供される飲食の内容は、利用者の健康に配慮したものとし、具体的なメニューの内容及び料金については、事業者の提案によるものとする。
- ・付帯事業の実施のために内装工事や提案施設整備等を行った場合は、事業期間終了時に、原則として原状回復するものとする。
- ・事業者は、付帯事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないようにすること。また、本事業が継続的に公共サービスを提供する責務があることを十分に理解し、健全な経営を担保できるよう計画すること。

ウ 自動販売機の設置及び運営を行う場合

- ・タバコ及びアルコールの販売は認めない。
- ・販売する商品に適合した使用済容器の回収ボックスを設置し、ごみを回収すること。
- ・原則、設置期間中は常に販売可能な状態を継続すること。
- ・装飾は公序良俗に反しないものであること。
- ・転倒防止対策を施すこと。
- ・災害時に利用可能なシステムとすること。
- ・設置に係る使用料は有償とする。

(2) ネーミングライツ

ア ネーミングライツの期間

ネーミングライツの期間は、開園日から少なくとも10年間までとする。

なお、利用者の混乱を避けるため、ネーミングライツの期間内において、通称の変更はできないものとする。ただし、やむを得ない事情により通称を変更する必要が生じた場合、市と事業者とで協議の上、その可否を決定するものとする。

イ ネーミングライツパートナーの要件

次のいずれかに該当する者については、本事業におけるネーミングライツパートナーとして選定することはできないものとする。

- ・公序良俗に反する事業を行う者
- ・政治性又は宗教性のある事業を行う者
- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ・その他市長がネーミングライツパートナーとして適当でないと認める者

ウ 通称の要件

ネーミングライツにより付与する通称は、品位、公共性、公益性を妨げず、市民

に親しまれるものとする。また、次のいずれかに該当するものは通称として付与することができないものとする。

- ・法令、規則等に違反するもの。
- ・公序良俗に反するもの又はそのおそれがあるもの
- ・人権を侵害し、差別を助長するおそれのあるもの
- ・政治性又は宗教性のあるもの
- ・社会問題その他についての主義又は主張に当たるもの
- ・青少年の健全育成にとって有害であるもの又はそのおそれのあるもの
- ・誇大又は虚偽のおそれのあるもの
- ・他の場所を連想させるもの
- ・個人の氏名
- ・その他市長が通称として適当でないと認めるもの

カ その他

- ・ネーミングライツは、あくまで通称を付けるものであり、市の条例等で定める施設等の名称を変更するものではない。また、市は、必要に応じて通称ではなく、条例等で定める施設等の名称を使用する。
- ・提案書類提出時以外にネーミングライツの導入を提案する場合は、当該導入条件について、市は事業者と協議を行い決定する。
- ・事業者によるネーミングライツの提案がない場合には、市は自らネーミングライツを導入することや、事業者以外の者にネーミングライツの導入に関する業務を委託することができるものとする。
- ・ネーミングライツの導入に伴い、施設の看板や案内図の表示変更等が必要となる場合、全てネーミングライツパートナーの負担とする。なお、施設の看板や案内図の設置については、守谷市屋外広告物条例(平成25年条例第16号)の規定を遵守し、市と協議の上、行うこと。