

県営西公園官民連携事業

要求水準書

令和6年4月

福岡県建築都市部公園街路課

目次

第1章 総則	1
(1) 本書の位置づけ	1
(2) 性能規定	1
(3) 遵守すべき法令等	1
(4) 要求水準の変更	1
第2章 要求水準に関する共通事項	2
(1) 基本的事項	2
(2) 設計・施工に関する共通事項	3
第3章 公園施設に関する事項	7
(1) 公募対象公園施設に関する事項	7
(2) 特定公園施設に関する事項	9
(3) 利便増進施設に関する事項	9
第4章 公園施設の維持管理に関する事項	10

第1章 総則

(1) 本書の位置づけ

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

(2) 性能規定

本要求水準書は、本県が公募設置等予定者を選定するに当たって、本県が公募設置等予定者に求める公園施設等の最低水準を示すものである。

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

本書の適用範囲は、以下の通りとする。

- ・ 公募対象公園施設
- ・ 特定公園施設
- ・ 利便増進施設（任意提案にかかる事項）

(3) 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて、関係法令、条例・規則等、各種基準・指針等、福岡県上位計画等を遵守することとし、本書に記載していない各種基準等についても、本書の内容に照らし適宜適用することとする。関係法令、各種基準等については、常に最新版を確認し適用することとする。

(4) 要求水準の変更

① 要求水準の変更事由

本県は、事業期間中に、次の事由により、認定計画提出者と協議の上、要求水準を変更する場合がある。

- 1) 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- 2) 地震、風水害、感染症の流行その他の災害等の発生や事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されるとき。
- 3) 本県の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- 4) その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

② 要求水準の変更手続き

本県は、要求水準を変更する場合、事前に事業者に通知する。また、要求水準の変更に伴い、事業実施協定書（案）等の変更が必要になる場合、必要な変更等を行うこと。

第2章 要求水準に関する共通事項

(1) 基本的事項

① 法令等の遵守

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

② 景観への配慮

- 1) 福岡市景観計画に基づき、本公園が立地する一般市街地ゾーンの景観特性を踏まえた風景計画とすること。
- 2) 公園施設のデザインや色彩、意匠、高さ、配置、屋外広告物等は、「福岡県営西公園再整備基本計画」及び「福岡県営西公園再整備デザインコード」(別添資料3)に配慮した計画とすること。

③ ユニバーサルデザインへの配慮

公園施設の設計に当たっては、福岡県のユニバーサルデザインに関する取組の方針や福岡市福祉のまちづくり条例施設整備マニュアルに適合した計画とすること。

④ 地区避難場所としての活用への配慮

- 1) 地区避難場所に指定されていることを鑑み、避難場所としての活用に支障が無い計画とすること。
- 2) 避難安全検証を行い、緊急時に来園者が安全に避難できることを確認すること。

⑤ 安心・安全への配慮

施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらぬよう配慮するとともに、地域や公園利用者のニーズに合わせた対策を行うこと。

⑥ 環境への配慮

- 1) 福岡県地球温暖化対策実行計画（第2次）に基づき、環境に配慮した計画とすること。
- 2) 施設の長寿命化、ランニングコストの低減に配慮すること。

⑦ 周辺環境保全への配慮

設計・施工に当たっては、周囲への音や振動の伝搬、照明など、建設工事中を含め、周辺環境に影響を与える可能性のある要因について検討し、周辺環境への影響を低減する計画とすること。

(2) 設計・施工に関する共通事項

① 共通事項

- 1) 事業者は、各業務の進捗状況に応じ、本県に対して定期的に報告を行い、必要に応じて説明を行うとともに、確認を受けること。
- 2) 本県は、事業者に対し設計・工事の状況について、上記以外に任意に確認できるものとする。事業者は、本県による状況の確認に協力すること。
- 3) 事業者が行う各業務が公募設置等指針及び本要求水準書に定める事項を満足していないことが判明した場合等、本県が適宜選定委員会に意見を求めたうえで設計・施工内容の改善を求めた場合、事業者は本県の改善要求に対し、自らの責任と費用負担の上で改善措置を講ずること。
- 4) 本県が議会や地域等（近隣住民も含む）に向けて本事業に関する説明を行う場合など、本県の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて協力すること。

② 実施体制

- 1) 公園施設の設計、工事及び工事監理について、それぞれの業務期間において工事責任者を配置し、工事現場の運営・監理を行うとともに、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者を配置すること。
- 2) 本事業の着手前に、設計、工事及び工事監理に関する技術者等による業務実施体制及び工程表を本県に提出し、工事期間中の業務実施体制について本県から是正を求めた場合は、事業者はこれに従うこと。
- 3) 建築物の設計及び工事監理について、法令上必要な資格が定められている場合は、当該有資格技術者を配置すること。

③ 事前調査の実施

事業者は、本業務に必要な各種調査業務を、自らの責任と費用負担の上で、必要な時期に適切に行うこと。

④ 設計図書等の提出

設計完了時には、設計対象の全ての設計図書等について、本県へ提出すること。

⑤ 工事の着手

- 1) 事業者は、工事（準備工事を含む）の着手前に、施工計画書、工程表、施工体制台帳等を本県に提出すること。
- 2) 着工に当たり、必要書類を添付のうえ占用許可申請を行い、公園管理者の許可を得ること。
- 3) 着工に先立ち、騒音、振動、交通渋滞等の近隣の生活環境に与える影響を考慮のうえ必要な調査を十分に実施し、状況に合わせ近隣対応を実施すること。また、工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- 4) 工事中は、周辺からの苦情などが発生しないよう十分注意するとともに、万一、苦情などが発生した場合には、本県に報告するとともに、事業者を窓口として適切に対応すること。
- 5) 作業時間は、周辺の生活に配慮した時間とすること。
- 6) 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。
- 7) 工事状況を本県に毎月報告するほか、必要に応じ工事の事前説明及び事後報告を行うこと。

⑥ 作業日・作業時間の遵守

- 1) 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、本県と確認・調整を行い、対応を決定するものとする。
- 2) 原則、土曜日、日曜日、国民の祝日、年末年始休暇（12月29日～1月3日）は休日とする。やむを得ず作業を行う場合は、休日作業承諾願いを本県に提出し、承諾を得ること。なお、休日作業に当たっては、本県と協議の上、極力音の出る作業を行わないこととし、近隣へ事前に周知、連絡する等十分配慮すること。

⑦ 工事状況の確認等

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

⑧ 工事車両の通行に係る安全管理

- 1) 工事車両計画は、工事の各段階において、近隣地域等の安全を十分確保した計画とし、事前に本県との協議・調整を行うこと。
- 2) 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路や他再整備工事等の状況を把握し、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、道路の清掃等十分に配慮すること。
- 3) 交通誘導員は、工事用車両出入口ごとに少なくとも1名配置すること。また主要資材搬入時等、特に工事車両の運行量が増加する場合は、適宜、追加配置し、安全管理を徹底すること。
- 4) 工事車両は、事業区域内に駐車すること。ただし、事業区域内に駐車できない場合は、適切な駐車場を確保すること。

⑨ 工事現場の管理及び工事中の安全確保

- 1) 必要に応じ現場事務所を設置し、作業時間中は現場職員を1名以上常駐させるとともに、作業期間中はいつでも連絡が取れる状態にすること。
- 2) 建設工事を実施する範囲を仮囲いで区画し、区画外に建築資材の仮置きや駐車をしないようにするなど、安全対策を徹底すること。
- 3) 周辺地域の環境に配慮して、作業環境の改善、作業現場の美化等に努めること。
- 4) 夜間等における不法侵入を防止するなど、工事範囲内の保守管理を行うこと。
- 5) 段差が生じる部分は、摺付け等を行い、安全対策や騒音防止を行うこと。
- 6) 仮囲いを設置している範囲は、夜間保安灯を設置し、安全対策を講じること
- 7) 工事中は、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、災害及び事故の防止に努めること。また、第三者被害の防止対策を事前に十分に検討の上、実施すること。
- 8) 工事中(原状回復のための解体工事を含む)の公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合は、本県は事業者に対し是正を求める。
- 9) 火気の使用や溶接作業等を行う場合は、火気の取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等、火災の防止措置を講じること。
- 10) シンナー等の薬品の管理については、工事現場、倉庫等での保管を厳重に行う。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。

11) 工事現場の安全管理においては、電気、ガス、給排水、その他危険箇所等の巡視を定期的に実施し、本県に報告すること。

⑩ 事業者による竣工検査、完成検査及び完成確認

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

第3章 公園施設に関する事項

(1) 公募対象公園施設に関する事項

① 公募対象公園施設の基本事項

1) 基本的条件

公募対象公園施設の基本的条件については、公募設置等指針「第2章-(1)-① 公募対象公園施設の基本的条件」を参照すること。

2) 設置管理許可期間

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

3) 料金設定及び収入

公募対象公園施設において提供する飲食や物販等の料金設定は、都市公園内であることに配慮すること。なお、設置管理許可の際には実際の料金設定を本県へ提示することとする。収入は事業者の収入となる。

② 公募対象公園施設の管理運営業務

1) 管理運営に伴う各種申請業務

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

2) 公募対象公園施設の管理運営計画書

事業者は、毎年度、本県が指定する期日までに、公募対象公園施設の管理運営業務にかかる管理運営計画書を作成の上、本県に提出し承認を得ること。管理運営計画書を変更した場合も同様とする。

3) 管理運営における留意事項

施設の業態は誰もが利用しやすい業態とし、オープンスペースや清潔なトイレの開放等、公園利用者に開かれた運営に配慮すること。また、公園利用者が繰り返し利用したくなるように、利用者の満足度やニーズに合わせた運営を行うこと。

4) 運営状況の報告

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

5) 月次事業報告書

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

6) 運営内容に関する本県の承諾

公募対象公園施設の業種や業態、入店するテナント等の運営内容については、本県と協議の上、承認を得ること。また、テナント等の変更がある場合は、本県と協議を行った上で、承認を得ること。

③ 公募対象公園施設の修繕

公募対象公園施設の修繕は、事業者自らの責任と費用負担の上で実施すること。

④ 管理運営期間終了後の原状回復工事業務

- 1) 管理運営期間終了後、事業者は、自らの責任及び費用負担により、必要に応じて公募対象公園施設を撤去のうえ整地し、原状回復した状態で返還すること。ただし、本県が事前に同意した場合は、この限りではない。
- 2) 原状回復が必要な場合において、事業者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、本県は事業者に代わり撤去工事を行い、その費用を事業者へ請求する。
- 3) 公募対象公園施設の撤去（原状回復）に当たっては、設置許可期間の終了日の概ね2年前から、本県との協議を開始すること。

⑤ モニタリング

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

1) 公募対象公園施設管理運営報告書の提出

事業者は、毎年度終了後、「公募対象公園施設の管理運営」の状況を記載した事業報告書（以下「事業報告書」という。）を作成の上、「公募対象公園施設設置及び管理運営業務」を実施する者の最新の財務諸表とあわせて、本県に提出すること。なお、事業報告書の記載事項及び様式は、設置管理許可時に定める。

2) モニタリングの実施

モニタリングの実施時期や項目については、設置管理許可時に定める。

3) 業務の基準を満たしていない場合の措置

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

(2) 特定公園施設に関する事項

① 基本事項

1) 特定公園施設に求める整備の水準

特定公園施設に求める整備の水準については、公募設置等指針「第2章-(2)-① 特定公園施設の基本的条件」を参照すること。

(3) 利便増進施設に関する事項

① 利便増進施設の設置条件

1) 利便増進施設の設置条件

都市公園法第5条の2第2項第6号に規定される利便増進施設として建築物を設置する場合、建蔽率に配慮すること。また、利便増進施設は、公園の景観形成に配慮した形態意匠とすること。利便増進施設の設置に当たっては、認定計画提出者は設置許可又は占用許可を受け、福岡県都市公園条例に定める金額を本県に納入する。

2) 設置可能施設

設置可能な施設は、公募設置等指針「第2章-(3) 利便増進施設の設置に関する事項」を参照すること。

第4章 公園施設の維持管理に関する事項

- 1) 事業者は、事業者と本県で締結する管理協定により、日常的な維持管理等を行うこととする。
- 2) 管理協定では、事業対象範囲内における特定公園施設やその他公園施設の日常的な維持管理や利用に関する事項を定めることとし、協定に定める事項の詳細については、事業者からの提案内容を基に、指定管理者及び本県との協議の上で決定することとする。