

大浜公園再整備事業 要求水準書（案）【概要版】（1/2）

第1 総則【P6～13】

■要求水準書（案）の考え方（本事業の性能規定・創意工夫の発揮）【P6】

- 本事業の性能規定は、以下の考え方に基づき、位置付ける。

区分	考え方
設計、建設及び工事監理に関する要求水準	市が本事業に求める最低水準を規定し、要求水準書で定める水準と同等又はそれ以上の提案を行うもの
運営及び維持管理に関する要求水準	原則としてこれらに含まれる各種業務の守るべき水準を規定し、要求水準を満たすような提案を行うもの

- 入札参加者は、本要求水準書に**具体的な記載がある要求水準**について、**遵守した提案**とする。
本要求水準書に記載がない項目については、**創意工夫を盛り込んだ積極的な提案**を行うものとする。

■業務内容【P8】

事業区分	業務概要
共通 【⇒第3章に規定】	a.SPC運営管理（経営管理）業務 ①プロジェクトマネジメント業務 ②経営管理業務
プール再整備運営事業 公園再整備運営事業 【⇒第2、4～6章に規定】	b.設計、建設及び工事監理業務 ①設計及び設計関連業務 ②建設及び建設関連業務 ③既存施設の解体・撤去関連業務 ④工事監理業務 ⑤備品の設置業務 ⑥その他の業務
	c.維持管理業務【※指定管理者の業務範囲】 ①保守点検業務 ②清掃業務 ③修繕業務 ④樹木維持管理業務 ⑤プールの水質管理業務
	d.運営業務【※指定管理者の業務範囲】 ①公園全体に係る運営業務 ②プール運営業務（利用受付全般、監視業務、警備業務、軽食・物販） ③駐輪場運営業務 ④自主事業（イベント・その他事業等） ⑤災害時の対応
収益施設等整備運営事業 【⇒第2、7章に規定】	e.収益施設等整備運営業務 ①収益施設整備運営業務 ②駐車場整備運営業務（常設・臨時）

■事業全体に関する条件（主なポイント）【P19～21】

項目	条件として規定している項目	項目	条件として規定している項目
施設配置・動線計画	【規定項目】入退場の管理、安全性の確保、多世代の利便性、災害時の避難経路、周辺環境への配慮、管理面の配慮 ・例) プールゾーンは、原則としてフェンスで囲うこととし、営業期間中の入退場の管理や、営業期間外における安全性の確保がしやすい計画とすること。	防災	【規定項目】各種災害発生時の被害の最小化努力、津波避難施設の制限・活用可能性 ・例) 災害発生時における被害の拡大、及び被害の発生を最小限に留めるよう努めること。津波避難施設は撤去不可。防災機能を損なわない範囲での自主事業等の活用は可能。
景観	【規定項目】景観形成、周辺環境への配慮 ・例) 「みどりの基本計画」における駿河区のみどりの将来像に配慮し、必要となる機能を確保するとともに周辺環境に配慮した景観形成を図ること。	安全・防犯	【規定項目】動線錯綜（歩行者動線・周辺交通等）への配慮、視認性の確保 ・例) 歩車分離を行う等の歩行者に安全な計画とすること。
環境	【規定項目】周辺住宅地への配慮、地球温暖化・省エネルギーへの配慮、建築環境配慮の要件、資源循環の促進、生物多様性への配慮、地下水・地盤への配慮 ・例) 井水を利用する際は、取水制限を遵守し、地盤沈下や近隣の井水利用への影響等に十分配慮すること。	バリアフリー・ユニバーサルデザイン	【規定項目】ユニバーサルデザイン、多世代の快適性・安全性に配慮した性能の確保 ・例) 年齢、性別、障がいの有無等にかかわらず、利用者が快適・安全に利用できる十分な性能を確保すること。
		長寿命化・ライフサイクルコスト	【規定項目】長期間使用への配慮、更新や破損防止への配慮 ・例) 公園施設を長期間にわたり継続して使用することに配慮し、長期間の使用においてもメンテナンスが少なく、耐用年数が長い施設設計とすること。

第2 施設整備の機能及び性能に関する要求水準【P14～38】

■施設配置計画（ゾーニング）【P17】

- 施設の配置（ゾーニング）は、下記考え方・面積規定の範囲内において、**民間事業者の自由提案**とする。



ゾーン	ゾーンの考え方	面積規定
プールゾーン	・施設の機能的な再配置により、魅力向上と空間の有効活用を図る。 ・原則として、プール利用者以外の立入ができない有料利用区域とする。	12,000㎡～ 16,000㎡程度
公園機能ゾーン	・子育てや健康づくり、地域の憩いの場としての機能を向上させるため、園路広場、遊具、休憩施設、植栽などの再整備を行う。	10,000㎡～ 14,000㎡程度
松林ゾーン	・飛砂防止、防風、潮害防備機能等を有する松林を、適正に保全する。 ・公園北側に帯状に広がる配置を維持し、緩衝緑地の機能を確保する。	6,000㎡程度

■整備施設概要【P18】

対象事業	施設概要	
プール再整備運営事業	プール	流水プール、ウォータースライダー及び着水池、25mプール、幼児用プール 民間事業者提案のアトラクションプール（※民負担）
	プール付帯施設	プールサイド シャワー（上がり用シャワー・強制シャワー）、洗場（洗眼・口洗）、循環ろ過装置、受水関連設備、排水関連設備 管理棟・事務所、更衣室（脱衣所・ロッカー）、入場ゲート・受付口、監視台、フェンス・柵、サイン・ピクトグラム・マップ等 電気室、機械室、器具庫・倉庫 トイレ 休憩所（日よけ）、ベンチ 照明灯（事業者提案による）
公園再整備運営事業	園路及び広場	芝生広場、多目的広場 園路
	遊戯施設	遊具
	管理施設	柵・ポラード（車止め）、サイン・ピクトグラム・マップ、照明灯等
	便益施設	トイレ、水飲み場、ロータリー、駐輪場
	休養施設	休憩所（日よけ）、ベンチ
収益施設等整備運営事業	収益施設	※独立採算事業
	駐車場（常設・臨時）	※独立採算事業

大浜公園再整備事業 要求水準書（案）【概要版】（2/2）

第2 施設整備の機能及び性能に関する要求水準【P14～38】

■施設整備に関する要求水準（主要施設抜粋）【P22～30】

大区分	小区分	要求水準
■プール再整備運営事業		※（ ）内は現在の大浜プールの数値
プール	プール全体	・プール施設の 合計の水面積は2,500㎡以上 （4,578㎡）とし、年間利用者数目標に対応できる整備とする。
	流水プール	・ 水面積は1,300㎡以上 （1,893㎡）を確保する。
	ウォータースライダー及び着水池	・ スライダー長さ80m以上の2系統 （85m,120m）を配置する。 ・安全性を十分に確保できる水深・広さの着水プールを整備する。
	25mプール	・健康増進を主な目的とし、専ら遊泳のために利用できるプールを整備する。 ・ 25m×13m （325㎡）を標準とする
	幼児用プール	・幼児が安全かつ安心して利用できる 水深40cm以下のプール を整備する。
	民間提案のアトラクションプール	・魅力向上に資する民間提案のアトラクションプールを整備する。 ・他のプールとの一体整備、併設、統合、機能集約等を可能とする。 ・整備費用は事業者負担とし、創意工夫が存分に発揮された提案を期待する。
プール付帯施設	プールサイド	・プールサイドの 面積は6,500㎡以上 （5,273㎡）とし、年間利用者数目標に対応できる整備とする。
■公園再整備運営事業		
公園全体		・ 子育てや健康づくり、地域の憩いの場 としての機能を最大限発揮するよう配慮する。必要に応じて、利用促進に資するインフラを適宜設置する。 ・既存施設を活用する際にも、追加機能の整備など、現状から改善を図る。
園路及び広場	芝生広場	・ 3,500～4,500㎡程度を確保 する。 ・パーゴラ（日よけ）やベンチ等の休憩施設を設置するなど、季節や天候に配慮して、利用者が快適に利用できるような設備を設ける。
	多目的広場	・公園の賑わい創出に資する多目的広場を確保すること。
	園路	・施設配置を加味した利用しやすい動線を確保できるよう園路を設ける。 ・歩行者、車イス、ベビーカー、ジョギングランナー等の利用、高齢者、障がい者、子ども、子育て世帯など、多世代が安全で快適に利用できるような園路とする。 ・園路の動線・規模等は事業者提案による。
遊戯施設	遊具	・ 事業者の創意工夫を発揮できる遊具を提案 にて設ける。
管理施設	柵・ポラード、サイン・ピクトグラム・マップ等、照明灯	…P29
便益施設	トイレ、水飲み場、ロータリー、駐輪場	…P29～30
休憩施設	休憩所（日よけ）、ベンチ	…P30
修景施設	植栽	・駿河湾の浜辺に面する景観や環境に配慮し、適切な樹種を選定し植栽すること。
松林ゾーン		・松林ゾーンを利活用して施設整備等を行う場合は、松の生育に支障がないよう配慮し、民間事業者の提案により必要な措置を講じること。

■解体・撤去に関する要求水準【P31】

- 施設整備に際し、必要に応じて既存施設（埋設物・路盤含む）の解体・撤去を行う。

区分	考え方
樹木	・ プールゾーン（提案）の樹木はすべて伐採・伐根すること。 ・ 公園部分は必要に応じ、民間事業者の判断での撤去は可能とする。
埋設配管	・ プールゾーン（提案）の範囲に存在する埋設配管については、原則撤去する。 ・ プールゾーン以外については、モルタル充填により地盤沈下を防ぐこと。ただし、民間事業者の判断での撤去は可能とする。

第3 SPC運営管理(経営管理)業務に関する要求水準【P39～42】

【業務の目的】…P39

- SPCが本事業を適正かつ確実に遂行するために、本事業を効率的・効果的に実施するための体制を整え、計画提案に基づき適切に経営管理するとともに、総合的な調整及び管理を行うことを目的とする。

第4 施設の設計、工事監理及び建設業務に関する要求水準【P43～54】

【業務の目的】…P43

- 「第2 施設整備の機能及び性能等に関する要求水準」を満たし、本事業の目的及び基本方針に合致した施設整備を行うことを目的とする。

第5 施設の維持管理に関する要求水準【P55～66】

【業務の目的】…P55

- 施設の供用開始から事業終了期間まで、公園の利用者が安心・快適に利用でき、かつ、施設の機能及び性能が要求水準どおりに発揮できるよう維持することを目的とする。

第6 施設の運営に関する要求水準【P67～76】

【業務の目的】…P67

- 施設の供用開始から事業終了期間まで公園の利用者が安心、快適かつ、魅力的な施設を利用できるように、その機能及び性能、サービスが要求水準どおりに発揮できるように運営することを目的とする。
- **子育てや健康づくり、交流、地域の憩いの場としての機能を最大限に発揮し、地域に愛される歴史ある施設の存続に資する運営**を行うこと。

【基本要件】…P71

項目	営業期間	営業時間
プールゾーン (有料区域)	7月1日～8月31日 (62日間)	9:30～18:00
公園機能ゾーン	通年開園	終日

【利用料金の設定業務】…P73

- 「プール利用料金」は、静岡市の条例で定める上限金額の範囲内で民間の提案により設定する。

【自主事業について】…P75

- 海岸活用は、県への許可申請が必要となるため、事前に市を含めて協議する。

※運営に支障がない範囲での営業時間・営業期間の延長の提案は可能とする。

第7 収益施設等整備運営業務に関する要求水準【P77～81】

【業務の目的】…P77

- 公園の通年利用の促進や更なる魅力、利便性の向上のため、PFI事業者の独立採算による「収益施設」及び「駐車場（常設・臨時）」の整備・運営を行う。

【業務の要求水準】…P78～81

項目	要求水準
収益施設	・カフェ、レストラン、スポーツ支援施設等、 常時の利用が可能で、通年利用の促進に資する収益施設を整備 する。整備場所は、 プールゾーンまたは公園機能ゾーン内での提案 とする。 ・アクティビティや体験プログラムの提供などソフト施策を組み合わせることで、子育てや健康増進、地域のコミュニティ形成など、社会的課題の解決にも寄与する施設内容であることが望ましい。
駐車場	・（常設駐車場） 通年利用・常時利用が可能なる駐車場を公園機能ゾーンに整備 する。駐車台数は、 100台以上 とする。 ・（臨時駐車場）プールの運営期間については、「 中島浄化センター 」敷地に 臨時駐車場を設営 する。敷地の使用にあたり、 静岡市下水道施設課より目的外使用許可 を受けると。 ・臨時駐車場として、運営に必要な設備については、民間提案により設置すること。

■事業期間終了時の対応【P59・P79】

BTO施設 (プール・公園・松林)	・本事業契約の終了時においても、 施設の性能を要求水準書に示す水準として維持し、市へ施設の引き渡しを行う。事業終了の1年前までに引渡し計画 を立て、市と協議をすること。また、 業期間終了の6月前までに、市の担当者の立ち合いの元、市の確認 を受けること。 ・なお、事業終了後1年間の期間において、民間事業者に戻すべき問題が発生した場合は、民間事業者の負担により責任を負う。
BOO施設 (収益施設・駐車場)	・事業期間終了時においては、 市がa)またはb)を選択 する。ただし、 市とPFI事業者双方が合意した場合に、c)を選択 することも可能とする。 a) PFI事業者の負担により施設を撤去し、必要な措置を講じた上、市に引き渡す。 b) 市が施設を引き継いで運営することを希望 する場合、民間事業者から 市へ当該施設の所有権を無償で譲渡 する。 c) PFI事業者が継続して当該収益施設等を使用して事業を実施することを希望し、市が承諾をする場合は、 設置管理許可の期間を延長 する。