

(仮称) 泉南市営りんくう公園整備等事業

業務要求水準書 (案)

平成 29 年 11 月 2 日

大 阪 府 泉 南 市

目次

| | |
|------------------------------|----|
| 第1章 総則 | 1 |
| 1. 本業務要求水準書の位置付け | 1 |
| 2. 事業の目的 | 1 |
| 3. 本事業の基本方針 | 2 |
| 4. 本事業の概要 | 2 |
| (1) 実施する業務 | 2 |
| (2) 事業範囲 | 3 |
| (3) 事業方式 | 3 |
| (4) PFI 事業者の収入 | 3 |
| (5) 事業内容 | 4 |
| (6) 事業期間 | 5 |
| (7) 既存施設 | 6 |
| (8) 事業範囲の概要 | 7 |
| 5. 業務実施体制 | 9 |
| 6. 関係法令の遵守等 | 10 |
| (1) 関連する主な法令 | 10 |
| (2) 適用条例等 | 11 |
| 7. 環境への配慮について | 11 |
| 8. 保険等の付保 | 12 |
| 9. 本業務要求水準書の変更 | 12 |
| 10. 性能規定について | 12 |
| 11. 秘密の保持 | 12 |
| 12. 提出書類の取扱い | 12 |
| (1) 著作権 | 12 |
| (2) 特許権 | 12 |
| 13. 用語の定義 | 13 |
| 14. その他 | 15 |
| 第2章 公園整備計画に関する要求水準 | 16 |
| 1. 基本事項 | 16 |
| (1) 公園整備計画 | 16 |
| (2) 必須施設 | 16 |
| (3) 任意施設 | 16 |
| 2. 公園整備計画に関する要求水準 | 17 |
| (1) 公園施設別の要求水準 | 17 |
| (2) 施設の計画に関する要求水準 | 18 |
| (3) 総合交流拠点「サザンぴあ」の移設に関する要求水準 | 21 |

| | |
|-----------------------------|----|
| 第3章 設計業務に関する要求水準 | 22 |
| 1. 基本事項 | 22 |
| (1) 設計業務の目的 | 22 |
| (2) 設計業務の区分 | 22 |
| (3) 設計業務責任者の配置と実施体制 | 22 |
| (4) 設計の変更 | 22 |
| (5) 設計業務期間 | 22 |
| (6) 業務に係る手続き等 | 23 |
| (7) 設計に関する補足事項 | 23 |
| 2. 業務の要求水準 | 23 |
| (1) 設計業務共通の要求水準 | 23 |
| (2) 基本設計業務の要求水準 | 24 |
| (3) 実施設計業務の要求水準 | 24 |
| (4) 設計図書の提出 | 24 |
| 第4章 建設業務に関する要求水準 | 29 |
| 1. 基本事項 | 29 |
| (1) 建設業務の目的 | 29 |
| (2) 建設業務の区分 | 29 |
| (3) 建設業務責任者の配置 | 29 |
| (4) 業務の手続き等 | 29 |
| 2. 業務の要求水準 | 30 |
| (1) 着工前の要求水準 | 30 |
| (2) 施工中の要求水準 | 31 |
| (3) 竣工時の要求水準 | 32 |
| 第5章 工事監理に関する要求水準 | 33 |
| 1. 基本事項 | 33 |
| (1) 工事監理業務の目的 | 33 |
| (2) 工事監理業務の区分 | 33 |
| (3) 工事監理業務責任者の配置 | 33 |
| 2. 業務の要求水準 | 33 |
| 第6章 施設の維持管理に関する要求水準 | 35 |
| 1. 基本事項 | 35 |
| (1) 維持管理業務の目的 | 35 |
| (2) 維持管理業務の区分 | 35 |
| (3) 維持管理業務の対象範囲 | 35 |
| (4) 維持管理業務責任者及び管理責任者の配置 | 36 |
| (5) 維持管理業務計画書及び維持管理業務報告書の提出 | 36 |
| 2. 業務の要求水準 | 37 |
| (1) 維持管理業務共通の要求水準 | 37 |

| | |
|--------------------------------|----|
| (2) 施設保守管理業務 | 37 |
| (3) 設備保守管理業務 | 37 |
| (4) 清掃業務 | 38 |
| (5) 樹木・植栽維持管理業務 | 38 |
| (6) 警備業務 | 39 |
| (7) 修繕業務 | 39 |
| 第7章 運営に関する要求水準 | 40 |
| 1. 基本事項 | 40 |
| (1) 運営業務の目的 | 40 |
| (2) 運営業務の区分 | 40 |
| (3) 運営業務の対象範囲 | 41 |
| (4) 開園日・開園時間 | 41 |
| (5) 利用料金 | 41 |
| (6) ネーミングライツ | 42 |
| (7) 近隣組織及び市内施設等との連携 | 42 |
| (8) 関連団体への加入 | 42 |
| (9) 災害発生時の対応 | 42 |
| (10) 運営業務責任者及び管理責任者の配置 | 42 |
| (11) 運営業務計画書及び運営業務報告書の提出 | 43 |
| 2. 業務の要求水準 | 45 |
| (1) 全体マネジメント業務 | 45 |
| (2) 開業準備業務 | 46 |
| (3) 公園利用者管理業務 | 46 |
| (4) 案内業務 | 46 |
| (5) 広報業務 | 47 |
| (6) 総務業務 | 47 |
| (7) 個別公園施設の運営業務 | 48 |
| (8) にぎわい創出業務 | 48 |
| 第8章 事業期間終了時の水準について | 49 |
| 1. 事業終了時の引き渡し計画 | 49 |
| 2. 事業終了時の状態 | 49 |
| 3. 事業終了時の移管条件 | 49 |

第1章 総則

1. 本業務要求水準書の位置付け

本業務要求水準書は、「（仮称）泉南市営りんくう公園整備等事業」（以下「本事業」という。）の各業務に関して泉南市（以下「市」又は「本市」という。）が事業者を求める業務の水準（以下「要求水準」という。）を示すものである。事業者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができる。また、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。

なお、本業務要求水準書は、本事業を実施する事業者の募集及び選定にあたり、応募者を対象に交付する募集要項と一体のものとして提示するものであり、応募者に求める事業提案の前提条件を記載したものになる。

応募者は、本業務要求水準書の内容を十分理解し、募集要項等に示された諸条件を遵守して提案を行うものとする。

2. 事業の目的

本市は、大阪府（以下、「府」という。）南部に位置し、関西国際空港の南部約3分の1を市域に含む臨空都市である。関西国際空港の対岸には、本市のほか、泉佐野市及び田尻町の2市1町にまたがるりんくうタウンが整備されている。

りんくうタウンは、関西国際空港の機能の補完と立地インパクトを活かして地域の繁栄を図る目的で、府が事業主体となり、空港対岸を埋め立てて作られたまちであり、宿泊施設、公園、海水浴場、商業施設、流通施設及び工場等が立地している。府は、りんくうタウンのシンボル緑地部及びシーサイド緑地部を「府営りんくう公園」として整備し、りんくうタウンのまち開きの際に一部は開園したものの、泉南市域においては整備が進まず、開園していない状態が続いていた。

市は、この開園していない市域部分を府から借り入れ、にぎわいとレクリエーションゾーンの形成と、近年増加傾向にあるインバウンド観光への対応強化を図るため、新たな都市公園「（仮称）泉南市営りんくう公園（以下、「本公園」という。）」の整備を行うことを決定し、その整備・運営については民間の活力を活用して進めることとした。

本事業は、市が本公園の整備・運営を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下、「PFI法」という。）に基づいて実施する事業であり、民間事業者の創意工夫を活かした提案により「都市公園法」（昭和31年法律第79号）の規定に基づく施設を整備・運営し、良好な都市環境の創出と、憩い・スポーツ・野外活動などを通じた健康の増進や広域的なにぎわいと交流の創出を図り、地域の魅力向上に資することを目的とする事業である。

3. 本事業の基本方針

本事業を実施するにあたり、市は以下の基本方針を設定している。市は、この基本方針のもと、都市公園としての公共性が十分に配慮し、事業者の創意工夫により魅力的な公園の整備・運営が実現することを期待している。

『泉南市の魅力があふれるにぎわい・交流拠点の創出』

- りんくう公園の立地を活かした、観光・レクリエーションの拠点となる公園の構築
- 美しく快適で、市民が集うやすらぎのある憩い空間の形成
- 新鮮な農産物や海産物などの食をはじめとする「せんなんブランド」の発信と交流の促進

なお、市は、この基本方針に従い整備される本公園について、マリンスポーツをはじめとする立地を活かしたスポーツを楽しむことができる運動施設、キャンプ場やバーベキュー広場、にぎわいのある飲食施設や特産品を取り扱う売店などの施設を有する公園をイメージしている。

4. 本事業の概要

(1) 実施する業務

1) 設計業務

設計業務は、本事業を実現するための設計条件、管理の仕様を見通した基本事項や建設に必要なデータを得るとともに、建設する施設内容を基本設計図書及び実施設計図書に取りまとめる業務である。

2) 建設業務

建設業務は、市が承諾した施設を建設期間内までに、安全に建設する業務である。

3) 工事監理業務

工事監理業務は、建設期間内に、安全に、仕様を満足する建設業務が行われるよう工事を監理する業務である。

4) 維持管理業務

維持管理業務は、事業契約締結から3か月以内に開始し、事業期間終了まで、公園利用者が公園施設を安全に、安心して利用できるよう、適切に維持管理を行う業務である。

5) 運営業務

運営業務は、既存施設を使う場合は事業契約締結から3か月以内に開始し、新規施設を整備する場合は新規施設供用開始から事業期間終了まで、都市公園としての運営を行う業務である。

(2) 事業範囲

本事業の実施予定地は、「別紙資料 1：位置図」に示す。事業範囲は、「別紙資料 2：区域図」に示す範囲とする。公園全体の敷地面積は、約 26.26ha である。

なお、この面積は不動産登記情報をもとに算定したものである。

(3) 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項の規定に基づき、公共施設等の管理者等である市と本事業で選定された民間事業者又は選定された民間事業者が設立する SPC（特別目的会社）（以下、「PFI 事業者」という。）が締結する本事業に係る契約（以下、「事業契約」という。）に従って、市が設定する都市公園の敷地内に、PFI 事業者が事業期間中に本公園を整備（施設の設計・建設）し、本施設を所有して維持管理及び運営を行い、事業終了後に本公園の管理者である市に所有権を移転する BOT（Build-Operate-Transfer）方式及び事業終了時に整備した施設を撤去する B00（Build-Own-Operate）方式により実施する。

PFI 事業者が BOT 方式及び B00 方式により整備、維持管理及び運営を行う公園施設を含む敷地については、市が PFI 事業者に事業期間終了まで設置管理許可を与えるものとし、事業期間中、10 年毎に必要な回数更新する。

(4) PFI 事業者の収入

PFI 事業者が本事業を実施することにより得られる収入は、以下のとおりである。

- a. PFI 事業者の提案により整備する公園施設（任意施設）を運営することにより得られる収入
- b. 市が整備することを要求する公園施設（必須施設）に利用料金を設定し、公園利用者が独占して利用する場合に徴収する利用料金
- c. 本公園のネーミングライツを再付与した他の事業者から得られる対価
本公園のネーミングライツは、市から PFI 事業者に付与し、PFI 事業者は他の事業者に再付与することにより収入を得ることができる。その場合において、PFI 事業者は、ネーミングライツの対価のうち 50% を市へ納付する。なお、ネーミングライツを再付与する場合は、事前に市の承諾を得ること。

ネーミングライツによる本公園の名称は「愛称」であり、泉南市都市公園条例（昭和 56 年泉南市条例第 23 号）に定める施設の名称の改正は行わない。

(5) 事業内容

本事業区域における事業の実施内容は、以下のとおりである。なお、既存施設は撤去を前提とした提案をすることができるが、優先交渉権者等の決定後に実施する提案内容に関する協議において、提案された既存施設の撤去の可否を決定する。

表 1 区域ごとの実施内容

| 分類 | 区域名 | | 整備 | 維持管理 運営 | 実施内容 |
|----------------|----------------------------|--|----|----------------|--|
| 整備 実施 区域 | A-1 | | ○ | ○ | PFI 事業者が新たな施設を BOT 方式及び B00 方式で整備・維持管理・運営する。 |
| | A-2 | | ○ | ○ | |
| | A-3 | | ○ | ○ | |
| 整備 可能 区域 | B-1 | PFI 事業者が既存施設を移設し、新たに施設を整備・維持管理・運営することを希望する場合 | ○ | ○ | 当該地区の既存施設を撤去の上、新たな施設を BOT 方式及び B00 方式で整備・維持管理・運営することができる。この場合、既存施設と同等以上の機能を有する施設を A-1～3 区域内に PFI 事業者が BOT 方式で整備・維持管理・運営する。 |
| | | PFI 事業者が既存施設の移設を希望しない場合 | — | — | |
| | B-2 | PFI 事業者が新たに施設を整備し、維持管理・運営することを希望する場合 | ○ | ○ | 当該地区の既存施設を撤去の上、新たな公園施設を BOT 方式及び B00 方式で整備・維持管理・運営することができる。 |
| | | PFI 事業者が既存施設を活用し、維持管理・運営することを希望する場合 | — | ○ | 当該地区の既存施設を維持管理・運営することができる。その場合は、必要な範囲に管理許可を設定する。 |
| | | 整備・維持管理・運営を希望しない場合 | — | — | — |
| | B-3 | PFI 事業者が新たに施設を整備し、維持管理・運営することを希望する場合 | ○ | ○ | 当該地区の府整備施設を撤去の上、新たな公園施設を BOT 方式及び B00 方式で整備・維持管理・運営することができる。 |
| | | PFI 事業者が府が整備した施設を維持管理することを希望する場合 | — | ○ | 当該地区の府整備施設を維持管理することができる。その場合は、必要な範囲に管理許可を設定する。 |
| | | PFI 事業者が府が整備した施設の維持管理を希望しない場合 | — | — | — |
| | 整備 対象 とし ない 区域 | C-1 | | — | ○ |
| C-2 | | — | — | PFI 事業の対象外とする。 | |
| C-3 | | — | — | | |

(6) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の効力を得る日から10年以上30年以下までとし、事業者の提案により定める。なお、事業実施時期・期間は、次のとおりを予定している。

表2 事業実施時期・期間

| 項目 | 実施時期・期間 | 備考 |
|----------------|-------------------------------------|---|
| 事業契約締結 | 平成30年7月頃 | |
| 施設整備（計画、設計、建設） | 事業契約の効力を得る日～平成32年3月頃まで | 提案内容により、平成32年6月までを限度に整備期間を延長することができる |
| 開業 | 平成32年4月頃 | 提案内容により、平成32年7月を限度に開業時期を遅らせることができる |
| 維持管理・運営 | 公園施設の維持管理・運営期間開始日～事業者が提案する事業期間終了日まで | 既存施設の維持管理は、3か月まで準備期間を延長することができる。 事業終了1年前から事業者が提案する事業期間終了日までに、引継ぎを行う。 |

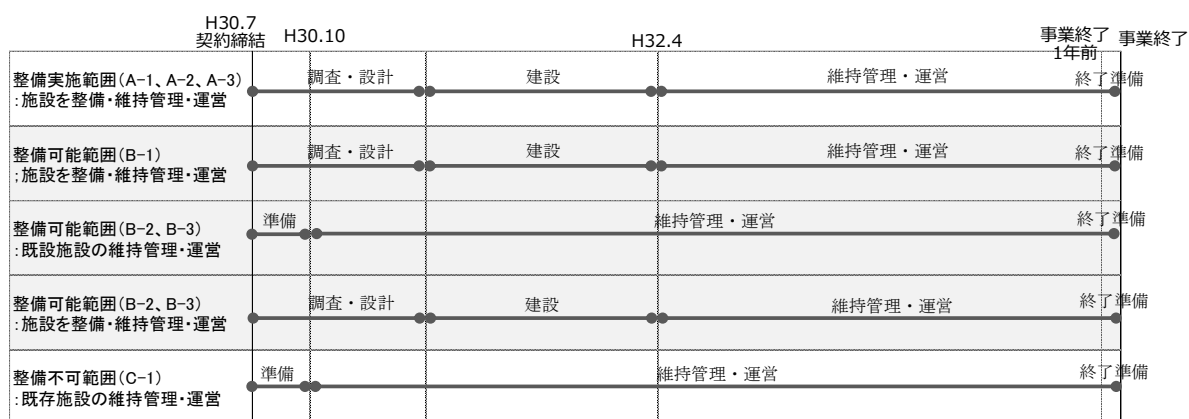


図1 各区域の事業実施時期・期間

(7) 既存施設

現在、市が管理する既存施設は以下のとおりである。

表 3 区域ごとの既存施設

| 区域名 | 既存施設の内容 |
|-----|---|
| A-1 | 屋外トイレ（建築面積：約 45 m ² ） |
| A-2 | － |
| A-3 | 屋外トイレ（建築面積：約 63 m ² （2 棟）） |
| B-1 | 総合交流拠点「サザンぴあ」（建築面積：約 711 m ² ） 駐車場（約 380 m ² ） 多目的広場（約 1,000 m ² ） 屋外トイレ（建築面積：約 60 m ² ） |
| B-2 | テニスコート 4 面（舗装面積約 3,178 m ² ） ベンチ 25 基、休憩所 4 基 遊具施設（丸太ステップ） 58 基 遊具施設（複合木製遊具） 1 基 駐車場 105 台（うち障がい者用 2 台） 屋外トイレ（建築面積：約 63 m ² （2 棟）） 車椅子回転ゲート 6 基 水のみ台 1 基 管理事務所 1 箇所（延床面積：約 266 m ² ） |
| B-3 | － |
| C-1 | 海岸保全施設（長さ約 1,890m、管理用通路幅 4m） 海岸保全施設（長さ約 550m、管理用通路幅約 3m、ワシントンやし 30 本） |
| C-2 | 野球場の建物（延床面積：665 m ² 、敷地面積：12,232 m ² ） グラウンド（面積約 9,520 m ² （両翼 88m・中堅 98m）） |
| C-3 | ビオトープ：21,048 m ² |

(8) 事業範囲の概要

1) 事業予定地の概要

①. 事業予定地の概要

事業予定地の概要は、下表に示すとおりである。

表4 事業予定地の都市計画

| 区域区分 | 用途地域 | 容積率 | 建ぺい率 | 防火地域 | 該当区域 |
|-------|--------|-------|------|-------------|-------------------------|
| 市街化区域 | 近隣商業地域 | 30/10 | 8/10 | 準防火地域 指定 | A-1、A-2、A-3、 B-1、C-1 |
| | 準工業地域 | 20/10 | 6/10 | | B-2、B-3 |
| | 準工業地域 | 30/10 | 6/10 | | C-2、C-3 |

※ 用途地域については、泉南市都市計画図を参照。

<http://www.city.sennan.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/25/H28toshikeikaku-soukatuzu.pdf>

※ 地区計画については、「計画書・計画図（りんくうタウン）」を参照。

<http://www.city.sennan.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/25/H28tikukeikaku-rinkuu.pdf>

②. 公園施設として設けることができる建築物の建築面積の制限

PFI 事業者が整備する公園施設の建ぺい率については、以下に示す本事業での許容建築面積以下となるよう設定する。なお、公園施設として設けることができる建築物の建築面積について、5%を上限として「泉南市都市公園条例」を改正することを予定している。

表5 建築物を設ける場合の整備可能な建築面積

| 施設種別 | 許容建築面積の基準上限 | 許容建築面積 | 既存施設の建築面積 | 残余許容建築面積 | 本事業での許容建築面積 | 備考 |
|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 休養施設、運動施設、教養施設以外の公園施設 | 2% | 5,251 m ² | 45 m ² | 4,309 m ² | 4,000 m ² | A-1 区域公衆トイレ |
| | | | 63 m ² | | | A-3 区域公衆トイレ |
| | | | 771 m ² | | | 総合交流拠点「サザンぴあ」、屋外トイレ |
| | | | 63 m ² | | | りんくう南浜2号公園トイレ |
| 休養施設 | 10% | 26,259 m ² | 0 m ² | 25,644 m ² | 25,000 m ² | 既存の公園施設には該当なし |
| 349 m ² | | | 泉南市民球場 | | | |
| 266 m ² | | | りんくう南浜2号公園管理棟施設 | | | |
| 0 m ² | | | 既存の公園施設には該当なし | | | |

表 6 建築物を設ける場合の整備可能な建築面積（条例改正後）

| 施設種別 | 許容建築面積の基準上限 | 許容建築面積 | 既存施設の建築面積 | 残余許容建築面積 | 本事業での許容建築面積 | 備考 |
|-----------------------|-------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 休養施設、運動施設、教養施設以外の公園施設 | 5% | 13,129 m ² | 45 m ² | 12,187 m ² | 12,000 m ² | A-1 区域公衆トイレ |
| | | | 63 m ² | | | A-3 区域公衆トイレ |
| | | | 771 m ² | | | 総合交流拠点「サザンぴあ」、屋外トイレ |
| | | | 63 m ² | | | りんくう南浜2号公園トイレ |
| 休養施設 | 10% | 26,259 m ² | 0 m ² | 25,644 m ² | 25,000 m ² | 既存の公園施設には該当なし |
| 運動施設 | | | 349 m ² | | | 泉南市民球場 |
| 266 m ² | | | りんくう南浜2号公園管理棟施設 | | | |
| 教養施設 | | | 0 m ² | | | 既存の公園施設には該当なし |

③. 公園施設として設けられる運動施設の敷地面積の制限

PFI 事業者が整備する公園施設として設ける運動施設の敷地面積については、下表に示す許容敷地面積以下となるように設定する。

表 7 運動施設を設ける場合の敷地面積

| 施設種別 | 敷地面積の上限 | 許容敷地面積 | 既存の運動施設の敷地面積 | 残余許容敷地面積 | 本事業での許容敷地面積 | 備考 |
|------|---------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| 運動施設 | 50% | 131,295 m ² | 3,178 m ² | 115,885 m ² | 115,000 m ² | りんくう南浜2号公園テニスコート舗装面積 |
| | | | 12,232 m ² | | | 泉南市民球場敷地面積 |

2) 周辺の供給施設等の整備状況

周辺のインフラ施設の整備状況については、下表に示すとおりである。なお、事業予定地の占用物件については、「別紙資料3：（仮称）泉南市営りんくう公園 占用物件について」に示す。

表 8 インフラ施設の整備状況

| インフラ施設 | 内容 |
|--------|---|
| ガス | 府道 63 号線下に都市ガスが埋設されている。（最大φ600） 現況・詳細等については、下記の事業者を確認すること。 ●大阪ガス株式会社 導管事業部 南部導管部 地域開発チーム 南部開発グループ |
| 上水道 | 府道 63 号線（事業予定地南側にある商業施設側）下に配水管が埋設されている。（FCD（SⅡ）φ400 1993） 現況・詳細等については、下記の担当部署を確認すること。 ●泉南市上下水道部上水道工務課 |
| 下水道 | 泉南市りんくう南浜地先に、海水浴場下水管渠と使用許可を受けた地下埋設管（外径 165mm、延長 191.3m）及びマンホール（外径 318mm、7 個）が設置されている。 現況・詳細等については、下記の担当部署を確認すること。 ●泉南市上下水道部下水道整備課 |
| 電気通信施設 | A-3 区域内にハンドホール等、総合交流拠点「サザンぴあ」に照明等が設置されている。 現況・詳細等については、下記の事業者を確認すること。 ●関西電力株式会社 南大阪電力システムセンター ●株式会社NTTフィールドテクノ |

3) 地盤状況

本敷地の地盤状況等に関する情報は存在しないため、PFI 事業者の負担で必要な調査を実施すること。

5. 業務実施体制

PFI 事業者は、本事業全体を、総合的に管理し調整する事業統括責任者を配置する。また、本事業の「設計業務」、「建設業務」、「工事監理業務」、「維持管理業務」、「運営業務」の業務ごとに業務責任者及び配置予定技術者を定め、適切な業務実施体制を構築して本事業を実施する。このうち、運営業務責任者は、事業統括責任者を兼ねることができるものとする。

業務実施体制は、各業務開始前に市へ届け出るものとする。

なお、事業統括責任者及び各業務責任者を交代させる場合は、事前に市の承諾を得るものとする。

6. 関係法令の遵守等

PFI事業者は、本事業を実施するに当たり、関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）及び条例等を遵守して適切に業務を行う。また、本事業に関連する各種基準及び指針等についても、本業務の要求水準に照らし合わせて、適用又は準用する。

本事業に関する主な関連法令等は、以下に示すとおりである。

(1) 関連する主な法令

- ・ 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律
- ・ 地方自治法
- ・ 都市計画法
- ・ 都市公園法
- ・ 建築基準法
- ・ 消防法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 健康増進法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 電気事業法
- ・ 電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・ 環境基本法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 景観法
- ・ 食品衛生法
- ・ 文化財保護法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 循環型社会形成推進基本法
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律

- ・ 労働安全衛生法
- ・ 労働基準法
- ・ 製造物責任法
- ・ 食品衛生法
- ・ 個人情報の保護に関する法律
- ・ 特許法
- ・ 著作権法
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
- ・ その他本事業に必要な関係法令等

(2) 適用条例等

- ・ 泉南市都市公園条例
- ・ 泉南市下水道事業受益者負担等に関する条例
- ・ 泉南市商工業振興基本条例
- ・ 泉南市暴力団排除条例
- ・ 泉南市緑化推進条例
- ・ 南部大阪都市計画りんくうタウン南・中地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
- ・ 泉南市開発事業の手続等に関する条例
- ・ 泉南市民球場条例
- ・ 大阪府屋外広告物条例
- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ・ 大阪府安全なまちづくり条例
- ・ 大阪府温暖化の防止等に関する条例
- ・ 大阪府景観条例
- ・ 大阪府自然環境保全条例
- ・ 大阪府景観形成基本方針
- ・ その他本事業に必要な関係条例等

7. 環境への配慮について

業務の実施に当たっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めることとする。また、環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達（グリーン調達）に努めることとする。

さらに、再生可能エネルギーや未利用エネルギーの活用に努めることとする。

8. 保険等の付保

本事業を実施するにあたり、PFI 事業者は、事業期間中にわたって実施する業務から生じる様々なリスクを担保するために火災保険や第三者賠償保険のほか、必要な各種保険等の付保を行う。

9. 本業務要求水準書の変更

市は、事業者の募集及び選定の段階で提出された事業の提案内容を踏まえて、業務要求水準書の内容を変更する事がある。

事業期間の途中で、本業務要求水準書の内容について変更が必要となった場合は、市及びPFI事業者の協議の上で、変更する事ができる。

10. 性能規定について

本事業の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営に関する各業務の要求水準は、原則として各業務の守るべき水準（性能）を規定するものであり、個々の業務を遂行するための作業手順や内容、実施体制等については、応募者がその要求水準を満たすよう、PFI 事業者の提案によるものとする。業務要求水準書に具体的な仕様が示されていない事項については、積極的に創意工夫を発揮することを期待する。

11. 秘密の保持

PFI事業者は、本事業により知り得た情報を、市の承諾なしに第三者に開示、漏洩せず、また、本事業以外の目的には使用しないものとする。

12. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

市が示した募集要項等の著作権は市に帰属し、応募者又は事業者が提出した書類の著作権は応募者又は事業者に帰属する。ただし、本事業期間中において、公表時その他市が必要性を認めるときは、市は提出書類の全部又は一部（公にすることにより応募者又は事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除く。）を使用できるものとする。設計図書は市が無償利用する権利及び権限を有する。かかる利用の権利及び権限は、本事業契約終了後も存続する。

なお、応募者の提出書類は返却しない。

(2) 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている材料、施工方法、維

持管理方法及び運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担する。

13. 用語の定義

本業務要求水準書において使用する用語は、次のとおり定義する。

- 1) 「本事業」：(仮称) 泉南市営りんくう公園整備等事業。
- 2) 「本公園」：大阪府が整備した「府営りんくう公園」のうち、整備が行われていない泉南市域について、泉南市がPFI事業により整備・維持管理・運営を行う都市公園「(仮称) 泉南市営りんくう公園」をいう。
- 3) 「整備実施区域」：PFI事業者が、新たな公園施設を整備・維持管理・運営する区域。
- 4) 「整備可能区域」：PFI事業者の希望により、新たな公園施設を整備・維持管理・運営、又は既存施設を維持管理・運営することができる区域。
- 5) 「整備不可区域」：本公園の範囲ではあるが、PFI事業の対象外の区域。整備不可区域のうち、マーブルビーチは、PFI事業者が維持管理・運営を行う。
- 6) 「総合交流拠点「サザンびあ」」：本公園の中央部に立地する泉南市総合交流拠点施設。指定管理者が維持管理・運営を実施している。本事業では、整備可能区域に含む。
- 7) 「りんくう南浜2号公園」：本公園の南西部に位置する既存の近隣公園。本事業では、整備可能区域に含む。
- 8) 「りんくう緑地」：本公園の南西部に位置する緑地。大阪府が基盤整備を予定している。本事業では、整備可能区域に含む。
- 9) 「マーブルビーチ」：本公園の西部に位置する人工海岸。白い大理石の浜辺で、「日本の夕日百選」、「恋人の聖地」に指定されている。整備不可区域に含む、PFI事業者が維持管理・運営を行う。
- 10) 「樽井サザンビーチ」：本公園の南西部に位置する関西国際空港の見える砂浜。ボードセーリングなどのマリンスポーツの拠点であり、釣りのメッカでもある。夏季は海水浴場が開設される。
- 11) 「泉南市民球場」：本公園の南西部に立地する施設。既存の指定管理者が維持管理・運営を実施している。本事業では、整備不可区域に含む。
- 12) 「なみはやグラウンド」：本公園の南西部に立地する施設。天然芝のグラウンドで、サッカー、ソフトボール又は少年軟式野球に使用されている。
- 13) 「生物多様性公園」：本公園の南西部に立地するビオトープ。NPO法人が維持管理を実施している。本事業では、整備不可区域に含む。
- 14) 「事業統括責任者」：本事業全体を総合的に管理し、調整する者。運營業務の「全体マネジメント業務」を実施する。「設計業務」、「建設業務」、「維持管理業務」及び「運營業務」の業務ごとに業務責任者及び配置予定技術者を定め、適切な業務実施体制を構築して本事業を実施する。運營業務責任者を兼ねることができる。
- 15) 「公園整備計画」：PFI事業者が、本事業の基本方針に従い、本公園のゾーニング、導入施設、利用者動線及び施設配置等を行う計画をいう。

- 16) 「必須施設」：PFI 事業者が、本公園に必ず整備しなくてはならない公園施設をいう。
- 17) 「任意施設」：本公園の設置目的を果たすために、PFI 事業者の提案に基づき整備する公園施設をいう。
- 18) 「府売却予定地」：本公園の南部に位置する大阪府の売却予定地（1.2ha）。
- 19) 「設計業務責任者」：設計業務を総合的に把握し、市への各種届出や報告、市や関係機関との調整等を行う責任者をいう。
- 20) 「設計図書」：基本設計に係る成果図書（P. 24 表 22）及び実施設計に係る成果図書（P. 25～27 表 23）をいう。
- 21) 「建設業務責任者」：建設業務を総合的に把握し、市への各種届出や報告、市や関係機関との調整等を行う責任者をいう。
- 22) 「工事監理業務責任者」：工事監理業務を総合的に把握し、市への各種届出や報告を行う責任者をいう。
- 23) 「工事監理者」：建設工事の工事監理を行う、関係法令等で定める必要な資格を保有するものをいう。
- 24) 「維持管理業務責任者」：維持管理業務を総合的に把握し、調整等を行う責任者をいう。維持管理業務計画書及び維持管理業務報告書の作成・提出を行う。
- 25) 「管理責任者」：維持管理業務においては、維持管理業務の区分（施設保守管理業務、設備保守管理業務、清掃業務、樹木・植栽維持管理業務、警備業務、修繕業務）ごとに選定される責任者をいう。
- 26) 「維持管理業務計画書」：事業計画の提案内容に基づく維持管理業務計画を示した長期維持管理業務計画書（維持管理期間中の維持管理業務計画書）及び年度維持管理業務計画書（年度ごとの維持管理業務計画書）をいう。
- 27) 「維持管理業務報告書」：月 1 回、市に提出する維持管理業務報告書及び年度ごとに市に提出する年間維持管理業務報告書をいう。
- 28) 「運営業務責任者」：運営業務を総合的に把握し、調整等を行う責任者をいう。運営業務計画書及び運営業務報告書の作成・提出を行う。
- 29) 「管理責任者」：運営業務においては、運営業務の区分（開業準備業務、公園利用者管理業務、案内業務、広報業務、総務業務、個別公園施設の運営業務、にぎわい創出業務）ごとに選定される責任者をいう。なお、運営業務の区分のうち、全体マネジメント業務については、事業統括責任者が実施し、当該業務の責任者となる。
- 30) 「運営業務計画書」：事業計画の提案内容に基づく運営業務計画を示した長期運営業務計画書（運営期間中の運営業務計画書）及び年度運営業務計画書（年度ごとの運営業務計画書）をいう。
- 31) 「運営業務報告書」：月 1 回、市に提出する運営業務報告書及び年度ごとに市に提出する年間運営業務報告書をいう。

14. その他

事業者は、本公園に隣接する府売却予定地（1.2ha）を購入し、施設を整備・維持管理・運営する事業者と、必要に応じて、適切に連携を図ること。

第2章 公園整備計画に関する要求水準

1. 基本事項

(1) 公園整備計画

PFI 事業者は、本事業の基本方針に従い、本公園のゾーニング、導入施設、利用者動線、施設配置等を計画し、その計画に基づき、本公園の整備を行う。

PFI 事業者は、市が要求する必須施設と、PFI 事業者の提案により整備する任意施設について計画、整備する。

なお、公園の計画は、応募段階で提出された提案内容をもとに、本市と優先交渉権者等との協議によって、施設内容、設計、建設、維持管理、運営等について決定し、設計業務を通じて具体化する。

(2) 必須施設

本公園に整備する公園施設の内容は PFI 事業者の提案に委ねるが、必須施設として、園路・広場、植栽、花壇等の修景施設、休憩所、ベンチ等の休養施設、駐車場、トイレ等の便益施設、管理事務所等の管理施設、遊具等の遊戯施設を整備する。

なお、市、岡田浦漁業協同組合、樽井漁業協同組合及び泉南市民球場管理者は、イベント等の開催により、一時的に駐車スペース等を確保するため、本公園施設の一部を利用することがある。PFI 事業者は、その利用に考慮して必須施設を整備すること。

表 9 必ず整備する公園施設及び公園施設の内容

| 公園施設名 | 都市公園法における公園施設の内容 |
|----------------|----------------------------------|
| 園路・広場 | 園路及び広場 |
| 植栽、花壇等（修景施設） | 植栽及び花壇等、公園の景観を構成する施設 |
| 休憩所、ベンチ等（休憩施設） | 四阿やベンチ等、公園利用者が休憩できる施設 |
| 駐車場、トイレ等（便益施設） | 駐車場、駐輪場、トイレ等の施設 |
| 管理事務所等（管理施設） | さく、管理事務所、照明施設等の公園を維持管理するために必要な施設 |
| 遊具等（遊戯施設） | ぶらんこ、すべり台、砂場等の施設 |

(3) 任意施設

PFI 事業者は、必須施設のほかに、本公園の設置目的を果たすために必要な任意施設を整備することができる。公園内に整備できる施設は、都市公園法に基づく公園施設のみとする。

2. 公園整備計画に関する要求水準

(1) 公園施設別の要求水準

1) 必須施設の要求水準

必須施設の整備に関する要求水準は、以下に示すとおりである。

表 10 必須施設の要求水準

| 公園施設名 | 要求水準 |
|--------------------|--|
| 園路・広場 | <ul style="list-style-type: none"> 園路・広場を適切に配置すること。 (園路) 園路は、子供や高齢者、障がい者、車椅子、ベビーカーの利用者等すべての公園利用者が等しく快適に利用しやすいものとする。 公園内に自転車の乗り入れを可能とする場合は、歩行者等と動線を分離するなど、安全な動線を計画すること。 マーブルビーチ及び海水浴場の維持管理を行うための管理用車両及び建設機械が利用できる園路(通路)を設けること。 災害発生時の避難動線を確保し、公園利用者の安全を確保すること。 |
| 植栽、花壇等 (修景施設) | <ul style="list-style-type: none"> 本公園の気象的環境条件及び土地的環境条件を考慮し、適切な花木を植えること。 緑化率20%を満足するように植栽の計画を行うこと。 広場や子供の遊び場などには、芝生などによる緑化に務めること。 |
| 休憩所、ベンチ等 (休憩施設) | <ul style="list-style-type: none"> 本公園の利用者が、適宜休憩できるよう、公園内に四阿やベンチ等を複数箇所に設置すること。 |
| 駐車場、トイレ等 (便益施設) | <ul style="list-style-type: none"> 本公園利用者のため、駐車場、駐輪場及びトイレ等を適切に配置すること。 (駐車場) 駐車場は、関連法令等を遵守し、安全及び環境に配慮し、使いやすいものとなるよう計画し、整備すること。 府道や市道等に渋滞が生じないように配慮し、出入口及び動線を設定すること。 (駐輪場) 自動二輪車、原動機付自転車及び自転車の駐輪場を適切に配置すること。 (トイレ) 利用者が安全に安心して快適に利用できるトイレを適切に配置すること。 各トイレには、多機能トイレを1箇所以上記けること。 |
| 管理事務所等 (管理施設) | <ul style="list-style-type: none"> 本公園の管理のため、さく、管理事務所、照明施設等を設置すること。 (さく) 公園の境界(府道及び市道に面している範囲)には、さく(生け垣又は石垣等でも良い)を設置すること。 (管理事務所) 本公園を管理するために必要な機能・規模を有する管理事務所を整備すること。なお、市は本公園のインフォメーションセンター機能を有する管理事務所の整備を期待する。 管理事務所は他の公園施設と一体で整備しても良い。 (照明施設) 公園の防犯、安全性を考慮した屋外照明設備を設置すること。 |
| 遊具等(遊戯施設) | <ul style="list-style-type: none"> 本事業の基本方針に従い、本公園を魅力的なものにするための遊具(例えばフワフワドーム等)を配置すること。 |

2) 任意施設の要求水準

任意施設の整備に関する要求水準は、以下に示すとおりである。

表 11 任意施設の要求水準

| 公園施設名 | 要求水準 |
|------------|---|
| 任意施設（公園施設） | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 事業者の提案に基づき、本事業の基本方針に従い、本公園を魅力的なものにするための施設を適宜配置すること。 ・ 関連する法令や基準等を遵守し、子供や高齢者、障がい者、車椅子、ベビーカーの利用者等を含めたすべての利用者が安心・安全に利用できるようにすること。 |

(2) 施設の計画に関する要求水準

本公園の造成や建築物、外構・造園、出入口等、施設の計画に関する要求水準は、以下に示すとおりである。

1) 造成

表 12 造成の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|----|---|
| 造成 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 事業者は、本公園の整備にあたり、必要な造成を行うこと。 ・ 海岸にある地理的条件やりんくうタウンの一角を形成する景観に配慮した計画とすること。 ・ 市周辺で想定される南海トラフ巨大地震に耐える耐震性能を備えること。 |

2) 建築物・工作物

①. 外観・デザイン

表 13 外観・デザインの要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|---------|--|
| 外観・デザイン | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業の基本方針を踏まえ、都市公園における公園施設として、適切な外観を有するものとする。 ・ ユニバーサルデザインを導入し、誰もが使いやすい施設とすること。 ・ 本公園及び公園施設内を円滑に移動できるよう、必要な案内板・サイン等（訪日外国人にもわかりやすいものとするよう、英語、韓国語、中国語（簡体字・繁体字）等を併記）を設置すること。 |

②. 構造

表 14 構造の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|----------|--|
| 耐震安全性の確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 南海トラフ巨大地震発生後、人命の安全確保が図られていること。 ・ 南海トラフ巨大地震発生後、二次災害の防止が図られていること。 |
| 基礎構造 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物及び工作物が不同沈下等を起こさない基礎構造及び工法を採用すること。 |

③. 設備（電気設備）

表 15 電気設備の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-------------|--|
| 共通 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 環境及び省エネルギーに配慮し、省エネ型器具等の採用を積極的に行うこと。 ・ 高齢者及び障がい者の利用に配慮した設備を設置すること。 |
| 受変電、非常用電源設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高周波等の損害がないように考慮すること。 ・ 防犯用非常電源・予備電源装置は、関係法令に基づき設置すること。 |
| 電灯、コンセント設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 非常用照明や誘導灯等は、関係法令に基づき設置すること。 |
| 通信・情報設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の管理や利用に対して必要な通信設備、情報設備を設置すること。 |
| 防火設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 「消防法」及び「建築基準法」に定められた内容、管轄消防署の指導等に従い、必要な設備を設置すること。 |
| 防犯設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公園施設における警備等は、人的又は機械警備とし、防犯対策及び安全性の確保に努めること。 |

④. 設備（給排水衛生設備）

表 16 給排水衛生設備の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|------|---|
| 給水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 給水方法は衛生的かつ合理的な計画とすること。 |
| 給湯設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 必要に応じ、給湯設備を設置すること。 |
| 排水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 本公園内で発生する汚水及び雑排水は速やかに下水道に排出し、常に衛生的環境を維持すること。 ・ 雨水排水の流下方法等については、関係機関と協議を行い、適切に計画すること。 |
| 衛生設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 衛生的で使いやすく、快適性の高い器具を採用すること。 ・ 省エネルギー、省資源に配慮した器具を採用すること。 |
| ガス設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ガス供給を行う場合は、当該地区のガス供給業者の規定に従い、必要各所へ安全に配慮した供給を行う計画とすること。 |

⑤. 設備（空調換気設備）

表 17 空調換気設備の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|------|--|
| 空調設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内の各部屋は、適切な空調設備を設置すること。 |
| 換気設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内の各部屋は、適切な換気設備を設置すること。 |

⑥. 設備（昇降機等）

表 18 昇降機等の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|------|--|
| 昇降機等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 昇降機等を設置する場合は、車椅子利用者などを想定し、適切な大きさで使いやすい位置に配置すること。 |

3) 外構・造園

表 19 外構・造園の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-------|--|
| 外構・造園 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市公園としての魅力向上に資するデザインとすること。 ・ 海岸にある地理的条件やりんくうタウンの一角を形成する景観に配慮した計画とすること。 ・ 市周辺で想定される南海トラフ巨大地震に耐える耐震性能を備えること。 |

4) 出入口

表 20 出入口の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-----|---|
| 出入口 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 出入口は、原則として、隣接する府道、市道に接続すること。 ・ A-1、A-2、A-3 区域の出入口は、合計で3か所以上設けること。 ・ 府売却予定地に整備される施設との一体的利用を図るために出入口を設ける場合は、本公園と府売却予定地の間に通路を設けること。 ・ 歩行者用の出入口、自動車用の出入口などを適切に設けること。 ・ 自動車用の出入口のうち、1箇所以上は、大型自動車・建設機械が利用できる出入口とすること。 |

(3) 総合交流拠点「サザンぴあ」の移設に関する要求水準

市は、B-1 区域に、地域振興のための施設として総合交流拠点「サザンぴあ」を設置している。市は、総合交流拠点「サザンぴあ」が今後も当該箇所で運営することとしているが、PFI 事業者の希望があれば、PFI 事業者の負担で施設を移設し、PFI 事業者が B-1 区域を整備することができるものとする。

PFI 事業者が総合交流拠点「サザンぴあ」を移設する場合の要求水準は、以下に示すとおりである。

なお、移設する場合は、移設後の総合交流拠点「サザンぴあ」は、BOT 方式により整備・維持管理・運営を行うものとする。また、移設後の総合交流拠点「サザンぴあ」の運営事業者を募集する場合は、総合交流拠点「サザンぴあ」の設立趣旨を勘案し、市内事業者の採用に配慮すること。

表 21 総合交流拠点「サザンぴあ」の移設に関する要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-----------|--|
| 移設手順・手続き等 | <ul style="list-style-type: none">総合交流拠点「サザンぴあ」の移設は、市と PFI 事業者が移設先や移設内容を協議し、市の合意を得た上で実施すること。移設後の総合交流拠点「サザンぴあ」の計画、設計、工事監理等については、本要求水準に従い実施すること。総合交流拠点「サザンぴあ」の移設先は、A-1 区域、A-2 区域又は A-3 区域のいずれかの区域内とすること。 |
| 移設後の施設の機能 | <ul style="list-style-type: none">現在の施設と同等機能（施設内容、売り場面積等）以上の代替施設とすること。移設後の施設の駐車場は、公道から自動車アプローチが可能な通路を設けること。 |
| 費用負担 | <ul style="list-style-type: none">総合交流拠点「サザンぴあ」の移設（解体及び新設）にかかる費用は、PFI 事業者の負担とする。 |

第3章 設計業務に関する要求水準

1. 基本事項

(1) 設計業務の目的

設計業務は、「第2章 公園整備計画に関する要求水準」及び市とPFI事業者の間で合意した提案内容（以下、「提案内容等」という。）を満たし、本事業の目的及び基本方針に合致した公園施設を設計することを目的とする。

(2) 設計業務の区分

1) 設計及び設計関連業務

本業務要求水準書に基づき、設計及び設計関連業務を実施すること。具体的には、次の業務を実施する。

- ・ 基本設計
- ・ 実施設計

2) 調査の実施

施設の建設のため、PFI事業者が、測量や地質調査等を実施することが必要と判断した場合は、自らの責任と費用負担において実施すること。

(3) 設計業務責任者の配置と実施体制

PFI事業者は、設計業務を総合的に把握し調整を行う設計業務責任者を選定し、設計業務の開始前に市の承諾を得ること。設計業務責任者を変更する場合も同様とする。

また、設計業務責任者は、設計業務を行う担当者の体制を事前に市へ届け出て、承諾を得るものとする。実施体制の構築にあたっては、設計種別ごとに、管理技術者、照査技術者、建築意匠設計技術者、建築構造設計技術者、電気設備設計技術者、機械設備設計技術者及び公園設計技術者等の技術者を適切に配置するものとし、関係法令等により必要な資格を保有する技術者の配置が必要な場合は、適切に有資格者を配置するものとする。

なお、電気設備設計技術者と機械設備設計技術者は、兼務することができるものとする。

(4) 設計の変更

実施設計完了後に、提案内容等に適合しない箇所が発見された場合は、PFI事業者の責任において提案内容等を満足させる変更を行うものとする。

(5) 設計業務期間

設計業務の期間は、供用開始時期に間に合わせるようにPFI事業者が計画すること。具体的な設計期間については、PFI事業者の提案により事業契約書に定める。

なお、設計業務において、市は、基本設計相当の図面完成時に中間確認を行い、実施設計の図面完成時に完了確認を行う。

設計図書等の提出日については、事前に市と協議の上決定する。

(6) 業務に係る手続き等

基本設計図書及び実施設計図書の作成に当たっては、市及び必要に応じて市関係機関等と十分協議しながら進める。設計業務の着手時及び完了時は、次の書類を市に提出し、確認の通知を受けること。

【設計着手時】

- 設計業務着手届
- 設計工程表
- 実施体制表
- 設計担当者届

【設計完了時】

- 設計業務完了届

(7) 設計に関する補足事項

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

2. 業務の要求水準

(1) 設計業務共通の要求水準

- PFI事業者は、業務に必要な調査を行い、関係法令や各種基準類に基づいて業務を実施すること。
- PFI事業者は、業務の進捗状況に応じて、定期的に状況報告を行い、市と十分に打合せを行うこと。
- 関係する法規制に関する対応、上下水道、ガス、電力、通信等供給施設との接続、出入口の設置位置や雨水排水等の流末の設定等にあたっては、関係機関との事前相談、協議等を適切に行い決定すること。なお、協議にあたり、市は必要な支援等を行う。
- 必要な関係機関への届出、申請等に関する諸費用は、PFI事業者の負担で行うこと。
- 建築確認申請のほか、各種許認可の手続きをスケジュールに支障が無いように実施すること。

(2) 基本設計業務の要求水準

基本設計は、提案内容等に基づき、主要な技術的検討を行い、建築物の空間構成を具体化した内容とすること。

(3) 実施設計業務の要求水準

実施設計は、工事の内容が十分に把握でき、工事費内訳を作成するために十分な内容とすること。

(4) 設計図書の提出

PFI 事業者は、設計完了時には表 22 に示す図書を提出し、確認の通知を受ける。提出書類、部数等は市との協議により定める。

図面の作成においては、「建築工事設計図書作成基準・建設設備工事設計図書作成基準及び同解説」等を参考とすること。

また、提出する内容は、「建築・設備設計基準」によるほか、次を参考にすること。

1) 基本設計図書の構成

基本設計図書の構成は表 22 を参考とし、基本設計の種類は、「全体」、「造成」、「構造」、「設備」、「外構・造園」とすること。このうち「設備」は、「電気設備」、「給排水衛生設備」、「空調換気設備」、「昇降機等」等に区分すること。

表 22 基本設計に係る成果図書

| 基本設計の種類 | 種類の細別 | 成果図書 | 備考 |
|----------|--------------|---|-------------------|
| 1. 全体 | 全体計画 | 全体計画説明書 位置図 事業平面図 配置図 測量等調査図 施設平面図 立面図 断面図 概算事業費計算書 | |
| 2. 造成 | --- | 造成計画説明書 造成設計概要書 各種技術資料 | |
| 3. 構造 | --- | 構造計画説明書 構造設計概要書 | |
| 4. 設備 | (i) 電気設備 | 電気設備計画説明書 電気設備設計概要書 各種技術資料 | |
| | (ii) 給排水衛生設備 | 給排水衛生設備計画説明書 給排水衛生設備設計概要書 各種技術資料 | |
| | (iii) 空調換気設備 | 空調換気設備計画説明書 空調換気設備設計概要書 各種技術資料 | |
| | (iv) 昇降機等 | 昇降機等計画説明書 昇降機等設計概要書 各種技術資料 | |
| 5. 外構・造園 | --- | 外構・造園計画説明書 外構・造園設計概要書 各種技術資料 | |
| 説明資料 | --- | 基本設計説明資料 | 鳥瞰図 |
| 電子成果 | --- | 成果図書の電子データ | CD-ROM 又は DVD-ROM |

- ※ 基本設計の内容によっては、作成を求めない図書がある。
- ※ 「全体」は、事業範囲全体の施設配置や形状、意匠に関する設計、構造及び設備、外構及び土工に関する設計全体をとりまとめる設計を、「造成」は、整備範囲の土工、園路・広場等に関する設計を、「構造」は、建築物ごとの構造に関する設計を、「設備」は、建築物ごとの設備に関する設計を、「外構・造園」は、駐車場や植栽等の外構・造園に関する設計をいう。
- ※ 2、3、4、5 に掲げる成果図書は、1. に掲げる成果図書に含まれる場合がある。
- ※ (iv)には、機械式駐車場を含む。
- ※ 「計画説明書」には、設計主旨及び設計概要、維持管理や運営に関する記載を含む。
- ※ 「設計概要書」には、仕様概要及び計画図に関する記載を含む。
- ※ 「概算事業費計算書」は、工種ごとの単価、数量、金額で構成する計算書を含む。

2) 実施設計図書の構成

実施設計図書の構成は表 23 を参考とし、実施設計の種類は、「全体」、「造成」、「構造」、「設備」、「外構・造園」とすること。「設備」は「電気設備」、「給排水衛生設備」、「空調換気設備」、「昇降機等」等に区分すること。

表 23 実施設計に係る成果図書

| 実施設計の種類 | 種類の細別 | 成果図書 | 備考 |
|---------|----------|---|----|
| 1. 全体 | --- | 実施設計概要書 仕様書 仕上表 面積表及び求積図 敷地案内図 配置図 全体平面図 断面図（縦、横） 立面図（各面） 施設平面詳細図 部分詳細図 事業費計算書 その他設計確認、申請に必要な図書 | |
| 2. 造成 | --- | 仕様書 敷地案内図 配置図 造成平面図 造成断面図 部分詳細図 各種計算書 その他設計確認に必要な書類 | |
| 3. 構造 | --- | 仕様書 構造基準図 伏図（各階） 部材断面図 部分詳細図 構造計算書 その他設計確認に必要な書類 | |
| 4. 設備 | (i) 電気設備 | 仕様書 敷地案内図 配置図 受変電設備図 非常電源設備図 幹線系統図 電灯、コンセント設備平面図 動力設備平面図（各階） 通信・情報設備系統図 通信・情報設備平面図 火災報知器設備系統図 火災報知器設備平面図（各階） | |

| 実施設計の種類 | 種類の細別 | 成果図書 | 備考 |
|-----------|--------------|--|----------------------|
| 4. 設備（続き） | (i) 電気設備（続き） | 防犯設備系統図 防犯設備平面図（各階） 屋外設備図 各種計算書 その他設計確認に必要な書類 | |
| | (ii) 給排水衛生設備 | 仕様書 敷地案内図 配置図 給排水衛生設備配管系統図 給排水衛生設備配管平面図（各階） 消火設備系統図 消火設備平面図（各階） 排水処理設備図 その他設置設備設計図 部分詳細図 屋外設備図 各種計算書 その他設計確認に必要な書類 | |
| | (iii) 空調換気設備 | 仕様書 敷地案内図 配置図 空調設備系統図 空調設備平面図（各階） 換気設備系統図 換気設備平面図（各階） その他設置設備設計図 部分詳細図 屋外設備図 各種計算書 その他設計確認に必要な書類 | |
| | (iv) 昇降機等 | 仕様書 敷地案内図 配置図 昇降機等設備平面図 昇降機等設備断面図 部分詳細図 各種計算書 その他設計確認に必要な書類 | |
| 5. 外構・造園 | --- | 仕様書 敷地案内図 配置図 外構・造園平面図 外構・造園断面図 部分詳細図 各種計算書 外構設計概要書 その他設計確認に必要な書類 | |
| 説明資料 | --- | 実施設計説明資料 | 鳥瞰図 |
| 電子成果 | --- | 成果図書の電子データ | CD-ROM 又は DVD-ROM |

- ※ 実施設計の内容によっては、作成を求めない図書がある。
- ※ 「全体」は、事業範囲全体の施設配置や形状、意匠に関する設計並びに、造成、構造及び設備、外構・造園に関する設計全体をとりまとめる設計を、「構造」は、建築物ごとの構造に関する設計を、「設備」は、建築物ごとの設備に関する設計を、「外構・造園」は、駐車場や植栽等の外構・造園に関する設計をいう。
- ※ 2.、3.、4.、5.に掲げる成果図書は、1.に掲げる成果図書に含まれる場合がある。
- ※ (iv)には、機械式駐車場を含む。
- ※ 「事業費計算書」は、工種ごとの単価、数量、金額で構成する計算書を含む。

第4章 建設業務に関する要求水準

1. 基本事項

(1) 建設業務の目的

建設業務は、「第2章 公園整備計画に関する要求水準」及び提案内容等を満たし、本事業の目的及び基本方針に合致した公園施設を建設することを目的とする。

(2) 建設業務の区分

具体的には、次の業務を実施する。

- ・ 建設工事等
- ・ 建設関連業務（工事に伴う近隣対策、完成検査及び完了確認、完成図書の作成、建設に関わる各種協議・手続き等）

(3) 建設業務責任者の配置

PFI事業者は、建設業務を総合的に把握し、調整を行う建設業務責任者を選定し、建設業務の開始前に市へ届出を行い、承諾を得ること。建設業務責任者を変更する場合も同様とする。

また、各工事においては、建設業法に基づく監理技術者や主任技術者、その他関係法令等に定められる資格者を適正に配置すること。

(4) 業務の手続き等

建設業務の着手時及び完了時は、次の書類を市に提出し、確認の通知を受けること。

【工事着手時】

- ・ 工事着工届
- ・ 施工計画書

【工事完了時】

- ・ 工事完成通知書
- ・ 工事記録写真
- ・ 完成図（測量図等の調査図面を含む。）
- ・ 完成調書（出来形管理資料、産業廃棄物管理票、各種試験成績表、関係官公庁等に対する手続き等）及び着工前・完成後の全景写真

2. 業務の要求水準

(1) 着工前の要求水準

PFI事業者は、設計業務終了後に施工計画を策定し、市と協議の上、承諾を得ること。また、着工前に各種届出書類、申請書類等を整え、必要な準備を行い市へ報告し承諾を得ること。

表 24 着工前の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|------------|---|
| 施工計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、関係法令等を遵守し、関係要綱、各種基準等を参照した上で、組織体制、基本品質、施工方法及び重要管理事項、工程計画、品質及び管理計画、仮設計画、安全対策等に関する工事施工計画書を作成し、市に提出すること。 ・ 騒音、振動、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事等が周辺環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。 ・ 近隣への対応について、PFI事業者は市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。 ・ 近隣へ工事内容を周知徹底して理解を得て、作業時間について近隣の下承を得ること。 ・ 工事に伴う影響を最小限に抑えるための工夫をすること。 ・ 工事は、原則として日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日には行わないこと。 |
| 各種届出、申請 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認申請及び公園施設設置許可申請等に伴う各種申請の手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施すること。 ・ 各種届出、申請、許認可等の書類の副本・写し等を市に提出すること。 ・ 設計区分ごとに出来高予定曲線を記入した実施工程表を作成し、建設工事等着手前に市に提出すること。 ・ その他、着工前に示す提出書類を作成のうえ、市に提出すること。 |
| 近隣調査、準備調査等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 着工前に、近隣との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な実施と近隣の理解及び安全を確保すること。 ・ 工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な処置を行うこと。 ・ 近隣への説明等を実施し、工事工程等についての了承を得ること。 ・ 準備調査において、敷地内に現存するものに手を加える場合には、事前に市及び関係機関に確認を行い、届出等手続きが必要な場合には滞りなく行うこと。 |

(2) 施工中の要求水準

1) 建設工事等

- 各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従い、公園施設の建設工事等を実施すること。
- PFI 事業者は、建設工事等に必要な各種申請等の手続きを、事業スケジュールに支障がないように実施し、必要に応じて各種許可等の写しを市に提出すること。
- PFI事業者は、施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- PFI 事業者は、工事現場に工事記録を準備しておくこと。
- 市は、PFI事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、随時、工事現場の施工状況の確認を行うことができるものとする。
- 当週、翌週の予定表を記入した週間工程表を作成し、市に提出すること。また、翌月の月間工程表を作成し、当月末日までに市に提出すること。
- 工事期間中は、工事日報、工事週報及び工事月報を作成し、工事月報は翌月初旬に市に提出すること。工事月報には、工事報告書、工事施工記録書、工事進捗表、工事施工進捗図、工事写真を添付すること。

2) 施工中の安全対策

- 工事に伴う安全対策として、必要に応じ、警備員を常駐させること。
- 工事車両の出入口では交通整理を行い、安全を図ること。また、施工に際し、車両の動線確保等で本工事に影響が生じる恐れのある場合も、必要な整理を行うこと。

3) 施工中の近隣対策

- 樽井漁業協同組合及び岡田浦漁業協同組合の漁場や漁船等の運用及び事業に支障がないよう、着工前に市、樽井漁業協同組合及び岡田浦漁業協同組合と協議し、工事調整を行うこと。
- 樽井サザンビーチの海水浴場の営業に影響がある場合は、市及び樽井漁業協同組合と協議し、工事調整を図ること。
- 総合交流拠点「サザンびあ」の営業に影響がある場合は、市及び指定管理者等と協議し、工事調整を図ること。
- りんくう南浜2号公園にあるテニスコート及び泉南市民球場の利用に影響がある場合は、市及び指定管理者等と協議し、工事調整を図ること。
- 建設工事等期間を通じて、騒音、振動、粉塵飛散、搬出入車両の交通問題をはじめ、周辺環境への影響に十分配慮し、問題が発生しないように努めること。
- 着工後、問題が発生した場合は、速やかに市へ報告し、十分協議を行ったうえで対応すること。

(3) 竣工時の要求水準

建設業務の対象施設は、竣工時に以下の検査を行うこと。

表 25 竣工検査の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|---------------|--|
| PFI事業者による竣工検査 | <ul style="list-style-type: none">・ PFI事業者は、自らの責任及び費用において、竣工検査及び機器・器具・什器・備品等の試運転等を実施すること。・ 竣工検査及び機器・器具・什器・備品等の試運転の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて、市に報告すること。 |
| 再検査 | <ul style="list-style-type: none">・ PFI事業者は、検査の結果不合格となった場合は、是正及び手直し等を行い、再検査を実施すること。 |
| 市による完成確認 | <ul style="list-style-type: none">・ 市は、PFI事業者による竣工検査、試運転等の検査終了後、公園施設についてPFI事業者の立会いのもとで、完成の可否を確認する。 |
| 確認の合否 | <ul style="list-style-type: none">・ 市が、提案内容等を逸脱していないことを確認した場合、PFI事業者は、完了確認結果の発行を受けること。 |

第5章 工事監理に関する要求水準

1. 基本事項

(1) 工事監理業務の目的

工事監理業務は、「第2章 公園整備計画に関する要求水準」及び提案内容等を満たし、本事業の目的及び基本方針に合致した公園施設が建設されるよう、工事監理することを目的とする。

(2) 工事監理業務の区分

PFI事業者は、本業務要求水準書に基づき、工事監理を実施すること。具体的には、次の業務を実施する。

- ・ 工事監理
- ・ 工事監理図書の作成

(3) 工事監理業務責任者の配置

PFI事業者は、工事監理業務を総合的に把握し、調整を行う工事監理業務責任者を選定し、建設業務の開始前に市へ届け出を行い、承諾を得ること。工事監理業務責任者を変更する場合も同様とする。

また、工事監理業務責任者は、関係法令等で定める必要な資格を保有するものとし、その内容に応じ必要な技能を有する者を配置する。

2. 業務の要求水準

- ・ 各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、工事監理業務を実施すること。
- ・ PFI事業者は、工事現場に工事監理記録を常備しておくこと。
- ・ PFI事業者は、定期的に市から施工、工事監理の確認を受けること。
- ・ PFI事業者は、事業契約書に定める期間内に、実施設計図書に基づく公園施設の施工を完了するため、施工の進捗管理及び品質管理を行い、工事監理結果を市へ報告すること。
- ・ 市は、PFI事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、随時、工事現場の施工状況の確認を行うことができるものとする。

表 26 工事監理業務の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|--------------|---|
| 工事監理体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI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配置し、工事監理を行うこと。 ・ 工事監理業務の実施にあたっては、1名以上の常駐体制を整えること。 ・ 土木工事についても、工事監理者を設置すること。 |
| 工事監理業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、建設工事が設計図書及び施工計画に従い、適切に実施され、進捗していることを確認すること。 ・ 必要に応じて立会い、工事材料の試験又は検査、工場加工組み立て製作の試験又は検査等を行い品質管理に努めること。 ・ 適切な指示を書面等、記録に残る方法により行うこと。 |
| 工事監理図書の作成と報告 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 工事監理者は、工事監理に関する記録簿を作成し、市に毎月提出するとともに、工事監理終了時には工事監理図書を作成し完了報告を行うこと。 ・ 市の要望があった場合には、随時報告を行うこと。 |
| 実施設計の変更 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 実施設計を変更する事由が発生した場合は、工事監理者は事前に市及び設計担当者と協議し、変更内容を市へ報告し、了解を得ること。そのうえで、設計担当者は実施設計の変更を行うこと。 ・ 施工中又は完了した部分であっても、「実施設計の変更」が生じた場合は、PFI事業者の責任において変更しなければならない。ただし、市の指示による変更については、この限りではない。 |

第6章 施設の維持管理に関する要求水準

1. 基本事項

(1) 維持管理業務の目的

維持管理業務は、本公園の供用開始から事業期間終了まで、公園利用者が安心・安全・快適に公園施設を利用できるように、公園施設の機能及び性能を維持することを目的とする。

(2) 維持管理業務の区分

1) 施設保守管理業務

維持管理業務計画に基づき、施設の点検、保守、補修等を実施する。

2) 設備保守管理業務

公園施設に設置した電気設備、空調設備、給排水衛生設備、消防設備等の設備について、維持管理業務計画に基づき、運転・監視、点検、補修等を実施する。

3) 清掃業務

本公園を美しく衛生的に保ち、公園施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、清掃等を実施する。

4) 樹木・植栽維持管理業務

本公園に設置した樹木・植栽について、樹木等の種類、育成状況、自然環境及び景観に配慮した樹木・植栽の管理を実施する。

5) 警備業務

本公園の秩序及び規律の維持、犯罪の防止、火災等の防止、財産の保全及び利用者の安全を目的として、警備等を実施する。

6) 修繕業務

事業期間中に渡り、施設の機能及び性能を維持し、本公園の利用者が安全かつ快適に公園を利用できるよう、公園施設の修繕を実施する。

なお、PFI 事業者が整備し所有する施設及び設備については、施設及び設備の状態に応じて大規模修繕を実施することも業務に含める。

(3) 維持管理業務の対象範囲

維持管理業務の対象範囲は、A-1 区域、A-2 区域、A-3 区域及びC-1 区域とする。ただし、B-1 区域、B-2 区域（りんくう南浜2号公園）及びB-3 区域（りんくう緑地）については、応募者から維持管理を行う提案がある場合は、対象範囲に含める。

(4) 維持管理業務責任者及び管理責任者の配置

PFI 事業者は、維持管理業務を総合的に把握し調整を行う維持管理業務責任者を選定し、維持管理業務の開始前に市の承諾を得ること。維持管理業務責任者を変更する場合も同様とする。

維持管理業務責任者は、維持管理業務の区分ごとに管理責任者を選定し、事前に市へ届け出て、承諾を得るものとする。

維持管理業務責任者及び管理責任者は、その業務内容に応じ、必要な知識、技術及び技能を有する者を配置するものとする。また、関係法令等により必要な資格を保有する者の配置が必要な場合は、適切に有資格者を配置するものとする。

なお、各々が担うべき役割を確実に実施することができる限りにおいて、維持管理業務責任者と管理責任者は、兼務することができるものとする。

(5) 維持管理業務計画書及び維持管理業務報告書の提出

PFI 事業者は、維持管理の各業務に対し、提案書等に基づく維持管理業務計画を示した長期維持管理業務計画書（維持管理期間中の維持管理業務計画書）及び年度維持管理業務計画書（年度ごとの維持管理業務計画書）を作成し、市に提出すること。長期維持管理業務計画書は、維持管理業務開始の 30 日前までに市に提出し、承認を受けること。年度維持管理業務計画書は、当該事業年度開始の 30 日前までに市に提出し、承認を受けること。

長期維持管理業務計画書及び年度維持管理業務計画書には、下記の内容を含むこととする。

- ① 維持管理業務の実施方針
- ② 維持管理業務の内容
- ③ 従業員の配置計画
- ④ 緊急時対応計画
- ⑤ モニタリング計画

PFI 事業者は、維持管理業務のモニタリング結果等を維持管理業務報告書としてとりまとめ、月 1 回、市に提出すること。

提出日は、報告の対象である月の翌月 20 日までとする。

また、維持管理開始より事業期間の各年度終了日の翌月 20 日までに年間維持管理業務報告書を市へ提出すること。年間維持管理業務報告書は、当該年度内の維持管理業務の状況及び当該年度内に市と PFI 事業者が協議した事項を整理し、記載すること。

維持管理業務報告書には、以下の内容を含むこと。

- ① 業務実施日
- ② 業務実施記録（必要に応じて写真記録）
- ③ 要求性能確認記録（モニタリング結果）
- ④ 打合せ議事録
- ⑤ 苦情及びその対応結果
- ⑥ その他維持管理業務の監視上必要な資料

2. 業務の要求水準

(1) 維持管理業務共通の要求水準

- 関係法令等を遵守し、必要な手続きを行い、業務を実施すること。
- 施設、設備等について、台帳等で適正に管理すること。
- 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- 施設的环境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害等を未然に防止すること。
- 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止すること。
- 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源・省エネルギーに努めること。

(2) 施設保守管理業務

表 27 施設保守管理業務の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|--------|---|
| 施設保守管理 | <ul style="list-style-type: none"> • 各種公園施設、建築物、工作物等は、適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。 • 保守作業は、施設内外の自動車や歩行者等の通行等を妨げず、また、運營業務に支障をきたさないよう実施すること。 • 建築物に重大な破損、火災、事故等が発生した場合は、被害の拡大防止に努めること。 • クレーム、要望等に対し、迅速かつ適切に対処すること。 |

(3) 設備保守管理業務

表 28 設備保守管理業務の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-------|---|
| 運転・監視 | <ul style="list-style-type: none"> • 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し、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。 • 各設備の運転中、操作中、使用中又は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する等、適切な対応をとること。 |
| 法定点検 | <ul style="list-style-type: none"> • 各設備に係る関係法令の定めにより、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（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応すること。 |

| 項目 | 要求水準の内容 |
|------|--|
| 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、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。 |
| 補修 | <ul style="list-style-type: none"> 劣化等を発見した場合、調査、診断及び判定を行い、適切な方法（保守、修繕、交換、分解整備、調整等）により対応をすること。 |

(4) 清掃業務

表 29 清掃業務の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-----|--|
| 清掃等 | <ul style="list-style-type: none"> PFI 事業者は、本公園の日常清掃、定期清掃を行うこと。 業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努めること。 人体に有害な薬品等は、関連法令等に基づき、慎重に管理すること。 業務に使用する資材、消耗品は、品質保証のあるもの（J I Sマーク商品等）の使用に努めること。また、「国等による環境物品等の調達推進等に関する法律」（グリーン購入法）に定める特定調達物品等の使用等により、地球環境への配慮に努めること。 公園施設で発生するごみ等の廃棄物は、市の指定する方法に従い、適切に搬出・処分すること。 |

(5) 樹木・植栽維持管理業務

表 30 樹木・植栽維持管理業務の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-----------|---|
| 樹木・植栽維持管理 | <ul style="list-style-type: none"> 樹木・植栽の維持管理にあたっては、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。 美観を保ち、また、公園利用者の利用に支障がないように、草刈りや除草を適宜行うこと。 使用する薬剤及び肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。 植栽における病害虫の発生状況を確認し、初期の防除に努めること。やむを得ず農薬を散布する場合は、周辺への飛散により健康被害を及ぼすことのないよう、最大限配慮すること。また、使用する農薬は法令に準拠し、適切に保管すること。 |

(6) 警備業務

表 31 警備業務の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-----|---|
| 警備等 | <ul style="list-style-type: none">・ 本公園の規模及び利用状況を勘案し、利用者の安全を確保する適切な警備計画を立て、その計画に基づいて警備を行い、事故や犯罪等の防止に努めること。・ 警備にあたる者は、勤務時間中は職務にふさわしい服装を着用すること。また、公園利用者に対して、不快を与えない言葉遣いと態度をとること。・ 不審者・不審車両の侵入防止を行うこと。・ 不審物の発見・処置を行うこと。・ 定期的に巡回を行い、防犯に努めること。・ 事故、犯罪、災害等の発生時及びその他の異常発見時は、適切に初期対応を行うこと。 |

(7) 修繕業務

表 32 修繕業務の要求水準

| 項目 | 要求水準の内容 |
|-----|--|
| 修繕等 | <ul style="list-style-type: none">・ 公園施設は、随時修繕を行い、機能及び性能を維持すること。・ PFI 事業者は、公園施設の修繕を行った場合は、修繕内容・結果等を市に報告し、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。・ PFI 事業者は、公園施設の修繕を行った場合は、修繕内容・結果等を維持管理業務報告書に記録し、次期以降に実施する維持管理業務計画に適切に反映し、改善を図ること。 |

第7章 運営に関する要求水準

1. 基本事項

(1) 運営業務の目的

運営業務は、海辺の景色を楽しみながら安心・安全にくつろぐことのできる場を提供するとともに、魅力があふれる市のにぎわい・交流拠点を運営することを目的とする。

(2) 運営業務の区分

1) 全体マネジメント業務

PFI 事業者は、長期契約である PFI 事業の特徴を踏まえ、本事業を取り巻く環境や情勢、利用者動向の変化等への柔軟な対応を行いながら、業務要求水準書や事業契約書に定められた全ての業務について、誠実かつ適切に実行する。

全体マネジメント業務は、市との情報交換や、構成企業及び協力企業等との調整等を行い、「設計業務」、「建設業務」、「工事監理業務」、「維持管理業務」、「運営業務」を円滑に進める「統括業務」、PFI 事業者の財政状況を市に報告するために、必要な資料の作成等を行う「財務業務」、関係団体との調整を行う「調整業務」を実施する。

2) 開業準備業務

PFI 事業者は、円滑に業務が開始できるよう、開業までに適切な準備期間を確保して準備を行う。開業準備に係る開業準備計画は、開業日の6か月前までに作成して市へ提出し、市の承諾を得ること。開業準備業務は、開業準備計画に基づき実施する。

3) 公園利用者管理業務

PFI 事業者は、本公園の利用状況を適切に管理するとともに、施設利用の予約受付、利用受付、利用料金の徴収及び利用状況の分析等を行い、本公園の運営に必要な利用者管理業務を行う。

4) 案内業務

PFI 事業者は、本公園の利用者に対して、本公園施設の利用に関する各種案内を行う。また、周辺の観光情報や「せんなんブランド」の情報を紹介し、泉南市の魅力を案内する。

5) 広報業務

本公園の集客や周知を図るため、チラシやポスター等を作成し、配布する。また、インターネットにホームページを開設し、適切に維持管理しながら、本公園の情報を積極的に発信する。

6) 総務業務

PFI 事業者は、運營業務を実施する上で必要な庶務業務、その他必要な関連業務を行う。

7) 個別公園施設の運營業務

PFI 事業者が整備する必須施設及び任意施設は、施設の目的に沿って適切に運営を行う。

8) にぎわい創出業務

PFI 事業者は、本公園施設や隣接する施設を活用して、本公園に様々な人が集い、交流することができる場を提供する「にぎわい創出イベント」を開催する。

(3) 運營業務の対象範囲

運營業務の対象範囲は、A-1 区域、A-2 区域、A-3 区域及び C-1 区域とする。ただし、B-1 区域、B-2 区域（りんくう南浜 2 号公園）及び B-3 区域（りんくう緑地）については、応募者から運営を行う提案がある場合は、対象範囲に含める。

(4) 開園日・開園時間

本公園及び必須施設は、24 時間 365 日開園させるものとする。

なお、任意施設については、公園施設として適切な範囲内で、PFI 事業者が各施設の営業日、営業時間等を定めて運営して良い。

(5) 利用料金

PFI 事業者は、公園施設の利用料金を設定し、徴収した利用料金を自らの収入とすることができる。

必須施設（駐車場を除く）については、通常の利用において利用料金を設定・徴収してはならない。ただし、必須施設を利用者が独占的に利用する場合には、PFI 事業者が利用料金を設定し、利用者から利用料金を徴収することができる。

任意施設については、PFI 事業者が利用料金を設定し、徴収することができる。

なお、上記の利用料金及び減免規定等については、開業前に市の承諾を得るものとする。

①. 利用時間の単位

利用時間の単位は、PFI 事業者の提案によるものとする。

②. 月額、年額料金等

PFI 事業者は、提案により、回数券、月間利用券又は年間利用券等の多様な料金を設定することができる。

③. 利用料金の減免

市が主催、共催するイベントのために公園施設を利用する場合において、市民、障がい者及び高齢者の利用料金は、減免を適用するものとする。また、泉南市民球場及びなみはやグラウンドの利用者が駐車するために駐車場を利用する場合においても、利用料金の減免を適用する。

ただし、適用する減免の内容は、PFI 事業者の提案によるものとする。

④. 利用料金の改定

PFI 事業者は、ニーズの変化や物価変動等を踏まえて、利用料金の体系及び金額を改定することができる。利用料金の改定を行う場合は、予め市の承諾を得るものとする。

(6) ネーミングライツ

PFI 事業者が希望する場合は、ネーミングライツを導入することができる。導入する方法や内容は、事前に市に確認し、承諾を得ること。

(7) 近隣組織及び市内施設等との連携

PFI 事業者は、事業の健全なマネジメントと継続的な運営を行うため、市内の各種団体との連携や相互協力を図ること。

(8) 関連団体への加入

市は、PFI 事業者に対して、各種協議会、連絡会等の市の関連団体への加入を求めることがある。加入のために必要な費用は、PFI 事業者が支払うことを基本とするが、適宜、市とPFI 事業者の協議によることとする。

(9) 災害発生時の対応

PFI 事業者は、市と災害発生時の対応に関する協定を結び、災害が発生した場合は、当該協定に基づき、公共施設として必要な災害対応を行う。

対応の内容はPFI 事業者の提案をもとに、市とPFI 事業者の協議により決定する。

(10) 運營業務責任者及び管理責任者の配置

PFI 事業者は、運營業務を総合的に把握し調整を行う運營業務責任者を選定し、運營業務の開始前に市の承諾を得ること。運營業務責任者を変更する場合も同様とする。

運營業務責任者は、運營業務の区分ごとに管理責任者を選定し、事前に市へ届け出て、承諾を得るものとする。ただし、運營業務のうち、全体マネジメント業務は、事業統括責任者が実施する。

運營業務責任者及び管理責任者は、その業務内容に応じ、必要な知識、技術及び技能を有する者を配置するものとする。関係法令等により必要な資格を保有する者の配置が必要な場合は、適切に有資格者を配置するものとする。

なお、各々が担うべき役割を確実に実施することができる限りにおいて、運営業務責任者と管理責任者は、兼務することができるものとする。また、運営業務責任者は、事業統括責任者を兼務することができるが、その場合においては、運営業務責任者は管理責任者を兼務することはできない。

(11) 運営業務計画書及び運営業務報告書の提出

PFI 事業者は、運営業務の各業務に対し、提案書等に基づく運営業務計画を示した長期運営業務計画書（運営期間中の運営業務計画書）及び年度運営業務計画書（年度ごとの運営業務計画書）を作成する。長期運営業務計画書は、公園施設の供用開始の 30 日前までに、市に提出し承認を受けること。年度運営業務計画書は、当該事業年度開始の 30 日前までに、市に提出し承認を受けること。年度運営業務計画書に含まれていないにぎわい創出業務を行う場合には、臨時運営業務計画書を当該日の 5 日前までに、市に提出し承認を受けること。

長期運営業務計画書及び年度運営業務計画書には、以下の内容を含むこと。

- ① 運営業務の実施方針
- ② 各業務の内容
- ③ にぎわい創出業務の計画
- ④ 従業員の配置計画
- ⑤ 職員研修・教育計画
- ⑥ 緊急時対策
- ⑦ 開園日・開園時間の設定（任意施設）
- ⑧ 利用料金の設定・改定等に関する計画
- ⑨ 事業収支計画
- ⑩ モニタリング計画

臨時運営業務計画書には、以下の内容を含むこと。

- ① にぎわい創出業務計画
- ② その他、にぎわい創出業務に関する情報等

PFI 事業者は、運営業務のモニタリング結果等を運営業務報告書としてとりまとめ、月 1 回、市に提出すること。

提出日は、報告の対象である月の翌月 20 日までとする。

また、開業年度より事業期間の各年度終了日の翌月 20 日までに年間運営業務報告書を市へ提出すること。年間運営業務報告書は、当該年度内の運営業務の状況及び当該年度内に市と PFI 事業者が協議した事項を整理し、記載すること。

運営業務報告書には、以下の内容を含むこと。

- ① 業務実施日
- ② 業務実施記録（必要に応じて写真記録）
- ③ 要求性能確認記録（モニタリング結果）

- ④ 打合せ議事録
- ⑤ 苦情及びその対応結果
- ⑥ 本公園出入口通過者数、売り上げ、レジ通過者数報告（公園出入口及び施設別）
- ⑦ 利用者満足度調査やアンケート調査などの調査結果及びその対応結果
- ⑧ その他運営業務監視上必要な資料

2. 業務の要求水準

(1) 全体マネジメント業務

表 33 全体マネジメント業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|------------|------|---|
| 全体マネジメント業務 | 統括業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、事業統括責任者を中心に、PFI事業者が実施する全ての業務を円滑に進めること。 ・ 事業統括責任者は、本事業全体の統括業務のリーダーとして、常に業務実施に関する状況、問題点、課題を把握し、必要に応じて関係者間の調整や対策を実施すること。 ・ 事業統括責任者を変更する場合は、原則として3か月前までに市に申請し、承諾を得るものとする。変更する場合は、業務の引継ぎを十分にいき、業務の実施に支障が生じないようにすること。 |
| | 財務業務 | <p>SPCを組成する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、事業期間中の各事業年度の営業最終日（3月31日）より3か月以内に、監査を受けた会社法第435条第2項に定める計算書類及びその附属明細書並びに事業報告を市に提出すること。 ・ 市は、当該監査報告及び事業報告を公開できるものとする。 ・ PFI事業者は事業期間満了に至るまで、四半期に係る財務書類（貸借対照表、損益計算書等）を作成し、各期間経過後1か月以内に市に提出すること。 ・ 市が財務状況の把握のために必要と判断し、報告を求めた時は、PFI事業者は遅滞なく市に報告すること。 <p>SPCを組成しない場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ SPCを組成する場合と同等の確認を行った、本事業に関する財務状況が確認できる書類を提出すること。 |
| | 調整業務 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、生物多様性公園を運営する非営利団体等と連携し、必要な対応を行うこと。 ・ PFI事業者は、近隣組織及び市内施設等との連携を図り、その趣旨を踏まえて必要な対応を行うこと。 ・ その他、関係者との調整を適切に図ること。 |

(2) 開業準備業務

表 34 開業準備業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|--------|---------------|--|
| 開業準備業務 | 開業準備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、開業準備が円滑に進められるよう、開業日の6か月前までに開業準備計画を作成して市に提出し、承認を受けること。 |
| | オープニングイベントの開催 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 開業にあたっては、オープニングイベントを開催すること。 ・ オープニングイベントの内容は、事前に実施計画書を市に提出し、承認を受けること。 |

(3) 公園利用者管理業務

表 35 公園利用者管理業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|-----------|--------|--|
| 公園利用者管理業務 | 利用者の管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、各種施設の予約受付、利用受付、料金徴収などの利用者管理を適切に行うこと。 ・ PFI事業者は、定期的に利用状況の分析等を行い、課題を把握し、次期以降の運営業務計画書へ適切に反映すること。 |

(4) 案内業務

表 36 案内業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|------|-----|---|
| 案内業務 | 案内 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、公園利用者の求めに対して、本施設の利用に関する各種案内を行うこと。 ・ PFI事業者は、周辺の観光情報や「せんなんブランド」等の紹介を積極的に行うこと。 ・ 関西国際空港に近い立地特性を考慮し、訪日外国人客にも適切に各種案内が実施できるようにすること。 ・ 場内の主要な案内は、英語、韓国語、中国語（簡体字・繁体字）等の併記を行うなど、訪日外国人旅行客にもわかりやすいものとするに努めること。 |

(5) 広報業務

表 37 広報業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|------|----------|--|
| 広報業務 | 広報 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市公園として、不適切な広報は行わないこと。 ・ PFI事業者は、チラシやパンフレット、ポスターを作成し、効率的・効果的に配布し、集客に努めること。 ・ PFI事業者は、インターネットのホームページの開設やSNSの活用など、多面的な広報活動を行い、本公園の情報を広く周知すること。 ・ PFI事業者は、市のブランディングに繋がることを意識しながら、適切に広報を行うこと。 |
| | 受付・問合せ対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、本公園への問合せや見学依頼等に対して、迅速かつ適切に対応し、サービスの向上に努めること。 ・ 問合せや見学申し込み等があった場合は、受付日、企業名・行政機関名等、問合せ等の内容、対応状況等を記録し、速やかに市へ報告すること。 |

(6) 総務業務

表 38 総務業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|------|-------------|---|
| 総務業務 | 苦情、事故、事件の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、苦情、事故、事件等があった場合は、迅速かつ適切に対処すること。 ・ PFI事業者は、苦情、事故、事件等の内容と対処結果を速やかに市へ報告すること。また、報告した内容は、運營業務報告書に記録すること。 |
| | 災害発生時の対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害発生時には、公園利用者の安全を最優先にした対応を行うこと。 ・ 市は、災害発生時には、本公園事業範囲の全体又は一部で、一般の利用を制限する場合がある。その場合は、市に協力すること。 ・ PFI事業者は、災害の内容によって運營業務の全部又は一部の実施が制限される場合があることを踏まえてPFI事業者が提案し、市と協議して決定した協力内容に基づき、適切に対応すること。 ・ 災害発生時に適切かつ速やかに必要な対応ができるように、対応マニュアルを作成すること。また、災害発生を想定した訓練を定期的実施し、適宜、対応マニュアルを見直すこと。 |
| | 職員等の教育・研修 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 質の高い市民サービスの提供のため、施設職員等の教育・研修を行うこと。 ・ 教育・研修の実施内容については、運營業務報告書に記載し、市に報告すること。 ・ 利用者に対して不快な印象を与えないよう、服装、態度及び言動には十分留意するよう、従業員教育を行うこと。 |
| | 庶務事務等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、上記以外の運營業務実施上必要な庶務業務及びその他必要な関連業務を適切に行うこと。 |

(7) 個別公園施設の運営業務

表 39 個別公園施設の運営業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|-------------|-----|---|
| 個別公園施設の運営業務 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、関係法令を遵守し、利用者の安全と周辺環境の保全に配慮すること。 ・ PFI事業者は、商品に応じた販売方法、保存方法を行うこと。 ・ 本公園内の個別公園施設は連携し、本公園全体で統一感のある、一体的な運営を行うように努めること。 ・ 本公園内の個別公園施設は、隣接する団体等と連携した運営を行うように努めること。 ・ 市内特産品や市内業者の優先的な利用、市民の優先的な雇用などに配慮すること。 |

(8) にぎわい創出業務

表 40 にぎわい創出業務の要求水準

| 項目 | 細項目 | 要求水準の内容 |
|----------|----------|--|
| にぎわい創出業務 | イベント等の実施 | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI事業者は、地域活性化やにぎわいの創出等のため、自他の企画によるイベント等を積極的に開催し、集客力を高めること。 ・ 市が主催、共催、協賛又は後援してイベント等を開催する場合、市が認める団体等が主催してイベント等を開催する場合は、適切に協力すること。 |

第8章 事業期間終了時の水準について

PFI 事業者は、当該事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、本事業の終了時においても、本公園の要求水準を満たす良好な状態を保持しなければならない。

1. 事業終了時の引き渡し計画

PFI 事業者は、事業終了の1年前までに事業終了時の公園施設の状態、引き渡しまでの準備日程・方法等で構成される引き渡し計画を立て、市と協議するものとする。

PFI 事業者は、引き渡し計画に基づき、事業期間終了時までに、次期に本事業を実施する事業者等に円滑に業務を引き継ぐこと。

2. 事業終了時の状態

市は、「モニタリング計画」に基づき、事業終了時の6か月前に本事業の公園施設が要求水準を満たしていることを確認するため、書類検査と実地検査による確認を行う。

3. 事業終了時の移管条件

BOT 方式で整備した公園施設は、原則として、事業期間終了時までに、すべて無償で市へ所有権を移転する。

B00 方式により整備された公園施設の事業終了時における取扱いは、市と PFI 事業者の協議により、以下の3ケースのうちの1ケースを決定するものとする。

- a. PFI 事業者は公園施設を撤去し、更地にして市に土地を返還する。
- b. PFI 事業者が継続して当該公園施設を利用して事業を実施することを希望し、市が承諾する場合、新たに基本協定等を締結するとともに、設置許可を更新する。
- c. 市が引き継いで運営したい公園施設があり、市と PFI 事業者双方が合意した場合、市へ当該施設の所有権を移転する。その場合、無償譲渡とする。