

横須賀市(仮称)長井海の手公園整備等事業

要求水準書

平成14年10月

横須賀市

目次

1 . 本事業の整備基本方針	1
(1) 整備の理念	1
2 . 施設に関する要求水準	2
(1) 基本的要件	2
(2) デザインイメージ	2
(3) 土地利用計画	2
(4) 動線計画	5
(5) ウェルカムストリートについて	5
(6) 造成計画	5
(7) 施設・設備の要件	5
(8) 施行上の注意	6
3 . 緑化計画に関する要求水準	6
(1) 周辺の自然環境との調和	6
(2) 防風の対策	6
(3) 植栽樹木の選定	6
4 . 供給処理計画に関する要求水準	7
(1) 雨水計画	7
(2) 調整池計画	7
(3) 污水計画	7
(4) 給水計画	7
(5) 電気計画	7
5 . 維持管理に関する要求水準	8
(1) 清掃業務	8
(2) 建築物、工作物、設備の保守管理業務	8
(3) 警備業務	8
(4) 植栽管理業務	8
(5) 廃棄物処理	9
(6) 計画及び報告書の作成	9

6 . 運營業務に関する要求水準	9
(1) 公園全体に関する事項	9
(2) 開園期日	9
(3) 開園時間	9
(4) 休園日	10
(5) 事業収支計画	10
(6) 計画及び報告書の作成	10
7 . 遵守すべき法令等	10
(1) 法令等	10
(2) 基準等	11

本「要求水準書」は、横須賀市（以下「市」という。）が、（仮称）長井海の手公園整備等事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとするものに配布する「募集要項」と一体のものである。

本要求水準書は、本事業に関して、市が要求する公園施設の整備内容及び運営・維持管理業務のサービス水準を示すものであり、応募者はこの水準を満たさなければならない。

なお、建物等の面積は基本設計を参考にする。ただし、これにとられるものではない。

1. 本事業の整備基本方針

応募者は、以下に示す本事業の整備の理念等を十分に理解し、施設の設計・建設および運営・維持管理に関する提案の内容に適切に反映させる。

（1）整備の理念

本公園は、周囲の海や緑豊かな農業空間の美しい景観を活かし、市内及び周辺から訪れる人々が気軽に利用できる寛ぎの場となるよう、都市公園（総合公園）として整備する。

本公園は、自然の中での寛ぎを求めている人々に対し、自然との交流や新たな発見等を通じて、自然と共生する社会に親しみ、理解を高める機会を提供するとともに、西地区の活性化の拠点として機能することをめざす。

ア．交流の場づくり

本公園を、首都圏の日帰りレクリエーション施設とし、自然とふれあえる場を提供する。また、市内外から人々が集い、憩える、交流の場として整備し、交流人口の増加、地域の活性化を促進する。

イ．地域農漁業の振興

本公園の周辺地域の新鮮な農作物・海産物を、青空市場やレストランで供給することにより、地域農漁業の振興とPRを促進する。

ウ．地域文化の振興

郷土ゆかりの伝統文化を紹介するための場づくりと、市民の参加を促進する。

エ．ライフステージの創造

子供から高齢者まで、あらゆるライフステージの人が楽しめる公園として位置づけ、市内外から訪れた人が心のふれ合いを共に実感できるような地域密着型の公園をめざす。

また、地域住民の積極的な雇用を促進し、高齢者や障害者にも配慮した就業環境を整備し、生き生きと働き、社会参画できる場を創出する。

オ．共生社会の基盤づくり

周囲の海や緑豊かな農業空間との調和・共生を図るため、環境にやさしいシステムを構築するとともに、緑地保全、防災といった地域の生活環境上の重要な機能を持たせる。また、高齢者や障害者に配慮し、ユニバーサルデザインを極力取り入れた施設整備を行なう。

カ．ISO14001への取り組み

本市が取り組んでいるISO14001の考えに従い、環境への負荷の軽減に配慮する。

2．施設に関する要求水準

(1) 基本的要件

- ア．自然環境に負担をかけない施設作りと運営管理を行う（資源の再利用、省エネルギー等）
- イ．来園者に対する環境教育の場の提供（ビオトープ等）
- ウ．地震等の災害時における市民の避難スペース、救援拠点としての活用（防災倉庫の設置等）
- エ．立地条件を考慮し、適切な塩害対策及び飛砂対策の実施。
- オ．ユニバーサルデザインに配慮した施設整備に努める。
- カ．高齢者、身体障害者等が円滑に利用出来る特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）及び神奈川県福祉の街づくり条例の基準を満たすとともに、提案者の創意工夫による福祉的配慮に努める。

(2) デザインイメージ

- ア．本市では、幕末に、「横須賀製鉄所」、「観音埼灯台」がヴェルニーなどのフランス人技師の活躍により建設されたことに続き、明治初期には、フランスの土木技術を用いて「猿島要塞（フランス積レンガ）」も建設され、現在もその一部が残されており、本市とフランスの係わりは大きい。
- イ．（仮称）長井海の手公園の周辺には広大な優良農地が広がっている。
- ウ．これらを勘案し、当公園はフランスの田園風景や町並みをイメージした農業体験型公園として整備する。

(3) 土地利用計画

各ゾーンの配置は変更できないが、ゾーン毎の面積はイメージを損なわない程度の増減は可能とする。

ア．ゲート&セントラルゾーン（0.9ha）

公園のメインの入り口となるため明るく、広いイメージを創造し、来園者の方々を迎え入れる為の場として、花を用いた修景等を行ない、賑わいを演出する。

[管理事務所]

- ・案内所、事務室、会議室、更衣室（シャワー室含む）、休憩室、湯沸かし室、便所を配置し、職員用と来園者用に分ける。

- ・来園者の利便性に配慮し、公園管理に必要な部屋は目立たない場所に配置する。

[青空市場（とれたて販売所）]

- ・農作物、海産物等、地元の産物を販売する。
- ・市場の雰囲気演出する。

イ．土とふれ合うゾーン（ 2 . 9 h a ）

所々に樹木を配しフランスの素朴な農村の雰囲気演出し、土と触れ合える空間づくりをする。

[体験農園]

来園者がドロドロになって農業体験ができ、障害者等の人々も楽しめるような配慮を行なう。

[農機具倉庫]

体験農園等で使用する農機具を収納するための倉庫を、農作業がしやすいよう適宜配置する。

[休憩所]

手足を洗える施設や休憩ができるようなベンチ等を設置する。

[温 室]

温室は、農産物生産温室を想定する。

ウ．海と夕日を眺めるゾーン（ 2 . 0 h a ）

レストラン等を配置し長時間滞在して楽しめるゾーンとして整備する。また建物の外観及び外構は、フランスのかおりを感じさせるようなデザインとする。

[レストラン]

窓から見える眺望に十分配慮する。

[加工房・加工体験棟]

外から見学できるようなつくりとする。

[陶芸体験棟]

明るさを演出した屋内教室及び屋外制作も可能な施設を配置する。

[ビジターセンター]

（ア）窓からの景色を楽しめる温浴施設（休憩室を含む）を配置する。

（イ）事務室、集会室、便所、倉庫等を来園者が利用しやすいように配慮して配置する。

エ．太陽と大地にふれ合うゾーン（ 4 . 1 h a ）

広々とした空間を生かしながら、活気や賑わいのある活動的なイメージを持つゾーンとして形成し、はらっぱ、多目的グラウンド等、子供から大人までが開放的に活動できる空間とする。

[調整池]

池には常に水を張り、水辺で子供たちが遊べる場所をつくと共に、スワンボート等の活用も考える。

[多目的グラウンド]

野球やサッカーなどのスポーツが楽しめるようにし、更衣室、倉庫を配置する。

[その他の区域]

あづまや、ベンチ等を適宜配置する。

オ . 林間くつろぎゾーン (3 . 2 9 h a)

木漏れ日を楽しむことの出来る樹林地形成を目指す。

[キッズガーデン]

子供達の冒険心をかきたてる林間の遊び場をつくる。

カ . 管理スペース

環境にやさしい公園作りを進めるため、公園内の落ち葉・剪定枝・刈草を利用する堆肥化施設の設置や、公園内の管理用資材置き場などの維持管理のスペースとする。

キ . 星と遺跡にふれ合うゾーン (1 . 3 h a)

当ゾーンは、雄大な景観を楽しめる広々とした空間とし、のんびりと寝ころんでくつろげるような、落ち着いたイメージのゾーンとする。また、海を望む展望スポットを配置する。

[展望デッキ]

自然に優しいウッドデッキにより、海への眺望や星を楽しむスポットとする。

[遺跡とふれあう施設]

ゾーン内で出土した遺跡 (弥生時代から古墳時代の集落跡等) を復元し紹介する。

ク . みはらしの丘 (0 . 1 h a)

周囲を眺望できることを第一とした開放的な空間とし、海上からも望める公園のシンボルとなるようなモニュメント等を考え、デザインは公園全体の持つイメージと調和するようなものとする。

ケ . 駐車場 (4 . 0 h a)

公園全体と調和するように、雨水の浸透性の確保と緑化をする。また、駐車台数は 1500 台とし常時全面利用をしないことから、駐車場以外の利用も考慮し、閉園後は車が進入できないよう閉鎖する方法を考える。

[料金徴収施設]

駐車場利用者からの料金徴収等管理事務を行う建物として必要な設備を設ける。

印について

印をしている施設は、それ以外の施設の提案も可能である。

(4) 動線計画

- ア . 園路は、園内の緑と溶け込む自然豊かな散策路として各ゾーンを結ぶネットワークを形成する。
- イ . 管理車両の動線は公園外周部に配置し、歩行者の安全に配慮し、管理動線と園路の兼用をできるだけ避ける。
- ウ . 主要出入口は、東西道路（将来は公道となる予定）に面するものとし、入口地盤高等は道路との整合性を図る。
- エ . 災害時に公園周辺から当公園に避難してくる市民のための入口を設ける。
- オ . 公園東通りは、管理車両及び外部からの車両が多く通行するため、市道5510号と同じ構造及び舗装構成とし、公園園路の一部として相応しい植栽等をほどこす。

(5) ウェルカムストリートについて

- ア . 北側から公園へアクセスする主要な通りとなるので、公園主園路へ続く植栽を施し景観に配慮した整備を行う。
- イ . 駐車場への入口ともなることから、大型車両の進入及び駐車台数を考慮し、車両の通行に耐えられる舗装構成を考える。また歩行者の安全を確保するため、歩道を整備する。

(6) 造成計画

以下の要件に従い造成を行うこと。

ア . 造成高さ設定の原則

遺跡などの文化財保全のため、切土・盛土の施工位置や施工の高さを事前に市（教育委員会）と協議しながら実施設計を進める。

イ . 造成勾配

（ア）公園内の雨水が、隣接地へ流れないように、また公園内で雨水が溜まらないように勾配を設定する。

（イ）来園者及び周辺の土地に危険が及ばないように法面勾配を設定する。

ウ . 土工計画

残土の搬出は周辺農地の作業、地元住民の生活に迷惑を及ぼす恐れがあるので極力抑える。

(7) 施設・設備の要件

- ア . 事業終了後、市が内装を変更する可能性があるため、内装の変更が困難な構造としない。
- イ . ビジターセンター内の温浴施設は気軽に利用出来る施設内容とし、それにあった備品を設置する。
- ウ . 体験農園には農作業に必要な農機具・機械、貸出用の鋤・鍬・スコップ等必要と思われる道具を設置する。また、それらは体験農園内に配置する農機具倉庫に保管できるようにする。
- エ . その他各施設の運営維持管理に必要と思われる設備・備品、消耗品等については

開園前に設置する。

オ．閉園後の公園管理の必要性に応じて公園外周に門・フェンス等を設置する。

カ．便所については、各ゾーンに必要と思われる数量を、来園者が利用しやすいように適宜配置する。

(8) 施行上の注意

- ・周辺地域への影響を最小限にとどめるため、工事車両の通行による振動、騒音等に配慮する。
- ・通学時間帯（ 7 : 3 0 から 8 : 3 0 ）は工事車両の通行に配慮する。
- ・土・日・祝日の工事については、地元の意見に配慮する。

3 . 緑化計画に関する要求水準

(1) 周辺の自然環境との調和

ア．公園内の既存の良好な樹木は、積極的に保全・活用を図りながら、緑豊かな公園を形成する。

イ．海に対する眺望を確保するとともに、外部の施設に対し公園内の雰囲気を保つように植栽を行う。

(2) 防風の対策

植栽による防風対策を考慮する。

(3) 植栽樹木の選定

植栽樹木等はデザインイメージに合うものを選定し、植栽を行う。

4 . 供給処理計画に関する要求水準

(1) 雨水計画

- ア . 公園内の雨水は調整池に集めるものとし、その一部は循環利用を考える。
- イ . 雨水は、常時貯水する池のエリア（面積約8,300m²）と、大降雨時に滞水する多目的グラウンド及びはらっぱで調整する。（必要調整量 = 30,000m³）
- ウ . 東西道路（将来は公道となる予定）及び市道5510号(既存アクセス道路)の一部の雨水を調整池に取り込めるよう考える。

(2) 調整池計画

- ア . 閉鎖水域で滞留時間が長く、将来的な富栄養化傾向・アオコの発生による景観の悪化が予想されるため、水辺自体に浄化機能をもたせる計画を行う。
- イ . 親水性を取り入れ、来園者の憩いの場として相応しい水辺環境を提供し、自然との共生を目指す。

(3) 汚水計画

- ア . 公園の排水経路については、次の2系統で、それぞれ既設管渠に接続する。
- イ . 下水道管理者と協議をしながら実施設計を進める。
 - 西側ルート（荒崎側）
 - 東側ルート（長浜側）

(4) 給水計画

- ア . 飲料水等は給水管から配水し、管理用水（農園や樹木・芝への灌水）はタンクに貯水し、利用する。
- イ . 園内の植物・体験農園への灌水については、調整池の水量に余裕のある時は調整池の水を浄化して利用する。
- ウ . 水道管理者と協議をしながら実施設計を進める。

(5) 電気計画

- ア . クリーンエネルギーの利用に配慮した電気計画を行なう。
- イ . 園内は地中ケーブルでの配線を考える。
- ウ . 夜間開園を想定し、周辺農地や星空への光害に配慮した照明計画を行う。

5 . 維持管理に関する要求水準

(1) 清掃業務

- ア . 清掃箇所の用途・性能、仕上げ等を踏まえ、個別箇所ごとに日常清掃及び定期清掃を組み合わせて清掃を行う。例として、
- ・ 敷地内の雨水桝等のごみ・砂・落ち葉などにより水流が阻害されない状態を保つ。
 - ・ 案内板は表示が見やすいようにする。
 - ・ 温浴施設は来園者に不快感を与えないような状態を保つ。
- イ . 適切なタイミングで鼠・害虫等の駆除を行う。
- ウ . 清掃業務にはトイレトペーパー等、施設内の消耗品の補充及び灰皿等の備品の常備も含める。
- エ . 建物の外壁（屋上等を含む）は必要に応じて清掃する。

(2) 建築物、工作物、設備の保守管理業務

- ア . 建物・工作物・設備が正常に使用できる状態を保つ。例として、
- ・ 結露が出来たら染みにならないよう対応する。
 - ・ カビが発生したら広がらないように対応する。
 - ・ 開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する。
- イ . 保守管理を行う際には、作業により来園者の利用や通行を妨げないように行う。

(3) 警備業務

- ア . 開園時間中は事故等に対する的確な対応が出来るようにしておく。閉園後は各施設への不審者の侵入に対応できるようにする。
- イ . 不審物や不法侵入者を発見した場合や機械警備により異常事態を感知した場合には、警察への通報等適切な処置を取る。
- ウ . 火災・事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合は、適切な応急処置を取る。また、直ちに関係機関及び市に連絡・通報する。

(4) 植栽管理業務

- ア . 公園内の植栽の剪定については、以下のことに留意する。
- ・ 常に良好な樹形を保つようにする。
 - ・ 通行の妨げにならないようにする。
 - ・ 花木は次のシーズンに花が咲くように剪定する。
- イ . 公園内の倒木・枯れ木は速やかに処理する。
- ウ . 落ち葉・雑草等については、来園者に不快感を与えない程度に清掃及び除草を行なう。
- エ . 施肥・消毒は適切な時期に行う。
- オ . 花壇の花は常に綺麗な状態を保つように植え替えを行う。

(5) 廃棄物処理

環境に優しい公園を目指すため、剪定枝・落ち葉・生ゴミ等の廃棄物を利用した堆肥化等、公園内での処理・再利用化のシステムを考える。

(6) 計画及び報告書の作成

ア．清掃・保守管理・警備・植栽管理業務について、計画書を作成し提出する。

イ．月ごとにこれらの業務の内容等を記録した報告書を作成し提出する。

6 . 運營業務に関する要求水準

(1) 公園全体に関する事項

公園の運営方法については、以下の要件を遵守するものとする

ア．来園者に対する案内に必要な施設（放送設備・案内板等）を設置すること。

イ．夜間の開園時間については区域外への騒音に配慮する。

ウ．魅力ある公園とするためのイベント等の企画を行う。

エ．来園者確保のための広報（ホームページの開設等）・宣伝を行う。

オ．公園周辺は農業振興地域なので、農道等への車両の進入禁止・ゴミのポイ捨て禁止を来園者に周知するための注意看板の設置等を行なう。

カ．供用部分について開園時間中は、公園利用者の利用に供する。ただし、清掃、点検等やむを得ない場合、または、危険防止等でやむを得ない場合の、一時的な利用制限を除く。

キ．B T O部分については基本的に利用料は徴収しない。ただしB T O部分であっても、収益事業とすることが可能な施設については、市の許可を受け、応募者が設備等を設置し利用料を徴収することが出来る。また、利用料金の設定については、市内の他の市営施設との整合を図る。

ク．B O T部分について、利用料の徴収の有無については、事業者の判断とするが、一般市民の利用に供することを前提に利用料を設定する。

ケ．体験農園については、農業の従事経験者で、土づくりを始め、種まきから収穫までの栽培知識を有するものを参加させる。

コ．青空市場においては地域農漁業者の収穫した農作物・海産物等を持ち込み販売できるようなシステムを考える。

サ．公園周辺の地域の活性化を進めるため、地元での雇用促進及び地元食材の積極的な利用に努める。

(2) 開園期日

開園期日は平成17年4月29日とする。

(3) 開園時間

ア．利用者の来園に配慮して10時以前の開園とし、閉園時間は近隣に配慮して23時以前に閉園する。

- イ．季節によって開園時間帯の変更は可能とする。
- ウ．施設ごとに営業時間の変更は可能とする。
- エ．運営期間中の開園時間帯の変更は市と協議する。
- オ．イベント等によっては、開園時間帯の変更も可能とする。

(4) 休園日

- ア．適宜設けることが出来るが、長期間続けて休園日を設けてはならない。(来園者の少ない時期など)
- イ．施設の維持管理上、臨時に休園することが出来る。

(5) 事業収支計画

事業収支計画は、現実的な資金調達、返済、収入及び支出を想定して策定する。

(6) 計画及び報告書の作成

- ア．運營業務についての、計画書(農作物栽培・収支・イベント等)を作成し提出する。
- イ．月ごとにこれらの業務の内容等を記録した報告書を作成し提出する。

7. 遵守すべき法令等

(1) 法令等

本事業の実施にあたっては、関連が想定される以下法令を遵守する。

- ア．都市公園法・同施行令
- イ．建築基準法・同施行令
- ウ．都市計画法・同施行令
- エ．消防法・同施行令
- オ．高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律(ハートビル法)・同施行令
- カ．建築物における衛生的環境の確保に関する法律・同施行令
- キ．労働基準法・同施行令
- ク．労働安全衛生法・同施行令
- ケ．下水道法・同施行令
- コ．水道法・同施行令
- サ．公衆浴場法・同施行令・同条例
- シ．食品衛生法・同条例
- ス．電気事業法・電気設備に関する技術基準を定める省令
- セ．横須賀市都市公園条例・同施行規則
- ソ．神奈川県福祉の街づくり条例・同施行規則
- タ．横須賀市環境基本条例
- チ．横須賀市屋外広告物条例

ツ．その他関係法令等

(2) 基準等

本事業の設計・建設にあたっては、以下の仕様書（最新版）を遵守する。

- ア．建築工事共通仕様書及び同標準図（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- イ．電気設備工事共通仕様書及び同標準図（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ．機械設備工事共通仕様書及び同標準図（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- エ．横須賀市土木工事共通仕様書
- オ．都市公園技術標準解説書（建設省都市局公園緑地課監修）