

海の中道海浜公園研修宿泊施設等
管理運営事業

要求水準書

平成 28 年 9 月

国土交通省九州地方整備局

目 次

| | |
|-------------------------------|----|
| 第1 総則 | 1 |
| 1. 本書の位置付け | 1 |
| 2. 業務実施における基本方針 | 1 |
| 3. 対象業務 | 1 |
| (1) 本施設の対象業務 | 1 |
| 4. 対象施設の概要 | 4 |
| (1) 立地・本施設に関する事項 | 4 |
| 5. 遵守すべき法令・基準及び留意すべき計画等 | 5 |
| 第2 各業務に対する要求水準 | 6 |
| 1. 本事業の体制に係る要求水準 | 6 |
| 2. 本施設の各業務に係る要求水準 | 6 |
| (1) 各施設の維持管理業務 | 6 |
| (2) 各施設の運營業務 | 8 |
| (3) 宿泊施設（ホテル）等管理運營業務 | 9 |
| (4) マリーナ管理運營業務 | 12 |
| (5) テニスコート管理運營業務 | 13 |
| (6) 駐車場管理運營業務 | 13 |
| (7) 解体撤去工事業務 | 14 |
| (8) 改修工事業務（提案がある場合のみ） | 17 |
| 3. その他の事項 | 18 |
| (1) 本施設の呼称 | 18 |
| (2) 本事業の実施に要する費用負担 | 18 |
| (3) 事業終了時の措置 | 18 |

添付資料

| | |
|-------|-------------|
| 別紙1 | 事業区域図・各階平面図 |
| 別紙2 | 資産所有区分の整理 |
| 別紙3 | 解体撤去範囲図 |
| 参考資料1 | 改修等修繕履歴リスト |

第 1 総則

1. 本書の位置付け

本書は、国土交通省九州地方整備局（以下、「九州地方整備局」という。）が、本事業を実施する民間事業者を公募により選定するにあたり、民間事業者に対して交付する募集要項と一体のものとして、本事業の各業務について、九州地方整備局が要求するサービスの水準を示したものである。本書で使用する用語の定義については、募集要項に準ずるものとする。

2. 業務実施における基本方針

海の中道海浜公園リゾートエリアにおいては、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 5 条に基づき、九州地方整備局との協議により、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という。）が宿泊施設（ホテル）、研修棟、マリーナ、テニスコート、駐車場及びシオヤ岬レストハウス（以下、これらを総称して「本施設」という。）（本施設の位置等については、別紙 1「事業区域図」を参照）を公園施設として設置及び管理運営を行っているところであり、本公園のレクリエーションの拠点として現在まで良好な運営を継続している状況であるが、機構の業務見直しに伴い、機構による本施設の管理運営は平成 29 年度末までとなっている。

このため、本事業は、機構に代わり民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、本施設の設置目的を踏まえ長期的な管理運営を行うこと、並びに管理運営の終了後は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B を解体撤去し、都市公園を原状に回復することを目的として事業者の募集を行う。

本事業の実施にあたっては、本施設が国の設置する都市公園内の公園施設であり、公共施設として広く一般の利用に供されるものであることを踏まえ、引き続き、便益施設及び運動施設としての本施設が活用されるよう努めるものとする。

3. 対象業務

(1) 本施設の対象業務

- ①宿泊施設（ホテル）等管理運営業務
 - ・維持管理業務
 - ・運営業務
- ②マリーナ管理運営業務
 - ・維持管理業務
 - ・運営業務
- ③テニスコート管理運営業務
 - ・維持管理業務
 - ・運営業務
- ④駐車場管理運営業務
 - ・維持管理業務

- ・ 運營業務
- ⑤解体撤去工事業務
 - ・ 解体撤去工事設計業務
 - ・ 解体撤去工事業務
- ⑥改修工事業務（提案がある場合のみ。但し募集要項 5.（8）②に定める維持管理・運営期間に行うものとする。）
 - ・ 改修工事設計業務
 - ・ 改修工事業務

※全ての施設について運營業務の向上等に資する改修工事業務（独自のリニューアル等）に関する提案を事業者が行うことができる。ただし、改修工事等を実施する場合は、建築物全体を現行法に適合させること。

※SPC が所有することとなる施設について、新築や増築及び躯体の改築を伴う改修工事の提案、並びに九州地方整備局が所有することとなる施設のうち建築本体及び外構に係る躯体の改築を伴う改修工事は提案できないものとする。

※SPC が所有することとなる施設については、維持管理・運営期間終了時の残存価値の有無によらず、提案により改修工事がなされた箇所（施設・設備等）も含め解体撤去の対象とする。また、解体撤去の対象外の施設については、維持管理・運営期間終了時の残存価値の有無によらず、提案により改修工事がなされた箇所（施設・設備等）も含め維持管理・運営期間終了時に九州地方整備局へ引き渡すものとする。ただし維持管理・運営期間終了時から 1 年以内に大規模修繕を要しない状態で九州地方整備局へ引き渡すものとする。

※解体撤去工事業務及び改修工事業務を実施する企業については、SPC が事業契約締結後に選定する。

（参考）業務区分一覧表

| 業務名 | 対象施設 | 事業期間中の資産の所有者（※1） | 業務区分 | | |
|-------------------|------------|------------------|------------|----------|----------------------------------|
| | | | 維持管理業務（※2） | 運營業務（※3） | 備考 |
| ①宿泊施設（ホテル）等管理運營業務 | 宿泊施設（ホテル） | SPC | ○ | ○ | |
| | 研修棟 | 九州地方整備局 | ○ | ○ | |
| | シオヤ岬レストハウス | 九州地方整備局 | ○ | ○ | 維持管理業務及び運營業務の実施の有無についてSPCは選択できる。 |
| ②マリーナ管理運營業務 | マリーナ | SPC | ○ | ○ | クラブハウス含む。隣接地に栈橋等あり。（※4） |
| ③テニスコート管理運營業務 | テニスコート | 九州地方整備局 | ○ | ○ | |
| ④駐車場管理 | 駐車場A・C | 九州地 | ○ | ○ | |

| | | | | | |
|-----------|---------------------|----------------|---|---|--|
| 運營業務 | | 方整備局 | | | |
| | 駐車場B | SPC | ○ | ○ | |
| ⑤解体撤去工事業務 | 宿泊施設（ホテル）、マリーナ、駐車場B | SPC | — | — | 下記⑥による施設・設備等を含む。 |
| ⑥改修工事業務 | 全施設 | 九州地方整備局 SPC | ○ | ○ | 提案がある場合のみ。ただし、募集要項5.(8)②に定める維持管理・運営期間に行うものとする。 |

※1 事業期間中の資産の所有区分の考え方については、別紙2「資産所有区分の整理」を参照。

※2 各施設の維持管理業務：

建築物保守管理、建築設備保守管理、備品等保守管理、外構施設保守管理、清掃、植栽維持管理、安全管理、環境衛生管理、修繕（原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要な全ての更新・修繕等）等

※3 各施設の運營業務：

利用者への宿泊・研修サービス、並びにマリーナ、テニスコート及び駐車場利用サービス（以下、「宿泊・研修等サービス」という。）提供に係る受付、料金徴収、企画・営業、広報等（宿泊・研修等サービス提供に付随して飲食物販その他のサービスを提供する場合は、宿泊・研修等サービス提供と一体となって実施）

※4 隣接地の栈橋等：

SPCは、マリーナの隣接地（都市公園区域外）に設置されている栈橋及び仮設スロープの使用、管理及び将来的な解体撤去について、福岡市と協議する必要がある。

4. 対象施設の概要

(1) 立地・本施設に関する事項

ア 所在地

海の中道海浜公園内（福岡県福岡市東区大字西戸崎 18-25）

イ 主な施設

| 施設名称 | 施設の概要 |
|----------------|--|
| 宿泊施設 (ホテル) | <ul style="list-style-type: none"> ・構造・規模：鉄筋コンクリート造 8階建 ・敷地面積：12,912 m²（研修棟の敷地含む） ・建築面積：5,030 m² ・延べ面積：10,028 m² ※プール、バーベキュー、プールサイドバー含む 【現行の客室数】全 98 室 ルイガンズ. スイート（67 m ² ）：1 室 バルコニーツイン（34 m ² ）：9 室 デラックスツイン（44 m ² ）：11 室 ダブル（33 m ² ）：4 室 ツイン（33 m ² ）：72 室 バラガンキディスイート(44 m ²)：1 室 |
| 研修棟 | <ul style="list-style-type: none"> ・構造・規模：鉄筋コンクリート造 2階建 ・建築面積：1,334 m² ・延べ面積：1,275 m² |
| マリーナ | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：22,551 m²（クラブハウス、修理庫の敷地含む） <クラブハウス> <ul style="list-style-type: none"> ・構造・規模：鉄筋コンクリート造 2階建 ・建築面積：754 m² ・延べ面積：1,055 m² <修理庫> <ul style="list-style-type: none"> ・構造・規模：鉄骨造 2階建 ・建築面積：236 m² ・延べ面積：270 m² |
| テニスコート | <ul style="list-style-type: none"> ・施設面積：12,200 m²（休憩所、便所、収納庫の敷地含む） ・コート数：18 面 ・休憩所：60 m² ・便所・倉庫：22 m² |
| 駐車場 A・B・C | <ul style="list-style-type: none"> ・A 駐車場：1,444 m² ・B 駐車場：2,472 m² ・C 駐車場：7,318 m² |
| シオヤ岬 レストハウス | <ul style="list-style-type: none"> ・構造・規模：鉄筋コンクリート造 2階建 ・建築面積：749 m² ・延べ面積：1,003 m² （うち機構が管理するものは床面積 650 m ² 、土地面積 459 m ² ） |

5. 遵守すべき法令・基準及び留意すべき計画等

- 都市公園法
- 都市計画法
- 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（バリアフリー新法）
- 道路法
- 道路交通法
- 駐車場法
- 下水道法
- 水道法
- 電気事業法
- 騒音規制法
- 振動規制法
- 水質汚濁防止法
- 大気汚染防止法
- 建築士法
- 建設業法
- 警備業法
- 旅館業法
- 労働基準法
- 労働安全衛生法
- 高圧ガス保安法
- 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律
- 食品衛生法
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 特定家電用機器再商品化法
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- エネルギー使用の合理化に関する法律
- 福岡県福祉のまちづくり条例
- 福岡市福祉のまちづくり条例
- 海の中道海浜公園における行為の禁止等に関する取扱要領
- その他関係法令、関係する地方公共団体の定める条例等

第2 各業務に対する要求水準

1. 本事業の体制に係る要求水準

SPCは、本事業の全体を総合的に把握し調整を行う総括責任者、及び下記2. (1)から(8)に示す各業務を把握し調整を行う業務責任者を定め、業務の開始前に九州地方整備局に届け出ること。総括責任者及び業務責任者を変更する場合は、事前に九州地方整備局に届け出ることとする。なお、業務責任者のうち、宿泊施設(ホテル)等管理運営業務の業務責任者は総括責任者を兼ねることができることとする。総括責任者は構成企業から選出することとするが、代表企業から選出する必要はない。

また、各業務の配置予定技術者についても報告するものとする。

2. 本施設の各業務に係る要求水準

SPCは、各施設における各業務について、次に示す要求水準を全て満たすこと。「共通事項」については、全ての施設に適用される要求水準であり、「共通事項」と合わせて実施すべき各施設特有の要求水準については、業務区分ごとに示す。

(1) 各施設の維持管理業務

ア 共通事項

次に示す要求水準は本施設の全ての維持管理業務に適用される。

- SPCは、本施設を都市公園の効用に資するため、また、公園本来の用途に従い、常に良好な状態で維持管理すること
- 管理区域は「別紙1 事業区域図」に定めるとおりとすること。
- 現状の施設・設備・備品類以外で必要となるものはSPCが調達すること。
- 本施設の管理運営の詳細な内容について、管理運営要領を定めることとし、これを定めるときは、維持管理・運営業務開始までに、又はこれを変更しようとするときは、事前に九州地方整備局と協議すること。ただし、他の公園利用者の通常利用に支障を及ぼすおそれのある管理運営内容を含む管理運営要領は承諾しない場合がある。
- 安全な管理運営を行うため、本施設の安全衛生管理計画書を定め、維持管理・運営業務開始までに九州地方整備局に提出すること。
- 安全衛生計画書をもとに、維持管理・運営業務開始までに本施設の安全管理マニュアルを作成し、安全管理マニュアルに従い必要な維持管理を行うこと。
- 各施設・設備・備品・外構・植栽が正常な状態を維持できるよう、関係法令等に基づき適切な法定点検・自主点検・保守管理を行うこと。
- 施設の保守管理の記録として点検記録を作成し保管すること。また、この記録を基に管理台帳を作成し、必要に応じて追加・修正を行うこと。
- 設備の運転・点検の記録として運転日誌、点検記録及び事故記録等を作成し保管すること。また、この記録を基に管理台帳を作成し、必要に応じて追加・修正を行うこと。
- 利用者が通常利用する部分とそれ以外の部分を明確に区分し、利用者が適切に本

施設を利用可能なよう施錠や表示等を行うこと。

- 本施設内の空調・照明等の設定については、環境負荷の軽減と利用者の快適性とのバランスに留意すること。
- 関係法令等に基づき、空気環境測定、給排水・衛生設備点検、貯水槽点検、飲料水水質検査、排水槽の清掃、防虫防鼠等環境衛生管理を行うこと。
- 各施設を美しい状態に維持するために、清掃を行うこと。
- 各施設の屋外を美しい状態に維持するために、通路、広場、植栽地の清掃・除草を行うこと。また、側溝・集水桝等の清掃を行い、機能を維持すること。
- 環境衛生管理及び清掃の記録として点検記録を作成し、保管すること。また、この記録を基に管理台帳を作成し、必要に応じて追加・修正を行うこと。
- 開館時における利用者の安全確保及び館内施設の保全・安全確保について体制を整備し、適切に警備を実施すること。また、閉館時（夜間及び休館日）についても警備を行うこと。
- 維持管理・運営期間中に発生する経年劣化等の原因や規模の大小によらず、本施設が正常に機能するために必要な全ての更新・修繕等を実施すること。
- 施設の鍵の収受及び保管、記録を行うこと。
- 施設・設備において重大な破損、火災、事故等や自然災害が発生した際（以下、「事故・災害等発生時」という。）の対応については、予め九州地方整備局と協議して緊急時連絡体制を含む各種の緊急時対応計画書を作成すること。また、維持管理・運営業務開始日までに、緊急時対応計画書を九州地方整備局に提出すること。
- 事故・災害等発生時には、各計画書に基づき直ちに必要な措置を講じるとともに、国営海の中道海浜公園事務所長を始め、関係機関に速やかに通報すること。なお、事故等が発生した場合、SPCは九州地方整備局と協力して速やかに原因の調査にあたること。
- 事故・災害等発生時の利用者の避難・誘導等安全管理については、消防署の監督行政庁の指導により遺漏のないよう日常の安全管理や施設の保守・点検に努めるとともに安全管理体制の訓練活動についても所要の措置を講ずること。
- 事故・災害等発生時は人命救助を最優先として SPC は必要な措置を講じるとともに、被害の拡大防止やリスク拡大防止に努めるものとする。また、緊急連絡体制表に基づき直ちに関係機関及び国営海の中道海浜公園事務所長に事故等の発生報告を行うとともに、対応完了までの間、適宜対応状況報告を行うこと。
- 事故・災害等発生時は、次の事項について、SPCは書面により国営海の中道海浜公園事務所長あて速やかに報告するものとする。
 - a. 事故等発生日時
 - b. 事故等発生場所
 - c. 事故等発生の原因
 - d. 事故等の程度
 - e. 人身事故の場合は、医師の診断結果

f. 事故等処理の概略

イ 基本的な準拠基準

建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

※上記仕様書については業務実施時の最新版によること。

(2) 各施設の運營業務

ア 共通事項

次に示す要求水準は本施設の全ての運營業務に適用される。

- ・ SPC は、関係法令を遵守し、他の公園利用者の通常利用に支障を及ぼさないよう留意しつつ、常に清潔かつ快適な状態に維持して利用者への快適なサービスの提供に努めるとともに、公共性に配慮し、都市公園の効用に資するよう適切に運営を行うこと。
- ・ 運営区域は「別紙1 事業区域図」に定めるとおりとすること。
- ・ 運営区域外にて運營業務の一部を実施する場合は、他の公園利用者の通常利用に支障がないものに限ることとし、その都度、あらかじめ九州地方整備局へ都市公園法に基づく占用及び行為の許可申請を行い、その許可を得て実施すること。ただし、他の公園利用者の通常利用に支障を及ぼすおそれのある占用及び行為は許可しない場合がある。
- ・ 本施設の管理運営の詳細な内容について、管理運営要領を定めることとし、これを定めるときは、維持管理・運營業務開始までに、又はこれを変更しようとするときは、事前に九州地方整備局と協議すること。ただし、他の公園利用者の通常利用に支障を及ぼすおそれのある管理運営内容を含む管理運営要領は承諾しない場合がある。
- ・ 安全な管理運営を行うため、本施設の安全衛生管理計画書を定め、維持管理・運營業務開始までに九州地方整備局に提出すること。
- ・ 安全衛生計画書をもとに、維持管理・運營業務開始までに本施設の安全管理マニュアルを作成し、安全管理マニュアルに従い必要な維持管理を行うこと。
- ・ 宿泊・研修等サービスの提供内容については管理運営要領に定めること。宿泊・研修等サービス提供に付随して飲食物販その他のサービスを提供する場合は、その提供内容についても管理運営要領に定めること。なお、管理運営要領に定めていないサービスを提供する場合には、その都度、九州地方整備局と協議すること。ただし、他の公園利用者の通常利用に支障を及ぼすおそれのあるものは承諾しない場合がある。
- ・ 本施設は、都市公園法に基づく公園施設として位置づけられていることを踏まえ、次の観点から各施設の運営を行うこと。
 - a. 本公園の海洋レクリエーション研修、体験学習の核として、海をテーマとした教養・文化の啓蒙、普及

- b. 各種グループ、団体の研修、セミナー等の開催に資するサービス、並びに研修、セミナー等に伴う宿泊サービス
 - c. 長期休暇及び週末を中心とした園内施設利用のために来園客への宿泊サービス
- ・ 利用者からの料金の徴収及び利用の受付を行い、必要に応じて各施設の案内を行うこと。
- ・ 現在の運営実績を考慮して利用者の受益に見合った適切な営業時間、利用料金(市場価格相当)を設定することとし、管理運営要領に定めること。
- ・ 広域的かつ効果的な営業・企画、広報(パンフレット等の印刷物の作成・配布やホームページの作成・運営等による情報発信)により利用者の誘致を行うこと。
- ・ ユニバーサルデザインへの配慮及び環境負荷の軽減に努めること。
- ・ 海の中道海浜公園の管理・運営との連携を図ること。また、九州地方整備局が依頼する調査や視察等に協力すること。
- ・ 他の公園利用者の迷惑となるような運営は行わないこと。
- ・ 利用者が、以下のような行動や公園内としてふさわしくない行動をとらないように注意をすること。
 - a. 立入禁止区域への立入
 - b. 海浜への立入
 - c. その他危険な行為
- ・ 運營業務に伴い、発生する騒音、夜間の眩光等、近隣の生活環境に影響を及ぼす事項について軽減するよう努めること。
- ・ 近隣よりクレーム、要望等があった場合は、内容、事象の大小を問わず、速やかに国営海の中道海浜公園事務所に報告すること。
- ・ 業務を実施するにあたって知り得た利用者の個人情報を取り扱う場合については、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置を関係法令に準拠して講じること。
- ・ 業務に従事するもの又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用しないこと。

(3) 宿泊施設(ホテル)等管理運營業務

ア 宿泊施設(ホテル)維持管理業務

- ・ 都市公園法、旅館業法、食品衛生法等の関係法令及び衛生管理規程等を遵守し、宿泊施設環境を安全、衛生的かつ快適に保ち、利用者の健康被害を防止すること。
- ・ プール及び温浴施設について運営する場合には、共通事項で定める項目のほか、下記項目も遵守すること。
 - ◇ プール及び温浴施設については毎日1回以上(プールについては公開期間中)の清掃を行うと共に、施設機器の点検・設備を行い、水質の保全に努めること。水質の検査については、保健所の指導にのっとり所要の措置を行うこと。
 - ◇ プールの安全管理については、管理運営者は「プールの安全標準指針(平成

19年3月文部科学省及び国土交通省)」に基づき、安全管理を行うこと。

- ◇ プール安全衛生管理計画書を作成し、九州地方整備局に提出すること。なお、作成にあたっては、「プールの安全標準指針」、「遊泳用プールの衛生基準について（平成19年5月28日厚生労働省）」、「福岡県プール衛生指導要綱」並びにその他関係法令等を参考にすること。
- ◇ プール安全衛生管理計画書を基にプール安全管理マニュアルを作成し、プール安全管理マニュアルに従い、プールの管理体制の構築や施設・水質の点検、また利用者への指導や情報提供などを行うこと。なお、管理体制の構築にあたっては、監視体制の構築、監視員等の適正な配置及び監視員等の教育等も行うこと。
- ◇ 温浴施設については、常に清潔な状態を維持すると共に旅館業法等の関係法令等を遵守するとともに、衛生管理にかかるマニュアル等を作成し、利用者が快適に利用できるよう努めること。

イ 研修棟維持管理業務

- ・ 研修棟の維持管理は宿泊施設（ホテル）と一体となっており、研修棟利用前、利用後は日常清掃を行うこと。

ウ シオヤ岬レストハウス維持管理業務（事業者がシオヤ岬レストハウス管理運営業務の実施を選択した場合）

- ・ シオヤ岬レストハウスの維持管理は宿泊施設（ホテル）と一体となっており、レストハウス利用前、利用後に日常清掃を行うこと。

エ 宿泊施設（ホテル）運營業務

- ・ 年間を通し公開することとし、休業はないものとする（ただし設備点検等メンテナンスに係る必要な休業日を設ける場合は九州地方整備局と協議のうえ定める）。公開時間は、終日営業体制をとること。
- ・ 都市公園法、旅館業法、食品衛生法等の関係法令及び衛生管理規程等を遵守し、施設の内外において常に清潔かつ快適な状態に維持して利用者への快適な宿泊や研修のサービス提供に努めること。
- ・ 宿泊や研修サービスの提供に付随して、飲食物販その他のサービスを提供することができる。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく風俗営業を行うことはできないものとする。
- ・ 宿泊や研修サービス並びに付随する飲食物販その他のサービスの提供にあたっては、下記項目の遵守に努め、都市公園の効用に資するよう適切な方法で行うこと。
 - ◇ 宿泊者の定員は最大限200名とすること。
 - ◇ 広域の利用者の誘致を図るよう努めること。
 - ◇ 志賀商工会及び志賀島観光旅館組合の一員として地域との協調を図り、地域の発展に努めること。
 - ◇ 宿泊料金は、地元旅館と競合しないように努めること。
 - ◇ 公園利用者への利便を図ることを目的とした運営を行うこと。

- ◇ 販売品等の仕入にあたっては、地元の業者を優先するよう配慮すること。
- ◇ 宿泊施設（ホテル）内に公園周辺地区（志賀島を含む）の観光施設の PR コーナーを設置すること。
- ・ 施設内でバーベキューのサービスを提供する場合は、次の各号に該当する者は、原則としてバーベキューの利用を禁止すること。
 - a. 危険物類等の持ち込み、その他秩序を乱し、風俗を害するおそれのある者。
 - b. 海の中道海公園における行為の禁止等に関する取扱要領に違反する者。
- ・ プールを運営する場合は、プールの利用料金については、身体障害者手帳、療育手帳又は精神障害者保健福祉手帳を提示した心身障害者本人及びその介護者 1 名については、利用料金を減免することができるものとする。
- ・ プールを運営する場合は、プールの利用については、次の各号に該当する者は利用を拒否し、又は退場させることができるものとする。
 - a. 伝染性疾患のある者
 - b. 酒気を帯びている者
 - c. 他に危害を及ぼす又はプールを汚染する恐れのある者（動物を含む）
 - d. 付添人のいない 6 歳未満の者
 - e. 公衆衛生又は風紀を害する恐れのある者
 - f. その他遊泳に不相当と認められる者

オ 研修棟運營業務

- ・ 研修棟の運営は宿泊施設（ホテル）と一体で行うこと。

カ シオヤ岬レストハウス運營業務（事業者がシオヤ岬レストハウス管理運營業務の実施を選択した場合）

- ・ シオヤ岬レストハウスの運営は、宿泊施設（ホテル）と一体で行うこと。
- ・ 公開日時は、公園の開園日と同一とし、公開時間は、早朝は 9 時、夜間は 22 時を超えないことを原則とする。
- ・ 閉園後の利用者の行動については、レストハウス内部のみに制限し、レストハウス外部への立入りを禁止すること。これを利用者に周知するとともに、十分な注意をはらうこと。ただし、送迎時と隣接する展望台トイレ利用の場合に限り、レストハウス外部に出ることを認めることとする。
- ・ 利用者の送迎にあたり、公園内において車両による送迎を行う場合は、利用者の安全かつ快適な送迎を確保するため、公園内における送迎車両の運行を含む送迎車両管理上必要な事項について、シオヤ送迎車両運行要領を定めることとし、これを定めるときは、シオヤ岬レストハウス運營業務開始までに、又はこれを変更しようとするときは、事前に九州地方整備局と協議すること。ただし、他の公園利用者の通常利用に支障を及ぼすおそれのある車両管理内容を含むシオヤ送迎車両運行要領は承諾しない場合がある。
- ・ イベント利用等において屋外から認知されるような過度な演出は避けること。
- ・ 利用者から、当日の入園料相当額を領収すること。当月の入園料相当額は末日で

締めて、翌月 20 日までに入園料徴収代行者である公園運営維持管理業務受託者に支払うこと。

(4) マリーナ管理運営業務

ア マリーナ維持管理業務

- ・ 施設及び設備等が正常な状態にあるかどうか現場を日常的に巡視すること。
- ・ 保守点検は、マニュアルを作成の上、適切に行うこと。
- ・ 消耗部材は、定期的に保守・交換を行うこと。

イ マリーナ運営業務

- ・ マリーナの公開日時は現在の運営実績を考慮して設定することとし、管理運営要領に定めること。
- ・ マリーナの営業時間及び出帰港時間は、現在の運営実績を考慮して設定することとし、管理運営要領に定めること。
- ・ マリーナ施設は、陸置きヤードを中心として各種舟艇等の保管、出艇作業、修理サービス及びマリンレジャーの一つとして営業を行うものとし、別途、「マリーナ施設の保安管理・運営規定」を定めること。
- ・ マリーナ運営業務の開始に際し、従前からのマリーナ利用者が希望する場合には、継続的な利用が可能となるようマリーナ利用者と調整を図ること。また、マリーナ運営業務の終了までに、各種舟艇等の取扱についてマリーナ利用者と十分な時間的余裕をもって調整を図ること。
- ・ マリーナの使用については、海上保安庁の指導により管理規定を定め、これにより出入艇の状況、各舟艇の帆走計画等を十分把握し、マリーナ利用者の安全管理に十分配慮するとともに事故・救助に当たっての体制を整えること。
- ・ ガソリンスタンド、修理庫等の利用方法については別途、「海の中道マリーナ給油施設管理運営規定（油スタンド）」及び「海の中道マリーナ修理庫管理運営規定」を定めること。
- ・ ガソリンスタンドについては所要の法的手続により危険物取扱責任者を配置するとともに、別途「海の中道マリーナ安全管理規定」を定めること。
- ・ 「マリーナ施設の保安管理・運営規定」、「海の中道マリーナ給油施設管理運営規定（油スタンド）」、「海の中道マリーナ修理庫管理運営規定」及び「海の中道マリーナ安全管理規定」については、マリーナ運営業務開始までに九州地方整備局に提出すること。
- ・ マリーナ内のクラブハウスの公開日時は現在の運営実績を考慮して設定することとし、管理運営要領に定めること。ただし、早朝は 5 時、夜間は 22 時を超えないことを原則とする。
- ・ マリーナ内のクラブハウスでは、マリーナやテニスコート等の施設利用者のための更衣、シャワー、教室等の利用を可能とすること。
- ・ マリーナ内のクラブハウスでは、一般公園利用者も含めた施設利用者への飲料サ

ービスを行うことを可能とすること。

(5) テニスコート管理運営業務

ア テニスコート維持管理業務

- ・ 均一なプレー性能が得られるように、コートの状態を保持すること。

イ テニスコート運営業務

- ・ 公開日時及び営業時間は現在の運営実績を考慮して設定することとし、管理運営要領に定めること。
- ・ テニススクールを開講し、スクール生を募集及び指導することもできるものとする。
- ・ 身体障害者手帳、療育手帳又は精神障害者保健福祉手帳を提示した心身障害者本人及びその介護者1名については、通常料金を減免することができるものとする。
- ・ 満65才以上の利用者（年齢を証明できるものを提示した者）は、通常料金を減免することができるものとする。

(6) 駐車場管理運営業務

ア 駐車場維持管理業務

- ・ 駐車場及び事業区域内の外構施設について、適宜、施設の損壊状況などを確認し、利用者の安全性に留意した保守管理を行うこと。
- ・ 駐車場及び事業区域内の外構施設の清掃・除草を行うこと。また、側溝・集水桝等の清掃を行い、機能を維持すること。
- ・ 駐車場・屋外照明・ゲート・外構・植栽等の保守管理の記録として点検記録を作成し、保管すること。

イ 駐車場運営業務

- ・ 駐車場は研修宿泊施設及び一般公園利用者に対し開放するものとし、必要に応じて利用の制限をすることができる。
- ・ 年間を通じて営業することとし、公開時間は次のとおりとすること。
 - a. A及びB駐車場：宿泊施設（ホテル）の営業時間に同じ
 - b. C駐車場：マリーナ内クラブハウスの営業時間に同じ
- ・ 駐車場を利用する車両（二輪車、大型車両含む。）の利用料金の徴収を行うこと。利用料金については、海の中道海浜公園海洋生態科学館の駐車場との整合を図ること。
- ・ 本施設の利用者は無料にすることができるものとする。
- ・ 身体障害者手帳、療育手帳又は精神障害者保健福祉手帳を提示した心身障害者本人が乗っている車輛の駐車場利用料金は無料とすること。
- ・ 車両の誘導及び駐車場利用者への対応に係る業務を実施すること。大型バスの予約受付についても、適切に対応を行うこと。

- ・ 駐車場利用者の安全確保に努め、火災・事故等の非常事態・緊急事態が発生した場合の対応を速やかに行える体制を構築すること。
- ・ 海の中道海浜公園内の他の駐車場施設の運営者等と、繁忙期における警備体制の協力及び駐車車両の受け入れや開閉場時間が異なる場合の開閉場作業について綿密な連携を図り、円滑な施設運営を図ること。

(7) 解体撤去工事業務

ア 解体撤去工事設計業務

① 解体撤去工事設計業務の要求水準

- ・ 宿泊施設（ホテル）、マリーナ、駐車場 B を維持管理・運営期間終了後直ちに解体撤去し、都市公園を原状に回復することを踏まえ、各施設・設備の現状把握のための調査を行うこと。
- ・ 上記の調査を基に、躯体及び仕上げをはじめ、全ての施設・設備に係る解体撤去工事の内容及び実施時期を示した解体撤去工事計画を立案し、当該計画に基づく設計を適宜実施すること。当該解体撤去工事計画については、解体撤去工事設計業務開始前までに、九州地方整備局に提出し承諾を得ること。解体撤去工事の対象箇所については別紙 3 を参照のこと。
- ・ 業務の詳細及び対象工事の範囲については、解体撤去工事設計業務の着手前までに設計業務計画書を九州地方整備局に提出し承諾を得ること。また、官公庁等との協議結果は全て書面に記録し、九州地方整備局に報告すること。なお、九州地方整備局の承諾が必要となる範囲については、解体撤去工事計画立案の際、協議により決定する。
- ・ 設計完了時には、設計図書を九州地方整備局に提出し承諾を得ること。なお、設計図書とは、設計図、設計説明書、設計内訳書をいい、施工方法によってはこれ以外に必要となるものが含まれる場合がある。
- ・ 成果物の詳細については事業契約書に基づき九州地方整備局と協議すること。
- ・ 九州地方整備局が保有する既存図面のスキャンデータ（PDF ファイル）は SPC に提供する。図面の CAD 化については SPC の判断によるが、事業期間終了時に各施設・設備の現状が把握できるよう、設計図面の整備・管理を行うこと。
- ・ 設計業務における基本的な準拠基準は以下③によるが、同等以上の性能を有するとみなされる場合はこの限りでない。

② 配置予定技術者の要件

- ・ 次に示す管理技術者及び各主任担当技術者を配置すること。
- ・ 管理技術者は、設計企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。
- ・ 管理技術者及び各主任担当技術者については、解体撤去工事設計完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本要求水準書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置するものとし、予め九州地方整備局の承諾を得るものとする。

- ・ 管理技術者及び各主任担当技術者はそれぞれ1名とし、互いに兼務することは認めない。
- ・ 第一次審査資料提出時点において、管理技術者又は各主任担当技術者を決定できないことにより複数名の候補者をもって第一次審査資料を提出することは支障ないが、いずれの候補者についても要件を満たしていなければならない。
- ・ 管理技術者及び各主任担当技術者は、次に示す実績要件を有すること。
 - 1) 解体撤去工事設計業務着手年度の15年前の年度以降に、下記2)の業務（施設の解体又は新営、修繕・模様替え、耐震工事の完了、引き渡し完了したものであって、設計（積算の主任担当技術者は積算業務。）に携わったものに限る。）に携わった実績を有すること。
 - 2) 下記に示す構造、階数、建物規模の解体又は新営、修繕・模様替え、耐震工事の設計実績を有すること。
 - イ 構造 RC又はSRC造
 - ロ 階数 5階建て以上
 - ハ 建物規模 延べ面積8,000㎡以上

③ 基本的な準拠基準

建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

イ 解体撤去工事業務

① 解体撤去工事の要求水準

- ・ 解体撤去工事設計業務において立案した解体撤去工事計画に基づいて工事を行うこと。
- ・ 要求性能、工期、安全等を確保するよう責任が明確な体制を構築するとともに、統一的な品質管理体制の維持に努めること。
- ・ 設計図書及び現場確認の結果に基づき、解体撤去工事の実施に先立ち、施工計画書を九州地方整備局に提出し承諾を得ること。なお、九州地方整備局の承諾が必要となる範囲については、解体撤去工事計画立案の際、協議により決定する。
- ・ SPC は、九州地方整備局に対して、解体撤去工事に係る実施工程表を工事着手30日前までに提出するものとする。
- ・ 工事着工後に現場状況により変更を要する事態が発生した場合は、設計者、工事監理者等と協議の上、工程等を再構築し、要求される性能を確実に達成できるようにすること。
- ・ 九州地方整備局の検査（要求水準どおりに工事が実施されていることの確認）を受ける前に、工事企業による自主検査を行うとともに、工事監理者による検査、法律等に基づく検査、その他必要な検査に合格すること。なお、SPCは、これらの検査結果を九州地方整備局に提出し、九州地方整備局の検査はそれを基に実施する。
- ・ SPCは、九州地方整備局に対して工事状況の報告を行うとともに、九州地方整備局が要請したときは、工事の事前説明及び事後報告並びに工事現場での施工状況の説明を書面等で行うこと。これらの報告を行う時期については協議により決定

する。

- ・ 完成図書等、成果物の詳細については、事業契約書に基づき九州地方整備局と協議すること。

② 配置予定技術者の要件

- ・ 次に示す監理技術者及び主任技術者を配置すること。
- ・ 監理技術者及び主任技術者は、工事企業と直接的かつ恒常的な雇用関係にあること。
- ・ 建設業法第 26 条の 2 第 2 項により専門技術者を配置する場合は、監理技術者又は主任技術者と同じ実績要件を有するものとする。
- ・ 監理技術者及び主任技術者については、解体撤去工事完了までの間、原則として変更を認めない。なお、退職、病気、死亡等の事情によりやむを得ず変更する場合は、本要求水準書に示す配置予定技術者の要件を満たし、かつ当初の者と同等以上の者を配置するものとし、予め九州地方整備局の承諾を得るものとする。
- ・ 解体撤去工事企業は、下記に示す基準を満たす監理技術者又は主任技術者を解体撤去工事期間中に専任で配置すること。なお、複数の工事企業が解体撤去工事を共同して行う場合にあつては、そのうちのいずれかの企業が下記の技術者を配置できること。

a 一級建築施工管理技士の免許を有する者又は国土交通大臣若しくは建設大臣がこれらと同等以上の能力を有するものと認定した者であること。

b 解体撤去工事業務着手年度の 15 年前の年度以降に、元請けの技術者として、RC 又は SRC 造、5 階建て以上、延べ面積 8,000 m²以上の建築工事の経験を有する者であること。（共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上の場合のものに限る（地域維持型建設共同企業体は除く。）。）

なお、当該実績が大臣官房官庁営繕部又は地方整備局の発注した工事に係る実績である場合にあつては、工事成績評定通知書の評定点が 65 点未満のもの又は工事成績評定の通知を受けていないものを除く。

さらに、当該実績が、工期 1 年未満の工事にあつては工期の半分未満の従事期間、1 年以上の工期にあつては 6 ヶ月未満の従事期間である場合は実績として認めない。

c 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者又はこれに準ずる者であること。なお「これに準ずる者」とは、以下の者をいう。

* 解体撤去工事業務着手年度の 10 年前の 2 月 29 日以前に交付を受けた監理技術者資格者証を有する者。

* 解体撤去工事業務着手年度の 10 年前の 2 月 29 日以前に監理技術者講習を受けた者であつて、解体撤去工事業務着手年度の 10 年前の 3 月 1 日以降に監理技術者資格者証の交付を受けた者である場合には、監理技術者資格者証及び指定講習受講修了証を有する者。

③ 基本的な準拠基準

建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

（８） 改修工事業務（提案がある場合のみ）

ア 改修工事設計業務

① 改修工事設計業務の要求水準

- ・ SPC の提案により、施設・設備の改修工事を行うことを予定する場合は、内容・時期等について事前に九州地方整備局と協議を行うこと。
- ・ 施設の外観の変更が伴う場合は、公園の風致や景観に配慮して設計すること。
- ・ 基本設計及び実施設計完了時には、設計図書を九州地方整備局に提出し承諾を得ること。なお、設計図書とは、設計図、設計説明書、設計内訳書、設計計算書（工種によっては不要。）をいう。

② その他関連業務

- ・ SPC が所有することとなる施設のうち宿泊施設（ホテル）の新築や増築及び躯体の改築を伴うような改修工事の提案、並びに九州地方整備局が所有することとなる施設のうち建築本体及び外構に係る躯体の改築を伴うような改修工事は提案できないものとする。
- ・ 必要に応じて、改修工事に伴う建築確認及び許認可関連の手続きを、SPC の責任において行うこと。なお、本事業において改修工事を実施する場合は、原則として建築物全体を現行法に適合させること。

イ 改修工事業務

① 改修工事の要求水準

- ・ 改修工事の実施にあたっては、閉館を避けるもしくはその期間を短縮するよう配慮すること。
- ・ 改修工事の実施に先立ち、施工計画書を九州地方整備局に提出し承諾を得ること。
- ・ 改修工事に係る月間工程表及び週間工程表を当該工程表の対象期間前までに九州地方整備局に提出し承諾を得ること。

② その他関連業務

- ・ 改修工事業務の実施内容等の記録として管理台帳を作成し、必要に応じて追加・修正を行うこと。
- ・ 「国有財産台帳等取扱要領について」（平成 13 年 5 月 24 日付財理第 1859 号）の定めるところに従い、国有財産の増減にかかる手続きを経る必要がある改修工事については、九州地方整備局に対し、配置図、建物図及び工事に要した金額等に係る資料を提出すること。詳細については、九州地方整備局の指示による。
- ・ その他改修工事業務に関して必要となる業務を実施すること。

3. その他の事項

(1) 本施設の呼称

SPC は本施設の呼称を提案し、使用することができる。ただし、都市公園法上の施設名称は変更しない。なお、呼称の提案にあたっては、国営公園の公園施設としてふさわしいものとし、九州地方整備局の承諾を得るものとする。

(2) 本事業の実施に要する費用負担

本事業の実施に要する費用は、SPC が負担するものとする。なお、本施設で使用する電力については、公園全体として九州地方整備局が電力会社と契約を行っているため、電力会社から九州地方整備局への請求後、SPC に本施設の使用分を請求する。

(3) 事業終了時の措置

事業期間終了時においては、本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B については、解体撤去工事を完了し、都市公園を原状に回復するものとする。原状回復にあたっては、用地は整地し、解体撤去工事に伴う土壌汚染の無い状態にするものとする。

マリーナの仮設スロープ及び栈橋については福岡市と協議する必要がある。

その他の施設については、SPC は維持管理・運営期間終了時から 1 年以内に大規模修繕を要しない状態で九州地方整備局へ引き渡すものとする。