

ふれあいランド岩泉再整備事業
要求水準書

令和6年1月

岩 泉 町

<用語の定義>本要求水準書において使用する用語の定義は次のとおりとする。

用語	定義
応募者	本事業の募集に参加又は参加しようとする民間事業者をいう。
事業者	本事業を実施するものとして選定された応募者の構成員及び企業企業全員と、当該構成企業が本事業の維持管理及び運営業務の実施を目的として設立する特別目的会社で構成される者をいう。
SPC	本事業の維持管理及び運営業務の実施を目的として設立する特別目的会社（Special Purpose Company）をいう。
事業用地	募集要項別紙2 事業範囲図に示す範囲をいう。
本施設	既存のコテージ、センターハウス、サンタリーハウス、オートキャンプ場、ブルートレイン、トレーラーハウス、園路、駐車場、ステージ裏噴水及び、本事業において新設するグランピングエリア、広場等をいう。
点検	関係法令の定めにより、法定点検を実施すること及び建築物等の機能及び劣化等の状態を個々に確認及び記録すること。機能に異常又は劣化がある場合に、必要な応急措置と実施の要否を判断することを含む。
保守	建築物等の必要とする性能及び機能を維持する目的で行う消耗品又は材料の取り替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の周期的・継続的に行う軽微な作業をいう。
修繕	劣化した部位・部材又は機器の性能及び機能を原状又は実用上支障の無い状態まで回復させること。
更新	劣化した部位・部材や機器等を新しい物に取り替えること。
劣化	物理的、化学的及び生物的要因により物の性能が低下すること。ただし、大規模な地震や火災等の災害によるものを除く。

目次

第1章 総則	1
1 要求水準書の位置づけ	1
第2章 基本要件	2
1 事業用地及び施設の現況	2
2 設計要件	2
3 町への報告事項等	4
第3章 設計業務における要求水準	5
1 共通事項	5
2 キャンプ場整改修整備に関する要求水準.....	5
3 センターハウスの改修整備に関する要求水準.....	5
4 サニタリーハウスの改修整備に関する要求水準.....	5
5 コテージの改修整備に関する要求水準.....	5
6 グランピング及び高質キャビン施設の新設整備に関する要求水準.....	5
7 その他既存施設等の整備改修に関する要求水準.....	6
8 その他独自に配慮した点.....	6
第4章 設計業務に関する要求水準	7
1 総則	7
2 業務の要求水準	7
第5章 工事監理業務に関する要求水準.....	9
1 総則.....	9
2 業務の要求水準.....	9
第6章 建設業務に関する要求水準	10
1 総則	10
2 業務の要求水準	11
第7章 維持管理に関する要求水準	13
1 総則	13
2 業務の要求水準	13
第8章 自主事業に関する要求水準	13

第1章 総則

1 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、岩泉町（以下「町」という。）が、ふれあいらんど岩泉再整備事業（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、募集要項と一体のものとして、本事業の遂行に際し、町が本事業を実施するものとして選定した民間事業者（以下「事業者」という。）に要求する最低限のサービス水準を示すとともに、業務内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料となるものである。

応募者は、本要求水準書の内容を十分に確認し、また、募集要項等に示された諸条件を遵守して提案を行うこと。

第2章 基本要件

1 事業用地及び施設の現況

実施要領に記載している以外の現況は次のとおり。

(1) インフラの概要

本事業用地におけるインフラの現況については、上下水道、電気、ガス全て既存施設に引き込まれており整備済みである。詳細は各事業者において調査、確認すること。（当方の所有する資料は別添のとおり）

(2) その他の事業用地の条件

その他、本事業用地の状況について、特記する事項は以下のとおりである。

ア 地盤条件…整備地区のボーリングデータ無し。

イ 埋蔵文化財…現時点で埋蔵文化財包蔵地ではない。

2 設計要件

(1) 共通指針

ア 景観への配慮

(ア) 自然にふれあえる交流の場にふさわしい景観形成を図ること。

(イ) 事業区域全般において、事業者自ら提案する景観のコンセプトを持って設計・建設を行い、全体として調和がとれた景観形成を図ること。

イ バリアフリー・ユニバーサルデザイン対応

「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等を遵守し、高齢者や障がい者のバリアフリーを確保するとともに、ユニバーサルデザインの思想を導入し、誰もが利用しやすい施設とすること。

ウ 地球環境への配慮

(ア) 省エネルギーの徹底と温室効果ガス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。

(イ) 「環境物品等の調達の推進に関する法律」（平成12年法律第100号。グリーン購入法）に基づく環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達に努めること。

エ 運営面への配慮

(ア) 本事業の目的が達成できるような運営内容とすること。

(イ) 町の提示する本事業のコンセプトに基づいた適切なターゲティングを行い、これらの利用者やニーズに応じた運営を行うこと。

(ウ) 安全・安心を確保する運営を行うこと。

(エ) 本要求水準書の内容を遵守しつつ、イニシャル・ランニングの両面からの総合的なコスト削減のための創意工夫を行い、効率的な運営をすること。

(オ) 施設や設備の保守・点検作業や清掃、更新等が効率的かつ容易に行えるよう、メンテナンス性に配慮すること。

オ 既存施設・整備施設に関する事項

- (ア) 岩泉町内における公園的な空間整備であることに十分に配慮すること。
- (イ) 既存施設を含む施設全体の調和を図ること。
- (ウ) 利用者が施設間を移動する際の動線に配慮すること。
- (エ) 既存の河川等、周辺環境に配慮すること。
- (オ) 分かりやすい施設構成及びサインを適切に配置するなど、利用しやすい施設とすること。
- (カ) 本事業において新たに整備する施設（サインや照明等を含む）は、周辺環境に加え、特に色彩など、上記の既存施設との調和に留意した施設とすること。
- (キ) 管理車両の動線は施設外周部に配置し、歩行者の安全に配慮するとともに、管理動線と園路の兼用をできるだけ避けること。

カ 提案金額

- (ア) 提案金額は、整備内容に対して妥当な金額であること。

(2) 施設整備

以下の各項目にしたがって、各施設の整備を実施すること。

ア 設置対象区域

各施設は、事業範囲図に示す位置へ設置すること。

イ 基本方針

- (ア) 改修するオートキャンプ場のサイト数、1サイトの規模や位置、利用料金などの具体的な計画は、事業者の提案によるものとする。
- (イ) 事業者の独立採算による維持管理・運営を前提として、町内外の利用者を誘致できる魅力的な計画・設計を行うこと。
- (ウ) ランニングコストの縮減を意識した計画・設計を行うこと。
- (エ) 既存施設、その他本事業で設置が予定されている各施設との連携による効率化、相乗効果を発揮することによるサービスの向上に努めること。
- (オ) ペット同伴による利用等も可能とする。ただし、その場合は他の利用者の迷惑にならないよう周知を徹底する等、適切な配慮を行うこと。
- (カ) 有料スペースと無料スペースは、利用者動線の錯綜を防ぐために、垣根や柵を用いて区画すること。ただし、サインや利用者への周知徹底等により利用者動線の錯綜を防ぐことが可能な場合は、必ずしもハードによる対応を求めるものではない。柵を設置する場合は、周囲の景観に配慮し、閉塞感のないデザインとすること。

ウ 導入機能

- (ア) 導入機能の内容や規模は、事業者の提案に委ねる。

3 町への報告事項等

(1) 基本方針

- ア 事業者は、各業務の進捗状況に応じ、町に対して定期的に報告を行うこと。
- イ 事業者は、各業務の実施に必要な各種申請等の手続きに関係する関係機関との協議内容を町に報告すると共に、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを町に提出すること。
- ウ 町は、各業務の状況について、随時確認、事業者に報告を求めることができる。
- エ 町が議会や町民等（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や交付金等の申請を行う場合等、町の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関する協力をを行うこと。

(2) セルフモニタリング

事業者は、各業務のサービス水準を維持改善するよう、セルフモニタリングを実施すること。また、事業者は年に1回以上、利用者を対象とした各施設の状態や維持管理・運営業務に関するアンケートを実施し、その結果を町に報告すること。

(3) 保険の付保

各業務の要求水準に定める保険のほか、事業者は、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入すること。

(4) 非常時・災害発生時等の対応

- ア 事故や災害が発生した場合又は発生が予見される場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置を取り、町及び関係機関に通報すること。
- イ 町が本施設を町民の避難所として使用する場合、事業者は協力をを行うこと。
- ウ 災害発生時における周辺住民の受入などの対応について反映した、防災避難計画を、町と協議の上立案すること。
- エ 非常時・災害発生時を想定し、職員の研修及び避難訓練などの事前準備を定期的に実施すること。
- オ その他、非常時・災害発生時等には、町の指示に従い、協力すること。

第3章 施設整備における要求水準

1 共通事項

- (1) 設計に当たっては必要に応じて、地質調査を行うこととし、必要な場合は地盤改良等を行うこと。
- (2) 高効率機器の導入など、エネルギー消費量の節約を図ること。
- (3) 長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めるほか、汎用性も考慮すること。
- (4) 照明器具は、原則的にLEDとする。
- (5) 消防用設備は、消防法及び関係法令を遵守し機器を設置する。
- (6) 給水配管は防錆に考慮し、露出部がある場合には節電を考慮した凍結防止対策を行うこと。
- (7) 設備機器は、保守点検、メンテナンスの容易なものとする。
- (8) 換気設備の給排気口は、防鳥・防虫対策を行うこと。
- (9) フリーwi-fiを整備すること。

2 キャンプ場改修整備に関する要求水準

- (1) 用地造成工事を行うに当たり、既存の芝生を有効活用できる工法を採用すること。
- (2) テントの大型化に対応できるよう、テントサイトの区画の拡張やフリーサイトの整備を行うこと。なお、フリーサイトの整備を行う場合は、収容人数に応じて、近くに駐車場として利用できるスペースを整備すること。
- (3) 既存の電源設備を可能な限り活用できる工法を採用すること。
- (4) 各テントサイトに設置されている樹木等は必要に応じて撤去すること。

3 センターハウスの改修整備に関する要求水準

- (1) 内外装を改修すること。改修に当たっては、周辺景観と調和するよう、外観・色彩に配慮すること。
- (2) 地産地消のレストランや、夜でも飲食が楽しめる施設を整備すること。
- (3) 施設の用途に応じた備品等を整備すること。

4 サニタリーハウスの改修整備に関する要求水準

- (1) 内外装を改修すること。改修に当たっては、周辺景観と調和するよう、外観・色彩に配慮すること。
- (2) シャワーなど温浴施設を整備すること。
- (3) 施設の用途に応じた備品等を整備すること。
- (4) トイレ和式は全て洋式に交換する。

5 コテージの改修整備に関する要求水準

- (1) 内外装を改修すること。改修に当たっては、周辺景観と調和するよう、外観・色彩に配慮すること。
- (2) 施設の用途に応じた備品等を整備すること。

6 グランピング及び高質キャビン施設の新設整備に関する要求水準

- (1) グランピング及び高質キャビン施設として集客を図ることができるものを新施設として建築すること。なお、設置に当たっては、最も有利と考える位置を提案すること。
- (2) 快適な室内環境及び外部環境が確保され、使いやすいものとする。

- (3) 居室に関しては、カーテンを設置するなど利用者のプライバシーに配慮できるものとする
こと。
- (4) 施設の用途に応じた備品等を整備すること。
- (5) コンセントを設置すること。
- (6) Wi-Fi 設備を整備すること。

7 その他既存施設等の改修整備に関する要求水準

- (1) トレーラーハウスについては、撤去も含め利用形態を提案すること。
- (2) 既存園路は必要に応じて舗装化を行う。また主要な沿道には意匠的な照明を設置する。
- (3) 既存ステージ及び噴水については、撤去も含め利用形態を提案すること。

8 その他独自に配慮した点

1 から 7 に記載したもののほか、施設運営や整備内容について独自に配慮した点を提案すること。

第4章 設計業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

設計業務は、本施設が「第2章基本要件」における「2設計要件」を満たし、本事業の目的に合致して、誰もが安全、快適かつ便利に利用できるサービスを提供することが可能な施設を設計することを目的とする。

(2) 業務の対象

既存施設の改修及び新設する施設の全て

(3) 業務の区分

要求水準に従って、以下の設計業務（実施設計）を行うこと。なお、施設の設計、工事監理、建設のために、事業者が町からの提示資料以外に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には、自らの責任と費用負担において実施すること。

ア 設計図書の作成（建築に限らず、ランドスケープを含む）

イ 設計に関わる各種協議・申請手続等

(4) 業務責任者設計業務の全体を総合的に把握し調整を行う設計業務責任者を1名定めること。

2 業務の要求水準

(1) 設計業務

ア 業務体制

(ア) 事業者は、業務体制を設計着手前に町に通知すること。

(イ) 町が町民や地元住民等を対象として事業概要等の説明会等を開催する際は、協力すること。

イ 設計業務の実施

本要求水準書で記載された事項は、基本的内容について定めるものであり、これを上回って設計することを妨げるものではない。また、本要求水準書に記されていない事項であっても、施設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、事業者の責任において補足・完備させなければならない。

(ア) 共通留意事項

a 事業者は、事業期間にわたり本施設を維持管理・運営することを踏まえ、各施設・設備の現状を把握し、修繕及び更新の有無等、業務に必要な調査を行い、業務を実施すること。

b 上記の調査を基に、躯体及び仕上げをはじめ、全ての施設・設備にかかる工事の内容及び実施時期を示した修繕及び更新計画を立案し、当該計画に基づく設計を適宜実施すること。

c 事業者は、前述している適用法令・条例・基準等に基づき、設計業務を実施すること。

(イ) 実施設計

実施設計は、これに基づく工事の実施に必要であり、事業者が工事費内訳書を作

成するために十分な内容とすること。

(ウ) 設計の変更

実施設計完了後に本要求水準書に適合しない箇所が発見された場合には、事業者の責任において本要求水準書を満足させる変更を行うものとする。

(2) 交付金等申請補助業務等

ア 町が交付金申請を行う場合や開発行為許可申請等許認可手続きをする際、事業者は協力すること。

第5章 工事監理業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

工事監理業務は、設計業務において作成した設計図書に基づいて、本施設の建設が適切に実施されているかを確認することを目的とする。

(2) 業務の対象

既存施設の改修及び新設する施設の全て

(3) 業務の区分

ア 工事監理業務

(ア) 工事監理

(イ) 工事監理図書の作成

(4) 業務の期間工事監理業務の期間は、供用開始時期に支障を来さないように事業者が計画すること。

(5) 業務責任者工事監理業務の全体を総合的に把握し調整を行う工事監理業務責任者を1名定めること。なお、工事監理業務責任者は、設計業務責任者と兼任することができる。

2 業務の要求水準

(1) 工事監理業務

ア 工事監理業務

工事監理業務は、「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者の設置が必要な工事については、一級建築士が工事監理業務にあたるものとし、それ以外の工事については、工事内容に応じて適切な工事監理を行うこと。

イ 設計変更等

変更については、事前に町と協議を行い、確認作業を行うこと。また、本工事で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、事業者の責任において変更しなければならない。ただし、町の要望による変更については、町の負担により変更を行う。

第6章 建設業務に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

建設業務は、設計業務において作成した設計図書に基づいて、本施設を建設することを目的とする。

(2) 業務の対象

既存施設の改修及び新設する施設の全て

(3) 業務の区分

ア 建設工事業務

(ア) 工事

(イ) 工事に伴う近隣対策

(ウ) 完成検査

(エ) 完成図書の作成

(オ) 建設に関わる各種協議・手続等

イ その他の関連業務

(ア) 各種申請及び手続等

(イ) 交付金等申請補助

(ウ) 機器・設備の試運転、操作説明

(エ) 施設の引渡し

(4) 業務の期間

建設業務の期間は、募集要項の供用開始日に支障を来さないように、事業者が計画すること。具体的な建設期間については、事業者の提案に基づき建設工事請負契約書に定める。

(5) 業務責任者

建設業務の全体を総合的に把握し調整を行う建設業務責任者を1名定めること。ただし、工事着工前は建設業務責任者を配置する必要はない。なお、建設業務責任者は、建設業法の規定による監理技術者資格を有するものとする。

(6) 報告事項

ア 建設工事にかかる書類

(ア) 施工計画書（着手前業務）

事業者は、建設工事着手前に施工計画書を作成し、別途町が指定する書類とともに町に提出して確認を受けること。なお、提出書類は、建設企業、工事監理者、事業者で確認を行ったものを提出すること。

(イ) 建設期間中業務にかかる必要書類

事業者は、建設期間中に別途町が指定する書類を作成すること。町が提出を要求した場合には速やかに町に提出するとともに、必要な説明を行うこと。なお、提出時の体裁について記載の無いものは、別途指示する。

(ウ) 完成図書

事業者は、町による完成確認の通知に必要な完成図書を提出し確認を受けること。なお、本建設工事で特許を使用した個所については、「特許一覧表」を作成し提出すること。また、これら図書の保管場所を新施設内に確保すること。なお、提出時の体裁、部数等については、別途、町の指示に従うところとする。

2 業務の要求水準

募集要項別添資料6 工事請負契約書（案）による

(1) 建設工事業務に関する基本方針

ア 建設工事業務に当たって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者が責任を負うこと。

イ その他、町は、事業者に対して指示や必要書類の提出を求めることができること。

(2) 建設工事業務に関する留意事項

ア 着工前

(ア) 各種届出・申請業務

- ・ 計画通知等建築工事に伴う各種申請の手続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・写し等を町に提出すること。

(イ) 近隣調査・準備調査等

- ・ 着工に先立ち、近隣との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な推進と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ・ 建物及びその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（撤去、伐採を行うなど）場合には、事前に町及び関連官庁に確認を行い、届出等手続が必要な場合には滞りなく行うこと。

イ 工事中

(ア) 建設工事等

- ・ 各種関連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って建設工事を実施すること。事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。
- ・ 事業者は、町から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。
- ・ 町は、事業者又は建設業務に当たる者が行う工程会議に立会うことができるとともに、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。
- ・ 工事中における当該関係者及び近隣への安全対策については万全を期すこと。
- ・ 工事を円滑に推進できるように、必要な施工状況の説明及び調整を十分に行うこと。

ウ 完成後業務

(ア) 事業者による完成検査

- ・ 事業者は、事業者の責任及び費用において、完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転等を実施すること。

- ・ 完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転の実施については、それらの実施日の14日前に町に書面で通知すること。
- ・ 町は、事業者が実施する完成検査及び機器・器具・什器備品等の試運転に立会う。
- ・ 事業者は、町に対して完成検査及び機器・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報告すること。
- ・ 事業者は、本施設の改修工事を行った結果、町の所有物について、数量又は価値が増減した場合（単なる減耗回復にとどまる工事は除く。）は、町に対して当該工事の配置図、建物図及び工事に要した金額等にかかる資料を提出すること。

(イ) 町による完成確認

町は、事業者による完成検査、試運転検査の終了後、施設について、以下の方法により行われる完成確認を実施するものとする。

- ・ 町は、事業者の立会いのもとで完成確認を実施するものとする。
- ・ 事業者は、機器、器具、備品の取扱いに関する町への説明を実施すること。
- ・ 確認結果及び引渡し町は、要求水準書及び事業者の提案の内容を逸脱していないことを確認し、契約目的物が合格であると判定すれば、完成確認通知書を発行する。事業者は、この完成確認通知書を受領した後、町に引渡すこと。

(ウ) 再検査

事業者は、確認結果が不合格となった場合は、町の指示に従って是正及び手直し等を行ない、再検査を受けること。

(3) その他の関連業務

- ア 各種申請及び手続等建設工事及び供用開始に必要な一切の申請及び手続等を行うこと。
- イ 交付金等申請業務を町が実施する際、事業者は協力すること。

第7章 維持管理に関する要求水準

1 総則

(1) 業務の目的

維持管理業務は、本施設の供用開始から事業期間終了まで、利用者が安全・快適に施設を利用できるように、その機能及び性能が要求水準以上に発揮できるように維持することを目的とする。

(2) 業務の対象

事業対象エリア内の全て

(3) 業務の期間

令和7年4月1日（予定）から令和21年3月末日まで

(4) 業務実施の基本方針

事業者は、以下の事項を基本として維持管理業務を実施すること。

ア 関係法令等を遵守すること。

イ 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。

ウ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。

エ 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。

オ 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 業務の要求水準

募集要項別添資料5 指定管理に関する協定書（案）及び仕様書による

第8章 自主事業に関する要求水準

事業者は、本要求水準書に記載のない事項で、以下の自主事業を実施することが可能である。ただし自主事業を実施する場合は、本施設の維持管理・運営等に支障のない範囲で実施すること。

1 事業者が独自に提案した施設を設置し、活用することによる収入

事業用地の余剰地を活用して、物販・飲食等に供する施設等を設置し、収益事業等を営むこと。

2 自動販売機等の設置

事業用地の余剰地を活用して、自動販売機等を設置すること。