

別添1

龍ヶ崎市森林公園整備運営事業  
要求水準書

令和5年8月

龍ヶ崎市

|            |                       |    |
|------------|-----------------------|----|
| <b>第1章</b> | <b>総則</b>             |    |
| 1          | 要求水準書の位置付け            | 1  |
| <b>第2章</b> | <b>前提条件</b>           |    |
| 1          | 事業対象地の概要              | 2  |
| 2          | 事業区域                  | 3  |
| <b>第3章</b> | <b>共通事項</b>           |    |
| 1          | 全体イメージ                | 3  |
| 2          | 基本コンセプト               | 3  |
| 3          | 主な利用者想定               | 3  |
| 4          | 公園整備の基本方針             | 4  |
| 5          | 拡充する機能                | 4  |
| 6          | 更新・再整備する施設            | 5  |
| 7          | ゾーニング及び動線計画           | 5  |
| 8          | 公園全体の施設配置及びデザイン       | 5  |
| 9          | 工事期間                  | 6  |
| 10         | プロジェクトマネジメント業務        | 6  |
| 11         | 法令遵守                  | 7  |
| <b>第4章</b> | <b>公募対象公園施設の要求水準</b>  |    |
| 1          | 設計・建設に関する要求水準         | 7  |
| 2          | 維持管理・運営に関する要求水準       | 8  |
| <b>第5章</b> | <b>特定公園施設の要求水準</b>    |    |
| 1          | 設計・建設に関する要求水準         | 8  |
| 2          | 維持管理・運営に関する要求水準       | 11 |
| <b>第6章</b> | <b>利便増進施設の要求水準</b>    |    |
| 1          | 設計・建設に関する要求水準         | 12 |
| <b>第7章</b> | <b>既存公園施設の維持管理・運営</b> |    |
| 1          | 維持管理・運営に関する要求水準       | 12 |

## 第1章 総則

### 1 要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）は龍ヶ崎市（以下「本市」という。）が「龍ヶ崎市森林公園整備運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する設置等予定者を選定するにあたり、本市が設置等予定者に要求する公園施設等の水準等を示すものとする。

本書の適用範囲は、次のとおりとする。

- 公募対象公園施設
- 特定公園施設
- 利便増進施設
- 上記以外の既存公園施設

## 第2章 前提条件

### 1 事業対象地の概要

本事業対象地の概要は以下のとおり。

|        |  |
|--------|--|
| 公園名    | 龍ヶ崎市森林公園   |
| 所在地    | 龍ヶ崎市泉町1966番地   |
| 面積     | 約12.7ha (127,420㎡)   |
| 開設年    | 昭和61年7月20日   |
| 残存施設   | <p>園路及び：であいの広場 ふれあいの広場<br/>         広場 自然観察の森 ふれあいのみち<br/>         学習のこみち 野鳥のこみち</p> <p>修景施設：龍のせせらぎ（噴水・水流・池・滝）<br/>         植栽 芝生 花壇</p> <p>休養施設：ベンチ 東屋2棟 キャンプ場</p> <p>教養施設：野鳥観察小屋</p> <p>遊戯施設：アスレチック遊具11基 砂場<br/>         大型すべり台 ぶらんこ 小型複合遊具</p> <p>便益施設：売店 駐車場 トイレ 時計台 水飲場<br/>         手洗場</p> <p>管理施設：管理事務所 倉庫 掲示板</p> |
| 駐車場    | <p>第1駐車場（AS舗装）106台</p> <p>第2駐車場（砕石敷） 96台</p>   |
| 接道     | <p>市道2-38号線（西側） 片側1車線<br/>         幅員：最大6.72m 最小1.80m</p> <p>市道2-252号線（北側） 片側1車線<br/>         幅員：最大36.20m 最小9.10m</p> <p>県道34号線（東側） 片側1車線<br/>         幅員：車道6.00m 歩道1.70m</p>  |
| インフラ施設 | <p>上水道：県南水道供給範囲外</p> <p>下水道：下水道供給範囲外</p> <p>電気：東電柱からの引き込み可</p> <p>ガス：都市ガス供給範囲外</p>   |
| 交通アクセス | <p>車</p> <p>首都圏中央連絡自動車道「阿見東IC」から10分</p> <p>首都圏中央連絡自動車道「牛久阿見IC」から12分</p>  |

## 2 事業区域

公募設置管理制度による整備範囲は龍ヶ崎市森林公園（以下「本公園」とする。）全域とする。

## 第3章 共通事項

### 1 全体イメージ

地域の魅力を最大限に活かし、本公園のポテンシャル、ブランド力向上に資する機能の充実を図る。

また、広域的な観光交流拠点となる機能の充実を図り、本市に新たなにぎわいが創出されることを目的とする。

### 2 基本コンセプト

本公園及び地域の魅力を最大限に活用することにより、大勢の人が余暇を過ごすことができ、周辺地域の観光交流拠点となる公園を目指すため、基本コンセプトを以下のとおりとする。

- (1) アウトドアを楽しむ拠点とすること。
- (2) 既存の自然環境を最大限に活かし、調和のとれた施設整備を推進すること。
- (3) 地域や広域の人々が集い交流できる場とし、龍ヶ崎の様々な魅力を発信する場とすること。
- (4) 想定される災害に対し、十分な対策を講じた安心・安全な公園とすること。

### 3 主な利用者想定

本事業の想定する主な利用者は以下のとおりとする。

- (1) ファミリー層はもちろんのこと、若者・学生・女性グループなど新たな利用層の拡大を目指す。
- (2) 年代・性別を問わず手軽にアウトドアを楽しみたい方の利用を目指す。
- (3) 龍ヶ崎市に興味・関心を持ち、森林等の自然を愛する方の利用を目指す。

#### 4 公園整備の基本方針

本事業の基本方針は以下のとおりとする。

##### (1) 観光交流拠点としての機能強化

本市における重要な観光交流拠点として、キャンプ場のサービス機能及び宿泊機能を見直し、集客力を強化する。

また、様々な世代が利用可能な新たな機能を導入し、来園者数の増加により、有料公園施設を年間3.5万人以上が利用される公園を目指す。

##### (2) 良好な環境の保全・創出

地域の魅力である森林などの自然環境や地域の住環境などを考慮し、環境との共生に配慮した施設整備及び機能の導入を積極的に行う。

##### (3) 既存施設の効果的な維持・更新・運営

利用者からの評価が高く、利用者の多い施設については維持するとともに、付加価値の創出を行う。

一方で、老朽化した施設については利用者のニーズに合わせ、適切に施設や機能の更新を行う。

#### 5 拡充する機能

本事業においては、以下の機能の拡充を図るものとする。

##### (1) 地域の魅力を活かした付加価値の高い体験等を提供する機能

- ① レジャー・アクティビティ機能
- ② 自然との交流・休養機能

##### (2) 幅広い年齢層の人が活動し、楽しめる機能

- ① 集客機能
- ② 自然との交流・休養機能

##### (3) 地域や周辺の観光交流機能と連携する機能

- ① 地元の活動との連携機能
- ② 地元事業者との連携機能
- ③ 情報発信機能

##### (4) 環境と調和する機能

- ① 環境への負荷を低減する機能
- ② 環境学習を提供する機能

## 6 更新・再整備する施設

設計・整備において民間のアイデア・ノウハウの活用が可能な既存施設の更新・再整備、規模の適正化を行う。なお、更新・再整備する施設の既存施設については原則撤去とするが、ログハウスBについては、改築等も可とする。

### 更新・再整備する施設

| 施設  | 更新・再整備の方針  |
|---|--|
| キャンプ場<br>(管理棟・トイレ・宿泊施設・テントサイト・かまど・テーブルなど) | 施設については、より充実した施設となるよう更新を行う。設置場所、設置施設及び規模も含めた提案とする。 |

## 7 ゾーニング及び動線計画

- (1) 新たな機能の拡充や既存施設の更新・再整備を行うにあたっては、立地の特性や地形の特徴を最大限に活かした土地利用を図るとともに、利用目的、滞在時間が異なる各施設の利用者それぞれが快適に過ごすことができる適切なゾーニングを行うこと。
- (2) 園内を一体的に利用が図れるよう、回遊動線等のネットワークを構築すること。
- (3) 車両動線については、公園利用者の安全性の確保に配慮した計画とすること。
- (4) 駐車場を新たに整備する場合には、既存駐車場のほか、新設する機能及び更新・再整備する施設の利用を考慮した駐車場を適切に整備すること。
- (5) 新設する機能及び更新・再整備する施設の利用を考慮し、安全性の確保、駐車場渋滞の発生を抑制する方策を検討すること。
- (6) 車両が園内に直接入場できるルートを設定することも可とします。
- (7) 防犯性に配慮し、施設、設置物及び植栽等の配置計画を工夫すること。

## 8 公園全体の施設配置及びデザイン

- (1) 公園の景観、利用者の利便性を考慮した配置とすること。
- (2) 開放感と統一感のある施設配置に努め、用途の必要に応じて周辺景観と調和したデザインになるよう努めること。
- (3) 照明施設等は統一感が感じられるように配置すること。

## 9 工事期間

本事業の施設整備に係る工事期間は、令和7年4月の全面供用開始を前提とする。公募対象公園施設（設置）の一部については、利用者のニーズを確認しながら段階的に整備し、令和7年4月以降に整備・開業することも可とするが、設置等予定者の選定にあたっては、基本的に令和7年4月に開業した範囲を評価の対象とする。また、公募対象公園施設（設置）の段階的整備を行う場合、令和7年4月からの公園運営への影響が最小限となるよう配慮した施工計画とすること。

## 10 プロジェクトマネジメント業務

### (1) マネジメント業務

認定計画提出者は、本事業の実施協定締結から公募設置等計画の有効期間終了まで本事業全体のプロジェクトマネジメントを行う。また、年度ごとに各業務の業務計画書及び業務報告書を本市に提出する。

周辺施設・地域活動との連携の窓口業務及び利用者からの各種申請受付業務（行為の許可等）を統括する。

管理運営やイベント開催等に係る協議・調整を目的として、本市及び認定計画提出者と「連絡協議会」を毎年1回以上開催すること。

事業終了時には、次期事業者へ事業全体の引継ぎを行うこと。

### (2) ブランディング業務

認定計画提出者はブランディングを目的とした企画及びその実施、並びに広報活動等を行い、ブランド力向上を図ること。

### (3) モリタニング業務

認定計画提出者は利用者満足度調査等を実施し、本事業の遂行状況及び要求水準達成状況について定期的にセルフ・モニタリングを行った上で、本市にその結果を報告する。本市は必要に応じて是正指示や要望、提案等を行う。なお、報告の機会として、認定計画提出者と年度報告会を実施することとする。

また、毎年度本事業の運営状況及び法人としての財務状況について、第三者による財務経営審査を実施し、その結果を第三者による意見書、改善案等と合わせて本市に提出することとし、これらにかかる費用は認定計画提出者の負担とする。

モニタリングの詳細な実施方法は、公募設置等計画を踏まえ、認定計画提出者が「モニタリング実施計画（案）」を作成し、本市と認定計画提出者で協議して決定し、実施する。



## 1 1 法令遵守

施設を設置する際には建築基準法等を遵守することはもちろんのこと、運営にあたって必要となる旅館業法、食品衛生法等の営業許可は、認定計画提出者等が自ら取得すること。

その他、各種法令等を遵守すること。

## 第4章 公募対象公園施設の要求水準

### 1 設計・建設に関する要求水準

#### (1) 設置又は管理可能な公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生じる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められない。

なお、都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、例えば特定の利用者に限定される施設や、騒音の発生等により他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設は望ましくなく、こうした公園への設置がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の提案は認められない。

#### (2) 設置又は管理可能な公募対象公園施設の設置条件

公募対象公園施設の設置にあたっては、以下の条件を満たすものとする。

##### ① 設置可能な建築面積

設置可能な公募対象公園施設の建築面積は特定公園施設等の建築面積を考慮し、都市公園法の範囲（2,540㎡）内での建蔽率に収めること。

##### ② インフラ施設

公募対象公園施設内に必要なインフラ施設（電気、ガス、宅内排水等）は、認定計画提出者の負担にて整備すること。

インフラ施設整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ施設管理者と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合には、認定計画提出者が負担すること。

##### ③ トイレ

施設の用途や規模に応じ、トイレを施設内に適宜設置すること。

#### ④駐車場

安全上、フェンス等が必要な場合は、周辺環境との調和に配慮すること。

#### ⑤その他

公募対象公園施設は、公園の景観や利用者の利便性を考慮した配置とすること。

開放感と統一感のある施設配置に努めること。

用途の必要性に応じて、周辺環境に調和するデザインを採用するなど地域の顔として、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努め、照明施設などとまとまりが感じられるように配慮すること。

#### ⑥事業終了時

原則として、設置許可期間（更新許可期間を含む。）が満了するまでに、認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設部分を撤去し、更地にして本市に返還すること。

撤去工事等を行う場合は、予め工程を作成し、本市の承諾を得ること。

## 2 維持管理・運営に関する要求水準

### (1) 公募対象公園施設（設置）の管理運営

公募対象公園施設（設置）は、各施設の特徴に応じた営業時間により運営を行うことができる。

公募対象公園施設（設置）の維持管理・運営に当たっては、特定公園施設及び既存施設と一体的に維持管理・運営を行うものとする。

災害・事故発生時には、適切な危機管理運営体制とすること。

## 第5章 特定公園施設の要求水準

### 1 設計・建設に関する要求水準

#### (1) 特定公園施設の範囲

本公園のうち、認定計画提出者が設置する公募対象公園施設を除く部分に特定公園施設を整備すること。

#### (2) 特定公園施設を整備の流れ

認定計画提出者は、自らの負担及び責任において、本市と基本協定及び実施協定を締結した後、公募設置等計画に基づき特定公園施設を設計する。

特定公園施設は設計内容について本市の承諾を得た上で施工し、完成後、本市による完成検査、龍ヶ崎市議会の議決を経て、譲渡契約を締結した後に本市へ引き渡しを行う。

### (3) 特定公園施設の種類の整備内容

認定計画提出者は、以下の施設を含む特定公園施設の整備を提案すること。特記がない限り、設置場所や施設規模は提案によるものとする。なお、提案により、公募対象公園施設として整備することも可とする。

#### ①既存施設の更新

下記の既存施設については魅力向上のため必要な更新を行うこと。

##### I. キャンプ場

- 既存のキャンプ場のログハウスA、ログハウスB、キャビンハウス、かまど、ベンチ及びテーブルは撤去すること。ただし、ログハウスBについては改築等を可とする。
- 当該施設は土地部分については、宿泊施設及び宿泊サイト、バーベキューサイトの投影面積相当を管理許可使用料の対象として運営することを想定している。
- 宿泊サイトと日帰りバーベキューサイトを設けること。
- オートキャンプサイトを設置する場合は、各区画に車両が駐車できるスペースを設けること。  
また、ウッドデッキ等の附帯施設を併設したサイトを提案に応じ設けることを期待する。
- 炭捨て場、ゴミ捨て場、キャンプ用品の洗い場を設けること。
- 利便性の向上が期待でき、ファミリーやアウトドア初心者でも気軽にキャンプを楽しめる機能を有すること。

##### II. キャンプ場（管理棟）

- 既存の管理棟は撤去すること。
- 施設内の照度は、日本工業規格照度基準等により適正な照度を確保するよう配置計画を行うこと。
- 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は、関係法令等に基づき設置すること。
- 高所に設ける器具は、容易に維持管理できる構造とすること。

##### III. 炊事場

- 既存の炊事場は撤去すること。
- 整備する施設内容等を踏まえ、園内に炊事場を新設すること。
- 屋根を設け、雨水が流水しないようにすること。
- 炊事場は温水が利用できる水栓を設けること。

- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和や自然環境に配慮すること。

#### IV. トイレ

- ・既存のトイレは撤去すること。
- ・整備する施設内容等を踏まえ、園内に2棟以上のトイレ棟を新設すること。また、合理的な箇所数を園内に適切に配置すること。
- ・多機能トイレはユニバーサルデザインの考え方にに基づき、車椅子利用者に配慮したスペースや手すりを備えたものとする。
- ・利便性が高く、清潔で、誰でも快適に利用できるものとし、集客性をより高める上質な空間とすること。
- ・大便器ブースは温水洗浄便座を設けること。
- ・利用者が夜間でも安心して利用できるような適切な防犯対策を講じること。
- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和や自然環境に配慮すること。

#### V. シャワー

- ・既存のシャワー室は撤去すること。
- ・整備する施設内容等を踏まえ、園内に男女毎3基のシャワー室を新設すること。
- ・シャワー室は原則温水が利用できるような仕様にする。
- ・管理棟又はトイレなどの特定公園施設の一部とする可とする。
- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和や自然環境に配慮すること。

### ②新規整備施設

#### I. アスレチック施設

- ・主に既存林を活用したアクティビティ施設を設けること。
- ・年代・性別を問わず利用できる施設とすること。
- ・安全基準及び利用方法を示し、利用しやすく、安心安全な施設とすること。
- ・当該施設は土地部分については、投影面積相当を管理許可使用料の対象として運営することを想定している。

#### II. 子供の遊び場となるような遊戯施設

- ・インクルーシブな考えを取り入れるなどユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・12歳以下の子どもを対象とした施設とすること。

- ・複数人の子どもが同時に利用できる施設にすること。

### ③任意提案整備施設

#### I. 園路・広場等

- ・公園全体の回遊性を高めるとともに、非常時における避難経路を確保することが可能な動線とすること。
- ・園内管理や樹木管理等に伴うメンテナンス車両の通行や、緊急車両の通行を想定し、通行の可能性のある部分は、幅員、歩行者の安全に配慮すること。
- ・路材や施設の素材等は、自然素材を活用するなど、周辺環境や周辺施設との調和に配慮すること。

#### II. 必須提案以外の新規整備施設

- ・周辺環境や周辺施設と調和のとれた施設とすること。
- ・利用方法を示し利用しやすく安心安全な施設とすること。

#### III. 案内板

- ・利用者が認識しやすい位置に、総合案内板及び公園内の施設などの情報を示す誘導表示等の案内板を設置すること。
- ・表記についてユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・各案内板の表示言語は、日本語と英語の2か国語を原則とすること。そのほかの言語を加えることも可とする。

#### IV. その他

- ・既存の施設に機能を付加する提案も可とする。
- ・合理的な台数の水飲み場・手洗い場を適宜設置すること。
- ・照明施設などの付帯施設のデザイン、素材、色彩は、周辺環境との調和に配慮すること。
- ・有事に備えた備品等を備えること。

## 2 維持管理・運営に関する要求水準

### (1) 管理許可による管理運営

キャンプ場及びアスレチック施設については、受益者負担の適正化の観点から有料とし、認定計画提出者が管理許可を受け管理運営することとする。

認定計画提出者は、都市公園法の管理許可を受け、キャンプ場及びアスレチック施設の運営を行い、キャンプ場及びアスレチック施設の利用料金収入を自らの収入とすることができる。なお、特定公園施設での収益については、収益の額に認定計画提出者の提示した割合を乗じた額を市に納付することとする。また、本市と協議の上、収入の一部について

は、既存公園施設の維持管理に係る経費に充てることとする。

上記以外の特定公園施設についても、認定計画提出者の責任及び費用において管理運営することとする。

## 第6章 利便増進施設の要求水準

### 1 設計・建設に関する要求水準

#### (1) 利便増進施設の設置条件

都市公園法第5条の2第2項第6号に規定される利便増進施設として建築物を設置する場合、建蔽率に配慮すること。また、利便増進施設は、公園の景観形成に配慮した形態意匠とすること。

利便増進施設の設置にあたっては、認定計画提出者は占用許可を受け、龍ヶ崎市都市公園条例に定める金額を本市に納入する。

#### (2) 整備機能

##### ①看板又は広告塔（任意）

認定計画提出者は整備対象区域内に、地域における催し物等に関する情報を提供するための看板又は広告塔を設置することができる。

地域に関する情報や広告と併せて、本事業のための自己用広告を掲出することは可能とするが、一般広告（第三者広告）は原則設置できない。

##### ②その他（任意）

上記に示す機能の他、必要な利便増進施設を提案することができる。

## 第7章 既存公園施設の維持管理・運営

### 1 維持管理・運営に関する要求水準

#### (1) 管理許可の対象範囲

既存施設における認定計画提出者の管理運営の対象範囲は、公園全体から、公募対象公園施設、管理許可とする特定公園施設を除いた範囲とする。

#### (2) 管理許可による管理運営

認定計画提出者は指定された範囲について、公募対象公園施設、管理許可とする特定公園施設と同等の適切な維持管理に努めること。

また、別添5に示す維持管理基準以上の管理運営を行うことを基本とする。