

# (仮称) 道の駅しろいし整備事業 要求水準書

令和5年 12月

(令和6年 2月 20日 修正)

白 石 市



## 目 次

第 1 部 総則	1
1. 要求水準書の位置づけ	1
2. 事業概要	1
(1) 事業背景	1
(2) 事業コンセプト	1
(3) 事業名称	3
(4) 事業方式	3
(5) 事業スケジュール	3
3. 事業範囲	3
4. 自主提案事業	4
5. 本事業の対象地	4
(1) 計画地	4
(2) 敷地の状況	6
(3) 敷地の造成	6
6. 構成施設	6
7. 業務実施体制	7
8. PFI 事業者の収入等	7
(1) 本市が PFI 事業者を支払うサービス対価	7
(2) PFI 事業者のその他の収入	8
9. 適用法令	8
(1) 主な法令等	8
(2) 条例等	9
10. 本書の変更	10
11. 性能規定	10
12. 秘密の保持	10
13. 提出書類の取扱い	10
(1) 著作権	10
(2) 特許権等	10
(3) その他	10
14. 感染拡大防止の取組	11
第 2 部 施設全体に関する要求水準	12
第 1 章 統括管理業務に関する要求水準	12
1. 業務の目的	12
2. 業務区分	12
3. 期間	12
4. 実施体制	12

5. 業務に係る手続等.....	13
(1) 事業全体スケジュール表の提出.....	13
(2) 統括管理業務計画書の提出.....	13
(3) 統括管理業務報告書の提出.....	13
6. 要求水準.....	13
(1) 統括管理業務の要求水準.....	13
第2章 事業終了時の要求水準.....	16
1. 要求水準.....	16
2. 事業終了時の手続.....	16
(1) 事前準備.....	16
(2) 本施設の状態の確認等.....	16
(3) 資料等の引継ぎ.....	16
3. 事業終了時の明渡し条件.....	16
4. その他.....	16
第3部 道の駅に関する要求水準.....	17
第1章 設計業務に関する要求水準.....	17
1. 業務範囲.....	17
2. 業務内容.....	17
3. 期間.....	17
4. 実施体制.....	17
5. 基本条件.....	17
(1) 業務に係る手続等.....	17
(2) 業務に係る申請等.....	18
(3) 基本設計の基本条件.....	18
(4) 実施設計の基本条件.....	19
(5) 留意事項.....	19
(6) 設計の変更.....	20
(7) 施設の構成・規模.....	21
(8) 施設配置計画.....	22
(9) 外構.....	22
(10) 建物の構造・耐震性能.....	22
(11) 施設の外観・外部仕上げ計画.....	23
(12) 内部仕上げ計画.....	23
(13) 環境・設備計画.....	23
(14) 防災機能.....	24
(15) 交付金活用への配慮.....	24
6. 要求水準.....	25
(1) 設計の要求水準.....	25
(2) 防災機能に関する設計の要求水準.....	29

第2章 建設・工事監理業務に関する要求水準 .....	31
1. 業務範囲 .....	31
2. 業務内容 .....	31
3. 期間 .....	31
4. 実施体制 .....	31
5. 基本条件 .....	31
(1) 業務に係る手続等 .....	31
(2) 建設業務の基本条件 .....	32
(3) 工事監理業務の基本条件 .....	32
6. 要求水準 .....	32
(1) 建設業務・工事監理業務共通の要求水準 .....	32
(2) 建設業務の要求水準 .....	33
(3) 工事監理業務の要求水準 .....	34
第3章 運営業務に関する要求水準 .....	35
1. 業務範囲 .....	35
2. 業務内容 .....	35
3. 期間 .....	35
4. 基本条件 .....	35
(1) 運営業務の基本条件 .....	35
(2) 運営マネジメント業務の基本条件 .....	37
(3) 運営パターン .....	37
(4) 運営業務に係る計画書提出 .....	39
(5) 運営業務に係る報告書の提出 .....	40
(6) 災害発生時の運営業務 .....	41
5. 要求水準 .....	41
(1) 開業準備業務の要求水準 .....	41
(2) 情報発信施設運営業務の要求水準 .....	41
(3) 地域振興機能運営業務の要求水準 .....	42
(4) 地域課題解決機能運営業務の要求水準 .....	42
(5) 提案施設の運営業務の要求水準 .....	42
(6) イベント開催業務の要求水準 .....	43
(7) 広報業務の要求水準 .....	43
(8) 安全管理・警備業務の要求水準 .....	44
(9) 自動販売機管理業務の要求水準 .....	45
(10) 総務業務の要求水準 .....	45
(11) 運営マネジメント業務の要求水準 .....	46
(12) 運営連絡会開催業務の要求水準 .....	46
第4章 維持管理業務に関する要求水準 .....	47
1. 業務範囲 .....	47

2. 業務内容 .....	47
3. 期間.....	47
4. 基本条件 .....	47
(1) 維持管理業務責任者及び業務担当者の配置.....	47
(2) 維持管理業務に係る計画書の提出 .....	48
(3) 維持管理業務に係る報告書の提出 .....	48
(4) 災害発生時の維持管理業務 .....	49
5. 要求水準 .....	49
(1) 建物等保守管理業務の要求水準.....	49
(2) 設備保守管理業務の要求水準 .....	49
(3) 外構保守管理業務の要求水準 .....	50
(4) 清掃業務の要求水準 .....	50
(5) 植栽管理業務の要求水準.....	51
(6) 什器・備品管理業務の要求水準.....	52
(7) 修繕・更新業務の要求水準 .....	52
(8) 図面・記録等管理業務の要求水準 .....	53
(9) 防災倉庫管理業務の要求水準 .....	53
第4部 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に関する要求水準.....	54
第1章 設計業務に関する要求水準.....	54
1. 業務範囲 .....	54
2. 業務内容 .....	54
3. 期間.....	54
4. 実施体制 .....	54
5. 基本条件 .....	54
(1) 業務に係る手続等.....	54
(2) 業務に係る申請等.....	55
(3) 基本設計の基本条件 .....	55
(4) 実施設計の基本条件 .....	56
(5) 留意事項 .....	56
(6) 設計の変更.....	57
(7) 施設の構成・規模.....	57
(8) 施設配置計画.....	57
(9) 景観への配慮.....	58
(10) 植栽計画 .....	58
(11) 建物の構造・耐震性能.....	59
(12) 内外装仕上げ計画.....	59
(13) 環境・設備計画 .....	60
(14) 防災機能 .....	60
(15) 交付金活用への配慮 .....	61

6. 要求水準 .....	61
(1) 施設設計の要求水準 .....	61
(2) 防災機能に関する設計の要求水準 .....	66
第2章 建設・工事監理業務に関する要求水準 .....	71
1. 業務範囲 .....	71
2. 業務内容 .....	71
3. 期間 .....	71
4. 実施体制 .....	71
5. 基本条件 .....	71
(1) 業務に係る手続等 .....	71
(2) 建設業務の基本条件 .....	72
(3) 工事監理業務の基本条件 .....	72
6. 要求水準 .....	72
(1) 建設業務・工事監理業務共通の要求水準 .....	72
(2) 建設業務の要求水準 .....	73
(3) 工事監理業務の要求水準 .....	74
第3章 運営業務に関する要求水準 .....	75
1. 業務範囲 .....	75
2. 業務内容 .....	75
3. 期間 .....	75
4. 基本条件 .....	75
(1) 運営業務の基本条件 .....	75
(2) 運営マネジメント業務の基本条件 .....	77
(3) 運営パターン .....	77
(4) 運営業務に係る計画書の提出 .....	79
(5) 運営業務に係る報告書の提出 .....	80
(6) 災害発生時の運営業務 .....	81
5. 要求水準 .....	81
(1) 開業準備業務の要求水準 .....	81
(2) 施設利用管理業務の要求水準 .....	81
(3) 防災に関する業務の要求水準 .....	83
(4) 駐車場・駐輪場管理業務の要求水準 .....	84
(5) 提案施設の運営業務の要求水準 .....	84
(6) イベント開催業務の要求水準 .....	84
(7) 広報業務の要求水準 .....	85
(8) 安全管理・警備業務の要求水準 .....	85
(9) 自動販売機管理業務の要求水準 .....	86
(10) 総務業務の要求水準 .....	86
(11) 運営マネジメント業務の要求水準 .....	88

(12) 運営連絡会開催業務の要求水準.....	88
第4章 維持管理業務に関する要求水準.....	89
1. 業務範囲 .....	89
2. 業務内容 .....	89
3. 期間.....	89
4. 基本条件 .....	89
(1) 維持管理業務責任者及び業務担当者の配置.....	89
(2) 維持管理業務に係る計画書の提出 .....	90
(3) 維持管理業務に係る報告書の提出 .....	90
(4) 災害発生時の維持管理業務 .....	91
5. 要求水準 .....	91
(1) 建物等保守管理業務の要求水準.....	91
(2) 設備保守管理業務の要求水準 .....	92
(3) 屋外施設保守管理業務の要求水準 .....	92
(4) 清掃業務の要求水準 .....	93
(5) 植栽管理業務の要求水準.....	95
(6) 什器・備品管理業務の要求水準.....	95
(7) 修繕・更新業務の要求水準 .....	95
(8) 図面・記録等管理業務の要求水準 .....	96
(9) 防災倉庫管理業務の要求水準 .....	96



---

## 第1部 総則

### 1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、白石市（以下「本市」という。）が「（仮称）道の駅しろいし整備事業」（以下「本事業」という。）を実施するPFI事業者を募集及び選定するにあたり、PFI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本市が要求するサービス水準を示したものである。

### 2. 事業概要

#### (1) 事業背景

本市は、昭和60年から人口減少が続く中、近世以来の伝統ある中心市街地を有しながらもその衰退に歯止めがかからないうえ、少子高齢化問題への対応に資する多世代交流の場についても十分確保できていない状況にある。そのような状況の中で、本事業は、令和2年10月に事業化された（仮称）白石中央スマートインターチェンジに隣接する敷地（以下「本敷地」という。）を活用して、本市として、道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）（以下「本施設」という。）を一体的に整備・運営し、人々が交流する拠点としてだけではなく、都市防災、中心市街地との連携などにも寄与する中核的な場の形成を目指すものである。また、本事業においては、市民の健康増進や生活の充実を起点として、交流人口の拡大や既存の観光施設と連携した周遊ルート形成など観光をはじめとした地域産業の活性化を図るとともに、城下町としての街並み、受け継がれてきた歴史、伝統、文化、蔵王連峰をはじめとする美しい景観と豊かな自然等多世代が健やかに暮らしやすい環境にも恵まれた、これら白石らしさのさらなる魅力を向上させ、本市の未来に向けて、持続可能な地域社会を構築することを目標としている。

また、第六次白石市総合計画においても新たな防災拠点の設定がなされているところであり、本事業では、この防災拠点の整備により、市民の日常生活の充実に向けて、多世代交流型のネットワークを紡ぐとともに、地域防災力を向上させる等、新しい防災の在り方の提示を目指すこととする。

#### (2) 事業コンセプト

<b>しろいしの魅力発信・地域と文化の交流による新たな価値を創造する地域防災拠点 ～人々の健やかなところとからだを育む道の駅～</b>
---

本事業では、本市の魅力発信のために、立ち寄り型の施設でなく、滞在・体験型の新しい形の施設づくりが求められている。幸いにして、本敷地周辺は東側に緩傾斜する美しい田園地帯であり、中世には城郭としても活用された独立丘陵が存在する自然が豊かな場所である。隣接する敷地には消防関連施設が計画されているほか、国道に面し、新しいインターチェンジとともに交通の核となることも期待されている。こうした状況を踏まえ本市では、これら周辺の機能と積極的に連携し、道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を一体で整備することによって、前述の課題を解決、持続可能な地域社会の構築を目指すこととした。

本市では、上記の本事業に関する基本的な考え方を踏まえ、本敷地が農地として活用されていた文脈から、農業など体験型の道の駅とすることを想定、子どもからお年寄りまで楽しく思いやり体を動かせることをメインテーマとし、また、農や食を通じてからだ健康になるだけでなく、親子間やコミュニティの多世代交流により、こころも満ち足りることで、あ

---

らゆる世代が自分の生活に満足することの出来る本市らしいウエルビーイングの実現を目指している。

そして本市としては、本事業において市民や訪れた人たちが、日常的にこの場所を使って交流することを第一に考えるとともに、そうして高まった人々のポテンシャルや活動の意欲が、歴史ある城下町や豊かな温泉などの周辺の資源と相乗効果をもたらし、道の駅を核とした新しい滞在・体験型の周遊への可能性に資する提案をPFI事業者に求めるものである。

また、健康な暮らしの実現に向けた提案に始まり、将来的には、本市の魅力を発見し、新たな若年層、子育て世代のリピーターを獲得し、二地域居住、移住・定住につなげる地方創生の拠点となることも期待されている。

上記、コンセプトを実現するためにPFI事業者にはその経験・知見や活力の活用により以下のような点を期待している。

#### 1) 共通事項

- ・道の駅と防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を一体的に整備・運営する本事業の特性を十分に踏まえ、効率的な施設整備、魅力的で良質なサービス提供の実現及び利用促進等が最大限発揮できる提案を期待する。
- ・施設、外部空間及びその配置等の工夫により、本市内外の利用者が繰り返し施設を訪れ、長く滞在したくなるよう、魅力的なランドスケープデザインの提案を期待する。
- ・本市らしいウエルビーイングの実現に向けて、農や食、運動を通じた健康増進や、多世代の交流を促進する取り組みの提案に期待する。
- ・日常的な利用に加え、豊かな温泉などの周辺の資源と相乗効果をもたらす、道の駅を核とした新しい滞在・体験型の周遊へのアイデアについても提案を期待する。
- ・本事業及び自主提案事業における取り組みにより、地域経済への還元や、本市中心市街地等との連携による地域で稼ぐ仕組みの構築、地域資源・産品、地域人材、地域企業の活用など、地域経済の活性化への貢献につながる提案を期待する。

#### 2) 道の駅

- ・道路利用者の安全・快適な道路交通環境を提供するため、休憩機能の適切な整備を期待する。
- ・道路利用者へ道路交通情報を提供するだけでなく、観光交流拠点として白石城や武家屋敷旧小関家などの文化財や温泉地、その他観光名所やイベント情報等地域と連携した観光情報サービスを提供する情報発信機能の提案を期待する。
- ・農産品の知名度向上やブランド化を図るため、高品質な本市の名物を使用した、地産地消及び健康をコンセプトとした飲食施設や農産品販売の提案を期待する。
- ・親子で遊ぶことができ、ゆっくりと買い物や飲食などを楽しめる子育て支援機能の提案を期待する。

### 3) 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）

- ・地域の防災拠点となる公園としての整備を期待する。
- ・計画地周辺の豊かな田園風景の魅力を活かした憩いの空間、農地として活用された土地の文脈を踏まえた農体験の場の整備を期待する。
- ・本市の新たな魅力となるニュースポーツ等の施設整備を期待する。
- ・子どもからお年寄りまでが健康づくりを楽しむことができ、親子間や多世代の交流を促す施設整備を期待する。
- ・多様な利用者のニーズに応じて、様々なスポーツ・レクリエーションに対応できる多目的広場整備を期待する。
- ・PFI 事業者の創意工夫により、道の駅及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の魅力を向上させ公益に資するサービス提供施設の整備を期待する。

### (3) 事業名称

（仮称）道の駅しろいし整備事業

### (4) 事業方式

本事業は、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（以下「PFI法」という。）第14条第1項に基づき、公共施設等の管理者等である本市が、PFI事業者と締結する本事業に係る契約（以下「事業契約」という。）に従い、本市が所有する敷地について、PFI事業者が施設の設計・建設を行い、施設の完成後に所有権を本市に譲渡し、PFI事業者が事業期間にわたって施設を維持管理・運営するBTO方式とする。ただし、自主提案事業における提案施設の事業方式はPFI事業者の提案による。

本事業は国土交通省との一体型整備で行う。今後、休憩施設に区分される施設の設置・管理等について、本市と国土交通省の間で協定書を締結する予定としている。

### (5) 事業スケジュール

本事業は、次のスケジュールで行うことを予定している。

事業契約締結	令和6年9月
施設整備（設計・建設）	事業契約締結日～令和9年3月
開業準備	令和8年4月～令和9年6月
開業	令和9年7月
維持管理・運営	開業日～令和24年6月（15年間）

### 3. 事業範囲

PFI 事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりである。

#### 【施設全体に関する業務】

- ① 統括管理業務
- ② 業務終了時の引継ぎ業務

#### 【道の駅に関する業務】

- ① 設計業務
- ② 建設業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 運営業務

---

⑤維持管理業務

【防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に関する業務】

①設計業務

②建設業務

③工事監理業務

④運営業務

⑤維持管理業務

#### 4. 自主提案事業

PFI事業者は、PFI事業者の提案による自主提案事業として提案施設の施設整備・運営等を実施することができる。自主提案事業は任意提案とするが、その提案内容に応じてPFI事業者選定審査において加点評価の対象とする。

なお、自主提案事業は公益に資する用途を充足するものに限る。

本市は、本事業の目的に照らし、以下に示す例のような提案を期待する。

【自主提案事業の例】

・健康づくり・農業体験に寄与する施設：

【道の駅】農産物加工場・調理体験施設・食品加工施設・定住支援コーナー・24時間営業のコンビニエンスストア・カフェ等の飲食施設・郵便機能を備えた施設等

【防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）】BBQ場・体験農園・カフェ等の飲食施設等

自主提案事業の内容が本事業の目的に適合しない場合や事業性を確保できないと判断される場合については提案を不採用とすることがある。

自主提案事業について提案を予定するPFI事業者は、提案書の提出前に事前に事業内容について、本市と協議のうえ、同意を得るものとする。

コンビニエンスストアについては、位置は地域振興施設とは独立したものとし、設置場所については本市が土地を貸し付けるものとする。詳細については、本市との協議により決定する。

自主提案事業として実施できない事業は次のとおりである。

【実施できない事業】

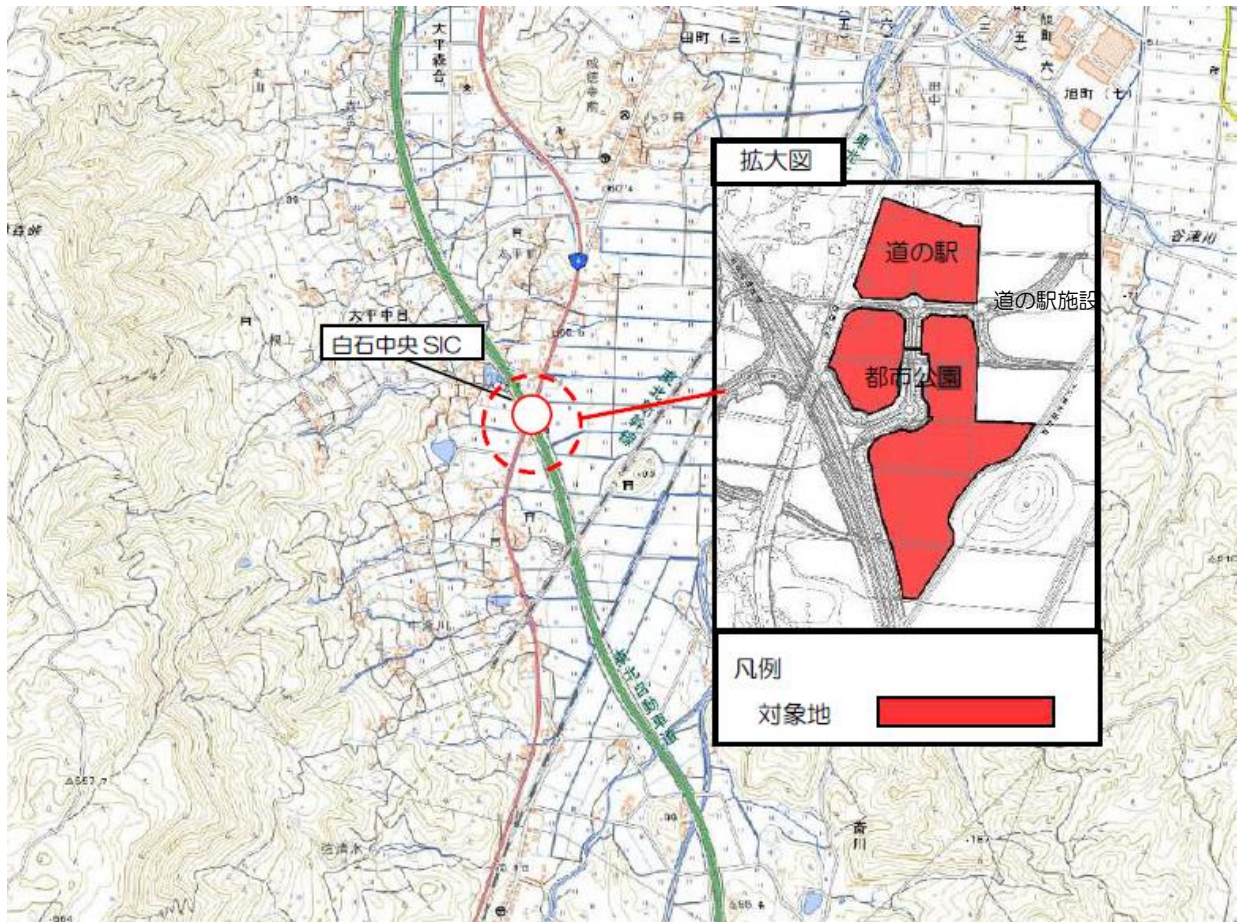
- ・騒音、振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用するなど、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- ・風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、深夜営業を主とする用途、公序良俗に反する用途、その他の周辺地域の品位や価値を損なう用途
- ・住宅
- ・建築の躯体等に影響を与え、財産価値を下げる可能性のある用途
- ・その他、周辺地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある用途

#### 5. 本事業の対象地

##### (1) 計画地

計画地は、白石中央SICに連結しており、南東北3県（宮城県・福島県・山形県）の各県庁所在地から約1時間以内というポジションと、首都圏からの入口部というポジションを併せ持ち、高速交通ネットワークのハブ機能を担う立地や特性を有している。

いわゆる「南東北のへそ、県南の玄関口」として、「仙南広域都市計画」に期待される将来の都市構造における「都市圏連携軸」、「工業・物流機能集積軸」が重なるゾーンに位置するとともに、この地の利、優位性を十分に活かした「南東北の交流拠点」、災害時には「南東北の防災拠点」としての役割が期待される。また、計画地東側に隣接して中世に城郭としても活用された独立丘陵が存在しており、歴史的な史跡が残されている。



## (2) 敷地の状況

本計画地は西から東に向けて低い地形となっており、ほとんどが農地として利用されている。国道4号沿いや北側には集落が存在している。

敷地の状況は、次表のとおりである。

計画地	宮城県白石市大平中目 地内
敷地面積	道の駅 約 33,800 m <sup>2</sup> 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）全体 約 88,800 m <sup>2</sup>
区域区分	非線引き都市計画区域（都市計画法）
用途地域等	都市計画区域内無指定
容積率	200%
建ぺい率	70%
インフラ	・道路：西側～南側に国道4号・東北縦貫自動車道 ・鉄道：東側に JR 新幹線・JR 東北本線（駅まで2～3km） ・上下水道：計画地の北側に上下水道（いずれもφ250）有り 周辺道路の築造と同時期に整備予定 ・バス路線：白石市民バス越河線近接して4箇所バス停有り ・電気、通信設備について整備予定（ガスはプロパンガスとする。）
土地利用法規制	・本計画地は非線引き都市計画区域内 ・都市公園指定予定（防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の区域） ・屋外広告物第2種禁止地域
災害危険箇所	・該当なし

## (3) 敷地の造成

敷地の造成については本市が想定している枠組みで実施し、PFI事業者へは造成済みの状態にて敷地を引き渡すことを原則とする。敷地の造成の概略設計については、「参考資料1 造成概略設計」に示すとおりである。なお、詳細については募集要項公表時に公表予定である。

このことは、PFI事業者の提案を不合理に拘束するものではない。両者の協議によって、PFI事業者の提案を受けて変更することも可能とするが、その場合においても道路と敷地の接続位置、その形状、高さについては、変更は不可とする。

## 6. 構成施設

### 【必須施設】

道の駅（◎国+本市整備、○国整備、・本市整備）

◎トイレ（道路休憩施設）

・トイレ（地域連携施設）

○情報発信施設

○授乳室・おむつ交換

・飲食施設（附属施設含む）

・物品販売施設（バックヤードを含む）

・観光案内

・子育て支援施設

・多目的室（倉庫を含む）

・バス待合室

- 
- ・管理事務所
  - ・道の駅広場(イベントなど)
  - ・貯水槽
  - ・防災備蓄倉庫

◎駐車場

防災公園(スポーツ・レクリエーション施設) (・本市整備)

- ・全天候型ドーム
- ・防災備蓄倉庫
- ・休憩施設
- ・ニュースポーツ施設
- ・スポーツ施設
- ・広場(多世代交流ゾーン内広場、多目的広場)
- ・防災ヘリポート・駐機場
- ・駐車場
- ・子どもの遊び場エリア
- ・健康遊具エリア
- ・休憩エリア
- ・管理棟
- ・トイレ
- ・民間事業エリア

【提案施設(自主提案事業)】

- ・防災公園(スポーツ・レクリエーション施設)内農業体験施設
- ・PFI事業者の提案による

## 7. 業務実施体制

事業契約締結後、PFI事業者は速やかに「統括管理業務」「業務終了時の引継ぎ業務」「設計業務」「建設業務」「工事監理業務」「運營業務」「維持管理業務」の各業務を実施する構成企業間で調整を行い、業務ごとに業務責任者1名を定め、業務開始前に本市の承諾を得ること。各業務責任者を変更する場合は、事前に本市の承諾を得ること。

また、構成企業間、各業務の責任者間で調整を行い、事業期間全体にわたり、本事業の業務全てを総括する「統括管理業務責任者」1名を、本市の承諾を得て配置すること。統括管理業務責任者を変更する場合についても業務責任者の変更の例と同様とする。

## 8. PFI事業者の収入等

### (1) 本市がPFI業者に支払うサービス対価

#### ①設計業務、建設業務及び工事監理業務

本市は、設計業務、建設業務及び工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約書に定める額を、設計・建設業務期間を通じて出来高によりPFI業者に支払う。

#### ②維持管理業務及び運營業務

本市は、施設の維持管理・運營業務の対価を、事業契約に基づき維持管理・運営期間にわたり、定期的にPFI業者に支払う。

---

## (2)PFI事業者のその他の収入

道の駅については、地域振興施設（飲食施設、物品販売施設）、地域課題解決施設の一部（子育て支援施設、多目的室）、道の駅広場、自主提案事業に係る収入は、PFI事業者の収入とする。

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）については、広場、スポーツ施設、ニュースポーツ施設、自主提案事業に係る収入は、PFI事業者の収入とする。

## 9. 適用法令

本事業を実施するにあたって、PFI事業者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例等を的確に把握し遵守すること。また、各種基準・指針等についても本業務の要求水準に照らし参考にすること。

### (1) 主な法令等

- ・ 地方自治法
- ・ 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（PFI法）
- ・ 都市計画法
- ・ 建築基準法
- ・ 建築士法
- ・ 建設業法
- ・ 消防法
- ・ 河川法
- ・ 都市公園法
- ・ 会社法
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 自動車ターミナル法
- ・ 駐車場法
- ・ 文化財保護法
- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品循環資源の再利用等の促進に関する法律
- ・ 農林物資の規格化及び品質表示の適正化に関する法律
- ・ 健康増進法
- ・ 児童福祉法
- ・ 子ども・子育て支援法
- ・ 薬事法
- ・ 不当景品類及び不当表示防止法
- ・ 計量法
- ・ 種苗法
- ・ 消費者契約法
- ・ 製造物責任法
- ・ 労働安全衛生法



- 
- ・労働基準法
  - ・水道法
  - ・下水道法
  - ・農地法
  - ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
  - ・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に関する法律
  - ・電気事業法
  - ・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
  - ・大気汚染防止法
  - ・水質汚濁防止法
  - ・土壌汚染対策法
  - ・騒音規制法
  - ・振動規制法
  - ・悪臭防止法
  - ・景観法
  - ・屋外広告物法
  - ・地球温暖化対策の推進に関する法律
  - ・警備業法
  - ・個人の情報の保護に関する法律
  - ・大規模地震対策特別措置法
  - ・その他、関係する法令等

## (2) 条例等

- ・宮城県福祉のまちづくり条例
- ・宮城県建築基準条例
- ・宮城県美しい景観の形成の推進に関する条例
- ・宮城県特定大規模集客施設の立地の誘導等によるコンパクトで活力まちづくりの推進に関する条例
- ・宮城県屋外広告物条例
- ・宮城県食品衛生法基準条例
- ・犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり条例
- ・宮城県環境基本条例
- ・白石市都市公園条例
- ・白石市農産物等販売施設管理規則
- ・白石市公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例
- ・白石市公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則
- ・白石市情報公開条例
- ・白石市情報公開条例施行規則
- ・白石市個人情報保護法施行条例
- ・白石市個人情報保護法施行規則
- ・白石市下水道条例

- 
- ・白石市水道給水条例
  - ・白石市廃棄物の処理及び清掃に関する条例
  - ・白石市暴力団排除条例
  - ・その他、関係する条例等

## 10. 本書の変更

本市は、事業期間中に、以下の事由により要求水準を変更する場合がある。

- ・法令等の変更により、業務の内容を変更しなくてはならない場合
- ・地震、風水害、新たな感染症の流行その他の災害や事故等により、業務の内容を変更しなくてはならない場合
- ・本市の事由により、業務の内容を変更しなくてはならない場合
- ・その他、本市が業務の内容を変更することを、特に必要と認める場合

本市は、以上の事由により要求水準を変更する場合、事前に PFI 事業者へ通知する。また、要求水準の変更に伴い、事業契約書に基づき本市が PFI 事業者へ支払うサービス対価を含め、事業契約書の変更が必要となる場合は、事業契約に基づいて、必要な契約変更を行う。

## 11. 性能規定

本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務、運営業務及び維持管理業務の要求水準は、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る。

要求水準書に具体的な水準が示されていない事項については、本市は、PFI事業者が積極的に創意工夫を発揮することを期待する。

## 12. 秘密の保持

PFI事業者は、本事業の実施により知り得た情報を、本市の承諾なしに第三者へ開示、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。

## 13. 提出書類の取扱い

### (1) 著作権

本市が示した募集要項等の著作権は本市に帰属し、応募者又はPFI事業者が提出した書類の著作権は応募者又はPFI事業者へ帰属する。ただし、本事業期間中において、優先交渉権者決定結果公表などの場合に本市が必要と認めたときは、本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PFI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、本市が無償利用する権利及び権限を有する。設計図書に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ものとする。

### (2) 特許権等

応募者及びPFI事業者が提案した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及びPFI事業者が負担するものとする。

### (3) その他

本市は、応募者及びPFI事業者が提出した書類は返却しない。

---

#### 14. 感染拡大防止の取組

感染症の感染予防及び感染拡大防止を徹底するため、本施設の設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の各段階において、新しい生活様式や業務関連団体が公表する感染予防対策に関するガイドライン等を参考に、感染予防及び感染拡大防止に取り組むこと。

---

## 第2部 施設全体に関する要求水準

### 第1章 統括管理業務に関する要求水準

#### 1. 業務の目的

本施設は、本市におけるにぎわいと交流の場であり、本市のシンボルとして、広く市民に利用される施設である。そのため、地域の特性を踏まえ、長期間にわたり継続的・安定的に質の高いサービスを提供する必要がある。

統括管理業務は、本施設の設計業務、建設・工事監理業務、運営業務、維持管理業務、業務終了後の引継ぎ業務の各業務の状況等を把握し、適切に統括管理することで、事業期間中にわたり、安定した財務状況の下、効率的で質の高いサービスの提供を円滑に実現することを目的として実施する。

#### 2. 業務区分

事業契約書、本書、提案書等に基づき、統括管理業務を実施すること。具体的には、次の業務を実施する。

- ・本市との調整業務
- ・全体マネジメント業務
- ・財務状況報告業務
- ・文書管理業務
- ・その他関連業務

#### 3. 期間

統括管理業務責任者決定日～令和24年6月

#### 4. 実施体制

事業契約締結後、PFI事業者は速やかに、本事業の全ての業務を統括し、マネジメントする統括管理業務責任者及び統括管理業務副責任者（以下、「統括管理業務責任者等」という。）を選定し、本市の承諾を得ること。統括管理業務責任者または統括管理業務副責任者を変更する場合も同様とする。統括管理業務責任者等には、代表企業が直接雇用する正社員を配置すること。なお、統括管理業務責任者等は、本市が求める要求水準を満たすことを前提に、設計業務責任者、建設業務責任者、工事監理業務責任者、維持管理業務責任者、運営業務責任者を兼ねることを認める。

設計・建設・工事監理期間から維持管理・運営期間への移行段階において、代表企業を変更する場合は、統括管理業務責任者等も変更できるものとする。変更する場合は、前任及び後任の統括管理業務責任者等は自らの責任において、統括管理業務責任者等の変更後も業務の遂行が滞ることがないように、適切な引継ぎを行うこと。不測の事態や災害の発生に迅速かつ的確に対応できるよう、開業後は統括管理業務責任者もしくは統括管理業務副責任者、運営業務責任者のいずれか1人が本施設に常駐すること。

- ・実施体制を支援する組織については、以下のとおりとする。

全体協議会（本市とPFI事業者が参加し、設計、建設・工事監理、開業準備、維持管理・運営の各段階において、関係のある業務責任者及び担当責任者が参加し、業務の進捗やセ

---

ルフモニタリング結果を反映した要求水準確認記録、業務報告書等業務段階に応じた内容を報告・協議する会。）

運営連絡会（第3部・第4部/第3章/5./（12）運営連絡会開催業務の要求水準にて詳述）

## 5. 業務に係る手続等

統括管理業務は、本市と十分協議しながら進めるものとする。統括管理業務実施の期間中は、必要な時期に次の書類を作成し、提出する。

### (1) 事業全体スケジュール表の提出

PFI事業者は、契約締結後速やかに事業全体スケジュール表（各種申請、関係者協議等の工程を含むもの）を作成し、本市へ提出して本市の承諾を得ること。

### (2) 統括管理業務計画書の提出

PFI事業者は、契約締結後30日以内に、管理方針、管理体制、管理方法等の管理計画、要求水準確認計画を示した統括管理業務計画書を作成し、本市へ提出して本市の承諾を得ること。

統括管理業務計画書は、必要に応じて内容を見直すことができる。見直す場合は、見直した内容で統括管理業務を開始する3ヶ月前までに、本市に提出し、本市の承諾を得ること。

### (3) 統括管理業務報告書の提出

PFI事業者は、毎月の統括管理業務の実施結果を、要求水準確認記録を含む統括管理業務報告書としてとりまとめ、翌月10日までに、本市に提出し、本市の確認を受けること。

なお、初回の統括管理業務報告書は、統括管理業務責任者決定日を含む月の翌月10日までに提出することを原則とするが、統括管理業務責任者を決定する日が確定した段階で、本市とPFI事業者が協議の上で、提出日を確定する。

## 6. 要求水準

### (1) 統括管理業務の要求水準

#### 1) 業務の内容

##### ① 本市との調整業務

- ・統括管理業務責任者等は、本事業に係る総合窓口として、本市とPFI事業者間の調整等を実施する。本市は、事業期間中は統括管理業務責任者等に対して、本事業に係る確認・意見・要望を行う。
- ・PFI事業者は、本市、統括管理業務責任者等及び個別業務責任者で構成される全体協議会を設置し、統括管理業務責任者等が全体協議会の運営を行うこととする。

##### ② 全体マネジメント業務

- ・統括管理業務責任者等は、個別業務間の調整を図りPFI事業者の意見を取りまとめ、本事業全体を円滑に実施するための全体マネジメントを行う。

##### ③ 財務状況報告業務

- ・PFI事業者の財務状況を本市に報告するため、道の駅及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）について、必要な資料の作成、経費管理等を行うこと。
- ・PFI事業者は、各事業年度最終日より3ヶ月以内に、公認会計士又は監査法人による監査を受けた会社法第435条第2項に定める各事業年度に係る計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書を作成すること。

- 
- ・本事業が、適正かつ確実に遂行されていることを本市が確認するため、統括管理業務責任者等は、本事業に関する財務状況が確認できる書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書等）を事業年度ごとに本市へ提出すること。本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。
  - ・財務状況報告業務は、本施設の開業後から行うものとする。

④ 文書管理業務

- ・事業期間中の各業務に関して作成し、及び取得した書類は、整理して保存し、適正な文書管理を行うこと。

⑤ その他関連業務

- ・本事業における各業務を円滑に進めるために必要な関連業務を実施する。

2) 要求水準

① 本市との調整業務

- ・統括管理業務責任者等は、日常的に本市と積極的にコミュニケーションをとるように努め、事業の進捗や課題等の実施状況を本市と共有すること。
- ・統括管理業務責任者等は、常に本事業の個別業務の状況を確認し、把握すること。
- ・本施設において問題が発生した場合、もしくは問題が発生することが予想される場合は、速やかに状況を把握し、本市へ連絡・報告を行うこと。
- ・全体協議会を設置する。全体協議会における本市の確認・意見・要望は、速やかに反映し、改善に努めること。運営方法については、PFI事業者の提案による。
- ・全体協議会は、定期的に開催する定例会のほか、本市の要請があった場合等には、必要に応じて臨時会を開催すること。

② 全体マネジメント業務

- ・設計から維持管理・運営にわたり、一体的に連携して個別業務を実施し、より質の高いサービスを提供できるよう、個別業務を実施する各業務責任者との調整を行い、適切に円滑な業務の遂行を実現すること。
- ・個別業務の実施状況及びモニタリング状況をよく把握し、適切に管理することで、要求水準の未達を防止し、より質の高い市民サービスを提供すること。
- ・事業期間中、本事業を一体的かつ安定的に継続していくための方策を提案し、実行すること。本事業の継続性を損なう事象が発生した場合、もしくは発生が予測される場合には、速やかに本市に連絡すると共に、対応を協議すること。

③ 財務状況報告業務

- ・本事業が計画通りに遂行されていることを確認するため、事業年度ごとに作成する財務状況が確認できる書類、当初の事業収支計画に経過年度の実績を反映して見直した事業計画、当該年度の実績との差異を分析した資料の各資料を提出すること。
- ・財務状況の的確な把握のために、財務状況が確認できる書類は、第三者による監査を行うこと。
- ・本市が財務状況の確認のために必要と判断し、報告を求めた場合において、統括管理業務責任者等は、必要な書類等を遅滞なく本市に提出すること。

④ 文書管理業務

- ・文書を確認する必要が生じたときに、速やかに確認することができるよう、整理して保管すること。

---

⑤ その他関連業務

- ・ PFI 事業者は、本事業における各業務を円滑に進めるために必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。

---

## 第2章 事業終了時の要求水準

### 1. 要求水準

PFI事業者は、事業期間中は本施設の維持管理業務を適切に実施し、事業終了時に本市の求める要求水準を満たす状態で、本市に引き継ぐものとする。

### 2. 事業終了時の手続

#### (1) 事前準備

PFI事業者は、事業終了日の2年前から、事業期間終了時における本施設の明渡し方法について、本市と協議を行うこと。

PFI事業者は、協議結果をまとめた明渡し計画書を作成し、事業終了日の1年前までに、本市に提出する。

#### (2) 本施設の状態の確認等

PFI事業者は、本施設の状態が要求水準を満たした状態であるか検査を行い、報告書にとりまとめ、事業終了日の1年前までに、本市に提出する。本市は、提出された報告書等を確認し、確認の結果、本施設が要求水準を満たしていないことが判明した場合は、PFI事業者は事業終了時までには補修、修繕及び更新等を実施し、その結果を本市へ報告すること。

#### (3) 資料等の引継ぎ

PFI事業者は、事業終了時に、本市もしくは本市が指定した第三者に対して、維持管理業務及び運營業務を継続して実施するために必要な事項を説明すると共に、以下の書類や記録等を含む必要な資料等を引き継ぐこと。なお、保管していた図面・記録等は、本市に引き渡すこと。

- ・設備・備品等の保守管理に関する資料
- ・設備・備品等の操作要領
- ・申し送り事項等
- ・その他、引継ぎに必要な資料等

### 3. 事業終了時の明渡し条件

PFI事業者が所有する設備・什器・備品等は撤去し、原状回復して本施設を明け渡すこと。なお、本市が継続して使用したい設備・什器・備品等があり、事業終了日の2年前から行う協議において、本市とPFI事業者が合意した場合は、当該設備・什器・備品等は本市へ無償譲渡すること。

### 4. その他

事業終了後の本施設の維持管理業務及び運營業務について、本市が継続してPFI事業者に行わせることを希望する場合、またはPFI事業者が継続して行うことを希望する場合は、本市とPFI事業者は協議を行う場合がある。



---

## 第3部 道の駅に関する要求水準

### 第1章 設計業務に関する要求水準

#### 1. 業務範囲

道の駅

- ・事前調査業務
- ・基本設計
- ・実施設計
- ・その他関連業務（各種申請、手続、交付金等申請補助等）

#### 2. 業務内容

設計業務は、施設、設備、外構について基本設計及び実施設計を行うものである。あわせて設計に必要な事前調査業務（各種測量調査、関係機関との調整）及びその他関連業務（各種申請、手続、交付金等申請補助等）を含むものとする。

#### 3. 期間

事業契約締結日～令和7年6月

#### 4. 実施体制

PFI事業者は、設計業務を統括する設計業務責任者1名を配置すると共に、必要な資格を有する担当技術者を配置し、設計業務開始前に本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。なお、設計業務責任者は、本市が求める要求水準を満たすことを前提に、統括管理業務責任者、工事監理業務責任者等を兼ねることを認める。

- ・設計業務責任者には、設計業務を行う者に対する要件として示す設計実績と同等の実績や経験を有するものを配置すること。
- ・設計業務責任者は、道の駅の設計業務の担当責任者及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の設計業務の担当責任者を選定し、設計業務開始前に本市の承諾を得ること。担当責任者を変更する場合も同様とする。担当責任者は、本市が求める設計業務の要求水準を満たすことを前提に、道の駅の設計業務及び防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の設計業務の担当責任者を兼ねることを認める。
- ・設計業務を行う者は、それぞれの内容に応じ、必要な資格を有する者を配置すること。なお、設計業務計画書に記載する業務組織計画に、設計業務に携わる者及び保有資格を記載し、資格者証写しを添付すること。

#### 5. 基本条件

##### (1) 業務に係る手続等

##### 1) 事前調査業務

- ・既存調査について確認した上で、必要と判断する調査を実施すること。
- ・PFI事業者は、調査に先立ち、調査内容や日程等を記載した調査計画書を作成して本市に提出し、本市の確認を受けること。また、事前調査終了後に速やかに調査報告書を本市に提出すること。

- ・関係法令等に関する対応、上下水道、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、PFI 事業者が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、本市は必要な支援等を行う。

## 2) 設計業務

- ・設計業務の実施にあたっては、本市及び関係機関等と事業スケジュールに支障がないよう協議しながら進めること。
- ・設計業務は、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）、土木工事共通仕様書、土木工事施工管理基準を参考にすること。
- ・上下水道、電力、通信等供給施設との接続、出入口の設置位置及び雨水排水等の流末の設定等にあたっては、PFI 事業者が関係機関との協議・調整等を行うこと。
- ・設計業務については、以下に示す書類を本市に提出し承諾を得ること。

### ①契約締結後

- ・PFI 事業費内訳書
- ・事業工程表 など

### ②設計業務着手時

- ・業務実施工程表
- ・業務計画書
- ・要求水準確認計画書 など

### ③設計業務完了時

- ・基本設計報告書
- ・実施設計報告書
- ・調査結果報告書
- ・要求水準確認記録
- ・その他関連業務で作成した資料 など

## (2) 業務に係る申請等

- ・PFI 事業者は、事業スケジュールに支障がないよう、確認申請等各種許認可の手続を適切に行うこと。また、関係機関等への届出、申請等に必要な諸費用は、PFI 事業者が負担すること。
- ・PFI 事業者は、本市が国土交通省へ提出する道の駅登録及び防災道の駅選定に関する書類の作成を支援すること。
- ・PFI 事業者は、社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金、デジタル田園都市国家構想交付金、などの申請等に関わる資料作成を支援すること。
- ・土地利用法規制に係わる以下に示す手続、申請を行うこと。

土地利用法規制等
<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法：開発協議・申請など</li> <li>・屋外広告物第2種禁止地域：協議・申請など</li> </ul>



## (3) 基本設計の基本条件

基本設計では、道の駅施設の提案等に基づき、主要な技術的検討を行い、空間構成を具体化した内容とすること。実施設計に移行する際に、各分野の業務が支障なく進められるよう主要

な技術的な検討を十分に行うこと。PFI事業者は、基本設計完了時に基本設計報告書を本市に提出し承諾を得ること。基本設計報告書の内容は、以下の項目を含めること。

項目
道の駅 ・設計図面（外構図、配置図、平面図、立面図、断面図） ・パース ・構造設計概要書 ・電気設備設計概要書 ・機械設備設計概要書 ・協議記録簿 ・要求水準確認記録 ・その他必要と認められる図書

#### (4) 実施設計の基本条件

基本設計図書に従い実施設計を行うこと。PFI事業者は、実施設計完了時に実施設計報告書を本市に提出し承諾を得ること。実施設計報告書の内容は、以下の項目を基本とし、本市との協議により決定すること。

項目
道の駅 ・設計図面（意匠図、構造図、電気設備図、機械設備図） ・パース ・工事費内訳書 ・見積書・積算資料 ・数量計算書 ・構造計算書 ・設備設計計算書 ・協議記録簿 ・要求水準確認記録 ・交付金関係図書 ・その他必要と認められる図書

#### (5) 留意事項

##### 1) 本市との調整

PFI事業者は、業務の進捗状況に応じて、本市に対して定期的に状況報告を行い、本市と十分に協議しながら業務を進める。

状況報告及び協議については、全体協議会において進めるものとし、定期的に開催する定例会のほか、本市の要請があった場合等には、必要に応じて臨時会にて行うこと。

##### 2) 本市による任意の確認

本市が設計の内容・状況等について確認する必要があると判断した場合は、PFI事業者は速やかに本市に対して説明する、もしくは資料・書類を提出すること。

##### 3) 設計説明会の開催

---

PFI 事業者は、設計業務期間中に、近隣住民・近隣事業者等と意見交換を行うための設計説明会を開催し、必要な資料を作成の上、設計内容を説明すること。

また、開催回数は、事業者の提案とする。

PFI 事業者は、設計説明会における質疑応答等を記録し、とりまとめて本市に提出すること。

#### 4) 情報発信のための資料作成

本市が住民、関係団体、議会等に対して設計の内容や進捗状況に関する説明が必要な場合、または本市のホームページを通じて情報発信を行う場合に、本市の要請に応じて説明資料を作成すること。

### (6) 設計の変更

本市は、設計の内容に対し、工期や費用の変更を伴わず、かつ PFI 事業者の提案内容を逸脱しない範囲で、変更を求める事ができるものとする。

## (7) 施設の構成・規模

整備計画における施設の構成・規模は、次表のとおりである。表に示す規模は目安であり、提案内容に応じて適宜、各施設上限+20%から下限-10%の範囲かつ、提案施設を除く合計建築施設規模以上となるよう調整すること。ただし、国整備分の施設規模の変更は原則認めない。

		機能名	施設名	建築施設規模	
道の駅	国整備分	休憩機能	道路休憩施設 トイレ	170 m <sup>2</sup> 程度	
		休憩機能	情報発信施設	70 m <sup>2</sup> 程度	
		情報発信機能	授乳室・おむつ交換	20 m <sup>2</sup> 程度	
		小計			260 m <sup>2</sup> 程度
	本市整備分	休憩機能	道路休憩施設 トイレ	300 m <sup>2</sup> 程度	
		地域振興機能	飲食施設（附属施設含む） ※うち食堂 250 m <sup>2</sup> 程度、厨房 100 m <sup>2</sup> 程度を想定する	450 m <sup>2</sup> 程度	
			物品販売施設（バックヤードを含む）	600 m <sup>2</sup> 程度	
			地域振興施設 トイレ	180 m <sup>2</sup> 程度	
		地域課題解決機能	観光案内（休憩室を含む）	100 m <sup>2</sup> 程度	
			子育て支援施設（屋内遊び場）	350 m <sup>2</sup> 程度	
			子育て支援施設（創作室、子育て相談他）	100 m <sup>2</sup> 程度	
			多目的室（倉庫を含む）	300 m <sup>2</sup> 程度	
			バス待合室	10 m <sup>2</sup> 程度	
			管理事務所	50 m <sup>2</sup> 程度	
			防災備蓄倉庫	60 m <sup>2</sup> 程度	
			その他	60 m <sup>2</sup> 程度	
		小計			2,560 m <sup>2</sup> 程度
		自主提案事業	提案施設	PFI 事業者の提案による	
		小計			PFI 事業者の提案による
	提案施設を除く合計				2,820 m <sup>2</sup> 程度

		機能名	施設名	屋外施設規模	
道の駅	国整備分	休憩機能	駐車場	9,200 m <sup>2</sup> 程度	
		小計			9,200 m <sup>2</sup> 程度
	本市整備分	地域振興機能	駐車場	13,100 m <sup>2</sup> 程度	
		地域連携機能	道の駅広場 ※うち 2,000 m <sup>2</sup> 以上を子育て支援施設に係る屋外遊び場とする	8,200 m <sup>2</sup> 程度	
		小計			21,300 m <sup>2</sup> 程度
		自主提案事業	提案施設	PFI 事業者の提案による	
	小計			PFI 事業者の提案による	
提案施設を除く合計				30,500 m <sup>2</sup> 程度	

※駐車ます以外(法面など)の面積を含む

## (8) 施設配置計画

- ・ 事業コンセプトを理解し、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）との相乗効果が発生するような配置計画とすること。
- ・ インターの出口、国道からの見え方、周辺の眺望に十分配慮した計画とすること。
- ・ 当該施設に期待される機能（駐車場配置、アプローチ、防災機能、コンセプトへの整合）などに配慮したわかりやすく、利便性が高い計画となるよう工夫を行うこと。
- ・ 高齢者、身体障がい者等を含むすべての利用者にとって、安全、安心かつ快適に利用できるユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・ 多様な利用者（子育て世代の利用者、住民、観光客など）の利用を想定し、大型車を含む複雑な自動車交通、従業員、物品等の搬出入、廃棄物の搬出等の動線との交錯を避けた安全な計画とすること。
- ・ 事業予定地内に駐車待ち車両の滞留スペースを設ける、駐車場出口後の動線を適切に表示する等、周辺の道路交通への影響を最小限にするよう配慮すること。
- ・ 各種法令等に従うほか、主要な動線には、車いす利用者等が傘などの雨具を利用しなくても通行できる庇や屋根等を適宜配置すること。
- ・ 避難経路は、簡明なものとし、法令等に定められた場合以外についても、二方向避難等利用者の避難に配慮すること。
- ・ 施設の維持管理のための清掃、保守、点検等が効率的かつ安全に行うことができるように配慮すること。
- ・ 子育て支援施設や飲食施設等において、外部空間及びその配置等の工夫により、施設内外の一体性を持たせた魅力的な空間となるよう配慮すること。
- ・ 喫煙スペースを屋外に設けること。ただし、煙が建物内に入り込まない位置に配置し、特に子育て関連施設には十分配慮すること。喫煙スペースの場所については、設計業務以後の運營業務期間においても、必要に応じて本市と協議を行い、移設等を行うこと。

## (9) 外構

- ・ 事業コンセプトを理解し、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）との相乗効果が発生するような配置計画とすること。
- ・ 幅広い年齢層が気軽に立ち寄りやすい道の駅として、健康的な空間として活用できる広場などの景観・意匠計画とすること。

## (10) 建物の構造・耐震性能

建物の構造についてはPFI事業者の提案によるものとするが、平屋建とすることを基本とし、防災機能に関しては、国土交通省より公表されている「防災道の駅の選定要件」を満たす機能を有すること。耐震性能については次のとおりとすること。

建築物の部分	分類
構造体	Ⅱ類（重要度係数 1.25）
建築非構造部材	B類
建築設備	乙類

---

## (11) 施設の外観・外部仕上げ計画

- ・「南東北のへそ」「県南の玄関口」である立地を活かし、人々の幸福に貢献し、観光拠点や歴史・文化の情報を発信するという役割を踏まえて、敷地周辺のポテンシャルを高め多くの人に親しまれる外観とすること。
- ・物品販売や飲食などの施設は、農産物のブランド化・農産物のPRなど、地産地消の推進を図ることを期待し、それらにふさわしい魅力のある空間とすること。
- ・大雨や台風等の風水害や大地震等による屋根及び外壁の変形、剥落、漏水がないように計画すること。
- ・雨樋やルーフトレインを設置する場合は、最大降水量、屋根面積等を考慮した数及び径など適切な排水能力を確保すると同時に、維持管理にも配慮すること。
- ・歩行者等通路は、降雨、降雪、凍結等による歩行者等の転倒を防止するため、濡れても滑りにくいものとする。
- ・周辺地域に対して、日光の反射による障害を与えないように対策を講じること。
- ・換気口や換気ガラリについては、風、雨、雪の吹込み防止の対策を講じること。
- ・鳥類、鼠類、虫の侵入や棲みつきを防止するため、窓に網戸の設置、換気口への防虫網の設置等の対策を講じること。

## (12) 内部仕上げ計画

- ・施設に求められるコンセプトを体現できるように、仕上げ、意匠、サイン、照明などを統合した質の高い空間を実現すること。
- ・事業コンセプトを反映し、未来の世代にとっても優しく安全な自然素材を極力用いること。
- ・誰もが気軽に立ち寄り、安全・安心に利用することができるよう、歩行空間や施設内のユニバーサルデザインに配慮した意匠計画とすること。また、滑りにくい材料で仕上げるなど安全についても配慮すること。
- ・長期的なメンテナンスに対応した、汚れにくく、清掃がしやすい仕上げとすること。
- ・サインの表示言語は、日本語と英語の2か国語を原則とすること。なお、可能な範囲で韓国語、中文（繁体字、簡体字）等も表記することが望ましい。
- ・扉は開閉時の衝突防止に配慮すること。また、出入り口等のガラス面で衝突のおそれのある部分は、衝突防止、飛散防止の安全対策を行うこと。

## (13) 環境・設備計画

### 1) 総則

- ・本市のゼロカーボンシティ宣言を踏まえて、自然エネルギーの有効活用、省資源設備による水のリサイクルの推進などについて検討し、提案すること。
- ・各設備については、法令等に基づき設置するほか、設備の能力、機能を十分発揮できるように計画すること。
- ・運転、保守及び管理が容易な設備計画とすること。
- ・効率的な管理運営ができるシステムに配慮すること。
- ・電気、ガス、水道等の使用量が、導入する施設ごとに把握できるように計画すること。

### 2) 電力設備

- ・各室、廊下等に設ける照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。

- 
- ・各施設は、電気によるものの他、ガス等、最適な電源及び熱源の供給方法を採用すること。
  - ・外灯は自動点灯及び時間点灯が可能な方式とすること。また、昼光を利用できる場合は減光が可能な対策を行うこと。
  - ・各室の照明は、管理棟でも管理できるようにすること。
  - ・空調機、ポンプ類等動力機器の制御盤の製作、配管配線及び幹線配線等を行うこと。
  - ・動力制御盤は、原則として管理棟に設置すること。
  - ・照明設備の色温度については、施設全体として統一されたものとする。
  - ・トイレ等に押しボタンを設け、異常時に表示窓の点灯と警報音等により知らせる誘導支援設備を設置すること。
  - ・自動火災報知設備は、管理棟に主受信機を設置すること。

### 3) 空調換気設備

- ・本市の気候に適した設備計画（空調設備）とし、維持管理費の削減を行うこと。
- ・機器の集約化や効率的配置計画を行い、点検、メンテナンスの容易なシステムに配慮すること。
- ・集中管理を基本とし、温度管理は各室で行い、管理事務所からもオンオフの管理ができるようにすること。

### 4) 給排水設備

- ・給排水設備については、凍結防止対策を行うこと。
- ・敷地内の植栽への散水や交流イベント広場等での水の利用を考慮し、使いやすい位置に適切な個数の水栓等を設置する。

### 5) 情報通信設備

- ・道の駅施設内の必要箇所に24時間稼働する防犯カメラを設置し、管理事務所等でモニターによる常時監視を可能とする。
- ・機械警備を基本とし、必要な機能・設備を設置する。
- ・テレビ受信設備を設置する。また施設内放送設備（館内放送・BGM）も併せて設置する。

## (14) 防災機能

- ・本施設は、自衛隊・警察・消防などの宿营地、復旧のための資機材や生活物資の集積地となるなど地域防災拠点機能を有する施設である。  
また、近隣住民の指定避難所に指定するほか、避難圏域住民の広域避難場所、道路利用者など帰宅困難者の一時避難場所としても活用される。
- ・避難場所への避難者（広域避難者及び一時避難者）は、約8,000人を想定する。
- ・避難所への避難者は、道の駅に近隣住民を300人、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に近隣住民と道路利用者の帰宅困難者を合わせて450人を想定する。

## (15) 交付金活用への配慮

本市は、道の駅の地域振興機能、地域課題解決機能、地域連携機能、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）について、社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金、デジタル田園都市国家構想交付金などを活用して整備することを予定している。



施設の計画においては、当該交付金の効果的な活用の観点にも配慮した施設計画とすること。

## 6. 要求水準

### (1) 設計の要求水準

- 設計の要求水準を次表に示す。具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。また、設計にあたっては防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）との連携に留意すること。

機能	施設	要求水準
休憩機能	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>24時間利用可能な利用者用の駐車場を整備すること。</li> <li>駐車ます 200 台以上（小型車 143 台、大型車 47 台、特殊大型車 5 台、身体障がい者用優先駐車スペース 5 台程度）とすること。</li> <li>提案にあたり、駐車場の配置は、p 69「道の駅 計画平面図（案）」の配置のとおりとし、変更は基本的に認めない。道の駅施設に入場する車両による入場待ち渋滞の影響がないよう、円滑な駐車を誘導する動線と駐車ますを十分に確保すること。</li> <li>駐車場の想定される利用状況に対し、適切な舗装材、舗装構成を採用すること。舗装材及び舗装構成については「舗装設計便覧」（日本道路協会）を満たすこと。</li> <li>バイクの駐輪台数はPFI事業者の提案とする。</li> <li>自転車駐輪場はレンタサイクル用の平置き駐輪場のスペースを含め、20 台以上を整備すること。</li> <li>電気自動車用の急速充電器を 2 台以上設置すること。</li> <li>バス停留所を設置すること。</li> <li>車両等の円滑かつ安全な駐車、通行、出入りに配慮のうえ、必要な面積を確保すること。</li> <li>駐車場から施設への歩行者の安全に配慮した動線を確保すること。</li> <li>駐車場は 24 時間利用する施設であることから照明設備を設置し、夜間の安全性について配慮（適切な照度の確保など）すること。</li> <li>場内車両誘導用サインにより夜間の視認性を確保すること。</li> </ul>
	道路休憩施設 トイレ（国整備分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>「道の駅」登録・案内要綱」（国土交通省）を満たすこと。</li> <li>道路休憩施設トイレ（市整備分）・地域振興施設トイレとのエリアを同一にしないこと。</li> <li>「道の駅」利用者の便益施設として、24 時間利用可能なトイレを設置すること。</li> <li>男性用トイレには小便器（6 穴）以上、洗浄便座付き大便器（3 穴）以上、大型ブース（1 穴）以上、オストメイト対応設備（1 基）以上を設置すること。</li> <li>女性用トイレには洗浄便座付き大便器（14 穴）以上、大型ブース（1 穴）以上、オストメイト対応設備（1 基）以上を設置すること。</li> <li>男性用、女性用それぞれのトイレには、折り畳み式ベビーベッド 1 箇所を設置すること。利用者が身だしなみを直すなど、衛生環境や利便性に配慮すること。</li> <li>多機能・多目的トイレ（2 基）以上を設置すること。</li> </ul>

機能	施設	要求水準
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多機能・多目的トイレには、洗浄便座付き大便器 1 穴のほか、オストメイト洗浄機、手すり、非常用呼び出しボタン、ベビーベッド、洗面器等を設置すること。</li> <li>・ それぞれのトイレには、ハンドドライヤーを設置すること。</li> <li>・ 洗面器やハンドドライヤー等の設置数は、PFI 事業者の提案による。</li> <li>・ 24 時間稼働する防犯カメラ等の安全対策設備を設置すること。</li> <li>・ トイレ内に掃除用具入れを男女 1 箇所ずつ設置すること。</li> <li>・ 災害により上水道や外部電力の供給がない場合においても、72 時間は利用が可能な仕様とすること。</li> </ul>
	道路休憩施設 トイレ（市整備分）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「道の駅」登録・案内要綱」（国土交通省）を満たすこと。</li> <li>・ 「道の駅」利用者の便益施設として、24 時間利用可能なトイレを設置すること。</li> <li>・ 道路休憩施設トイレ（国整備分）・地域振興施設トイレとのエリアを同一にしないこと。</li> <li>・ 男性用トイレには小便器（9 穴）以上、洗浄便座付き大便器（5 穴）以上、大型ブース（1 穴）以上、オストメイト対応設備（1 基）以上を設置すること。</li> <li>・ 女性用トイレには洗浄便座付き大便器（26 穴）以上、大型ブース（1 穴）以上、オストメイト対応設備（1 基）以上を設置すること。</li> <li>・ 男性用、女性用それぞれのトイレには、折り畳み式ベビーベッド 1 箇所を設置すること。利用者が身だしなみを直すなど、衛生環境や利便性に配慮すること。</li> <li>・ 多機能・多目的トイレ（3 基）以上を設置すること。</li> <li>・ 多機能・多目的トイレには、洗浄便座付き大便器 1 穴のほか、オストメイト洗浄機、手すり、非常用呼び出しボタン、ベビーベッド、洗面器等を設置すること。</li> <li>・ それぞれのトイレには、ハンドドライヤーを設置すること。</li> <li>・ 洗面器やハンドドライヤー等の設置数は、PFI 事業者の提案による。</li> <li>・ 24 時間稼働する防犯カメラ等の安全対策設備を設置すること。</li> <li>・ トイレ内に掃除用具入れを男女 1 箇所ずつ設置すること。</li> <li>・ 災害により上水道や外部電力の供給がない場合においても、72 時間は利用が可能な仕様とすること。</li> </ul>
情報発信 （休憩施設含む）	情報発信施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「道の駅」登録・案内要綱」（国土交通省）を満たすように、交通安全機能、情報発信機能を有する施設とすること。</li> <li>・ 24 時間利用可能な施設とすること。</li> <li>・ 情報発信機能は高齢者や外国人など誰にでも使いやすく分かりやすいものとする。</li> <li>・ 地域と連携した観光情報サービスを提供すること。</li> <li>・ 道路交通に関するポスター等を掲出するための専用掲示板を設置すること。</li> <li>・ 掲示板は、A0 版ポスターを 2 枚掲出できる寸法とすること。</li> <li>・ 情報発信機能として提供する道路情報は、24 時間を通じて、施設利用者が確認可能なものとする。</li> <li>・ 道路情報は、高速道路及び一般道路を対象にモニター等を利</li> </ul>

機能	施設	要求水準
		<ul style="list-style-type: none"> <li>用し、利用者が変化する道路情報を把握しやすくすること。</li> <li>施設には適宜座席を設けること。</li> <li>施設利用者が使用可能な公衆 Wi-Fi を整備すること。</li> </ul>
	授乳室・おむつ交換	<ul style="list-style-type: none"> <li>「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例（平成8年7月10日宮城県条例第22号別表第2/17）」を参考に、授乳室とオムツ交換コーナーのスペースを整備すること。</li> <li>24時間利用可能なベビーコーナー（授乳スペース、おむつ交換スペース等）を設置すること。</li> </ul>
地域振興機能	駐車場（地域振興機能）	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域振興機能利用者用の駐車場を整備すること。</li> <li>駐車ます73台以上（小型車73台程度）とすること。</li> <li>道の駅施設に入場する車両による入場待ち渋滞の影響がないよう、円滑な駐車を誘導する動線と駐車ますを十分に確保すること。</li> <li>駐車場の想定される利用状況に対し、適切な舗装材、舗装構成を採用すること。舗装材及び舗装構成については「舗装設計便覧」（日本道路協会）を満たすこと。</li> <li>バイクの駐輪台数はPFI事業者の提案とする。</li> <li>自転車駐輪台数はPFI事業者の提案とする。</li> <li>車両等の円滑かつ安全な駐車、通行、出入りに配慮のうえ、必要な面積を確保すること。</li> <li>駐車場から施設への歩行者の安全に配慮した動線を確保すること。</li> <li>駐車場は24時間利用する施設であることから照明設備を設置し、夜間の安全性について配慮（適切な照度の確保など）すること。</li> <li>場内車両誘導用サインにより夜間の視認性を確保すること。</li> </ul>
	飲食施設（付属施設含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者に食事を提供する飲食施設を設けること。</li> <li>施設規模、メニュー、食事の提供形態は、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。ただし、農産品の知名度向上やブランド化を図るため、高品質な本市の名物を使用した、地産地消及び健康をコンセプトとしたレストランを想定する。</li> <li>本市は躯体に係る費用をサービス対価として支払い、躯体を除く工事（什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む）は、PFI事業者の負担で行う。</li> </ul>
	物品販売施設（バックヤードを含む）	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設利用者に物品の販売を行う施設を設けること。</li> <li>施設規模、販売する物品等については、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。なお、地域経済の活性化に資するよう、販売する物品については地元産品を積極的に取り入れること。</li> <li>本市は躯体に係る費用をサービス対価として支払い、躯体を除く工事（什器備品等の整備、照明等の設備工事を含む）は、PFI事業者の負担で行う。</li> <li>バックヤード、倉庫等は、PFI事業者の提案により配置すること。</li> </ul>
	地域振興施設トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）を満たすこと。</li> <li>男性用トイレには小便器5穴以上、洗浄便座付き大便器3穴以上、大型ブース1穴以上、オストメイト対応設備1基以上設置すること。</li> <li>女性用トイレには洗浄便座付き大便器15穴以上、大型ブー</li> </ul>

機能	施設	要求水準
		<p>ス1穴以上、オストメイト対応設備1基以上を設置すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 男性用、女性用それぞれのトイレには、折り畳み式ベビーベッド1箇所を設置すること。利用者が身だしなみを直すなど、衛生環境や利便性に配慮すること。</li> <li>・ それぞれのトイレには、ハンドドライヤーを設置すること。</li> <li>・ 洗面器やハンドドライヤー等の設置数は、PFI事業者の提案による。</li> <li>・ 24時間稼働する防犯カメラ等の安全対策設備を設置すること。</li> <li>・ トイレ内に掃除用具入れを男女1箇所ずつ設置すること。</li> <li>・ 災害により上水道や外部電力の供給がない場合においても、72時間は利用が可能な仕様とすること。</li> </ul>
地域課題解決機能	観光案内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域情報発信施設と連携し、来訪者や市民に本市内の観光情報や見どころ、観光施設などの本市内の観光情報を提供する施設とすること。</li> <li>・ 「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）に規定する「案内・サービス施設」として、情報発信施設と共用すること。</li> <li>・ 道の駅施設には、観光情報掲示板、パンフレット棚等を設置すること。</li> <li>・ 道路・観光・イベント等の案内・受付が可能となるように、案内人が常駐し案内を行うことを想定したカウンター等の設備を設置すること。</li> <li>・ 観光客等の休憩室を兼ねるため、適宜座席を設けること。</li> <li>・ 什器、備品等の配置は、PFI事業者の提案による。</li> </ul>
	子育て支援施設(屋内遊び場)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主に「子育てしやすいまちづくり」に貢献し、市民の子育てを支援するため、「道の駅」利用者が親子で利用できる遊び場、遊具等を提供する施設とすること。</li> <li>・ 「サービスエリアや「道の駅」における子育て応援の今後の取組方針」（国土交通省 平成30年9月28日記者発表）に沿って設備を配置すること。</li> <li>・ 本市は躯体及び内装、遊具の施設整備（空調設備、衛生設備等の建築設備を含む）に係る費用をサービス対価として支払い、子育て関連施設の什器・備品は、PFI事業者の負担で整備する。</li> <li>・ 子育て関連施設は屋内施設とする。なお、外部空間と一体性を持たせた配置とすること。</li> <li>・ 子育て関連施設に備える機能、遊具等の設備内容は、PFI事業者の提案により配置すること。なお、本市内類似施設との差別化や連携を図る提案とすること。</li> <li>・ バックヤード、倉庫等は、PFI事業者の提案により配置すること。</li> <li>・ 災害発生時に避難所として使用する場合は、床面に配慮した材質とすること。</li> <li>・ スロープや階段により立体的に回遊できるようにして、子どもたちの活発な遊びを促すような空間構成とする。</li> <li>・ 子どもの冒険心を育み、登る、滑る、跳ねるといった全身を使って元気よく遊べるような遊具を適宜配置すること。また、乳幼児向けのクッション遊具を設けること。</li> </ul>

機能	施設	要求水準
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ インクルーシブ遊具を採用するなど、障がい児等を含めた多様な利用者に配慮した遊具も設置すること。</li> <li>・ 遊具や絵本コーナー、簡易な飲食・交流スペース等子育て支援に資するスペースを設けること。</li> <li>・ ベンチや椅子などを適宜配置し、保護者が休憩できるよう配慮すること。</li> </ul>
	多目的室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 50名程度の研修や講演、地域音楽活動を含めたイベント利用等、市民の交流と憩いの場として平日の「道の駅」利用者の増加にも寄与する多目的室とすること。</li> <li>・ 多目的施設に備える什器・備品等を保管する倉庫を配置すること。</li> <li>・ 楽器倉庫を整備すること。なお、常時ティンパニ2セット、バスドラム2台、マリンバ1台、シロフォン2台、ビブラフォン1台、ドラム2セット、チューバ2台、その他衣装ケース数個を収納することを想定すること。</li> <li>・ 災害発生時には避難所として使用することから、床面に配慮した材質とすること。</li> </ul>
	バス待合室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本市の気候に合わせた、雨雪や風を避けてバスを待てるバス待合室とすること。</li> <li>・ 時刻表等を貼るための掲示板を設置すること。</li> <li>・ ベンチを設置すること。</li> </ul>
	管理事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設全体を管理、運営するための従業員が活動する場所とすること。</li> </ul>
地域連携機能	道の駅広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋外に道の駅広場を設けること。</li> <li>・ 本市やPFI事業者が企画するイベントなどの利用を想定すること。</li> <li>・ 施設規模、内容等については、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。</li> <li>・ 季節ごとの旬の農産物を販売するマルシェなどの多くの人でにぎわうイベント、ステージの設置によるコンサートや催し物などの開催にも対応できるよう、屋外に広いイベント広場を設けること。</li> <li>・ 健康をテーマにした多世代交流の場とし、平常時も災害時も機能する空間や施設を備えた象徴的な芝生広場とすること。</li> <li>・ 雨天時や夏季にも利用できるよう交流スペースを兼ねた半屋外の広場を設けること。</li> <li>・ 夜間の利用はPFI事業者の提案とするが、夜間に利用する場合は、照明の追加設置等、必要な安全性を確保すること。</li> <li>・ 舗装方法、ベンチ、照明等の附属施設はPFI事業者の提案による。</li> </ul>

## (2) 防災機能に関する設計の要求水準

### 1) 道の駅・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）共通事項

#### ①非常用電源

- ・ 災害情報管理、一時避難所としての利用のため、外部との通信に必要な機器、主要な居室の照明、給水のためのポンプ、トイレなど、災害対応に必要な施設の稼働を72時間程度維持する連続運転が可能な非常用電源設備、及びそれを設置するための居室を設置すること。また、長期間の電源供給に備え、災害発生時においても調達しやすい燃料の選定に努めること。

- 
- ・屋外に設置する場合は景観に配慮して計画すること。

## ②消火設備等

- ・消火栓及び防火水槽等の消火設備に必要な施設については、白石消防署と協議し、法令などにに基づき設置すること。
- ・消火器及び自動火災報知設備などの消火用設備などについては、白石消防署と協議し、法令などにに基づき設置すること。

## 2) 道の駅

防災道の駅選定制度を参考に、必要な整備を行うこと。

### ①避難所の確保

- ・避難所の開設が必要となったとき、子育て支援施設、多目的室、飲食施設、観光案内施設など 1,000 m<sup>2</sup>程度を避難所として利用できるよう提案を行うこと。

### ②防災備蓄倉庫

- ・災害発生時に活用する支援物資（主に食料、飲料水 300 人分を 3 日間）を保管する倉庫（60 m<sup>2</sup>程度）を設置すること。倉庫に保管する支援物資などは本市が準備する。
- ・洪水時の浸水などがあった場合にも、支援物資等が利用できるように保管庫の配置や高さに配慮すること。
- ・屋外に設置する場合は景観に配慮して計画すること。

### ③給水設備

- ・受水槽及び加圧ポンプを設置することを基本とし、災害発生時にも損傷しないよう、性能や設置位置などに配慮すること。合わせて景観にも配慮すること。
- ・受水槽（20 t 以上）は、緊急遮断弁などの設備を設け、地震などの影響による断水時にも一時的に利用できるよう配慮すること。

### ④光ファイバーケーブルの敷設

- ・国土交通省からの防災情報などの提供を受けるため、光ファイバーケーブルを敷設すること。

---

## 第2章 建設・工事監理業務に関する要求水準

### 1. 業務範囲

- ・ 建設業務（道の駅施設に係る工事並びに必要な調査、申請及び届出）
- ・ 工事監理業務（道の駅施設に係る工事監理）

### 2. 業務内容

建設業務・工事監理業務は、道の駅施設の建設及び工事監理を確実かつ安全に行うものである。あわせて、建設に必要な事前調査業務（各種測量調査、関係機関との調整等）及びその他関連業務（各種申請、手続等）を含むものとする。

### 3. 期間

令和7年7月～令和9年3月

### 4. 実施体制

PFI事業者は、建設業務を統括する建設業務責任者1名及び工事監理業務を統括する工事監理業務責任者1名を配置するとともに、必要な資格を有する担当技術者を配置すること。

### 5. 基本条件

#### (1) 業務に係る手続等

- ・ 建設業務・工事監理業務の実施にあたっては、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）、土木工事共通仕様書、土木工事施工管理基準に基づき、本市及び関係機関等と協議しながら進めること。建設業務・工事監理業務の着工時及び完了時は、以下に示す書類等を本市に提出し承諾を得ること。また、白石市建設工事執行規則に準拠して手続を行うこと。

#### 1) 着工時

- ・ 品質計画
- ・ 施工計画書
- ・ 工事着工届

#### 2) 建設業務実施時

- ・ 工事実施工程表、月間工程表
- ・ 進捗状況報告書、その他工事に関する各種報告書
- ・ 要求水準確認記録
- ・ 工事監理報告書

#### 3) 完了時

- ・ 竣工図書
- ・ 要求水準確認記録
- ・ 完成届
- ・ その他建設業務・工事監理業務で作成した資料

---

## (2) 建設業務の基本条件

- ・ 事業契約書に定める期間内に道の駅施設の建設工事を完了させること。また、事業契約書に定められた道の駅施設の建設工事履行のために必要となる業務は、PFI 事業者の責任において実施すること。
- ・ 建設にあたって法令等に基づく許可・届出・申請等及び関係機関等との協議は PFI 事業者が行うこと。
- ・ 着工前に、PFI 事業者は近隣住民に対して適切に情報の提供及び説明を行い、工事の円滑な進行と近隣住民の安全を確保すること。また、PFI 事業者は近隣への対応について、事前及び事後に、その内容及び結果を本市に報告すること。
- ・ PFI 事業者は、工事に伴う近隣の生活環境、農作業への影響（車両の交通障害、騒音・振動、粉塵等）への対策を行うこと。PFI 事業者の責めに帰すべき事由による近隣の生活環境、農作業への悪影響に係る損失補償の費用は、PFI 事業者の負担とすること。
- ・ 日曜日、祝日及び年末年始の工事は、原則として行わないこと。また、工事の施工時間は、原則として 8 時から 18 時までとするが、やむを得ず前記以外の期間又は時間に実施する必要がある場合には、事前に本市と協議すること。

## (3) 工事監理業務の基本条件

建設業務が、法令等や実施設計及び施工計画書に基づき適正に実施され、事業スケジュールに支障なく、安全かつ正確に進捗していることを確認すること。

## 6. 要求水準

建設・工事監理の要求水準は以下のとおりとするが、具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI 事業者の創意工夫により提案を行うこと。

### (1) 建設業務・工事監理業務共通の要求水準

#### 1) 着工前の要求水準

- ・ PFI 事業者は、着工前の事前調査等を十分に行い、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。
- ・ 着工予定日までに、品質計画、施工の具体的な計画を定めた施工計画書（工事実施工程表、建設業法に基づく施工体制台帳に係る書類及び施工体制図、要求水準確認計画書、品質計画、その他施工計画において必要な事項等）を本市に提出し承諾を得ること。また、PFI 事業者は必要な各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように実施し、必要に応じて各種申請等の写しを本市に提出すること。
- ・ 工事に着手する場合は、着工届を提出すること。

#### 2) 施工中の要求水準

- ・ PFI 事業者は、法令等や工事の安全等に関する指針等を遵守し、実施設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を実施すること。
- ・ PFI 事業者は、業務の進捗状況に応じて、本市に対し定期的に状況報告を行い、本市と協議しながら業務を進めること。
- ・ 本市は、PFI 事業者が行う工程会議に立ち会う場合がある。また、工事現場での施工状況の確認を随時行うことができるものとする。
- ・ 本市は、必要に応じて、追加の資料の提出を求めることができるものとする。



---

### 3) 完了時の要求水準

- ・ PFI 事業者は、自己の責任及び費用において、施設の完成検査及び各設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。本市は、PFI 事業者が実施する完成検査及び各設備の点検・試運転に立ち会うことができるものとする。
- ・ PFI 事業者は、完成届を本市に提出し、本市の立ち会いの下で完成確認を実施すること。
- ・ 本市が完成確認及び要求水準確認記録の確認を行った結果、道の駅施設が要求水準を満たしていないことが明らかになった場合には、本市は、PFI 事業者に対し是正又は改善を求めることができるものとする。その場合、PFI 事業者は、是正又は改善を行うこと。なお、当該是正又は改善にかかる費用は、PFI 事業者が負担すること。
- ・ PFI 事業者は、本市から道の駅施設の工事の完成確認通知を受領した後、施設の所有権を本市に移転する手続きを行い、本市に施設を引き渡すこと。

## (2) 建設業務の要求水準

### 1) 建設工事

- ・ PFI 事業者は、「建築」、「設備」、「土木・外構」の区分ごとに出来高比率を記入した工事実施工程表を作成し本市に提出すること。なお、区分ごとに月間工程表を作成し、前月末日までに本市に提出すること。
- ・ PFI 事業者は、建設工事に係る代金額及び出来高を算出し、その出来高による進捗状況報告書及び要求水準確認記録を毎月月末に本市に提出すること。
- ・ PFI 事業者は、工事現場に工事記録を常備すること。

### 2) 使用材料の詳細に係る確認

- ・ PFI 事業者は、建設資材、内装資材等について、材料の色、柄、表面形状等の詳細に係る内容を、本市に提出し承諾を得ること。調整の必要が生じた場合は、本市と協議すること。

### 3) 申請及び届出

- ・ PFI 事業者は、法令等に基づき工事の完了及び供用開始に必要な申請及び届出を行うこと。

### 4) 竣工図書の作成

- ・ 竣工図書は、建設工事完了時の状態を明瞭かつ正確に表現したものとし、竣工後に本市に提出すること。竣工図書の部数は、別途、本市が指示する。

### 5) 施設の保全に係る資料の作成

- ・ 保全に係る資料は、施設及び施設が備える機器等の維持管理、運営に必要な一切の資料（メーカーの保証書、官公庁届出書類等）とし、竣工後、本市に提出すること。

### 6) 施工写真

- ・ PFI 事業者は、着工前、施工中及び完成写真を撮影すること。撮影枚数は、別途、本市が指示する。なお、撮影した写真は、本市が認めた公的機関の広報に無償で使用することができるものとする。この場合において、著作者名を表示しないことができるものとする。

- 
- ・PFI 事業者は、本市の承諾なく、着工前・施工中及び完成写真を公表、他人に閲覧、複写又は譲渡してはならない。

7) 施工中の排水方法

- ・現場にて発生する濁水は、法令に則った排水方法とし、関係機関との協議の上、必要な対策を講じること。

8) 工事に必要な電気、水道、ガスの調達

- ・PFI 事業者は、建設工事期間中に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の責任及び費用において調達すること。

**(3) 工事監理業務の要求水準**

- ・PFI 事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を配置し工事監理業務を実施すること。本市が必要があると認め、立ち入り検査を行う場合は、工事監理者が立ち会うこと。
- ・工事監理業務の内容は、建築工事監理業務委託仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）、工事監理ガイドライン（国土交通省）を参考に実施すること。
- ・工事監理業務責任者は、工事監理報告書を作成し、毎月本市に対し状況報告を行うこと。また、本市が必要に応じて工事現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。

---

## 第3章 運營業務に関する要求水準

### 1. 業務範囲

PFI事業者は、以下に示す運營業務を実施すること。

- ・ 開業準備業務
- ・ 情報発信施設運營業務
- ・ 地域振興機能運營業務
- ・ 地域課題解決機能運營業務
- ・ 提案施設の運營業務
- ・ イベント開催業務
- ・ 広報業務
- ・ 安全管理・警備業務
- ・ 自動販売機管理業務
- ・ 総務業務
- ・ 運営マネジメント業務
- ・ 運営連絡会開催業務

### 2. 業務内容

PFI事業者は、道の駅施設の開業準備から事業期間終了時まで、道の駅施設の機能及び性能を活用し、本書に示す要求水準を満たすように運営すること。なお、運營業務にあたっては、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）との一体的な運営に留意すること。

### 3. 期間

令和8年4月～令和24年6月（開業後15年間）

### 4. 基本条件

#### (1) 運營業務の基本条件

##### 1) 施設開館日・開館時間

道の駅施設の開館日を次表に示す。具体的な開館日、休館日については、PFI事業者の提案によるものとする。

なお、PFI事業者の責めに帰さない災害等の正当な理由により開館できない場合は、本市との協議のうえ、対応を決定すること。

	機能	施設	開館日	備考
道の駅	休憩機能	駐車場	年中無休 24 時間	-
		道路休憩施設 トイレ		
	情報発信（休憩施設含む）	情報発信施設		
		授乳室・おむつ交換		
	地域振興機能	駐車場	335 日以上 （一般的な日数） 8 時間以上	年末年始を除く 土曜、日曜、 祝日は開館する こと  10 時～17 時は 開館すること
		飲食施設（付属施設含む）		
		物品販売施設（バックヤードを含む）		
	地域振興施設 トイレ			
	地域課題解決機能	観光案内		
		子育て支援施設		
		多目的室		
		バス待合室		
	地域連携機能	管理事務所		
道の駅広場				
自主提案事業	提案施設	PFI 事業者の提案による		

## 2) 運營業務責任者、運営マネジメント業務担当者及び業務担当者の配置

- ・ 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 1 名配置し、運營業務開始前に本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こと。運營業務責任者は常勤とし、運營業務を総合的に把握し調整する役割を担い、地域の事情に精通し、幅広く施設の運営を行うことのできる経験者を選任すること。
- ・ 運營業務責任者は、自らを補佐する運営マネジメント業務担当者を選定し、運營業務開始前に本市の承諾を得ること。運営マネジメント業務担当者を変更する場合も同様とすること。なお、運営マネジメント業務担当者は、各業務担当者間の調整や問題・課題の把握と解決を図る役割を担うことから、施設の運営を行うことのできる経験者を選定すること。
- ・ 運營業務責任者は、運營業務の区分ごとに業務担当者を選定し、運營業務開始前に本市の承諾を得ること。業務担当者を変更する場合も同様とすること。
- ・ 運營業務責任者及び運営マネジメント業務担当者、各業務担当者は、運營業務の要求水準を満たすことを前提に、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）における各業務担当者等、他の業務担当者を兼ねることを認める。
- ・ 業務担当者及び運營業務に携わる従業員は、地元住民を優先して雇用すること。
- ・ 法令等により資格を必要とする運營業務を行う場合には、必要な有資格者を選任すること。

## 3) 関係団体等との連携

PFI 事業者は、関係団体等と連携し円滑な運営を行うこと。主な関係団体等は以下に示すとおりである。

### ① 一般社団法人全国道の駅連絡会

- ・ PFI 事業者は、一般社団法人全国道の駅連絡会へ参加し、活動すること。

- ・ 運営業務責任者は、一般社団法人全国道の駅連絡会の会議に出席し、連絡会の活動に協力すること。
- ・ 一般社団法人全国道の駅連絡会における本市とPFI事業者の役割分担については、本市と協議すること。
- ・ 一般社団法人全国道の駅連絡会で決定した事項が運営に影響を及ぼす場合には、本市と協議すること。
- ・ 一般社団法人全国道の駅連絡会の会費は、本市が負担する。

②本市内各種関係団体

- ・ PFI事業者は、本市内の各種団体（白石商工会議所、一般社団法人白石市観光協会、みやぎ仙南農業協同組合、しろいしサンパーク運営協議会など）との連携や相互協力を図ること。
- ・ 各種団体より連携や相互協力に関する要請があった場合には、本市と協議すること。
- ・ PFI事業者が本市内各種関係団体と連携した取組を実施する提案がある場合には、事前に本市と協議すること。

4) 什器、備品

運営業務の実施にあたりPFI事業者の提案によって必要となる什器・備品、消耗品（事務用品等を含む）は、PFI事業者が開業日までに整えること。

(2) 運営マネジメント業務の基本条件

道の駅施設の円滑な運営を行うために運営マネジメント業務を行う。

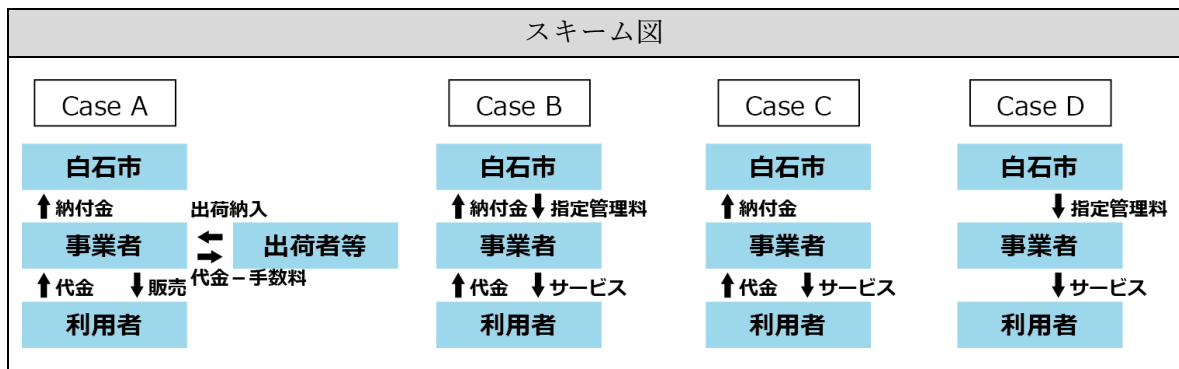
運営マネジメント業務は、運営業務開始から事業期間終了時まで、各業務担当者間の調整等、セルフモニタリング、運営業務計画書及び報告書の作成等を行う。

運営マネジメント業務担当者は、運営業務責任者を補佐しながら、本事業が長期間、継続して安定的に運営を行うことができるよう、運営マネジメント業務を誠実かつ適切に実行すること。

(3) 運営パターン

1) 施設ごとの運営パターン

施設ごとの運営業務のスキーム及びPFI事業者の収入、本市への支払いは次表を基に実施すること。



	区分	施設	PFI事業者の収入			本市への支払い	スキーム図	
			サービス対価	利用料金収入	事業での収入	納付金		
道の駅	屋内	休憩施設	トイレ	○	—	—	—	Case D
			授乳室・おむつ交換	○	—	—	—	Case D
			休憩所、情報提供コーナー	○	—	—	—	Case D
	地域振興施設	地域振興施設内トイレ	○	—	—	—	—	Case D
		物品販売施設（バックヤードを含む）	—	—	○	○※2	—	Case A
		飲食施設（附属施設を含む）	—	—	○	○※2	—	Case C
		観光案内	○	—	—	—	—	Case D
		子育て支援施設	○※3	○	—	○※1	—	Case B
		多目的室	○	○	—	○※1	—	Case B
		管理事務所	○	—	—	—	—	Case D
		バス待合スペース	○	—	—	—	—	Case D
		防災備蓄用倉庫	○	—	—	—	—	Case D
		屋外	休憩施設	駐車場	○	—	—	—
地域振興施設	○			—	—	—	Case D	
道の駅広場	○		○	—	○※1	—	Case B	
		調整池	○	—	—	—	Case D	
—		提案施設	—	—	○※1	○※2	Case C	

※1 PFI事業者の提案による。

※2 2) 納付金及び販売手数料に示す範囲以内でPFI事業者の提案とする。

※3 施設を常時見守るための人員配置に係る人件費及び施設修繕費は除く。

## 2) 納付金及び販売手数料

PFI事業者は売上の1%以上を毎年本市に納付するものとする。提案施設については下表に示す土地の賃料を合わせて本市に納付するものとする。ただし、天災等の不可抗力により著しく経営状況が悪化した場合は、納付金の免除を認める場合がある。その場合は、本市とPFI事業者の協議により決定するものとする。納付金の割合はPFI事業者の提案に基づき、PFI事業者と本市が締結する年度協定書において定める。PFI事業者の収入となる販売手数料は次表に示す範囲以内でPFI事業者の提案とする。

施設区分	納付金
提案施設	土地の貸付料（固定費）として、40円/㎡・月以上にてPFI事業者が提案した額を本市に支払うものとする。

施設区分	納付金
	また、納付金は、売上の1%以上にてPFI事業者の提案とする。

施設区分	品目区分	販売手数料
物品販売施設	生鮮品	売上の20%以内
	加工品、工芸品	売上の25%以内

### 3) サービス対価

本市は、P.36-37に示す「運営パターンCaseB、CaseD」の施設における維持管理・運営の費用を、PFI事業者へサービス対価として支払う。なお、本市が支払うサービス対価は、「運営パターンCaseB、CaseD」で運営する全施設の維持管理・運営の費用の合計とする。

### 4) 施設利用料金

公共施設において利用料金の収受を行う場合は、本市がPFI事業者を指定管理者に指定し地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者が施設の利用料金を収入として収受できる「利用料金制度」を導入する予定である。

利用料金制度を導入する施設及び当該利用料金の上限（市民及び本市内の企業等に勤務する者）は、次表のとおりとする。なお、当該利用料金については、条例等の定めるところにより、あらかじめ本市の承認を得ること。

本市は、特別の理由があると認められたものは利用料金を減免することができるものとする。

利用料金の入出金については、施設ごと、利用単位ごと、利用日時、利用時間等に分け、適切に管理を行うこと。

区分	施設	利用料金の上限	利用単位	備考	
屋内	地域課題解決施設	子育て支援施設	提案による	提案による	利用時間はPFI事業者の提案とする
		多目的室	提案による※1	提案による	利用時間はPFI事業者の提案とする
屋外	地域振興施設	道の駅広場	提案による	提案による	利用時間はPFI事業者の提案とする

※1 本市内類似施設との整合性を図る必要があるため、事前に本市と協議すること。

### (4) 運營業務に係る計画書提出

PFI事業者は、提案書等に基づき、次表の項目を含む構成で運營業務区分ごとに運營業務計画を作成し本市に提出し承諾を得ること。

以下の場合には本市に確認のうえ、運營業務計画書の修正を行い、本市に提出し承諾を得ること。

- ・ 運營業務計画書の提出後、記載内容に変更があった場合。
- ・ 本市により運營業務計画書の記載内容が不適切と判断された場合。

計画書名	対象期間、提出時期、記載項目
運営業務 計画書 【長期計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：15年間（運営業務期間）</li> <li>・提出時期：施設引渡しの1ヶ月前まで （変更内容による業務開始日の1ヶ月前まで）</li> <li>・記載項目：業務の実施方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営業務の内容</li> <li>・実施体制（従業員の配置計画等）</li> <li>・苦情等への対応</li> <li>・緊急時対応計画（事故、災害発生時等）</li> <li>・要求水準確認計画</li> <li>・長期の事業収支計画（維持管理・運営費用、利用料金収入等）</li> <li>・その他運営業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>
運営業務 計画書 【年度計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該事業年度</li> <li>・提出時期：毎事業年度の開始1ヶ月前まで （変更内容による業務開始日の1ヶ月前まで）</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業年度の運営業務の実施時期及び内容</li> <li>・当該年度の事業収支計画の詳細</li> <li>・当該年度の自主提案事業の実施計画（詳細）</li> <li>・その他当該事業年度運営業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>
運営業務 計画書 【臨時】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：年度運営業務計画以外の運営業務（臨時に行うイベント等を含む。）の実施</li> <li>・提出時期：臨時運営業務開始1ヶ月前まで （臨時業務実施開始日までの期日が1ヶ月に満たない場合には、臨時運営業務計画後速やかに提出）</li> <li>・記載項目：臨時運営業務内容</li> </ul>

#### (5) 運営業務に係る報告書の提出

PFI事業者は、運営業務のセルフモニタリング結果を運営業務報告書としてとりまとめ、次表の項目を含む業務報告書を作成し、本市に提出し確認を受けること。

報告書名	対象期間、提出時期、記載項目
運営業務 報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該月</li> <li>・提出時期：当該月翌月10日まで</li> <li>・記載項目：月次総括（運営業務） <ul style="list-style-type: none"> <li>・売上高</li> <li>・打合せ議事録</li> <li>・苦情及びその対応策</li> <li>・レジ通過者数</li> <li>・イベント、運営関係会議等業務実施記録・予定</li> <li>・事業収支</li> <li>・要求水準確認記録</li> <li>・その他業績監視に必要な資料</li> <li>・半期末時は、当該半期分の売上高、レジ通過者数、事業収支等の総計</li> <li>・年度末時は、半期末時と同様に当該年度の売上高、レジ通過者数、事業収支等の総計</li> </ul> </li> </ul>



---

## (6) 災害発生時の運營業務

### 1) 防災倉庫

- ・ PFI事業者は、防災倉庫に備蓄している食料や飲料水、毛布などをすぐに提供又は利用できるように、本市の指示に基づき、開錠や備蓄品の移動などの協力を行うこと。

### 2) 災害発生時のPFI事業者協力

災害発生時のPFI事業者協力は、以下のとおりである。

- ・ 本市防災センターに設置される災害対策本部が、浸水等により設置できないときは、代替として道の駅内に災害対策本部を設置する。この場合、PFI事業者は本市の指示に従い、必要な協力を行うこと。
- ・ 災害発生時に滞在中の利用者を、安全性の高い場所に誘導すること。
- ・ 災害が発生し、一時避難を目的とする来訪者がいた場合は、受入れを行うこと。
- ・ 災害発生時には、モニターなどの情報提供設備や掲示板などを活用し、利用者に対して災害に関する情報の提供に努めること。
- ・ PFI事業者は、一時避難者の受け入れに際し、本市と事前協議のうえ決定した災害時協力を行うこと。災害時協力の詳細は、第3部/第3章/5./ (10)総務業務の要求水準に示す。
- ・ 本市又は関係機関が、災害対応活動を行う場合は、本市の指示に従うこと。災害対応活動の詳細は、第3部/第3章/5./ (10)総務業務の要求水準に示す。

### 3) 営業損失補償

一時避難を受け入れたことによるPFI事業者の営業損失補償は、以下のとおりである。

- ・ PFI事業者の提案に基づく災害時協力によって生じる営業損失は、災害発生日を含め3日間（又は事前協議において定めた期間）は原則として補償の対象としない。
- ・ PFI事業者による災害時協力が、災害発生日から4日目以降（又は事前協議において定めた期間を超えて）も続く場合の営業損失額は本市が補償するが、補償の内容については、本市とPFI事業者が協議のうえ決定する。
- ・ 前記の営業損失額について本市が補償する場合において、PFI事業者は営業損失額の補償に代え、PFI事業者が本市へ支払う納付金の減免などについて本市と協議できるものとする。

## 5. 要求水準

運營業務の要求水準を以下に示す。

具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。

### (1) 開業準備業務の要求水準

- ・ PFI事業者は、開業までに適切な準備期間を確保し、円滑に業務が開始できるよう、十分な準備を行うこと。また、開業準備に関して開業準備計画を作成し、開業1年前を目途に本市に提出すること。

### (2) 情報発信施設運營業務の要求水準

- ・ 地域情報発信施設は、「道の駅登録・案内要綱」（国土交通省）に示される「案内・サービス施設」として運営すること。

- 
- ・ 災害発生時には、モニター等の情報提供設備や掲示板等を活用し、利用者に対して災害に関する情報の提供に努めること。
  - ・ 24時間、施設外部との連絡ができるよう公衆電話を設置し運営すること。

### (3) 地域振興機能運營業務の要求水準

#### 1) 物品販売施設

- ・ 施設利用者に物品の販売を行うこと。
- ・ 販売する物品、運營業務の内容等については、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。

#### 2) 飲食施設

- ・ 施設利用者に食事を提供する飲食施設を設けること。
- ・ 施設規模、メニュー、食事の提供形態、運營業務の内容は、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。ただし、農産品の知名度向上やブランド化を図るため、高品質な本市の名物を使用した、地産地消及び健康をコンセプトとしたレストランを想定する。

### (4) 地域課題解決機能運營業務の要求水準

#### 1) 観光案内

- ・ 本市内を中心とした地域の情報を発信するモニター等の情報提供設備や掲示板、パンフレット棚等を設置し、本市内の観光案内やイベント情報等を発信し、道の駅施設の総合的な情報案内施設としての機能を発揮できるよう運営すること。
- ・ 本市や白石商工会議所、一般社団法人白石市観光協会、みやぎ仙南農業協同組合、しろいしサンパーク運営協議会等の関係機関等と連携し、協力して地域情報発信業務を行うこと。

#### 2) 子育て支援施設

- ・ 本市内の子育て世帯はもとより、本市外からも行楽の目的地として家族連れが安心して集える、多くの利用者でにぎわう屋内遊び場とすること。
- ・ 乳幼児から児童(12歳程度まで)、障がいのある子どもたちが、ワクワクしながら自由に遊びや学びができる施設としてふさわしい運営を期待する。
- ・ 保護者が容易に子どもたちの状況を把握でき、各年齢の子どもたちが安全に施設を使用できる運営の提案とすること。

#### 3) 多目的室

- ・ 市民の生涯学習や福祉（健康づくりなどの高齢者支援等に関すること）、教育関連、カルチャー教室、地域の会議等、平日の道の駅利用者の増加にも寄与する施設としてふさわしい運営を期待する。

### (5) 提案施設の運營業務の要求水準

- ・ 公共用地、公共施設としての機能を有する道の駅事業であるという観点から、地域活性化や利用者の利便性の向上に寄与すること。
- ・ 公募時にPFI事業者が提案し、採用された事業については必ず実施すること。
- ・ 開業後に提案施設を中止、廃止する場合は事前に本市と協議すること。

- 
- ・提案施設運営事業に関して必要な一切の許認可及び届出等はPFI事業者の責任と費用によって行うこと。
  - ・提案施設における月次の収支報告書を作成し、当該月終了後1ヶ月以内に本市に報告すること。
  - ・提案施設の運営事業によってその他施設の運営業務への支障が出ないようにすること。

#### (6) イベント開催業務の要求水準

- ・PFI事業者は、地域活性化等のためPFI事業者による自主提案事業として、イベント等を積極的に開催することを期待する。
- ・イベント開催にあたり、運営業務計画書に記載し、事前に本市に承諾を得ること。運営業務計画書に記載がない場合は、運営業務計画書【臨時】をイベント等開催の1ヶ月前までに本市に提出し承諾を得ること。
- ・イベントを告知して集客に努めること。
- ・イベント開催時には、周辺への騒音・振動、周辺道路の交通渋滞、イベント参加者の安全等に十分に配慮して実施すること。
- ・本市又は本市が認めた団体等が道の駅施設を利用して地域活性化、防災訓練等のためのイベント等を開催する場合には、PFI事業者は本市に協力すること。この場合のイベント開催にかかる費用は、本市又は本市が認めた団体等が負担する。

#### (7) 広報業務の要求水準

##### 1) ホームページ制作・管理

- ・ホームページは、イベント情報や施設情報等の書き込み（更新）を随時行うこと。
- ・ホームページは、運営期間途中で、本市と協議のうえで必要に応じて改定を行うこと。

##### 2) パンフレット・ポスター等広告媒体作成

###### ① パンフレット

- ・運営期間全体を通じて施設利用者等へ供給できる状況を維持すること。
- ・パンフレットは運営期間途中で、本市と協議のうえで必要に応じて更新を行うこと。

###### ② ポスター

- ・運営期間全体を通じて本市内、県内等に掲示・送付できる状況を維持すること。
- ・ポスターは運営期間途中で、本市と協議のうえで必要に応じて更新を行うこと。

##### 3) 見学受付・問合せ対応

- ・道の駅施設の問合せ、見学等に対して、迅速かつ適切に対応すること。
- ・問合せ、見学等は、記録（問合せの行政機関名、企業名、問合せ日時、問合せ内容見学日時、見学内容、その他報告が必要な内容）を本市に報告すること。

##### 4) 情報発信

- ・PFI事業者は、旅行会社、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、インターネット、ソーシャルネットワークサービス、公共交通機関等への広告、チラシなど、積極的に情報発信を行うこと。
- ・情報発信にあたっては、情報発信の頻度、情報提供先、情報提供を予定している内容について、運営業務計画書に記載し本市の承諾を得ること。

---

## 5) 集客に向けた営業活動

- ・ PFI事業者は、集客に向けた営業活動を積極的に行うこと。
- ・ 営業活動にあたっては、運營業務計画書に記載し本市の承諾を得ること。

## (8) 安全管理・警備業務の要求水準

### 1) 安全管理

- ・ 施設の閉館時間は、従業員が定期的に巡回し事故、施設の損傷、盗難等を予防するとともに、利用者及び従業員の安全を確保すること。
- ・ 不審物、不審者を発見した場合は、警察署への通報等、適切な措置をとること。
- ・ 拾得物、遺失物があった場合は、遺失物法等の各種法令等に基づき適正な手続を行うこと。
- ・ 入場待ち渋滞が影響することがないよう、適切に駐車車両を誘導すること。
- ・ 週末や祝日等の多くの利用者が想定される場合は、適切な位置に誘導員を配置して施設利用者の安全を確保すること。
- ・ イベント開催等に伴う駐車場混雑時の交通整理を行うこと。
- ・ 道の駅施設にはAED（自動体外式除細動器）を設置し、必要な時に確実に使用できるように管理及び訓練を行うこと。
- ・ 救急事案が発生した場合は、疾病の程度によっては119番への通報を行い、救急隊が迅速に救急現場に到着できるよう誘導すること。また、同時に本市及び関係機関に連絡し、適切な措置をとること。
- ・ 防火管理者を選任し、消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練を定期的実施すること。
- ・ 事故、火災等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置をとるとともに、警察署や消防署等の関係機関への通報及び本市に連絡し適切な措置をとること。
- ・ 駐車場での車中泊は禁止とし、警備員による巡回や看板設置等で利用者に周知すること。

### 2) 警備

- ・ 地域振興機能等の施設の閉館時間においては、機械警備により道の駅施設への不審者の侵入、不法行為等の予防を行うとともに、発見した場合は警察署への通報及び本市に連絡し適切な措置をとること。
- ・ 駐車場の混雑により、道路の通行に支障が生じることが予測される場合は、誘導員を配置し円滑な入退場を誘導し、交通の支障を解消するよう努めること。
- ・ 各関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。
- ・ 警備は、年間を通して終日（24時間）実施すること。
- ・ イベント開催時等、多くの利用者の利用が予測される場合は、利用者の安全が確保できるよう、必要な警備体制を整え、実施すること。
- ・ 急病、事故、犯罪、火災等が発生したとき、または発生のおそれがあるときは、直ちに現場へ急行し、状況を確認し、適切な処置を行った後、速やかに本市及び関係機関に報告すること。施設内において異常を発見した場合にも、状況を確認し、利用者の安全確保等、適切な処理を行った上で、速やかに本市及び関係機関に連絡するなど、適切な初期対応を行うこと。
- ・ 不審者・不審物を発見した場合は、利用者の安全を確保した上で、警察への通報等、適

---

切な処置を行うこと。

### (9) 自動販売機管理業務の要求水準

- ・施設利用者の利便性を考慮し、PFI事業者の提案により、道の駅施設の機能を阻害しない範囲で敷地内に自動販売機を設置できる。
- ・自動販売機を設置する場合は、設置する自動販売機の一部は、緊急時に無料で飲料の提供を行う自動販売機とすること。

### (10) 総務業務の要求水準

#### 1) 利用者アンケート調査

- ・PFI事業者は、年1回以上、利用者アンケート調査を行い、利用者の来訪範囲、来訪目的、利用満足度、意見等について分析し、運營業務に反映し改善に努めること。
- ・利用者アンケート調査の結果及び運營業務改善等について、本市に報告すること。

#### 2) クレーム・事故対応

- ・PFI事業者は、想定されるクレーム内容と適切な対処についてのマニュアルを作成し、従業員に配布するとともに理解の徹底を図ること。
- ・クレームに対しては迅速かつ適切に対応すること。対応した結果を記録（日時、内容、対応状況、再発の防止措置、その他報告が必要な内容）し、本市に報告すること。
- ・PFI事業者の運營業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合は、本市に速やかに報告し対応について協議すること。

#### 3) 災害発生時の対応

##### ①災害時協力

- ・災害時協力は、PFI事業者の費用負担において行うことを前提とし、その内容はPFI事業者の提案に基づき、本市との事前協議を経て決定する。
- ・事前協議にて決定した災害時協力の内容を超える対応を行った場合の費用は本市が負担する。
- ・道の駅施設の一時避難者の受入れによる施設や設備の破損、汚れ等に対する補修・修繕などについては、本市がその費用を負担する。なお、PFI事業者が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、PFI事業者がその費用を負担すること。
- ・災害時協力の期間はPFI事業者の提案によるが、本市は、災害発生日から3日間を目安とした提案を期待する。

##### ②災害対応活動

- ・本市又は関係団体による災害対応活動への協力災害時には、本市又は関係機関（国や県、警察、消防、自衛隊などを含む）が、道の駅施設において災害対応活動を行う場合がある。この場合、PFI事業者は本市の指示に従い、必要な協力（施設からの退去を含む）を行うこと。
- ・上記のほか、災害の規模・内容によっては、公共施設として運營業務の全部又は一部の実施が制限され、施設の運営が本市に移管される場合があることを理解し、本市に協力すること。

#### 4) 従業員の教育及び研修

- 
- ・利用者に対して不快な印象を与えないよう、従業員の服装、態度及び言動、ソーシャルネットワークサービス等による情報発信等に十分留意し、利用者の満足度及び質の高いサービスを提供するため、応対マニュアル等を作成し、従業員の適切な教育及び研修を行うこと。実施した内容は本市に報告すること。

#### 5) 庶務業務、その他必要な関連業務

- ・PFI事業者は、運營業務の実施上、必要な庶務業務及びその他必要な関連業務を行うこと。

#### (11) 運営マネジメント業務の要求水準

- ・運営マネジメント業務担当者は、常に運營業務実施に関する状況、問題点及び課題を把握し、必要に応じて各業務担当者間の調整等、問題点及び課題の解消に向けた対応を行うこと。
- ・運営マネジメント業務担当者は、要求水準及びPFI事業者の提案を実現するための運營業務計画書を作成し、本市へ提出すること。また、運營業務のセルフモニタリングを実施し、その結果を含む運營業務報告書を作成し、本市へ提出すること。
- ・運営マネジメント業務担当者は、本市とPFI事業者との協議及び会議に、原則として出席すること。

#### (12) 運営連絡会開催業務の要求水準

- ・PFI事業者は、本事業の運營業務等にかかる諸問題の迅速な解決と良好な運営を図るため、PFI事業者、本市、白石商工会議所、一般社団法人白石市観光協会、みやぎ仙南農業協同組合、しろいしサンパーク運営協議会等、その他PFI事業者又は本市が認めた機関等で構成する運営連絡会を設置し事務局を務め運営すること。
- ・運営連絡会の開催は、必要に応じて若しくは本市又は運営連絡会会員からの開催要請がある場合には、速やかに開催すること。

---

## 第4章 維持管理業務に関する要求水準

### 1. 業務範囲

本書に基づき、維持管理業務を実施すること。具体的には、以下の業務を実施すること。

- ・ 建物等保守管理業務
- ・ 設備保守管理業務
- ・ 外構保守管理業務
- ・ 清掃業務
- ・ 植栽管理業務
- ・ 什器・備品管理業務
- ・ 修繕・更新業務
- ・ 図面・記録等管理業務
- ・ 防災倉庫管理業務

なお、事業期間内は、本市の負担による大規模修繕は想定していない。PFI事業者は、事業期間終了時まで維持管理業務を行い、要求水準を満たすこと。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備については、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。ただし、道の駅施設の屋根・屋上防水の全面更新及び各施設の空調設備、給排水設備の一部更新については、PFI事業者の修繕・更新業務の対象とする。

### 2. 業務内容

PFI事業者は、道の駅施設の開業から事業期間終了時まで、道の駅施設の利用者及び従業員が、安全かつ快適に利用するため、道の駅施設の機能及び性能が本書に示す要求水準を満たすように維持管理すること。

また、維持管理業務は、以下に配慮して実施すること。

- ・ 施設の効率的な維持管理に努めること。
- ・ 各施設は安全、快適かつ衛生的な状態を維持すること。
- ・ 予防保全を基本とし、施設や設備の長寿命化を図ること。
- ・ 省エネルギー、省資源に努めること。
- ・ ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ・ 利用者からクレームや要望等を受けた場合は、迅速かつ誠意をもって対応すること。

### 3. 期間

令和9年4月～令和24年6月

### 4. 基本条件

#### (1) 維持管理業務責任者及び業務担当者の配置

- ・ 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1名を配置し、維持管理業務開始前に本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こと。
- ・ 維持管理業務責任者は、維持管理業務の区分ごとに業務担当者を選定し、維持管理業務開始前に本市の承諾を得ること。業務担当者を変更する場合も同様とすること。
- ・ 業務担当者は、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こと。

また、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こと。

- ・維持管理業務責任者及び業務担当者は、本市が求める維持管理業務の要求水準を満たすことを前提に、他の業務担当者を兼ねることを認める。

## (2) 維持管理業務に係る計画書の提出

PFI事業者は、維持管理業務区分ごとに、提案書等に基づく維持管理業務計画を示した以下の計画書を作成し、本市に提出し承諾を得ること。

以下の場合には本市に確認のうえ、維持管理業務計画書の修正を行い、本市に提出し承諾を得ること。

- ・維持管理業務計画書の提出後、記載内容に変更があった場合。
- ・本市により維持管理業務計画書の記載内容が不適切と判断された場合。

維持管理業務計画書は、以下に示す記載項目を含めること。

計画書名	対象期間、提出時期、記載項目
維持管理業務 計画書 【長期計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：令和9年4月～令和24年6月</li> <li>・提出時期：施設引渡しの1ヶ月前まで</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の実施方針</li> <li>・維持管理業務の内容及び実施方法（保守管理、清掃、点検、事業期間終了時までの修繕・更新計画等）</li> <li>・実施体制（従業員の配置計画等）</li> <li>・緊急時対応計画（事故、災害発生時等）</li> <li>・要求水準確認計画</li> <li>・その他長期維持管理業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>
維持管理業務 計画書 【年度計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該事業年度</li> <li>・提出時期：毎事業年度の開始1ヶ月前まで</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業年度の維持管理業務の実施時期及び内容</li> <li>・当該年度の修繕・更新計画</li> <li>・その他当該事業年度維持管理業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>

## (3) 維持管理業務に係る報告書の提出

PFI事業者は、維持管理業務のセルフモニタリング結果を、以下の項目を含む維持管理業務報告書としてとりまとめ、本市に提出し確認を受けること。

報告書名	対象期間、提出時期、記載項目
維持管理業務 報告書 【月次】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該月</li> <li>・提出時期：当該月翌月10日まで</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・月次総括（維持管理業務）</li> <li>・業務日報</li> <li>・点検・保守等実施記録</li> <li>・苦情及びその対応策</li> <li>・施設ごとの光熱水費負担額</li> <li>・維持管理経費</li> <li>・要求水準確認記録</li> <li>・その他業績監視に必要な資料</li> </ul> </li> </ul>



---

#### (4) 災害発生時の維持管理業務

災害発生時の維持管理業務の遂行にあたっての基本条件は、以下のとおりである。

- ・災害などの発生が予測される場合、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。
- ・災害が発生した場合、PFI事業者は安全を確認したうえで、直ちに道の駅施設の点検を実施し、被害状況などを速やかに本市へ報告すること。
- ・道の駅施設が被災した場合は、被害の拡大防止及びその復旧に努めること。
- ・災害が発生し、一時避難を目的とする来訪者がいた場合は、受入れを行うこと。
- ・PFI事業者は、道の駅施設における一時避難者の受け入れに際して可能な限りの協力を行うこと。災害時協力の詳細は、第3部/第3章/5./ (10) 総務業務の要求水準に示す。
- ・本市又は関係機関が、道の駅施設において災害復旧などの活動を行う場合は、本市の指示に従うこと。災害対応活動の詳細は、第3部/第3章/5./ (10) 総務業務の要求水準に示す。

#### 5. 要求水準

維持管理業務の要求水準を以下に示す。

具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。

##### (1) 建物等保守管理業務の要求水準

###### 1) 業務内容

###### ① 日常（巡回）保守点検

- ・建物等を巡回し、建物等が正常な状態か点検すること。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。

###### ② 法定点検・定期点検

- ・法令等に定められている必要な点検を行うこと。また、定期的に測定等により建物等の状態を確認し、建物等が正常な状態か点検すること。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。

###### ③ 緊急保守・修繕

- ・利用者等の故意や過失で建物等の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

###### 2) 要求水準

- ・扉や窓の開閉、施錠等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・建物等に重大な破損、火災、事故等が発生した場合は、速やかに被害拡大防止に努めること。
- ・保守点検作業は、利用者の通行等を妨げず、また運營業務に支障をきたさないように実施すること。

##### (2) 設備保守管理業務の要求水準

###### 1) 業務内容

###### ① 運転・監視

- ・各諸室の用途、気候の変化、使用者の快適性等を考慮し、各設備を適正かつ効率的に運転・監視すること。

---

## ②法定点検・定期点検

- ・法令等に定められている必要な点検を行うこと。また、定期的に測定等により設備の状態を確認し、設備が正常な状態か点検すること。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。

## ③緊急保守・修繕

- ・利用者等の故意や過失で設備の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

## 2) 要求水準

### ①運転・監視

- ・各設備を適正かつ効率的に運転すること。
- ・各設備は、正常に作動するよう監視すること。
- ・各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に不具合や障害となりうるものを確認した場合は、除去等の適切な対応をとること。

### ②法定点検・定期点検

- ・点検により、設備が正常に機能しない、又は機能しなくなることが明らかになった場合は、正常に機能するよう適切な対応をとること。

## (3) 外構保守管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

#### ①点検・保守

- ・施設内を巡回し、外構が正常な状態か点検すること。異常がある場合は正常化に向けた対応を行うこと。

#### ②緊急保守・修繕

- ・利用者等の故意や過失で外構の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

### 2) 要求水準

- ・施設の運営に支障をきたすことがないように、点検・保守等を実施し、常に良好な状態を維持すること。
- ・埋設配管、側溝、暗渠及び排水柵は常に機能する状態を維持すること。
- ・外灯照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。正常に作動しない場合は、速やかに器具の修繕・交換等、必要な対応を行うこと。
- ・駐車場については、駐車ます区画線、車線境界線、行き先表示等の路面標示が適切に認識できる状態を維持すること。
- ・舗装面については、長時間の水たまり、排水不良、段差、ひび割れ、わだち堀れ、ポットホール等により安全を損なうことがないように維持すること。
- ・照明設備、ベンチ、遊具、工作物等について、損傷、破損、変形、腐食、錆び、塗装の劣化・剥離等がなく、正常に機能する状態を維持すること。異常を発見した時は、点検、保守、修繕及び更新等を実施し、正常に機能するよう対策を行うこと。

## (4) 清掃業務の要求水準

### 1) 業務内容

#### ①清掃業務

- ・利用者が快適に道の駅施設を利用できるよう建物内外部及び外構を清掃すること。

---

## ②害虫・鳥獣等対策

- ・法令等に基づき、適切な方法で害虫・鳥獣等の防除を行うこと。

## ③廃棄物処理

- ・道の駅施設内で発生する廃棄物を適切な方法で処理すること。

## 2) 要求水準

### ①清掃業務

- ・安全で衛生的な施設の維持に努めること。
- ・清掃等の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。
- ・建物内外部は、材質や仕上げに応じた適切な方法により清掃を行い、美観の維持、劣化防止に努めること。
- ・イベントの開催時等、利用者が多数となることが予測される場合は、適切な数のごみ箱を設置する等、ごみの散乱防止に努めること。また、本事業に起因して周辺の農地等にごみが散乱した場合においては、PFI事業者の責任と負担にて収集を行うこと。
- ・トイレ等の水まわりはカビや臭いが発生しないよう努め、清潔な状態を保つこと。
- ・トイレットペーパー等の消耗品は常に利用可能な状態に補充すること。
- ・排水口にはごみがつまらないようにすること。
- ・看板や案内表示等が視認できる状態とすること。
- ・清掃業務を行う者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。

### ②害虫・鳥獣等対策

- ・害虫・鳥獣等は適切に防除し、利用者等の安全、道の駅施設の衛生環境の維持に努めること。
- ・害虫等が発生した場合は、利用者に危険が及ばないように、必要に応じて駆除を行うこと。やむを得ず農薬等を散布する場合は、周辺への飛散により健康被害や農地への影響を及ぼすことがないように、最大限配慮して散布すること。また、使用する農薬は、法令に準拠し、適切に管理すること。

### ③廃棄物処理

- ・PFI事業者は、法令等に基づき、本事業用地内で発生するすべてのごみの収集・運搬・処理を行い、開業時間前までにごみ・汚れがない状態にすること。
- ・ごみは、指定の方法により分別を行い、本市で定めた方法により適切に処理すること。
- ・自動販売機等で販売する飲料等の缶やペットボトル等、販売する者の責任で処分するものについては、適切な数のごみ箱を設置し、ごみ箱を満杯にしないように定期的にチェックし、適切に処理すること。

## (5) 植栽管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・本事業用地内の樹木・植栽の管理を行い、利用者が安全、快適に施設を利用できる状態を常に維持すること。

### 2) 要求水準

- ・樹木等の種類、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、草刈や除草を適宜実施すること。
- ・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・使用すること。特に、周

- 
- ・ 辺の農地へ影響を及ぼすことがないように、最大限配慮して選定・使用すること。
  - ・ 樹木等の病害虫の発生状況を確認し、初期の防除に努めること。
  - ・ 樹木・植栽管理業務の作業中は、道の駅施設の利用者の安全確保に配慮して作業を行うこと。
  - ・ 病害虫等により枯れた場合は、植え替えを行うなど、適切に対応すること。

## (6) 什器・備品管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・ 道の駅施設に設置する什器・備品について点検等を行い、適切に管理すること。

### 2) 要求水準

- ・ PFI事業者は、什器・備品の管理台帳を作成し管理すること。
- ・ 利用者が安全に什器・備品を利用できる状態を維持すること。

## (7) 修繕・更新業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・ PFI事業者は、道の駅の引渡しから事業期間終了までの間、予防保全を基本とし、道の駅が正常に機能するために必要な一切の修繕・更新（経常修繕・計画修繕・更新）を行う。

### 2) 要求水準

#### ① 修繕・更新計画の作成、提出

- ・ 長期修繕計画に基づく維持管理・運営期間の「修繕・更新計画」、及び当該事業年度の「修繕・更新計画」を作成し、提出すること。
- ・ 作成した修繕・更新計画は、本市に提出し承諾を得ること。

#### ② 修繕・更新の実施

- ・ PFI事業者は、当該事業年度の修繕・更新計画に従い、施設や什器・備品に対し、必要な修繕・更新を行うこと。当初予定の修繕や更新が必要とならない状態である等、修繕・更新計画に基づいた修繕・更新が合理的でない場合には、本市との協議の上、対応を決定すること。
- ・ PFI事業者は、計画された修繕を行う場合、及び緊急の修繕が発生した場合には、法令及び必要な手続、資格等に基づき、速やかに修繕・更新業務を実施すること。

#### ③ 修繕・更新の報告

- ・ PFI事業者は、施設や什器・備品に対し、修繕・更新を行った場合、修繕・更新箇所について本市に報告を行い、必要に応じて本市の立会いによる確認を受けること。

#### ④ 施設管理台帳及び完成図面等への反映

- ・ PFI事業者は、施設や什器・備品に対し、修繕・更新を行った場合、修繕・更新内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕・更新内容を施設管理台帳及び完成図面、什器・備品管理台帳等に反映させ、常に最新の施設・設備・什器・備品等の状態が分かるようにすること。

---

⑤ 修繕・更新計画の見直し

- ・ PFI事業者は、修繕・更新の履歴、施設や什器・備品の状態を踏まえて修繕・更新計画を適宜見直すこと。見直しを行った場合は、維持管理業務計画書等を修正し、見直した内容で維持管理業務を開始する1ヶ月前までに、本市に提出し、本市の承諾を得ること。

**(8) 図面・記録等管理業務の要求水準**

1) 業務内容

- ・ 維持管理業務計画、報告、保守・点検等で作成した図面・記録等を保管すること。事業期間終了後に、保管していた計画、報告、保守・点検記録等は本市に引き渡すこと。

2) 要求水準

- ・ 維持管理業務計画、報告、保守・点検等で作成した図面・記録等を事業期間中にわたり適切に保管し、必要に応じて図面等の更新を行うこと。また、本市から要請があった場合は閲覧等に応じること。

**(9) 防災倉庫管理業務の要求水準**

1) 業務内容

- ・ 災害発生時に市民や道路利用者が一時避難することを想定し、本市が準備する食料や飲料水、毛布などの備蓄品を、災害発生時にすぐに利用できるように管理すること。備蓄品は、定期的に状態を確認し、紛失や損傷などの問題が発生した場合は、速やかに本市に連絡すること。また、食料、飲料水など賞味期限があるものは、賞味期限日が到来する前に本市へ連絡すること。

2) 要求水準

- ・ 備蓄品の状態、数量などを定期的に確認し、適切に管理すること。
- ・ 備蓄品は常に整理整頓し、災害発生時には速やかに利用者などへ提供できるよう管理すること。
- ・ 防災倉庫は、定期的に清掃し、清潔な状態を保つこと。

---

## 第4部 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に関する要求水準

### 第1章 設計業務に関する要求水準

#### 1. 業務範囲

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）

- ・事前調査業務
- ・公園基本設計
- ・公園実施設計
- ・その他関連業務（各種申請、手続、交付金等申請補助等）

#### 2. 業務内容

設計業務は、建築、設備、屋外施設について基本設計及び実施設計を行うものである。あわせて設計に必要な事前調査業務（各種測量調査、関係機関との調整）及びその他関連業務（各種申請、手続、交付金等申請補助等）を含むものとする。

#### 3. 期間

事業契約締結日～令和7年6月

#### 4. 実施体制

PFI事業者は、設計業務を統括する設計業務責任者1名を配置すると共に、必要な資格を有する担当技術者を配置し、設計業務開始前に本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。なお、設計業務責任者は、本市が求める要求水準を満たすことを前提に、統括管理業務責任者、工事監理業務責任者等を兼ねることを認める。

- ・設計業務責任者には、設計業務を行う者に対する要件として示す設計実績と同等の実績や経験を有するものを配置すること。
- ・設計業務責任者は、建築物の設計業務の担当責任者及び公園の設計業務の担当責任者を選定し、設計業務開始前に本市の承諾を得ること。担当責任者を変更する場合も同様とする。担当責任者は、本市が求める設計業務の要求水準を満たすことを前提に、建築物の設計業務及び公園の設計業務の担当責任者を兼ねることを認める。
- ・設計業務を行う者は、それぞれの内容に応じ、必要な資格を有する者を配置すること。なお、設計業務計画書に記載する業務組織計画に、設計業務に携わる者及び保有資格を記載し、資格者証写しを添付すること。

#### 5. 基本条件

##### (1) 業務に係る手続等

##### 1) 事前調査業務

- ・既存調査について確認した上で、必要と判断する調査を実施すること。
- ・PFI事業者は、調査に先立ち、調査内容や日程等を記載した調査計画書を作成して本市に提出し、本市の確認を受けること。また、事前調査終了後に速やかに調査報告書を本市に提出すること。

- ・関係法令等に関する対応、上下水道、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、PFI事業者が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、本市は必要な支援等を行う。

## 2) 設計業務

- ・設計業務の実施にあたっては、本市及び関係機関等と事業スケジュールに支障がないよう協議しながら進めること。
- ・設計業務は、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）、土木工事共通仕様書（土木工事施工管理基準）を参考にすること。
- ・上下水道、電力、通信等供給施設との接続、出入口の設置位置及び雨水排水等の流末の設定等にあたっては、PFI事業者が関係機関との協議・調整等を行うこと。
- ・設計業務については、以下に示す書類を本市に提出し承諾を得ること。

### ①契約締結後

- ・PFI事業費内訳書
- ・事業工程表 など

### ②設計業務着手時

- ・業務実施工程表
- ・業務計画書
- ・要求水準確認計画書 など

### ③設計業務完了時

- ・基本設計報告書
- ・実施設計報告書
- ・調査結果報告書
- ・要求水準確認記録
- ・その他関連業務で作成した資料 など

## (2) 業務に係る申請等

- ・PFI事業者は、事業スケジュールに支障がないよう、確認申請等各種許認可の手続を適切に行うこと。また、関係機関等への届出、申請等に必要な諸費用は、PFI事業者が負担すること。
- ・PFI事業者は、防災・安全交付金などの申請等に関わる資料作成を支援すること。
- ・土地利用法規制に係わる以下に示す手続、申請を行うこと。

土地利用法規制等
<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法：開発協議・申請など</li> <li>・屋外広告物第2種禁止地域：協議・申請など</li> </ul>



## (3) 基本設計の基本条件

基本設計では、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の提案等に基づき、主要な技

術的検討を行い、空間構成を具体化した内容とすること。実施設計に移行する際に、各分野の業務が支障なく進められるよう主要な技術的検討を十分に行うこと。PFI事業者は、基本設計完了時に基本設計報告書を本市に提出し承諾を得ること。基本設計報告書の内容は、以下の項目を含めること。

項目
防災公園(スポーツ・レクリエーション施設) <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図面(平面図、縦横断面図等)</li> <li>・パース</li> <li>・構造設計概要書</li> <li>・電気設備設計概要書</li> <li>・機械設備設計概要書</li> <li>・協議記録簿</li> <li>・要求水準確認記録</li> <li>・その他必要と認められる図書</li> </ul>

#### (4) 実施設計の基本条件

基本設計図書に従い実施設計を行うこと。PFI事業者は、実施設計完了時に実施設計報告書を本市に提出し承諾を得ること。実施設計報告書の内容は、以下の項目を基本とし、本市との協議により決定すること。

項目
防災公園(スポーツ・レクリエーション施設) <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計図面(平面図、縦横断面図、構造物等の詳細設計図)</li> <li>・パース</li> <li>・工事費内訳書</li> <li>・見積書・積算資料</li> <li>・数量計算書</li> <li>・構造計算書</li> <li>・設備設計計算書</li> <li>・協議記録簿</li> <li>・要求水準確認記録</li> <li>・交付金関係図書</li> <li>・その他必要と認められる図書</li> </ul>

#### (5) 留意事項

##### 1) 本市との調整

PFI事業者は、業務の進捗状況に応じて、本市に対して定期的に状況報告を行い、本市と十分に協議しながら業務を進める。

状況報告及び協議については、全体協議会において進めるものとし、定期的に開催する定例会のほか、本市の要請があった場合等には、必要に応じて臨時会にて行うこと。

##### 2) 本市による任意の確認

本市が設計の内容・状況等について確認する必要があると判断した場合は、PFI事業者は速やかに本市に対して説明する、もしくは資料・書類を提出すること。

##### 3) 設計説明会の開催



PFI 事業者は、設計業務期間中に、近隣住民・近隣事業者等と意見交換を行うための設計説明会を開催し、必要な資料を作成の上、設計内容を説明すること。

また、開催回数は、事業者の提案とする。

PFI 事業者は、設計説明会における質疑応答等を記録し、とりまとめて本市に提出すること。

#### 4) 情報発信のための資料作成

本市が住民、関係団体、議会等に対して設計の内容や進捗状況に関する説明が必要な場合、または本市のホームページを通じて情報発信を行う場合に、本市の要請に応じて説明資料を作成すること。

### (6) 設計の変更

本市は、設計の内容に対し、工期や費用の変更を伴わず、かつPFI事業者の提案内容を逸脱しない範囲で、変更を求める事ができるものとする。

### (7) 施設の構成・規模

(仮称) 防災公園しろいし基本計画における防災機能の施設の構成・規模は、次表のとおりである。平常時機能については第4部/第1章/6./ (1) 設計の要求水準に示し、規模については防災機能を満たす範囲で事業者の提案とする。表に示す防災機能の施設規模は確保すること。

		防災施設	施設規模
防災機能	管理棟	事務室	150 m <sup>2</sup> 以上 (トイレ 20 m <sup>2</sup> を含む)
		会議室	200 m <sup>2</sup> 以上
	防災備蓄倉庫		300 m <sup>2</sup> 以上
	避難スペース・仮設住宅エリア		16,000 m <sup>2</sup> 以上
	応援物資、復旧資機材等の集積エリア (駐車場を含む)		15,000 m <sup>2</sup> 以上 (うち全天候型ドーム 2000 m <sup>2</sup> 以上)
	防災関係機関 (自衛隊・消防等) 集結・活動エリア		10,000 m <sup>2</sup> 以上
	受水槽		30t 以上
	非常用電源		3 日間利用できる性能
	マンホールトイレ		10 基以上
	防災ベンチ (かまどベンチ・収納ベンチ)		10 基以上
	非常用水 (非飲料水)		確保のため井戸等の 設置を行うこと

### (8) 施設配置計画

#### 1) 留意事項

配置計画及び動線計画の検討にあたっては、次の事項に留意して計画すること。

- ・ 道の駅との調和を図ること。
- ・ 周辺環境に配慮すること。
- ・ 国道 4 号線からの利用者の動線を考慮すること。
- ・ 園路、広場などを適切に配置、整備すること。
- ・ 公共交通機関や自家用車など、想定される全ての交通手段の利便性に配慮すること。

- 
- ・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こと。
  - ・園路、自動車用通路を分離し、それぞれの利用者の安全を確保すること。
  - ・屋内外ともに災害時の避難動線を確保し、利用者の安全を確保するとともに、緊急車両の動線や寄付けにも配慮すること。
  - ・分かりやすい施設構成及び視認性に優れた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。

## 2) 防災機能の配置方針

防災機能の配置においては、以下の防災機能配置方針に留意すること。

- ・防災ヘリポートの配置
- ・防災関係機関（自衛隊・消防等）集結・活動エリアの配置
- ・応援物資・復旧資機材の集積エリアの配置
- ・避難スペース・仮設住宅エリアの配置

## (9) 景観への配慮

### 1) 一般的な配慮

- ・事業区域全般に渡る景観のコンセプトをもって、建築計画、植栽計画、照明計画等個別のデザインを行い、全体として調和がとれた景観形成を図ること。
- ・以下の景観形成方針に留意すること。
  - ・建築意匠や舗装などの工夫により道の駅と一体となる景観デザインとする
  - ・周辺の独立丘陵及び田園風景を取り入れる景観軸を位置付け、視点場を配置する
  - ・植栽は田園風景との調和を基本としながらゾーンに合わせて変化をつける
  - ・ゾーン間のシークエンスを意識して連続性のある景観をつくる

### 2) 田園の景観との調和

- ・建築計画、駐車場計画、植栽計画等にあたっては、周辺の田園の景観との調和を図ること。

### 3) 建築計画に係る配慮事項

- ・建築計画にあたっては、道の駅を含め統一感のある意匠とすること。
- ・室外機等の設備については露出を避けるなど、公園全体の景観を阻害しないよう努めること。

### 4) 広告物、サイン計画、照明計画に関する事項

- ・公園出入口から各公園施設まで円滑に誘導できるサイン計画に努めること。
- ・サインの表示言語は、日本語と英語の2か国語を原則とすること。なお、可能な範囲で韓国語、中文（繁体字、簡体字）等も表記することが望ましい。
- ・照明設備の色温度については、公園全体として統一されたものとする。

## (10) 植栽計画

植栽計画は次のとおりとし、公園全体で年間を通して四季折々に緑が楽しめる植栽とする。それを基本としながら、現実的なメンテナンスにも配慮した計画であることが望ましい。なお、植栽する樹種は、本市及び周辺地域に生育しているものを基本に選定し、具体的な植栽樹種・

配置・樹高・幹周りの詳細は、本市と協議を行うものとする。

1) 多世代交流ゾーン

- ・夏場の日陰に配慮した高木植栽に配慮すること。
- ・子ども利用時の安全に配慮すること。
- ・多世代交流が促進されるような魅力的な環境を創出すること。

2) 田園の憩いゾーン

- ・この場所で長く継承されてきた田園風景を喚起できるような魅力的な景を創出すること。
- ・季節感の演出に考慮すること。

3) ニュースポーツゾーン

- ・休憩時に憩えるような植栽を適宜整備すること。
- ・利用者の安全に配慮した親しみやすい環境とする。

4) 多目的広場ゾーン

- ・多様なスポーツが出来るように芝生植栽を基本とすること

5) 防災ヘリポート・駐機場

- ・防災機能の円滑な展開に配慮することを第一としながら、日常遣いにおいて魅力ある環境を創出すること。

6) 駐車場

- ・駐車場の利用者にとって安全でわかりやすい環境となるように視野が確保できる植栽とすることを第一としながら、歩行者にとっても優しい環境とすること。

7) 調整池との境界部

- ・調整池の機能に配慮しながら、土木構造物の印象をやわらげ、周辺の環境と整合する魅力的な景観形成に配慮すること。

(11) 建物の構造・耐震性能

建物の構造についてはPFI事業者の提案によるものとするが、平屋建とすることを基本とし、耐震性能については次のとおりとすること。

建築物の部分	分類
構造体	Ⅱ類（重要度係数 1.25）
建築非構造部材	B類
建築設備	乙類

(12) 内外装仕上げ計画

- ・仕上げ材料の選定にあたっては、「建築設計基準及び同解説」に記載される項目の範囲と同等以上であることを原則とする。
- ・外観形状、外装仕上げ材は、周囲の環境との調和を図り、使用材料は、経年変化の少ない保守性の高いもので、十分な耐久性がある仕様を提案すること。

- 
- ・内部の仕上げは、部屋の機能、性格に応じて使用目的にかなった最も適切な仕様を提案すること。
  - ・内外装計画は、コスト面を考慮し、シンプルで機能的なデザインとすること。
  - ・内外装の仕上げ、細部については、供用開始後の維持管理、保全、清掃、メンテナンスコストの低減に十分に配慮すること。

### (13) 環境・設備計画

#### 1) 総則

- ・本市のゼロカーボンシティ宣言を踏まえて、自然エネルギーの有効活用、省資源設備による水のリサイクルの推進などについて検討し、提案すること。
- ・各設備については、法令等に基づき設置するほか、設備の能力、機能を十分発揮できるように計画すること。
- ・運転、保守及び管理が容易な設備計画とすること。
- ・効率的な管理運営ができるシステムに配慮すること。
- ・電気、ガス、水道等の使用量が、導入する施設ごとに把握できるように計画すること。

#### 2) 電力設備

- ・各室、廊下等に設ける照明器具、コンセント等の配管配線工事及び幹線工事を行うこと。
- ・各施設は、電気によるものの他、ガス等、最適な電源及び熱源の供給方法を採用すること。
- ・外灯は自動点灯及び時間点灯が可能な方式とすること。また、昼光を利用できる場合は減光が可能な対策を行うこと。
- ・各室の照明は、管理棟の公園管理室でも管理できるようにすること。
- ・空調機、ポンプ類等動力機器の制御盤の製作、配管配線及び幹線配線等を行うこと。
- ・動力制御盤は、原則として管理棟に設置すること。
- ・トイレ等に押しボタンを設け、異常時に表示窓の点灯と警報音等により知らせる誘導支援設備を設置すること。
- ・自動火災報知設備は、管理棟に主受信機を設置すること。

#### 3) 空調換気設備

- ・本市の気候に適した設備計画（空調設備）とし、維持管理費の縮減を行うこと。
- ・集中管理を基本とし、温度管理は各室で行い、公園管理室からもオンオフの管理ができるようにすること。

#### 4) 給排水設備

- ・給排水設備については、凍結防止対策を行うこと。
- ・衛生器具設置個数は、建築設備設置基準や SHASE（空気調和・衛生工学会）規格、また、他の事例を参考に算定すること。
- ・原則として洋式便器とすること。
- ・水分補給の場として洗面所とは異なる水飲み施設を設けること。

### (14) 防災機能

- ・本施設は、自衛隊・警察・消防などの宿营地、復旧のための資機材や生活物資の集積地と

なるなど地域防災拠点機能を有する施設である。

また、近隣住民の指定避難所に指定するほか、避難圏域住民の広域避難場所、道路利用者など帰宅困難者の一時避難場所としても活用される。

- ・避難場所への避難者（広域避難者及び一時避難者）は、約 8,000 人を想定する。
- ・避難所への避難者は、道の駅に近隣住民を 300 人、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に近隣住民と道路利用者の帰宅困難者を合わせて 450 人を想定する。

### (15) 交付金活用への配慮

本市は、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）について、防災・安全交付金などを活用して整備することを予定している。

施設の計画においては、当該交付金の効果的な活用の観点にも配慮した施設計画とすること。

## 6. 要求水準

### (1) 施設設計の要求水準

- ・設計の要求水準を次表に示す。具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI 事業者の創意工夫により提案を行うこと。また、設計にあたっては道の駅との連携に留意すること。
- ・以下に示す 7 つの基本ゾーンを配置しなければならないこととするが、ゾーンの配置及び追加等については PFI 事業者の提案による。
- ・なお、以下に示す施設は配置しなければならない。ただし、PFI 事業者の提案により、平常時機能と災害時機能の組合せの変更は可能とする。

機能	ゾーン・施設	平常時機能要求水準	災害時機能要求水準
基本ゾーン	多世代交流ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広場や休憩施設、全天候型ドームを活用した音楽等のイベントに利用できるよう計画すること。</li> <li>・全天候型ドームの平常時利用については PFI 事業者の提案による。</li> <li>・例として、イベントステージ、テニスコート、フットサルコート、ニュースポーツ、その他民間事業（飲食・売店等）を想定する。</li> </ul>	<b>【ゾーン全体】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・応援物資、復旧資器材等の集積エリアとして利用できるよう、駐車場と合わせて 15,000 m<sup>2</sup>以上整備すること。</li> </ul>
			<b>【全天候型ドーム】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園における雨天利用を考慮し、駐車場に近い位置に 2,000 m<sup>2</sup>以上の全天候型のドーム型建屋を設けること。</li> <li>・多目的な利用を想定し人工芝とすること。</li> </ul>
			<b>【防災備蓄倉庫】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・発災時に活用する資機材や支援物資（食料、飲料水、毛布、仮設トイレなど 450 人分を 3 日間）を保管する倉庫（300 m<sup>2</sup>以上）として計画すること。</li> <li>・洪水時の浸水などがあつた場合にも、支援物資などが</li> </ul>

機能	ゾーン・施設	平常時機能要求水準	災害時機能要求水準
			<ul style="list-style-type: none"> <li>利用できるように計画すること。</li> <li>管理棟内に整備することを可能とする。</li> <li>[公園災害時ゾーニング図]記載の市道信号所通り線からの出入口に隣接した位置に配置すること。</li> </ul>
	田園の憩いゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>田園風景の眺望を活かして、静かにくつろげる空間を整備すること。</li> <li>草花や花木の植栽により、季節の変化を楽しめる空間とすること。</li> <li>四阿等の休憩施設を整備すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難スペース・仮設住宅エリアとして利用できるよう、多目的広場ゾーンと合わせて、16,000 m<sup>2</sup>以上を確保すること。</li> </ul>
	ニュースポーツゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>PFI 事業者の提案により、集客の向上が期待できるニュースポーツの施設を整備すること。</li> <li>例として、スケートボード、BMX、クライミング等の提案を期待する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災関係機関（自衛隊・消防等）の集結・活動エリアとして利用できるよう、10,000 m<sup>2</sup>以上を確保すること。</li> </ul>
	多目的広場ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> <li>サッカー等のフィールドスポーツや大規模イベントを開催できる多目的広場（芝生広場等）を計画すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難スペース・仮設住宅エリアとして利用できるよう、田園の憩いゾーンと合わせて、16,000 m<sup>2</sup>以上を確保すること。</li> </ul>
	防災ヘリポート・駐機場	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>[公園災害時ゾーニング図]記載の位置に防災ヘリポート、駐機場及び緊急車両待機場を設けること。</li> <li>緊急車両等の専用出入口（幅員 7m）を市道白石中央工業団地線に接続すること。</li> </ul>
	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）へのアクセスは、側道東 15 号線及び市道信号所通りからとなるため、西側区域については側道東 15 号線からアクセスが可能な南側に、東側区域は市道信号所通り線からのアクセスを考慮し北東側に配置するものとする。</li> <li>道路幅員は車両が相互通行できる 6m とする。</li> <li>駐車マス 168 台以上（小型車</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>応援物資、復旧資器材等の集積エリアとして利用できるよう、多世代交流ゾーンと合わせて 15,000 m<sup>2</sup>以上を計画すること。</li> </ul>

機能	ゾーン・施設	平常時機能要求水準	災害時機能要求水準
		<p>164 台、身体障がい者用優先駐車スペース 4 台程度) とすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に入場する車両による入場待ち渋滞の影響がないよう、円滑な駐車を誘導する動線と駐車ますを十分に確保すること。</li> <li>・ 駐車場の想定される利用状況に対し、適切な舗装材、舗装構成を採用すること。舗装材及び舗装構成については「舗装設計便覧」（日本道路協会）を満たすこと。</li> <li>・ バイクの駐輪台数は PFI 事業者の提案とする。</li> <li>・ 自転車駐輪場はレンタサイクル用の平置き駐輪場のスペースを含め、20 台分を整備すること。</li> <li>・ 電気自動車用の急速充電器を 2 台分設置すること。</li> <li>・ 車両等の円滑かつ安全な駐車、通行、出入りに配慮のうえ、必要な面積を確保すること。</li> <li>・ 駐車場から施設への歩行者の安全に配慮した動線を確保すること。</li> <li>・ 照明設備を設置し、夜間の安全性について配慮（適切な照度の確保など）すること。</li> <li>・ 場内車両誘導用サインにより夜間の視認性を確保すること。</li> </ul>	
	調整池	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調整池内に農業体験施設を整備すること。内容については PFI 事業者の提案に基づき本市と協議すること。</li> <li>・ 調整池の整備・管理は本市の負担であるが、農業体験施設に係る部分は PFI 事業者の負担で整備すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 洪水調整機能を有するよう計画すること。</li> </ul>
ゾーンによらず配置するエリア・施設	子どもの遊び場エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幼児、児童が安全に遊べる遊具等のスペースを、緊急時（けが・急病）に早急な対応が可能となる管理事務所・駐車場に近接した位置に配置す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災機能を有した遊具、四阿、ベンチ等ゾーンの位置づけを考慮して効果的に配置すること。</li> </ul>

機能	ゾーン・施設	平常時機能要求水準	災害時機能要求水準
		<ul style="list-style-type: none"> <li>ること。</li> <li>・ 幼児・児童などの年齢層に応じ安全性を考慮して遊具を配置すること。</li> </ul>	
	健康遊具エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ストレッチや筋トレなどの健康づくりを目的とした遊具を配置すること。</li> </ul>	
	休憩エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の滞留空間や視点場に四阿等の休憩施設を効果的に配置すること。</li> </ul>	
	管理棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園の管理職員の執務室、会議室等を配置すること。</li> <li>・ 施設全体を管理、運営するための従業員が活動する場所とすること。</li> <li>・ [公園平常時ゾーニング図]記載のエントランスに配置すること。</li> <li>・ 事務室 150 m<sup>2</sup>以上を設けること。うちトイレ 20 m<sup>2</sup>以上を設けること。</li> <li>・ 会議室 200 m<sup>2</sup>以上を設けること。</li> <li>・ 管理棟に近接して管理車両駐車場を配置すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 避難者の生活スペースを 300 m<sup>2</sup>以上確保すること。（平常時に利用する事務室や会議室を使用することを可とする。）</li> </ul>
	防災備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 楽器倉庫（30 m<sup>2</sup>程度）を整備すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害発生時に活用する資機材（食料、飲料水、毛布、仮設トイレなど 450 人分を 3 日間）や支援物資を保管する倉庫（300 m<sup>2</sup>以上）を設置すること。</li> <li>・ 洪水時の浸水などがあつた場合にも、支援物資等が利用できるように保管庫の配置や高さに配慮すること。</li> </ul>
	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 各ゾーンの公園利用者の利便性、利用者数を考慮して適切に配置すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平常時に使用するトイレは、災害時も使用できる防災トイレとして整備することが望ましい。</li> <li>・ 別途、マンホールトイレ 10 基以上を設けること。</li> </ul>
	提案施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 事業者による自主提案事業として、集客効果を高める提案施設の整備を期待する。</li> <li>・ 例として、アスレチック、キャンプ場、BBQ 場、飲食・売店、宿泊施設等、道の駅との一体利用を促進できるサー</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 災害時の活用については PFI 事業者の提案による。</li> </ul>



---

機能	ゾーン・施設	平常時機能要求水準	災害時機能要求水準
		ビスを期待する。	

---

## (2) 防災機能に関する設計の要求水準

### 1) 道の駅・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）共通

#### ① 非常用電源

- ・ 災害情報管理、一時避難所としての利用のため、外部との通信に必要な機器、主要な居室の照明、給水のためのポンプ、トイレなど、災害対応に必要な施設の稼動を72時間程度維持する連続運転が可能な非常用電源設備、及びそれを設置するための居室を設置すること。また、長期間の電源供給に備え、災害発生時においても調達しやすい燃料の選定に努めること。
- ・ 屋外に設置する場合は景観に配慮して計画すること。

#### ② 消火設備等

- ・ 消火栓及び防火水槽等の消火設備に必要な施設については、白石消防署と協議し、法令などに基づき設置すること。
- ・ 消火器及び自動火災報知設備などの消火用設備などについては、白石消防署と協議し、法令などに基づき設置すること。

### 2) 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）

#### ① 避難所の整備

- ・ 避難所の開設が必要となったとき、避難者の生活スペースとなる施設（300㎡以上）を整備すること。管理棟内に整備することを可能とする。

#### ② 防災備蓄倉庫

- ・ 災害発生時に活用する資機材や支援物資（食料、飲料水、毛布、仮設トイレなど450人分を3日間）を保管する倉庫（300㎡以上）を設置すること。倉庫に保管する支援物資などは本市が準備する。
- ・ 洪水時の浸水などがあった場合にも、支援物資等が利用できるように保管庫の配置や高さに配慮すること。
- ・ 管理棟内に整備することを可能とする。
- ・ [公園災害時ゾーニング図]記載の市道信号所通り線からの出入口に隣接した位置に配置すること。

#### ③ 一時避難場所の確保

- ・ 避難圏域住民や道路利用者が一時避難する場所として、芝生広場など16,000㎡以上のスペースを確保すること。

#### ④ 応援物資、復旧資機材の集積スペース

- ・ 駐車場（大型車両が発着できる規模を確保すること）を含み15,000㎡以上を確保するとともに、うち2,000㎡以上のドーム型建屋を設置すること。

#### ⑤ 防災関係機関集結・活動スペース

- ・ 自衛隊や消防などの集結・活動スペースとして10,000㎡以上を確保すること。なお、防災関係機関の退去後は仮設住宅エリアになることが想定されることを考慮して計画すること。

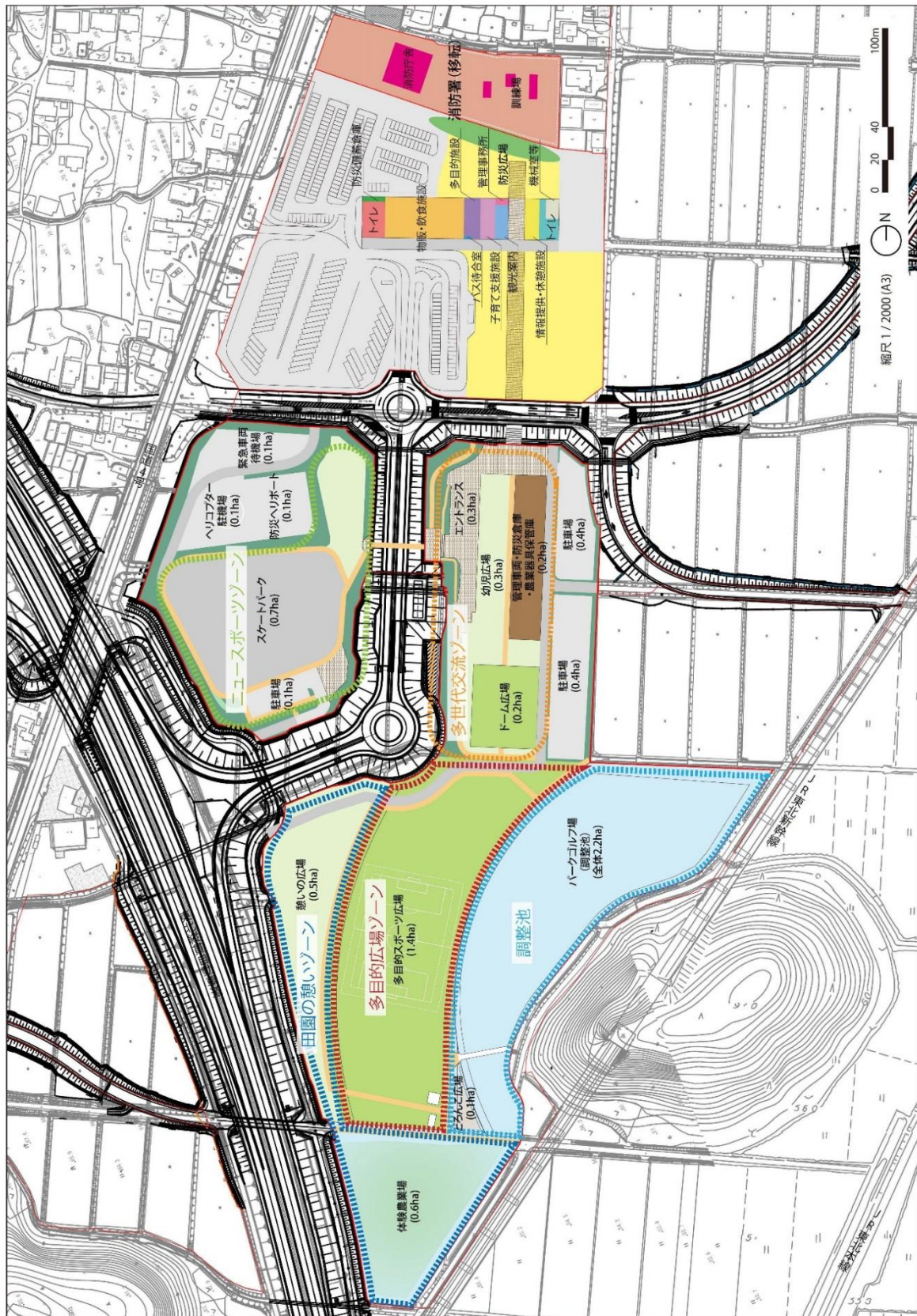
#### ⑥ 防災ヘリポート

- ・ 防災ヘリポート、駐機場及び緊急車両待機場を設けること。
- ・ [公園災害時ゾーニング図]記載の位置とし、緊急車両等の専用出入口（幅員7m）を市道白石中央工業団地線に接続すること。

#### ⑦ 給水設備

- 
- ・受水槽及び加圧ポンプを設置することを基本とし、災害発生時にも損傷しないよう、性能や設置位置などに配慮すること。合せて景観にも配慮すること。
  - ・受水槽（30 t 以上）は、緊急遮断弁などの設備を設け、地震などの影響による断水時にも一時的に利用できるよう配慮すること。
  - ・[公園災害時ゾーニング図]記載の市道信号所通り線からの出入口に隣接した位置に配置すること。
- ⑧ マンホールトイレ
- ・災害時の利便性などに配慮し設置場所を定め、10 基以上を設置すること。
  - ・必要水量を確保可能な計画とすること。
- ⑨ 防災ベンチ
- ・かまどベンチと収納ベンチを合わせて 10 基以上設置すること。
- ⑩ 井戸の設置
- ・非常用水（非飲料水）確保のため井戸などの設置を行うこと。

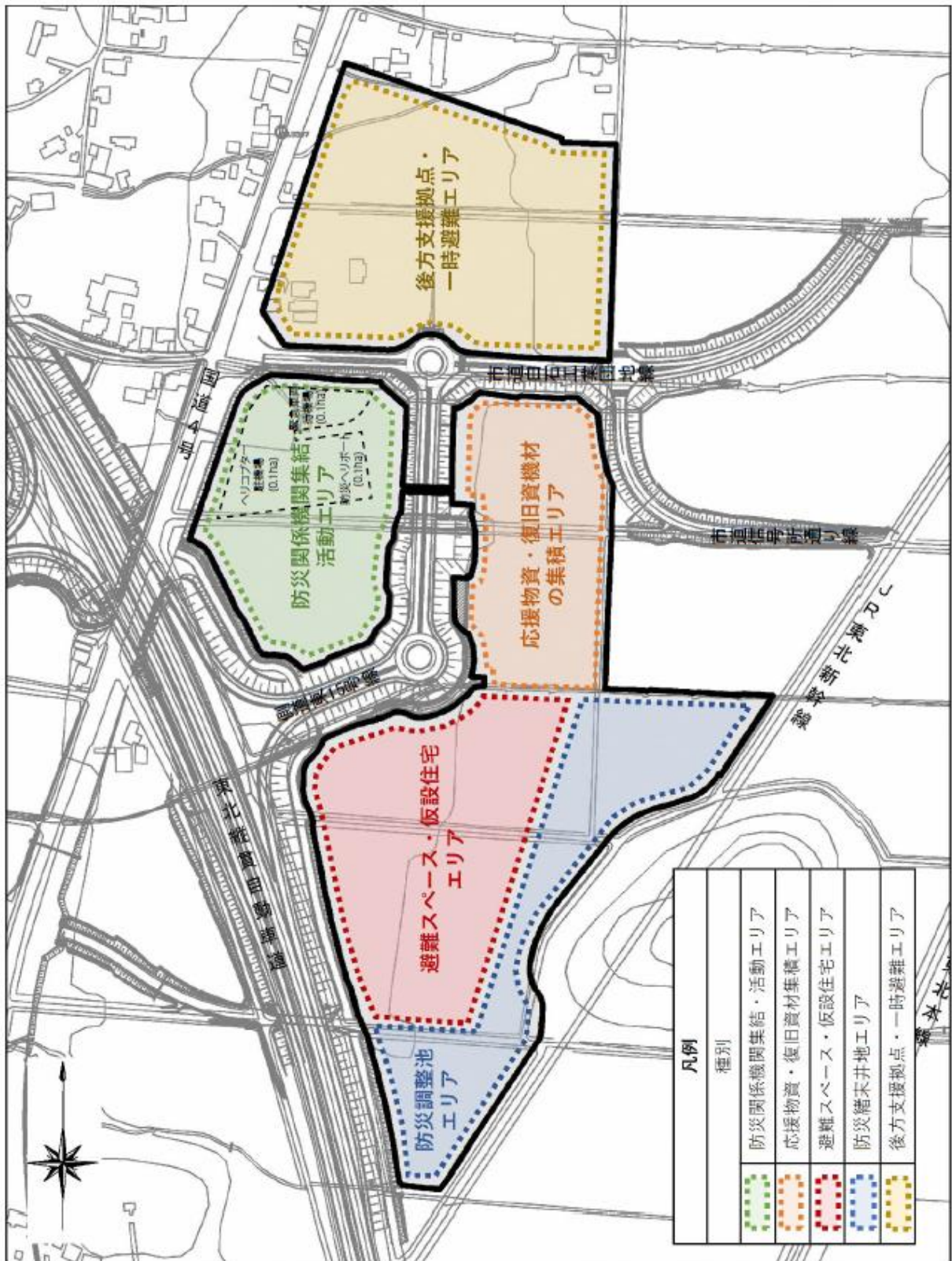
記載の面積はあくまで目安であり、防災機能を充足する範囲において、PFI 事業者の提案に委ねる。また、下図はあくまで平常時ゾーニング図であり、道の駅の配置に関しては、p 69「道の駅 計画平面図（案）」を想定している。



【公園平常時ゾーニング図】







[公園災害時ゾーニング図]



---

## 第2章 建設・工事監理業務に関する要求水準

### 1. 業務範囲

- ・建設業務（防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に係る工事並びに必要な調査、申請及び届出）
- ・工事監理業務（防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に係る工事監理）

### 2. 業務内容

建設業務・工事監理業務は、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の建設及び工事監理を確実に安全に行うものである。あわせて、建設に必要な事前調査業務（各種測量調査、関係機関との調整等）及びその他関連業務（各種申請、手続等）を含むものとする。

### 3. 期間

令和7年7月～令和9年3月

### 4. 実施体制

PFI事業者は、建設業務を統括する建設業務責任者1名及び工事監理業務を統括する工事監理業務責任者1名を配置するとともに、必要な資格を有する担当技術者を配置すること。

### 5. 基本条件

#### (1) 業務に係る手続等

- ・建設業務・工事監理業務の実施にあたっては、公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部）、土木工事共通仕様書、土木工事施工管理基準に基づき、本市及び関係機関等と協議しながら進めること。建設業務・工事監理業務の着工時及び完了時は、以下に示す書類等を本市に提出し承諾を得ること。また、白石市建設工事執行規則に準拠して手続を行うこと。

#### 1) 着工

- ・品質計画
- ・施工計画書
- ・工事着工届

#### 2) 建設業務実施時

- ・工事実施工程表、月間工程表
- ・進捗状況報告書、その他工事に関する各種報告書
- ・要求水準確認記録
- ・工事監理報告書

#### 3) 完了時

- ・竣工図書
- ・要求水準確認記録
- ・完成届
- ・その他建設業務・工事監理業務で作成した資料

---

## (2) 建設業務の基本条件

- ・ 事業契約書に定める期間内に防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の建設工事を完了させること。また、事業契約書に定められた本施設の建設工事履行のために必要となる業務は、PFI 事業者の責任において実施すること。
- ・ 建設にあたって法令等に基づく許可・届出・申請等及び関係機関等との協議は PFI 事業者が行うこと。
- ・ 着工前に、PFI 事業者は近隣住民に対して適切に情報の提供及び説明を行い、工事の円滑な進行と近隣住民の安全を確保すること。また、PFI 事業者は近隣への対応について、事前及び事後に、その内容及び結果を本市に報告すること。
- ・ PFI 事業者は、工事に伴う近隣の生活環境、農作業への影響（車両の交通障害、騒音・振動、粉塵等）への対策を行うこと。PFI 事業者の責めに帰すべき事由による近隣の生活環境、農作業への悪影響に係る損失補償の費用は、PFI 事業者の負担とすること。
- ・ 日曜日、祝日及び年末年始の工事は、原則として行わないこと。また、工事の施工時間は、原則として 8 時から 18 時までとするが、やむを得ず前記以外の期間又は時間に実施する必要がある場合には、事前に本市と協議すること。

## (3) 工事監理業務の基本条件

建設業務が、法令等や実施設計及び施工計画書に基づき適正に実施され、事業スケジュールに支障なく、安全かつ正確に進捗していることを確認すること。

## 6. 要求水準

建設・工事監理の要求水準は以下のとおりとするが、具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI 事業者の創意工夫により提案を行うこと。

### (1) 建設業務・工事監理業務共通の要求水準

#### 1) 着工前の要求水準

- ・ PFI 事業者は、着工前の事前調査等を十分に行い、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。
- ・ 着工予定日までに、品質計画、施工の具体的な計画を定めた施工計画書（工事実施工程表、建設業法に基づく施工体制台帳に係る書類及び施工体制図、要求水準確認計画書、品質計画、その他施工計画において必要な事項等）を本市に提出し承諾を得ること。また、PFI 事業者は必要な各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように実施し、必要に応じて各種申請等の写しを本市に提出すること。
- ・ 工事に着手する場合は、着工届を提出すること。

#### 2) 施工中の要求水準

- ・ PFI 事業者は、法令等や工事の安全等に関する指針等を遵守し、実施設計図書及び施工計画書に従って施設の建設工事を実施すること。
- ・ PFI 事業者は、業務の進捗状況に応じて、本市に対し定期的に状況報告を行い、本市と協議しながら業務を進めること。
- ・ 本市は、PFI 事業者が行う工程会議に立ち会う場合がある。また、工事現場での施工状況の確認を随時行うことができるものとする。
- ・ 本市は、必要に応じて、追加の資料の提出を求めることができるものとする。



---

### 3) 完了時の要求水準

- ・ PFI 事業者は、自己の責任及び費用において、施設の完成検査及び各設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。本市は、PFI 事業者が実施する完成検査及び各設備の点検・試運転に立ち会うことができるものとする。
- ・ PFI 事業者は、完成届を本市に提出し、本市の立ち会いの下で完成確認を実施すること。
- ・ 本市が完成確認及び要求水準確認記録の確認を行った結果、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）が要求水準を満たしていないことが明らかになった場合には、本市は、PFI 事業者に対し是正又は改善を求めることができるものとする。その場合、PFI 事業者は、是正又は改善を行うこと。なお、当該是正又は改善にかかる費用は、PFI 事業者が負担すること。
- ・ PFI 事業者は、本市から防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の工事の完成確認通知を受領した後、施設の所有権を本市に移転する手続きを行い、本市に施設を引き渡すこと。

## (2) 建設業務の要求水準

### 1) 建設工事

- ・ PFI 事業者は、「建築」、「設備」、「土木」の区分ごとに出来高比率を記入した工事実施工程表を作成し、本市に提出すること。なお、区分ごとに月間工程表を作成し、前月末日までに本市に提出すること。
- ・ PFI 事業者は、建設工事に係る代金額及び出来高を算出し、その出来高による進捗状況報告書及び要求水準確認記録を毎月月末に本市に提出すること。
- ・ PFI 事業者は、工事現場に工事記録を常備すること。

### 2) 使用材料の詳細に係る確認

- ・ PFI 事業者は、建設資材、内装資材等について、材料の色、柄、表面形状等の詳細に係る内容を、本市に提出し承諾を得ること。調整の必要が生じた場合は、本市と協議すること。

### 3) 申請及び届出

- ・ PFI 事業者は、法令等に基づき工事の完了及び供用開始に必要な申請及び届出を行うこと。

### 4) 竣工図書の作成

- ・ 竣工図書は、建設工事完了時の状態を明瞭かつ正確に表現したものとし、竣工後に本市に提出すること。竣工図書の部数は、別途、本市が指示する。

### 5) 施設の保全に係る資料の作成

- ・ 保全に係る資料は、施設及び施設が備える機器等の維持管理、運営に必要な一切の資料（メーカーの保証書、官公庁届出書類等）とし、竣工後、本市に提出すること。

### 6) 施工写真

- ・ PFI 事業者は、着工前、施工中及び完成写真を撮影すること。撮影枚数は、別途、本市が指示する。なお、撮影した写真は、本市が認めた公的機関の広報に無償で使用すること。

---

とができるものとする。この場合において、著作者名を表示しないことができるものとする。

- ・PFI 事業者は、本市の承諾なく、着工前・施工中及び完成写真を公表、他人に閲覧、複写又は譲渡してはならない。

#### 7) 施工中の排水方法

- ・現場にて発生する濁水は、法令に則った排水方法とし、関係機関との協議の上、必要な対策を講じること。

#### 8) 工事に必要な電気、水道、ガスの調達

- ・PFI 事業者は、建設工事期間中に必要な工事用電気、水道、ガス等は自己の責任及び費用において調達すること。

### (3) 工事監理業務の要求水準

- ・PFI 事業者は、工事監理者を配置し工事監理業務を実施すること。本市が必要であると認め、立ち入り検査を行う場合は、工事監理者が立ち会うこと。
- ・工事監理業務の内容は、建築工事監理業務委託仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）、工事監理ガイドライン（国土交通省）を参考に実施すること。
- ・工事監理業務責任者は、工事監理報告書を作成し、毎月本市に対し状況報告を行うこと。また、本市が必要に応じて工事現場の確認及び協議を求めた場合は、随時応じること。

---

## 第3章 運營業務に関する要求水準

### 1. 業務範囲

PFI事業者は、以下に示す運營業務を実施すること。

- ・ 開業準備業務
- ・ 施設利用管理業務
- ・ 防災に関する業務
- ・ 駐車場・駐輪場管理業務
- ・ 提案施設の運營業務
- ・ イベント開催業務
- ・ 広報業務
- ・ 安全管理・警備業務
- ・ 自動販売機管理業務
- ・ 総務業務
- ・ 運営マネジメント業務
- ・ 運営連絡会開催業務

### 2. 業務内容

PFI事業者は、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の開業から事業期間終了時まで、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の機能及び性能を活用し、本書に示す要求水準を満たすように運営すること。なお、運營業務にあたっては、道の駅との一体的な運営に留意すること。

### 3. 期間

令和8年4月～令和24年6月（開業後15年間）

### 4. 基本条件

#### (1) 運營業務の基本条件

##### 1) 施設開館日・開館時間

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の開館日を次表に示す。具体的な開館日、休館日については、PFI事業者の提案によるものとする。ただし、施設の利用需要の状況に応じて開園時間の延長等を設定することを期待する。

なお、PFI事業者の責めに帰さない災害等の正当な理由により開館できない場合は、本市との協議のうえ、対応を決定すること。

	機能	施設	開館日	備考
基本ゾーン	多世代交流ゾーン	広場	年中無休 24時間	※ただし、施設利用料金の収受が伴う施設は、335日以上8時間以上
		休憩施設		
		全天候型ドーム		
	田園の憩いゾーン	休憩施設		
	ニュースポーツゾーン	ニュースポーツ施設		
	多目的広場ゾーン	多目的広場		
芝生広場				
	駐車場	駐車場		
ゾーンに寄らず配置するエリア・施設	子どもの遊び場エリア	屋外遊び場	年末年始を除く土曜、日曜、祝日は開館すること。 なお、10～17時は開館すること。	
	健康遊具エリア	健康遊具		
	休憩エリア	休憩施設		
	管理棟	管理棟		
	管理車両駐車場	駐車場		
	トイレ	トイレ		
	PFI事業者エリア	PFI事業者の提案による		

## 2) 運營業務責任者、運営マネジメント業務担当者及び業務担当者の配置

- ・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1名配置し、運營業務開始前に本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こと。運營業務責任者は常勤とし、運營業務を総合的に把握し調整する役割を担い、地域の事情に精通し、幅広く施設の運営を行うことのできる経験者を選任すること。
- ・運營業務責任者は、自らを補佐する運営マネジメント業務担当者を選定し、運營業務開始前に本市の承諾を得ること。運営マネジメント業務担当者を変更する場合も同様とすること。なお、運営マネジメント業務担当者は、各業務担当者間の調整や問題・課題の把握と解決を図る役割を担うことから、施設の運営を行うことのできる経験者を選定すること。
- ・運營業務責任者は、運營業務の区分ごとに業務担当者を選定し、運營業務開始前に本市の承諾を得ること。業務担当者を変更する場合も同様とすること。
- ・運營業務責任者及び運営マネジメント業務担当者、各業務担当者は、運營業務の要求水準を満たすことを前提に、道の駅における各業務担当者等、他の業務担当者を兼ねることを認める。
- ・業務担当者及び運營業務に携わる従業員は、地元住民を優先して雇用すること。

- ・法令等により資格を必要とする運営業務を行う場合には、必要な有資格者を選任すること。

### 3) 関係団体等との連携

PFI事業者は、関係団体等と連携し円滑な運営を行うこと。主な関係団体等は以下に示すとおりである。

#### ① 本市内各種関係団体

- ・PFI事業者は、本市内の各種団体（白石商工会議所、一般社団法人白石市観光協会、みやぎ仙南農業協同組合、しろいしサンパーク運営協議会など）との連携や相互協力を図ること。
- ・各種団体より連携や相互協力に関する要請があった場合には、本市と協議すること。
- ・PFI事業者が本市内各種関係団体と連携した取組を実施する提案がある場合には、事前に本市と協議すること。

### 4) 什器・備品

運営業務の実施にあたりPFI事業者の提案によって必要となる什器・備品、消耗品（事務用品等を含む）は、PFI事業者が開業日までに整えること。

## (2) 運営マネジメント業務の基本条件

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の円滑な運営を行うために運営マネジメント業務を行う。

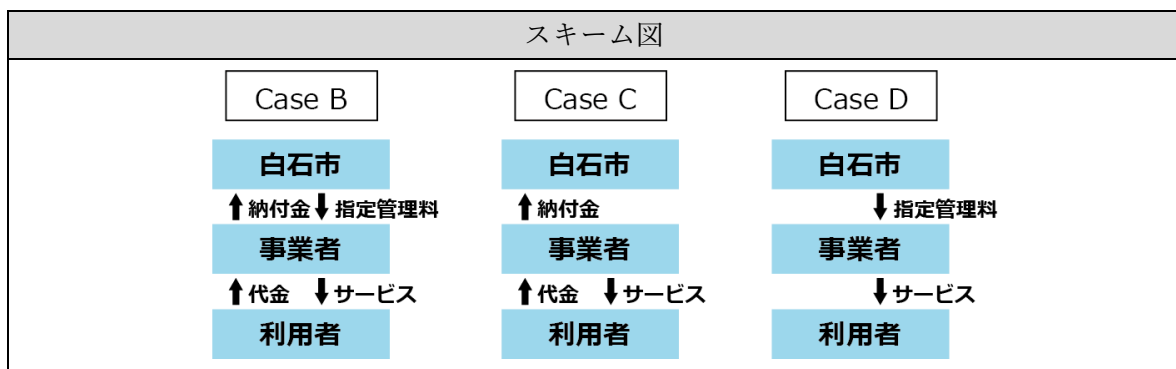
運営マネジメント業務は、運営業務開始から事業期間終了時まで、各業務担当者間の調整等、セルフモニタリング、運営業務計画書及び報告書の作成等を行う。

運営マネジメント業務担当者は、運営業務責任者を補佐しながら、本事業が長期間、継続して安定的に運営を行うことができるよう、運営マネジメント業務を誠実かつ適切に実行すること。

## (3) 運営パターン

### 1) 施設ごとの運営パターン

施設ごとの運営業務のスキーム及びPFI事業者の収入、本市への支払いは次表を基に実施すること。



施設	PFI事業者の収入			本市への支払い	スキーム図
	サービス対価	利用料金収入	事業での収入	納付金	
広場	○	○	-	○※1	Case B
スポーツ施設※3	○	○	-	○※1	Case B
ニュースポーツ施設※4	○	○	-	○※1	Case B
休憩施設	○	-	-	-	Case D
屋外遊び場	○	-	-	-	Case D
健康遊具	○	-	-	-	Case D
管理棟	○	-	-	-	Case D
トイレ	○	-	-	-	Case D
駐車場	○	-	-	-	Case D
自主提案事業（提案施設）	-	-	○※1	○※2	Case C

※1 PFI事業者の提案による。

※2 2) 納付金に示す範囲以内でPFI事業者の提案とする。

※3 スポーツ施設は、白石市都市公園条例（令和5年4月1日施行）別表第5に示される有料公園施設を用いるスポーツ、及びこれに類するスポーツでの利用を対象とする施設とする。

※4 ニュースポーツ施設については、※3以外のスポーツでの利用を対象とする施設とする。例として、スケートボード、BMX、クライミング等を想定する。

## 2) 納付金

PFI事業者は売上の1%以上を毎年本市に納付するものとする。提案施設については下表に示す土地の賃料を合わせて本市に納付するものとする。ただし、天災等の不可抗力により著しく経営状況が悪化した場合は、納付金の免除を認める場合がある。その場合は、本市とPFI事業者の協議により決定するものとする。納付金の割合はPFI事業者の提案に基づき、PFI事業者と本市が締結する年度協定書において定める。PFI事業者の収入となる販売手数料は次表に示す範囲以内でPFI事業者の提案とする。

区分	納付金
提案施設	土地の貸付料（固定費）として、40円/㎡・月以上にてPFI事業者が提案した額を本市に支払うものとする。 また、納付金は、売上の1%以上にてPFI事業者の提案とする。

## 3) サービス対価

本市は、P.75-76に示す「運営パターンCasB、CaseD」の施設における維持管理・運営の費用を、PFI事業者へサービス対価として支払う。なお、本市が支払うサービス対価は、「運営パターンCasB、CaseD」で運営する全施設の維持管理・運営の費用の合計とする。

#### 4) 施設利用料金

公共施設において利用料金の収受を行う場合は、本市がPFI事業者を指定管理者に指定し地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者が施設の利用料金を収入として収受できる「利用料金制度」を導入する予定である。

利用料金制度を導入する施設及び当該利用料金の上限（市民及び本市内の企業等に勤務する者）は、次表のとおりとする。なお、当該利用料金については、条例等の定めるところにより、あらかじめ本市の承認を得ること。

本市は、特別の理由があると認められたものは利用料金を減免することができるものとする。

利用料金の入出金については、施設ごと、利用単位ごと、利用日時、利用時間等に分け、適切に管理を行うこと。

施設	利用料金の上限	利用単位	備考
広場	提案による※1	提案による	—
スポーツ施設			
ニュースポーツ施設	提案による※2	提案による	

※1 白石市都市公園条例に示す本市内類似施設との整合性を図る必要があるため、事前に本市と協議すること。

※2 同種類似施設との整合性を図る必要があるため、事前に本市と協議すること。

#### (4) 運營業務に係る計画書の提出

PFI事業者は、提案書等に基づき、次表の項目を含む構成で運營業務区分ごとに運營業務計画書を作成し本市に提出し承諾を得ること。

以下の場合には本市に確認のうえ、運營業務計画書の修正を行い、本市に提出し承諾を得ること。

- ・運營業務計画書の提出後、記載内容に変更があった場合。
- ・本市により運營業務計画書の記載内容が不適切と判断された場合。

計画書名	対象期間、提出時期、記載項目
運営業務 計画書 【長期計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：15年間（運営業務期間）</li> <li>・提出時期：施設引渡しの1ヶ月前まで （変更内容による業務開始日の1ヶ月前まで）</li> <li>・記載項目：業務の実施方針 <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営業務の内容</li> <li>・実施体制（従業員配置計画等）</li> <li>・苦情等への対応</li> <li>・緊急時対応計画（事故、災害発生時等）</li> <li>・要求水準確認計画</li> <li>・長期の事業収支計画（維持管理・運営費用、利用料金収入等）</li> <li>・その他運営業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>
運営業務 計画書 【年度計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該事業年度</li> <li>・提出時期：毎事業年度の開始1ヶ月前まで （変更内容による業務開始日の1ヶ月前まで）</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業年度の運営業務の実施時期及び内容</li> <li>・当該年度の事業収支計画の詳細</li> <li>・当該年度の自主提案事業の実施計画（詳細）</li> <li>・その他当該事業年度運営業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>
運営業務 計画書 【臨時】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：年度運営業務計画以外の運営業務（臨時に行うイベント等を含む。）の実施</li> <li>・提出時期：臨時運営業務開始1ヶ月前まで （臨時業務実施開始日までの期日が1ヶ月に満たない場合には、臨時運営業務計画後速やかに提出）</li> <li>・記載項目：臨時運営業務内容</li> </ul>

#### (5) 運営業務に係る報告書の提出

PFI事業者は、運営業務のセルフモニタリング結果を運営業務報告書としてとりまとめ、次表の項目を含む業務報告書を作成し、本市に提出し確認を受けること。

報告書名	対象期間、提出時期、記載項目
運営業務 報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該月</li> <li>・提出時期：当該月翌月10日まで</li> <li>・記載項目：月次総括（運営業務） <ul style="list-style-type: none"> <li>・売上高</li> <li>・打合せ議事録</li> <li>・苦情及びその対応策</li> <li>・イベント、運営関係会議等業務実施記録・予定</li> <li>・事業収支</li> <li>・要求水準確認記録</li> <li>・その他業績監視に必要な資料</li> <li>・半期末時は、当該半期分の売上高、事業収支の総計</li> <li>・年度末時は、半期末時と同様に当該年度の売上高、事業収支の総計</li> </ul> </li> </ul>



---

## (6) 災害発生時の運營業務

### 1) 防災倉庫

- ・ PFI 事業者は、防災倉庫に備蓄している食料や飲料水、毛布などをすぐに提供又は利用できるように、本市の指示に基づき、開錠や備蓄品の移動などの協力を行うこと。

### 2) 災害発生時のPFI事業者協力

災害発生時のPFI事業者協力は、以下のとおりである。

- ・ 本市防災センターに設置される災害対策本部が、浸水等により設置できないときは、代替として道の駅内に災害対策本部を設置する。この場合、PFI 事業者は本市の指示に従い、必要な協力を行うこと。
- ・ 災害発生時に滞在中の利用者を、安全性の高い場所に誘導すること。
- ・ 災害が発生し、一時避難を目的とする来訪者がいた場合は、受入れを行うこと。
- ・ 災害発生時には、モニターなどの情報提供設備や掲示板などを活用し、利用者に対して災害に関する情報の提供に努めること。
- ・ PFI 事業者は、一時避難者の受け入れに際し、本市と事前協議のうえ決定した災害時協力を行うこと。災害時協力の詳細は、第 4 部/第 3 章/5./ (10) 総務業務の要求水準に示す。
- ・ 本市又は関係機関が、災害対応活動を行う場合は、本市の指示に従うこと。災害対応活動の詳細は、第 4 部/第 3 章/5./ (10) 総務業務の要求水準に示す。

### 3) 営業損失補償

一時避難を受け入れたことによるPFI事業者の営業損失補償は、以下のとおりである。

- ・ PFI 事業者の提案に基づく災害時協力によって生じる営業損失は、災害発生日を含め 3 日間（又は事前協議において定めた期間）は原則として補償の対象としない。
- ・ PFI 事業者による災害時協力が、災害発生日から 4 日目以降（又は事前協議において定めた期間を超えて）も続く場合の営業損失額は本市が補償するが、補償の内容については、本市と PFI 事業者が協議のうえ決定する。
- ・ 前記の営業損失額について本市が補償する場合において、PFI 事業者は営業損失額の補償に代え、PFI 事業者が本市へ支払う納付金の減免などについて本市と協議できるものとする。

## 5. 要求水準

運營業務の要求水準を以下に示す。

具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI 事業者の創意工夫により提案を行うこと。

### (1) 開業準備業務の要求水準

- ・ PFI事業者は、開業までに適切な準備期間を確保し、円滑に業務が開始できるよう、十分な準備を行うこと。また、開業準備に関して開業準備計画を作成し、開業1年前を目途に本市に提出すること。

### (2) 施設利用管理業務の要求水準

#### 1) 業務内容

- ① 施設の利用管理業務

- 
- ・ 広場、スポーツ施設、ニュースポーツ施設の利用者に対し、利用予約受付、利用の許可、受付カウンターでの利用受付等を行い、利用料金を収受する。また、屋外遊び場の利用希望者に対しても、受付カウンター等において、利用受付を行う。利用受付については受付カウンターでの利用受付のほか、事業者により構築した予約管理システム等での利用受付も可とする。

② 備品貸出業務

施設利用のために必要な備品の貸出及び備品の管理を行う。

2) 要求水準

① 施設の利用管理業務

a. 施設の予約及び利用の許可

- ・ 施設の予約状況は、適宜、予約管理台帳や予約管理システム等により、把握すること。

b. 利用受付

- ・ 開園時間中は、受付カウンターに常に人員を配置する。または呼出しに応じて速やかに対応できるようにすること。なお、運営業務の要求水準を満たすことを前提に、道の駅における各業務担当者等、他の業務担当者を兼ねることを認める。
- ・ 利用受付の方法については、施設等の運営方法等を考慮した上で、PFI事業者の提案によるものとする。
- ・ 受付カウンター及び周辺には、施設の利用方法、利用料金体系、イベント等の開催状況等の情報を分かりやすく表示すること。
- ・ 受付カウンターでの利用受付時（利用開始前）に、利用者から利用料金を収受すること。
- ・ PFI事業者は、利用者に対して、PFI事業者が定める利用規則や注意事項等を十分に説明し、事故やトラブルの防止に努めること。
- ・ 高齢者や障がい者等に配慮した受付・案内を行うための教育・訓練を行い、適切に対応すること。
- ・ 大会やイベント等、多数の利用者が受付カウンターに集中することが想定される場合は、適切な人員配置を行い、対応すること。
- ・ 大会やイベント等の中止や変更等の情報の告知は、受付カウンターや防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）のホームページ等で速やかに実施し、トラブル等の回避に努めること。
- ・ 天候不良等により休園・閉園することが決定した場合は、予約の受付を中止し、速やかに受付カウンターや防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）のホームページ等で周知を図ること。また、予約済の利用者に連絡し、予約の取り消しを行うこと。なお、料金を収受している場合は、料金を還付するなど、適切に対応すること。

c. 利用状況の報告

- ・ 利用状況はとりまとめ、月報に含めて本市へ報告すること。

② 備品貸出業務

- ・ PFI 事業者は、施設の利用者に、利用内容に合わせた関連用具等の備品を貸し出すこと。
- ・ PFI 事業者は、備品を利用者に貸し出す際に、利用者に対して利用方法を分かりやすく説明すること。

- 
- ・PFI事業者は、備品等の出し入れ、設置等を行う際に、その方法を分かりやすく説明すると共に、必要な場合は利用者の補助を行うこと。
  - ・PFI事業者は、備品貸出簿等により、備品の貸出・利用状況を常に把握すること。

### (3) 防災に関する業務の要求水準

#### 1) 業務の内容

##### ① 防災訓練の実施

防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）施設を利用する幼児から高齢者、障がい者等、さまざまな利用者が、災害や事故が発生した場合に安全に避難することができるように、防災訓練を実施する。

##### ② 本市及び地域の自主防災組織等が実施する防災訓練への協力

本市が防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）において実施する防災訓練に対して、一般利用者の利用を制限するなどの協力を行う。また、地域の自主防災組織等の防災訓練に対しても、一般利用者の利用を制限するなどの協力を行う。

##### ③ 防災意識を高めるための活動への協力

本市もしくは関連団体が実施する防災キャンプや防災運動会等の防災意識を高めるための活動（以下「防災イベント」という。）で使用する場所は、開催日当日は一般利用を制限したり、防災設備の紹介を行うなど、防災イベント開催への協力を行う。

#### 2) 要求水準

##### ① 防災訓練の実施

- ・防災訓練は、年1回以上開催すること。
- ・防災訓練実施にあたっては、利用者等に予め実施内容を周知すると共に、積極的な参加を促すこと。
- ・防災訓練終了後、参加者の意見を収集・分析し、結果を本市に報告すること。
- ・必要がある場合は安全管理・危機管理マニュアル等に反映すること。

##### ② 本市及び地域の自主防災組織等が実施する防災訓練への協力

- ・避難所の開設、運営本部の設置等、災害時等を想定した防災訓練に対して、設営や運営等に関しても、本市及び地域の自主防災組織等に協力すること。
- ・防災訓練の際に使用した防災備蓄品等について確認し、補充する必要があるものを整理して本市に報告すること。
- ・自主防災組織等が実施する防災訓練は、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の一部を占有する利用形態であると想定されることから、利用申込があった場合は、本市に連絡し、対応を確認すること。
- ・自主防災組織等が実施する防災訓練の開催日は、使用する場所は開園時から一般の利用を中止し、ロープ等で立ち入りを制限すること。

##### ③ 防災意識を高めるための活動への協力

- ・防災イベントに対して、設営や運営等に関しても、本市もしくは関連団体に協力すること。
- ・防災イベントは防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の一部を占有する利用形態であると想定されることから、利用申込があった場合は、本市に連絡し、対応を確認すること。

- 
- ・防災イベント開催日は、使用する場所は開園時から一般の利用を中止し、ロープ等で立ち入りを制限すること。
  - ・防災イベントの際に使用した防災備蓄品等について確認し、補充する必要があるものを整理して本市に報告すること。

#### (4) 駐車場・駐輪場管理業務の要求水準

##### 1) 業務の内容

駐車場及び駐輪場の利用状況の監視を行う。大会やイベント等の開催で駐車場が混雑することが予想される場合は、多目的広場・芝生広場等を臨時駐車場として利用する。

なお、駐車場及び駐輪場は、利用者が無償で利用できることとする。

##### 2) 要求水準

- ・駐車場及び駐輪場の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、利用状況の監視を行い、適切な利用案内を行うこと。
- ・大会やイベント等においては、その主催者が駐車場の交通整理を行うことを原則とするが、大会やイベント等の開催で駐車場が混雑することが予想される場合は、主催者に協力・支援し、混雑の緩和、安全の確保について努めること。
- ・駐車場及び駐輪場の定期的な巡回等、駐車場内の事故、車両の盗難、車上荒らし等の発生を未然に防止するための対策を講じること。
- ・大会やイベント等の開催により臨時駐車場を利用する場合は、公園施設の閉館時間前に臨時駐車場として利用する区域を閉鎖すること。
- ・駐車場が満車になった場合に、周辺道路等での入庫待ちの車列ができることがないように、近隣の駐車場の利用を促すなどの対応を行うこと。
- ・駐車場の混雑が予測される場合は、公共交通機関の利用促進や、イベント等の開始時間の前倒しなどにより、来場者のピークの分散と周辺交通の影響を緩和する取り組みを行うこと。

#### (5) 提案施設の運營業務の要求水準

- ・公共用地、公共施設としての機能を有する事業であるという観点から、地域活性化や利用者の利便性の向上に寄与すること。
- ・公募時にPFI事業者が提案し、採用された事業については必ず実施すること。
- ・開業後に提案施設を中止、廃止する場合は事前に本市と協議すること。
- ・提案施設運營業務に関して必要な一切の許認可及び届出等はPFI事業者の責任と費用によって行うこと。
- ・提案施設における月次の収支報告書を作成し、当該月終了後1ヶ月以内に本市に報告すること。
- ・提案施設の運營業務によってその他施設の運營業務への支障が出ないようにすること。

#### (6) イベント開催業務の要求水準

- ・PFI事業者は、地域活性化等のためPFI事業者による自主提案事業として、イベント等を積極的に開催すること。
- ・イベント開催にあたり、運營業務計画書に記載し、事前に本市に承諾を得ること。運營業務計画書に記載がない場合は、運營業務計画書【臨時】をイベント等開催の1ヶ月前までに

---

本市に提出し承諾を得ること。

- ・ イベントを告知して集客に努めること。
- ・ イベント開催時には、周辺への騒音・振動、周辺道路の交通渋滞、イベント参加者の安全等に十分に配慮して実施すること。
- ・ 本市又は本市が認めた団体等が防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を利用して地域活性化、防災訓練等のためのイベント等を開催する場合には、PFI事業者は本市に協力すること。この場合のイベント開催にかかる費用は、本市又は本市が認めた団体等が負担する。

## (7) 広報業務の要求水準

### 1) ホームページ制作・管理

- ・ ホームページは、イベント情報や施設情報等の書き込み（更新）を随時行うこと。
- ・ ホームページは、運営期間途中で、本市と協議のうえで必要に応じて改定を行うこと。

### 2) パンフレット・ポスター等広告媒体作成

#### ① パンフレット

- ・ 運営期間全体を通じて施設利用者等へ供給できる状況を維持すること。
- ・ パンフレットは運営期間途中で、本市と協議のうえで必要に応じて更新を行うこと。

#### ② ポスター

- ・ 運営期間全体を通じて本市内、県内等に掲示・送付できる状況を維持すること。
- ・ ポスターは運営期間途中で、本市と協議のうえで必要に応じて更新を行うこと。

### 3) 見学受付・問合せ対応

- ・ 防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の問合せ、見学等に対して、迅速かつ適切に対応すること。
- ・ 問合せ、見学等は、記録（問合せの行政機関名、企業名、問合せ日時、問合せ内容見学日時、見学内容、その他報告が必要な内容）を本市に報告すること。

### 4) 情報発信

- ・ PFI事業者は、旅行会社、新聞、雑誌、テレビ、ラジオ、インターネット、ソーシャルネットワークサービス、公共交通機関等への広告、チラシなど、積極的に情報発信を行うこと。
- ・ 情報発信にあたっては、情報発信の頻度、情報提供先、情報提供を予定している内容について、運營業務計画書に記載し本市の承諾を得ること。

### 5) 集客に向けた営業活動

- ・ PFI事業者は、集客に向けた営業活動を積極的に行うこと。
- ・ 営業活動にあたっては、運營業務計画書に記載し本市の承諾を得ること。

## (8) 安全管理・警備業務の要求水準

### 1) 安全管理

- ・ 施設の開館時間は、従業員が定期的に巡回し事故、施設の損傷、盗難等を予防するとともに、利用者及び従業員の安全を確保すること。

- 
- ・不審物、不審者を発見した場合は、警察署への通報等、適切な措置をとること。
  - ・拾得物、遺失物があった場合は、遺失物法等の各種法令等に基づき適正な手続を行うこと。
  - ・入場待ち渋滞が影響することがないように、適切に駐車車両を誘導すること。
  - ・週末や祝日等の多くの利用者が想定される場合は、バス停付近に誘導員を配置して施設利用者の安全を確保し、バスへの乗降が円滑にできるよう誘導すること。
  - ・イベント開催等に伴う駐車場混雑時の交通整理を行うこと。
  - ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）にはAED（自動体外式除細動器）を設置し、必要な時に確実に使用できるように管理及び訓練を行うこと。
  - ・救急事案が発生した場合は、疾病の程度によっては119番への通報を行い、救急隊が迅速に救急現場に到着できるよう誘導すること。また、同時に本市及び関係機関に連絡し、適切な措置をとること。
  - ・防火管理者を選任し、消防計画に基づく消火、通報及び避難の訓練を定期的実施すること。
  - ・事故、火災等が発生した場合は、直ちに被害拡大の防止に必要な措置をとるとともに、警察署や消防署等の関係機関への通報及び本市に連絡し適切な措置をとること。駐車場での中泊は禁止とし、警備員による巡回や看板設置等により利用者に周知すること。

## 2) 警備

- ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の公園施設の用途、規模、開園・開館時間、利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然の防止に努めること。
- ・各関係法令及び関係官公庁の指示等を遵守すること。
- ・警備は、年間を通して終日（24時間）実施すること。
- ・警備方法は、機械警備を原則とし、必要に応じて有人警備を行うこと。
- ・大会やイベント開催時等、多くの利用者の利用が予測される場合は、利用者の安全が確保できるよう、必要な警備体制を整え、実施すること。
- ・急病、事故、犯罪、火災等が発生したとき、または発生のおそれがあるときは、直ちに現場へ急行し、状況を確認し、適切な処置を行った後、速やかに本市及び関係機関に報告すること。施設内において異常を発見した場合にも、状況を確認し、利用者の安全確保等、適切な処理を行った上で、速やかに本市及び関係機関に連絡するなど、適切な初期対応を行うこと。
- ・不審者・不審物を発見した場合は、利用者の安全を確保した上で、警察への通報等、適切な処置を行うこと。

### (9) 自動販売機管理業務の要求水準

- ・施設利用者の利便性を考慮し、PFI事業者の提案により、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の機能を阻害しない範囲で敷地内に自動販売機を設置できる。
- ・自動販売機を設置する場合は、設置する自動販売機の一部は、緊急時に無料で飲料の提供を行う自動販売機とすること。

### (10) 総務業務の要求水準

#### 1) 利用者アンケート調査

- 
- ・PFI事業者は、年1回以上、利用者アンケート調査を行い、利用者の来訪範囲、来訪目的、利用満足度、意見等について分析し、運営業務に反映し改善に努めること。
  - ・利用者アンケート調査の結果及び運営業務改善等について、本市に報告すること。

## 2) クレーム・事故対応

- ・PFI事業者は、想定されるクレーム内容と適切な対処についてのマニュアルを作成し、従業員に配布するとともに理解の徹底を図ること。
- ・クレームに対しては迅速かつ適切に対応すること。対応した結果を記録（日時、内容、対応状況、再発の防止措置、その他報告が必要な内容）し、本市に報告すること。
- ・PFI事業者の運営業務の範囲外での事故や苦情等を受けた場合は、本市に速やかに報告し対応について協議すること。

## 3) 災害発生時の対応

### ① 災害時協力

- ・災害時協力は、PFI事業者の費用負担において行うことを前提とし、その内容はPFI事業者の提案に基づき、本市との事前協議を経て決定する。
- ・事前協議にて決定した災害時協力の内容を超える対応を行った場合の費用は本市が負担する。
- ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の一時避難者の受入れによる施設や設備の破損、汚れ等に対する補修・修繕などについては、本市がその費用を負担する。なお、PFI事業者が責任を負うべき合理的な理由がある場合には、PFI事業者がその費用を負担すること。
- ・災害時協力の期間はPFI事業者の提案によるが、本市は、災害発生日から3日間を目安とした提案を期待する。

### ② 災害対応活動

- ・本市又は関係団体による災害対応活動への協力災害時には、本市又は関係機関（国や県、警察、消防、自衛隊などを含む）が、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）において災害対応活動を行う場合がある。この場合、PFI事業者は本市の指示に従い、必要な協力（施設からの退去を含む）を行うこと。
- ・上記のほか、災害の規模・内容によっては、公共施設として運営業務の全部又は一部の実施が制限され、施設の運営が本市に移管される場合があることを理解し、本市に協力すること。

## 4) 従業員の教育及び研修

- ・利用者に対して不快な印象を与えないよう、従業員の服装、態度及び言動、ソーシャルネットワークサービス等による情報発信等に十分留意し、利用者の満足度及び質の高いサービスを提供するため、対応マニュアル等を作成し、従業員の適切な教育及び研修を行うこと。実施した内容は本市に報告すること。

## 5) 庶務業務、その他必要な関連業務

- ・PFI事業者は、運営業務の実施上、必要な庶務業務及びその他必要な関連業務を行うこと。

---

#### (11) 運営マネジメント業務の要求水準

- 運営マネジメント業務担当者は、常に運営業務実施に関する状況、問題点及び課題を把握し、必要に応じて各業務担当者間の調整等、問題点及び課題の解消に向けた対応を行うこと。
- 運営マネジメント業務担当者は、要求水準及びPFI事業者の提案を実現するための運営業務計画書を作成し、本市へ提出すること。また、運営業務のセルフモニタリングを実施し、その結果を含む運営業務報告書を作成し、本市へ提出すること。
- 運営マネジメント業務担当者は、本市とPFI事業者との協議及び会議には、原則として出席すること。

#### (12) 運営連絡会開催業務の要求水準

- PFI事業者は、本事業の運営業務等にかかる諸問題の迅速な解決と良好な運営を図るため、PFI事業者、本市、白石商工会議所、一般社団法人白石市観光協会、みやぎ仙南農業協同組合、しろいしサンパーク運営協議会等、その他PFI事業者又は本市が認めた機関等で構成する運営連絡会を設置し事務局を務め運営すること。
- 運営連絡会の開催は、必要に応じて若しくは本市又は運営連絡会会員からの開催要請がある場合には、速やかに開催すること。



---

## 第4章 維持管理業務に関する要求水準

### 1. 業務範囲

本書に基づき、維持管理業務を実施すること。具体的には、以下の業務を実施すること。

- ・建物等保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・屋外施設保守管理業務
- ・清掃業務
- ・植栽管理業務
- ・什器・備品管理業務
- ・修繕・更新業務
- ・図面・記録等管理業務
- ・防災倉庫管理業務

なお、事業期間内は、本市の負担による大規模修繕は想定していない。PFI事業者は、事業期間終了時まで維持管理業務を行い、要求水準を満たすこと。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備については、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。ただし、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の屋根・屋上防水の全面更新及び各施設の空調設備、給排水設備の一部更新については、PFI事業者の修繕・更新業務の対象とする。

### 2. 業務内容

PFI事業者は、本施設の開業から事業期間終了時まで、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の利用者及び従業員が、安全かつ快適に利用するため、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の機能及び性能が本書に示す要求水準を満たすように維持管理すること。

また、維持管理業務は、以下に配慮して実施すること。

- ・施設の効率的な維持管理に努めること。
- ・各施設は安全、快適かつ衛生的な状態を維持すること。
- ・予防保全を基本とし、施設や設備の長寿命化を図ること。
- ・省エネルギー、省資源に努めること。
- ・ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ・利用者からクレームや要望等を受けた場合は、迅速かつ誠意をもって対応すること。

### 3. 期間

令和9年4月～令和24年6月

### 4. 基本条件

#### (1) 維持管理業務責任者及び業務担当者の配置

- ・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1名を配置し、維持管理業務開始前に本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こと。
- ・維持管理業務責任者は、維持管理業務の区分ごとに業務担当者を選定し、維持管理業務開始前に本市の承諾を得ること。業務担当者を変更する場合も同様とすること。

- ・業務担当者は、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こと。また、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こと。
- ・持管理業務責任者及び業務担当者は、本市が求める維持管理業務の要求水準を満たすことを前提に、他の業務担当者を兼ねることを認める。

## (2) 維持管理業務に係る計画書の提出

PFI事業者は、維持管理業務区分ごとに、提案書等に基づく維持管理業務計画を示した以下の計画書を作成し、本市に提出し承諾を得ること。

以下の場合には本市に確認のうえ、維持管理業務計画書の修正を行い、本市に提出し承諾を得ること。

- ・維持管理業務計画書の提出後、記載内容に変更があった場合。
- ・本市により維持管理業務計画書の記載内容が不適切と判断された場合。

維持管理業務計画書は、以下に示す記載項目を含めること。

計画書名	対象期間、提出時期、記載項目
維持管理業務 計画書 【長期計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：令和9年4月～令和24年6月</li> <li>・提出時期：施設引渡しの1ヶ月前まで</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の実施方針</li> <li>・維持管理業務の内容及び実施方法（保守管理、清掃、点検、事業期間終了時までの修繕・更新計画等）</li> <li>・実施体制（従業員の配置計画等）</li> <li>・緊急時対応計画（事故、災害発生時等）</li> <li>・要求水準確認計画</li> <li>・苦情等への対応</li> <li>・その他長期維持管理業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>
維持管理業務 計画書 【年度計画】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該事業年度</li> <li>・提出時期：毎事業年度の開始1ヶ月前まで</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該事業年度の維持管理業務の実施時期及び内容</li> <li>・当該年度の修繕・更新計画</li> <li>・その他当該事業年度維持管理業務計画上必要な事項</li> </ul> </li> </ul>

## (3) 維持管理業務に係る報告書の提出

PFI事業者は、維持管理業務のセルフモニタリング結果を、以下の項目を含む維持管理業務報告書としてとりまとめ、本市に提出し確認を受けること。

報告書名	対象期間、提出時期、記載項目
維持管理業務 報告書 【月次】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象期間：当該月</li> <li>・提出時期：当該月翌月10日まで</li> <li>・記載項目： <ul style="list-style-type: none"> <li>・月次総括（維持管理業務）</li> <li>・業務日報</li> <li>・点検・保守等実施記録</li> <li>・苦情及びその対応策</li> <li>・施設ごとの光熱水費負担額</li> </ul> </li> </ul>

報告書名	対象期間、提出時期、記載項目
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理経費</li> <li>・要求水準確認記録</li> <li>・その他業績監視に必要な資料</li> </ul>

#### (4) 災害発生時の維持管理業務

災害発生時の維持管理業務の遂行にあたっての基本条件は、以下のとおりである。

- ・災害などの発生が予測される場合、施設の被害が最小となるよう事前に予防措置を行うこと。
- ・災害が発生した場合、PFI 事業者は安全を確認したうえで、直ちに防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の点検を実施し、被害状況などを速やかに本市へ報告すること。
- ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）が被災した場合は、被害の拡大防止及びその復旧に努めること。
- ・災害が発生し、一時避難を目的とする来訪者がいた場合は、受入れを行うこと。
- ・PFI 事業者は、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）における一時避難者の受け入れに際して可能な限りの協力を行うこと。災害時協力の詳細は、第4部/第3章/5./（10）総務業務の要求水準に示す。
- ・本市又は関係機関が、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）において災害復旧などの活動を行う場合は、本市の指示に従うこと。災害対応活動の詳細は、第4部/第3章/5./（10）総務業務の要求水準に示す。

### 5. 要求水準

維持管理業務の要求水準を以下に示す。

具体的な仕様が記載されていない事項については、PFI事業者の創意工夫により提案を行うこと。

#### (1) 建物等保守管理業務の要求水準

##### 1) 業務内容

##### ① 日常（巡回）保守点検

- ・建物等を巡回し、建物等が正常な状態か点検すること。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。

##### ② 法定点検・定期点検

- ・法令等に定められている必要な点検を行うこと。また、定期的に測定等により建物等の状態を確認し、建物等が正常な状態か点検すること。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。

##### ③ 緊急保守・修繕

- ・利用者等の故意や過失で建物等の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

##### 2) 要求水準

- ・部材の劣化、破損、腐食、変形等について、適切に調査・診断・判断を行うこと。
- ・扉や窓の開閉、施錠等が正常に作動する状態を保つこと。
- ・建物等に重大な破損、火災、事故等が発生した場合は、速やかに被害拡大防止に努めること。

- 
- ・保守点検作業は、利用者の通行等を妨げず、また運營業務に支障をきたさないように実施すること。

## (2) 設備保守管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

#### ① 運転・監視

- ・各諸室の用途、気候の変化、使用者の快適性等を考慮し、各設備を適正かつ効率的に運転・監視すること。

#### ② 法定点検・定期点検

- ・法令等に定められている必要な点検を行うこと。また、定期的な測定等により設備の状態を確認し、設備が正常な状態か点検すること。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行うこと。

#### ③ 緊急保守・修繕

- ・利用者等の故意や過失で設備の破損等が生じた場合は、必要な保守・修繕を行うこと。

### 2) 要求水準

#### ① 運転・監視

- ・各設備を適正かつ効率的に運転すること。
- ・各設備は、正常に作動するよう監視すること。
- ・各設備の運転中、操作又は使用中及び点検作業中に不具合や障害となりうるものを確認した場合は、除去等の適切な対応をとること。

#### ② 法定点検・定期点検

- ・点検により、設備が正常に機能しない、又は機能しなくなることが明らかになった場合は、正常に機能するよう適切な対応をとること。

## (3) 屋外施設保守管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

#### ① 点検・保守

- ・公園内を巡回し、屋外施設が正常な状態か点検すること。異常がある場合は正常化に向けた対応を行うこと。

#### ② 法定点検

- ・屋外施設に対して、関係法令に定められている点検を行い、屋外施設が正常な状態であることを点検する。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行う。

#### ③ 定期点検

- ・特別な専門的知識を有する者が、定期的に屋外施設の状態を確認し、正常な状態か点検する。異常がある場合は、正常化に向けた対応を行う。

#### ④ 緊急修繕

- ・事故や災害等の緊急事態が発生し、屋外施設が破損等した場合、必要に応じて速やかに修繕・更新を行う。

#### ⑤ 苦情対応

- ・屋外施設に関する利用者等の苦情・要望に対して、現場調査や初期対応・処置を行う。

### 2) 要求水準

- 
- ・施設の運営に支障をきたすことがなく、安全に安心して公園が利用できるように、巡回、点検、保守、修繕等を適切に実施し、全ての施設・設備を常に良好な状態で維持すること。
  - ・園路は、舗装に不陸や損傷がなく、歩行者の通行に支障がない状態を維持すること。
  - ・広場が安全に利用できる状態を維持すること。
  - ・埋設配管、側溝、暗渠及び排水柵は常に機能する状態を維持すること。
  - ・外灯照明、コンセント等が常に正常に作動するように維持すること。正常に作動しない場合は、速やかに器具の修繕・交換等、必要な対応を行うこと。
  - ・調整池周囲の柵をはじめ、安全上設置する柵等については、定期的に点検を行い、安全性に問題が認められる、もしくは問題が発生することが予想される場合は、速やかに修繕・更新を行うなど適切に管理すること。
  - ・防球ネット等については、ネットの破れや損傷等がなく、競技に支障がないようにすること。破れや損傷を発見した場合は、修繕・更新を行うこと。
  - ・柵等の安全性に問題が認められる場合は、利用者が近づくことがないよう、ただちに応急的な対応を行うこと。
  - ・遊具・健康遊具等の遊戯施設については、状態を定期的に点検し、塗装、修繕を行い、利用者が安全に利用できる状態を維持すること。
  - ・遊具・健康遊具等の遊戯施設について必要に応じて精密検査を実施し、良好な状態を保持するように努めること。
  - ・遊具・健康遊具に異常箇所を発見した場合は、利用者が使用しないよう、ただちに応急的な対応を行うこと。
  - ・遊具・健康遊具等の遊戯施設の日常の巡回等においては、不適切な利用がなされることのないよう、適宜指導等を行うこと。
  - ・駐車場、管理用車両の通路、車両出入口の舗装は、著しいひび割れや陥没、ポットホール等がなく、車両の通行に支障がない状態を維持すること。
  - ・駐車場及び通路の路面標示については、視認できる状態を維持すること。
  - ・屋外運動施設（多目的広場ゾーン、ニュースポーツゾーン）のグラウンド舗装は、競技に支障がないよう平坦な状態を保つこと。屋外運動施設は、風雨等や経年劣化による性能低下に対し、適宜、修繕を行い、競技に支障がないよう努めること。
  - ・屋外運動施設にごみ・障害物等がないこと。
  - ・屋外運動施設に必要な整備用具を準備し、適切に管理すること。
  - ・水飲み場、ベンチ、テーブル、時計、四阿等の施設について、定期的に点検を行い、必要に応じて塗装や補修等を行い、良好な状態を保持するように努めること。
  - ・水飲み場や手洗い場は、汚れがなく、清潔な状態を維持すること。
  - ・異常箇所を発見した場合は、利用者が使用しないよう、ただちに応急的な対応を行うこと。

#### (4) 清掃業務の要求水準

##### 1) 業務内容

###### ① 清掃業務

- ・利用者が快適に防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）を利用できるよう建物内外部及び屋外施設を清掃すること。

###### ② 害虫・鳥獣等対策

- 
- ・法令等に基づき、適切な方法で害虫・鳥獣等の防除を行うこと。

③廃棄物処理

- ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）内で発生する廃棄物を適切な方法で処理すること。

2) 要求水準

①清掃業務

- ・目立ったごみ、汚れがない状態を維持すること。
- ・安全で衛生的な環境を常に維持すること。
- ・清掃等の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。
- ・建築物内外は、材質や仕上げに応じた適切な方法により清掃・保全を行い、劣化防止に努めること。
- ・大会やイベントの開催等、特に利用者が多数となることが予測される場合は、適切な数のごみ箱を設置するなど、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）内外のごみ散乱防止に努めること。
- ・スポーツで利用する諸室の床、スポーツ関連器具及びトレーニング器具は、こまめに清掃し、清潔な状態を保ち、利用者から苦情が寄せられないようにすること。
- ・トイレ等の水まわりはカビや臭いが発生しないよう努め、清潔な状態を保つこと。
- ・トイレットペーパー等の消耗品は常に利用可能な状態に補充すること。
- ・排水口にはごみがつまらないようにすること。
- ・公園内の側溝、排水管・汚水管、雨水桝等は、ごみや落ち葉による汚れや詰まりがないようにすること。
- ・調整池の水面にごみが浮いた状態がないようにすること。
- ・看板や案内表示等が視認できる状態とすること。
- ・清掃業務を行う者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。
- ・公園周辺についても適宜清掃し、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）周辺の美化に努めること。

②害虫・鳥獣等対策

- ・害虫・鳥獣等は適切に防除し、利用者等の安全、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の衛生環境の維持に努めること。
- ・害虫等が発生した場合は、利用者に危険が及ばないように、必要に応じて駆除を行うこと。やむを得ず農薬等を散布する場合は、周辺への飛散により健康被害や農地への影響を及ぼすことがないように、最大限配慮して散布すること。また、使用する農薬は、法令に準拠し、適切に管理すること。

③廃棄物処理

- ・PFI事業者は、法令等に基づき、本事業用地内で発生するすべてのごみの収集・運搬・処理を行い、開業時間前までにごみ・汚れがない状態にすること。
- ・ごみは、指定の方法により分別を行い、本市で定めた方法により適切に処理すること。
- ・自動販売機等で販売する飲料等の缶やペットボトル等、販売する者の責任で処分するものについては、適切な数のごみ箱を設置し、ごみ箱を満杯にしないように定期的にチェックし、適切に処理すること。

---

## (5) 植栽管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）内の樹木・植栽の管理を行い、利用者が安全、快適に施設を利用できる状態を常に維持すること。

### 2) 要求水準

- ・樹木等の種類、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、草刈や除草を適宜実施すること。
- ・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・使用すること。特に、周辺の農地への影響を及ぼすことがないように、最大限配慮して選定・使用すること。
- ・樹木等の病虫害の発生状況を確認し、初期の防除に努めること。
- ・樹木・植栽管理業務の作業中は、防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）の利用者の安全確保に配慮して作業を行うこと。
- ・害虫等により枯れた場合は、植え替えを行うなど、適切に対応すること。

## (6) 什器・備品管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・防災公園（スポーツ・レクリエーション施設）に設置する什器・備品について点検等を行い、適切に管理すること。

### 2) 要求水準

- ・PFI 事業者は、什器・備品の管理台帳を作成し管理すること。
- ・利用者が安全に什器・備品を利用できる状態を維持すること。

## (7) 修繕・更新業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・PFI 事業者は、公園施設の引渡しから事業期間終了までの間、予防保全を基本とし、公園施設が正常に機能するために必要な一切の修繕・更新（経常修繕・計画修繕・更新）を行う。

### 2) 要求水準

#### ① 修繕・更新計画の作成、提出

- ・長期修繕計画に基づく維持管理・運営期間の「修繕・更新計画」、及び当該事業年度の「修繕・更新計画」を作成し、提出すること。
- ・作成した修繕・更新計画は、本市に提出し承諾を得ること。

#### ② 修繕・更新の実施

- ・PFI 事業者は、当該事業年度の修繕・更新計画に従い、施設や什器・備品に対し、必要な修繕・更新を行うこと。当初予定の修繕や更新が必要とならない状態である等、修繕・更新計画に基づいた修繕・更新が合理的でない場合には、本市との協議の上、対応を決定すること。
- ・PFI 事業者は、計画された修繕を行う場合、及び緊急の修繕が発生した場合には、法令及び必要な手続、資格等に基づき、速やかに修繕・更新業務を実施すること。

#### ③ 修繕・更新の報告

- 
- ・PFI事業者は、施設や什器・備品に対し、修繕・更新を行った場合、修繕・更新箇所について本市に報告を行い、必要に応じて本市の立会いによる確認を受けること。

④ 施設管理台帳及び完成図面等への反映

- ・PFI事業者は、施設や什器・備品に対し、修繕・更新を行った場合、修繕・更新内容を履歴として記録に残し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕・更新内容を施設管理台帳及び完成図面、什器・備品管理台帳等に反映させ、常に最新の施設・設備等の状態が分かるようにすること。

⑤ 修繕・更新計画の見直し

- ・PFI事業者は、修繕・更新の履歴、施設や什器・備品の状態を踏まえて修繕・更新計画を適宜見直すこと。見直しを行った場合は、維持管理業務計画書等を修正し、見直した内容で維持管理業務を開始する 1ヶ月前までに、本市に提出し、本市の承諾を得ること。

## (8) 図面・記録等管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・維持管理業務計画、報告、保守・点検等で作成した図面・記録等を保管すること。事業期間終了後に、保管していた計画、報告、保守・点検記録等は本市に引き渡すこと。

### 2) 要求水準

- ・維持管理業務計画、報告、保守・点検等で作成した図面・記録等を事業期間中にわたり適切に保管し、必要に応じて図面等の更新を行うこと。また、本市から要請があった場合は閲覧等に応じること。

## (9) 防災倉庫管理業務の要求水準

### 1) 業務内容

- ・災害発生時に市民や道路利用者が一時避難することを想定し、本市が準備する食料や飲料水、毛布などの備蓄品を、災害発生時にすぐに利用できるように管理すること。備蓄品は、定期的に状態を確認し、紛失や損傷などの問題が発生した場合は、速やかに本市に連絡すること。また、食料、飲料水など賞味期限があるものは、賞味期限日が到来する前に本市へ連絡すること。

### 2) 要求水準

- ・備蓄品の状態、数量などを定期的に確認し、適切に管理すること。
- ・備蓄品は常に整理整頓し、災害発生時には速やかに利用者などへ提供できるように管理すること。
- ・防災倉庫は、定期的に清掃し、清潔な状態を保つこと。