

霞ヶ浦総合公園整備・運営事業

要求水準書

令和8年8月

土浦市

目次

第1章	総則	1
1.	要求水準書の位置付け	1
2.	事業の目的	1
3.	事業区域	2
第2章	共通事項	3
1.	事業のコンセプト及び基本方針	3
2.	導入機能の配置イメージ	3
3.	更新・再整備する施設	4
4.	周辺景観への配慮	4
5.	工事期間中の取扱い	4
6.	その他	5
第3章	開業前プロジェクトマネジメント業務の要求水準	6
1.	統括業務に関する要求水準	6
2.	計画書作成業務に関する要求水準	6
3.	開業前準備業務に関する要求水準	6
第4章	公募対象公園施設等の整備・運営業務の要求水準	8
1.	設置可能な公募対象公園施設の種類	8
2.	設置可能な公募対象公園施設の設置条件	8
3.	公募対象公園施設等の維持管理・運営条件	11
第5章	利便増進施設の要求水準	12
1.	利便増進施設の設置条件	12
2.	整備機能	12
第6章	特定公園施設等の要求水準	13
1.	特定公園施設等の範囲	13
2.	特定公園施設等の整備の流れ	13
3.	特定公園施設等の種類と整備内容	15
第7章	設計業務及び建設業務に関する要求水準	19
1.	設計業務に関する要求水準	19
2.	建設業務に関する要求水準	21
第8章	指定管理業務に関する要求水準	24
1.	指定管理の対象範囲	24
2.	指定管理業務の要求水準	24

(添付資料)

- 添付資料 1 既存施設における工事区分等の考え方
- 添付資料 2 ボードウォーク等修繕予定箇所
- 添付資料 3 モニタリング実施方法
- 添付資料 4 広域図・狭域図
- 添付資料 5 主要施設配置図
- 添付資料 6 認定道路路線図
- 添付資料 7 ハザードマップ
- 添付資料 8 主な備品状況リスト
- 添付資料 9 公園の利用状況
- 添付資料 10 利用者アンケート結果

(参考資料)

- 参考資料 1 敷地平面図 (CAD データ)
- 参考資料 2 現況測量図
- 参考資料 3 インフラ図
- 参考資料 4 地質調査結果
- 参考資料 5 地下埋設物調査結果
- 参考資料 6 ネイチャーセンター 図面
- 参考資料 7 霞浦の湯 図面
- 参考資料 8 レストハウス水郷 図面
- 参考資料 9 ネイチャーセンター 定期点検結果
- 参考資料 10 霞浦の湯 定期点検結果
- 参考資料 11 レストハウス水郷 定期点検結果

第1章 総則

1. 要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）は、土浦市（以下「本市」という。）が、「霞ヶ浦総合公園整備・運営事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本市が設置等予定者等に要求する業務及び公園施設等の水準等を示すものとする。

本書の適用範囲は、次のとおりとする。

- ・公募対象公園施設
- ・特定公園施設
- ・DB 対象施設
- ・利便増進施設
- ・上記以外の公園施設

2. 事業の目的

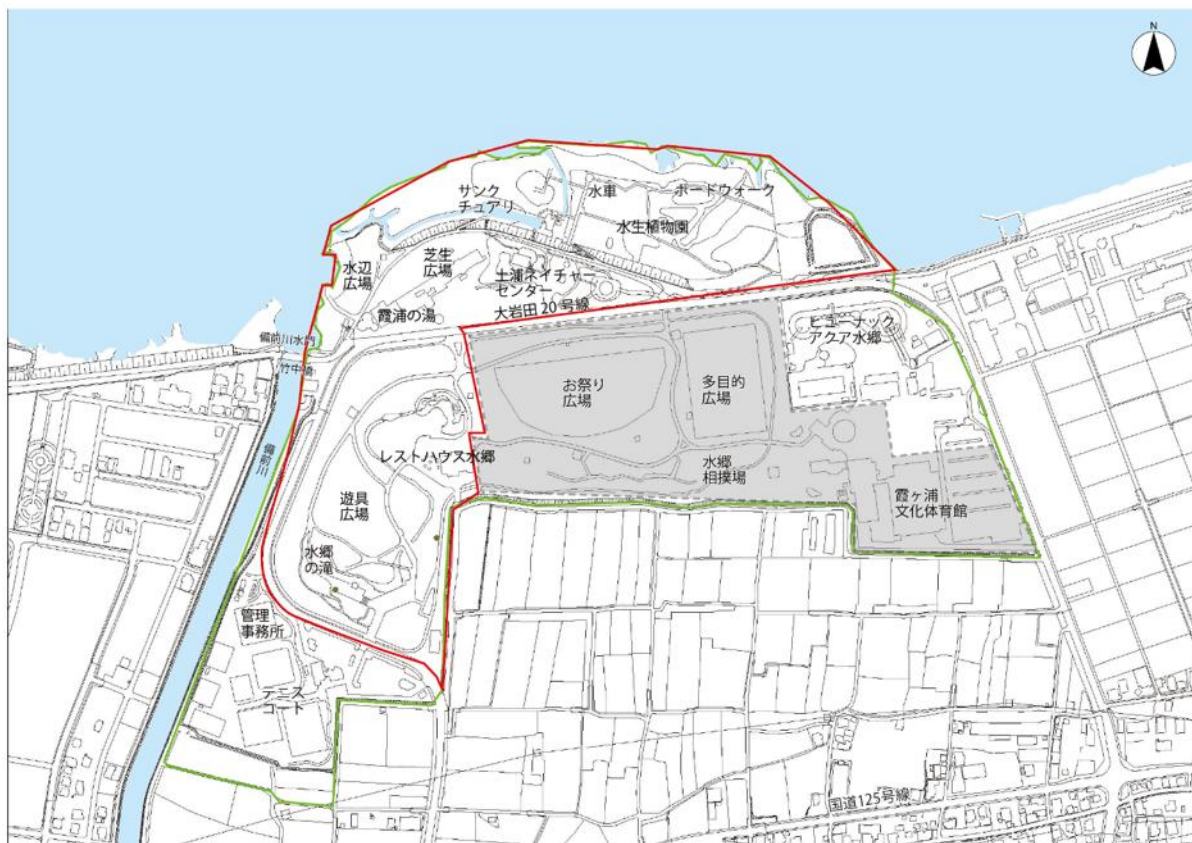
本公園への民間活力を活用した効果的・効率的な公園整備及び管理運営を行うことで、子どもたちを中心とした多様な世代が集い、遊びやスポーツ、自然に触れることができる、「心地よさと体験に富んだ公園」を目指し、本公園のリニューアル・リブランディングに向けた事業の実現を目的とする。

3. 事業区域

本事業における事業対象区域及び指定管理対象区域は、本公園のうち土浦市が所有する区域から、ヒューナックアクアパーク水郷、テニスコートを除く範囲とする。

ただし、民間施設である公募設置管理制度（Park-PFI）事業における公募対象公園施設及び利便増進施設、電柱等の占用物件の維持管理・運営を除くものとする。

なお、公園内における事業対象区域外の整備提案は認めないが、広場でのイベント等の積極的な活用提案を期待する。



事業対象区域図（指定管理対象区域図）

第2章 共通事項

1. 事業のコンセプト及び基本方針

コンセプト

「心地よさ」と「体験」を湖畔のまちで
 ～本公園のコンセプトを目指し、民間活力導入による一定のハード整備を行いつつ、公園を使いこなす柔軟な公園運営や持続可能な公園を目指す～

整備
方針1

「子ども連れの家族」をメインターゲットとした公園づくり

- 子どもの「楽しい」「学び」+ 親の「コミュニティ」「憩いの場」

整備
方針2

「まち独自の価値」を発信

- 「霞ヶ浦湖畔の景色」や「食」、「サイクリング」等

整備
方針3

「機動的なまちづくりの核」公園を柔軟に使いこなす

- 今後も多様化していく価値観に対応するための公園運営に加え、「まちの顔」とし、まちの価値をアップデートする

整備方針を
具体化

- 子どもが安心して遊び・学べる環境を整え、ファミリー層が滞在しやすい公園づくりを目指す。
- 乳幼児から小・中学生まで、多様な年齢の子どもに対応できる柔軟な空間形成を図る。
- 保護者が休息しやすく、親同士の交流が自然に生まれるような環境の創出を図る。
- 子育て世帯に選ばれる公園づくりを推進する。

- 湖畔の立地やサイクリングロード、地域の自然・文化など、本公園ならではの魅力を来訪者に伝える空間の創出を図る。
- 地元の食材や食文化を感じられる“食”の魅力発信を促し、地域のブランド価値向上を図る。

- 多様化するニーズに対応でき、多目的で柔軟な公園空間の形成を図る。
- 日常利用から賑わい創出まで幅広い活動が展開できる場を創出する。
- 公園の魅力向上と持続可能な運営の実現を目指す。
- 市の代表的な施設の一つとして、市のまちづくりへの貢献を目指し、周辺施設との連携を図る。

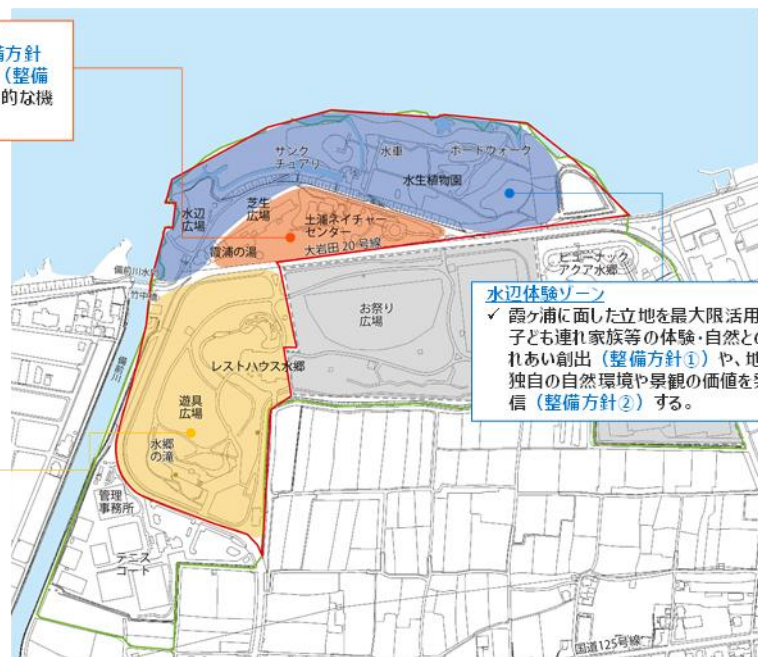
2. 導入機能の配置イメージ

交流コアゾーン

- ✓ 地域資源を活かした新たな交流や滞在の場（整備方針②）や、親子が安心して遊び・学ぶことのできる場（整備方針①）など、そのものが目的地となるような魅力的な機能を拡充する。

パークライフゾーン

- ✓ 既存機能の魅力を高め、幅広い世代の滞在・遊び・交流を促進（整備方針①）するとともに、柔軟な活用により、賑わいや日常の憩いを通じて地域ならではの魅力を体感（整備方針②）（整備方針③）できるような空間形成を図る。



水辺体験ゾーン

- ✓ 霞ヶ浦に面した立地を最大限活用し、子ども連れの家族等の体験・自然とのふれあい創出（整備方針①）や、地域独自の自然環境や景観の価値を発信（整備方針②）する。

ゾーニングイメージ

※上図はあくまで（例）である。これに限らず自由な提案を求める。

3. 更新・再整備する施設

設計・整備において民間のアイデアやノウハウの活用が可能な既存施設を対象として施設の更新・再整備を行う。既存の施設の取扱いについては「添付資料 1 既存施設の取扱いも参考とすること」

更新・再整備する施設

施設	更新・再整備の方針
ネイチャーセンター	・ 老朽化した設備等を更新するとともに、より地域の魅力を活かし、来園者にとって過ごしやすい施設となるようリニューアルを行う。なお、現位置及びその他事業対象区域内での廃止・建替の提案も認める。廃止・建替を行う場合、建て替え後の施設の延べ床面積の合計は、既存のネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスの延べ床面積の合計の3分の2以上を確保すること。
霞浦の湯	・ 老朽化した設備等を更新するとともに、より地域の魅力を活かし、来園者にとって過ごしやすい施設となるようリニューアルを行う。なお、現位置及びその他事業対象区域内での廃止・建替の提案も認める。廃止・建替を行う場合、建て替え後の施設の延べ床面積の合計は、既存のネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスの延べ床面積の合計の3分の2以上を確保すること。
レストハウス	・ 老朽化した設備等を更新するとともに、より地域の魅力を活かし、来園者にとって過ごしやすい施設となるようリニューアルを行う。なお、現位置及びその他事業対象区域内での廃止・建替の提案も認める。廃止・建替を行う場合、建て替え後の施設の延べ床面積の合計は、既存のネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスの延べ床面積の合計の3分の2以上を確保すること。

4. 周辺景観への配慮

本公園区域全体は、土浦市景観形成重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）に位置づけられており、建築物、工作物等の新設、改修等にあたっては、周辺との調和に配慮した形態、色彩等に十分配慮すること。

5. 工事期間中の取扱い

- ・ 本事業の施設整備に係る工事期間及び範囲は、令和 11 年 4 月以降の全面供用開始を前提として、認定計画提出者の提案に基づき本市及び認定計画提出者が協議の上、本市の

承諾を得ることにより定める。また施工計画にあたっては同様とし、利用者の安全性・快適性に配慮すること。

- ・ 工事期間中、事業範囲は全面閉鎖とするが、事業範囲外の施設（総合体育館、ヒューリックアクアパーク水郷、お祭り広場、多目的広場、テニスコート等）は原則通常運営を行うため、事業範囲外区域への影響を最小限にとどめること。特に、イルミネーション期間及び、お祭り広場等でイベント等が開催される場合は、イベント等の開催に影響が出ないように本市及びイベント実施主体等と調整し、最大限の配慮及び協力を行うこと。
- ・ 令和9～10年度に、別途発注にてボードウォーク及び園路の補修工事を予定している。工事にあたっては、本市及びボードウォーク等工事事業者と調整の上、安全かつ円滑な工事進捗を行うこと。工事箇所は、「添付資料2 ボードウォーク等修繕予定箇所」を参照すること。

6. その他

（１）法令遵守

公募設置等指針9.（9）に示す法令等を遵守すること。運営にあたり必要となる食品衛生法等の営業許可は、認定計画提出者等が自ら取得すること。

（２）市への協力

認定計画提出者、設計業務担当企業及び建設業務担当企業は、本市の求める資料の作成や説明等について協力すること。

第3章 開業前プロジェクトマネジメント業務の要求水準

1. 統括業務に関する要求水準

本事業の実施協定締結から開業時まで本事業全体のプロジェクトマネジメント（進捗管理・運営統括等）を行うとともに、本市及び現指定管理者と構成企業との調整窓口の役割を担うこと。

特に、第7章に定める設計業務及び建設業務の実施にあたっては、認定計画提出者が主体となって本市と設計業務担当企業及び建設業務担当企業との調整を行い、特定公園施設の設計及び建設とDB対象施設の設計及び建設が相互に連携しながら完工まで円滑に進むようにマネジメントすること。

2. 計画書作成業務に関する要求水準

（1）モニタリング実施計画策定業務

「添付資料3 モニタリング実施方法」及び認定公募設置等計画を踏まえ、認定計画提出者はモニタリングの詳細な実施方法を定める「モニタリング実施計画（案）」を作成し、本市と協議のうえ、本市の承諾をもって供用開始3か月前までに「モニタリング実施計画」を策定すること。

（2）業務実施計画書作成業務

モニタリング実施計画に基づき、供用開始1か月前までに初年度の各業務の業務実施計画書を本市に提出し、本市の承諾を受けること。

3. 開業前準備業務に関する要求水準

（1）広報・宣伝活動業務

供用開始の1か月前までに、SNSアカウントの作成や、本公園のパンフレット及び独自のインターネットによるホームページの作成等を行い、その他本市の広報物への情報や資料を提供するなどして、本公園の広報・宣伝活動を行うこと。

なお、情報解禁の時期については、本市と協議の上決定し遵守すること。

（2）竣工記念式典等開催業務

市民や市関係者等を対象とした竣工記念式典及び関連行事（テープカットやくすだま割り等を含む）を企画し、実施すること。具体的な内容は事業者の提案とするが、事前に企画を本市に提出し、本市の承諾を得たうえで実施すること。

（3）開業準備期間中の維持管理業務

特定公園施設及びDB対象施設の完成から供用開始までの間、特定公園施設及びDB対象施設の維持管理を行うこと。

（４）体制の確立及び業務担当者の教育訓練業務

本公園の供用開始日以降、直ちに円滑なパークマネジメント業務及び維持管理業務を実施するために、供用開始するまでの間に、業務開始に先んじて、パークマネジメント業務及び維持管理業務に必要となる業務担当者を配置し、各業務担当者に対して業務内容や機械操作、安全管理、救急救命、接客応対など、業務上必要な事項について教育訓練を行い、供用開始後の円滑な体制を確立すること。

第4章 公募対象公園施設等の整備・運営業務の要求水準

1. 設置可能な公募対象公園施設の種類

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

なお、都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、公園への設置がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の提案は認められない。

2. 設置可能な公募対象公園施設の設置条件

公募対象公園施設の設置にあたっては、以下の条件を満たすものとする。

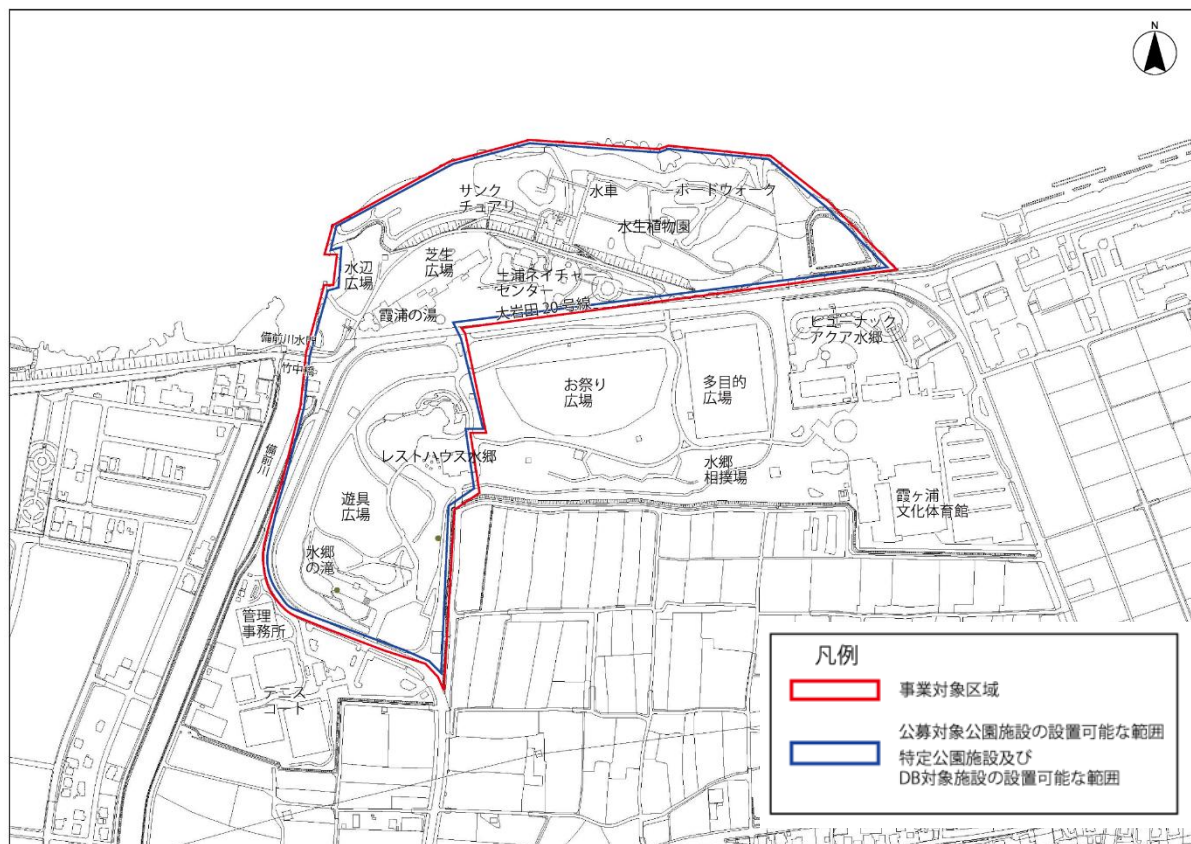
(1) 設置可能な建築面積

設置可能な公募対象公園施設の建築面積については、26,400 m²（都市公園区域面積 220,000 m² × 12%）から公募対象公園施設を除く公園施設の建築面積を引いた面積とする。

設置可能な建築面積	26,400 m ² － 公募対象公園施設を除く公園施設の建築面積
-----------	--

(2) 設置可能な位置

公募対象公園施設の設置が可能な場所は、原則として下記に示す範囲とする。



公募対象公園施設 設置可能範囲

(3) インフラ

- ・公募対象公園施設内で使用するインフラ（電気、ガス、上下水道等）については、認定計画提出者の負担にて引き込みを行うこと。（別図参照）
- ・原則として本市が整備・管理するインフラとは独立して設けるものとするが、本市が整備・管理するインフラから接続しても支障ない場合は、本市の承諾を得ることで、本市が整備・管理するインフラから接続することができるものとする。その場合は、子メーター等を設置し、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにするものとし、当該使用料を負担すること。
- ・公募対象公園施設で使用するインフラについては、認定計画提出者にて設計整備・保守及び事業終了前の撤去にかかる費用を負担することとする。
- ・インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合には、認定計画提出者が負担すること。

(4) 必須提案施設

認定計画提出者は、公募対象公園施設として以下の施設を整備することとする。

施設区分	便益施設
要件	・ 飲食機能を有する便益施設を設置すること。 ・ 既設公園施設を活用する場合、既設公園施設のうち、ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウス水郷を優先して活用すること。 ・ ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウス水郷を公募対象公園施設として活用する場合は、躯体及び空調・給排水設備等について DB 工事にて改修工事（A 工事）を行った上で、認定計画提出者の費用負担にて内装及び厨房設備等の整備（B・C 工事）を行うこと。

(5) 任意提案施設

- ・ 認定計画提出者は、(4) に示す必須施設以外にも、2 (1) に示す建築面積の範囲内で民間事業者のアイデアやノウハウ等による様々な公募対象公園施設を自由に提案できるものとし、それを大いに期待している。

(6) 施設配置及びデザイン

- ・ 公募対象公園施設は公園の景観や利用者の利便性を考慮した配置とすること。
- ・ 開放感と統一感のある施設配置に努め、周辺と調和しつつも、地域の顔となる質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。
- ・ ランドスケープデザインや照明施設等と統一感が感じられるように配慮すること。
- ・ 公募対象公園施設は特定公園施設等と別棟とすることを基本とするが、合築とする提案も可とする。ただし、整備費の区分が適切に行われるとともに、事業終了後に特定公園施設等への影響がなく解体または撤去が可能な構造とすること。また、修繕時等においても、相互の管理運営に支障がないようにすること。工事区分の詳細については、設計段階で本市と事業者の協議により決定するものとする。

(7) 事業終了時

- ・ 認定計画提出者は、原則として事業期間終了時（設置許可を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む。）までに認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設を撤去し、原状回復の上、本市に返還することとする。
- ・ 原状回復とは、原則として、認定計画提出者が新設した施設においては、構造物（基礎部分も含む。）及び供給設備を解体・撤去し、工事着手時の状態と同程度とし、周辺景観との調和に配慮すること。また、既存施設を活用する場合は、スケルトン※として本市に返還す

ること。

- ・事業終了前までに事業終了時の公募対象公園施設の取り扱いについて、本市及び認定計画提出者と次期事業者で協議を行うことができることとする。
- ・撤去工事等を行う場合は、予め工程を作成し、本市の承諾を得ること。

※スケルトンとは、躯体及び一次供給側設備までの状態。天井や内壁の仕上げはなく、躯体が露出し、空調を含め設備は設置されていない状態を指す。

3. 公募対象公園施設等の維持管理・運営条件

- ・公募対象公園施設及び管理許可施設は、公園全体の供用時間内で、各施設の特徴に応じた営業時間により運営を行うことができる。
- ・公募対象公園施設及び管理許可施設の維持管理・運営にあたっては、別途定める「別紙2 維持管理業務仕様書（案）」を参照のうえ、指定管理業務と連携を図りながら一体的に維持管理・運営を行うものとする。
- ・災害・事故発生時には、指定管理者等と適切に連携可能な危機管理運営体制とすること。
- ・認定計画提出者は、モニタリング実施計画に基づき、公募対象公園施設の運営状況について定期的にセルフ・モニタリングを行った上で、本市にその結果を報告すること。本市は必要に応じて是正指示や要望、提案等を行う。

第5章 利便増進施設の要求水準

1. 利便増進施設の設置条件

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

利便増進施設の設置にあたっては、認定計画提出者は占用許可申請を行うこと。

2. 整備機能

(1) 看板又は広告塔（任意）

- ・認定計画提出者は、本公園内に、地域における催し物等に関する情報発信を行う看板又は広告塔を設置することができる。
- ・地域に関する情報や広告と併せて、本事業のための自己用広告を掲出することは可とするが、一般広告（第三者広告）は原則設置することができない。

(2) 地域住民の利便の増進に資する自転車駐車場（任意）

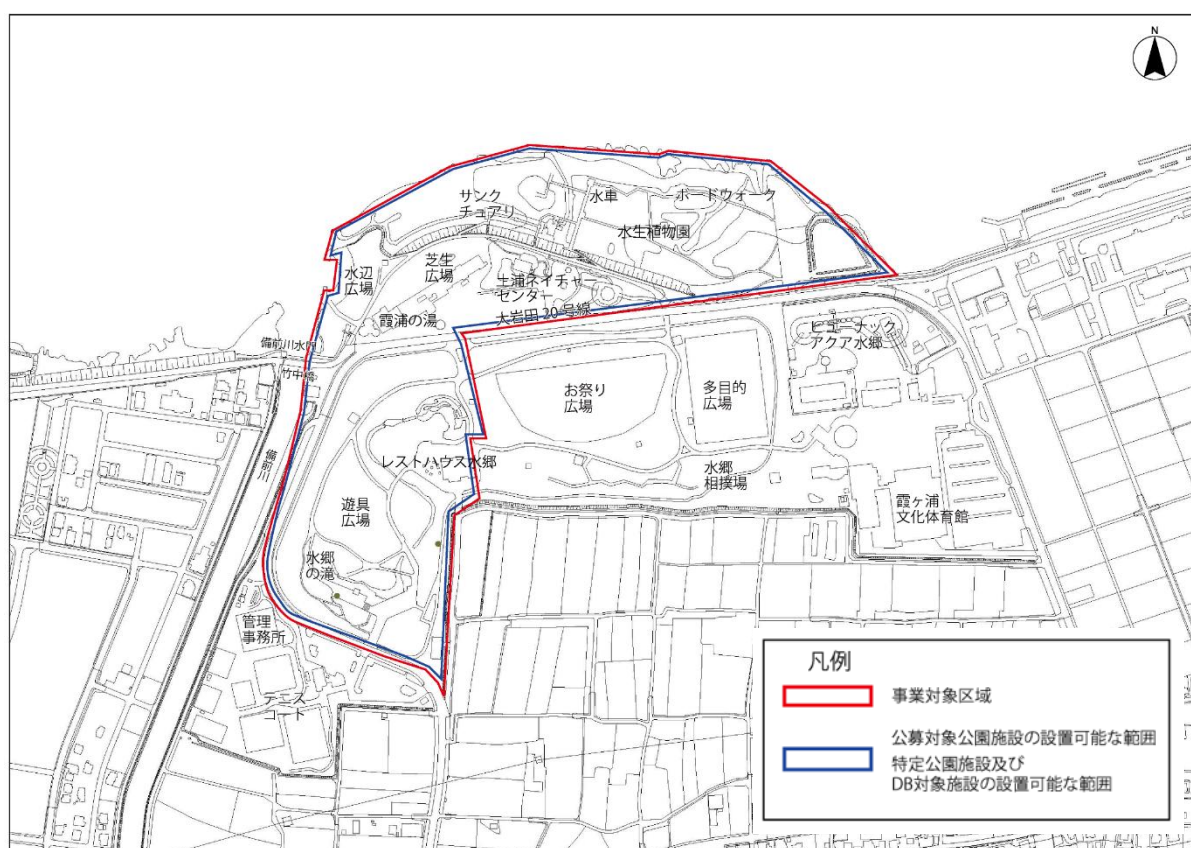
- ・公園の施設計画及び本事業地の立地環境を考慮し、シェアサイクルポート等を設置することができる。

第6章 特定公園施設等の要求水準

1. 特定公園施設等の範囲

本公園のうち、原則として以下に示す特定公園施設等設置可能範囲の中で認定計画提出者が設置する公募対象公園施設、利便増進施設を除く部分に特定公園施設及びDB対象施設（以下、「特定公園施設等」という。）を計画・整備する。

認定計画提出者または指定管理者が市から管理許可を受けて維持管理・運営を行うことを前提とした特定公園施設等の提案も可とする。管理許可施設の機能及び規模は特定公園施設等の設置目的を妨げない範囲に留めること。また、管理許可施設の内容によっては本市が期間または時間帯を指定して一般利用者への開放を求める場合があり、その際の使用料の取扱いについては、本市と認定計画提出者の協議により決定するものとする。



特定公園施設等設置可能範囲

2. 特定公園施設等の整備の流れ

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

特定公園施設は設計内容について本市の承諾を得た上で施工し、完成後、本市による完成検査、土浦市議会の議決を経て、譲渡契約を締結した後に本市への引き渡しを行う。特定公園施設の引き渡し時期は必ず令和10年度以降とすること。

なお、DB 対象施設の設計及び建設については、設計業務担当企業及び建設業務担当企業が
本市と直接設計建設に関する請負契約を締結した上で実施する。

3. 特定公園施設等の種類と整備内容

本事業において認定計画提出者等に整備を求める特定公園施設及び DB 対象施設の種別を以下に示す。

(1) 特定公園施設

以下に示す施設を特定公園施設として整備すること。また、以下に示す施設以外の施設を特定公園施設として整備する提案も可とする。なお、提案により、公募対象公園施設として整備することも可とする。

① 遊戯施設又は教養施設（必須提案）

- ・以下のいずれかの機能を満たす施設とすること。
 - (ア) 季節や天候を問わず子どもや保護者が快適に過ごせるような、安全かつ多様な遊び環境を提供する。
 - (イ) 湖畔の立地を活かし、霞ヶ浦を中心とした地域ならではの文化や自然を学ぶことのできる場を提供する。
- ・施設面積は 80 m²（延床面積）以上とし、ネイチャーセンター又は霞浦の湯、レストハウスを活用する提案も可とする。
- ・ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスを特定公園施設として活用する場合は、躯体及び空調・給排水設備等について DB 工事にて改修工事（A 工事）を行った上で、内装及び設備等の整備（B・C 工事）を行うこと。
- ・有料施設とする提案も可とし、積極的な提案を期待する。利用料金は指定管理者の収入とする。
- ・利用料の取り扱いや料金体系、使用料、開放時間及び管理手法等については認定計画提出者の提案内容を踏まえ、本市と協議のうえ決定する。ただし、内容によっては条例改正が必要となり、市議会の議決を得る必要があるため、提案内容を保証するものではない。

② 管理事務所（必須提案）

- ・指定管理者等の執務や休憩の拠点となる施設を設置すること。
- ・ネイチャーセンター又は霞浦の湯、レストハウスの一部を活用する提案も可とする。
- ・ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスを特定公園施設として活用する場合は、躯体及び空調・給排水設備等について DB 工事にて改修工事（A 工事）を行った上で、内装及び設備等の整備（B・C 工事）を行うこと。

③ その他施設（任意提案）

- ・来園者の快適な滞在に資する施設を設置すること。

- ・ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスを特定公園施設として活用する場合は、躯体及び空調・給排水設備等について DB 工事にて改修工事（A 工事）を行った上で、内装及び設備等の整備（B・C 工事）を行うこと。
- ・整備にあたり既存施設を撤去する場合は、本市と協議の上、本市の承諾を得ること。
- ・有料施設とする提案も可とする。利用料の取り扱いや料金体系、使用料、開放時間及び管理手法等については認定計画提出者の提案内容を踏まえ、本市と協議のうえ決定する。ただし、内容によっては条例改正が必要となり、市議会の議決を得る必要があるため、提案内容を保証するものではない。

④ 駐車場（任意提案）

- ・新施設の整備に伴って利用者の利便性向上のために必要となる駐車場、車道からの進入路を整備すること。
- ・ヒューナックアクアパーク水郷裏の余剰地を想定するが、既存施設の改修、拡張の他、設置場所の変更の提案も可とする。
- ・整備にあたり既存施設を撤去する場合は、本市と協議の上、本市の承諾を得ること。
- ・駐車場を有料化する提案も可とし、利用料金は指定管理者の収入とする。
- ・利用料の取り扱いや料金体系等については認定計画提出者の提案内容を踏まえ、本市と協議のうえ決定する。ただし、内容によっては条例改正が必要となり、市議会の議決を得る必要があるため、提案内容を保証するものではない。

(2) DB 対象施設

以下に示す施設を DB 対象施設として整備すること。また、以下に示す施設以外の施設を DB 対象施設として整備する提案も可とする。

① ネイチャーセンターの修繕（必須提案）

- ・活用計画に応じ老朽化した設備等を更新すること。
- ・老朽化対策が必要な箇所は「参考資料 9 ネイチャーセンター 定期点検結果」を参照すること。ただし、以下については別途修繕済みである。
 - 令和 7 年度 全体の外壁修繕
 - 令和 8 年度 キュービクルの更新
- ・建替えの提案を行う場合、修繕は不要とする。なお、建替えにあたり既存施設の解体に要する費用は DB の対象とする。

② 霞浦の湯の修繕（必須提案）

- ・活用計画に応じ、老朽化した設備等を更新すること。
- ・老朽化対策が必要な箇所は「参考資料 10 霞浦の湯 定期点検結果」を参照すること。ただし、以下については別途修繕済みである。
 - 令和 8 年度 キュービクルの更新
- ・温浴施設を継続する提案の場合は、ボイラーの改修が必須となる。温浴施設を廃止する提案の場合は、ボイラー等の設備を撤去すること。
- ・一部または全体を屋内遊戯施設又は教養施設として機能を変更することも可とする。
- ・躯体及び空調・給排水設備等について改修工事（A 工事）を DB 対象施設として行った上で、特定公園施設として内装等の整備（B・C 工事）を行うこと。
- ・建替えの提案を行う場合、修繕は不要とする。なお、建替えにあたり既存施設の解体に要する費用は DB の対象とする。

③ レストハウスの修繕（必須提案）

- ・活用計画に応じ、老朽化した設備等を更新すること。
- ・老朽化対策が必要な箇所は「参考資料 11 レストハウス水郷 定期点検結果」を参照すること。
- ・建替えの提案を行う場合、修繕は不要とする。なお、建替えにあたり既存施設の解体に要する費用は DB の対象とする。

④ インフラ（電気、ガス、上下水道等）施設（任意提案）

- ・提案する施設整備計画や維持管理・運営計画の内容に応じて、園内に電気、ガス及び上下水道等のインフラ設備を整備すること。
- ・公共下水道へ接続する施設計画とすること。排水方式は雨水・汚水分流式とし、排水量及び水質を検討し、適切な排水系統及び設備を設け、公共桝から排水すること。なお、雨水については排水流域ごとに適切に計画すること。
- ・新たな引き込み等においては、各インフラ管理者と協議を行うこと。

⑤ その他

- ・公園利用者にとって快適で見通しのよい環境とすること。
- ・新たな樹木や草花の植栽にあたっては、周辺の景観や環境と調和した樹種、配置とするなど配慮すること。

（３） 特定公園施設又は DB 対象施設（任意提案）

① 湖畔の良好な景観形成や水辺に親しむ機能

- ・本公園から霞ヶ浦への良好な眺望の確保や湖岸及び湖面の活用に向けた湖岸の環境整備を行うこと。
- ・園路、休憩施設及び修景施設を適切に配置し、利用者が気軽に霞ヶ浦に親しむとともに、快適に滞在できる空間を創出すること。
- ・湖面の活用にあたり、栈橋の設置等も認めるが、湖面を活用したアクティビティ等の運営は自主事業により行うこと。
- ・整備にあたり既存施設を撤去する場合は、本市と協議の上、本市の承諾を得ること。
- ・湖面利用にあたっては、下表の河川法と環境基本法に基づく環境基準を満たすこと。

第7章 設計業務及び建設業務に関する要求水準

1. 設計業務に関する要求水準

(1) 業務の基本方針

- ・認定計画提出者または設計業務担当企業は、本市の指示に従い業務に必要な調査を行い、関係法令に基づいて、業務を処理すること。
- ・認定計画提出者または設計業務担当企業は、業務の詳細について本市と連絡を取り、かつ十分に打合せをして、業務の目的を達成すること。
- ・設計業務の進捗管理は、認定計画提出者または設計業務担当企業の責任において実施し、本市へ報告すること。
- ・本市は、認定計画提出者または設計業務担当企業に設計の検討内容について、いつでも確認することができる。認定計画提出者または設計業務担当企業は、本市による任意の確認に協力すること。
- ・本市は、工事監理業務において建設業務担当企業から提出された各種承諾図書、または建設業務担当企業に対しての指示書について、いつでも確認することができる。また、認定計画提出者または設計業務担当企業は、本市による任意の確認に協力すること。
- ・認定計画提出者または設計業務担当企業は、本市から適時状況の確認を受けるとともに、指摘された内容や実施協定及び設計建設請負契約に基づく本市の指示による設計変更について、適切に実施すること。その上で、設計変更の内容について、設計図書への反映、建設業務担当企業への伝達・指導等の対応を確実に実施すること。

(2) 要求水準

① 事前調査業務

設計時における事前調査は、本公園や周辺状況を熟知することを目的とし、必要に応じて各種調査を実施すること。

設計業務担当企業は、必要となる測量調査、地質調査を適切な時期に実施すること。加えて、今回施工対象となる建物を対象に、アスベスト含有材等使用状況調査を実施するとともに必要な分析を実施しアスベスト等含有材の使用部位の含有状況の把握を行うこと。

② 設計業務

ア 業務内容

認定計画提出者または設計業務担当企業は、実施協定書、本要求水準書、公募時の提案書類等に基づいて、特定公園施設等の設計を実施すること。

なお、各種申請業務及びそれに伴う費用については、認定計画提出者または設計業務担当企業の負担とする。

認定計画提出者または設計業務担当企業は、業務着手時に本市に業務計画書を提出するこ

と。

また、認定計画提出者または設計業務担当企業は、設計業務の進捗管理を、自らの責任において実施し、その設計業務の進捗状況について、定期的に本市に報告すること。

イ 設計図書の提出

認定計画提出者または設計業務担当企業は、設計の完了時に設計図書等を提出し、本市の確認を得ること。なお、設計完了時に本市に提出する設計図書等には、特定公園施設とDB対象施設の区分表や両者を統合した平面図等を含むものとし、詳細は認定計画提出者または設計業務担当企業と本市との協議の上で定める。

設計変更が生じた場合も、同様に設計図書等を作成・提出し、本市の確認を得ること。

③ 国庫補助金等申請補助業務

認定計画提出者、設計業務担当企業または建設業務担当企業は、国庫補助金等の申請手続き等に必要となる図書や資料の作成等（関連する工事費内訳等の資料の提出を含む）を行い、本市の申請手続に協力すること。

④ 各種申請業務

認定計画提出者、設計業務担当企業または建設業務担当企業は、工事に伴う各種申請の手続を、事業スケジュールに支障がないように実施すること。

⑤ 着工前業務

認定計画提出者または設計業務担当企業は、工事監理業務の着手前に工事監理計画書を本市に提出すること。

⑥ 工事監理業務

ア 業務内容

認定計画提出者または設計業務担当企業は、設計業務で作成した設計図書等の内容を、建設業務に適切に反映するための指導を建設業務担当企業に対して行うとともに、建設業務の品質管理、工程管理、安全管理が適切に実施され、要求水準が満たされた施設が構築されているか、中立的な立場で監理すること。

イ 建設業務書類の審査・承諾

認定計画提出者または設計業務担当企業は、建設業務の進捗に合わせ、工事責任者及び現場代理人に施工計画書等の工事関係図書を提出させ、審査を行い、必要に応じて指導、指示、是正勧告を行うこと。

ウ 現場立会い業務

認定計画提出者または設計業務担当企業は、建設業務の主要な工程毎に、現場にて立会いを行い、その施工状況及び品質の確認を行うこと。

エ 定例会議の運營業務

認定計画提出者または設計業務担当企業は、本市、工事責任者、現場代理人を含めた定例連絡会議を月1回開催すること。

また、工事責任者、現場代理人を含めた月2回程度の現場定例会議を運営し、その結果を定例会議議事録に取りまとめること。

⑦ 定期報告業務

認定計画提出者または設計業務担当企業は、工事監理業務の状況を毎月本市に定期報告し、本市の要請があったときには随時報告を行うこと。

⑧ 業務完了時業務

建設業務完了時の完了検査、また、法的な各種検査に立会い、工事監理に必要となる各種書類をとりまとめ、工事監理報告書として、本市に提出すること。

また、必要に応じて、建設業務における竣工図作成の指導を行うこと。

⑨ その他業務を実施する上で必要な関連業務

上記業務のほか、業務を実施する上で必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。

なお、本市の既往調査がある事項についても、認定計画提出者または設計業務担当企業が必要と判断する場合は、認定計画提出者または設計業務担当企業の負担において行うこと。

2. 建設業務に関する要求水準

(1) 業務の基本方針

① 基本的事項

- ・建設業務を履行するために必要となる業務は、実施協定書において本市が実施することとしている業務を除き、認定計画提出者または建設業務担当企業の責任において実施すること。
- ・建設工事関係の近隣地区住民への事前説明については、認定計画提出者または建設業務担当企業が実施するとともに、本市はこれに協力する。
- ・建設にあたって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、認定計画提出者または建設業務担当企業の責任とする。

- ・認定計画提出者または建設業務担当企業は、火災や地震等の災害等に対する事前対応を実施し、万一、災害等が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、本市の災害対策に必要な協力を行うこと。
- ・建設業務に関わる各種承諾図書は、認定計画提出者、設計業務担当企業及び本市の承諾を得た上で、工事のための製作・施工を実施すること。

② 施工計画書の策定にあたり留意すべき項目及び本市の確認を得る必要のある事項

- ・認定計画提出者または建設業務担当企業は、関係法令を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切に策定すること。
- ・認定計画提出者または建設業務担当企業は、意匠に関わる材料の選定にあたっては、認定計画提出者または設計業務担当企業及び本市の確認を得ること。

(2) 要求水準

① 着工前業務

ア 近隣調整・準備調査業務

- ・認定計画提出者または建設業務担当企業は、着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ・認定計画提出者または建設業務担当企業は、近隣への説明等を実施すること。
- ・認定計画提出者または建設業務担当企業は、建築物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要があれば認定計画提出者または建設業務担当企業の責任において調査を行うこと。

イ 施工計画の提出

- ・工事責任者及び現場代理人は、建設工事着工前に施工計画書を作成し、認定計画提出者または設計業務担当企業の承諾を得た上で、本市に提出すること。

② 建設工事業務

ア 建設期間中の留意点

- ・各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。
- ・建設工事業務の実施にあたっては、工事車両の動線と公園利用者の動線を分け、安全に配慮すること。

イ 建設発生土の処理

- ・発生残土の処分先は原則として茨城県内のストックヤードとする。
- ・ただし、当該施設への搬入が困難な場合、または合理的な理由がある場合は監督職員と

協議のうえ、別途定める処分先を選択できるものとする。

③ 備品等の設置業務

各種什器・備品の製作及び設置を工事に含めて行うこと。なお、各種什器・備品の仕様については、認定計画提出者または建設業務担当企業の創意工夫による提案を期待する。

なお、認定計画提出者または建設業務担当企業は、購入予定の備品等リストを作成し、事前に本市の確認を得ること。

④ 完工後業務

ア 事後調査

- ・必要に応じて事後調査を実施した上で、認定計画提出者または建設業務担当企業の責任において本工事に必要な対策を講じること。

イ 認定計画提出者等による完成検査

- ・認定計画提出者または建設業務担当企業は、自らの責任及び費用において、特定公園施設及びDB対象施設の完成検査及び機器、器具、及び整備備品等の試運転検査等を実施すること。詳細は、実施協定書に定めるとおりとする。
- ・認定計画提出者等による特定公園施設及びDB対象施設の完成検査を行った上で、本市による完了検査を受けるものとする。詳細は、実施協定書及び設計建設請負契約書に定めるとおりとする。

ウ 完成図書等の提出

- ・完成図書等は、実施協定書及び設計建設請負契約書に定めるとおりとする。

⑤ その他業務を実施する上で必要な関連業務

認定計画提出者または建設業務担当企業は、上記業務のほか、業務を実施する上で必要な関連業務がある場合は、適宜行うこと。

第8章 指定管理業務に関する要求水準

1. 指定管理の対象範囲

本市は、事業範囲における維持管理・運営を行うものとして、プロジェクトマネジメント業務、パークマネジメント業務、維持管理業務を担当する企業を、令和11年4月より「指定管理者」に指定することを予定している。指定管理者の維持管理・運営の対象となる範囲は、公園全体から公募対象公園施設及び利便増進施設を除いた範囲とする。なお、特定公園施設は認定計画提出者から本市への譲渡が完了した時点から、指定管理の対象範囲に追加される。

2. 指定管理業務の要求水準

(1) プロジェクトマネジメント業務

① マネジメント業務

- ・指定管理者は、本事業の指定管理期間開始後、本事業全体の進捗管理・運営統括を行うとともに、本市及び構成企業との調整窓口の役割を担うこと。
- ・また、指定管理者は、「添付資料3 モニタリング実施方法」に定める年度計画書及び年度報告書を年度毎に作成し、本市に提出すること。

② モニタリング業務

- ・指定管理者は、モニタリング実施計画に基づき、本事業の遂行状況及び要求水準達成状況について定期的にセルフ・モニタリングを行った上で、本市にその結果を報告する。本市は必要に応じて是正指示や要望、提案等を行う。なお、報告の機会として、代表企業及び全構成企業が原則参加する年度報告会及び半期報告会を実施することとする。
- ・また、認定計画提出者及び指定管理者は毎年度本事業の運営状況について本市に提出することとし、これらにかかる費用は認定計画提出者及び指定管理者の負担とする。

(2) パークマネジメント業務

指定管理者は、本公園の継続的な魅力向上のため、パークマネージャーを配置し、以下に示すパークマネジメント業務を行うこと。

① プログラム・イベント企画及び実施

- ・本公園の目指すべき新たな価値提案や利用者層の拡大に向け、戦略的に本公園で開催すべきイベントのコーディネートを行うこと。
- ・ターゲット（子育て世代・サイクリスト等）に合わせた季節性や地域性を活かしたイベントを企画・実施すること。

② イベント誘致

- ・公園の周辺施設、地元企業やイベント主催者との関係構築を行い、本公園における取組と周辺施設のまちづくりの取組を積極的に連携することにより賑わい創出の効果等を高めること。
- ・指定管理者が主催するイベント以外のイベント（本市または第三者が主催するイベント等）においても、イベント主催者と密に連携・調整を行い、安全なイベント運営を実現すること。
- ・なお、本市が主催・共催するイベントを優先して実施することを条件とする。

③ マーケティング・ブランディング

- ・魅力的な専用ウェブサイトを開設するとともに、SNS 等を活用し、本公園の目指す姿や本公園で行われる活動やイベント情報等を広く情報発信すること。
- ・湖畔の立地や自然環境を活かし、公園の魅力や過ごし方を発信すること。
- ・継続的に公園利用者の分析等を行い、その結果をブランディング・情報発信に活かすなど、人を呼び込むためのマーケティング施策を行うこと。

④ 利用者が公園運営に参画する仕組みの構築

- ・公園の利用者から公園利用のルールづくりや環境づくり等に関する意見を聞き、また、利用者同士が議論することのできる機会を創出するなど、公園の運営に利用者意見を把握し、利用者の意見を公園の改善やルール作りに反映する場を設けること。

⑤ 公園内事業区外との連携

- ・事業区域外の維持管理事業者と連携し、円滑な公園運営に向けた情報共有と役割分担を行うこと。
- ・県所有区域のお祭り広場や多目的広場でのイベント実施等、事業区域外も含めた公園全体の活用を図ること。

⑥ 周辺施設との積極的な連携

- ・土浦港等の周辺の観光施設等と連携し、広域的な回遊性や地域全体の魅力向上を図ること。
- ・公園を地域交流や情報発信の拠点と位置づけ、地域資源との相乗効果を生むこと。

（３）維持管理業務

指定管理者は、「別紙２ 維持管理業務仕様書（案）」に掲げられた業務のほか、認定計画提出者が企画・提案し本市に採用された事業を行うこと。

(4) 自主事業

① 業務上の位置づけ

- ・パークマネジメント業務の方針に合致し、かつ業務の実施を妨げない範囲において、指定管理者の責任と費用により、実施するものとする。また、事業における必要な保険（イベント保険等）がある場合、加入すること。

② 実施の承諾

- ・あらかじめ本市の承諾を受けた事業のみ、実施可能となる。申請時の事業計画書で提案した事業についても、あらためて実施年度当初に、所定の自主事業計画書を提出し、本市の承諾を受けるものとする。

③ 収入の取り扱い

- ・利用料を徴収する場合には、他公園等の類似施設や類似サービスの一般的金額等と比較のうえ、適切な価格を考慮すること。
- ・自主事業を通じて得られた収入については、指定管理者の収入とし、指定管理施設の管理経費への充当は不要とする。
- ・自主事業に係る収支は、施設管理業務の収支とは区別した管理を行うこと。

④ 実施報告

- ・自主事業実施後は、所定の自主事業報告書を本市に提出すること。また、収支の予算および決算については、施設管理全体の収支と併せて、本市に報告すること（合算不可）。

(5) 有料施設の取扱い

特定公園施設として有料施設を設置する提案も認める。

その場合、本市及び指定管理者が協議のうえ、本市が当該提案の承諾可否を決定する。当該提案が承諾された場合、本市と指定管理者の協議のもと、当該有料施設の維持管理条件を定め、本維持管理業務仕様書に追記するものとする。

利用料金は、認定計画提出者による提案をもとに、本市との協議を実施した上で、条例改正を経て決定する。なお、提案額となることを保証するものではない。

利用料金は、指定管理者の収入とし、指定管理施設の管理経費に充当する。

(6) その他

指定管理者は、事業終了時には、次期事業者へ事業全体の引継ぎを行うこと。