

旧福山市国民宿舎仙酔島跡地等利活用事業
要求水準書

2023年（令和5年）9月
福山市

目次

1	(仮称) 仙酔島海浜広場の整備に関する事項	1
2	(仮称) 仙酔島海浜広場設計業務に関する要求水準	3
3	(仮称) 仙酔島海浜広場建設業務に関する要求水準	3
4	(仮称) 仙酔島海浜広場の維持管理・運營業務に関する事項	6

1 (仮称) 仙酔島海浜広場の整備に関する事項

(1) 整備計画に関する要求水準

(仮称) 仙酔島海浜広場の整備にあたっては、次に掲げる事項を遵守してください。

ア 方針

(ア) 歴史や自然

仙酔島における新たな拠点施設として、自然公園としての魅力を高め、仙酔島の自然や歴史などのポテンシャルを活かした環境を整備してください。

(イ) 安心・安全

仙酔島を訪れる来島者の誰もが安心・安全に利用できる施設整備を行ってください。

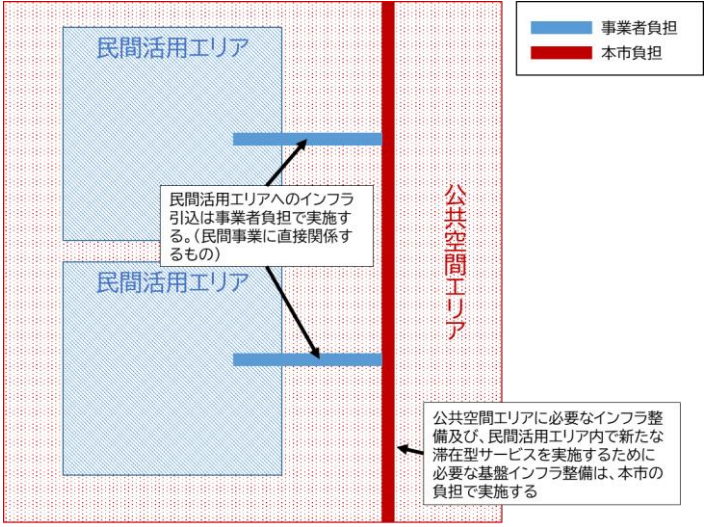
(ウ) 快適な滞在

島内で休憩・食事するところが不足していることを踏まえて、来島者が快適に滞在できる休憩施設等を整備してください。

イ 必要な整備内容

(仮称) 仙酔島海浜広場の整備において、事業者が設計・建設する施設は下表のとおりです。

必要施設	整備方針
共通	<ul style="list-style-type: none">・国立公園にふさわしい施設の配置，機器の選定及び修景を行うこと。・自然公園法や文化財保護法等の関係法令を遵守すること。
園路	<ul style="list-style-type: none">・島内を快適に散策できる園路を整備すること。・現存園路の改修は可能とするが，現在アクセス可能な主要スポットへのアクセスルート（国が整備している登山道や遊歩道への接続）は確保すること。
植栽	<ul style="list-style-type: none">・国立公園として景観や環境に配慮した計画・整備を行うこと。・現存樹木及び植栽を活かした計画及び整備を行うこと。
倉庫	<ul style="list-style-type: none">・（仮称）仙酔島海浜広場の管理運営に必要な備品等を収納できるスペースを確保すること。
休憩施設	<ul style="list-style-type: none">・来島者が休憩するためのベンチや屋根付きの休憩施設等を必要数設置すること。
案内看板	<ul style="list-style-type: none">・来島者向けに分かりやすい表示で示す案内看板を設置すること。・一定区間ごとに島内の主要スポットに誘導する誘導標識を設置すること。
照明	<ul style="list-style-type: none">・仙酔島の利用客が夜間でも安心・安全に移動できるように，一定間隔で照明を配置すること。・環境負荷の軽減を考慮した照明機器を選定すること。
トイレ	<ul style="list-style-type: none">・来島者向けのトイレを必要数設置すること。※既存のトイレの改修も可

必要施設	整備方針
インフラ整備 (電気・水道)	<ul style="list-style-type: none"> ・公共空間エリア内で必要なインフラ整備を行うこと。 ・民間活用エリアで実施する滞在型サービスを実施するために必要な基盤インフラ整備を行うこと(ただし、民間活用エリア内への引込以降等の民間事業に直接関係するものは事業者負担により実施すること)。 ・公共空間エリア内の電線の地中化を実施すること(現存の電線・電柱を含む)。 ・既存浄化槽設備は旧福山市国民宿舎仙酔島の解体と同時に本市が撤去するため、新しい合併浄化槽設備を設置すること。 <p>【インフラ整備の費用負担の考え方】</p> 

ウ 市の負担する範囲について

上記イにかかる設計業務及び建設業務に必要な費用は、(募集要項に定める上限額の範囲内で)市が負担します。

なお、市の負担範囲は以下のとおりです。

【適用される事項の例】

対象(本市が負担)	対象外(事業者が負担)
<ul style="list-style-type: none"> ・「イ 必要な整備内容」に定める施設の整備 ・「イ 必要な整備内容」に定める施設を整備する上で必要な現存施設の解体撤去 ・現存インフラ設備等の解体撤去 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活用エリア内の整備 ・民間活用エリアへのインフラ引き込みにかかる整備

2 (仮称) 仙酔島海浜広場設計業務に関する要求水準

(1) 事前調査に関する要求水準

- ・ 事業者は、地質調査や排水処理調査等の提案内容の実施に際して必要な各種調査を事業者の責任において、必要な時期に適切に実施してください。

(2) 設計業務の要求水準

- ・ 事業者は、業務に必要な調査を行い、関係法令や各種基準に基づいて業務を実施してください。
- ・ 設計業務着手5日前までに詳細工程表を含む設計業務計画書を作成、本市に提出してください。
- ・ 事業者は、業務の進捗に応じて、定期的に状況報告を行い、本市と十分に打合せを行ってください。
- ・ 関係する法規制に関する対応、電力、通信など供給施設との接続、出入口の設置位置や雨水排水等の流末の設定にあたっては、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してください。
なお、協議にあたり、本市は必要な支援等を実施します。
- ・ 必要な関係機関への届出、申請等に関する諸費用は、事業者の負担で実施してください。
- ・ 事業者は、建築確認申請のほか、各種許認可の手続をスケジュールに支障が無いように実施してください。

(3) 設計図書の提出

- ・ 事業者は、設計完了時には設計図書を本市に提出してください。また、建築基準法の規定に基づき計画通知を作成の上、確認済証を受けてください。
- ・ 提出書類、部数等は本市との協議により定めます。
- ・ 設計の内容が提案内容と相違する場合は、本市は事業者に修正を求める場合があります。
なお、設計図書の内容が本市の要求水準に満たないと判断した場合は、事業者の責任及び費用において、修正することを求めることができます。
- ・ 事業者は、選定された設計・デザイン等を施工段階でやむを得ず変更する場合は、本市と協議してください。提案内容からの大幅な変更は認めません。

3 (仮称) 仙酔島海浜広場建設業務に関する要求水準

(1) 建設業務に関する要求水準

ア 着工前の要求水準

- ・ 事業者は、関係法令や各種基準類に基づき、着工10日前までに詳細工程表を含む施工計画書を作成し、本市に提出してください。
- ・ 事業者は、騒音、振動、粉塵発生、その他建設工事等が周辺環境に与える影響を勘察し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施してください。
- ・ 近隣への対応について、事業者は本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告してください。
- ・ 近隣へ工事内容を周知徹底し、作業時間等について近隣の了承を得てください。

イ 施工中の要求水準

(ア) 建設工事等

- ・関係法令や各種基準類に基づき、設計図書及び施工計画に従い、建設工事等を実施してください。
- ・事業者は、建設工事等に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、必要に応じて各種許可等の写しを本市に提出してください。
- ・事業者は、本市に対して、施工の事前説明及び事後報告を行ってください。
- ・事業者は、工事現場に工事記録を常備してください。
- ・当週、翌週の予定表を記入した週間工程表を作成し、本市に提出してください。
また、翌月の月間工程表を作成し、当月末日までに本市に提出してください。
- ・工事期間中は、工事日報、工事週報及び工事月報を作成し、工事月報は翌月初旬に本市に提出してください。工事月報には、工事報告書、工事施工記録書、工事進捗表、工事施工進捗図、工事写真を添付してください。

(イ) 施工中の安全対策

- ・事業者は、施工中の安全対策を十分に行ってください。

(ウ) 施工中の近隣対策

- ・建設工事等期間を通じて、騒音、振動、粉塵飛散をはじめ、周辺環境への影響に十分配慮し、問題が発生しないように努めてください。
また、地元漁業協同組合の事業に支障がないように、着工前に本市、地元漁業協同組合と協議し、工事調整を行ってください。
なお、着工後、問題が発生した場合は、速やかに本市へ報告し、十分協議を行った上で対応してください。
- ・工事期間中は、来島者に配慮し、園路及び砂浜の確保を行ってください。
なお、工事に際して、園路や砂浜を一時的に閉鎖する場合は、事前に本市と協議し許可を得た上で実施してください。

ウ 竣工時の要求水準

- ・事業者は、自らの責任及び費用において、機器・器具・什器・備品等の試運転等を各施設の竣工検査前に適切に実施してください。
- ・竣工検査及び機器・器具・什器・備品等の試運転の結果を、検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて、本市に速やかに報告してください。
- ・事業者は、検査の結果不合格となった場合は、是正等を行い、再検査を速やかに実施してください。

(2) 工事監理業務

ア 工事監理体制

- ・建築物を建築する場合、「建築基準法」及び「建築士法」に規定される工事監理者を配置し、工事監理を行ってください。
- ・工事監理業務の実施にあたっては、1名以上の常駐体制を構築してください。

イ 工事監理業務

- ・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、建設工事が設計図書及び施工計画に従い、適切に実施され、進捗していることを確認してください。
- ・必要に応じて立会い、工事材料の試験又は検査、工場加工組み立て製作の試験又は検査等を行い品質管理に努めてください。
- ・建設工事10日前までに工事監理概要書を作成、本市に提出してください。
- ・適切な指示を書面等、記録に残る方法により行ってください。

ウ 工事監理図面の作成と報告

- ・工事監理者は、工事監理に関する記録簿を作成し、本市に毎月提出するとともに、工事監理終了時には工事監理図書を作成し完了報告を行ってください。
- ・その他本市の求めに応じて、随時報告を行ってください。

4 (仮称) 仙酔島海浜広場の維持管理・運營業務に関する事項

指定管理者として、次の要求水準を満たすように業務を実施してください。

(1) 維持管理業務に関する要求水準書

ア 維持管理業務共通の要求水準書

- ・関係法令等を遵守し、必要な手続を行い、業務を実施してください。
- ・施設、設備等について、台帳等で適正に管理してください。
- ・創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めてください。
- ・施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害等を未然に防止してください。
- ・物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止してください。
- ・環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源・省エネルギーに努めてください。

イ 施設保守管理業務の要求水準

- ・各種施設、建築物、工作物等は、適正な性能、機能及び美観が維持された状態に保つよう努めてください。
- ・保守作業は、施設内外の歩行者等の通行等を妨げず、また、運營業務に支障をきたさないよう実施してください。
- ・建築物に重大な破損、火災、事故等が発生した場合は、被害の拡大防止に努めてください。
- ・苦情、要望等に対し、迅速かつ適切に対処してください。

ウ 設備保守管理業務の要求水準

(ア) 法定点検

- ・各設備に係る関係法令の定めにより、点検を実施してください。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法(保守、修繕、交換・更新、分解整備、調整等)により対応してください。

(イ) 定期点検

- ・各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施してください。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法(保守、修繕、交換・更新、分解整備、調整等)により対応してください。

(ウ) 補修

- ・各点検等により、劣化・損傷等を発見した場合、調査、診断及び判定を行い、適切な方法(保守、修繕、交換・更新、分解整備、調整等)により対応してください。

エ 清掃業務に関する要求水準

- ・維持管理対象となる区域の施設の日常清掃、定期清掃を行ってください。
- ・業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努めてください。
- ・人体に有害な薬品等は、関連法令等に基づき、適切に管理してください。
- ・業務に使用する資材、消耗品は、品質保証のあるもの(J I Sマーク商品等)の使用に努めてください。

また、「国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律」（グリーン購入法）に定める特定調達物品等の使用等により、地球環境への配慮に努めてください。

- ・施設で発生するごみ等の廃棄物は、本市の指定する方法に従い、適切に搬出・処分してください。

オ 樹木・植栽維持管理業務に関する要求水準

- ・樹木・植栽の維持管理の作業中は、利用者及び通行者の安全確保に配慮してください。
- ・樹木等の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行ってください。
- ・美観を保ち、草刈りや除草を適宜行ってください。
- ・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してください。
- ・植栽における病害虫の発生状況を確認し、初期の防除に努めてください。
また、使用する農薬は法令に準拠し、適切に管理してください。

カ 警備業務に関する要求水準

- ・本施設規模及び利用状況を勘案し、利用者の安全を確保する適切な警備計画を立て、その計画に基づいて警備を行い、事故や犯罪等の防止に努めてください。
- ・不審物等を発見した場合は、利用者の安全を確保した上で、速やかに関係部署、関係機関に連絡してください。
- ・定期的に巡回を行い、防犯に努めてください。
- ・事故、犯罪、災害等の発生時及びその他の異常発見時は、適切に初期対応を行ってください。

キ 修繕業務に関する要求水準

- ・施設の機能及び性能を維持するため、必要な修繕等を行ってください。
- ・施設の修繕を行った場合は、修繕内容・結果等を本市に報告し、必要に応じて本市の立会いによる確認を受けてください。
- ・施設の修繕を行った場合は、修繕内容・結果等を維持管理業務報告書に記録し、次期以降に実施する維持管理業務計画に適切に反映し、改善を図ってください。

(2) 運營業務に関する要求水準書

ア 利用許可業務

- ・本市は、指定管理者がイベント誘致等の裁量を発揮しやすくなるよう施設（広場等）の利用に関する許可権限を付与する予定です。許可に際しては、設置目的に沿ったものであることを確認するとともに、平等な利用を図ってください。

イ 観光情報発信業務（ビジターセンターサービス）

- ・指定管理者は、来島者に対して、仙酔島を含む轄地区の観光情報発信を行ってください。
- ・施設ホームページを作成し、来訪者にわかりやすい情報を発信するとともに、SNS等を活用して、本施設の情報を積極的に発信してください。
- ・本市や観光コンベンション協会等の地元団体と積極的に連携して轄地区全体の魅力

を発信し、観光客の増加に努めてください。

ウ 観光イベントの企画実施業務

- ・指定管理者は、事業コンセプトでもある「歴史×自然」を実現し、轄地区全体の活性化に繋がる観光イベントを企画し、実施してください。

エ 海水浴場の管理業務

本施設の砂浜において、地元漁業協同組合と協議の上、利用客に対して、次のとおり海水浴場を開設してください。

(ア) 海水浴場設置に係る申請及び協議等に関すること

- ・各種申請書等書類の作成
- ・海面使用協定業務

(イ) 海水浴場管理に関すること

- ・事務所休憩所の設置・撤去
- ・施設備品等の維持管理
- ・海水浴場内の整地及び清掃

(ウ) 海水浴場内の安全確保

- ・場内監視業務に関すること
- ・救急活動業務
- ・救急患者への対応業務
- ・警察への防犯警備依頼
- ・近隣医療機関への協力依頼
- ・場内監視依頼（救急無線隊）
- ・放送設備の設置・撤去，事故防止の呼びかけ
- ・注意看板の設置・撤去

(エ) 防鯨網等の設置及び撤去に関すること

- ・防鯨網の設置・撤去
- ・飛込台の設置・撤去
- ・設備等の運搬
- ・管理に係る契約等

(オ) 広告宣伝に関すること

- ・案内立看板等作成設置・撤去
- ・報道等への情報提供

(3) その他

ア 海水浴場の開設日数について

毎年7月中旬以降を基本とし、具体的な開始日は本市及び地元漁業協同組合と協議の上、決定します。

なお、開催日数は30日以上とします（ただし、天候などやむを得ず開催できない場合を除く）。

イ 観光鯛網について

例年、4月下旬から5月にかけて、仙酔島周辺海域で公益社団法人福山観光コンベンション協会が主催する観光鯛網が開催されます。観光鯛網の実施に際しては、協力を求めることがあります。

【過年度の開催実績】

年度	実施時期	参加者数	出発場所
2023年（令和5年）	4月28日～5月7日	769人	仙酔島棧橋
2022年（令和4年）	4月29日，5月1日，5月3日～5日	443人	仙酔島棧橋
2021年（令和3年）	中止（新型コロナウイルス感染症拡大のため）		
2020年（令和2年）	中止（新型コロナウイルス感染症拡大のため）		
2019年（令和元年）	4月28日，29日，5月3日～26日	7,690人	仙酔島田ノ浦
2018年（平成30年）	5月3日～5月27日	8,338人	仙酔島田ノ浦

(4) 業務報告

福山市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例第5条により、各年度の事業報告及び利用状況等について、本市に報告してください。

その他必要に応じて、本市が業務内容の報告を求めることがあります。

問合せ先

担 当：福山市経済総務課

所在地：〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号

電 話：084-928-1215

F A X：084-928-1733

E-mail：keizai-soumu@city.fukuyama.hiroshima.jp

H P：https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/