

北の江の島拠点施設
(仮称) 道の駅「かもめ島」整備事業
要求水準書

令和7年2月28日
北海道 江差町

目 次

| | | |
|-----|-------------------------|----|
| 第1 | 総則 | 1 |
| 1 | 本書の位置づけ | 1 |
| 2 | 本事業の概要 | 1 |
| 3 | 要求水準書の変更 | 5 |
| 4 | 遵守すべき法令等 | 5 |
| 第2 | 拠点施設（新たな道の駅）整備に関する要求水準 | 6 |
| 1 | 基本方針 | 6 |
| 2 | 共通事項 | 6 |
| 3 | 拠点施設の立地条件等 | 8 |
| 4 | 拠点施設の整備に関する要求水準 | 9 |
| 第3 | 既存施設の解体設計及び解体工事に関する要求水準 | 26 |
| 1 | 基本方針 | 26 |
| 2 | 解体業務の条件 | 26 |
| 3 | 申請業務等 | 26 |
| 第4 | 維持管理に関する要求水準 | 27 |
| 1 | 基本方針 | 27 |
| 2 | 施設維持管理の条件 | 28 |
| 3 | 共通事項 | 28 |
| 4 | 維持管理業務の内容 | 30 |
| 第5 | 運營業務に関する要求水準 | 35 |
| 1 | 基本方針 | 35 |
| 2 | 施設運営条件 | 35 |
| 3 | 共通事項 | 36 |
| 4 | 運營業務の内容 | 38 |
| 別添1 | 敷地現況図 | |
| 別添2 | 地質調査報告書（抜粋） | |
| 別添3 | 上下水道に係る現況資料 | |
| 別添4 | 温泉水利用関連資料 | |
| 別添5 | 解体対象施設 | |

第1 総則

1 本書の位置づけ

本要求水準書は、江差町（以下「町」という。）が実施する「北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業（以下「本事業」という。）」の各業務について、町が本事業を実施する民間事業者（以下「受託事業者」という。）に求める性能の水準を示すものである。

2 本事業の概要

(1) 事業名称

北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業

(2) 事業目的

町では、地方創生を推進していく上で、町が有する歴史・文化・伝統等の地域資源と新たな魅力を融合し、古くて新しい町「江差」を代表する観光の拠点化として、町のシンボルである「かもめ島」の周辺を整備する「北の江の島構想（たたき台）」を平成30年3月に策定した。

また、令和4年3月には「北の江の島構想」の拠点施設の整備方針として、産業の振興や交流人口の拡大、雇用の創出といった効果が期待できる「道の駅」機能を付加し、施設に取り入れる機能や運営方針等を取りまとめた「北の江の島拠点施設（仮称）整備基本構想」を策定し、続いて令和5年10月には「北の江の島拠点施設整備基本計画」を策定した。

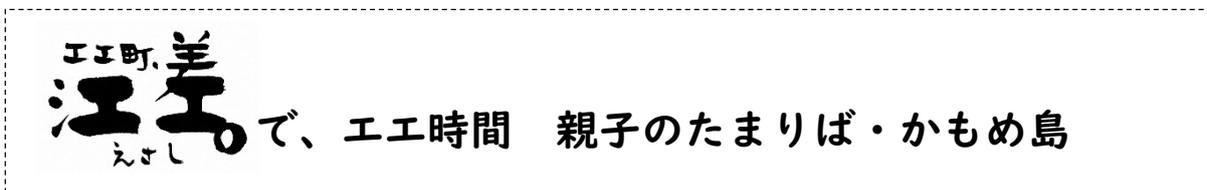
なお、本整備事業を進める最大の理由は、人口減少や地域経済の縮小といった当町の抱える課題に対応するために町の魅力を向上させ、町全体のにぎわいを創出することで持続可能なまちづくりを目指すこととしている。

これらのことから、来訪者に対する休憩の場や観光情報を発信する場となることはもちろん、地域の身近な交流の場となり、また子ども達が天候に左右されず「のびのび」と遊べる屋内遊戯施設の整備により子育て世代の憩いの場となるよう新たな拠点となって、まちの活力・まちのにぎわいにつながることを期待できる「新たな道の駅」を整備することを目的とする。

整備にあたってはPFI法に準じ、民間ノウハウ・経営能力等を活用することにより、財政負担を軽減させつつも、サービス水準を低下させることなく事業展開を図ることとする。

(3) 本事業の整備コンセプト・基本方針

～ 子育て世代にとって満足度の高い施設を目指して ～



江差町の産業・観光・地域資源、そして町外から訪れるたくさんの方々を含め、それぞれが多様な形でつながりを深め、連携の核であり、軸（ハブステーション）となる新たな町のにぎわい拠点の形成を目指します。

また、癒しや食、自然とのふれあいを求める傾向が強まる等、観光ニーズはますます多様化し、こうした変化に対応した魅力づくりやリピーターの増加に向けた戦略的な取り組みが求められています。

天候を気にすることなく「子育て世代が日常的に集い、交流し、憩う場」として子育てしやすい環境づくりを目指した施設とします。

江差町が活気にあふれ、住み続けたいくなるような町を目指し「3つの基本方針」を定め、今後の拠点施設整備を進めていきます。

『親子連れにとって、道南エリア満足度ナンバーワンの「道の駅」』を目指します。

基本方針 1

多様な交流でつながり、子育てしやすい施設であること

基本方針 2

函館圏住民とつながり、目的地となる施設であること

基本方針 3

地域社会とつながり、安心安全を支える施設であること

基本方針 1

多様な交流でつながり、子育てしやすい施設であること

“親子のたまりば”とした江差町の“のびのび子育て”応援の中心施設として、町民同士が交流し、子育てをしやすい環境を提供します。

また、サークル活動をはじめとした多様な体験学習機会の提供等を通じて町外からの来訪者と町民との交流の拡大を図り、“江差町の「いつも」を楽しく”を目指します。

基本方針 2

函館圏住民とつながり、目的地となる施設であること

基本構想策定時に道南圏の方々を対象として行った観光動向調査では、江差町のシンボルとしての「かもめ島」と「五勝手屋羊羹」が知名度も高く、また来訪者の割合として「お子様連れの家族」も比較的高い結果となりました。こういった強みをもつ一方、グルメや特産品の少なさに加え、楽しめる場所の不足等、克服すべき弱みも鮮明になりました。

施設整備の際に、これらの結果を活かしながら、江差町が秋から春でも目的地として選ばれるよう、四季を通じて天候に左右されることがなく楽しめる施設を、食は「いにしえ街道」等、地域のお店とのつながりを強めることで地域経済の活性化を目指します。

基本方針 3

地域社会とつながり、安心安全を支える施設であること

国道 228 号を利用するドライバーが休憩のために気軽に立ち寄り、快適に利用できる施設を整備することで、安心、安全な交通環境を整備します。

また、大雨による土砂災害等が発生した時の安全な一時避難所としての役割を担うとともに、町内の施設と一体となった防災支援拠点の整備を目指します。

さらに、災害時の電源の確保等にも配慮した太陽光発電や電気自動車の充電施設の設置を検討するとともに、施設全体として環境への負荷を軽減することを視野に施設整備を検討します。

(「北の江の島」拠点施設整備基本計画より)

(4) 事業方式

本事業は、施設整備に係る資金調達は町が行い、受託事業者が設計・建設・維持管理・運営業務等を行う方式「DBO (Design Build Operate) 方式」により実施する。

(5) 事業期間

本事業における受託事業者の事業期間は、以下のとおりである。

| 業務 | | 期間 |
|-------------------------|----------|-----------------------------|
| 設計等業務委託期間 | 解体工事实施設計 | 令和 7 年 7 月～令和 7 年 11 月 (予定) |
| | 建築工事实施設計 | 令和 7 年 7 月～令和 8 年 3 月 (予定) |
| 解体工事の実施 | | 令和 7 年 12 月～令和 8 年 3 月 (予定) |
| 建築工事の実施 | | 令和 8 年 4 月～令和 9 年 3 月 (予定) |
| 維持管理及び運営協定 (指定管理協定) の締結 | | 令和 8 年 12 月 (予定) |
| 維持管理・運営業務の実施 | | 協定締結日～令和 22 年 3 月 |
| 供用開始 | | 令和 9 年 4 月下旬 (予定) |
| 事業終了 | | 令和 22 年 3 月 31 日 |

(6) 事業対象地

本事業の対象地は、以下のとおりである。(別添 1 「敷地現況図」参照)

| 項目 | 内容 |
|----------|--|
| 所在地 | 北海道檜山郡江差町字姥神町 1 番地 10 |
| 敷地面積 | 9,855 m ² (現況：駐車場 3,635 m ² 、管理棟 2,881 m ² 、その他 3,339 m ²) |
| 所有者 | 江差町 |
| 法規制 | 準工業地域 (都市計画区域内)、臨港地区 (無分区) 防火地域については指定なし |
| 建ぺい率/容積率 | 60%/200% |

(7) 対象業務

受託事業者は本事業について、北の江の島拠点施設 (仮称) 道の駅「かもめ島」整備事業募集要項 (以下「募集要項」という。) 第 2 の 6 事業範囲に記載する業務を行うものとする。

(8) 受託事業者の提案による自主運営事業

受託事業者は、提案により自主運営事業を実施することができる。

なお、自主運営事業の実施においては、提案書の提出前に町と協議すること。

また、自主運営事業として実施できない事業の用途は次のとおりである。

ア 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等、周囲に迷惑を及ぼすような用途

イ 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

ウ 住宅

エ 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

3 要求水準書の変更

町は、工期中に次の事由により要求水準書等の見直し及び変更を行うことがある。

ア 法令等の改正により、業務内容が著しく変更されたとき。

イ 災害、事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき又は業務内容が著しく変更されたとき。

ウ 町の事由により、業務内容の変更が必要なとき。

エ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

要求水準書等の見直しに当たり、町は事前に受託事業者へ通知する。また、要求水準書等を変更するときは、これに必要な契約変更の協議を行う。

4 遵守すべき法令等

受託事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守するとともに、各種指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。

なお、本事業の実施に関して遵守すべき主な関係法令、条例、基準等は、募集要項第2の13 遵守すべき法令等に記載のとおりである。

第2 拠点施設（新たな道の駅）整備に関する要求水準

1 基本方針

本施設は「道の駅」としての機能を有する施設として、新たな「道の駅」登録を目指しているため、道路利用者への良質で付加価値の高い休憩機能を提供するとともに地域振興、活性化に貢献する広域的な交流拠点施設とする。

また、地方創生の拠点として、産業振興、文化観光機能を満たした施設とする。

なお、災害時においては、隣接する江差港の機能を最大限に活用した海上輸送による救援や物資輸送等の支援機能が期待されることから平常時機能だけではなく、災害時でも対応可能な施設とする。

上記を踏まえて受託事業者は、以下の基本方針により業務を行うこと。

- (1) 町民だれもが日常的に利用できる場となるよう整備すること。
- (2) 国土交通省の「道の駅」として登録ができるように整備すること。また、現在登録を受けている「海の駅」としての機能も継続すること。
- (3) 地方創生拠点として、産業振興、観光案内、子育て応援、緊急避難機能を満たした施設とすること。
- (4) 24時間利用可能トイレ、情報提供機能、飲食機能、物販機能、子育て応援機能が連携し、利便性向上をはじめとした相乗効果を発揮できる動線、機能及びデザインで整備すること。
- (5) 地域材の活用を検討しつつ、過度に高価な建材や設備の使用を控え、維持管理費用の低減に配慮し、長寿命でライフサイクルコストの低減が期待できる計画とすること。
- (6) 省エネルギーに留意するとともに、温泉水の活用や自然光による採光等、環境に配慮した施設の整備を図ること。
- (7) 全ての利用者が安心、安全に利用できるユニバーサルデザインとすること。
- (8) 災害時には、指定緊急避難場所としての役割を期待されることから、平常時の機能だけでなく、災害時の機能も両立できるような施設整備を行うこと。

2 共通事項

(1) 要求性能の確認

受託事業者は、設計、建設の各段階で、施設が要求水準を満たしているかを確認するため、その確認方法、確認時期等を要求性能確認計画書として作成し、業務着手時までに町に提出すること。

また、業務の進捗に合わせて要求性能確認計画書の内容を追記・修正した場合は、当該部分を速やかに町に提出すること。

受託事業者は、要求性能確認計画書に基づき各業務を監視し、要求水準を満たしていることを確認するため、要求性能確認記録を作成し、町に提出すること。

また、町は逐次、確認・立入検査を行うことができるものとし、町が要請したときには、受託事業者は説明及び報告を行うこと。

(2) 環境配慮・ライフサイクルコストの縮減

カーボンニュートラル、省エネルギー、省資源、再生可能エネルギーの活用積極的に取り組み、自然採光・自然通風を有効に活用するほか、エネルギー使用量を削減するため、LED照明や高効率設備機器の採用等、環境負荷低減に配慮すること。

また、省エネルギー性能の向上に努めるとともに、本施設の完成までに建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）による省エネルギー評価において ZEB-Ready 以上の認証を得られる施設

性能とすること。なお、環境配慮の方法は事業者提案による。

(3) ユニバーサルデザインへの配慮

拠点施設は、様々な利用者が利用する施設であることから、「北海道福祉のまちづくり条例」や「江差町高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に係る道路の構造に関する基準を定める条例」に遵守した施設とすること。

(4) 建築

- ア 拠点施設の外観は、地域に親しまれるデザインとする等の工夫を行い、事業対象地周辺との調和を図るなど、地域の景観に配慮すること。
- イ 各諸室が機能的かつ効率的に配置されるよう配慮すること
- ウ 「道の駅」の機能をもつ休憩施設は24時間利用可能とするため、休憩施設と地域振興施設は、それぞれ単独でアクセスできる計画とし、セキュリティを分けて整備すること
- エ 明確なゾーニングにより、初めて訪れる方にとっても目的とする場所が容易に認識でき、分かりやすい諸室配置、空間構成となるよう配慮すること。
- オ 建物に用いるガラスは、安全性を考慮したものとし、必要に応じ飛散防止を講ずること。
- カ 冷害による劣化・破損等に配慮するとともに、結露水の排出経路の確保など、十分な結露対策を行うこと。
- キ 各諸室の用途や配置、また施設全体のセキュリティに配慮し、主要な出入口は施錠できるものとする。
- ク 積雪、凍結防止対策を施し、除雪が容易な仕様・計画の導入等により、利用者の安全と利便性に配慮すること。
- ケ エントランスは、施設利用者が認識しやすく、利用しやすい形状とすること。また、主要エントランスには、風除室を設置すること。
- コ 施設利用者、職員・従業員、物販等の搬出入の動線を適切に分離すること。
- サ 施設内は全面禁煙とすること。
- シ その他、施設利用者の利便性向上に努めること。

(5) 仕上計画

- ア 明るく開放的な雰囲気を持った施設となるよう配慮すること。
- イ 外壁等に用いる材料は、断熱性能、耐久、耐候、耐衝撃性の面で優れたものとする。
- ウ 外装仕上は、周辺環境との調和を図ること。また、維持管理しやすい外装材を採用すること。
- エ 内部仕上は、各諸室の目的を考慮し、各諸室に相応しい計画とすること。また、維持管理しやすい内装材を採用すること。
- オ 使用材料は、耐久性や経済性を十分考慮し、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に配慮したものを採用すること。
- カ 地域振興施設開業後の内部仕上工事（変更工事等）は、受託事業者の負担とすること。

(6) 案内サイン・モニュメント

- ア 施設案内のためのサイン（館名板、案内用掲示板、駐車場案内標識等を含む）を適宜設置すること。
- イ 安全性に配慮した素材、形状とするとともに設置位置についても通行者等の安全性や利便性に配慮した位置とすること。

- ウ 周辺環境、景観に調和したデザインとすること。
- エ 日本語での表記を基本とするがインバウンドに対応した施設とするため、案内・サイン等の主要部分には多言語対応を行うこと。
- オ 案内板・サイン等に使用するピクトグラム記号は『「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）』を参考とすること。
- カ 拠点施設から町内を回遊できるよう、屋外に「まち歩きマップ」等を設置すること。
- キ 新たな道の駅の目印として、周辺及び前面道路等から視認性が高い位置にモニュメントを整備すること。この場合、モニュメントは本町を象徴するものとし、意匠・外観等との調和に配慮したものを整備すること。なお、施設利用者にとって分かりやすい施設環境を確保するため、上記案内サイン及びモニュメント等の詳細については、各種案内表示板等のサイン計画により町と受託事業者の協議により決定することとする。

(7) 飛砂・塩害対策

拠点施設の立地状況を踏まえ、適切な飛砂・塩害対策（飛砂対策を考慮した換気システムの導入や建具の採用、外壁等の建設部材の塩害対策等）を取ること。

また、外部から施設内への出入に伴う影響を考慮し、手洗い場及び足洗い場を適切な場所に設けること。

(8) 防災計画

町の防災に関する計画等を参照し、発災時等緊急時の対策を実施すること。また、災害時には施設利用者の安全確保をすること。

(9) コスト管理表の作成

受託事業者は、実施設計完了時、解体工事完了時、建設工事完了時の各段階において、それぞれコスト管理表を作成し、町に提出すること。

受託事業者は、これに基づきコストの適正な管理を行うこと。

(10) 留意事項

町は、受託事業者に設計等の検討内容について、必要に応じて随時確認することができるものとする。

3 拠点施設の立地条件等

(1) 立地条件

本施設の立地条件は、以下のとおりである。

| 条件 | 内容 |
|------|--|
| 敷地現況 | 別添1「敷地現況図」参照。 |
| 地質 | 別添2「地質調査報告書（抜粋）」参照。 |
| 浸水 | 江差町防災マップにおいて、当該区域は、浸水深3.0m～5.0m未満が想定されている。 |

(2) 周辺インフラ整備状況

本施設周辺のインフラ整備状況は、以下のとおりである。

| インフラ施設 | 内容 |
|--------|---|
| 道路 | 港湾道路に接道（近接する幹線道路一般国道 228 号）交通量*7,751 台 / 日（*令和 3 年度全国道路・街路交通情勢調査による） |
| 上水道 | 既存施設「開陽丸青少年センター（管理棟）」までは、配水管の本管（VPφ75）が布設（別添 3「上下水道に係る現況資料」参照） |
| 下水道 | 隣接する温泉宿泊施設までは整備済（今後、当該拠点施設までの整備を予定）。建物内汚水・雑排水は建物内合流とし、自然流下で下水道本管（整備予定）に排水とする。 |
| 電力 | 既存施設「開陽丸青少年センター（管理棟）」までは送電線により高圧で引込。引込方法等については、受託事業者の提案による。 なお、敷地内においては原則として無電柱化とする。 |
| ガス | 都市ガスの計画はないため、LP ガスによる。 使用等については、受託事業者の提案による。 |
| 電話 | 引込方法等については、受託事業者の提案による。 なお、敷地内においては原則として無電柱とする。 |
| 光回線 | 光ケーブル等の引込方法等については、受託事業者の提案による。 なお、加入金等は受託事業者の負担とする。 |
| その他 | 港湾道路沿いに電線（電話線）・電柱あり |

4 拠点施設の整備に関する要求水準

(1) 拠点施設の設計等、建築工事、外構工事、工事監理業務の要求水準

ア 施設配置計画

- (ア) 併設する開陽丸記念館への導線等に考慮した適切かつ合理的な配置とすること。
- (イ) 日照、通風等に配慮し、周辺の良好な環境づくりに資する配置とすること。
- (ウ) 高齢者、障がい者等を含む全ての利用者が安心して利用できるユニバーサルデザインを採用すること。
- (エ) 施設利用者にとって分かりやすい施設環境を確保するため、各種案内表示板等のサイン計画を適切に行うこと。
- (オ) 施設利用者、職員・従業員、物品等の搬出入、廃棄物の搬出等の動線を適切に分離すること。
- (カ) 作業又は搬出入のためのスペースを確保する等、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。
- (キ) 平常時の機能だけでなく、災害時の機能も両立できる施設配置計画とすること。
- (ク) 駐車場とトイレ・休憩スペースは、近接して配置すること。
- (ケ) 駐車場内については歩車分離を明確にし、安全性を確保した配置とすること。
- (コ) 駐車場への大型車両出入口は安全確保を考慮し、入口専用及び出入口専用として、各 1 か所設置すること。
- (サ) 前面道路（港湾道路）について、施設の配置に伴いバス停車帯の設置を予定しているため、選定事業者は、前面道路（港湾道路）を考慮した配置計画とすること。なお、バス停車帯の整備は、当該外構工事に含めるものとする。
- (シ) イベントの開催が可能なスペースを敷地内に確保すること。

イ 建築計画

(ア)施設規模・階数

延べ床面積 1,800 m²程度。

建物階数は受託事業者の提案によるが、津波災害時の一時避難スペースを確保できるよう配慮すること。

| 機能 | 施設 | 基本計画 | 基本設計 | 面積要件 | |
|--------|------------|----------------------|----------------------|-------------------------|----|
| 休憩機能 | 24時間トイレ | 130 m ² | 112 m ² | 適宜 | |
| | ベビーコーナー | | | | |
| | 休憩スペース | 140 m ² | 176 m ² | | |
| | 道路情報発信コーナー | | | | |
| 地域連携機能 | 観光案内スペース | 50 m ² | 56 m ² | 適宜 | |
| | 体験交流施設 | 120 m ² | 112 m ² | | |
| | 子育て応援施設 | 90 m ² | 84 m ² | — | |
| | 子ども用トイレ等 | — | 14 m ² | 適宜 | |
| | 子ども遊戯施設 | 600 m ² | 546 m ² | | |
| | 物販スペース | 400 m ² | 384 m ² | 適宜 | |
| | 飲食スペース | | | | |
| バックヤード | — | — | | | |
| その他の機能 | 事務室等 | 100 m ² | 112 m ² | 適宜 | |
| | 通路等共用部 | 170 m ² | 296 m ² | | |
| | 電気・機械室 | — | 80 m ² | | |
| | 備蓄庫 | — | 18 m ² | | |
| | 記念館用電気・機械室 | — | 30 m ² | | |
| 合計 | | 1,800 m ² | 2,020 m ² | 1,800 m ² 程度 | |
| 一時避難場所 | 屋上デッキ | (1階高) | — | 950 m ² | 適宜 |
| | | (2階高) | — | 650 m ² | |
| 緑地・広場等 | 開陽丸記念館との連動 | — | 4,220 m ² | 適宜 | |
| 駐車場 | 下表のとおり | 3,635 m ² | 3,635 m ² | 適宜 | |

※「子育て応援施設」については、子ども遊戯施設と一体として整備すること。

駐車場（想定）駐車ます数（基本計画 P74）

| | 小型車 | 大型車 | 計 |
|-----------|------|------|-------|
| 休憩機能 | 14 台 | 4 台 | 18 台 |
| 多目的用（屋根付） | 3 台 | — | 3 台 |
| E V 充電施設 | 2 台 | — | 2 台 |
| 地域連携機能 | 71 台 | 6 台 | 77 台 |
| 計 | 90 台 | 10 台 | 100 台 |

(イ)各機能・居室計画

各機能・居室計画の要求水準は以下のとおりとする。

休憩機能

| 施設 | 要求水準 |
|----------------------------|--|
| 24 時間トイレ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 24 時間無料で利用可能なトイレとし、「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）及び「道の駅」のトイレの改善に関するチェックポイント（国土交通省）の「必須項目」を満たすこと。 ・ 男性用トイレには大便器 4 基、小便器 8 基を設置すること。 ・ 女性用トイレには大便器 12 基を設置すること。 ・ 多機能トイレを 1 か所設置すること。多機能トイレには、大便器・洗面器・オストメイト洗浄機・手すり・非常用呼び出しボタン・ベビーベッド等を設置すること。 ・ 子どもの利用に配慮した計画とすること。 ・ 男性用トイレ、女性用トイレ、多機能トイレの大便器は洋式とし、温水洗浄便座付きとすること。 ・ 男性用トイレ、女性用トイレに洗面器を、女性用トイレにはパウダーコーナーを必要数設置すること。洗面器及びパウダーコーナーの基数については事業者提案による。 ・ 便器、洗面器等は、利用者の動線に配慮した配置とすること。 ・ 男性用、女性用トイレ毎に掃除用具入れを 1 か所以上設置すること。 |
| ベビーコーナー （授乳室、おむつ交換スペース） | <ul style="list-style-type: none"> ・ 24 時間無料で利用が可能とすること。 ・ 授乳室、おむつ交換スペースを分離して設置すること。 ・ 利用者の動線と衛生面に配慮した配置とし、給湯・給水設備を設けること。また、プライバシー及びセキュリティに十分に配慮すること。 |
| 休憩スペース 道路情報発信コーナー | <ul style="list-style-type: none"> ・ 24 時間無料で利用が可能とすること。 ・ 案内・サービス施設として「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）の要件を満たすこと。 ・ 施設の主要な動線上に配置すること。 ・ 国道 228 号の道路情報をはじめとする交通情報や近隣道の駅の関連情報、地域への誘導効果を高めるための地域情報等を発信すること。 ・ デジタルサイネージの採用等インフォメーション機能として、施設利用者への的確な情報を提供し、施設利用の促進を図ること。 ・ Wi-Fi の導入などインターネット環境を整備すること。 ・ 休憩スペース内に適宜、ベンチを設置すること。 |

地域連携機能

| 施設 | 要求水準 |
|----------|---|
| 観光案内スペース | <ul style="list-style-type: none"> ・道南市町村や町内の観光情報、イベント情報等、地域への誘導効果を高めるためきめ細やかな地域情報等の発信を行うことを目的に総合案内所としての機能を持たせること。 ・インフォメーション機能として、案内人や壁面を活用し、施設利用者に対する確かな情報を提供することで施設の利用促進を図ること。 ・拠点施設は、開陽丸記念館と併設するため、開陽丸記念館への誘導機能を持たせること。 ・観光案内人の配置によるきめ細やかな情報提供ができる観光総合案内所を設置すること。 |
| 体験交流施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・多世代が利用可能で、「江差ならではの」体験学習の場を提供できる空間とすること。 ・テーブル、イス等の設置により研修会や会議等、様々な用途で利用可能な施設とすること。 |
| 子ども遊戯施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・大型遊具等により、子ども達が思いっきり身体を使ってダイナミックに遊ぶことができる空間とすること。 ・屋内、屋外の各機能が効率的に連携し合うよう諸室配置に留意すること。また、上下足の利用については、安全性の確保、維持管理費用の抑制等、利用者にとっての利便性と屋外とのシームレスな連携等を考慮して、事業者の提案とする。 ・遊具スペースで遊ぶ子どもたちを見守りながら、保護者同士が気軽に交流できる場とすること。この場合、ベビーカーに乗せた子どもが保護者と休憩できるようにするなど、状況に応じて手軽にレイアウトが変更できるつくりであることが望ましい。 ・施設の魅力の維持及び向上のため、計画的に遊具の更新を図ること。この場合、遊具の更新に係る費用については、別途町との協議により決定するものとする。 |
| 子ども用トイレ等 | <ul style="list-style-type: none"> ・子ども遊戯施設と併設して、子ども用トイレや授乳室、給湯・給水設備等を備えたベビーコーナーを設置すること。 |
| 飲食スペース | <ul style="list-style-type: none"> ・休憩スペースや子ども遊戯施設と連動性のある飲食スペースとし、利用者の利便性に配慮した計画とすること。 ・カフェやフードコートを想定しているが、メニュー構成、業務形態等は事業者提案とする。ただし、地元食材を使用したメニューの開発や提供を期待する。 ・物販施設や地元生産者、地元にある和菓子屋や古民家カフェ等との連携を図り、(仮称)スイーツ街道の立案等、集客性の向上に努めること。 ・内装等、飲食の提供に必要な設備、什器備品は事業者の提案とし、町との協議により決定する。 ・飲食スペースの維持管理及び運営にあたり必要となるバックヤード(保管庫・荷捌き場・冷蔵室・冷凍室等含む)等は、事業者の提案により配置すること。 ・町民だれもが日常的に利用できる場として計画すること。 |

| | |
|--------|---|
| 物販スペース | <ul style="list-style-type: none"> ・地元の農水産物や特産品、それらを使用した加工品等を販売するコーナーを設けること。 ・町内の生産者等との連携を図り、地産地消に努めること。 ・物販等販売コーナーにおいては、事業者提案とするが「ふるさと納税」に係る返礼品等、商品の提供や開発を期待する。 ・物販スペースの維持管理及び運営にあたり必要となるバックヤード（保管庫・荷捌き場・冷蔵室・冷凍室等含む）等は、事業者の提案により配置すること。 ・町民だれもが日常的に利用できる場として計画すること。 |
|--------|---|

その他の機能

| 施設 | 要求水準 |
|---------------------|---|
| 事務室 (控室等含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・事務室の規模は、当該施設全体及び北海道江差観光みらい機構や隣接する開陽丸記念館の維持管理・運営を行う職員数等を考慮した広さとする。また、職員等の更衣室、休憩室、給湯室等としての利用を想定した計画とすること。 |
| 通路・階段 | <ul style="list-style-type: none"> ・通路及び階段は、用途に応じてゆとりあるユニバーサルデザインを考慮した仕様とする。 |
| 風除室 | <ul style="list-style-type: none"> ・エントランスに設けられる施設として想定される風除室は、路線バス等の待合室としての機能を持たせるものとする。 |
| 屋上デッキ | <ul style="list-style-type: none"> ・通常開放はしないが、津波による被災を想定した一時避難場所として整備すること。 ・基本設計において、津波対策として1階屋上デッキを一時避難スペースと想定しており、十分な広さを確保するとともに2階屋上デッキへの一時避難も可能とする効率的な避難階段の設置等についても配慮すること。 ・市街地及び隣接するかもめ島上からの眺望に配慮すること。 |
| 受変電・発電機室 (防災機能) | <ul style="list-style-type: none"> ・冷暖房設備及び受電方式により、適切な面積を確保すること。 ・津波による被災を想定した高さ（階高）への配置に配慮すること。 ・災害時における必要最小限の施設機能の継続が可能な非常用電源設備の設置を計画すること。 ・災害時における発電容量については事業者の提案によるが、災害時における必要最小限の電力を確保すること。 (必要最小限の電力使用可能時間は、72時間程度を目安とする) |
| 備蓄庫 | <ul style="list-style-type: none"> ・津波による被災を想定した一時避難場所として、最低限必要な支援物資量が収納できるスペースを確保すること。なお、収納する支援物資量については、町との協議により決定するものとする。 ・津波による被災を想定した高さ（階高）への配置に配慮すること。 ・必要となる備蓄品を常時確保すること。 |
| 開陽丸記念館への 供給用機械室等 | <ul style="list-style-type: none"> ・併設されている開陽丸記念館への冷暖房及び受電方式により、電気室・機械室として必要とされる面積を確保すること。 ・併設する開陽丸記念館への熱源等の供給方式を原則とし、効率的かつ効果的な手法を計画すること。 |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・設備の設置に必要な規模及び配置については事業者による提案とするが、導入する設備機器に係る費用については別途町の負担とする。 |
|--|--|

オープンスペース

| 施設 | 要求水準 |
|-----------|--|
| 憩いの広場等 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外の利用可能なスペースを活用した緑地等を整備すること。 ・芝生舗装を基本とするが、受託事業者が主催又は誘致するイベント等の利用実態に応じて、芝生以外の舗装も提案可能とする。 ・敷地内にある既存の開陽丸引揚遺物「大砲」の設置を可能とすること。 |
| 手洗い場・足洗い場 | <ul style="list-style-type: none"> ・拠点施設は砂浜と隣接しているため、屋外出入口付近等適切な場所に手洗い場及び足洗い場を設けること。 |

駐車場等

| 施設 | 要求水準 |
|--------------|---|
| 24 時間駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・24 時間利用可能とする駐車場を整備すること。 ・駐車ます数は、100 台（小型車：90 台、大型車：10 台）以上とすること。 ・上記駐車ますのうち、屋根付き障がい者及び妊産婦用駐車ます数は、3 台以上確保すること。また、電気自動車用駐車ます（急速充電器）を2 台確保すること。 ・屋根付き障がい者及び妊産婦用駐車ますは、拠点施設に近接した位置とすること。 ・優先駐車場においては、温泉水を活用したロードヒーティングの導入を検討すること。 ・大型車専用駐車場については、隣接する温泉宿泊施設への騒音・排気ガス等による影響を考慮した位置とすること。 ・駐車場内の動線を分かりやすく表示した案内板の設置等、施設利用者の利便性を考慮した計画とすること。特に利用者が駐車しやすいよう、車両幅員や動線等に配慮した計画とすること。 ・駐車場内において、適宜外灯を設置すること。 なお、外灯の設置位置については隣接する温泉宿泊施設に考慮した位置とすること。 ・駐車場内に設置する外灯は、適切な照度を確保した LED 照明とし、自動点滅及びタイマー点滅が可能な方式を原則とし、耐塩性の塗装を施すことが望ましい。 |
| 二輪車専用駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・自動車の利用の障害とならない位置に二輪車専用駐車場を設置すること。 |
| 自転車専用駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・自動車の利用の障害とならない位置に自転車専用駐車場を設置すること。また、通常の自転車と併せてロードバイクの利用にも配慮した計画とすること。 |
| 路線バス等の乗降スペース | <ul style="list-style-type: none"> ・路線バス等の大型車両の軌道を考慮した停車帯や停留所等の配置を計画すること。なお、配置位置による関係機関等との協議を要する。 |

(ウ)建築物の耐震計画

- a 構造設計では、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づく耐震安全性の分類を以下のとおりとする。

| | | |
|-----------|---------------|------------|
| 構造体の耐震安全性 | 建築非構造部材の耐震安全性 | 建築設備の耐震安全性 |
| Ⅱ類 | B類 | 乙類 |

- b 主体構造は、RC造を想定する。
ただし、津波による波圧を考慮した構造種別であればこの限りではない。
- c 基礎構造は地質調査に基づき、コスト比較をした上で決定すること。
また、津波による洗掘対策を考慮した基礎とすること。

(エ)建築物の環境性能

- a 断熱性能は、各室の用途等に対応した十分な性能を有するものとする。
- b 自然エネルギーの利用に努めること。
- c 建築物全体の設備機器類の監視及び制御を行うため監視制御装置を設置すること。
また、監視種目は電気設備、機械設備等とし、状態、警報、計測及び計量が行えること。

(オ)建築物のバリアフリー化

- a 受託事業者は「北海道福祉のまちづくり条例」を遵守し、適切に施設整備を行うこと。
- b 多くの利用者に配慮し、バリアフリーを徹底すること。

(カ)外装計画

- a 立地的条件から耐久性を考慮した外装材を採用すること。
- b 防汚性のある外装材を採用すること。
- c 更新又は交換時に調達しやすい材料を採用すること。
- d 安全性（落下対策等を含む。）、防滑性、視認性等に配慮した材料を採用すること。
- e 構造の種別、架構の形態によって、層間変位、たわみ変形が異なるため、その動きに追従できるように検討すること。
- f 耐風圧性能については建築基準法（建築基準法施行令第87条及び建設省告示平成12年第1454号）の規定による地形による影響を考慮するとともに、地域によって異なる地表表面粗度区分、建築物の形状、部位によって異なる風圧係数を確認し、強度検討を行うこと。特に、建築物の隅角部や頂部の負圧に対する検討を十分に行うこと。
- g 断熱性能については、町の気象状況の確認及びPAL計算等を行い、必要な断熱を検討すること。また、結露対策についても十分検討すること。
- h 遮音性能については、壁部の透過損失及びサッシの可動部や接合部の隙間を無くす検討だけでなく、ガラスの透過損失も検討すること。
- i 耐用年数が短い部材については、更新や取り替えが生じることを前提に納まりと性能を検討すること。
- j 補修、清掃の対応を考慮した計画とすること。
- k 居室及び共用部に面する開口部は、一部開閉可能とし、自然換気に配慮すること。
- l 積雪に配慮し、落雪防止やすがもり対策など総合的に検討を行うこと。
- m 周辺地域との調和を図るなど、景観に配慮したデザインの統一性をもった外装計画とすること。

(キ)内装計画

- a 将来の大規模な修繕や更新の負担の低減を考慮した材料を採用すること。
- b 安全性、耐久性、耐候性、耐摩耗性等の高い材料を採用すること。
- c 更新又は交換時に調達しやすい材料を採用すること。
- d 利用者、職員・従業員が快適に過ごすことのできる内装計画とすること。
- e 内装、建具、各種機器、造作家具等は、空間の質に配慮し、利用者が質の高いデザインを得られる仕様とすること。
- f 使用材料は、シックハウス対策に配慮したものとし、F☆☆☆☆製品を採用すること。
- g 内装は可能な限り木質化を図り、床・壁・天井・什器・サイン等において、道内の森林から産出され、加工された地域材を可能な限り使用すること。

(ク)災害対策計画

- a 災害時において敷地外のインフラが途絶しない限り、敷地内ライフラインが維持できる備えとすること。特に、受変電・発電機室や備蓄庫等の機能は津波による浸水対策を講じること。
- b 災害時のインフラ途絶時にも必要最小限の施設機能の継続が可能な非常用の電源を確保すること。
- c 津波による被災を想定した高さ（階高）への一時避難が可能なスペースを確保すること。

(ケ)動線計画

- a エントランスは、利用者が認識し易く、利用しやすい形状とすること。
- b 駐車場の車寄せは、乗降の際、雨にぬれない大庇（おおびさし）を設けること。
- c 階段による縦動線を設ける場合は利用者が視認しやすい位置に設けること。
- d 拠点施設は、開陽丸記念館と併設するため、開陽丸記念館への誘導性を確保した動線計画とすること。

(コ)共用空間計画

- a 階段は、視認性や動線を考慮し、わかりやすく配置すること。
- b 階段は、使用目的及び利用形態を把握した上で、寸法等については法令及び条例を守るだけでなく安全性に配慮すること。
また、扉の位置及び仕様については動線計画に配慮すること。
- c 屋上デッキへの避難階段は、十分な安全性を確保すること。
- d 多機能トイレを1か所以上設置すること。
- e 当該エリアの眺望を生かした空間づくりに努めること。

(サ)セキュリティ計画

24時間トイレ及びベビーコーナーと当該部分を除く施設は、それぞれ単独でアクセスできる計画とし、セキュリティを分けること。

(シ)自主運営事業

受託事業者の提案による自主運営事業については、建物の床を利用し、又は敷地内に関係法令の範囲内で別棟を建築して行うことができるものとする。ただし、以下の点に

ついて留意するものとする。

- a 建物の床を利用して行う場合は、設備工事、内装工事等は、受託事業者の責任で実施すること。
- b 敷地内に別棟を建築する場合は、基礎工事、躯体工事、設備工事、内装工事等の全てを受託事業者の責任で実施すること。
自主運營業業のための施設の配置、計画にあたっては、本施設と構造、機能、動線、景観・デザイン等の一体的連携を図ること。

ウ 設備計画

(ア)一般事項

- a 更新性、メンテナンス性に配慮した維持管理しやすい計画とすること。
- b 各諸室の用途を踏まえ、快適な室内環境を確保できる計画とすること。
- c 設備機器は原則として、重耐塩仕様とすること。
- d 風水害、落雷、断水、停電及び大火等の被害を考慮して計画とすること。
- e 太陽光をはじめとする再生可能エネルギーの活用といった環境配慮型設備の利用に配慮とすること。
- f 管理区分ごとの光熱水費が明確となるような配管・配線ルートを考慮して計画とすること。

(イ)電気設備計画

電気設備の要求事項は、以下のとおりとする。

| 設備 | 要求事項 |
|--------|--|
| 受変電設備 | ・受託事業者の提案による。ただし、塩害対策を図ること。 |
| 電灯設備 | ・各諸室の利用形態・空間に応じた適切な照明計画とするとともに、自然採光も有効活用しながら計画とすること。 ・照明器具については、使用目的に応じて省エネルギー型の製品の採用や容易に交換ができるよう配慮し、LED照明とすること。(入手が困難な電球及び器具は使用しないこと。) ・照明については、適正な照度を確保し、演色性にも考慮した計画とすること。 ・建築意匠と調和がとれた照明器具の選定を行うこと。 ・非常用照明器具や誘導灯等については、関係法令に基づき設置とすること。 |
| 自家発電設備 | ・電力供給が途絶えたことを想定し、発災時に施設利用者等の安全確保ができるよう、施設利用者等の避難誘導や運営に最低限必要な電源を確保するために非常用自家発電設備を設置とすること。 ・非常灯照明、サーバーの主要機能と一部のコンセントを活かした系統とし、72時間発電可能な燃料を備蓄とすること。 |
| 情報配管設備 | ・拠点施設内で無線LANが利用できるようにとすること。 ・無線LANは、職員や施設利用者が利用とすることから、個人情報漏洩防止等、セキュリティに配慮とすること。 |
| 電話設備 | ・各諸室に電話機の取付及び配線等を行うとすること。 ・外線及び内線は各諸室相互に送受信できるものとするとすること。 |

| | |
|---------|--|
| 放送設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・消防法に定める非常放送及び業務放送、BGM 用の放送設備を設けること。 ・管理室（事務室）から施設全体に放送ができる設備とすること。 |
| コンセント設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各諸室の用途に応じて必要となるコンセント数を設置すること。 ・維持管理に必要な電源を適切に確保できるよう屋外コンセントの設置を計画すること。 |
| 緊急通報設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・多目的トイレ等には異常事態の発生を外部に知らせるための設備を設け、迅速な対応が取れるように必要な諸室に表示盤等を設けること。 |
| テレビ受信設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・地上波デジタル放送による受信設備を設けること。 |
| 警備設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・24 時間稼働する防犯用監視カメラを必要箇所に設けること。 ・無人警備に応じた設備（機械警備等）の設置を計画すること。 |
| 火災報知設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・消防法に準拠して自動火災報知設備を設置すること。 |
| 太陽光発電設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に太陽光パネルを設置する場合は、景観へ配慮すること。 ・太陽光発電設備の発電容量は、受託事業者の提案による。 |

(ウ)機械設備計画

機械設備の要求事項は、以下のとおりとする。

| 設備 | 要求事項 |
|--------|---|
| 空調設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各諸室の用途に応じた良好な室内環境の確保を考慮して選定すること。 ・使用時間、使用条件、温湿度条件を考慮した効率的な空調を行うこと。 ・省エネルギー、環境負荷低減に配慮した空調方式の採用に積極的に取り組むこと。 |
| 換気設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・換気設備を設け、空気環境の測定基準に則した対策を行うこと。 ・シックハウス対策に配慮し、適切な換気方式を選定すること。 ・省エネルギーに配慮し、排気の排熱回収を積極的に行うこと。 ・極力自然換気を行える計画とすること。 |
| 排煙設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・各種法規に準拠した排煙設備を設けること。 ・各諸室環境に応じた排煙方式を選定すること。 |
| 衛生器具設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・清掃等の維持管理を十分考慮して、衛生的で使いやすい器具を選定すること。 ・省エネルギー、省資源に配慮した器具を採用すること。 |
| 給水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業対象地に接して敷設されている水道本管から敷地内に給水すること。（別添3「上下水道に係る現況資料」参照） ・当該配水管から敷地内への供給に向けた給水方法については、受託事業者の提案によるものとし、提案内容について町と協議して決定すること。 |
| 排水設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物内汚水・雑排水は建物内合流とし、自然流下で下水道本管（整備予定）に排水すること。 ・敷地内排水は、雨水と汚水雑排水の2系統とすること。 |
| 給湯設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・全ての水栓に給湯設備を設置すること。ただし、維持管理のみに使用する水栓は除く。 ・環境・省エネルギーに配慮した高効率の給湯設備とすること。 |
| 熱源設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・イニシャルコスト及びランニングコストに配慮した熱源方式の検討を行うこと。 |

| | |
|--------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> 隣接する宿泊施設の温泉井戸で汲み上げている温泉水の利活用（基本設計においては、24時間開放施設での床暖房や屋外駐車場の一部ロードヒーティングに活用としている。）など再生可能エネルギーの利用検討を行うこと。 |
| 消火設備等 | <ul style="list-style-type: none"> 消防法等関係法規に基づき消火設備等を設置すること。 |
| 自動制御設備 | <ul style="list-style-type: none"> 事務室に、建築物の熱源、空調、換気等の運転や機器の管理を行う中央監視装置を設けること。 |
| 厨房設備 | <ul style="list-style-type: none"> 提案により、飲食・物品販売スペースに厨房設備を設置する。 |

(エ) 自主運営事業

受託事業者の提案による自主運営事業の実施に伴う設備計画については、上記の要求事項と同等程度の水準を確保することとし、受託事業者の責任において設計及び設置費用を負担するものとする。

エ 外構計画

外構計画の要求事項は、以下のとおりとする。

| 施設 | 要求事項 |
|----------------------------|---|
| 駐車場 思いやり駐車場 EVステーション | <ul style="list-style-type: none"> 駐車場台数については、100台（小型車90台、大型車10台）程度とすること。 上記のうち障がい者、高齢者、妊産婦等のための優先駐車場には上屋を設け、その旨の表示を行うこと。 また、「サービスエリアと道の駅における子育て応援の今後の方針」に対応する整備を行うこと。 優先駐車場においては、温泉水を活用したロードヒーティングの導入を検討すること。 電気自動車急速充電器（耐塩仕様等）を2台設置すること。 メンテナンス性を考慮した舗装種別、舗装構成は次のとおりとする。舗装構成は、細粒度アスコン30mm、アスファルト安定処理50mm、下層路盤工220mm、凍上抑制層300mm、総厚は600mm以上を基本とするが、町と協議を行い、舗装構成を決定すること。 大型車両の駐車場は車両動線を踏まえ安全に配慮した動線を計画すること。 隣接する温泉宿泊施設への騒音・排気ガス等による影響を考慮すること。 大型バス等の乗り入れを想定した計画とすること。 二輪車専用駐車場及び自転車専用駐輪場の区画数については、受託事業者の提案による。 駐車場内には照明を設置し、夜間でも一定の明るさを保つこと。 駐車場内の動線をわかりやすく表示した案内板の設置等、利用者の利便性に考慮した計画とすること。 職員・従業員や機材の搬出入に利用可能な駐車場を設けること。 なお、職員・従業員用駐車場の区画数については、受託事業者 |

| | |
|---------|--|
| | の提案による。 |
| 温泉ポンプ室棟 | <ul style="list-style-type: none"> 隣接する温泉施設から送水を予定する温泉水の活用に向け、必要な設備を提案すること。 (別添4「温泉水利用関連資料」参照) 温泉ポンプ室棟を設置する場合は、設置場所等について町と別途協議を行うこと。 温泉水の排水処理については、登録条件等に基づき既存排水管への接続による方法とする。 「江差町ゼロカーボンシティ」の実現のため、温泉水の活用による新エネルギーの導入効果を増大する省エネルギー設備の導入提案を期待する。 子ども遊戯施設等の地域連携機能において、温泉水の活用策についての提案も検討すること。 温泉水の活用に伴う設備導入費及び温泉水使用料等の費用については、別途町との協議によるものとする。 |
| 憩いの広場 | <ul style="list-style-type: none"> 各種イベントの開催時にも利用でき、賑わいや交流を創出する広場を整備すること。 夜間の利用については、受託事業者の提案によるものとするが、夜間に利用する場合には、照明灯の設置等、必要な安全性を確保すること。 憩いの広場の面積、形態、ベンチ・照明等の付属設備については、受託事業者の提案による。 広さや形状、付属設備、屋外電源等計画については、受託事業者の提案による。 上記のほかキッチンカー等、賑わいや交流を創出するスペースについては受託事業者の提案による。 |
| バス停留所等 | <ul style="list-style-type: none"> 建物付近に配置すること。 車両走行の着車、出車に支障が無い乗降場配置とすること。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 広場と連携した緑化等、魅力的な外部環境の創出を行うこと。詳細は、受託事業者の提案による。 自然環境に配慮の上、かもめ島エリアや開陽丸、江差港マリーナ等を利用する来訪客の利便性の確保に配慮すること。 |

(2) 設計等業務の要求水準

ア 業務期間

設計等業務の開始日及び終了日は、受託事業者と締結する設計等業務に関わる事業契約書による。

イ 業務内容

(ア) 全般

- a 施設の設計は、基本計画及び基本設計に定める要件を参考とするものとするが、基本計画や基本設計で設定するコンセプトや方針に沿ったものであれば事業者の独自提案を妨げない。
- b 受託事業者は、町が行った測量調査、地質調査以外で必要となる調査について、自

己の責任のもと、関連法令に基づいて実施するものとし、調査結果に基づき、設計の基礎条件を整理し、町に報告すること。

- c 受託事業者は、設計業務の進捗状況に応じて、定期的に町に報告を行うこと。
- d 受託事業者は、町が実施する関係機関（国、道、警察、道路管理者等）との協議において、必要に応じて資料等の準備を行うこと。
- e 町が行う「道の駅」登録申請に必要な設計図、資料等を必要に応じ提供すること。
- f 建築確認申請のほか、各種許認可の手続きを、事業スケジュールに支障がないよう実施すること。また、必要に応じて各種許認可等の書類の写しを町に提出すること。

(イ)項目別

a 調査

受託事業者は、本事業に係る工事の設計並びに本事業の実施に関して必要な調査を行うこと。

受託事業者は、実施した調査について、次の成果品を町に提出する。提出時の体裁、電子媒体の形式、提出期間については、別途、町の指示による。

- ・原 図 各3部
- ・電子媒体 各3部

b 実施設計

受託事業者は、実施設計は、「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（平成21年1月7日国土交通省告示第15号）に基づき、次の設計業務を行うこと。

上記に加えて、内観パース、外観パース及び鳥瞰パースの作成、積算業務、確認申請並びにその他申請手続き等を行うこと。

(a)実施設計

実施設計は、工事の実施に必要な内容を明示し、受託事業者が工事内訳明細書を作成するために十分な内容とすること。

なお、港湾道路との取付道路（出入口）やバス停車帯等の設計にあたっては、開発許可制度の手引（技術編）に基づくほか、北海道開発局との協議により決定すること。

(b) 手続書類の提出

受託事業者は調査、設計等各業務に着手するときは、業務実施工程表を提出すること。

また、設計等業務が完了したときは、設計等業務完了報告書を提出すること。その他、必要な書類については、別途、町が指示する。

(c) 設計図書の提出

受託事業者は、実施設計完了時には、次に示す図書を町に提出し、町に内容の確認を受けること。提出時の体裁、電子データの形式、部数等については、別途、町が指示する。

【実施設計完了時】

- ・実施設計図（原図一式）
- ・設計図
- ・数量調書、内訳書、各種計算書
- ・内観パース、外観パース及び鳥瞰パース

- ・要求性能確認記録
 - ・コスト管理表
 - ・電子媒体
- c 各種協議・申請届出
- 下記に示す各申請について、関係機関と事前協議のうえ、工事着手前に必要な申請を行うこと。
- ・建築確認申請
 - ・建築物エネルギー消費性能適合性判定
 - ・景観法に基づく行為の届出
 - ・一定規模以上の土地の形質変更届
 - ・埋蔵文化財保護のための事前協議
 - ・道路承認工事申請（工事着手前 10 日）
 - ・その他必要となる協議・申請

(4) 建設業務の要求水準

ア 業務期間

建設業務の開始日及び終了日は、受託事業者と締結する建設業務に係る事業契約書による。

イ 基本的事項

(ア) 全般

- a 事業契約書に定める期間内に本施設の建設業務を完了させること。
- b 事業契約書に定められた本施設の建設履行のために必要となる業務は、受託事業者の責任において実施すること。
- c 事業の前提となる事柄に関する近隣住民や町内会等への説明及び調整・同意の取り付け等は町が実施する。なお、受託事業者は、町からの要請に応じてこれに協力すること。
- d 町が実施する近隣説明等に起因する遅延については、町の責任とする。
- e 建設にあたって必要な法令等に基づく許可・確認等及び関係官庁との協議は受託事業者が行い、これに起因する遅延については、受託事業者の責任とする。
- f 工事計画策定にあたり受託事業者が留意すべき項目を示す。
 - (a) 関係法令を遵守し、関連要綱、各種基準等により適切な計画を策定すること。
 - (b) 騒音、振動、粉塵等の公害発生及び交通渋滞等、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を考慮した近隣対応を実施すること。
 - (c) 近隣への対応について、受託事業者は町に対して事前又は事後にその内容及び結果を報告すること。
 - (d) 受託事業者は、近隣へ工事内容を説明し、了承を得ること。
 - (e) 工事に伴う近隣への影響（車両の交通障害、騒音、振動、粉塵、地盤沈下等）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

(イ) 項目別

- a 建設工事
 - (a) 建設工事は、実施設計書及び変更契約に基づいた変更設計書を履行すること。
 - (b) 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を作成し、町に提出す

- ること。
- (c)「建築」「設備」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、町に提出すること。
- (d)建設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を工事期間中に提出すること。提出時期は町と協議して定める。
- (e)前記の区分ごとに月間工程表を作成し、前月末日までに町に提出すること。
- b 使用材料の詳細に係る確認
受託事業者は、設計及び建設業務において、材料の色、柄、表面形状等の詳細に係る内容については、町に事前にその内容を提示し確認を得ること。調整の必要が生じた場合は、町と協議すること。
- c 申請及び届出
工事の着手、変更、完了及び供用開始に必要な申請及び届出を行うこと。
- d 完成図の作成
完成図は、建設工事完了時における工事目的物かつ建築物の状態を明瞭かつ正確に表現したものとし、次により作成すること。
(a)図面の作成は、建築CAD図面作成要領(案)及びCAD製図基準(案)による。
(b)完成図は、建設工事完了後、町に提出する。提出時の体裁、電子データの形式、部数等については、別途、町が指示する。
- e 国の補助金・交付金等
本事業の施設整備費の一部について、国の補助金・交付金等の申請を予定している。本事業が、補助金・交付金等を受ける事業であることを十分理解し、受託事業者は補助金・交付金等の対象となる施設区分及び整備費が明確になるよう関係書類及び図面の作成に協力すること。
- f 施設の保全に関する資料
施設の保全に関する資料は、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(完成図、設計計算書、メーカーの保証書、官公庁届出書等)とし、建設工事完了後、町に提出すること。提出時の体裁、電子データの形式、部数等については、別途、町が指示する。
- g 施工写真
建設工事着工前、工事中及び完成写真を撮影すること。撮影枚数は、別途、町が指示する。なお、工事着工前、工事中及び完成写真の撮影者との契約にあたっては、次の事項を条件とする。
(a)工事着工前、工事中及び完成写真は、町及び町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。
(b)次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ町の承諾を得た場合は、この限りでない。
i 工事着工前、工事中及び完成写真を公表する。
ii 工事着工前、工事中及び完成写真を他人に閲覧、複写又は譲渡する。
- h 工事期間中の排水方法
現場にて濁水が発生した場合は、関係機関との協議の上、法令等に則った排水方法とし、必要な防止対策を講じること。
- i 工事に必要な電気、水道、ガスの調達
受託事業者は、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。

なお、隣接する温泉宿泊施設の温泉水利用について、温泉宿泊施設側（機械室内）の工事が必要となるため、当該工事費負担については、本業務の契約締結後、必要な条件等が決定したのちに別途費用負担も含めた協議を行うこととする。

ウ 工事の内容

(ア) 着工前

- a 建設工事に必要な各種申請等の手続きは、事業スケジュールに支障がないように実施するものとする。また、必要に応じて各種許認可等の写しを町に提出すること。
- b 工事着工予定日までに、品質計画、施工の具体的な計画を定めた施工計画書、工事実施工程表を町に提出し、町の承認を得ること。
- c 工事に着手しようとする場合は、工事着工届を提出し、町の承認を得ること。
- d 準備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。

(イ) 工事期間中

- a 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。
- b 町が要請したときは、受託事業者は工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、町は工事現場での施工状況の確認を随時行うことができる。
- c 工事中の安全対策及び地域住民、道路通行者との調整等は、受託事業者の責任で行うこと。

(ウ) 竣工時

- a 完了検査等必要な手続業務等を事業スケジュールに支障がないよう実施すること。
- b 工事完了後、町に完了届を提出して町の検査確認を得る。ただし、完了届を提出する前において、各種設備の点検・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。

エ 什器・備品等調達設置業務

- (ア) 受託事業者は、竣工検査後、什器・備品を搬入設置すること。
- (イ) 飲食スペース、物販スペース、自主運営事業に必要な什器・備品、消耗品等（事務用品等を含む）は、受託事業者の負担により、開業日までに設置すること。
- (ウ) 什器・備品の調達に当たっては、実施設計時からの変更の有無に関わらず、製品仕様について町の確認を得ること。
- (エ) 什器・備品の搬入設置は、施設の破損等を生じないよう、適切に養生等の対策を行い実施すること。
- (オ) 什器・備品は、町のイメージに合ったものを選定するよう配慮すること。

オ 遊具等設置業務

- (ア) 建設工事業務に関する要求水準のうち、遊具工事業務に共通する事項については、これを準用する。
- (イ) 製作工場内等における遊具の品質確認検査（部材塗装前の溶接状況、塗装厚確認等）、竣工時の社内検査（出来高確認）の状況写真を提出すること。
- (ウ) 遊具について、「公園施設団体賠償責任保険」又はこれと同等以上の補償を満たす保険

に加入すること。

(エ)遊具の製品保証をすること。保証期間については1年以上とし、事業者と町の協議により定める。

(5) 工事監理業務の要求水準

ア 工事監理

(ア)建築基準法に規定されている工事監理者を設置し、適切に工事監理を行うこと。

(イ)町への完成確認報告書は工事監理者が行うこと。

(ウ)工事監理業務は、北海道建設部「営繕工事監理業務委託共通仕様書」に示された業務とする。

(エ)適切な段階で、要求性能確認計画書に基づき、所定の性能が確保されていることを確認・検査すること。

(オ)町は、必要がある場合は、立入検査を行い、工事監理者は立ち会うこと。

イ 監理報告書の作成

(ア)工事監理者は、工事監理に関する記録簿を作成し、施工者の確認の上、町に提出すること。提出時期は、町が指定する。

(イ)受託事業者は、要求性能確認計画書に基づく確認に関する記録を作成し、町に提出すること。提出時期は、町が指定する。

第3 既存施設の解体設計及び解体工事に関する要求水準

1 基本方針

本業務は、事業予定地に位置する建築物・建造物等を対象とし、必要に応じて基礎、上屋（上屋内残置物を含む）、設備配管類、舗装、側溝、樹木及び植栽等の解体撤去を行う。具体的な内容については事業者の提案に委ねる。（別添5「解体対象施設」参照）

上記を踏まえて、受託事業者は、以下の基本方針により解体業務を行うこと。

- (1) 受託事業者は、その提案に基づき、本事業予定地内に現存する既存施設及び付属物の解体撤去を行うこと。
 - (2) 準拠すべき法令、基準、本書等を満たす設計とすること。
 - (3) 解体設計業務着手に先立ち、実施体制及び詳細工程表を含む解体設計業務計画書（解体及び撤去設計、各種調査及び申請等に関する業務含む。）を町に提出し確認を得ること。
 - (4) 対象となる既存施設について、必要な事前調査を実施すること。
 - (5) 関係機関と十分協議した上で、適切な業務期間の設定を行うこと。
- また、隣接する江差港マリーナ施設の利用の支障にならないよう配慮し、必要に応じて工期中の仮設誘導路の設置も検討すること。

2 解体業務の条件

- (1) 解体撤去にあたっては、近接する建物での生活や業務に支障を与えないよう配慮し、騒音・振動や悪臭・粉塵の飛散、地盤沈下、搬出入車両の交通問題等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な予測と状況把握及び対策を行うこと。
- (2) 解体撤去期間中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、受託事業者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。
- (3) 適切な工程計画を立て、解体撤去期間のすべてにおいて、周辺住民に工事内容等を掲示板等で周知させること。
- (4) 解体撤去により発生した廃棄物等については法令等に定められた方法により適切に処理、処分するとともに積極的に再生資源利用を図ること。

3 申請業務等

- (1) 受託事業者は、解体及び撤去に伴い必要となる各種申請等を行うこと。
- (2) 申請業務においては、申請に伴う各関係機関との協議、お知らせ看板の設置、近隣説明等を行うこと。
- (3) 解体及び撤去に関し、申請等に用いた資料及び各関係機関より受領した資料は、とりまとめて町に提出すること。
- (4) 申請等に必要となる各種手数料は 受託事業者の負担とすること。

第4 維持管理に関する要求水準

1 基本方針

本施設は、地域振興、活性化に貢献する広域的な交流拠点施設であり、道路利用者への良質で付加価値の高い休憩機能を提供するとともに、災害時には一時避難所として災害活動等に貢献するものである。

上記を踏まえて、受託事業者は、以下の基本方針により維持管理業務を行うこと。

(1) 平常時の維持管理

- ア 維持管理は事後保全ではなく予防保全を基本とし、各施設が有する性能を正常に保つ。
- イ 本施設の財産価値の確保を図る。
- ウ 合理的かつ効率的に業務を実施する。
- エ 本施設の環境を安全、快適、衛生的に保ち、施設利用者等の安全を確保するとともに、健康被害の防止に努める。
- オ 劣化等による危険及び障害の未然防止に努める。
- カ 建築物等の損傷や設備機器の故障等によるサービス中断に関わる対応マニュアルを定め、その迅速な回復に努める。
- キ 省資源化及び省エネルギー化を図る。
- ク 環境への負荷を低減するとともに、環境汚染等の発生を抑制する。
- ケ ライフサイクルコストの削減を追求する。
- コ 利用者からのクレーム、要望等に対しては、必要に応じて現場確認を行うとともに、誠意をもって迅速に対応する。

(2) 災害時における維持管理

- ア 災害等の発生が予測される場合は、本施設の被害が最少となるよう事前に予防対策を講じる。
- イ 災害が発生した場合、受託事業者は安全を確認した上で直ちに本施設の点検を行い、被害状況を速やかに町に報告する。
- ウ 被災した場合には、被害の拡大防止及びその復旧に努める。
- エ 津波による被災を想定した一時避難場所として計画する屋上デッキについては、安全性を確保する観点から日常的に点検を実施する。
- オ 災害が発生し、本施設を備蓄用途として活用する場合は、支援物資等の受入れを行うなど、町に協力する。なお、災害時における具体的な協力内容は、町と受託事業者が協議の上、決定する。

(3) 用語の定義

維持管理に関する用語の内容は、次表のとおりとする。

| 用語 | 内容 |
|-------|--|
| 日常点検 | ・建築物等の部分について、損傷、変形、腐食、異臭、そのほかの異常の有無を調査することをいい、保守又はその他の措置が必要か否かの判断を行うことをいう。 |
| 定期点検 | ・当該点検を実施するために必要な資格又は特別な専門知識を有する者が定期的に行う点検をいう。なお、定期点検には、性能点検、月例点検、シーズンイン点検、シーズンオフ点検を含む。 |
| 保守 | ・点検結果に基づき、建築物の機能の回復又は危険防止のために消耗部品の取り替え、注油、塗装、その他これらに類する軽微な作業をいう。 |
| 運転・監視 | ・施設稼働条件に基づき、建築設備を稼働させて、その状況を監視し、制御することをいう。 |
| 修繕 | ・建築物、外構及び設備機器等の劣化した部分、部材並びに低下した性能及び機能を現状又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。 |
| 大規模修繕 | ・建築物の一側面、連続する一面又は全面に対して行う修繕をいい、「建築物修繕措置判定手法（旧）建設省大臣官房長官庁営繕部監修（平成5年版）」の記述に準じる。 |

2 施設維持管理の条件

(1) 事業期間終了時の措置

受託事業者は、本施設について、事業期間中の維持管理業務を適切に行うことにより、本事業が終了する時点においても、要求水準を満たす良好な状態を保持すること。

(2) 維持管理業務に係る費用負担

飲食・物販スペース等の収益性のある施設及び受託事業者の自主運営事業に伴う維持管理業務に必要な費用は受託事業者の負担とする。

また、建築物及び建築設備等に係る修繕については、その都度、町と受託事業者で費用負担等について協議することとするが、大規模修繕は町が直接行い、1件あたり20万円（税込）未満の小規模な修繕は受託事業者の負担により行うことを基本とする。

3 共通事項

(1) 維持管理業務計画書

受託事業者は、業務実施に当たり、実施体制、全体工程及び業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた維持管理業務計画書を作成し、町に提出し、承認を得ること。

業務関係者が本施設に常駐して行う業務について受託事業者は、業務関係者の労務管理について適切に行うように計画すること。

また、次の場合は、町に確認の上、維持管理業務計画書を修正し再提出すること。

ア 維持管理業務計画書の提出後、記載内容に変更が生じた場合

イ 町による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

| 内容 | 業務計画書（維持管理業務）の構成 |
|--------|--|
| 作業計画 | <p>受託事業者は、次の項目を記載した作業計画を立て、作業実施前に町に提出し、町の承認を得た上で実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業務実施の日程 ・ 業務別管理体制 ・ 各業務別の業務担当者名簿、責任者及び必要な有資格者の経歴、資格等 ・ 維持管理業務内容及び実施方法、実施範囲及び作業手順等 ・ 業務報告の内容及び時期 ・ 故障等への対応 ・ 苦情等への対応 ・ 環境負荷低減への取り組み ・ 非常時、災害時の対応及び安全管理体制 ・ 想定外の事態が発生した場合の対応 ・ その他業務計画上必要な事項 |
| 長期業務計画 | <p>受託事業者は、次の項目を記載した長期業務計画を立て、開業前に町に提出し、町の承認を得ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間中の建築及び外構施設の点検、保守、修繕業務の実施時期及び内容 ・ その他長期の維持管理業務計画上必要な事項 |
| 年度業務計画 | <p>受託事業者は、次の項目を記載した年度業務計画を立て、毎事業年度の開始前に町に提出し、承認を得た上で実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該年度の建築及び外構施設の点検、保守、修繕業務の実施時期及び内容 ・ その他当該年度の維持管理業務計画上必要な事項 |

(2) 業務報告

月毎に業務報告書を作成し、町へ提出すること。

業務報告書には、次の資料を添付すること。

- ア 業務日誌
- イ 点検、保守等実施記録（必要に応じて写真記録）
- ウ 打合せ記録
- エ 苦情及びその対応策
- オ 施設ごとの光熱水費負担額
- カ その他業務監視上必要な資料

その他業務の遂行に支障を来たすような重大な事態が生じた場合は、遅滞なく町へ報告すること。また、町から要請があった場合は速やかに報告を行うこと。

(3) 図面の記録等の保管

受託事業者は、維持管理業務計画、報告、保守、点検等で作成した図面等を事業期間中にわたって適切に保管し、事業期間終了後に町へ引き渡すこと。また、町から要請があった場合は閲覧等に応じること。

(4) 実施体制

受託事業者は、維持管理業務責任者を配置すること。

維持管理業務責任者は、総合的に維持管理業務を把握し調整すること。なお、受託事業者は法令等により資格を必要とする維持管理業務を行う場合は、各有資格者を選定すること。

(5) 故障等への対応

受託事業者は、設備等の故障等により施設利用者へのサービスを中断した場合は、サービス再開に向けて早急に対応すること。また、再発防止等の必要な措置を行い、対応の結果と併せて速やかに町に報告すること。

(6) 苦情等への対応

受託事業者は、施設利用者から寄せられた維持管理に関する苦情等に対して、再発防止措置を含め、誠意をもって迅速かつ適切に対応し、対応の結果を速やかに町へ報告すること。なお、受託事業者の維持管理業務範囲外に関する苦情等を受けた場合は、町に速やかに報告を行い、対応について協議すること。

(7) その他

受託事業者は、維持管理業務の一部又は全部を第三者に委託しようとする場合は、あらかじめ書面により町の承諾を得ること。ただし、その場合は可能な限り町内に事業所を有する事業者に委託するよう努めること。

4 維持管理業務の内容

(1) 業務の範囲

維持管理業務の範囲は次のとおりとする。

- ア 建築物保守管理業務（日常点検、定期点検、保守、修繕等）
- イ 建築設備保守管理業務（日常点検、定期点検、保守、運転監視、修繕等）
- ウ 什器・備品等保守管理業務（日常点検、定期点検、保守、運転監視、修繕等）
- エ 遊具等保守管理業務（日常点検、定期点検、保守、運転監視、修繕等）
- オ 清掃業務（建築物及び敷地内の清掃）
- カ 外構施設維持管理業務（駐車場・広場等の草刈、除排雪、修繕等）
- キ その他維持管理に必要な業務

(2) 業務の目的、内容及び要求水準

- ア 建築物保守管理業務

(ア)業務の目的及び内容

本施設の機能及び性能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に利用できるように業務計画書に基づき、建築物の日常点検・定期点検・保守・修繕を実施すること。

(イ)建築物保守管理業務の要求水準

| 箇所 | 要求水準 |
|-------|---|
| 屋根・屋上 | <ul style="list-style-type: none">・雨漏りがないこと。・ルーフトレイン等が詰まっていないこと。・金属部が錆等で腐食していないこと。・仕上材の割れ、浮き、ふくれ、変形等がないこと。 |

| | |
|-------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・砂塵等の堆積がないこと。 ・雑草等が生えていないこと。 |
| 外壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・漏水、雨漏り、コケ、カビ、結露等が発生していないこと。 ・仕上材や塗装の浮き、劣化、剥離、ひび割れ、破損、変形、錆、腐食、チョーキング、エフロレッセンスの流出等がないこと。 ・シーリング材の破断、垂れ、変形等がなく機能を保っていること。 |
| 建具 | <ul style="list-style-type: none"> ・がたつき、緩み等がなく、可動部が円滑に動くこと。 ・定められた水密性、気密性及び耐風圧性が保たれていること。 ・ガラスが破損、ひび割れしていないこと。 ・自動扉及び電動シャッターが正常に作動すること。 ・開閉、施錠装置が正常に作動していること。 ・各部にひび割れ、破損、変形、仕上材の著しい退色、劣化、錆、腐食、結露やカビ、部材の脱落等がないこと。 |
| 天井・内壁 | <ul style="list-style-type: none"> ・ボードのたわみ、割れ、外れがないこと。 ・仕上材や塗装の浮き、はがれ、著しい変退色、劣化、剥落、ひび割れ、破損、変形、錆、腐食、チョーキング等がないこと。 ・漏水、カビ、結露の発生がないこと。 |
| 床 | <ul style="list-style-type: none"> ・仕上材のひび割れ、浮き、ふくれ、腐食又は摩耗及び剥がれ等がないこと。 ・防水仕様を要する部屋については漏水がないこと。 ・各スペースの特性に応じた利用に支障がないこと。 ・出入口付近には、必要に応じて靴ふきマットを設けること。 |

イ 建築設備保守管理業務

(ア)業務の目的及び内容

本施設の機能及び性能を維持し、施設利用者が安全かつ快適に利用できるように業務計画書に基づき、建築物の日常点検・定期点検・保守・修繕を実施すること。

(イ)建築設備保守管理業務の要求水準

| 設備 | 要求水準 |
|-------|---|
| 空調・換気 | <ul style="list-style-type: none"> ・全ての空調及び換気設備が、振動、騒音、温湿度、異臭、圧力等の異常がなく、正常に機能する状態で維持すること。 ・定期的に全ての空調・換気設備の清掃を行い、清潔かつ衛生的な状態で保持すること。 |
| 照明 | <ul style="list-style-type: none"> ・全ての照明設備が正常に機能する状態を維持すること。 ・損傷、腐食、そのほかの欠陥がある場合は、速やかに対処すること。 ・全ての照明設備を定期的に清掃し、半年に一回程度照度を測定し、必要な照度が得られているかを確認すること。 |
| 電気 | <ul style="list-style-type: none"> ・全ての設備が正常に機能する状態を維持すること。 ・漏電、損傷、腐食、油漏れ、その他の欠陥がある場合は速やかに対処すること。 ・識別が必要な機器については常に識別可能な状態を維持すること。 ・波及事故等を起こさないように、適切な維持管理を行うこと。 |

| | |
|--------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ AED を設置し、機能する状態を維持すること。 |
| 汚水・排水 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての配管が正常に機能する状態を維持すること。 ・ たわみ、漏れ、腐食、その他の欠陥がある場合は速やかに対処すること。 |
| 給水 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 全ての給水設備が正常に機能する状態を維持すること。 ・ たわみ、漏れ、腐食、その他の欠陥がある場合は速やかに対処すること。 |
| ガス設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ガス管がしっかり固定され、漏れないように維持すること。 ・ 全ての安全装置と警報装置が正常に機能する状態を維持すること。 |
| 消防用設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 消防用設備が正常に機能する状態を維持すること。 ・ サービスの提供に支障を来すことがなく、かつ、施設利用者が安全、快適に利用できる状態を維持すること。 |
| 緊急避難施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 非常用発電機等の保守点検を行うこと。 |
| 光熱水費 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食スペース、物販スペース等物販飲食施設運営業務及び維持管理業務の実施に係る光熱水費は、受託事業者が負担する。 ・ 施設ごとの使用料が区分されるよう計測機器等を設置すること。 ・ 受託事業者の提案により、省エネルギー設備を導入した場合の光熱水費の削減効果は、月毎に事業計画に反映すること。 ・ 災害発生時における町又は関係機関の災害活動に起因する光熱水費は町が負担する。 |

ウ 什器・備品等保守管理業務

(ア)業務の目的及び内容

本施設の運営及び維持管理業務に支障がないよう、業務遂行上必要な什器・備品等を適切に保守管理する。

(イ)什器・備品等保守管理業務の要求水準

a 什器・備品等の保守管理

(a) 什器・備品等を適切に保守管理すること。

(b) 什器・備品等の破損、変形、変色等がないか確認すること。また、町が所有権を有する什器・備品等において、破損、変形、変色等を発見した場合は、速やかに町に報告すること。

b 什器・備品等の台帳の記録及び更新

(a) 什器・備品等の保守管理の状況について、台帳に記録すること。

(b) 什器・備品等の補充、更新を行う場合は、什器・備品等の台帳（品名、規格、金額（単価）、数量等）を更新し、適切な管理を行うこと。

エ 遊具等保守管理業務

(ア)業務の目的及び内容

本施設において整備する遊具を適切に管理するとともに、遊具を安全かつ快適に利用できるよう点検による保守管理と必要な修繕を行うこと。

(イ)遊具等保守管理業務の要求水準

a 遊具の取扱説明書、遊び方、点検マニュアル等を作成すること。

b 予防保全型管理の考え方にに基づき、遊具の劣化や有害なハザードを早期に発見し、機能上及び安全上、適切な状態に保つこと。

- c 遊具の日常点検及び定期点検を行うこと。
- d 必要に応じて使用を禁止する等、安全性に十分配慮すること。
- e 業務計画書及び必要に応じて、修繕・更新を行うこと。
- f 事業者が実施する範囲は、1件あたり20万円(税込)未満の小規模修繕とする。それ以上の修繕については、町が費用を負担する。
- g 「都市公園における遊具の安全確保に関する指針(国土交通省)」又はこれと同等の基準に準拠すること。
- h 遊具の安全に関する基準等に準拠すること。

オ 清掃業務

(ア)業務の目的及び内容

本施設を清潔かつ衛生的に保つため、業務計画書に基づき、日常清掃及び定期清掃を行う。

(イ)清掃業務の要求水準

| 業務 | 要求水準 |
|-----------------------|---|
| 日常清掃 (全般) | <ul style="list-style-type: none"> ・施設利用者が快適に施設を利用できるよう、日常的に清潔かつ快適な施設環境を保つこと。 ・床、壁等に見えるゴミ、ほこり、汚れ、シミ、落書き等がないこと。 |
| 日常清掃 (トイレ) | <ul style="list-style-type: none"> ・衛生陶器類は適切な方法で衛生的な状態を保持すること。 ・衛生消耗品は常時補充すること。 ・洗面台、間仕切り及び施錠等付帯設備の汚れや破損がないこと。 ・利用者への快適性を常に保つため、清掃等の必要が生じた場合は、速やかに対応すること。 |
| 日常清掃 (ゴミ・廃棄物等) | <ul style="list-style-type: none"> ・町の条例や運用に従い、適切に分別、収集、保管及び廃棄をすること。 ・保管したゴミ、廃棄物による悪臭や通路や非常口を塞ぐことがないようにすること。 |
| 定期清掃 (全般) | <ul style="list-style-type: none"> ・日常清掃では除去しきれないゴミ、ほこり、汚れ、シミ及び落書き等を除去すること。 ・床面の材質に応じた方法により床面清掃を年3回以上行うこと。 ・ガラス清掃を年2回以上行うこと。 |
| 定期清掃 (雨水桝、屋上ドレイン等) | <ul style="list-style-type: none"> ・破損、破片等がないか定期的に点検し、必要に応じて清掃すること。 |
| 害虫、鳥獣等対策 | <ul style="list-style-type: none"> ・本施設内に害虫、鳥獣が侵入しないよう適切な措置を行うこと。 ・本施設(建築物等)に害虫、鳥獣が営巣しないよう適切な措置を行うこと。 ・薬剤(殺虫剤等)の使用に当たっては、あらかじめ町と協議すること。 |

カ 外構施設維持管理業務

(ア)業務の目的及び内容

外構施設の日常点検、定期点検、保守及び修繕を行い、利用者が安心、快適に施設を利用できるように、業務計画書に基づき、外構施設の維持管理業務を行う。

(イ)外構施設維持管理業務の要求水準

| 施設 | 要求水準 |
|----------------|--|
| 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場は、日常点検、定期点検により、障害物、堆積物、ゴミ等がなく、施設利用者が快適に利用できる状態を維持すること。 ・ 車線境界線や行先表示等の路面標示が認識できる状態を維持すること。 ・ 長時間の水たまりや排水不良等が発生しないよう維持すること。 ・ 段差、ひび割れ、わだち、ポットホール等により、安全性を損なうことがないよう維持すること。 |
| 各案内サイン看板、フェンス等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 各施設が、正常に機能する状態を維持すること。 ・ 損傷、腐食、汚れ、落書き、塗装の劣化、剥落、錆等がないように維持すること。 |
| 温泉ポンプ室棟 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ポンプ機能が正常に機能する状態を維持すること。 ・ 損傷、腐食、詰まり、汚れ、塗装の劣化、剥落、錆等がないように維持すること。 |
| 埋設配管、暗渠、排水桝等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 破損、破片、詰まり、泥やゴミの堆積物がないか定期的に点検し、必要に応じて清掃すること。 |
| 植栽、法面 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設利用者が安全、快適に利用できる状態を常に維持すること。 ・ 散水、施肥、剪定、刈込み、除草等を適切に実施すること。 ・ 花壇を設置する場合は、季節に応じて適切な植え替えを行うこと。 ・ 必要に応じて調査、診断を行い、枯木等の除去、植え替え等を適切に行うこと。 |
| 緑地等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑地等は、日常点検により、ゴミ等がなく、快適に利用できる状態を維持することし、草刈りは適宜行うこと。 |
| 除排雪 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 積雪 10 cmを目途に駐車場及び通路等の除雪を行い、施設利用者が安全かつ快適に施設を利用できる状態を維持すること。 |

第5 運營業務に関する要求水準

1 基本方針

本施設は、地域振興、活性化に貢献する広域的な交流拠点施設であり、道路利用者への良質で付加価値の高い休憩機能を提供するとともに、災害時には一時避難所として災害活動等に貢献するものである。

上記を踏まえて、受託事業者は、以下の基本方針により運營業務を行うこと。

- (1) 公共施設であることを念頭において、公正な運営を行うこと。
- (2) 施設利用者の意見等を運営内容に反映させ、満足度の向上に努めること。
- (3) 合理的かつ効率的な運営に努めること。
- (4) ゴミの処理及び削減、省エネルギー化等、環境に配慮した運営に努めること。
- (5) 地域に開かれた親しみのある施設となるよう、居心地の良い交流空間の提供や地元食材の積極的な活用等を通じて、地域との良好な関係を構築すること。
- (6) 産業振興を通じて、雇用の創出や地域振興に貢献及び寄与すること。
- (7) 地域資源との有機的な展開を図り、交流活動を促進すること。
- (8) 観光の玄関口として、町内各エリアや観光施設等との相互連携に努め、回遊性を図ること。
- (9) 情報発信、イベント開催等において、町の施策に協力すること。
- (10) 災害時には、町に協力すること。

2 施設運営条件

(1) 利用料金制

本施設の入館料は無料とする。

ただし、受託事業者の自主的な経営努力の発揮の観点から、地方自治法第244条の2第8項の規定により町が適当と認める場合は、利用料金を受託事業者の収入として収受させることができる。この場合、利用料の設定については、該当施設や面積等の設置を考慮して受託事業者の提案によるものとし、当該利用料については、あらかじめ町の承認を得ることとする。

また、受託事業者の提案による運営期間中におけるイベント等の企画・運営を実施する場合の利用料については、町との協議により決定する。

なお、受託事業者からの提案により、隣接する開陽丸記念館において、本施設との一体的な運営及び利用料金の徴収に関して別途指定管理契約に準じた管理・運営契約を締結する可能性がある。

(2) 災害対応

公の施設として、災害対応を行うことから、一定期間にわたり拠点施設の全部又は一部の施設が利用できなくなることを想定して業務に当たること。

また、平時から備蓄品の在庫管理等を行うこと。

ア 受託事業者の協力

国道が寸断された場合を想定し、江差港を活用した航路による物資の保管場所として、受け入れを行い町に協力すること。

イ 営業損失補償

受託事業者が災害対応に協力することによる営業損失の補償については、町と受託事業者の協議の上決定する。

(3) 収入等の取扱い（プロフィットシェアリング）

受託事業者が、町の示した要求水準どおりに業務を実施する中で、収入（売上等）の増加、経費の削減等、事業者の経営努力により生み出された余剰金は、原則として精算による返還を求めないが、一定以上の利益については、一部町への還元を求めることとする（プロフィットシェア）。なお、収入等が減少した場合における補てん（ロスシェア）については、原則として行わない。（収入等には、提案事業により行う自主事業に係る収入を含むものとする。）

（プロフィットシェアにおける還元額の考え方）

事業期間において、毎事業年度の実際の利益（税引前当期利益）が、事業者提案時の利益（税引前当期利益）を10%以上上回った場合は、当該当期利益額に提案者が提案する一定の割合（ α ）を乗じた額を町に還元するものとする。

3 共通事項

(1) 業務計画書

受託事業者は、業務実施に当たり、実施体制、全体体制及び業務担当者が有する資格等、必要な事項を総合的にまとめた業務計画書を作成し、町に提出し承認を得ること。

受託事業者は、業務関係者が本施設に常駐して行う業務について、業務関係者の労務管理を適切に行うよう計画すること。

次の場合は、町に確認の上、業務計画書を修正し、再度提出すること。

ア 業務計画書の提出後、記載内容に変更が生じた場合

イ 町により業務計画書の記載内容が不適切と判断された場合

ただし、軽微な業務の場合において、町の承諾を得た場合はこの限りではない。

なお、業務計画書の構成、提出時期及び記載項目は、次に示すとおりとする。

| 内容 | 業務計画書の構成 |
|----------|---|
| 作業計画 | <p>受託事業者は次の項目を記載した作業計画を立て、開業前に町に提出し承認を得ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業務実施日程 ・業務別運営体制 ・各業務別業務担当者名簿、責任者及び必要な有資格者の経歴、資格等 ・運營業務の内容及び実施方法、実施範囲及び作業手順等 ・運營業務実施の周知内容及び方法 ・業務報告の内容及び時期 ・苦情等への対応 ・非常時及び災害時の対応並びに安全管理体制 ・想定外の事態が発生した場合の対応 ・その他業務計画上必要な事項 |
| 長期業務計画 | <p>受託事業者は、次の項目を記載した長期業務計画を立て、開業前に町に提出し承認を得ること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中の運營業務の実施時期及び内容 ・その他長期の運營業務実施計画上必要な事項 |
| 年度業務計画 | <p>受託事業者は、次の項目を記載した年度業務計画を立て、毎年度の開始前に町に提出し、承認を得た上で実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該年度の運營業務の実施時期及び内容 ・その他当該年度の運營業務実施計画上必要な事項 |
| 臨時業務実施計画 | <p>年度業務計画以外の運營業務（臨時に行うイベント等を含む）の実施に当たっては、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した「臨時</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>業務実施計画」を当該運営業務開始前に作成し、町に提出し承認を得た上で実施すること。</p> <p>町への「臨時業務実施計画」は、原則、当該運営業務開始前1か月前に提出すること。</p> <p>ただし、当該運営業務開始1か月前までに想定されていないイベント等の運営業務については、運営企画が明確になった時点で速やかに「臨時業務実施計画」を提出すること。</p> |
|--|--|

(2) 業務報告

月毎に業務報告書を作成し町に提出すること。

業務報告書には、次の資料を添付すること。

- ア 業務日誌
- イ 業務実施記録
- ウ 入場者数報告
- エ 打合せ記録
- オ 苦情及びその対応策
- カ 売上、レジ通過者数報告（飲食スペース、物販スペース、子ども遊戯施設等の施設別）
- キ その他運営業務上必要な資料

その他業務の遂行に支障を来たすような重大な事態が発生した場合は、遅滞なく町に報告すること。

また、町から要請があった場合は、速やかに報告を行うこと。

(3) 実施体制

本施設の運営に係る収益部分及び自主運営事業以外に要する職務内容及び要求人員は次のとおりである。

- ア 運営総括責任者：1人（常勤）
- イ 運営業務責任者：1人（常勤）

各業務の責任者及び担当者が協力及び支援を行うことで、効率的な運営を行うことを期待する最低限の要求人数であり、上記以外の人員配置と区分は、受託事業者が提案する運営業務が適切に実行できるよう配置すること。

運営総括責任者は運営業務を総合的に把握し、調整する役割を担い、地域の実情を理解し、幅広く本施設の運営を行うことのできる者を選任すること。

また、運営業務責任者は、「道の駅」又は「地域特産品等の物販施設」に関する運営及び維持管理を行うことのできる経験者で、運営業務能力に優れている者を選任すること。

従業員等は、町の雇用促進に寄与することを目的として、町内在住者から積極的に採用するよう努めること。

なお、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。

(4) 開館日数・開館時間

本施設の開館日数・開館時間は下記の表に示すとおりとする。

また、具体的な開館日（開館日、休館日）、開館時間（開始時間、終了時間、休憩時間等）については、受託事業者の提案による。

災害等の受託事業者の責に帰さない正当な理由により開館できない場合は、町との協議の上決定すること。

| 機能 | 施設 | 開館日 | 開館時間 |
|--------|------------|--|-----------|
| 休憩機能 | 駐車場 | 年中無休 | 24時間 |
| | 24時間トイレ | | |
| | ベビーコーナー | | |
| | 休憩スペース | | |
| | 道路情報発信コーナー | | |
| 地域連携機能 | 観光案内スペース | 340日/年以上 年末年始を除く 土曜、日曜、祝日は 開館すること | 事業者の提案による |
| | 体験交流施設 | | |
| | 子ども遊戯施設 | | |
| | 物販・飲食スペース | | |
| 自主運営事業 | 事業者の提案による | | |

ただし、地域連携機能については、開陽丸記念館の開館日（9:00～17:00）を考慮すること。

(5) 什器・備品等

飲食スペース及び物販スペース、自主運営事業に必要となる什器・備品、消耗品等（事務用品等を含む。）は受託事業者の負担により開業日までに揃えること。

なお、それ以外の什器・備品等については、受託事業者の提案に基づき町と協議の上、決定することとする。

(6) キャッシュレス決済への対応

クレジットカード、電子マネー等の利用に対応することとする。

4 運營業務の内容

(1) 業務の範囲

運營業務の範囲は次のとおりとする。

- ア 開業準備業務（オペレーション訓練等を含む。）
- イ 施設の運營業務
- ウ 運営管理業務
- エ 安全管理及び警備業務
- オ 地域振興業務（農水産業及び食品加工業、観光等の産業振興に関するを含む。）
- カ 自動販売機等管理業務
- キ 受託事業者の提案による自主運營業務事業（公共用地及び公共施設として相応しい事業に限る。）

(2) 業務の目的、内容及び要求水準

ア 開業準備業務

- (ア) 受託事業者は、契約後から施設引渡しまでの期間、開業に向けた町との協議をすること。また、開業に向けて必要となる農畜水産物、加工品等の出荷者及び商品の確保や飲食コーナーの食材の調達等に関して、町等と協力しつつ必要な準備を進めること。
- (イ) 受託事業者は、開業までに適切な準備期間を設け、遅滞なく開業ができるよう、十分な準備を行うこと。なお、開業6ヶ月前を目途に、開業準備計画書を町に提出し、開業準備は、町が開業準備計画書を確認した日をもって着手すること。

イ 施設の運營業務

(ア) 情報コーナー運營業務

a 業務の目的及び内容

本事業は、観光の玄関口となる地理的特性を踏まえ、道路情報をはじめとする交通情報の提供が求められていることから、本施設を核として、本町及び道南エリアの魅力を発信するコンシェルジュ的な役割として運營業務を実施すること。

また、道の駅としての情報発信は『「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」としての要求を満たすよう運營業務を実施すること。

なお、本施設は現在登録を受けている「みなとオアシス」及び「海の駅」としての機能を継承し、継続的な地域振興の取り組みや江差港マリーナを活用したマリンレジャーの情報提供や各種マリンイベントの開催に努めること。

b 要求水準

- (a) 受託事業者は情報発信のための専用コーナー等を設け、施設利用者に対して、道路情報をはじめとする交通情報、町内、道南地域の観光情報、イベント情報等のきめ細やかな地域情報を提供し、本施設の総合的なインフォメーションとして機能を発揮できるよう運営すること。
- (b) 情報発信の形態は受託事業者の提案によるが、利用者にとってバリアフリーでわかりやすく、魅力的な形態とするように努めること。
- (c) 町及び関係団体等と連携し、協力体制を構築することともに、本施設を核として地域への積極的な誘導を図ること。

(イ) 物販スペース、飲食スペース

a 業務の目的及び内容

本町及び道南エリアの魅力に触れ、地域活性の拠点となることを目的として、運營業務を実施する。

b 要求水準

(a) 物販スペース

i 共通

- (i) 商品は、衛生的に取扱い荷姿についても傷まないように工夫すること。
- (ii) 商品に応じた販売方法、保存方法を適切に行うこと。
- (iii) 受託事業者は、販売品の整理、レジ業務及び売上管理を行うこと。
- (iv) 受託事業者の仕入れた商品についての責任は受託事業者の責任とすること。
- (v) テナントを入店させる場合は、可能な限り町内事業者を優先すること。
- (vi) 利用者に対して、不愉快な印象を与えぬよう服装、態度及び言動には十分留意するよう、従業員教育を十分に行うこと。

(vii) テナントを入店させる提案においては、受託事業者がテナントから徴収する賃料の額については、町の条例による場合があるため、町と協議して決定する。

ii 町内生産者による農水産品等直売機能

(i) 販売する商品の種類は、受託事業者の提案によること。

(ii) 販売方法（委託、買取）は受託事業者の提案によること。

(iii) 出荷しようとする生産者の確保及び拡大に努めること。

(iv) 値札発行、包装、値札付け、陳列及び残品の引取りは受託事業者又は出荷者が行うこととし、出荷者、町と協議の上決定すること。

(v) 商品に事故が生じた場合は、委託販売では、原則出荷者の責任とする。ただし、明らかに受託事業者が善良なる販売管理の注意義務を怠った場合は、受託事業者の責任とする。また、受託事業者が買取し、仕入した商品についての責任は受託事業者の責任とする。

(vi) 荷受時間等その他必要な事項は、受託事業者と出荷者の合意により決定する。

(vii) 委託販売の販売手数料について、町内生産者の確保及び拡大の観点から、町内生産者に配慮した提案とし、町と協議すること。

(b) 飲食スペース

道路利用者や地域住民等の来訪者が利用できる飲食スペースを運営する。運営形態は受託事業者の提案とするが、次の方針を考慮して運営すること。

i 物販スペースと連携した運営を行うこと。

ii 町内生産物の提供を通じた地産地消の推進、町内生産物を生かしたオリジナルメニュー、商品開発、調理の演出等の創意工夫を行うこと。また、町内にある商品及び店舗との連携を図ること。

iii テナントを入店させる場合は、可能な限り町内の飲食等事業者を優先すること。

iv 利用者に不愉快な印象を与えないよう、服装、態度及び言動には十分留意するよう従業員の教育を行うこと。

v 利用者ニーズに合わせたコンセプト、メニュー、サービスの提供に配慮すること。

vi テナントを入店させる提案においては、受託事業者がテナントから徴収する賃料の額については、町の条例による場合があるため、町と協議して決定する。

(ウ) 体験交流施設

a 体験交流施設の運営

本施設のうち、体験交流施設について、施設利用料の徴収を行うか否かは受託事業者の提案により決定することとする。施設利用料を徴収する場合には、指定管理者が施設の利用に係る料金を収入として収受できる「利用料金制」を導入する。

また、利用料金を徴収する場合の料金設定については、町の条例による場合があるため、町と協議して決定する。

(a) 受託事業者は、体験交流施設の利用受付、貸出等の業務を行うこと。

(b) 利用の内容、範囲については、作業計画に基づくものとする。

(エ) 子ども遊戯施設

a 子ども遊戯施設の運営

本施設のうち、子ども遊戯施設について、施設利用料の徴収を行うか否かは受託事業者の提案により決定することとする。施設利用料を徴収する場合には、指定管理者が施設の利用に係る料金を収入として収受できる「利用料金制」を導入する。

また、利用料金を徴収する場合の料金設定については、町の条例による場合があるため、町と協議して決定する。

なお、利用料金を徴収する場合においては、江差町民及び上ノ国町民については無料とする。

(a) 受託事業者は、子ども遊戯施設の利用受付、貸出等の業務を行うこと。

(b) 利用の内容、範囲については、作業計画に基づくものとする。

(オ) その他

隣接する開陽丸記念館（現在は財団法人が管理運営）及び江差港マリーナ（現在は財団法人が町からの指定管理により管理運営）についても、一体的に管理運営することについて、提案できるものとする。

なお、提案においては、どちらか一方のみの管理運営をすることは想定していない。

a 開陽丸記念館の運営

開陽丸記念館の管理運営については、財団法人と指定管理に準ずる管理契約を締結し、受託事業者が入館料の徴収を行う「利用料金制」を採用し、管理運営を行うことを基本とする。

b 江差港マリーナの運営

江差港マリーナの管理運営については、町と指定管理契約を締結し、受託事業者が使用料の徴収を行う「利用料金制」を採用し、管理運営を行うことを基本とする。

ウ 運営管理業務

(ア) 総務業務

a 業務の目的及び内容

本施設の円滑な運営を行うため、次の総務業務を実施する。

(a) 施設利用者へのアンケート調査

(b) クレーム、事故対応

(c) 災害発生時対応

(d) 職員・従業員等の教育及び研修

(e) 庶務業務等

b 要求水準

(a) 施設利用者へのアンケート調査

受託事業者は、年1回以上、施設利用者へアンケート調査を行い、利用者の来訪目的、頻度、満足度、意見等について分析し、運營業務の改善に反映すること。施設利用者へのアンケート調査の実施時期、方法、対象者数等は、客観的かつ適切に利用者の動態及び意見が把握できる内容とし、受託事業者の提案によるものとする。また、業務計画書の年度業務計画書にその内容を記載し、町の承認を得ること。

受託事業者は、施設利用者へのアンケート調査の結果及び業務改善等について、町に報告すること。

(b)クレーム、事故対応

- i 受託事業者は、想定されるクレーム内容と適切な対処についてマニュアルを作成し、職員・従業員に配布するとともに、研修等を通じて理解の徹底を図ること。
- ii 本マニュアルは運営期間中に適宜内容を見直し、その都度、職員・従業員への周知を図ること。
- iii 受託事業者はクレームの内容と対処結果についての記録を残し、毎月の業務報告書に記載し、町へ提出すること。
- iv 受託事業者は運営業務の実施に伴い発生した事故、施設利用者等から寄せられた運営業務に関するクレーム等に対して、再発防止措置を含め、迅速かつ適切に対応し、対応結果を速やかに町へ報告すること。
- v 受託事業者の運営業務の範囲外での事故やクレーム等を受けた場合、町に速やかに報告し、対応について協議すること。

(c)災害発生時対応

地震等の災害発生時には、公共施設として必要な災害対応を行うこととし、町に協力すること。そのため、災害の内容によって運営業務の全部又は一部の実施が制限される場合があることを理解し、受託事業者が提案し、町と協議して決定した協力内容に基づき対応すること。

- i 防災マニュアルを作成すること。
- ii 避難計画等に基づく消火、通報及び避難の訓練を定期的実施すること。
- iii 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとること。

(d)職員・従業員の教育及び研修

質の高いサービスを持続的に提供するため、職員・従業員等の教育及び研修を継続的に行うこと。実施の内容については、業務報告書に記載し、町に報告すること。

(e)庶務業務等

受託事業者は、上記以外の運営業務実施上、必要な庶務業務及びその他必要な関連業務を行うこと。

(イ)広報業務

a 業務の目的及び内容

受託事業者は本施設の集客のための宣伝、広報等、次の広報業務を実施する。

(a)情報発信

- (b)パンフレット、ポスター等の作成
- (c)ホームページの作成、管理及び運営
- (d)見学、視察、問合せ等の受付及び対応
- (e)集客に向けた営業活動
- (f)オープニングイベント

b 要求水準

(a)情報発信

- i 施設利用者に提供する道路情報や町の交通、観光等に関する情報収集を行うこと。
- ii 町の観光資源やイベント情報等を発信し、町の魅力を発信すること。
- iii 提供する情報は、施設利用者にとって分かりやすく、魅力的な形態となるよう努めること。

- iv SNS等を活用した道の駅の宣伝や情報発信を促進する工夫を取り入れること。
- v 旅行会社やマスコミ等に対して、積極的な情報発信を行うこと。
- vi 情報発信にあたっては、情報提供先、情報発信頻度、情報提供を予定している内容について、あらかじめ業務計画書にその旨を記載し、事前に町の承認を得ること。

(b)パンフレット、ポスター等作成

- i 開業1か月前までに専用封筒並びに本施設を紹介するパンフレット及びポスターを作成すること。これらの内容、仕様、数量等は町と協議の上、決定する。
- ii パンフレットは運営期間を通じて施設利用者等に配布できる状況を維持すること。
- iii パンフレットは基本日本語とするが、インバウンド対応用も検討すること。
- iv 運営期間中、町と協議の上、必要に応じて改定する。

(c)ホームページの作成、管理及び運営

- i 開業1か月前までに、本施設のホームページを立ち上げ管理運営すること。
- ii 主要部分には英語等多言語を併記するよう努めること。
- iii 掲載情報、デザインは受託事業者の提案によるが、見る人にとって分かりやすく、見やすいデザイン等の工夫を行うとともに、開業2か月前までにホームページの内容を町に提出し、承認を得ること。
- iv ホームページに掲載するイベント情報や施設の利用状況等について、週1回は更新すること。
- v ホームページは、運営期間中に町と協議の上で必要に応じて改定すること。
- vi ドメインの取得等は受託事業者が行うこと。

(d)見学、視察、問合せ等の受付及び対応

- i 本施設の見学者、問合せ等に対して、迅速かつ丁寧に対応し、サービスの向上に努めること。
- ii 見学、問合せ等があった場合は、その記録(問合せのあった団体名、日時、内容、見学日時、その他報告が必要な事項)を町に報告すること。

(e)集客に向けた営業活動

- i 受託事業者は、集客に向けた営業活動を積極的かつ精力的に行うこと。
- ii 営業活動に当たっては、業務計画書にその内容を記載し、町の承認を得ること。

(ウ)財務業務

a 業務の目的及び内容

受託事業者の財務状況を町に報告するために必要な資料の作成等を行う。

b 要求水準

- (a)受託事業者は、事業期間中の各事業年度最終日より3か月以内に、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項に定める計算書類及びその付属明細書並びに年間業務報告書を町へ提出すること。
- (b)町は、当該監査報告及び年間業務報告書を公開できるものとする。
- (c)受託事業者は、事業期間終了に至るまで、半期に係る財務書類を作成し、速やかに町に提出すること。
- (d)町が要求した時には、受託事業者は遅滞なくその財務業況を町に報告すること。

(エ) 町との定期的な協議及び調整業務

a 業務の目的及び内容

本施設の運営上の諸問題の解決、本施設の魅力向上等についての協議、実施、情報共有化等を図り、本施設の効率的かつ円滑な運営と地域の活性化を図るため、受託事業者は「(仮称)道の駅「かもめ島」活性化協議会」を設ける。

なお、協議会の構成については、町との協議により決定する。

また、本施設に係る関係機関の活動や町内機関との調整を図る。

b 要求水準

(a) 「(仮称)道の駅「かもめ島」活性化協議会」設立と協議業務

受託事業者と町及び「(仮称)道の駅「かもめ島」活性化協議会」との協議は定期的に行うこと。

ただし、町の申し出により、随時開催できることとする。

(b) 関係機関との活動協力及び調整業務

受託事業者は、全国「道の駅」連絡会、北海道地区「道の駅」連絡会、「道の駅」連携会議の活動に協力することとし、必要に応じて会議等への参加・対応を行うこと。

また、町内関係機関（ひやま漁業協同組合、新函館農業協同組合、江差商工会等）との連携・相互協力を図るとともに、必要に応じて会議等への参加・対応を行うこと。

エ 安全管理及び警備業務

(ア) 業務の目的及び内容

本施設について、事故、火災、盗難、不法行為等の防止及び警備を行い、施設利用者、職員等が安全かつ快適に利用又は業務ができるよう、業務計画書に基づき、安全管理及び警備を実施する。

(イ) 要求水準

a 安全管理

(a) 道の駅の開館時間は、施設職員が定期的に巡回し、事故、施設の損傷、盗難等の予防及び施設利用者並びに職員の安全を確保すること。

(b) 拾得物、遺失物があった場合は保管し記録すること。

(c) イベント開催等に伴う駐車場の混雑時の交通整理を行うこと。

(d) 不審物、不審者を発見した場合は、警察署への通報等、必要な措置を講じること。

(e) 本施設には AED を設置し、必要な時に確実に使用できるよう管理をすること。

(f) 急病人等が発生した場合は、程度によって 119 番へ通報を行い、同時に町及び関係機関に連絡し、適切な措置を講じること。

(g) 事故、火災等への対応計画に基づく消火、通報及び避難の訓練を定期的実施すること。

(h) 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講じるとともに、消防署等の関係機関へ通報を行い、同時に町に連絡し適切な措置を講じること。

b 警備業務

(a) 道の駅の閉館時間においては、機械警備により本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、町及び警察署等の関係機関への通報

を行うこと。

(b)駐車場の混雑により周辺道路の通行に支障が生じる場合は、誘導のための人員を配置し、円滑な誘導に努めること。

オ 地域振興業務

(ア)業務の目的及び内容

受託事業者は、本施設を核として地域が有する豊かな自然とのふれあいや地域資源と有機的に連携したイベント開催等、地域振興に資する業務を実施する。

(イ)要求水準

a 町等が実施するイベント等への協力

町又は町が認めた団体等が本施設を利用して地域振興、コミュニティ活性化等を目的とするイベント等を開催する場合には、積極的に協力すること。

また、イベント開催のための経費等は町又は町が認めた団体等が負担すること。

b 受託事業者が実施するイベント等

受託事業者は、地域振興及び地域貢献のため本施設を活用して、自らの企画によるイベント等を積極的に開催すること。

イベント等の開催に当たっては、業務計画書にその旨を記載し事前に町の承認を得ること。

なお、業務計画書で予定した以外のイベント等を行う場合には、「臨時業務実施計画書」を当該イベント開催前に町に提出し、承認を得た上で実施する。町への「臨時業務実施計画書」の提出はイベント等、開催の1か月前を原則とするが、1か月前までに想定されていないイベント等については、運営企画が明確になった時点で速やかに「臨時業務実施計画書」を町に提出すること。

カ 自動販売機等の管理業務

(ア)業務の目的及び内容

施設利用者の利便性を考慮し、受託事業者の提案により、施設の機能を阻害しない範囲で、敷地内に自動販売機等を設置できる。

(イ)要求水準

自動販売機等の売上に対する施設使用料は、受託事業者の収入とすることができる。

なお、自動販売機を設置する場合は、災害時に無料で飲料提供を行うことができる機能を備えた自動販売機を1台以上導入することが望ましい。

キ 受託事業者の自主提案による運営事業

受託事業者は、自らの提案により、自主運営事業を実施することができる。

自主運営事業については、必ずしも実施を求めるものではないが、公益施設の利用促進の観点から、実施に当たっては、交流の促進による賑わいや活力の創造、町民及び道路利用者の利便性向上等に寄与するものとする。

なお、自主運営事業を実施する場合は、自主運営事業以外の事業との連携を図るとともに、上記要求水準と同程度の運営水準を保持すること。

以下、自主運営事業に係る実施方針を以下に示す。

- (ア) 事業対象地の土地利用規制や法的規制等から実施可能な事業は制限されるため、自主運営事業を実施する場合は町と協議することとする。
- (イ) 自主運営事業に係る収入、費用等はそれ以外の業務と明確に区分した上で、月ごとの業務報告書において、町に報告すること。
- (ウ) 受託事業者は、自主運営事業の実施に伴い、利用者から料金を徴収し、自らの収入とすることができる。
- (エ) 自主運営事業に関し、必要な一切の許認可及び届出等は、受託事業者の責任と費用において行うことを基本とする。
- (オ) 自主運営事業を実施することにより、それ以外の業務に支障を及ぼすことのないようにすること。
- (カ) 自主運営事業とそれ以外の業務とは明確に区分し、運営及び維持管理することを条件とする。
- (キ) 自主運営事業で行う事業は、物販スペース及び飲食スペース等の経営及び運営を圧迫しない事業とすること。
- (ク) 自主運営事業の実施に際して、利用者に対し、不快な印象を与えないように服装、態度及び言動等には十分留意するよう努めること。