

館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業

要求水準書

(令和3年3月19日改正版)

令和3年2月1日

千葉県 館山市

目次

- 1 総則…1
 - (1) 業務要求水準書の位置づけ…1
 - (2) 事業の目的…1
 - (3) 事業のコンセプト…2
 - (4) 事業の対象業務…6
 - (5) 官民の役割分担…8
 - (6) 関係法令及び参考基準類…9
- 2 食のまちづくり拠点施設に関する要求水準…11
 - (1) 施設全体に関する要求水準…11
 - (2) 各機能に関する要求水準…14
 - (3) 設備に関する要求水準…17
 - (4) 土木（基盤）整備に関する要求水準…20
- 3 各種申請支援業務に関する要求水準…22
 - (1) 基本事項…22
 - (2) 農業振興地域整備計画の変更手続き…22
 - (3) 農地法に基づく農地転用許可手続き…22
 - (4) 道の駅の登録申請手続き…23
 - (5) 補助金等の申請手続き…23
- 4 設計業務に関する要求水準…24
 - (1) 基本事項…24
 - (2) 各種調査（測量調査、地質調査等）…24
 - (3) 基本設計（基盤整備、設備含む）…24
 - (4) 実施設計（基盤整備、設備含む）…25
 - (5) 道路予備設計…27
 - (6) 各種申請（開発行為の許可、建築確認申請等）…27
 - (7) 設計に伴う近隣対応 等…28
- 5 建設業務に関する要求水準…29
 - (1) 基本事項…29
 - (2) 建設工事（基盤整備、設備含む）…29
 - (3) 工事に伴う近隣対応 等…30
- 6 工事監理に関する要求水準…31
 - (1) 基本事項…31
 - (2) 工事監理…31
- 7 什器・備品等の調達設置業務に関する要求水準…32
 - (1) 基本事項…32

- (2) 什器・備品の選定…32
- (3) 什器・備品の設置…32
- (4) 什器・備品の範囲…33
- 8 維持管理業務に関する要求水準…34
 - (1) 基本事項…34
 - (2) 建築物の保守管理…36
 - (3) 建築設備の保守管理…37
 - (4) 什器・備品等の保守管理…38
 - (5) 外構・植栽等の保守管理…38
 - (6) 環境衛生管理業務…39
 - (7) 清掃業務（日常及び定期の清掃等）…39
 - (8) 警備業務…40
 - (9) 修繕・更新…41
- 9 運営業務（基幹事業）に関する要求水準…44
 - (1) 基本事項…44
 - (2) 開業準備…47
 - (3) 施設運営における統括（総務、経理、広報等 ※道の駅を含む）…47
 - (4) 施設運営業務（物販・飲食・加工 ※道の駅を含む）…49
- 10 運営業務（自主事業）に関する要求水準…52
 - (1) 基本事項…52
- 11 要求水準の変更…54
 - (1) 要求水準の変更…54
 - (2) 要求水準の変更に伴う事業契約等の変更…54
- 12 その他…55
 - (1) 市内各種関係団体との連携…55
 - (2) 「たてやま食のまちづくり協議会」への参画…55
 - (3) 注意事項…55

1 総則

(1) 業務要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、館山市「食のまちづくり拠点施設」整備事業の実施にあたり、選定事業者に最低限要求する施設整備水準及びサービス提供水準を示すものである。応募者はこの要求水準を満たさなければならず、提案審査の基礎審査において、要求水準等を満たさないことが明らかな提案については欠格となる。

要求水準書については、民間事業者の創意工夫を最大限に生かすため基本的な考え方のみを示し、応募者が要求水準書に規定されている事項を満たす限りにおいて、本事業に関して自由に提案することができる。要求水準に示された水準を上回る提案内容については、本事業の要求水準として優先的に採用する。

(2) 事業の目的

館山市は、千葉県南部、房総半島の最南端に位置し、黒潮の恩恵を強く受け、年間平均気温16℃以上の夏涼しく冬暖かい過ごしやすい気候と、豊かな地勢や黒潮がもたらす海の幸、山の幸の様々な豊かな恵みが、有史以前からここに多くの人が住み、まちを作り、様々な歴史を繰り広げ、地産地消による「食の産業」を育んできた。

特に、34.3kmに及ぶ変化に富んだ海岸線を有する本市では、近海からの新鮮な魚介類が日々水揚げされ、また、農産物としては、地域ブランドとして市場評価の高いかんべレタス、房州びわ、食用菜の花などに加え、いちご、なし、いちじくや南国フルーツのマンゴー、パッションフルーツ、ドラゴンフルーツなど、さらに畜産物としては、牛乳、牛肉、鶏肉や卵、に加え、ジビエの提供環境の整備検討を開始するなど、まさに四季折々のバラエティ豊かな食材の宝庫となっている（なお、ストック、キンギョソウ、トルコギキョウ、ひまわりなどの花卉栽培も盛んである）。

一方で、温暖な気候と豊かな自然を背景に、本市は古くから多くの文人墨客が避暑避寒を求めて訪れる観光リゾート地としても発展してきており、近年では東京湾アクアラインや館山自動車道の整備により都心部からのアクセスが飛躍的に向上している。

こうした状況のなか、地域資源である多彩な農水産物と商工観光事業を結びつけることが地域の魅力向上と発展につながるものとして、館山市では「食のまちづくり」を産業振興の中核として位置づけている。

この「食のまちづくり」を実践し、広く内外にPRし集客し、地域内に食の魅力向上をもたらすために、本市が所有している公有地を有効活用し、物販、飲食、加工、流通、体験などのほか、道の駅の機能を有する「食のまちづくり拠点の形成整備」を本事業の目的としている。

なお、本事業へのアプローチを検討するに当たっては、平成27年2月に策定した「たてやま食のまちづくり計画」(<https://www.city.tateyama.chiba.jp/files/300207654.pdf>)を参照すること。

(3) 事業のコンセプト

食のまちづくりの拠点は、地域の観光と農水産業をつなぎ合せ「食べる」魅力を高めることで、食の安心と健康をもたらし、かつ地場産品の振興と地域経済の発展を図るため、道の駅機能と、物販、飲食、加工、流通、体験、情報発信などの諸機能を併せ持つ食の拠点となることを目指すものであるが、館山市の観光リゾート地という地域特性を踏まえて導く事業の中核的コンセプトを「世界に誇れるリゾート館山を彩る～「食のライブファクトリー」(臨場感溢れる食の拠点)として整備と運営を図るものとする。

また、この拠点が稼動することで、食に関するプロフェッショナル人材を育成するだけでなく、生産現場や加工現場での雇用などについても福祉関連事業との連携も検討するものとする。

食のまちづくり拠点施設の目指すコンセプト

～世界に誇れるリゾート館山を彩る～「食のライブファクトリー」とは

館山市を含む房総半島の南部エリアは、前述のとおり、四季折々の多彩な自然、食材、文化、風習などから様々なコンテンツがめまぐるしく生まれたり模様替え(変化)したりしている地域といえ、そのコンテンツが生まれたり変化したりする場面こそが当地域の魅力であり、まさに臨場感あふれる地域といえる。

当市は、恵まれた自然環境において、海洋性の観光リゾート地として人の心と体を癒す環境を備えるとともに、季節の遷り変わりに応じて数々の食の魅力が生み出される環境も備えている。

このポテンシャルの二面性に着目し、この二面性を大きな中心軸を持って連動させ、多彩な地域資源をこれまでにない手法で革新的に再編集し地域内外に魅せることで、地域に豊かさをもたらす事が可能である。

この連動を可能にする大きな中心軸の要素を「食」と認識した上で、その魅力が生み出され、変化・成長し伝播する場面(生産、加工、流通販売、体験など)をライブ感あふれるコンテンツとして創り伝え、リゾートに彩を添える「食のライブファクトリー」を本事業コンセプトとする。

「ライブ」は生放送や生きていること、臨場感とされるが、現在IoTが日々進化している中で、SNS等におけるライブ配信の流行、オンライン会議やリモートワーク、ワーケーションなど様々な情報発信と共有を踏まえた新しいライフスタイルや働き方が注目

されている。

「食のライブファクトリー」はこのような社会の変化にも対し、当市のもつ環境や地域資源を優位性として順応させるため、「生産の今」、「生産農場の今」、「農業体験の今」、「販売・配達の今」といった、「新鮮で臨場感溢れる食の現場の今を伝える食のライブファクトリー」となって地域内外に率先して各種コンテンツを創造発信する機能を担うものである。

「食のまちづくり拠点」コンセプト

～世界に誇れるリゾート館山を彩る～
食のライブファクトリー

- 「食べる」ことの価値を創造し、伝える・体験する場所
- 農水産業の振興に貢献し、「食べる」ことの価値を守る場所
- 観光産業の振興に貢献し、「食べる」ことの価値を活かす場所

食のまちづくり拠点は「食べる」ことの魅力を高め、観光と農水産業をつなぐ拠点となり、館山市のリゾート環境を食で彩る。

農水産業の振興

- ◇ 地域生産者の直売拠点
- ◇ 地域農水産物の6次化拠点
- ◇ 地域農水産物のブランド化拠点
- ◇ 地域農水産物の外販拠点

観光産業の振興

- ◇ 魅力溢れる集客拠点
- ◇ 市内観光地への中継拠点
- ◇ 市内観光の情報発信拠点

— 食のライブファクトリーのミッション —

食のまちづくりによる地域活性化には、基本となる人材の育成が必要である。食に関連するプロフェッショナル人材を発掘・育成に貢献し、市内外にプロフェッショナル人材を輩出することがミッションと考える。



— 食のライブファクトリーに求める役割・機能 —

人材の育成

- ◇ 地域の高校等と連携しインターンシップの受入れ
- ◇ 人材を採用し各分野のプロフェッショナル人材を育成
- ◇ 市域や全国にプロフェッショナル人材を輩出

物販機能

- ◇ シズル感（※）のある魅せる商品陳列
 - ◇ 地域の多彩な食材・商品の販売
 - ◇ 地域商品の全国への販売（EC販売）
- ※食べ物や飲み物の広告写真で食欲や購買意欲が刺激される感覚。美味しさや新鮮さなどを購買者に訴えかけるセンス。（例：シズル感のあるポスター）

加工機能

- ◇ 地域の多彩な食材を活用した加工品開発

飲食機能

- ◇ 地域の多彩な食材が食べられるレストラン

流通機能

- ◇ 地域の飲食店や商店等と生産者をつなぐ地域内流通
- ◇ 地域商品を集める集荷機能
- ◇ 地域商品を全国へ販売する集荷・販売拠点

体験機能

- ◇ 農業・水産業の生産現場を見られる・体験できる機能
- ◇ 地域食材の加工・調理を見られる・体験できる機能
- ◇ 館山市の自然の魅力を感じられる・体験できる機能

情報発信機能

- ◇ 館山市の魅力を収集・発掘・発信する機能
- ◇ 館山市の魅力・食のまちづくり拠点の今を発信するライブ配信機能

(4) 事業の対象業務

選定事業者は、本事業について、以下の業務を行うものとする。

①各種申請支援業務

■本事業実施に伴う各種申請支援

以下の手続きは市が実施するが、その申請支援を行うこと。

- ・農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）に基づく農業振興地域整備計画の変更（以下「農振除外」という。）手続き
- ・農地法（昭和 27 年法律第 229 号）に基づく農地転用許可（以下「農地転用」という。）手続き
- ・道の駅登録申請手続き 等

②設計業務

■各種調査（測量調査、地質調査等）

■基本設計（基盤整備、設備含む）

■実施設計（基盤整備、設備含む）

■道路予備設計

■各種申請（館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議、建築確認申請等）

■設計に伴う近隣対応 等

③建設業務

■建設工事（基盤整備、設備含む）

■工事に伴う近隣対応 等

④工事監理業務

■工事監理

⑤什器・備品等の調達設置業務

■什器・備品の選定

■什器・備品の設置

⑥維持管理業務

■建築物の保守管理

■建築設備の保守管理

■什器・備品等の保守管理

- 外構・植栽等の保守管理
- 環境衛生管理業務
- 清掃業務（日常及び定期の清掃等）
- 警備業務
- 修繕・更新

⑦運営業務（基幹事業）

- 開業準備
- 施設運営における統括（総務、経理、広報等 ※道の駅を含む）
- 施設運営業務（物販・飲食・加工 ※道の駅を含む）

⑧運営業務（自主事業）

上記⑦運営業務（基幹事業）については、選定事業者が担うことは必須であるが、⑧運営業務（自主事業）については、下記5つの事業について、館山市の食のまちづくりにおいて課題と認識している点である。これらについては、実施が必須ではないが、本企画提案において応募者に提案を求める事業であり、事業期間を通じて課題解決に向けて取り組んでもらいたいと考えている。

なお、事業の実施については、事業計画の公益性やコスト面等の事業性を考慮し、市と選定事業者で協議の上、協力して取り組むこととする。

※企画提案においては以下5つの事業すべてについて必ず提案をすること。また、(オ)の自由提案については内容を自由に提案できるものであり、必ず提案をすること。

<自主事業>

- (ア) 地域内流通システムの構築に関する事業
- (イ) ジビエの加工や飲食への活用など地場産ジビエの振興に関する事業
- (ウ) 地域食材や特産品の地域外への販売に関する事業
- (エ) プロフェッショナル人材（食の担い手）の育成に関する事業
- (オ) 地域振興につながる一次産業の振興や観光振興等に関する事業（自由提案）

(5) 官民の役割分担

官民の役割分担は、下表のとおりである。

業務内容		分担	
		市	選定事業者
各種申請支援業務	申請支援		●
	申請	●	
設計業務	各種調査（測量調査、地質調査等）		●
	基本設計（設備含む）		●
	実施設計（設備含む）		●
	道路予備設計		●
	各種申請（館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議、建築確認申請等）		●
	設計に伴う近隣対応 等		●
建設業務	建設工事（設備含む）		●
	工事に伴う近隣対応		●
工事監理業務	工事監理		●
什器・備品等の調達設置業務	什器・備品の選定		●
	什器・備品の設置		●
維持管理業務			●
運営業務（基幹事業）			●
運営業務（自主事業）			●

(6) 関係法令及び参考基準類

本事業を実施するにあたり、選定事業者は関連する最新の各種法令（施行令、施行規則等を含む）、条例、規則、要綱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、遵守すること。関連する主な基準類のみ以下に例示する。

なお、食のまちづくり拠点施設は、道の駅登録をするため、「道の駅」登録・案内要綱を満たすものとする。

【関連する主な基準類】

- ・ 「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）
- ・ 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省）
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省）
- ・ 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省）
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省）
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省）
- ・ 公共建築設計業務委託共通仕様書（国土交通省）
- ・ 建築工事監理業務委託共通仕様書（国土交通省）
- ・ 建築工事安全施工技術指針（国土交通省）
- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（国土交通省）
- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱（土木工事編）（国土交通省）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱（国土交通省）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省）
- ・ 公共建築工事標準書式（国土交通省）
- ・ 公共建築木造工事標準仕様書（国土交通省）
- ・ 建築設計基準（国土交通省）
- ・ 建築構造設計基準（国土交通省）
- ・ 木造計画・設計基準（国土交通省）
- ・ 敷地調査共通仕様書（国土交通省）
- ・ 建築設備計画基準（国土交通省）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通省）
- ・ 建築保全業務共通仕様書（国土交通省）
- ・ 開発許可制度運用指針（国土交通省）

- ・ C A D製図基準（案）（国土交通省）
- ・ 高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計基準（国土交通省）
- ・ 道路設計要領（設計編）（国土交通省）
- ・ 道路構造令の解説と運用（（公社）日本道路協会）
- ・ 杭基礎設計便覧（（公社）日本道路協会）
- ・ 杭基礎施工便覧（（公社）日本道路協会）
- ・ 道路土工要綱（（公社）日本道路協会）
- ・ 道路土工－盛土工指針（（公社）日本道路協会）
- ・ 道路土工－擁壁工指針（（公社）日本道路協会）
- ・ 道路土工－軟弱地盤対策工指針（（公社）日本道路協会）
- ・ 道路土工－仮設構造物工指針（（公社）日本道路協会）
- ・ 駐車場設計・施工指針・同解説（（公社）日本道路協会）
- ・ 防護策の設置基準・同解説（（公社）日本道路協会）
- ・ 土木製図基準（（公社）土木学会）
- ・ 河川管理施設等構造令（（公社）日本河川協会）
- ・ 電気設備工事監理指針（（一社）公共建築協会）
- ・ 機械設備工事監理指針（（一社）公共建築協会）
- ・ 開発許可制度の解説（千葉県）
- ・ 設計、地質、土質調査、測量各業務共通仕様書（千葉県）
- ・ 土木工事共通仕様書・施工管理基準（千葉県）
- ・ 駐車場等への充電施設の設置に関するガイドライン（国土交通省）
- ・ 電気自動車・プラグインハイブリッド自動車のための充電設備設置にあたってのガイドブック（経済産業省・国土交通省）
- ・ 犯罪の防止に配慮した道路、公園、駐車場及び駐輪場の構造及び設備に関する指針（千葉県）
- ・ その他の関連要綱及び各種基準

2 食のまちづくり拠点施設に関する要求水準

(1) 施設全体に関する要求水準

①配置計画

- ・ 道の駅への登録事務に関しては、館山市が実施するが、施設整備にあたり、駐車場、トイレ、情報発信、地域連携などの要件が必須となることに留意すること。
- ・ 歩者分離を明確にするなど、施設利用者の安全性を確保した配置とすること。
- ・ 日中の不審者対策や夜間の不法侵入の防止に配慮した施設配置とすること。
- ・ 施設利用者、職員、物販等の搬出入の動線を分離できるようにすること。
- ・ **トイレ等**の休憩施設は 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ること。
- ・ 明確なゾーニングにより、初めて訪れる人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。
- ・ 様々な施設利用者が利用する施設であることから、ユニバーサルデザインに配慮した施設とすること。
- ・ 敷地内（用地◎）に公衆用道路があり生活道路として使用していることを考慮すること。ただし、利用計画によっては、公衆用道路の付け替えが可能であると想定しており、別途協議が必要となる。なお、付け替える場合であっても、用地◎内での計画とすること。
- ・ 敷地内に水路があることを考慮すること。ただし、利用計画によっては、水路の蓋掛けや横断などを行う場合、水路の占用許可等について、別途協議が必要となる。
- ・ 用地⑥については、農振除外、農地転用を予定しているが、建築物を建てるには建築基準法（昭和 24 年法律第 201 号）の接道要件が必要となり、敷地内水路の一部の占用許可により接道要件を満たす必要があることに留意すること。
- ・ 敷地内（用地◎）に公道を整備する計画はない。通路を整備する場合は、市の財政負担の範囲内で敷地内通路として整備すること。
- ・ 本施設へのメインとなる出入口（車両、歩行者）は、用地④の安房グリーンライン（※）に面した部分とすること。※建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号に該当する道路
- ・ 国道 128 号に面している用地◎は国道における右折車線等の整備が困難であることから、メインの出入口には適さない。ただし、補完的な出入口としては計画可能と想定している。この場合は、左折イン・左折アウトによるなど、交通渋滞対策を提案すること。
- ・ 稲交差点については、右折車線（安房グリーンライン三芳方面から稲交差点を国道 128 号館山市街地方面へ）及び歩道の整備を令和 3 年度に別途で検討する予定。
- ・ 屋外に 1 箇所以上喫煙所を設置すること。

②建築

- ・ 配置計画は、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。
- ・ 明確なゾーニングにより、初めて訪れる人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。
- ・ 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、出入口は施錠できるものとする。
- ・ 建物に用いるガラス等、安全性を考慮した施設とすること。
- ・ 様々な施設利用者が利用する施設であることから、ユニバーサルデザインに配慮した施設とすること。
- ・ 休憩施設及び地域振興施設内は全面禁煙とすること。
- ・ 建築物については、館山市景観計画に基づき、地域に親しまれ、周辺の田園景観や自然環境などと調和したデザインとして提案することを期待する。
- ・ トイレ、休憩、情報発信、物販、飲食、加工などの施設における建築物の規模は概ね1,000 m²程度を想定している。企画提案にあたっては、下限や上限面積は設けないが、この想定面積を踏まえた提案とすること。ただし、店舗面積10,000 m²を超えるものは不可とする。(募集要項 P28)

③環境配慮・ライフサイクルコストの縮減

- ・ 再生可能エネルギーの活用に積極的に取り組み、環境負荷低減に配慮すること。
- ・ 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など、環境負荷低減に配慮すること。
- ・ ライフサイクルコスト、維持管理・運営コストの縮減に配慮すること。

④仕上計画

- ・ 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。
- ・ 外壁、屋根等に用いる材料は、耐熱性能、耐久、耐候、耐衝撃性の面で優れたものとする。
- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 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とする。
- ・ 地域振興施設の基本内装・設備は市の財政負担の事業費内で負担し、装飾、展示等は選定事業者の負担とすること。

⑤埋蔵文化財の調査について

- ・ 事業用地の一部は、埋蔵文化財の包蔵地（加戸条里跡）に指定されている。施設の整備計画によっては、発掘調査が必要となる場合があることに留意すること。
なお、同調査については市が行うものであるが、選定事業者は、設計段階より市と協力・連携し、調査が必要となった場合には、工期への影響を最小限とするよう努めること。

⑥構造計画

- ・ 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能の分類を以下のとおりとすること。
構造体：Ⅲ類、非構造体：B類、建築設備：乙類

(2) 各機能に関する要求水準

以下の内容については、平成 27 年度に実施した基本設計に基づき、「食のまちづくり拠点施設」の整備を実施するために、基本的に必要とされる機能や内容を掲げたものである。市としては、民間のアイデアや柔軟な考えにより、地域振興に寄与することができる施設整備や事業運営に期待することから、企画提案に際しては、アイデアや工夫を生かした提案をしてもらいたい。ただし、以下の★印の施設機能は必須である。

また、人が集う施設であることから、新型コロナウイルス感染症に代表される感染症の感染拡大を受けた今後の社会及び行動様式の変化に対応した、安全・安心な施設としての施設整備及び維持管理運営を行うこと。

① 休憩機能

機能	要求水準
トイレ (★)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 24 時間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。 ・ 多機能トイレを設置すること。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・非常呼び出しボタン・ベビーベッド等を設置すること。 ・ 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、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、女性用トイレにパウダーコーナーを必要数設置すること。洗面器の基数は事業者提案によるが、水栓は非接触型とすること。 ・ 掃除用具入れを 1 箇所以上設置すること。 ・ 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。 ・ 常に清潔に保ちやすいトイレとすること。 ・ トイレの基数については、選定事業者による需要予測に基づいた提案によるものとする。
休憩スペース (★)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 24 時間利用可能な授乳室、おむつ交換スペース(ベビーコーナー)を設置すること。また、必要に応じて、給湯、給水設備を設けること。 ・ 一度に数名が休憩可能なスペースを確保すること。 ・ 必要に応じて、給湯、給水設備を設けること。 ・ Wi-Fi の導入などインターネット環境を整備すること。

<p>駐車場 (★)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 24 時間利用可能な駐車場とし、普通車、身障者用、大型バス、バイク、自転車を駐車するスペースを必要数設置すること。 ・ 安房グリーンライン沿いの立地により、自動二輪車やロードバイクの利用者等にも配慮し、自動二輪車専用駐車場やサイクルラックの設置など安心して駐車できる駐輪場を整備すること。 ・ 従業員用及び商品搬入・搬出用の業務用駐車場を整備すること。 ・ 駐車場の台数については、選定事業者による需要予測に基づいた提案によるものとする。
----------------	--

②情報発信機能

機能	要求水準
<p>情報発信スペース (★)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「道の駅」情報提供機能の改善に関するチェックポイント(国土交通省)に配慮すること。 ・ 道路情報のほか、観光情報等地域の情報を提供できるスペースを設置すること。 ・ インフォメーション機能として、施設利用者への確かな情報を提供し、施設利用の促進を図ること。

③地域連携機能(地域振興施設)

機能	要求水準
<p>物販施設 (★)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売場、バックヤード、保管用冷蔵庫・倉庫等を整備すること。 ・ 館山市産を中心とした地場産の農林水産物、加工品等を販売し、館山ならではの魅力が伝わるよう工夫すること。
<p>飲食施設 (★)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店営業許可が取得できる施設とすること。 ・ 物販施設や加工場、地元生産者等との連携を図り、集客性向上に努めること。 ・ 館山市産を中心とした地場産の農林水産物を使用した館山ならではのメニューの開発・提供を行うこと。地場産ジビエの魅力的な飲食メニューの提供に努めること。
<p>加工場 (★)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗併用の加工場又は連携できる加工場等でも可とする。 ・ 館山市産を中心とした地場産の農林水産物を活用した館山ならではの加工品の開発・製造・販売(物販施設での販売でも可とする)を行うこと。

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベント広場については、各種イベントを開催し、賑わいや交流の場を創出するイベント広場を整備することが望ましい。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理室の規模は、職員数等を考慮し、提案すること。 ・ 職員の更衣室・休憩室としての利用を想定した計画とすること。
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 体験農園等を設置する場合は、休憩スペースや農具庫等、体験農園に必要な設備を整備すること。

(3) 設備に関する要求水準

①一般事項

- ・ 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。
- ・ 建物内の温度、湿度及び照度をコントロールできるようにすること。

②電気設備

(ア) 照明

- ・ 各諸室、共用部分等に設ける照明器具等の設置及び配線工事並びに幹線配線工事を行うこと。
- ・ 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すること。
- ・ 照明器具については、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、入手が難しい電球及び器具は使用しないこと。
- ・ 原則、LED 照明とすること。
- ・ 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は、関連法令に基づき設置すること。

(イ) 受変電設備

- ・ 受変電設備は、メンテナンスしやすいように配慮すること。
- ・ 引き込み柱からの配管配線については景観に配慮すること。
- ・ 電気負荷容量は各諸室のOA機器や調理器具の同時利用でも支障のないよう設定すること。

(ウ) 電話設備

- ・ 電話設備を用意すること。契約及び電話機の設置は選定事業者の負担とする。

(エ) 情報配管設備

- ・ 建物内で無線LANが利用できるようにすること。それに必要な設備は選定事業者の負担とする。
- ・ 道路情報等の提供のための配管・設備を用意すること。
- ・ 無線LANの導入形式は、諸室ごとの設備仕様に基づくものとする。なお、職員と施設利用者が利用することから、個人情報の情報漏洩防止等、セキュリティに配慮して決定すること。

(オ) テレビ共同受信設備

- ・ 地上波デジタル放送による受信設備を設けること。

(カ) 配電線路・通信線路設備

- ・ 電力・電話回線の引込み及び外構に供する配管配線を設置すること。なお、現況は電力事業者及び通信事業者の確認の上、各引込計画については選定事業者の提案によるものとし、これに要する費用については施設整備費に含めること。

(キ) コンセント設備

- ・ 建築設備設計基準及び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。
- ・ 外構部（建物外壁部も含む）には、維持管理上必要な電源を適切に確保すること。
- ・ イベント広場でのイベントの開催時等に使用することができる屋外コンセントを設置すること。

(ク) 放送設備

- ・ 施設内の連絡、呼び出し、BGM 用として放送設備を設けること。
- ・ 管理室より全館、各施設及び各諸室単位での放送を可能とする設備とすること。
- ・ 消防法に定める非常放送設備を設置すること。

(ケ) 緊急通報設備

- ・ トイレ等には施設利用者に異常が生じた時のために、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。

(コ) 警備設備

- ・ 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）を設置すること。
- ・ 警報は契約する警備会社に通報され、迅速に対応できる契約とすること。

(サ) 消防設備

- ・ 消防法に定める適切な設備を設置すること。

③機械設備

(ア) 空調設備

- ・ 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。

(イ) 排煙設備

- ・ 建築基準法に基づき設置すること。

(ウ) 衛生器具設備

- ・ 清掃等維持管理を十分考慮して機器を選定すること。

(エ) 給水設備

- ・ 敷地内に敷設済みの上水道を使用すること。(三芳水道企業団 メーター口径 25mm)
なお、給水量の不足によりメーター口径の変更等を行う場合は、別途協議が必要になることに留意すること。
※上水道敷設状況図を参照のこと。

(オ) 排水設備

- ・ 敷地内排水方式は雨水・汚水分流式とすること。
- ・ 施設規模に応じた浄化槽を設置すること。
- ・ 雨水及び処理水の排水先は敷地に隣接の水路とし、管理者と協議すること。なお、排水先を河川とする場合は、河川管理者との協議等により選定すること。
- ・ 十分な臭気対策を行うこと。

(カ) 給湯設備

- ・ 必要に応じて水栓に給湯設備を設置すること。
- ・ 洗面器の給湯は電気温水器を可とし、給湯を多量使用する箇所はガス、石油式等の給湯器を設置すること。
- ・ 環境・省エネルギーに配慮した高効率な給湯設備とすること。

(キ) 消火設備等

- ・ 消防法等関係法規に基づき設置すること。

(ク) 厨房設備

- ・ 選定事業者の提案により、飲食施設に厨房設備を設置すること。
- ・ 厨房設備は、シンク、コンロ等の基本機器を設置すること。また、什器・備品については、選定事業者の負担とする。詳細は、「7 (4) 什器・備品の範囲」を参照のこと。

(ケ) 冷凍・冷蔵庫の活用について

- ・ 市では、食のまちづくりの推進のため、平成 27 年度に大型の冷凍・冷蔵庫を導入し、現在は市内にある若潮ホールに設置してある。ついては、食のまちづくり拠点施設の整備にあたって、この冷凍・冷蔵庫を活用できるものとし、その提案に期待する。なお、移設及び設置に要する費用については、市の財政負担に含めることができる。ただし、活用は必須ではない。また、活用の有無は提案審査の評価においては考慮し

ないものとする。

- ・ 活用に当たっては、現物の状態を確認することができる。現物確認を希望する場合は、希望する日時を市に連絡し、日時の調整を行うこと。なお、現物確認が可能な期間は、令和3年4月30日までとし、開庁時間内（土日祝日を除く8時30分～17時00分まで）とする。市の連絡先は募集要項「8（2）」に同じ。

（活用できる冷凍・冷蔵庫の製品概要）

- ・ プレハブ冷凍冷蔵庫

ホシザキ製 PRF-22.5CC-1.00（R）/22CC-2.00（F）

寸法 R=1800W×1800D F=3600W×1800D

- ・ 冷凍冷蔵ユニット

三菱製 天井置 AFR-RP3A、AFL-RP1B

電源 三相 200V

（４）土木（基盤）整備に関する要求水準

①整地

- ・ 食のまちづくり拠点施設の地盤高は事業者提案による。なお、過去に隣接地において内水被害が発生したことを考慮すること。
- ・ 地質調査を行い、その結果を踏まえ、必要な地盤対策を行うこと。
- ・ 地盤対策について、工法は選定事業者の提案によるものとするが、予測可能な挙動に対して、建築物、その他各施設の機能が損なわれないよう対策を行うこと。

②排水

- ・ 雨水を十分に処理する能力のある調整池や排水溝、暗渠等を設けること。
- ・ 雨水及び処理水の排水先は敷地に隣接の水路とし、管理者と協議すること。なお、排水先を河川とする場合は、河川管理者との協議等により選定すること。

③植栽

- ・ 施設と調和する緑化に努め、環境及び景観の向上を図ること。
- ・ 樹種については、周辺環境に調和するものとし、景観や通行者等の安全、将来的な維持管理のしやすさに配慮した樹種を選定すること。

④電気設備（外構）

- ・ 食のまちづくり拠点施設内において、適宜外灯を設置すること。
- ・ 夜間の通行に支障をきたさないよう適切な照度を確保すること。

- ・ 外灯は自動点滅やタイマー点滅が可能な方式とすること。
- ・ 電気自動車用の急速充電器を設置すること。なお、容量等については、選定事業者の提案によるものとする。

⑤管理施設

- ・ 安全確保のため、適宜、車止め・安全柵等を設けること。

⑥案内・サイン

- ・ 本施設の名称については、市において市民公募とする予定である。
- ・ 施設案内のためのサイン（館名板、懸垂幕用設備、案内用掲示板を含む）を適宜設置すること。なお、公道に設置する案内標識については、別途で市が整備するものとする。
- ・ 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に配慮した位置とすること。
- ・ 周辺環境・景観に調和したデザインとすること。
- ・ 外国人等の利用を考慮した計画とすること。
- ・ 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。

⑦敷地内舗装

- ・ 敷地内の通路部分は雨天時においても滑りにくい仕様とすること。
- ・ 敷地内通路において水溜りなどができないよう、適切な排水処理を施すこと。
- ・ 周辺環境に調和した素材・デザインとすること。
- ・ 想定される交通量・来場数等を考慮した舗装断面計画とすること。
- ・ 駐車場、車道、歩行者通路について識別しやすい仕様とすること。

⑧消防水利について

- ・ 消防水利については、敷地内に防火水槽を設置すること。なお、容量は40 m³とし、位置及び構造等については、市の担当課と協議を行うこと。

⑨その他

- ・ 業務に必要な駐車スペース、搬入口を設けること。

3 各種申請支援業務に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・ 選定事業者は、業務実施にあたり、必要となる各種申請手続きについて、各関係団体と調整の上、調査・申請・届出・協議等に係る支援を実施すること。

(2) 農業振興地域整備計画の変更手続き

①業務内容

- ・ 事業対象地の一部は、農業振興地域の整備に関する法律による「農用地区域」に含まれることから農振除外の手続きが必要である。したがって、選定事業者は農振除外手続きに係る資料作成等の支援を実施する。

②要求水準

- ・ 農振除外に当たっては、関係団体との協議を踏まえて、申請手続き支援を行うこと。
- ・ 選定事業者は、手続きに必要な申請書、図面、資料等を作成し、市に提供すること。
- ・ 選定事業者は、手続きにあたって市と関係団体との協議に必要な資料作成等の支援を行うこと。

(3) 農地法に基づく農地転用許可手続き

①業務内容

- ・ 事業対象地の一部は、農地法に基づく農地であることから農地転用の手続きが必要である。したがって、選定事業者は農地転用手続きに係る資料作成等の支援を実施する。

②要求水準

- ・ 農地転用に当たっては、関係団体との協議を踏まえて申請手続き支援を行うこと。
- ・ 選定事業者は、手続きに必要な申請書、図面、資料等を作成し、市に提供すること。
- ・ 選定事業者は、手続きにあたって市と関係団体との協議に必要な資料作成等の支援を行うこと。

(4) 道の駅の登録申請手続き

①業務内容

- ・ 道の駅への登録事務に関しては、市が実施するが、資料の作成支援等その申請支援を行うこと。

(5) 補助金等の申請手続き

①業務内容

- ・ 本施設の整備について、市が国県の補助金等を活用する場合は、選定事業者は申請等の手続きに係る資料作成等の支援を行うこと。

4 設計業務に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・ 選定事業者は、食のまちづくり拠点施設の設計業務を行うこと。
- ・ 準拠すべき法令、基準、本書を満たす設計とすること。
- ・ 設計業務着手に先立ち、詳細工程表を含む設計業務計画書（館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議、基本設計、実施設計、各種調査及び申請等に関する業務含む）を市に提出し確認を得ること。
- ・ 選定事業者は、市が行う「道の駅」登録申請に必要な設計図、資料等を必要に応じて提供すること。
- ・ 選定事業者は、市が実施する関係機関（国、県、警察等）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。
- ・ 設計図書等の一部に変更が生じた場合は、選定事業者の負担で修正・反映等を行うこと。
- ・ 関係機関との調整を行った際は、協議記録を作成し、市に提出すること。

(2) 各種調査（測量調査、地質調査等）

- ・ 設計業務に必要な測量調査、地質調査等を適切に行うこと。
- ・ 日影、振動等、食のまちづくり拠点施設の整備により想定される周辺家屋等への影響について調査すること。

(3) 基本設計（基盤整備、設備含む）

- ・ 選定事業者は、実施設計を行う前に、以下の①～⑦の項目における基本設計を市に提出し確認を得ること。なお、要求水準確認表の書式は業務着手の前に市と協議の上、確認すること。
- ・ 設計を行う際に裏付けとした図書等がある場合は、その出典元、該当ページの写しを整理すること。
- ・ 提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データ（CAD データ、PDF）も提出すること（CAD データの形式は、DXF、JWW、SFC とすること）。

① 建築計画

- ・ 計画概要書、建物概要・面積表・法規チェック、建物配置計画、施設レイアウト・動

線計画、什器備品仕様・レイアウト計画、平面計画・断面計画・立面計画、
内観・外観デザイン計画（パース含む）、内装仕様・外装仕様（使用材料）

②構造計画

- ・ 計画概要書、基本構造計画

③電気設備設計

- ・ 設計概要書、仕様概要

④機械設備設計

- ・ 設計概要書、仕様概要

⑤基盤整備設計

- ・ 設計概要書、造成設計、給水設備設計、排水設備設計（雨水・汚水）、植栽設計、
電気設備設計、管理施設設計、サイン設計、舗装等設計、上記設計に係る各種計算書
等

⑥施工計画

- ・ 施工計画書、概略工事工程表（着工までの実施設計、各協議、申請期間含む）

⑦その他

- ・ 打合せ議事録、要求水準確認表、概算工事費内訳書、照査報告書、
その他必要と思われる図面、計画書等

（４）実施設計（基盤整備、設備含む）

- ・ 関係各機関と十分打合せを行うこと。
- ・ 公共建築工事標準仕様書（最新版）をはじめ、関係法令、基準等を遵守すること。
- ・ 業務実施期間中、市に対して作業の報告（中間報告）を行い、業務終了後、設計業務完了届のほか必要な資料を提出し、市に確認を受けること。
- ・ 実施設計業務の成果は設計図書として、主に以下に示す設計図、その他資料をとりまとめること。要求水準確認表は、基本設計業務において作成した要求水準確認表に基づき、基本設計着手時からの経緯が分かるよう、同様の書式で作成すること。
- ・ 設計を行う際に裏付けとした図書等がある場合は、その出典元、該当ページの写しを整理すること。
- ・ 提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データ（CAD

データ、PDF)も提出すること(CADデータの形式は、DXF、JWW、SFCとすること)。

①建築設計図書

- ・ 特記仕様書、図面リスト、案内図、配置図、面積表(事業対象地全体を含む)、仕上表、平面図、立面図、断面図、短計図、階段詳細図、平面詳細図、断面詳細図、各部詳細図、展開図、伏せ図、建具図、便所詳細図、什器備品リスト(レイアウト図含む)、完成予想図(外観パース図、内観パース図)、その他必要と思われる図面等

②構造設計図書

- ・ 特記仕様書、図面リスト、各種構造図、構造計算書、その他必要と思われる図面等

③電気設備設計図書

- ・ 特記仕様書、図面リスト、受変電設備図、幹線系統図、動力設備図、弱電設備図、消防設備図、各種計算書、その他必要と思われる図面等

④機械設備設計図書

- ・ 特記仕様書、図面リスト、給排水衛生設備図、消防設備図、空調設備図、換気設備図、衛生機器リスト、各種計算書、その他必要と思われる図面等

⑤基盤整備設計図書

- ・ 特記仕様書、図面リスト、実施設計平面図、割付平面図、造成平面図、造成断面図、給水平面図、排水平面図(雨水・汚水)、植栽平面図、電気設備平面図、管理施設平面図、各種施設の構造図・標準断面図・横断面図、その他必要と思われる図面等

⑥施工計画書

- ・ 仮設計画、工事事務所の設置位置、使用材料一式、工事資機材一式、施工体制一式、資材置き場、工事工程表、残土処理、その他必要と思われる図書等
※なお、施工計画書は、千葉県県土整備部発行の共通仕様書に基づいて作成すること。

⑦その他

- ・ 工事費内訳書、積算数量調書(国土交通省公共建築工事内訳書式等に準じること)、打合せ議事録、要求水準確認表、建築確認済証、照査報告書、その他必要と思われる書類等

(5) 道路予備設計

- ・ 食のまちづくり拠点施設の整備に伴い車両出入口を設置することから歩道・右折レーン等の設置を検討する。なお、これについては館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議と併せて進めること。
- ・ 本施設へのメインとなる出入口（車両、歩行者）は、用地④の安房グリーンラインに面した部分とすること。
- ・ 国道 128 号に面している用地⑤は国道における右折車線等の整備が困難であることから、メインの出入口には適さない。ただし、補完的な出入口としては計画可能と想定している。この場合は、左折イン・左折アウトによるなど、交通渋滞対策を提案すること。
- ・ 選定事業者は、歩道・右折レーン設置の検討及び前面道路の予備設計を実施すること。
- ・ 歩道・右折レーンの設置に伴う前面道路の拡幅用地は、事業対象地側で確保すること。
- ・ 関係各機関と十分打合せを行い、道路管理者・警察の同意を得ること。
- ・ 選定事業者は、以下の道路予備設計図書リストに記載している図面等を市に提出し確認を得ること。
- ・ 歩道・右折レーンについては、今後、関係機関との協議を踏まえて設置するか否か判断する。
- ・ 選定事業者は、以下の道路予備設計図書リストに記載している図面等を市に提出し確認を得ること。
- ・ 提出時の体裁、部数等は、別途市の指示するところによる。提出図書は電子データ（CAD データ、PDF）も提出すること（CAD データの形式は、DXF、JWW、SFC とすること）。

<道路予備設計図書>

- ・ 平面図、縦断図、横断図、標準横断図、排水計画図、主要構造物計画図、照査報告書、その他必要と思われる図書等

(6) 各種申請（館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議、

建築確認申請等）

- ・ 以下の建設にあたって必要な各種申請手続き等に係る費用は、選定事業者の負担のもと、事業の進捗に支障がないように実施すること。

①館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議

- ・ 本施設は開発許可適用除外と見込まれているが、その場合であっても、館山市宅地等開発事業に関する指導要綱に基づく事前協議を実施する。なお、開発許可の要否の判断については千葉県が行うが、時期については設計前における千葉県への事前相談を見込んでいる。
- ・ 開発行為にあたっては、関係団体との協議を踏まえて都市計画法、「開発許可制度運用指針（国土交通省）」及び「宅地等開発事業に関する指導要綱（館山市）」等の関係法令に則って申請手続きを行うこと。
- ・ 選定事業者は、手続きに必要な事前協議書、図面、資料等を作成すること。
- ・ 選定事業者は、手続きにあたって市と関係団体との協議に必要な資料作成等を行うこと。

②建築確認申請

- ・ 事業の進捗に支障がないように建築確認申請を実施すること。

③その他

- ・ 各種法規・条例に基づいて申請及び手続を行うこと。

（7）設計に伴う近隣対応 等

- ・ 近隣に配慮した設計とすること。
- ・ 市が近隣住民等への説明会を開催することとなった場合は、資料作成等、協力すること。

5 建設業務に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・ 関連法令等を遵守すること。
- ・ 千葉県県土整備部発行の共通仕様書に基づくこと。
- ・ 近隣及び工事関係者の安全確保と騒音、振動、臭気等に対する環境確保に十分配慮すること。
- ・ 近隣住民との調整や関係各機関との調整を十分行い、工事の円滑な進行や常駐警備員を配置するなど安全を確保すること。
- ・ 工事や工程の工夫等により、工期の遵守と短縮を図るとともに、近隣住民への周知を徹底して作業時間に関する了解を得ること。
- ・ 食のまちづくり拠点施設は令和 5 年度中の開業を予定している。竣工後の手直し工事や開業準備等に係る期間を踏まえ、竣工検査を実施し、市へ完成報告を行い、完成検査を受けること。
- ・ 建築確認申請等、建設にあたって必要な各種申請手続きを事業の進捗に支障がないように実施すること。
- ・ 各種申請等に係る費用は選定事業者による負担とすること。
- ・ 地域振興施設の基本内装・設備は市の財政負担の事業費内で負担し、装飾、展示等は選定事業者の負担とすること。
- ・ 本事業の実施に伴う什器・備品等調達設置業務については、選定事業者の負担により行うものとする。什器・備品の範囲については「7 (4) 什器・備品の範囲」を参照のこと。

(2) 建設工事（基盤整備、設備含む）

- ・ 選定事業者は設計図書及び施工計画書に従って、食のまちづくり拠点施設の建設工事を行うこと。
着工に先立ち、実施工程表、施工計画書、工事に使用する材料についての材料承諾、施工体制台帳、施工体系図、下請業者一覧表を作成して市に報告し、承認を得ること。
また、各種申請書類の写しも市に提出すること。
- ・ 建設期間中に選定事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知すること。なお、市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- ・ 選定事業者は、毎月の進捗状況を翌月 7 日までに市に提出すること。
- ・ 市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場での施行状況の確認を行うことができる。

- ・ 市が検査、会議、現場等に立ち会う場合、選定事業者は協力すること。
- ・ 選定事業者は食のまちづくり拠点施設の建設業務完了後速やかに、選定事業者自らの責任及び費用において竣工検査を実施し、要求水準書に示された内容が満たされている事を確認すること。
- ・ 工事の記録簿の作成を行い、常に工事現場に設置すること。竣工検査実施の際、竣工図等とともに整理し、完成報告の際、市に提出すること。
- ・ 選定事業者は、竣工検査を実施した後、選定事業者が調達する什器・備品の搬入設置を行うこと。
- ・ 什器・備品の搬入設置完了後、竣工検査の結果を、竣工図書その他の検査結果に関する書面の写しを添えて市に完成報告すること。
- ・ 完成報告を受けた後、市は、食のまちづくり拠点施設が要求水準書を満たす設計書に基づき建設されたことを確認するための、完成検査を実施する。設計業務、建設業務及び工事監理業務を担当する者はこれに立ち会うこと。また、完成検査において要求水準との不整合又は未達部分が認められる場合は、選定事業者は速やかにこれに対応するものとし、必要に応じ竣工図書の修正を行うこと。

(3) 工事に伴う近隣対応 等

- ・ 騒音、交通渋滞等、近隣に迷惑がかからないよう配慮すること。
- ・ 市が近隣住民等への説明会を開催することとなった場合は、資料作成等、協力すること。

6 工事監理に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・ 工事監理者は、自らの責任により実施設計図書を監理すること。
- ・ 要求水準及び提案内容の設計意図を充分把握し監理すること。
- ・ 設計図書と変更があった場合、資料の作成・協力及び技術提供をすること。
- ・ 設計図書と相違のあった箇所を反映させた竣工図を作成すること。

(2) 工事監理

- ・ 工事監理者は、建設工事着手前に工事監理概要書（各種打合せ・検査日程等、工事管理体制、工事監理業務着手届を明記した工程表を含む）を市に提出し、承認を得ること。
- ・ 工事監理者は、市があらかじめ定めた時期において、工事の進捗状況等を報告するほか、市から要請があった場合には適時報告、説明等を行うこと。
- ・ 工事監理者は建築基準法第7条による建築物に関する中間検査や完了検査の申請とこれに伴う作業等を行うこと。
- ・ 選定事業者は、食のまちづくり拠点施設の竣工検査後、速やかに工事監理報告書、要求水準確認表及び業務完了届を市に提出すること。
- ・ 要求水準確認表は、設計業務において作成した要求水準確認表に基づき、基本設計着手時から実施設計、施工段階の経緯が分かるよう、同様の書式で作成すること。
- ・ 業務完了届を受けた後、市は完了検査を実施する。

7 什器・備品等の調達設置業務に関する要求水準

(1) 基本事項

- ・ 選定事業者は、食のまちづくり拠点施設の竣工検査後、食のまちづくり拠点施設の什器・備品等を搬入設置すること。
- ・ 飲食施設、物販施設、加工場、自主事業等に必要となる什器、備品、消耗品（事務用品等を含む）は、選定事業者の負担により調達するものとし、開業日までに設置すること。
ただし、本施設の公共使用（トイレ、休憩、駐車場、情報発信）に必要となる什器・備品については市の財政負担に含めることができる。また、公共使用に必要となる消耗品（トイレトーパーなど）については、指定管理料に含めることができる。
- ・ 什器備品の調達については、実施設計時からの変更の有無に関わらず、製品仕様を市に確認すること。

(2) 什器・備品の選定

- ・ 什器・備品リスト（画像含む）を作成し、選定する什器・備品について、市と協議すること。

(3) 什器・備品の設置

- ・ 什器・備品の搬入設置は、食のまちづくり拠点施設の破損等を生じないように、適切に養生等の対策を行い実施すること。

(4) 什器・備品の範囲

選定事業者の負担となる什器・備品は以下の範囲とする。ただし、以下の表では判断が困難なものについては、協議によるものとする。

※エアコン、照明器具、ウォークインの大型冷凍冷蔵庫、シンク、ガスコンロなど、建築物に固定された設備については、市の財政負担に含めることができるものとする。

区分	名称
什器	<ul style="list-style-type: none"> ・机、椅子 ・棚、ロッカー（移動式のもの） ・店舗什器（移動式のもの） <ul style="list-style-type: none"> ・陳列棚 ・ショーケース ・厨房什器（移動式のもの） <ul style="list-style-type: none"> ・調理台、作業台 ・保管棚 ・その他移動式で上記に類するもの
備品	<ul style="list-style-type: none"> ・車両 ・パソコン、プリンター、無線 LAN など電子機器 ・コピー機 ・電話機 ・照明器具（移動式のもの） ・店舗備品（移動式のもの） <ul style="list-style-type: none"> ・レジ（POS システム含む） ・カゴ ・パネルなどの装飾品 ・厨房備品（移動式のもの） <ul style="list-style-type: none"> ・食洗器 ・冷凍庫・冷蔵庫 ・製氷機 ・電子レンジ ・スチームコンベクションオーブンなどの調理機器 ・卓上ガスコンロ ・調理器具 ・食器などの小物 ・その他移動式で上記に類するもの

8 維持管理業務に関する要求水準

(1) 基本事項

①業務の目的

- ・ 選定事業者は、食のまちづくり拠点施設の引渡しから事業期間終了までの間、食のまちづくり拠点施設が正常に機能するよう適切な維持管理業務を行う。

②対象施設

- ・ 維持管理業務は、食のまちづくり拠点施設全てを対象とする。

③業務実施体制

- ・ 選定事業者は、各業務の実施体制を確立し、各業務を総括する窓口を設置し、市に通知すること。
- ・ 本事業の期間中、緊急時・非常時及び本業務に関する苦情に迅速に対応できるように業務責任者を中心に連絡体制、対策マニュアル等を設定し、本業務の開始前に市に報告すること。緊急時・非常時及び本業務に関する苦情に対し、市の職員、担当者から要請を受けたときには、業務責任者、業務主任及び本業務に係わる者は業務計画外であっても出勤し、対応すること。

④職員の要件等

- ・ 選定事業者は、職員には必要な業務遂行能力を有する者をあて、適切な態度で誠意を持って業務に従事させること。
- ・ 業務の実施に際しては、業務及び作業に適した服装であるとともに、業務毎に斉一な服装とし、名札を着用させること。
- ・ 職員の新規採用にあたっては、館山市内の地元雇用を推進すること。

⑤適用基準等

- ・ 本業務の実施においては、関連する全ての法令・基準・規則・その他の条例等について遵守すること。
- ・ また、「建築保全業務共通仕様書<最新版>」を参考に該当する項目、内容を設定すること。

⑥長期修繕計画の作成及び更新

- ・ 選定事業者は、自らが提案する食のまちづくり拠点施設整備の内容に基づき、事業期

間中の長期修繕計画を作成し、市の承認を得ること。

- ・ 定期的に計画を見直し、変更が必要となった場合は、市に報告の上、修正した長期修繕計画を市に提出すること。

⑦業務報告

- ・ 本業務に係る実施状況や維持管理等の記録を報告書として業務ごとに毎月作成し、翌月 7 日までに定期的に市に報告を行うこととする。また、本業務に関する苦情については苦情を受けた当日中に、施設利用者の安全性を損なう、又はその恐れのある事象が発生した場合には随時、市に報告すること。

⑧報告書等の整理・保管・管理

- ・ 本業務における業務計画書や業務報告書、維持管理等の記録などを分かりやすく整理し、市の要請に応じて、速やかに提示することができるよう事業期間を通じて保管・管理しておくこと。
- ・ なお、上記維持管理等の記録には各種設備の点検記録・補修記録・事故記録・営繕工事完成図書を含むものとし、修繕等において設計図書に変更が生じた場合は、変更箇所を反映すること。

⑨その他

- ・ 選定事業者は、維持管理業務の一部を、あらかじめ市に書面で申請し、承諾を受けた場合、第三者に委託することができる。なお、その際は、可能な限り市内に事業所を有する事業者とするよう努めること。

⑩事業期間終了時の食のまちづくり拠点施設の状況について

- ・ 選定事業者は、事業期間終了の 1 年前に、食のまちづくり拠点施設の劣化状況の点検を行うこと。点検の結果、食のまちづくり拠点施設の整備水準を満たさない部分（施設利用上の問題がない範囲において、事業期間中の経年劣化は水準未達としない）について、市に報告を行うこと。
- ・ 市は、選定事業者から提出された書類及び食のまちづくり拠点施設を確認の上、書面にて維持管理業務完了の確認を通知する。
- ・ 事業期間が終了したとき又は途中で契約が解除されたときには、原則として、施設及び設備を現状に復して速やかに本市に引き渡すとともに、次期指定管理者又は本市が円滑かつ支障なく業務を遂行できるよう、施設の管理運営に必要な書類や情報等を提供するなど、十分に業務の引継ぎを行うものとする。

(2) 建築物の保守管理

①業務内容

- ・ 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、建築物の保守管理・点検・修繕等を実施すること。
- ・ なお、業務の実施にあたっては、関係法令に基づく点検（建築基準法第 12 条に規定する定期点検を含む。）・検査・測定等の業務を含め、定期的にその機能、劣化状況、損傷等異常の有無の点検と必要な保守管理を行うこと。

※ 修繕・更新における費用分担については、「(9) ②費用分担」を参照のこと。

②要求水準

(ア) 内壁、外壁（柱を含む）

- ・ 仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がないようにすること。
- ・ 漏水・カビ等が発生しないようにすること。

(イ) 床

- ・ 仕上げ材の浮き・剥れ・ひび割れ・腐食・エフロレッセンスの流出・極端な磨耗等がないようにすること。
- ・ その他、各スペースの特性に応じた利用に支障のないようにすること。

(ウ) 屋根

- ・ 漏水のないようにすること。
- ・ ルーフドレイン及び樋が正常に機能するようにすること。

(エ) 天井

- ・ 漏水のないようにすること。
- ・ 仕上げ材や塗料の浮き・剥落・ひび割れ・破損・変形・錆付き・腐食・チョーキング・エフロレッセンスの流出等がないようにすること。

(オ) 建具（扉、窓、窓枠、シャッター、可動間仕切り等）

- ・ がたつき・緩み等が無く、可動部がスムーズに動くようにすること。
- ・ 所定の水密性・気密性・遮断性が保たれるようにすること。
- ・ 各部にひび割れ・破損・変形・仕上げの変退色・劣化・錆付き・腐食・結露やカビの

- 発生・部品の脱落等がないようにすること。
- ・ 開閉・施錠装置が正常に作動するようにすること。

(カ) 階段

- ・ 設置する場合は、通行に支障・危険をおよぼすことのないようにすること。また、仕上げ材・手すり等に破損・変形・緩み等がないようにすること。

(3) 建築設備の保守管理

①業務内容

- ・ 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、建築設備の運転・監視、保守管理・点検・修繕等を実施すること。
- ・ なお、業務の実施にあたっては、関係法令に基づく点検（建築基準法第 12 条に規定する定期点検を含む。）・検査・測定等の業務を含め、定期的にその機能、劣化状況、損傷等異常の有無の点検と必要な保守管理を行うこと。

※ 修繕・更新における費用分担については、「(9) ②費用分担」を参照のこと。

②要求水準

(ア) 運転・監視

- ・ 施設の諸室用途及び施設利用者の快適さ等を考慮し各諸室を適切な操作によって効率良く運転・監視すること。
- ・ 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市の責任者と協議して運転期間・時間等を決定すること。
- ・ 各設備の運転中、操作使用上の障害になるものの有無を点検し、発見した場合は除去し、又は市との協議等を行い適切な対応をとること。

(イ) 保守・点検

- ・ 各設備が常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに日常現場を巡回して点検・対応を行うこと。
- ・ 各設備が常に正常な機能を維持できるように設備系統ごとに定期的に点検・対応を行うこと。
- ・ 点検により設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合又は何らかの悪影響をおよぼすと考えられた場合には、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応すること（照明の球替えを含む）。

(ウ) 法令点検

- ・ 各設備の関係法令の定めにより、点検を実施すること。
- ・ 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には、適切な措置（保守・修繕・交換・分解整備・調整等）により対応すること。

(4) 什器・備品等の保守管理

①業務内容

- ・ 施設利用者が安全で快適に施設を利用でき、より良いサービスが常に円滑に行われるように、什器・備品や消耗品等の保守管理・点検及び修繕・更新を実施すること。

※ 什器・備品の修繕・更新における費用分担については、「(9) ②費用分担」を参照のこと。

②要求水準

(i) 什器・備品の保守管理・点検及び修繕・更新

- ・ 選定事業者は、施設利用者の使用に支障を来さないよう、什器・備品の保守管理・点検を行うこと。
- ・ 選定事業者は什器・備品の損傷等の際は、適宜、修繕・更新を行うこと。

(ii) 消耗品の交換

- ・ 消耗品について損傷等があった場合、選定事業者は適宜、修繕・更新を行うこと。

(iii) 備品管理台帳

- ・ 選定事業者が調達する什器・備品について、備品管理台帳を作成し、修繕・更新を行ったものについて備品管理台帳に記録すること。

(5) 外構・植栽等の保守管理

①業務内容

- ・ 駐車場・イベント広場等の機能上、安全上、また美観上適切な状態を保ち、事業期間を通じて施設利用者等が安全に利用できるよう維持管理業務を行うこと。

※ 修繕・更新における費用分担については、「(9) ②費用分担」を参照のこと。

②要求水準

- ・ 駐車場、イベント広場等について、定期的に現場を巡回して、保守点検（劣化、破損、腐食、変形等について調査・判定等）を行うこと。
- ・ 定期保守点検の結果、異常があったときは、迅速な修理・修繕等により、劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つよう、正常化に向けた措置を行うこと。
- ・ 駐車場、イベント広場等は、適宜、清掃すること。
- ・ 適宜、植栽の剪定・刈り込み、除草、害虫防除及び施肥を行うこと。なお、周辺的环境に悪影響を及ぼすことがないように、薬剤散布又は化学肥料の使用を極力避けることとし、やむを得ない場合は関連法令を遵守し、環境等に十分配慮して使用すること。
- ・ 事業期間内において、機能上や安全上、また、美観上適切な状態を維持するために、必要に応じて修繕を行うこと。
- ・ 積雪があった場合、食のまちづくり拠点施設の利用に支障がないよう、除雪を行うこと。

（6）環境衛生管理業務

- ・ 選定事業者は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）」に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、適切な監督、測定、検査、調査、その他の活動及び記録を行うこと。

（7）清掃業務（日常及び定期の清掃等）

①業務内容

- ・ 施設を良好な環境・衛生状態に維持し、常に快適な空間を保つために必要な清掃を行うこと。

②要求水準

（i）日常清掃

①床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設

- ・ 仕上げに応じた適切な方法により、埃・ゴミ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つ。できる限り、業務の妨げにならないように実施すること。

②ゴミ収集・分別・運搬・処理・管理

- ・ 施設内より出るゴミの収集・分別・運搬・処理（処理場等までのゴミ収集運搬・搬入・処分を含む）・管理を行い、始業前にはゴミがない状態にすること。

③ 生ゴミ処理

- ・ 飲食施設、加工施設等から出る生ゴミの処理をすること。

④ トイレ

- ・ 衛生陶器類は適切な方法で清潔な状態に保つこと。
- ・ 衛生消耗品（トイレットペーパー等）は常に補充された状態にすること。
- ・ 洗面器・間仕切り等付帯設備の汚れ・破損のない状態に保つこと。

⑤ 消耗品

- ・ 物販施設、飲食施設、加工場、自主事業に係る消耗品は選定事業者の負担とすること。

(ii) 定期清掃

① 床・壁・天井・窓ガラス及び付帯施設

- ・ 仕上げに応じた適切な方法により、埃・ゴミ・汚れ・シミ等を落とし、清潔な状態に保つこと。

② 害虫駆除

- ・ ネズミ・ゴキブリ等の駆除を行う。殺鼠剤の使用にあたっては、あらかじめ、市と協議すること。

③ 雨水桝・汚水桝・屋上防水ドレン等

- ・ 雨水桝・汚水桝・屋上防水ドレン等の清掃を行うこと。

④ 消耗品

- ・ 物販施設、飲食施設、加工場、自主事業に係る消耗品は選定事業者の負担とすること。

(8) 警備業務

①業務内容

食のまちづくり拠点施設について、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、職員が安全かつ快適に利用又は業務ができるよう、警備を行うこと。

②要求水準

- ・ 防犯・防災マニュアルを作成すること。
- ・ 食のまちづくり拠点施設の開館時間は、職員が定期的に巡回し、事故、施設の損傷、盗難等の予防に努めるとともに、施設利用者及び職員の安全を確保すること。

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 災害等の緊急時には適切で迅速な初期対応をとること。
- ・ AED が常時使用できるよう、適正に維持管理するとともに、全職員が等しく使用できるよう、設置場所の周知と AED 使用を含む心肺蘇生法の研修訓練を実施すること。

(9) 修繕・更新

①業務内容

- ・ 建築物、外構、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。
- ・ 修繕・更新が必要となった場合は、速やかに実施し、要求水準上支障のない状態とすること。

また、修繕・更新記録（修繕箇所・修繕方法・発注先・金額・施行前後の写真など）は、全て電子データ化し、事業期間終了時まで保管し、市が求めた場合、ただちに提出できるようにしておくこと。

②費用分担

- ・ 選定事業者の責めに帰すべき理由がある場合は、その全てについて選定事業者が費用を負担する。
- ・ 設計・建設時の瑕疵に起因する修繕及び改修工事費については、納入金の算定上における必要経費の算入について不可とする。
- ・ その他、費用分担は下表のとおりとする。

区分	内容	金額要件	費用負担		工事発注者	
			市	事業者	市	事業者
修繕	当初整備時において選定事業者の負担により整備した部分の修繕	無し		●		●
	当初整備時において市負担により整備した部分の修繕	1件につき100万円以下		●		●
		1件につき100万円超	● (※2)			● (※2)
更新	当初整備時において選定事業者の負担により整備した部分の更新	無し		●		●
	当初整備時において市負担により整備した部分の更新	1品目につき50万円以下		● (※1)		●
		1品目につき50万円超	● (※2)			● (※2)
大規模修繕	「③大規模修繕工事について」参照		●		●	

※1 所有権の明確化を図るため、当初整備時に市の費用負担にて整備したものについての所有権は、1品目につき50万円以下の設備類においても、市に帰属するものとする。

※2 市の負担となる修繕・更新費については、速やかな修繕・更新業務を行うため、選定事業者側による発注とし、それら実績額を納入金から控除することで市の負担とする。その際、可能な限り市内に事業所を有する事業者と契約するよう努めること。

③大規模修繕工事について

- ・ 大規模修繕工事とは、建築物の老朽化に伴い、建築及び建築設備、主要設備の機能が著しく低下し、建築物の使用にあたり支障がきたされるため、その改善を目的とした工事であり、建築物等の各部の過半について行う修繕工事をいう。
- ・ 大規模修繕工事は開業後 13 年日以降に実施予定であり、工事時期及び工事内容については、建築物の老朽化等を検討した上で決定する。ただし、大規模修繕工事実施前に修理・修繕等が必要となった場合は、大規模修繕を待たずに迅速に対応すること。
- ・ 大規模修繕工事の内容については下表の工事を想定する。ただし、外装仕様（使用材料等）や設置設備等の提案内容によっては、市と協議の上、費用分担を決定する場合がある。

工種	工事内容
建築	<ul style="list-style-type: none">・ 外壁塗装工事・ 鉄部塗装工事・ 下地補修工事（R C造の場合）・ 屋上等防水工事（陸屋根の場合）・ シーリング打替工事
機械設備	<ul style="list-style-type: none">・ 空調設備更新工事・ 厨房設備更新工事・ 加工設備更新工事

9 運営業務（基幹事業）に関する要求水準

（1）基本事項

①業務の目的

- ・ 食のまちづくり拠点施設は、道路利用者への良質な休憩機能を提供するとともに、賑わい創出や地域連携による地域振興や観光振興等に貢献することを前提に運営業務を行う。

②業務実施体制

- ・ 食のまちづくり拠点施設の運営に係る業務実施体制は、以下のとおりとする（飲食施設、物販施設、加工施設、自主事業等に要する人員は含まない）。
- ・ 下記業務実施体制は、要求水準を満たすことを前提に効率的な運営を期待して示す最低限の人員配置である。下記以外の業務実施体制は、提案する運営業務が適切に実行できるよう選定事業者の提案とする。

<体制>

運営統括責任者（駅長）を1名（常勤）

- ・ 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、食のまちづくり拠点施設を統括的に運営できる責任者を配置すること。

③施設運営条件

- ・ 食のまちづくり拠点施設の入館料は無料とする。
- ・ 加工場や体験農園等において使用料の徴収を行う提案がある場合は、市が選定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使用料を収入として収受できる「利用料金制度」の導入を予定している。その際の使用料は、使用面積などを考慮した選定事業者の提案によるものとし、当該使用料については、あらかじめ市の承認を得る必要がある。
- ・ 開館日及び開館時間は以下のとおりとし、市と協議の上で決定する。

<開館日及び開館時間>

施設	要求水準	
トイレ	・ 年中無休	・ 24時間利用可
休憩スペース	・ 年中無休	・ 24時間利用可 ※ベビーコーナーは24時間利用可とし、それ以外は選定事業者の提案とする。
駐車場	・ 年中無休	・ 24時間利用可
情報発信スペース	・ 年中無休	・ 1日8時間以上を基本
物販施設	・ 選定事業者の提案（原則、休館日は1月1日又は年中無休）	・ 1日8時間以上を基本
飲食施設	・ 選定事業者の提案（原則、休館日は1月1日又は年中無休）	・ 1日8時間以上を基本
加工場	・ 選定事業者の提案	・ 選定事業者の提案
その他	・ 選定事業者の提案	・ 選定事業者の提案

④業務計画書

選定事業者は、下表に示す資料を市に提出し、承認を得ること。

項目	内容
作業計画	<p>選定事業者は、次の項目を記載した作業計画を立て、開業前に市に提出し承認を得ること。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 業務実施日程 ② 業務別管理体制 ③ 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 ④ 運營業務内容・実施方法・実施範囲・作業手順等 ⑤ 運營業務実施の周知内容及び方法 ⑥ 業務報告の内容及び時期 ⑦ 故障等への対応 ⑧ 苦情等への対応 ⑨ 環境負荷低減への取組 ⑩ 非常時・災害時の対応及び安全管理体制 ⑪ 想定外の事態が発生した場合の対応 ⑫ その他業務計画上必要な事項

長期業務計画	<p>選定事業者は、次の項目を記載した長期業務計画を立て、開業前に市に提出し承認を得ること。</p> <p>① 事業期間中の運営業務の実施時期及び内容</p> <p>② その他長期の運営業務計画上必要な事項</p>
年度業務計画	<p>選定事業者は、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、市に提出し承認を得た上で実施する。</p> <p>① 当該年度の運営業務の実施時期及び内容</p> <p>② 当該年度の自主事業の実施時期及び内容</p> <p>③ その他当該年度の運営業務計画上必要な事項</p>
臨時業務計画	<p>選定事業者は、年度業務計画以外の運営業務（臨時に行うイベント等を含む）の実施にあたっては、実施体制、実施工程等必要な事項を記載した臨時業務計画を当該運営業務開始前に作成し、市に提出し承認を得た上で実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市への臨時業務計画の提出は、当該運営業務開始の1か月前を原則とする。ただし、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が明確になった時点で速やかに臨時業務計画書を提出すること。

⑤業務報告書

選定事業者は、月ごとに業務報告書を作成し、毎月10日までに市に提出する。業務報告書には、次の資料を添付する。

- ① 業務日誌
- ② 点検・保守等実施記録
- ③ 打合せ記録簿
- ④ 苦情及びその対応
- ⑤ 収支（売上、レジ通過者数報告 含む）
- ⑥ 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すような重大な事態が発生した場合は、遅延なく市に報告する。また、市から要請があった場合は速やかに報告を行う。

また、選定事業者は、四半期業務報告書（3か月ごと）及び年間業務報告書（年度ごと）を作成し、市に提出する。

⑥職員の要件等

- 選定事業者は、職員には必要な業務遂行能力を有する者をあて、適切な態度で誠意を持って業務に従事させること。
- 業務の実施に際しては、業務及び作業に適した服装であるとともに、業務毎に齊一な

服装とし、名札を着用させること。

- ・ 職員の新規採用にあたっては、館山市内の地元雇用を推進すること。

⑦保険

- ・ 選定事業者は、開業準備の期間中及び維持管理運営業務の期間中、次の保険に加入すること。
 - (ア) 第三者賠償責任保険
 - (イ) 火災保険

⑧その他

- ・ 運営業務（基幹事業）においては、基本的に選定事業者が運営を行うものであるが、再委託や下請け、テナントなどにより、選定事業者以外の者が行う場合は、あらかじめ書面により市の承諾を得るものとする。なお、その際は、可能な限り市内に事業所を有する事業者と契約するよう努めること。

(2) 開業準備

- ・ 個人情報保護マニュアル、危機管理マニュアル、運営マニュアル等、本業務実施にあたって必要なマニュアルを作成し、供用開始日の 2 か月前までに市に提出し承認を得ること
- ・ 選定事業者は、本施設の維持管理・運営業務に係る各業務に従事する者に対して、必要に応じて、業務上必要な事項等について教育訓練を行うこと。
- ・ 選定事業者は、本施設における広報業務として、パンフレット作成及び配布、食のまちづくり拠点施設の公式ホームページの作成・運営、各種情報発信、マスメディア等への対応を行うこと。
- ・ 選定事業者は、食のまちづくり拠点施設の開業に向けて、出荷者説明会、地域住民を対象とした説明会等を十分に行うこと。
- ・ 選定事業者は、食のまちづくり拠点施設の開業時に、オープンイベントを企画・実施し、地域内外に広く開業を周知すること。企画内容は市と協議し決定すること。

(3) 施設運営における統括（総務、経理、広報等 ※道の駅を含む）

①基本事項

- ・ 「道の駅」登録・案内要綱を満たすように運営すること。

②総務

- ・ 選定事業者は、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、職員等で共有すること。運營業務に伴い、発生した事故やクレーム等に対しては、迅速かつ適切に対応し、再発防止に努めること。
- ・ 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、市に協力すること。災害対応時の対応内容については、市と協議の上、決定すること。
- ・ 質の高いサービスを持続的に提供するため、マニュアル等を作成し、職員等の教育や研修を行うこと。
- ・ 選定事業者は、市がこれまで実施してきた「館山まるしえ」の実績を踏まえ、食のまちづくり拠点施設を開催場所とした地産地消推進イベントの企画・運営を行うこと。
- ・ 選定事業者は、市等が提案する他の道の駅等との共同事業やイベント等に協力すること。
- ・ 選定事業者は、全国「道の駅」連絡会、関東「道の駅」連絡会及び道の駅千葉県ブロック連絡会への参加と対応を行うとともに、周辺の道の駅との連携強化を図り、道の駅の利用促進を行うこと。なお、連絡会の会費は選定事業者の負担とする。
- ・ 選定事業者は、館山市内の各種団体（地元自治会、商工団体、観光協会、農業団体、漁業団体、食のまちづくり協議会等）と連携や相互協力を図ること。
- ・ 選定事業者は、上記以外に必要な庶務業務やその他関連業務を行うこと。
- ・ 持続可能な運営に向けて、必要に応じて、施設利用者への利用者満足度調査（アンケート等）を実施すること。選定事業者は、利用者満足度調査において把握した施設利用者のニーズを市に報告すること。
- ・ 選定事業者は、利用者満足度調査結果を分析の上、必要な改善策を講じること。なお、改善策を実施した場合は、その内容を市へ報告すること。

③経理

- ・ 選定事業者の財政状況を市に報告するために必要な資料の作成、経費管理、備品管理等を行うこと。
- ・ 選定事業者は、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（H17 年法律第 86 号）第 435 条第 2 項に定める計算書類及び事業報告並びにその附属明細書を市へ提出すること。
- ・ 市が要求した時には、選定事業者は遅滞なくその財務状況を市に報告しなければならない。

④広報

- ・ 選定事業者は、食のまちづくり拠点施設の集客向上に向けた広報業務（パンフレット作成、ホームページ管理運営、マスメディア対応等）を行うこと。

- ・ 開業 1 か月前までに、食のまちづくり拠点施設のホームページを立ち上げ、運営期間中、管理運営すること。ホームページ公表にあたっては、ホームページの内容について、事前に市の承諾を得ること。なお、ホームページの著作権は市に帰属するものとし、市の求めに応じてデータ等を提供するものとする。
- ・ 施設利用者に提供する館山市の交通、観光等に関する情報収集を行うこと。
- ・ 館山市の観光資源やイベント情報等を発信し、館山市の魅力を発信すること。
- ・ 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に努めること。
- ・ 施設利用者による SNS 等を活用した食のまちづくり拠点施設の宣伝や情報発信を促進する工夫を取り入れること。
- ・ 市、商工観光団体等と連携し、協力体制を構築するとともに、食のまちづくり拠点施設を核として地域への積極的な誘導を図ること。
- ・ 食のまちづくり拠点施設の開業に当たり、オープニングイベントを実施すること。オープニングイベントの詳細は、市と協議の上、決定すること。なお、オープニングイベントに要する費用は選定事業者の負担とする。
- ・ 食のまちづくり拠点施設の見学者、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。

(4) 施設運營業務（物販・飲食・加工 ※道の駅を含む）

①基本事項

- ・ 「「道の駅」登録・案内要綱（国土交通省）」に規定する「提供サービス」を満たす運營業務を実施すること。
- ・ 施設利用者が快適に使用できるように清潔な状態に維持すること。
- ・ 運營業務においては、市内の生産者や事業者と連携し、地場産品の活用による地域産業の振興を図ること。
- ・ 海辺の交流拠点である「渚の駅たてやま」、道の駅南房パラダイスなど、海辺の交流拠点と連携し、食や里山の魅力が満喫できる内陸の交流拠点として位置づけ、市全域での魅力アップに貢献すること。
- ・ 地域の飲食店等への食材の流通や地域の飲食店等への誘導など、地域産業へのシャワー効果がある業務に努めること。
- ・ 選定事業者は、運營業務において、市内の生産者や飲食店、加工事業者などとの積極的な連携や事業への主体的な参画など、地域産業への貢献に寄与するような業務を行うこと。
- ・ 選定事業者は、就農希望者や食関連事業の起業など意欲的な者の動機づけとなるような運營業務に努めるとともに、拠点施設内外において、地域の高齢者や障がい者など

が、生産や加工などの食のまちづくりの担い手として活躍できるようなまちづくりに寄与するような運営に努めること。

- ・ 運営業務においては、基本的に選定事業者が運営を行うものであるが、再委託や下請け、テナントなどにより、選定事業者以外の者が行う場合は、市にあらかじめ承諾を得るものとする。なお、その際は、可能な限り市内に事業所を有する事業者と契約するよう努めること。

②休憩機能

- ・ トイレ、休憩スペース等の休憩施設は、施設利用者が快適に使用できるよう配慮すること。
- ・ 駐車場は、道路利用者及び施設利用者が安全に通行・利用できるよう警備員を配置する等の配慮をすること。

③情報発信機能

- ・ 施設利用者に対して道路情報をはじめとする交通情報、館山市を含む千葉県南部地域が有する広域的な観光情報、イベント情報、地域への誘導効果を高める地域情報等を発信すること。
- ・ 事業対象地と同地区に所在する戦国武将 里見氏の城跡である国史跡「里見氏城跡 稲村城跡」等の歴史的文化遺産の情報の発信を教育委員会（生涯学習課、博物館）と協力して行うこと。
- ・ 食のまちづくりを進める拠点として、地場産の農水産物等を扱う地域の飲食店等に関する情報を発信すること。
- ・ 情報発信の形態は選定事業者の提案によるが、利用者にとって分かりやすく、魅力的かつライブ感のある形態となるよう努めること。

④地域連携機能（地域振興施設）

<物販施設>

- ・ 館山市産を中心とした地場産の農林水産物、加工品等を販売し、館山ならではの魅力が伝わるよう工夫すること。
- ・ 施設利用者のニーズを踏まえ、館山市産のほか、近隣の他地域からの調達も含め、年間及び1日の品揃えの確保に努めること。
- ・ 商品に応じた販売方法、市内出荷者に施設利用者のニーズ情報、販売するためのポイント等、市内出荷者の商品が魅力的になるよう販売支援を行うこと。
- ・ トレーサビリティや生産者の顔が見える化など、安全・安心な地場産品の販売に努めること。
- ・ 物販を通じて、消費者ニーズに見合った生産やブランド化による高単価での販売など

を促進し、生産者のモチベーションアップや生産事業の拡大などにつながるよう努めること。

- ・ 潤沢で良質な生産物など食のまちづくりにおける地場産品の供給体制の確立を目指し、組織づくりなど、生産者の育成に努めること。

<飲食施設>

- ・ 道路利用や地域住民等の施設利用者が飲食できるように運営を行うこと。
- ・ 物販施設や加工場施設、地元生産者農家等との連携を図り、集客性向上に努めること。
- ・ 館山市産を中心とした地場産の農林水産物や地域伝統の郷土料理などを活用し、館山ならではの当地メニューの開発・提供を行うこと。また、地場産ジビエの魅力的な飲食メニューの提供に努めること。

<加工場>

- ・ 館山市産を中心とした地場産の農林水産物を活用した館山ならではの加工品の開発・製造・販売（物販施設での販売でも可とする）を行うこと。
- ・ 店舗併用の加工場でも可とする。
- ・ 地域の生産者の加工事業への参画など、地域の 6 次産業化や農商工連携の推進につながるものであること。
- ・ 地域の加工事業者との連携や、開発・製造された加工品を地域の商工業者でも扱えるような連携を行うこと。
- ・ 加工機能は、選定事業者が地域の生産者等の材料を活用した商品開発・製造ができる体制があること。また、地域の生産者等が希望した場合に商品開発・製造ができる体制があることが望ましい。
- ・ 本施設に加工場を整備することが基本であるが、本施設内に加工場自体を整備しない場合でも、本施設と開発・製造が連携できる加工場を別の場所に設けたり、本施設での物販や飲食など他の機能施設において、加工品の開発・製造ができるような機能を持たせることでも可とする。ただし、この場合でも加工品の販売は本施設を主として行うこととする。

⑤体験機能

- ・ 食のまちづくり拠点施設に体験機能を導入する場合は、安全に利用できるよう配慮すること。また、地域の体験機能を有する者や施設と連携し、地域の体験機能と連携すること。

⑥その他

- ・ サービス向上のため、職員等の教育や研修を行うこと。

10 運営業務（自主事業）に関する要求水準

（1）基本事項

- ・ 運営業務（自主事業）については、下記 5 つの事業について、館山市の食のまちづくりにおいて課題と認識している点であり、実施が必須ではないが、本企画提案において応募者に提案を求める事業であり、事業期間を通じて課題解決に向けて取り組んでもらいたいと考えている。
- ・ なお、事業の実施については、事業計画の公益性やコスト面等の事業性を考慮し、市と選定事業者で協議の上、協力して取り組むこととする。
- ・ 自主事業については、開業時に完成した取組である必要はなく、事業期間内（できるだけ早期）に実現する内容で問題ない。
- ・ 運営業務（自主事業）においては、基本的に選定事業者が運営を行うものであるが、再委託や下請け、テナントなどにより、選定事業者以外の者が行う場合は、あらかじめ書面により市の承諾を得るものとする。なお、その際は、可能な限り市内に事業所を有する事業者と契約するよう努めること。
- ・ 選定事業者は、運営業務において、市内の生産者や飲食店、加工事業者などとの積極的な連携や事業への主体的な参画など、地域産業への貢献に寄与するような業務を行うこと。
- ・ 選定事業者は、就農希望者や食関連事業の起業など意欲的な者の動機づけとなるような運営業務に努めるとともに、拠点施設内外において、地域の高齢者や障がい者などが、生産や加工などの食のまちづくりの担い手として活躍できるようなまちづくりに寄与するような運営に努めること。
- ・ 選定事業者は、職員には必要な業務遂行能力を有する者をあて、適切な態度で誠意を持って業務に従事させること。また、職員の新規採用にあたっては、館山市内の地元雇用を推進すること。

※企画提案においては以下 5 つの事業すべてについて必ず提案をすること。また、⑤の自由提案については内容を自由に提案できるものであり、必ず提案をすること。

① 地域内流通システムの構築に関する事業

- ・ 地域の宿泊施設や飲食店等においては、地元産の一次産品に対する需要が高いことから、これら地域の実需者へ地元産の一次産品等を流通させる仕組みづくり（地域内流通システムの構築）を期待する。
- ・ 地域内流通システムの構築に取り組むにあたっては、情報面では電子機器や SNS など

を活用するほか、既存の物流を活用するなど、多額の経費をかけることなく、継続的に実施できる事業とすることを期待する。

- ・ 高齢化等により道の駅等へ出荷ができない生産者が増え、耕作放棄地の拡大や離農等が考えられることから、地域の生産力の維持のためにも地域の生産者の生産物を集荷できる仕組みづくりを期待する。

② ジビエの加工や飲食への活用など地場産ジビエの振興に関する事業

- ・ 市では、食のまちづくり拠点施設とは別に、市内に「ジビエ加工処理施設」を整備するため、その加工処理施設と連携し、ジビエを活用した加工品の開発や飲食店メニューでの採用、ジビエの PR 等、地場産ジビエの特産品としてのブランド力アップなど、地場産ジビエの振興に関する取組を期待する。

③ 地域食材や特産品の地域外への販売に関する事業

- ・ インターネットを活用した一次産品の販売需要が高まるなか、館山市の豊富な一次産品や加工食品等を館山市に来なくても、全国に販売できる仕組みづくりを期待する。

④ プロフェッショナル人材（食の担い手）の育成に関する事業

- ・ 館山市内外の意欲的な者や学生等を食のまちづくり拠点施設における事業において、研修生や従業員等で採用し、経営者、生産者、調理師、販売員、商品開発等、食に関わる担い手となる人材を発掘・育成し、館山市を中心に全国で、これらの育成した人材が活躍することを期待する。

⑤ 地域振興につながる一次産業の振興や観光振興等に関する事業

- ・ 地域振興につながる一次産業の振興や観光振興等に関する自由な提案を期待する。
- ・ 選定事業者が提案し、採用された取組については選定事業者の責任において実施すること。

1 1 要求水準の変更

- ・ 市は、事業期間中に要求水準の見直しを行うことがある。

(1) 要求水準の変更

- ・ 市が要求水準を見直すときは、事前に選定事業者へ通知する。
- ・ 市が要求水準を見直す際の事由は次のとおりである。

<要求水準の見直し事由>

- ① 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき
- ② 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したとき
- ③ 市の都合により業務内容の変更が必要なとき
- ④ その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき

(2) 要求水準の変更に伴う事業契約等の変更

市と事業者は、要求水準の変更に伴い、これに必要な事業契約、協定及びサービス対価の支払額の変更を行う場合がある。

1 2 その他

(1) 市内各種関係団体との連携

- ・ 市内の各種関係団体（館山商工会議所、館山市観光協会、館山市社会福祉協議会 等）との連携や相互協力を図り、地域活性化に貢献するよう努めること。

(2) 「たてやま食のまちづくり協議会」への参画

- ・ 選定事業者は、市内の生産者や関連団体等で構成される「たてやま食のまちづくり協議会」に参画するものとし、食のまちづくり等における課題や問題の共有や、食のまちづくりに関する連携事業の実施など、地域とともに食のまちづくりの推進に取り組むものとする。

(3) 注意事項

- ・ 選定事業者は本事業の事業期間に渡って要求水準を遵守しなければならない。市による業績監視により選定事業者が要求水準を達成できないことが明らかになった場合、選定事業者に支払うべき指定管理料等の減額あるいは契約解除の措置がなされることがある。
- ・ 選定事業者は、事業期間中の維持管理・運営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、要求水準書に示す良好な状態に保持していなければならない。