

江東区立若洲公園整備事業

要求水準書

令和5年7月

江東区土木部河川公園課

目次

1 総則	1
(1) 要求水準書の位置づけ.....	1
(2) 業務実施の基本方針.....	1
(3) 業務範囲.....	2
2 施設整備に関する要求事項	4
(1) 全体計画における基本的な考え方.....	4
(2) 設計業務に係る要求事項.....	5
(3) 公募対象公園施設に係る要求事項.....	6
(4) 特定対象公園施設に係る要求事項.....	8
3 管理運営に関する要求事項	16
(1) 管理運営における基本的な考え方.....	16
(2) 管理運営に関する要求事項.....	16
(3) 事業終了時の取扱い.....	17
(4) 業務体制.....	17
(5) その他.....	17

1 総則

(1) 要求水準書の位置づけ

江東区立若洲公園整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、江東区立若洲公園整備事業（仮称（以下、「本事業」という。）の実施にあたり公募設置等指針を踏まえ、江東区（以下、「区」という。）が、要求する機能や性能の水準（以下「要求水準」という。）を示すものである。

本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）は、創意工夫やアイデア等を最大限に活用し、各要求水準については、基本的な考え方のみを示すにとどめ、本事業の目的を達成する具体的な方法、手段等は、事業者の発想に委ねることとする。

(2) 業務実施の基本方針

事業者は、本事業の業務開始日から事業期間の最終日までの間、江東区都市公園条例、同施行規則、当該仕様書、基本協定書及び基本協定書締結後に事業者が自ら作成する各種業務計画書、特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約及び特定公園施設に係る工事請負契約に従い、特定公園施設及び公募対象公園施設の整備及び公募対象公園施設の運営を行うものとする。また、事業者は、創意工夫やノウハウを積極的に活用し、合理的かつ効率的に業務を実施し、利用者の安全と衛生の確保はもとより、満足度の確保に努めることとする。

江東区立若洲公園（以下「若洲公園」という。）は、区が設置する公の施設であることから、事業者は、若洲公園を利用しようとする区の実施に関し全面的に協力することはもとより、以下に掲げる項目に沿って本事業を行う。

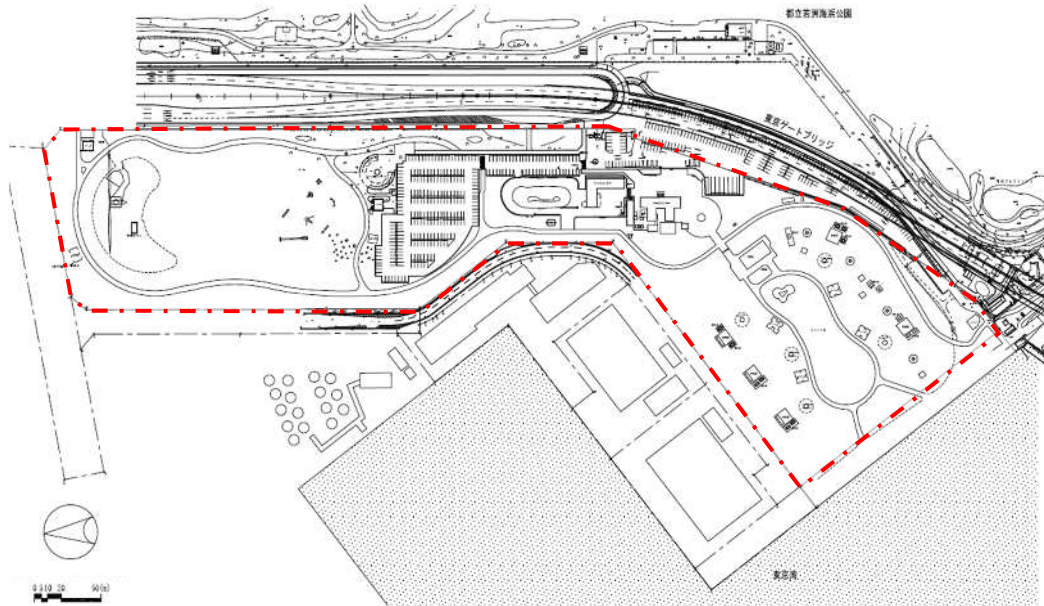
- ① 若洲公園が、区民や都民の教育、文化、健康及び福祉の増進に資する場であるという設置理念に基づき、管理運営を行うこと。
- ② 利用者の意見を管理運営に反映させること。
- ③ 個人情報の保護を徹底すること。
- ④ 効率的運営を行うこと。
- ⑤ 管理運営費の削減に努めること。

(3) 業務範囲

① 本事業の対象敷地

本事業の対象敷地・施設は、以下のとおりである。

- (ア) 公園の位置 江東区若洲三丁目2番1号
- (イ) 公園面積 93,405.09 m² (ただし、指定管理者管理対象敷地を除く)



図表：若洲公園施設配置図

② 業務内容

事業者が実施する本事業の業務内容は以下の項目のとおりである。

- (ア) 公募対象公園施設の整備及び管理・運営業務
 - ・ 公募対象公園施設の設計業務
 - ・ 公募対象公園施設に係る整備施設の設置・管理許可期間終了時の除却
 - ・ 公募対象公園施設の建設・工事監理業務
 - ・ 公募対象公園施設の管理運営業務
 - ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (イ) 特定公園施設の整備業務
 - ・ 特定公園施設等の設計業務 (再生可能エネルギー施設等を含む)
 - ・ 特定公園施設の建設・工事監理業務 (再生可能エネルギー施設等を含む)
 - ・ 特定公園施設の既存施設の撤去業務
 - ・ 特定公園施設等の引渡し業務
 - ・ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 公園の魅力向上業務

- ・ 広報、PR 活動、イベント等に関する業務
- ・ 事業者が提案した公園の魅力向上策に関する事業に必要な関連業務
- ・ その他、管理運営を行う上で必要な関連業務（区、指定管理者との連絡・調整等）

(エ) その他提案事業（任意提案）

- ・ その他事業者が提案した本事業の実施に必要な関連業務

③ 事業期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、各種施設の整備期間を含め令和7年4月1日から令和27年3月31日まで）とする。設計等は、令和6年度に実施し、事業期間には含まないこととする。

公募対象公園施設の設置・管理許可期間は、令和7年4月1日から10年以内とし、事業者は、設置管理許可期間の終了前に設置・管理許可の更新を申請することができる。なお、更新許可は原則として1回とし、許可期間は公募設置等計画の認定の有効期間内とする。設置・管理許可期間には、公募対象公園施設等の撤去（原状回復）の期間も含む。

2 施設整備に関する要求事項

(1) 全体計画における基本的な考え方

① ゾーニング

- ・ 若洲公園のゾーニング計画の検討にあたっては、「公募設置等指針」1.(3) 事業対象範囲に示すエリア区分等を参考とし、提案する事業コンセプトと整合する計画とすること。
- ・ 隣接する東京都立若洲海浜公園や既存の若洲公園内の公園施設との連携や、隣接するエリアとの円滑な動線、連携の可能性に配慮した計画とすること。

② 配置計画

公募対象公園施設や、遊具、トイレ、四阿、パーゴラ等の特定公園施設等の配置計画の検討にあたっては、以下の事項に留意して計画する。

- ・ ランドスケープデザインを活かし、周辺環境との一体性を考慮した計画とすること。
- ・ 公園全体のバランスや管理運営の方法及び安全性・利便性・快適性を考慮すること。
- ・ 周辺環境に配慮した公園施設の配置とすること。
- ・ 公園施設及び周辺施設との連携を踏まえた施設配置とすること。
- ・ 公募対象公園施設等は、若洲公園内の任意の場所に設置できることとするが、若洲公園及び公園施設との相乗効果や、賑わいと活力・魅力の向上への寄与が十分に期待される設置場所を提案すること。
- ・ 日陰の創出を十分に考慮した計画とし、各施設との関係性を踏まえた配置とすること。
- ・ 既存の埋設インフラ（電気、ガス、給排水、通信ケーブル）に配慮すること。
- ・ 大型遊具のメンテナンスや車両による搬入が必要なイベントの開催を想定した車両動線を確保すること。

③ 動線計画

動線計画の検討にあたっては、以下の事項に留意して計画する。

- ・ 公共交通機関や駐車場等、想定される全ての交通手段の利便性に配慮すること。
- ・ 接続道路及びその他の周辺道路からの利用者の動線を考慮すること。
- ・ 分かりやすい空間構成及び視認性に優れたサインを適切に配置する等、利用しやすい公園とすること。

④ 植栽計画

植栽計画の検討にあたっては、以下の事項に留意して計画する。

- ・ 既存の豊かな樹林を活かし、若洲公園全体としての印象的な景観形成に寄与するよう、計画すること。
- ・ 園内の高木のうち、今後の樹木の成長や安全性に課題のある部分については、目標とする樹林形態の立木密度や間隔の設定を行い、適正化を図ること。

- ・ 園内の低木のうち、主要園路沿い等においては、安全性に配慮し、子どもの目線の見通しを遮らないよう、適切に伐採を行うこと。
- ・ 公募対象公園施設の設置により減少した緑については、可能な限り公園内の別の場所に確保すること。

⑤ ランドスケープデザイン、ユニバーサルデザイン

- ・ 施設等の整備にあたっては、若洲公園のランドスケープを活かし、公園の景観づくりに配慮したデザインとすること。
- ・ 若洲公園の利用者が不自由なく安心して利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・ 若洲公園の各施設・設備等には、統一性があり、空間と調和したサイン計画を行うこと。また、サインは、ユニバーサルデザインの観点から、認知が容易であるものとする。
- ・ 園路・園地等の公園施設の整備にあたっては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び施行令」及び「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」その他法令に基づき、「東京都福祉のまちづくり条例（施設整備マニュアル）」を遵守して整備すること。

⑥ 環境への配慮

- ・ 「ゼロカーボンシティ江東区」や「江東区環境基本計画」、「若洲公園整備方針」を踏まえ、再生可能エネルギー設備の導入等により、公園内の温室効果ガス排出量実質ゼロを達成すること。また、若洲公園では江東区版ゼロカーボンパークとして、公園内の電力を 100%再生可能エネルギー等（グリーン電力証書の活用も可）で賄うことを条件とする。
- ・ 施設の整備は、地域から親しまれ、愛される景観形成や周辺環境との調和を図ること。
- ・ 同公園内に設置する設備は、製造時の環境負荷や消費エネルギーの少ない製品を採用すること。

(2) 設計業務に係る要求事項

① 基本事項

事業者は、要求水準書、公募設置等指針、基本協定書、特定公園施設に係る設計業務委託契約及び公募設置等計画に基づいて、事業者の責任において、設計業務を実施すること。

事業者は、業務の進捗状況に応じ、区と協議し、定期的に報告を行うこと。

事業者は、「土木工事標準仕様書」、「設計委託標準仕様書」、「福祉のまちづくり条例」、「建築工事標準仕様書」、「電気設備工事標準仕様書」、「機械設備工事標準仕様書」、「東京都建設リサイクルガイドライン」、「東京都環境物品等調達方針」及び「都市公園技術標準解説書」（日本公園緑地協会）を基準とし、業務を実施するものとする。

② 設計図書、各種申請業務

事業者は、設計業務着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、区に提出して承諾を得ること。

建築確認申請及び計画通知等の建築工事に伴う各種手続を、事業スケジュールに支障がないように実施すること。各種許認可等の書類の写しを区に提出すること。

本事業において、特定公園施設を対象として「官民連携型賑わい創出事業（社会資本整備総合交付金）」を活用することを予定している。事業者は、区の要請に応じて、交付金に係る説明・申請等の資料を作成し、必要に応じて説明・申請等に関する協力すること。

事業者は、整備・工事監理業務の期間中、工事監理の状況を区に定期的に報告するほか、区の要請があったときには随時報告を行うこと。

(3) 公募対象公園施設に係る要求事項

① 基本事項

- ・ 公募対象公園施設の設計にあたっては、特定公園施設の要求水準を準用すること。
- ・ 公募対象公園施設は、キャンプ場の再整備及び駐車場は必要な部分の再整備を行うこと。
- ・ 公募対象公園施設の設置に伴い、新たに必要となる給水及び汚水排水は、公園内の管路より分岐し、取水及び排水することを基本とすること（本管より小口径の管に接続）。
- ・ 事業終了後解体・撤去が可能なものとする。
- ・ 公募対象公園施設の建築面積については、建蔽率 10%を超えないこと。
- ・ 事業者が使用する消費電力は、自ら設置した再生可能エネルギー施設又はグリーン電力証書の活用によりすべて賄うこと。
- ・ 工事期間中、駐車場は完全閉鎖せず、半数程度のエリアが使用できるようにすること。

② キャンプ場の整備

- ・ 現在のキャンプ場内の排水管は老朽化が進んでいるため、必要に応じてキャンプ場内の排水管を交換すること。交換の対象となる排水管は以下の図表のとおりとする。
- ・ なお、排水管の交換は「東京都排水設備要綱」に準拠した設計を行うこと。



図表 交換対象排水管位置図

- ・ キャンプ場内の休憩舎・炊事場（5基）及びごみ集積所の改修等、排水管の交換、トイレ（4基）の改修又は整備等は、事業者提案により実施すること。
- ・ キャンプ場内で事業者が交換した排水管及びトイレ、休憩舎、炊事場等（任意提案）は、事業期間終了後に、区に無償譲渡することを基本とする。ただし、整備後に無償譲渡することも提案可能とする。
- ・ 区民向けの料金設定や先行予約等区民の利用促進や区民優遇策を実施すること。
- ・ 利用者ニーズや昨今のトレンドを踏まえた施設やサービス、WEB 予約システムを導入すること。
- ・ キャンプ場内の植栽管理業務は芝生の管理を基本とすること。なお、それ以外の他樹木等の管理業務は指定管理者の業務範囲であることを想定しているが、事業者の提案により管理範囲を変更することも可能とする。
- ・ 24 時間体制で管理を行うための諸室を設置し、利用者が通報等可能なシステムを導入すること。

③ 自動車駐車場の整備

- ・ 自動車駐車場の舗装は現在そのまま使用可能なため、改築する際は事業者の負担で行うこと。
- ・ 駐車台数は現状の駐車台数以上を確保すること。
- ・ 精算機等は事業者で設置すること。
- ・ キャンプ場利用者の駐車場予約システム等、利用者の利便性向上につながる提案を行うこと。
- ・ 駐車場の利用が少ない平日や閑散期は、事業者の提案により駐車場利用以外での活用を可能とする。

④ 飲食機能の導入、管理及び運営等

- ・ 公園利用者のアンケート（参考資料 2）により要望が多かった飲食機能について、公園利用者が年間を通じて飲食ができる機能を導入すること。
- ・ 飲食機能の規模、運営形態については事業者の提案によるものとする。

- ・ 事業者の提案施設やビジターセンター等の中に設ける提案も可能とする。その場合、全ての公園利用者が利用できるようにすること。また、事業期間終了後は、その部分について原則撤去すること。
- ・ 提案に応じて、必要な許認可を受け、適切に管理及び運営すること。

(4) 特定対象公園施設に係る要求事項

① 基本事項

事業者は、要求水準書、公募設置等指針、基本協定書、特定公園施設に係る工事請負契約及び工事監理業務委託契約並びに公募設置等計画に基づいて、事業者の責任において、特定公園施設の整備業務を実施すること。

事業者は、業務の進捗状況に応じ、区と協議し、定期的に報告を行うこと。

② サービスセンターの撤去及びビジターセンターの整備

(ア) 建物基本計画

建物の形状・配置等については事業者の提案による。ただし、現在のサービスセンターが設置されている周辺ゾーンにビジターセンターを配置すること。

主要構造部は RC 造、S 造又は木質構造とし、事業者による提案とする。なお、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成 25 年版）」に基づく構造体の耐震安全性の分類をⅢ類以上として、木質構造の建築物には、構造形式に応じた適切な検討方法により耐震安全性を確保すること。

事業終了後の利用や上部に太陽光発電パネルすることを踏まえた耐久性を考慮すること。

公園全体の景観調和に配慮し、建物の耐火性能は関連法令に基づくものとする。ライフライン（電気、ガス、上下水道、通信等）の引き込み方法、管理（契約）方法等については、別途各ライフラインの供給事業者及び区と協議の上、適切な方式を採用すること。

既存サービスセンターの撤去からビジターセンターの新設までの工事期間中において、指定管理者による管理・運営が可能な施設及び設備を設けること。

(イ) 建物計画

既存サービスセンターを解体し、それら施設機能を集約したビジターセンターを整備すること。

ビジターセンターは事業者と指定管理者が共同で使用する想定とすること。

来園者の受付、案内、休憩、情報発信機能を備えたものとし、来園者が誰でも気軽に利用できるものとする。

事業期間終了後に現況の運営環境に復帰することを想定して整備すること。また、バリアフリー構造とし、職員と利用者の動線に配慮した設置とすること。

ビジターセンターの整備にあたっては、国産材を中心に木材を積極的に活用すること。

ビジターセンターは太陽光発電設備をより多く搭載できるように配慮すること。

コンセント数や位置等については、設計段階で、区及び指定管理者と調整のうえ決定すること。

ビジターセンターは 500 m²程度の延床面積を想定しているが、最低限、以下の図表のとおり居室等を設けること。施設規模は事業者提案によるものとし、必要に応じて収益施設等を併設することも許容する。以下の図表の居室等以外で、収益を生まない機能の併設については、事業終了後の運営を見据えて合理的な理由があれば設置してもよい。ただし、その費用は事業者が負担すること。

ただし、現行の法規制等の制約に合致する用途とし、併設した施設等は事業期間終了時点で事業者が解体等を行うこと。

特定公園施設や大型遊具の整備に伴い建蔽率 2%を超える部分は、江東区都市公園条例を改正することを想定している。

図表：ビジターセンターに必要な居室等（想定）

施設名称	想定規模（㎡）	仕様等
キャンプ場受付	20	事業者が管理許可（使用料免除）により利用
事業者事務所	30	事業者が管理許可（使用料免除）により利用
指定管理者事務所	30	園内放送設備を設置すること
職員休憩所	20	給湯室を併設すること
指定管理者詰所	60	休憩室、更衣室、浴室、ランドリー室、仮眠室を各1か所設置すること
警備員詰所	15	事業者が管理許可（使用料免除）により利用 仮眠室を併用すること 通報システムを導入すること
環境学習室	60	—
トイレ	72	ユニバーサルデザイン対応とし、個室はすべて洋式とすること
授乳室（オムツ替え）		便器、個室等は現状以上の基数を確保すること
屋内休憩所	50	救護室（4㎡程度）を併設すること
会議室	60	パネル等により会議室を区切ることができる仕様とすること
物品倉庫	45	指定管理業務資機材等を収納できる仕様とすること
展示スペース	20	発電モニターを設置すること
その他設備	—	風向風速計、雷計測器を設置すること
合計	482	

（ウ） 建築設備

各諸室には、空調換気設備、照明設備を設け、職員休憩所、指定管理者詰所には給水設備、排水設備を設けること。また、エントランス、キャンプ場受付、屋上には録画が可能な防犯カメラ設備を設置すること。

空調換気設備は、環境負荷が小さくエネルギー効率の高いシステムを選定すること。また、各室の利用用途、使用条件をもとに、空調システムを選定すること。

照明設備、空調設備は、労働安全衛生法、事務所衛生基準規則、労働安全衛生規則、事務所衛生基準規則及び労働安全衛生規則の一部を改正する省令（令和4.4.1施行）を遵守する設備とすること。

③ サイクルセンター倉庫の除却・新設

サイクルセンターの既存倉庫を撤去し、新たな倉庫を設置すること。新設する倉庫の規模は、300㎡程度とし、普通自転車約200台の格納スペースを確保すること。事業者の提案に合わせて倉庫の規模を変更することを許容する。

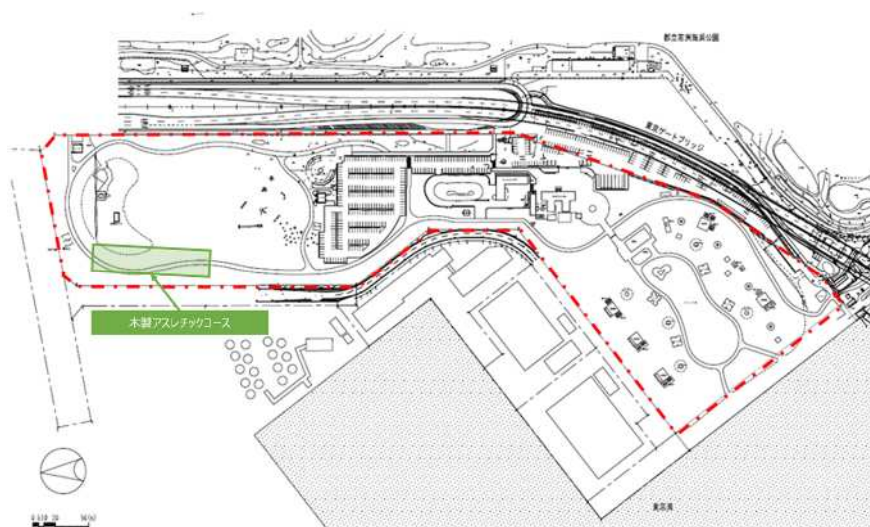
サイクルセンターは太陽光発電設備をより多く搭載できるように配慮すること。また、受付機能や整備スペースを確保すること。

サイクル広場は、事業者の提案がある場合、事業者の負担で撤去することができる。

④ 既存遊具の撤去・整備

既存遊具は老朽化や別紙の遊具診断結果を踏まえて必要に応じて撤去、改修をし、木製アスレチックコース及び幼児向けの遊び場を新設すること。木製アスレチックコース及び幼児向けの遊び場の施設規模・ゾーニング・内容等は事業者の提案によるものとする。なお、区が整備する大型遊具の整備は含まないものとする。

下図に示した範囲内に、おおよそ 100m 程度連続した木製アスレチックコースを設置すること。なお、木材を使用して整備し、使用する木材は防腐処理を施すこと。



図表 木製アスレチックコースの設置可能範囲

木製アスレチックコースは、6歳から12歳等をターゲットとし、なるべく多くの機能を備え、遊び応えのある遊具を提案すること。

遊具の選定にあたっては、木材等を活用したものとし、公園の利用者特性及び利用者の安全性に配慮すること。

遊具の規格・配置については「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂版）」（平成26年6月）並びに「遊具の安全に関する基準」（JPFA-SP-S）:2014（（社）日本公園施設業協会（2014年6月））を遵守すること。

⑤ 四阿・パーゴラの撤去・整備

現在多目的広場内に設置されている既存の四阿2基とパーゴラをすべて撤去し、新たな休憩所を設けること。設置面積は既存の四阿2基及びパーゴラの合計面積以上とし、1か所に設ける場合、分散して設ける場合のいずれの場合も様々な利用をイメージして公園利用者が快適に過ごせるような施設・配置とすること。

休憩所の整備にあたっては、木材等を積極的に活用するものとし、公園の利用者特性及び利用者の安全性に配慮すること。

⑥ 公衆便所の撤去・新設

現在、公園内にある公衆便所のうち、多目的広場南側にある公衆便所 1 基を撤去し、新設しユニバーサルデザイン対応とする。その他のトイレは、建替えもしくは可能な限りユニバーサルデザインに対応できるよう改修すること。

東京都福祉のまちづくり条例「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律及び施行令」「高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例」を遵守した施設とし、排水設備については「東京都排水設備要綱」を遵守すること。

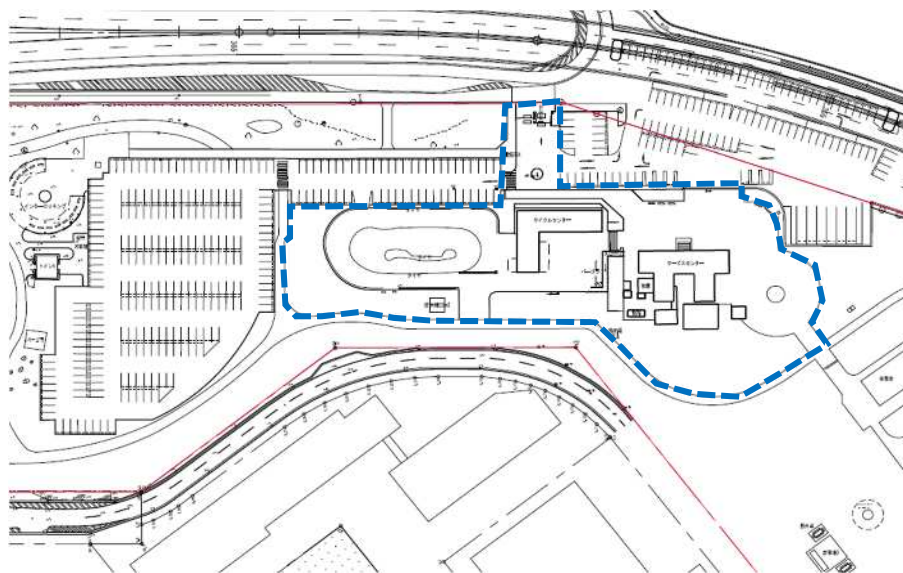
⑦ エントランスエリアにおける植栽・舗装等の改修

既存の樹木等を生かしつつ、エントランスエリアの空間の質の向上を図るため、舗装・植栽等の改修を実施すること。改修にあたっては、東京都福祉保健局発行「東京都福祉のまちづくり条例施設整備マニュアル」（平成 31 年 3 月）を準拠すること。

ビジターセンターと一体的に空間を演出できるようデザイン調和に配慮すること。

改修等にあたっては、現在の公園利用者や管理に係る園路の機能を損なわないよう留意し、地盤はできる限りフラット又は緩やかな勾配となるようにすること。ただし、構造上やむを得ない場合、あるいは地盤の勾配を活かすことでより魅力的な空間が提案できる場合はこの限りではない。

植栽部分は豊かな樹木を保全・活用しつつ、来園者にとって快適な環境とすること。新たに樹木や草花を植えることも可能とする。また、エントランスサイン計画の見直しは任意提案とします。設置場所や見直しにあたって、区と協議のうえ行うこと。



図表：エントランスエリアの位置

⑧ 案内板の設置

公園利用者の認識しやすい位置に公園内の施設の情報や誘導のための案内板を設置する。各案内板の表示言語は、日本語と英語及び中国語の3カ国語とすること。

表記については、ピクトグラムを使用する等視覚的に分かる配慮すること。

⑨ 公園灯及び給水管の改修

既存の公園灯は、他の区立公園で使用しているLED灯と同程度の仕様で改修すること。

- ・ 照明器具はLED照明器具を使用し、設置にあたっては落下防止措置を施すこと。
- ・ 器具は初期光束補正機能付きとし寿命は光束70%時で60,000時間以上とする。
- ・ 初期光束補正機能がない場合の寿命は光束90%時で60,000時間以上とする。
- ・ JIS Z9110「照度基準」における不快グレア（GR段階）は50以下とする。
- ・ 鳥害防止金具は器具本体に容易に取り付けできる構造とし落下防止対策がされていること。若しくは別アダプター等でもよいが落下防止対策が施されていること。
- ・ 遮光板は器具本体に容易に取り付けできる構造とし、落下防止対策がされていること。
- ・ 制御回路は器具内蔵型とし、100・200Vどちらも対応可能とする。
- ・ 上方光束比は15%以下とする。
- ・ 園内平均照度3lx以上確保すること。
- ・ 点灯制御は、自動点滅器による制御を原則とすること。
- ・ 灯柱は公園利用者の安全を配慮し、開口部等の突出部がない形状とし、耐塩害仕様を原則とすること。
- ・ 園内に内照式の時計を1基以上設置することとする。
- ・ 「JIL1003 日本照明器具工業会規格」「JIES-010 歩行者の安全・安心のための屋外照明基準」「環境省光害対策ガイドライン」「JIEG-011 屋外歩行者空間におけるLED照明の不快グレアに関する指針」、JIEG-001「照明設計の保守率と保守計画第3版 LED対応増補版」等各種基準類に準拠すること。



図表：開口部形状参考（左突出部なし、右突出部あり）

ビジターセンター前からキャンプ場前と多目的広場南側トイレ及び多目的広場北側トイレまでの給水管について交換すること。

⑩ 再生可能エネルギー施設（太陽光発電設備、蓄電池等）の整備

（ア）基本事項

機器製作及び施工は、設計図書等について区の承諾を得た上で着手すること。

太陽光発電設備は、建屋上部又は駐車場上部に設置し、原則として園地には設置しないこと。また、区所有の太陽光発電設備で発電した電力は、売電しないこと。

太陽電池モジュール及び架台の規格・形状・設置位置、パワーコンディショナ及び付属機器の規格・設置位置については、荷重に係る安全性を確認するとともに、施設利用者の安全性の確保及び近隣への影響も考慮して検討するほか、必要な電気設備工事及び建物と架台の設置部分に防水工事等の設計及び施工を行うこと。

導入する設備（配線を含む。）は、保守点検が容易で、故障箇所やシステムの状態が判断しやすい構造とすること。

各設備には十分な防錆効果をもつ処理を行い、耐久性に配慮した仕上げにすること。

電力系統への連系は、「電力品質確保に係る系統連系技術要件ガイドライン」によるものとする。

電力の売電は実施しないが、区施設の余剰分を事業者で活用することは可能とする。

太陽光発電設備、蓄電池等の設備については、「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」等を踏まえた製品を採用すること。

（イ）太陽光発電設備・蓄電池設備等

太陽光発電設備は、太陽電池モジュール（発電装置）、太陽光アレイを設置する架台、パワーコンディショナ（直流交流変換装置やそれらをコントロールする制御装置）及びそれらを接続する配線等からなるシステムを設けること。

架台及び基礎は JISC 8955 に準拠した設計がなされていること。また、設置環境に見合う耐久性及び耐候性、台風や突風にも配慮した耐風性能を有すること。

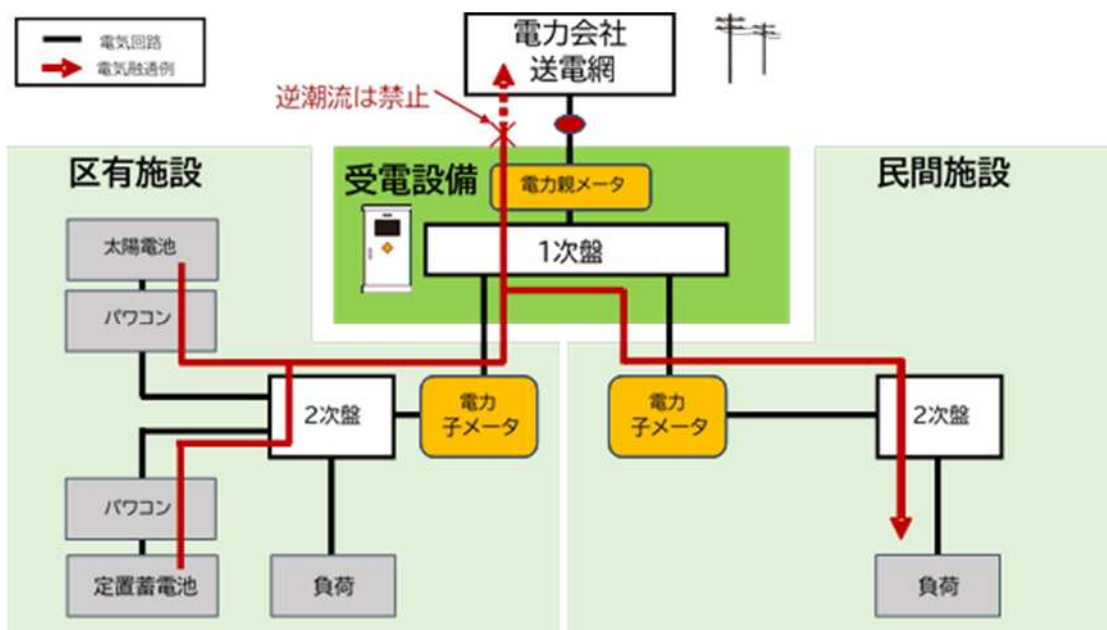
故障時には、速やかに商用電力系統との連系接続を解列し、確実に停止すること。また、運転状況の異常を通知する機能を有すること。

区有施設の消費電力量は年平均で約 270kwh/日で想定する。

- ・ 発電状況等を表示できるモニター等を導入すること。
- ・ 特定公園施設等に係る再生可能エネルギー設備は、太陽光パネルと蓄電池を整備する。太陽光パネルの規模は 164kW、蓄電池の規模は 400kWh を想定しており、それらを賄える設備を整備すること。なお、その他の付加価値に関する提案を行うことも可能とする。
- ・ 指定管理者が管理することを踏まえ、メンテナンス性に優れた製品・システムの提案を行うこと。また、耐用年数や実績等によるランニングコスト削減の提案も行うこと。
- ・ 太陽光パネルはビジターセンターの屋根や新たに設置する駐車場屋根等のデッドスペースを有効活用することを基本とし、公園のフリースペースを極力減らさないこと、若洲公園の雰囲気が暗くならないことを念頭に、設置場所を選定すること。

- ・ 若洲公園が臨海部であることから、耐風圧、耐塩害、落雷等を考慮した製品、システム、設置方法とすること。
- ・ 維持管理面を考慮し、システム全体で統一的な管理ができる設備とすること。
- ・ 高圧受電施設は、区有施設については区が整備し、民間施設については事業者が整備すること。（下記の図表：電力関連のスキーム参照）
- ・ 創エネモニター等、環境配慮をアピールする設備を新設すること。また、本公園の利用者が関心を示すような再生エネルギー設備の配置やデザインの工夫などを提案すること。
- ・ 太陽光パネルで発電した電力の系統への逆潮流を防止すること。
- ・ 区有施設の自家消費を極力大きくするような措置を取ること。
- ・ 区有施設の定置蓄電池が一定容量を超過し、太陽光発電量が区施設の負荷を超える場合のみ区有施設から民間施設への電力融通を行うこと。

図表：電力関連のスキーム



(エ) その他事項

設計・施工に当たっては所管官庁等（東京電力ホールディングス株式会社を含む。）の指導に従い、許可申請、報告、届出等の必要がある場合（余剰電力の売電に係る系統連系協議等を含む。）には、その手続を事業者は速やかに行い、区に報告すること。

区が所管官庁等へ許可申請、報告、届出（交付金申請等を含む）を必要とする場合、監督員の指示に従って、事業者は必要な資料・書類等を作成に協力すること。

事業者は、選定後に設計業務に着手し、ビジターセンター等新たに整備される施設の消費電力量等を考慮して、業務に必要な調査等を行い、区と協議する。また、必要に応じて改善変更を行うこと。

3 管理運営に関する要求事項

(1) 管理運営における基本的な考え方

事業者は、事業期間中、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるように、公募対象公園施設をその機能及び性能を正常に発揮できる適正な状態に維持することを目的とし、以下の事項を基本方針として維持管理業務を実施する。

- ・ 関係法令等を遵守するものとする。
- ・ 予防保全を基本とするものとする。
- ・ 施設が有する機能及び性能等を保つものとする。
- ・ 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るものとする。
- ・ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止するものとする。
- ・ 物理的劣化等による危険・障害等の発生を未然に防止するものとする。
- ・ 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るものとする。

なお、本要求水準書に記載のない事項については、「建築保全業務共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を参考に業務を履行するものとする。

(2) 管理運営に関する要求事項

公募対象公園施設は、事業者の自己負担により、必要な修繕・更新を計画的に実施すること。

公募対象公園施設の設置及び管理運營業務に要する光熱水費は、全て事業者の負担とすること。また、使用する電力は事業者自ら設置した再生可能エネルギー施設の電力又はグリーン電力証書の活用により調達すること。

事業者は、区民等の利用促進を図るため、各種の企画の実施を進めるとともに、積極的かつ効果的に広報・宣伝を行うこと。また、管理運営にあたっては、区民の利用促進を図る取組を行うこと。

駐車場は、通年、終日使用できることから、緊急時や不良の場合の連絡先を明記し、24 時間対応を行うこと。駐車場の料金設定にあたっては、周辺の駐車場施設等を考慮して設定すること。

区、指定管理者との適切なコミュニケーションに努めること。必要に応じて連絡・調整の窓口となる業務担当者を配置すること。また、関連する会議に参加して、各業務間の調整や情報共有等を行い、円滑な管理運営に努めること。

事業者は、毎年度の管理運營業務の実施に先立ち、事業者応募時における事業計画書で示した施設の運営・管理に係る明確なビジョンに基づき、具体的かつ現実的な実施体制、実施内容、実施スケジュール等の業務計画書を作成し、区に提出し承認を受けること。

事業者は毎年度の終了後、速やかに業務報告書を作成、区に提出すること。

公募対象公園施設に係る使用電力や運用時のエネルギー状況について、毎年度終了後、上記業務報告書とともに、モニタリング結果を区に報告すること。

(3) 事業終了時の取扱い

事業者は、設置管理許可期間終了時には、公募対象公園施設の一切を解体・撤去し、キャンプ場、駐車場の機能を維持して更地で区へ返還すること。ただし、返還時は、周辺環境との調和を図り、都市公園として相応しい景観を整備した状態とすること。

事業者は、区への返還に際し、解体・撤去工事の着手に必要な一切の協議、申請及び届出等を行うこと。ただし、区又は事業者から公募対象公園施設の譲渡の要請又は申出があった場合、区及び事業者間で協議する。

(4) 業務体制

事業者は、業務の実施にあたり、業務全体を総括する総括責任者、管理運営に係る業務区分ごとの業務責任者及び業務担当者を配置し、その実施体制を区に提出すること。

事故が発生した場合は、迅速かつ適切に、被害者の救済と保護、関係機関への通報、区への報告等必要な措置を講じること。事故等の状況や原因等を整理して区へ報告するとともに、事故原因の究明と再発防止に努める。

台風や大雨、大雪、地震等の自然災害が発生に備え、関係法令等に則り、対策マニュアルを整えること。自然災害が発生した場合、職員の安全も確保しつつ公園利用者を安全な場所まで誘導すること。

(5) その他

① 個人情報保護及び業務上知りえた秘密情報の取扱い

個人情報保護について従事者に周知・徹底を図ること。また、業務上知り得た個人情報等は漏洩のないよう徹底すること。また業務時間以外についても適用すること。

業務上知り得た情報等については第三者への漏洩の防止に努めること。