

**甲府市環境センタープラント跡地活用事業
要求水準書**

令和4年8月26日

甲府市

環境部 総務課

企画財務部 財産活用課

目次

1.要求水準とは	
(1) 企画提案の取扱い.....	1
(2) 要求水準の変更.....	1
(3) 要求水準の取扱い.....	1
2.事業の基本方針	
(1) 公民連携による施設整備等.....	2
(2) 環境負荷の低減・地球温暖化対策（環境）.....	2
(3) レジリエンス強化（社会）.....	2
(4) 地域の活性化（経済）.....	2
3.関係法令等の遵守.....	3
4.事業の確認.....	3
5.土地の貸付け	
(1) 基本事項.....	3
(2) 賃貸料.....	4
(3) 賃借料の支払方法.....	4
(4) 賃借料の改定.....	4
(5) 保証金.....	4
6.事業の実施	
(1) 基本事項.....	5
(2) 事業計画書等の作成.....	5
(3) 建築・構造・設備.....	6
(4) 施工.....	6
(5) 竣工後.....	7
(6) 運営.....	7
(7) 維持管理.....	8
(8) 自主事業.....	9
7.その他.....	9

1. 要求水準とは

本要求水準書は、甲府市環境センタープラント跡地（以下「プラント跡地」という。）活用事業（以下「本事業」という。）の適正かつ確実な実施を図ることを目的とし、本事業を実施する各種法人または任意団体等（以下「民間事業者等」という。）が満たすべき水準及びその他の事項を定めるもので、本募集に応募する民間事業者等は、要求水準を満たす限りにおいて本事業を自由に提案できるものとし、本事業の実施期間にわたり要求水準を遵守しなければならないものとします。

また、甲府市（以下「本市」という。）は、事業者選定において、審査条件として本要求水準を用いるものとします。

（1）企画提案の取扱い

本事業に対する民間事業者等の企画提案の内容のうち、本要求水準を上回るものについては、民間事業者等が本事業を実施するにあたっての要求水準の一部としてみなすものとします。

（2）要求水準の変更

本市は事業期間中において、次の事由により、民間事業者等へ事前に通知のうえ要求水準の変更を行うことがあります。

要求水準の変更に伴い、契約書等の変更が必要となる場合は、本市と民間事業者等が協議のうえ契約等を変更するものとします。

- ① 法令等の変更により事業が著しく変更されるとき
- ② 災害や事故等により、事業内容が著しく変更されるとき
- ③ その他変更が特に必要と認められるとき

（3）要求水準の取扱い

- ① 要求水準において、材料仕様、工法、その他について具体的に特定の方法を規定している場合、民間事業者等が性能を証明した上で、その内容について本市と協議を行い、当該特定の方法と同等以上の性能が得られると本市が認めた場合は、採用することができるものとします。
- ② 要求水準において、条件として設定する内容については、民間事業者等が要求水準を満たすように設計を行う前提として示すものであり、事業期間中に当該条件に変更が生じた場合は、必要に応じて要求水準の変更について協議するものとします。
- ③ 本市は、民間事業者等が契約等に基づいて本事業を適正かつ確実に実施していることを確認するために要求水準を用い、その実施状況等を確認し、必要に応じて是正又は改善を求めるものとします。
- ④ 民間事業者等は、事業期間中の維持管理及び運営を適切に行い、本事業の終了時においても要求水準を満たす良好な状態を保持しなければならないものとします。

2.事業の基本方針

本事業は、次の4つの基本方針により実施するものとし、公共施設等マネジメント（持続可能な行財政運営）の視点から、プラント跡地を有効活用することにより、経済、社会、環境の三側面を統合した視点から公民連携によるSDGsの達成を目指すものとします。

民間事業者等は、本基本方針に従い、事業を確実に実施するものとします。

（1）公民連携による施設整備等

- ① 本市との連携により、プラント跡地全体を経営的かつ長期的な視点で有効活用するものとします。
- ② 本市が令和元年9月に「健康都市宣言」を制定していることを踏まえ、市民が生涯にわたり心身の健全な育成を図ることができるよう、各種運動やスポーツ等で活用できる「多目的広場」を設計、施工するとともに、それら施設等の維持管理と運営を行うものとします。
- ③ 多目的広場のほか、民間事業者等の収益施設・占有施設（以下「収益施設等」という。）を企画提案することができるものとします。なお、収益施設等については、多目的広場と同様、民間事業者等が設計、施工、維持管理及び運営を行うことを原則とします。（収益施設等の開発は、1ha未満に限る。）
- ④ ②の多目的広場及び③の収益施設等（以下「多目的広場等」という。）を有効活用することにより、本市の重要施策を集約した「こうふ未来創り重点戦略プロジェクトNEXT（以下「重点P-NEXT」という。）」に掲げる「7つの元気スタイル」のいずれかに寄与する事業を実施するものとします。

（2）環境負荷の低減・地球温暖化対策（環境）

- ① 本市が「ゼロカーボンシティ」を宣言していることを踏まえ、事業期間全体を通して環境負荷の低減、温室効果ガス排出量の削減及びエコマテリアル等への取組みに配慮するとともに、当該効果の高い設備等を積極的に導入するものとします。
- ② 重点P-NEXT「元気スタイル4 潤いと活力あるまちを創る」の内容を踏まえ、地球温暖化対策の促進に資する取組みに努めるものとします。

（3）レジリエンス強化（社会）

- ① プラント跡地が、本市の指定避難所に併設されていることを踏まえ、災害発生時における多目的広場等の活用策を提案し、実行するものとします。
- ② 重点P-NEXT「元気スタイル4 潤いと活力あるまちを創る」の内容を踏まえ、防災拠点の整備や周辺地域の防災力強化等に資する取組みに努めるものとします。

（4）地域の活性化（経済）

- ① 民間事業者等は、甲府市内に本店のある事業者を優先して採用することにより地域経済の活性化に努めるものとします。
- ② その他、多目的広場等の有効活用により、市民満足度の向上に資する新たな公民連携事業を提案のうえ実施するものとします。

3.関係法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、必要とされる関係法令等を的確に把握し、これらを遵守するほか、国が示す施設性能、設備設計、設備工事等に掲げる適用基準等に準ずるものとします。

4.事業の確認

本市は、民間事業者等が協定や契約に基づき、適正かつ確実に、本事業を実施していることを随時確認するものとし、必要に応じて是正又は改善を要求することができるものとします。

5.土地の貸付け

(1) 基本事項

- ① プラント跡地は、現状有姿で貸付けるものとし、本市と民間事業者等において、土地の使用貸借又は賃貸借契約等を締結するものとします。(プラント跡地の売却は行いません。)
- ② 契約期間は、甲府市公有財産取扱規則第19条の規定に基づき、30年以内の期間で、民間事業者等が提案する期間で設定するものとします。
- ③ 契約期間には、設置した建物等の撤去期間を含むものとし、契約期間満了日までに、建物等を収去し、原状回復のうえ本市に返還するものとします。
- ④ 本市と民間事業者等は、本契約満了の日の6か月前から、本契約満了に際しての必要事項の決定または期間更新に向けた協議ができるものとします。
- ⑤ 協議の結果、再契約等に至らなかった場合は、原状回復のうえ返還することを原則とします。また、民間事業者等が整備した施設等の買取請求権は発生しないものとします。
- ⑥ 本市は、契約書に定める貸付期間の初日に土地を引き渡すものとし、民間事業者等は、引き渡された日から1年以内に事業に着手し、2年以内に事業の用途による使用を開始するものとします。
- ⑦ 民間事業者等は、借受けたプラント跡地全体を常に良好の状態において維持管理及び運営しなければならないものとします。
- ⑧ プラント跡地等の使用权の譲渡、転貸及び要求水準書等で指定する用途を変更することはできないものとします。ただし、事前に本市の承諾を得た場合においては、この限りではありません。
- ⑨ 契約期間中において、民間事業者等がプラント跡地に新たな建物を建築し、又は既存建物の増築、改築等を行なう際には、事前に本市の承認を受けなければならないものとします。
- ⑩ 本市は、プラント跡地について随時その使用状況等を調査するものとし、この場合において民間事業者等は、これに協力しなければならないものとします。
- ⑪ 本契約の締結に要する費用をはじめ、多目的広場等の設計、施工、維持管理、運営及び事業完了後における土地の原状回復等に要する費用は、すべて民間事業者等の負担とし、本市への請求はできないものとします。
- ⑫ 事業に必要な造成については、民間事業者等の負担において実施するものとします。
- ⑬ 事業に必要な各種インフラの整備については、民間事業者等の責任、負担において、設計・施工するものとします。なお、プラント跡地の上下水道の整備状況は別紙「参考資料1」のとおりです。

- ⑭ 民間事業者等は、土地貸付時における不具合箇所、隠れた構築物、その他契約の内容に適さないことを理由とした賃借料の減免及び減額並びに損害賠償の請求、追完請求及び契約の解除をすることはできないものとします。
- ⑮ 募集要領で定める参加資格を偽る等の不正行為が発覚した場合や、民間事業者等が契約義務を履行しない場合において、本市は契約を解除することができるものとし、この契約解除により民間事業者等が損害を被ることがあっても、本市は、一切の損害賠償の責任を負わないものとします。
- ⑯ 民間事業者等の都合により契約が解除された場合においても、本市は、一切の損害賠償の責任を負わないものとします。

(2) 賃貸料

- ① 土地の賃貸料（以下「賃借料」という。）は、年額522円/m²を最低価格とします。
- ② 当該賃借料は、甲府市行政財産使用料条例第2条の規定に基づき、固定資産税評価額（令和4年7月時点）の4%で算出しています。
- ③ 民間事業者等は、最低価格と同額以上の賃借料を提案するものとします。
- ④ 「公共の目的のために使用する（直接本市市民の利用に供される）」施設を整備した場合においては、甲府市行政財産使用料条例第4条の（4）等の規定に従い、本市との協議により、当該敷地の賃借料を減額又は免除することができるほか、本市との協議により、本市の行政財産に移管することができるものとします。
- ⑤ 本要領で示す敷地面積（約20,500m²）や敷地の境界は、現状の実測値であり、現在、本市が実施している地籍更正等の結果により変更する場合があります。
- ⑥ 賃貸料は、地籍更正の結果を踏まえた敷地面積に③の提案単価を乗じて算出するものとし、最終的な賃借料は本市と優先交渉権者との協議において決定するものとします。

(3) 賃借料の支払方法

民間事業者等は、本契約締結後、契約書に定める方法により、賃借料を本市に支払うものとします。

(4) 賃借料の改定

固定資産評価替えに伴う評価額の改定があった場合において、本市と民間事業者等は、当該評価額の4%を最低価格とした賃借料の改定について協議できるものとします。

次回の固定資産評価替えは、令和6年度に予定されています。それ以降は3年ごとに行います。

(5) 保証金

本契約締結における保証金は、甲府市契約規則第34条の規定に基づき、本市と優先交渉権者との協議により決定するものとします。

6.事業の実施

民間事業者等は、次の（１）～（８）に従い、本事業を実施するとともに、本事業の実施に必要なすべての手続きや関連業務等を実施するものとします。

（１）基本事項

- ① 民間事業者等は、募集要領、包括連携協定、配布資料及び契約書に基づく諸条件に則り、自らの責により、誠実に事業を遂行するものとします。
- ② 民間事業者等は、本要求水準に従い、自らが有する知見及びノウハウを最大限用いて、自らが提案した事業を確実に実施するものとします。
- ③ 事業の実施にあたり疑義が生じた場合には、本市と民間事業者等の両方で誠意をもって協議することとします。
- ④ 民間事業者等は、本事業を適切に実施するために、各役割の責任者を定めるものとし、事業全体につき連帯して適切に事業を遂行するものとします。
- ⑤ 代表事業者は、管理責任者を定め、本事業全体のプロセスを適切に計画、実行及び管理できるように、事業を統括管理するものとします。
- ⑥ 管理責任者は、各役割の責任者に業務管理を行わせ、必要な業務の漏れ、不整合その他の業務実施上の障害が発生しないよう、本事業に携わるすべての従事者への意思伝達など適切な業務間の調整を行うとともに、本市との協議が円滑かつ迅速に進むよう、当該従事者の意思を集約するものとします。

（２）事業計画書等の作成

① 包括連携協定書及び契約書案の作成

優先交渉権者は、本要求水準書の基本方針を踏まえた包括連携協定書（以下「協定書」という。）案及び契約書の素案を作成するものとします。

本市と優先交渉者は、当該素案をベースに、協議のうえ協定及び契約を締結するものとします。

② 事業計画書案の作成

優先交渉権者は、本要求水準書の基本方針を踏まえ、協定及び契約期間中における事業計画案を作成するものとします。

本市と優先交渉者は、当該計画案をベースに協議のうえ事業計画を定めるものとします。

③ 事業計画書等の取扱い

ア 本市は協定書、契約書及び事業計画書に定められた内容について、事業の実施状況等を確認するものとします。

イ 協定及び契約期間中において、民間事業者等は、本事業の実効性を更に高めるために、随時事業計画書の改訂について提案することができるものとします。

ウ 本市は、民間事業者等の提案を尊重し、計画の改訂について協議するものとします。

(3) 建築・構造・設備

- ① 収益施設等の開発は、1ha未満の範囲に限ります。
- ② 設計段階において、多目的広場等のゾーニングと施設利用者の動線を明確にしてください。
- ③ 敷地内の歩行空間については、安全で円滑な動線を確保するため、十分な幅員を確保してください。
- ④ 耐震性及び多様なエネルギー源の確保など災害発生時の対応策を十分配慮した設計としてください。
- ⑤ 高効率機器の採用及び省エネルギー手法を採用する設計とし、エネルギーの節約に努めてください。
- ⑥ 広場から発生する光や音など、近隣施設や周辺自治会等（以下「周辺自治会等」という。）の環境に配慮した設計とし、それらの低減に努めてください。
- ⑦ アスベスト含有資材は使用しないでください。
- ⑧ 施設及び施設内設備等の設置にあたっては、幼児、身体障がい者・高齢者の利用と安全性に配慮したユニバーサルデザインに配慮した設計としてください。
- ⑨ 併設する「環境センター管理棟」が指定避難所であること等を踏まえ、防災性及び安全性の観点から、耐震、対火災、対浸水、耐風、耐雪・耐寒、耐落雷及び建物の荷重等のレジリエンス強化に配慮した設計としてください。
- ⑩ 民間事業者等は、事業に必要とされる関係法令等を的確に把握し、これを遵守するほか、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修「公共建築工事標準仕様（各工事編）」等、国が示す施設性能、設備設計、設備工事等に掲げる適用基準等に準ずるものとしてください。
- ⑪ 多目的広場等は、より多くの市民に活用してもらえるよう、賑わいを創出する工夫に配慮してください。
- ⑫ 建築、構造、設備については、設計段階において、本市との協議により決定するものとします。

(4) 施工

- ① 工事ヤードには仮囲いを設置してください。
- ② 工事の際には、周辺自治会等への影響に配慮するものとし、騒音・振動・粉塵等の対策を行うとともに、建設重機は低振動・低騒音型重機を採用するよう努めてください。
- ③ 施工に伴い発生する産業廃棄物は、関連法令に従い、民間事業者等の負担において適切に処分してください。
- ④ 施工に伴い掘り起こされる地中存置物は、民間事業者等の負担において分別するものとします。
- ⑤ 工事に必要な用水・電力の引込・使用料は、民間事業者等の負担とします。なお、飲用水等以外の用水については、敷地内に取水口のある井戸水の使用を認めるものとします。
- ⑥ 周辺自治会等への情報提供として、着工前に完成予想図や週間工程表を掲示してください。
- ⑦ 関係者や周辺自治会等との調整は、着工前に実施してください。
- ⑧ 工事中の安全対策・施設管理者及び周辺自治会等との調整等は民間事業者等において実施するものとします。
- ⑨ 工事に関する周辺自治会等からの苦情等については、民間事業者等の責任において適切に対応し、処理を行ってください。

- ⑩ 隣接する物件や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、民間事業者等の負担において行ってください。
- ⑪ 工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と協議し、運行速度、交通誘導員の配置、案内看板の設置、車両のタイヤの洗浄、道路の清掃等、十分な配慮を行ってください。
- ⑫ 公共の歩行者空間を工事によって一時的に変更する場合、民間事業者等は、工事着手前に仮設通路の設置方法等について本市と協議するものとします。
- ⑬ 民間事業者等は、本市に工事施工の事前説明及び事後報告を行うものとします。また、必要に応じて工事現場での施工状況の報告を行うものとします。
- ⑭ 必要に応じて、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（「省エネ法」）の届出をするものとします。
- ⑮ 都市計画法の規定に基づく開発及び建築行為を行う際には、開発許可申請が必要です。
- ⑯ その他、必要に応じて、各種許認可等の書類の作成をし、その写しを本市に提出してください。
- ⑰ 工事完成後には、必要に応じて本市に設備等の取扱い説明を行ってください。

（５）竣工後

- ① 民間事業者等は、自らの責任と負担において、竣工検査及び設備等の試運転を実施してください。
- ② 竣工検査及び設備等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに本市に書面で通知してください。
- ③ 本市は、民間事業者等が実施する竣工検査及び設備等の試運転に立会うことができるものとします。
- ④ 本市が求めた場合において、民間事業者等は、竣工検査及び設備等の試運転の結果を検査済証やその他の検査結果に関する書類の写しを添えて報告するものとします。
- ⑤ 整備した施設等については、完成図書の写しを本市へ情報提供してください。なお、完成図はCADデータ及びPDFデータ（直接印刷が可能な解像度）での提出にご協力ください。また、電子データの提出にあたっては、ウイルス対策処理を施していただきますようお願いいたします。
- ⑥ 前章、5.土地の貸付け（２）賃貸料 ④の規定により、優先交渉者交渉の結果、本市行政財産へ移管することとなった施設や設備については、完成図書等を整理のうえ、本市に提出するものとします。なお提出書類の詳細については優先交渉権者との協議において定めるものとします。

（６）運営

運営業務は、本要求水準書の基本方針を踏まえ、多目的広場等を活用することにより、本事業の効果及び効率を向上させるとともに、市民満足度の向上に資することを目的に実施するものとします。

① 基本事項

- ア 多目的広場等は、（２）の事業計画等に従い、民間事業者等が主体的に運営するものとします。
- ウ 施設等の運営にあたっては、本市と必要な連携を図るものとします。

イ 民間事業者等は、多目的広場等の円滑な運営、安全性の確保、利便性及び信頼性の向上を目指し、運営業務を行うものとします。

エ 民間事業者等は、本事業で得た個人情報の管理に十分注意し、適切な措置を講じるものとします。

オ 民間事業者等は、必要に応じて運営に係る年度計画書と報告書を提出するものとします。

カ 多目的広場の利用可能日、利用料金及び利用許可範囲等の詳細については、民間事業者等の企画提案等に基づき、優先交渉者交渉の段階で定めるものとします。

キ 運営に係る費用は、原則民間事業者等が負担するものとします。

② 利用者の救護措置

ア 利用者の中で傷病者が発生した場合は、直ちに救護措置を行い、必要があると判断した場合は、すみやかに本市に報告するものとします。

イ 民間事業者等は、緊急時の対応についてマニュアルを策定するなど、対策を講じるものとします。

③ 広報業務

民間事業者等は、多目的広場等の集客促進及び利用者の利便性向上に向けた取組み（イベント）を実施する際には、本市と連携し、本市の広報紙等による情報発信に努めるものとします。

④ 保険及び損害賠償の取扱い

ア 多目的広場等の用途や使用状況によっては、本市が加入する公益社団法人全国市有物件災害共済会の「建物総合損害共済」の適用が可能です。

イ ア以外に必要な保険等については、民間事業者等が自己の負担で保険に加入するものとします。

ウ 民間事業者等の企画提案に基づき実施する自主事業や敷地内の収益施設（占有施設）については、アの対象外となることから、当該規模等に応じ、想定される賠償責任に見合った保険に加入してください。

エ 加入する保険の種類や内容については本市と協議のうえで決定するものとし、各種手続きに要する費用は民間事業者等の負担とします。

（7）維持管理

維持管理業務は、本事業で設置する建物、設備及び外構等の性能及び状態を常時適切な状態に保持することにより、利用者の快適性や安全性を確保することを目的に実施するものとします。

① 民間事業者等は、建築物各部位の点検、保守、修繕等の予防保全と日常における清掃業務を確実に実施するものとします。

② 民間事業者等は、施設等の維持管理において、本市と必要な連携を図るものとします。

③ 民間事業者等は、必要に応じて維持管理に係る年度計画書と報告書を提出するものとします。

④ 施設点検等の実施にあたっては、「甲府市自主点検マニュアル」を参考に確実に行うものとします。

⑤ 維持管理に係る費用は、原則民間事業者等が負担するものとします。

(8) 自主事業

- ① 民間事業者等は、自らが企画提案した事業（自主事業）を実施します。
- ② 自主事業は、「2.事業の基本方針」を踏まえた内容でかつプラント跡地を活用するものに限りです。
- ③ 自主事業の実施にあたっては、本市の承諾を得るものとします。
- ④ 自主事業に係る費用は、原則民間事業者等が負担するものとします。

7.その他

この要求水準書に定めのない事項又は要求水準に定める事項に疑義が生じた場合は、両者協議のうえ定めるものとします。

ただし、協議が整わない場合においては、本市が定めるものとします。