

水戸市森林公園体験型遊具設置等業務仕様書

1 業務の名称

水戸市森林公園体験型遊具設置等業務（以下「本業務」という。）

2 業務の目的

水戸市森林公園は、豊かな森林環境を活かし、市民が自然とふれあえる体験交流拠点として憩いの場を提供している。開園以来、恐竜広場やトレイルランニングコースといった施設整備や、多様な体験プログラムの提供を通じて、ソフト・ハード両面の充実を図ってきた。今後においても、新たな魅力を付加し、賑わいのある公園づくりを推進していく必要がある。

本業務は、自然環境活用センター前芝生広場において、主にファミリー層をターゲットとした体験型遊具（以下「体験型遊具」）の設置・運営に取り組み、「自然の中で楽しめる体験交流拠点」として魅力向上を図るものである。

3 施設の概要

- (1) 施設名 水戸市森林公園
- (2) 所在地 水戸市全隈町、成沢町及び木葉下町地内
- (3) 敷地面積 143ha
- (4) 用途区域 市街化調整区域
- (5) 公園種別 水戸市森林公園条例(平成9年水戸市条例第27号)に基づく施設
- (6) 休園日 月曜日(月曜日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日に当たるときは、その翌日)
12月29日から翌年の1月3日までの日
- (7) 利用時間 4月1日から9月30日 午前6時から午後7時まで
10月1日から翌年3月31日 午前8時30分から午後5時15分まで

4 運営に関する条件

(1) 事業内容

本件で募集する事業は、市が選定した事業者に対して自然環境活用センター前芝生広場を貸付け、事業者が自ら体験型遊具を設置及び管理運営を行うものとする。

(2) 体験型遊具設置に関する事項

体験型遊具は、森林公園及びその周辺環境と調和するように設置するものとする。設計・施工に当たっては、建築上必要な協議を事前に行ったうえで、必要な手続きを行い、関係法令・指針等や以下の項目を遵守すること。

ア 設計図書、工事工程表を市に提出し、事前に確認を受けること。設計の内容が、提案内容と相違する場合、市が事業者に修正を求める場合がある。なお、事業者は、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、市と協議のうえ、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとする。

イ 事業者は、工事着手前に、工事現場の運営・管理等を行う工事責任者を選任し、市に報

告すること。

ウ 事業者は、自らの責任で、施設が設計書に従い建設されていることを確認する社内検査等適切な工事管理を実施すること。

エ 自然環境活用センター前芝生広場内の北東側の遊歩道及び敷地内に埋設されている水道管や電線等に支障のないように設置すること。また、公園管理用車両等が森のシェーブル館前駐車場から芝生広場内の北東側の遊歩道方面に侵入できるスペースを確保すること。

オ 電気・ガス・上下水道等の整備は、事業者の負担で、既存施設とは独立して設けること。ただし、市と協議のうえ、必要と認められる場合は、既存施設からの分岐接続も可能とする。その場合は、接続箇所の経路や構造等、市の事前了解を得ること。かつ、子メーター等を設置し、公募対象施設の使用料を区分できるものとし、使用量に応じた料金を市へ支払うこと。

カ ユニバーサルデザインに配慮することとし、「茨城県ひとにやさしいまちづくり条例（施設整備マニュアル）」に基づいた設計とすること。

キ 案内標識等のサインの設置に当たっては、「水戸市サインマニュアル」等を参照し、景観及び既存サイン等との統一感に配慮すること。

ク 屋外広告物は、「水戸市屋外広告物条例」に基づき設置すること。

ケ 環境負荷低減、建設リサイクル等環境保全に配慮すること。

コ 公募対象地内の既存施設や立木竹等が支障物となる場合は、市と協議のうえで事業者の負担により移設又は撤去すること。

サ バックヤード等を設置する場合は、車両及び公園利用者の動線や公園管理等に支障のないようにすること。なお、駐車場及びトイレは、既存の森林公園内の設備等を一般来園者と共用することも可能とする。

シ 地元企業の参画機会をできるだけ確保するよう努めること。

ス 事業者は、体験型遊具及びこれに付随する周辺施設に投じた改良等のための有益費及び修繕費等一切の費用を市に請求することはできない。

(3) 管理運営に関する事項

事業の実施は、必要とされる許認可が見込まれることとし、関係法令・指針等や以下の項目を遵守すること。

ア 公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営とすること。また、市と効率的かつ円滑な連携を図ること。

イ 年間を通じて、円滑な管理・運営が可能な従業員の配置体制を整えること。

ウ 地震・火災等災害発生時の危機管理に対応した管理・運営体制とすること。

エ 持続可能な開発目標（SDGs）の理念を踏まえた管理運営とすること。

オ ホスピタリティあるサービスに努めること。

カ 原則として、通年営業とすること。

キ 利用日及び利用時間以外での営業は、市と協議のうえ決定すること。

ク 飲食を提供する場合には、市と協議のうえ決定すること。

ケ 喫煙は、受動喫煙防止法に基づき、公園利用者への受動喫煙防止に十分配慮すること。

コ 廃棄物の処理（保管・搬出・処分等）は、事業者の責任で適正に行うこと。

サ 事業実施に要する経費のほか、使用した光熱水費、衛生管理費、修繕費、廃棄物処理費など事業の運営に係る一切の経費は、事業者の負担とする。

(4) 事業開始日

事業開始日は、市と事業者が協議のうえ定める日とする。

(5) 休園日及び利用時間

原則として、「3 施設の概要」に掲げる休園日及び利用時間と同様とする。休園日及び利用時間を別に定める場合は、市と協議のうえ決定すること。

5 貸付に関する条件

(1) 契約方法

地方自治法第238条の4第2項第4号に基づく行政財産の貸付けとする。

(2) 契約期間

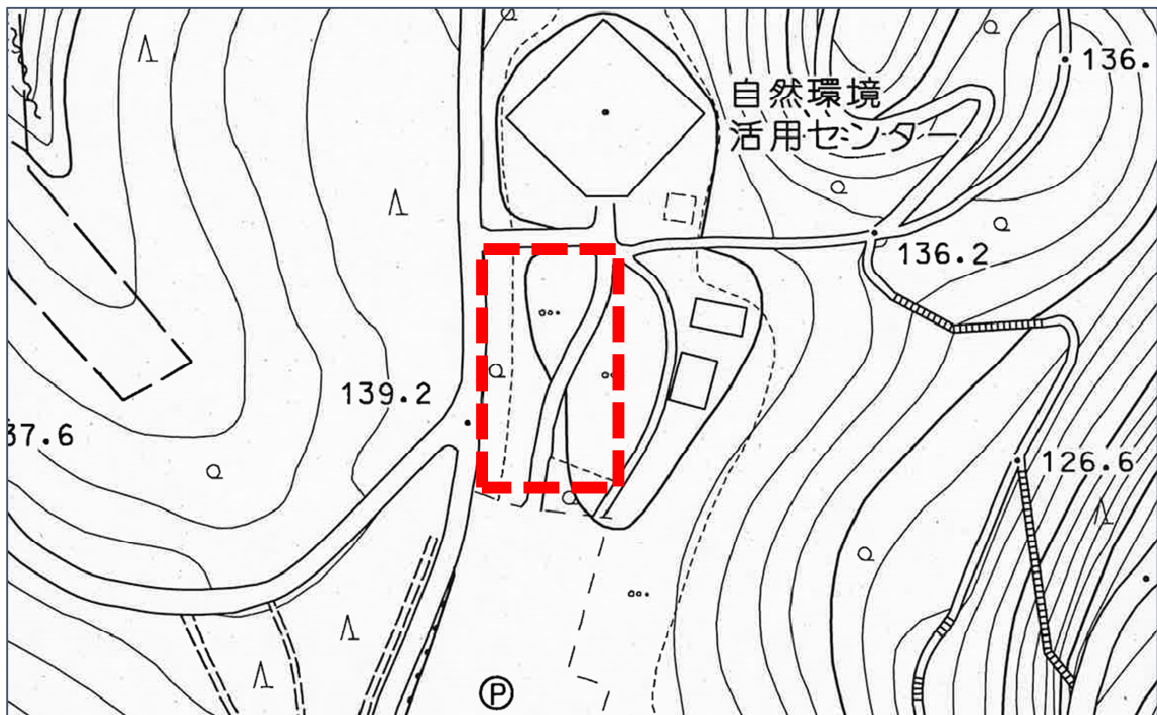
市が定める日から20年間とする。なお、事業開始に伴う工事期間及び原状回復までの期間を含む。

(3) 貸付開始日

貸付開始日は、令和8年10月以降で、着工に必要な許認可取得後とし、市と事業者が協議のうえ定める日とする。

(4) 貸付対象地

公募対象地である芝生広場は下図とし、全体面積は約1,000㎡となる。事業者は、この地内から使用する土地を選定し、事業を実施するものとする。



(5) 土地の貸付に関する事項

ア 貸付料

最低土地貸付料以上で、提案された額とする。また、この土地貸付料は選定審査時の評価項目となる。

最低土地貸付料は、使用する土地が 1,000 m²の場合で、月額 7,400 円とする。

イ 権利金

なし

ウ 契約保証金

契約保証金は、貸付期間における土地貸付料総額の 100 分の 10 の金額とする。この契約保証金は契約期間満了後、市への未払い債務等を差引後に返還される。

エ 契約の解除

市は、次のいずれかに該当するときは、契約を解除する場合がある。この場合において、事業者に損害が生じても、市はその賠償、又は補償の責めを一切負わないものとする。

- (ア) 事業者が契約条件、関係法令の条項に違反したとき。
- (イ) 事業者が応募資格の詐称その他不正な手段により許可等を取得したとき。
- (ロ) 使用料の支払いの有無に関わらず、休業状態が 1 か月以上継続しているとき。
- (ハ) 事業者の経営状況の変化により、行政財産の貸付利用が困難と市が判断したとき。
- (ニ) 著しく社会的信用を損なう行為等により、事業者としてふさわしくないと市が判断したとき。

オ 損害賠償

- (ア) 事業者は、その責に帰すべき理由により、貸付地の全部又は一部を滅失または棄損したときは、当該滅失又は棄損による貸付地の損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、事業者が自己の負担により貸付地を現状に回復した場合は、この限りでない。
- (イ) 事業者は貸付地の使用に当たり、市又は第三者に損害を与えたときは、すべて事業者の責任において、その損害を賠償しなければならない。

カ 公正証書の作成及び借地権の登記

- (ア) 公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結する。また、事業者が希望する場合は、賃借権設定登記を行う。公正証書の作成及び事業用定期借地権の設定登記にかかる費用は、全て事業者の負担とする。
- (イ) 定期借地権設定契約の解除その他の事項については、定期借地権設定契約書に定めるところによる。

キ 借地権の譲渡、転貸等

貸付地に設定する定期借地権は、原則として第三者に譲渡、転貸を行うことはできないものとする。また、担保権の設定等を行うことはできないものとする。

ク 建物等の譲渡、貸付等

貸付地上に建築する建物及びその他の工作物について、市の承諾を得ずに第三者に譲渡、貸付を行うことはできないものとする。また、担保権の設定等を行うことはできないものとする。

ケ 用途の指定

事業者は、当該貸付地を「4 運営に関する条件」に定める事業用途以外の用途に用いることはできないものとする。また、居住系の用途に用いることはできないものとする。

コ 貸付地の返還等

- (ア) 貸付期間満了時、もしくは市又は事業者側のいずれかにより定期借地権設定契約が解除された時は、事業者の負担により、市の指定する期日までに、本件体験型遊具及びこれに付随する周辺施設等を解体撤去・更地化し、市に返還することとする。
- (イ) 事業者が、前項の期日までに原状回復の義務を履行しないとき、市が原状回復のための処置を行い、その費用の支払いを事業者に請求することができるものとする。この場合において、事業者は、何ら異議を申し立てることはできないものとする。

サ 契約更新等

貸付期間の満了時における定期借地権設定契約の更新はなく、建物の買取請求権も発生しない。

シ その他

市は、貸付地の不足その他の契約不適合責任を負わないものとする。