

いろは親水公園整備・管理運営事業  
要求水準書

令和3年1月

志 木 市

# 目 次

<b>第 1 章 総則</b> .....	1
1. 本要求水準書の位置づけ .....	1
2. 事業の目的 .....	1
3. 本事業の計画区域 .....	1
4. いろは親水公園の概要 .....	2
5. 法令遵守 .....	2
<b>第 2 章 特定公園施設の要求水準</b> .....	3
1. 特定公園施設の範囲 .....	3
2. 特定公園施設の種類と内容 .....	3
3. 既存施設の取扱い .....	6
4. 特定公園施設等の運営・維持管理に関する要求水準 .....	7
<b>第 3 章 公募設置施設の要求水準</b> .....	8
1. 設置可能な公募対象公園施設の種類 .....	8
2. 公募対象公園施設の設置条件 .....	8
3. 公募対象公園施設の運営・維持管理に関する要求水準 .....	9
<b>第 4 章 利便増進施設の要求水準</b> .....	10
1. 利便増進施設の設置条件 .....	10

# 第1章 総則

## 1. 本要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、志木市（以下「市」という。）が、「いろは親水公園整備・管理運営事業」（以下「本事業」という。）を実施する設置等予定者を選定するにあたって、市が設置等予定者に要求する公園施設等の水準等を示すものである。

本書の適用範囲は、以下のとおりとする。

- ・ 特定公園施設
- ・ 公募対象公園施設
- ・ 利便増進施設

## 2. 事業の目的

いろは親水公園は、新河岸川、柳瀬川の合流部に位置し、河川敷と両河川に挟まれた中州を整備し、平成 25 年 4 月に都市公園として供用開始されている。

園内には、散策路や多目的広場、水辺の護岸等があり、散歩・ウォーキングや水鳥の観察スポットとして利用されているほか、「志木さくらフェスタ」、和舟回遊事業「いろはの渡し」などの観光事業や、「ノルディックウォーキング・ポールウォーキング全国大会」など「健康寿命日本一のまち」を実現する健康増進事業の会場としても利用されている。

市では、いろは親水公園を「にぎわいの拠点」として位置づけ、より多くの人を集客できる新たなにぎわいを創出するため、さまざまな利用者のニーズに対応した「多目的な公園」として整備することを目的としている。

## 3. 本事業の公募対象区域

本事業の公募対象区域は、いろは親水公園のうち、以下の図に示すとおりとする。



#### 4. いろは親水公園の概要

- 公園所在地 : 志木市本町 2 丁目及び中宗岡 5 丁目地内
- 公園面積 : 60,827.29 m<sup>2</sup> (うち公募対象区域 53,000 m<sup>2</sup> (河川部除く))
- 都市計画上の位置づけ : 中洲ゾーン 市街化区域 (第二種住居地域) 一部 河川区域  
左岸ゾーン 市街化調整区域 河川区域 (一部 区域外あり)  
右岸ゾーン 市街化調整区域 河川区域 (一部 区域外あり)
- 主な公園施設 : 旧村山快哉堂、トイレ、広場、子供用遊具、健康遊具、  
ベンチ、パーゴラ、花壇 船着き場 等
- 防災計画上の位置づけ : 志木市地域防災計画における本公園の特段の位置づけはない。
- 公園のアクセス : 東武東上線志木駅東口より徒歩 20 分  
志木駅東口及び浦和駅西口よりバス路線あり (志木市役所下車)

#### 5. 法令遵守

提案に当たっては、都市計画法、都市公園法、建築基準法、河川法、志木市いろは親水公園等の管理及び運営に関する条例、志木市都市公園条例、志木市景観条例、消防法 等の事業内容に  
関係する関係法令を遵守するものとする。

また、事業実施に当たって、必要な許認可の取得・手続きについては、事業者の負担により実  
施するものとする。

## 第2章 特定公園施設の要求水準

### 1. 特定公園施設の範囲

本公園のうち、公募対象公園施設の設置及び管理を行うこととなる認定計画提出者との契約に基づき、公園管理者が建設を行わせる園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設と一体となって、公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるものとする。

### 2. 特定公園施設の種類と内容

本事業において、認定計画提出者は、以下の施設を含む特定公園施設の整備を提案すること。

#### ■中洲ゾーン

##### ① 園路広場・車路

- ・中洲ゾーン内を回遊する園路及び広場を整備すること。園路の整備に当たっては、公募対象公園施設、旧村山快哉堂、広場等のゾーン内各施設の動線に配慮するものとする。
- ・園路の幅員は、2.0m以上確保するものとする。なお、園内管理やイベント等開催にあたって、管理用車両等が乗り入れる車路については、3.0m以上確保するものとする。
- ・非常時における避難経路を確保するため、公園区域外への動線に配慮すること。
- ・園路は、雨天時においても滑りにくい仕様とすること。
- ・水たまり等ができないよう、適切な排水処理を施すこと
- ・イベント時等の混雑時の安全性に配慮すること
- ・樹木管理や埋設物管理等に伴う作業用車両の通行に配慮すること
- ・ユニバーサルデザインに配慮すること
- ・路材は、自然素材を活用するなど、周辺環境等の調和に配慮すること
- ・車路の設定にあたっては、歩行者専用の園路との間に、適宜、車止め等を設置すること。

##### ② トイレ(撤去・新設)

- ・中洲ゾーン内の既存トイレを撤去し、新たなトイレの整備を行う。
- ・トイレ整備個所は、既存施設の位置を基本とするが、公園利用者の利用しやすさに配慮するものとして、別位置での設置も可能とする。
- ・トイレの規模は、男性用:小2大1、女性用:大2、多機能:1 とする。
- ・トイレの設置に当たっては、利便性の他、清潔で誰もが快適に利用できるものと、集客性をより高める上質な空間とすること
- ・大便器ブースは、原則として、すべて温水洗浄便座とすること。
- ・トイレの防犯対策を行い、終日開放すること
- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和に配慮すること

##### ③ マンホールトイレ

- ・水害以外の災害時において利用できるよう、中洲ゾーン内にマンホールトイレを設置する。
- ・設置基数については、3穴以上とし、個所は、事業者提案によるものとする。

##### ④ かまどベンチ

- ・水害以外の災害時において利用できるよう、中洲ゾーン内にかまどベンチを設置する。
- ・設置基数については、3基以上とし、個所は、事業者提案によるものとする。

#### ⑤ 自転車駐車場

- ・公募対象公園施設や公園利用者に利便性確保のため、自転車駐車場を整備すること。
- ・自転車駐車場の駐車台数は、40台以上とすること。
- ・イベント開催時などの多数の利用が見込まれる場合、左岸ゾーンの高水敷スペース等で臨時に自転車駐車場を設けることを可能とする。イベント時等の対応を踏まえた整備内容を提案すること。

#### ⑥ その他関連整備(敷地造成等)

- ・公園内の整備にあたっては、河川区域が含まれることから、現状の高さ等を基本とし、盛り土等の造成は行わないことを基本とする。
- ・公園と前面道路との高低差をできるだけ緩和することを基本とし、場合によっては、スロープ等の設置を認める。設置方法等は、提案によるものとするが、事業開始前に市と事前調整すること。

### ■左岸ゾーン

#### ⑦ 公園管理施設

- ・左岸ゾーン内に公園管理の拠点となる管理施設を設置すること。
- ・公園管理施設には、公園利用者に対し、公園の総合案内等を行う窓口機能を設けること。窓口機能には、認定計画提出者が公園の管理業務として、行為許可の受付や事務作業を行うことに配慮した整備を行うこと
- ・また、認定計画提出者が地域活動団体等と協議を行うことが可能な打合せスペースを設けること。
- ・施設内等に、従業員及び施設利用者が利用できるトイレを整備すること。
- ・公園管理施設の規模は100㎡(トイレ含む)程度を基本とし、平屋建てとする。

#### ⑧ 駐車場(イベント時臨時駐車場)

- ・左岸ゾーンの公園管理施設周辺の従業員用、管理施設利用者用を含めて、5台以上の駐車場(常設)を確保すること。
- ・整備する駐車場のうち、1台分は、車いす使用者用駐車施設とする。
- ・駐車マスは、2.5m×認5.0mを標準とし、車いす利用者の駐車マスは、3.5m×認5.0m以上とする。
- ・なお、イベント時等の多客時や大型バス等の来訪については、高水敷スペース等で臨時に駐車場を設けることを可能とする。
- ・駐車場の設置にあたっては、多客時の運用方法等を想定し、利用者の利便性、安全性に配慮した案内誘導等の計画を踏まえて、設置すること。
- ・駐車場については、原則、終日開放するものとするが、公園管理上、夜間閉鎖等が必要な場合は、市と協議の上、認める場合がある。
- ・高水敷スペースを駐車場として利用する場合は、イベント等の開催時に限定し、夜間は閉鎖することを基本とする。

⑨ トイレ(撤去・新設)

- ・左岸ゾーン内の既存トイレを撤去し、新たなトイレの整備を行う。
- ・トイレ整備個所は、既存施設の位置を基本とするが、公園利用者の利用しやすさに配慮するものとして、別位置での設置も可能とする。
- ・トイレの規模は、既存トイレと同等(男:小2大1 女:大2 多機能:1 )とする。
- ・トイレの設置に当たっては、利便性の他、清潔で誰もが快適に利用できるものと、集客性をより高める上質な空間とすること
- ・大便器ブースは、原則として、すべて温水洗浄便座とすること。
- ・トイレの防犯対策を行い、終日開放すること
- ・デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和に配慮すること

⑩ マンホールトイレ

- ・水害以外の災害時において利用できるよう、左岸ゾーン内にマンホールトイレを設置する。
- ・設置基数については、3穴以上とし、個所は、事業者提案によるものとする。

⑪ かまどベンチ

- ・水害以外の災害時において利用できるよう、左岸ゾーン内にかまどベンチを設置する。
- ・設置基数については、3基以上とし、個所は、事業者提案によるものとする。

⑫ ウォーターパーク(水を利用した子供の遊び場施設)

- ・左岸ゾーンに、主に子供を対象とした水を活用する遊具(ウォーター遊具)の整備を行う。
- ・整備するウォーター遊具は、水遊びのできる通年型遊具として、夏季は水遊びのできる遊具、冬季は水を抜いてコンビネーション遊具として利用できるよう工夫すること。
- ・利用する水については、上水道から供給し、下水道へ排水するものとして、河川水の利用及び河川への排水は不可とする。
- ・水遊び場の設置に際して、掘削等が生じる場合には、事業開始前に市と協議を行うこと。

⑬ プレーパーク(子供向けの冒険遊び場施設)

- ・左岸ゾーンに、主に子供を対象としたプレーパークの事業実施に必要な施設整備を行うこと。  
なお、既存施設を利用して実施する場合は、施設整備を必須としないものとする。
- ・固定遊具等を設けない場合でも、子供たちが通年、遊べるような、可動式の素材を用意するなどの運営上の工夫をすること。

⑭ 園路広場

- ・左岸ゾーンのウォーターパークの周辺整備として、広場等を設けること。
- ・ウォーターパーク設置に関して、公園内の回遊性を確保するための園路を設けること。  
園路の幅員は、2.0m以上確保するものとする。なお、園内管理やイベント等開催にあたって、管理用車両等が乗り入れる車路については、3.0m以上確保するものとする。

- ・非常時における避難経路を確保するため、公園区域外への動線に配慮すること。
- ・園路は、雨天時においても滑りにくい仕様とすること。
- ・水たまり等ができないよう、適切な排水処理を施すこと。
- ・イベント時等の混雑時の安全性に配慮すること。
- ・樹木管理や埋設物管理等に伴う作業用車両の通行に配慮すること。
- ・ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・路材は、自然素材を活用するなど、周辺環境等の調和に配慮すること。
- ・車路の設定にあたっては、歩行者専用の園路との間に、適宜、車止め等を設置すること。

#### ⑮ 幼児用遊具

- ・ウォーターパークと隣接して、幼児向けの遊具を設置すること。  
幼児用遊具の基数は、2基以上とし、設置内容は、事業者提案とする。

#### ■公園全般

- ・各種付帯施設や安全施設等のデザイン、素材、色彩等については、周辺環境との調和に留意すること
- ・照明施設等の設置が必要な場合、事業開始前に市と協議を行うとともに、デザイン、素材、色彩等については、周辺環境との調和に留意すること

#### ■その他

- ・上記で提案を求めるものの他、都市公園法で定められた公園施設については、提案可能とするが、市が支払う施設整備費用及び維持管理費用は、公募設置等指針に記載の額を上限とする。
- ・なお、提案された公園施設(任意提案施設)の整備費用について、公募対象公園施設の公園使用料の減免措置を設けているため、これを含めた提案が望ましい。

### 3. 既存施設の取扱い

本事業において、既存施設の取扱いは、以下のとおりとする。

#### ① 樹木(公園全体)

- ・公募対象公園施設や特定公園施設の整備に伴い支障となる樹木の伐採、撤去については、市との事前協議等が必要になります。なお、樹木の伐採は必要最小限に限るものとする。
- ・また、樹木の伐採にあたっては、志木市自然再生条例に基づき、補植を行うものとする。(なお、河川区域内への補植に関しては、市と協議を行うこと)

#### ② 水景施設(中洲ゾーン)

- ・中洲ゾーンに設置されている水景施設は、公募対象公園施設等の整備に合わせて撤去することを可能とする。
- ・水景施設の撤去に際しては、ポンプ室等の関連施設も撤去することを基本とする。

### ③ 旧村山快哉堂(中洲ゾーン)

- ・中洲ゾーン内の旧村山快哉堂については、公園案内スペースやボランティア活動のスペース等として利活用をすることを基本とする。
- ・利活用にあたっては、市指定文化財であることから、文化財としての価値について、利用者に周知できるように工夫すること。
- ・現在、実施しているボランティア団体による活動については、市が別途、ボランティア団体と継続して契約を行うことから、ボランティア団体が良好な活動ができるよう配慮すること。
- ・ボランティア団体との連携により、活動時間の拡大等、活動内容の充実について、検討すること。

### ④ 公園遊具(左岸ゾーン)

- ・左岸ゾーンに設置している遊具については、健康遊具を除いて、撤去するものとする。
- ・本要求水準書で示されていない遊具について、更新・新設の提案も可とするが、市が支払う建設・維持管理費用は、公募設置等指針に記載の額を上限とする。

### ⑤ その他

- ・その他の既存施設は、存置を基本とするが、事業内容に合わせて、撤去・更新等の提案がある場合には、事業開始前に市と協議を行うこと。
- ・なお、施設の更新等を実施した場合においても、市が支払う維持管理費用は、公募設置等指針に記載の額を上限とする。

## 3. 特定公園施設等の運営・維持管理に関する要求水準

市は、本公園の管理運営を行うものとして、認定計画提出者を「指定管理者」に指定することを予定している。

指定管理者の管理運営の対象となる範囲は、公募対象区域から公募対象公園施設を除いた範囲とする。

認定計画提出者は、指定管理業務として、「別紙 公園管理運営業務仕様書」に掲げられた業務のほか、認定計画提出者自らが企画・提案し市に採用された事業を行うこと。

また、自主事業として、公園の魅力向上に資することを目的とした地域連携事業やイベント等の実施、公園利用者へのサービス向上を図る事業及びその他施設の機能増進や活性化につながる事業を行うこと。

本公園の運営・維持管理にあたっては、周辺住環境等の保全のため、悪臭防止法で定める規制基準及び埼玉県生活環境保全条例で定める騒音、振動、粉じんの規制基準を遵守する他、当該公害に関する苦情が寄せられた場合には、対応窓口を設け、適切に対応すること。

### 第3章 公募設置施設の要求水準

#### 1. 設置可能な公募対象公園施設の種類

本事業で設置可能な公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の2に規定されている便益施設とする。

#### 2. 公募対象公園施設の設置条件

公募対象公園施設の設置に当たっては、以下の条件を満たすものとします。

##### ① 設置可能な場所

- ・公募対象公園施設が設置可能な場所は、中洲ゾーンの河川区域外のエリアとする。
- ・左岸ゾーン、右岸ゾーンは、地域団体による活動を実施しているエリアであるため、現状の利用形態を踏まえた提案、イベント開催等の一時的な利用に資する提案を可能とする。  
公募設置等指針 P9 の図を参照のこと

##### ② 設置可能な施設

- ・公募対象公園施設として、飲食機能を有する便益施設を設置すること。
- ・公募対象公園施設内に、施設利用者のためのトイレを設けること。
- ・その他の便益施設については、任意とするが、施設全体として、他の要求水準について満たすことを必須とする。
- ・また、必要に応じて、ベンチ等の休養施設の設置も可能とする。

##### ③ 建築面積

- ・建築面積(水平投影面積)は、最大 200 m<sup>2</sup>を上限とする。
- ・構造は、2 階建て以内とする。(地下構造は認めない。)

##### ④ 建築に関する条件

- ・施設の設置に当たっては、公園からの水辺の眺望や旧村山快哉堂の視認性などの公園の周辺環境との調和を図ること
- ・本公園とその周辺空間に相応しい、景観に配慮した施設デザインや素材、色彩とすること
- ・ユニバーサルデザインに配慮した設計とすること
- ・施設や夜間照明等の配置は、死角や暗がりを作らないように工夫するなど、安全性・防犯性に配慮すること

##### ⑤ インフラ(電気・ガス・上下水道等)

- ・公募対象公園施設に対して必要なインフラ(電気・ガス・上下水道)については、認定計画の提出者の負担により整備を行うものとする。なお、設置許可を受ける範囲外における埋設管路等については、建設後に市への譲渡が可能な場合があるため、譲渡を希望する場合は市と協議を行うこと。

- ・原則として、インフラ設備は、特定公園施設の設備と独立して設けるものとするが、公園内の既設の管路、特定公園施設等のインフラから接続しても支障がない場合、市と協議の上、接続することができるものとする。その場合は、子メーター等を設置し、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにするものとして、当該使用量に応じた料金を市に支払うものとする。

#### ⑥ 原状回復

- ・原則として、設置管理許可期間が満了するまでに、認定計画提出者の責任及び負担において、公募対象公園施設を撤去し、更地にして市に返還すること。
- ・ただし、市が認める場合に限り、公募対象公園施設を市に譲渡できるものとする。

#### ⑦ その他

- ・建設予定地における樹木の伐採・撤去は、認定計画提出者の費用負担により行うものとする。なお、伐採・撤去にあたっては、その方法・内容について市と協議を行うこと。
- ・また、地盤改良や土地の形質の変更を行う場合は、埼玉県や志木市との協議等が必要になる場合があるため、必要に応じて、事前に協議を行うこと。地盤改良等の費用については、市と認定計画提出者との協議により、内容、手法等を決定し、市の費用負担で実施するものとする。
- ・公募対象公園施設利用者のための施設として、中洲ゾーンに駐車場を設ける場合には、公募対象公園施設として整備を行うこと。
- ・駐車場を整備する場合には、前面道路との出入口の位置や入出庫に伴う渋滞や事故等を回避する計画として、周辺道路の交通の円滑化と安全性の向上に努めること。
- ・なお、施設利用者のための駐車場として、市役所新庁舎の駐車場の利用を認める。駐車場の利用可能時間は、午前7時30分～午後10時(旧庁舎駐車場の開場時間)を基本とする。詳細は、駐車場の利用可能日・時間については、市との協議とする。  
(市の都合により、市役所駐車場の利用を制限する場合は、事前に、通知を行う。)
- ・公募対象公園施設の工事着手は、設置許可を受けた後とする。

### 3. 公募対象公園施設の運営・維持管理に関する要求水準

認定計画提出者は、公募対象公園施設の運営・維持管理について、以下の基準に沿った提案を行うこと。

#### ① 施設の営業時間

- ・公園利用者の利便性を考慮し、年末年始等を除き、原則通年営業とするものとする。
- ・また、営業時間は原則午前7時30分～午後10時までの時間内で設定するものとし、時間外の営業を行う場合は市と協議するものとする。ただし、恒常的な時間外営業は不可とする。
- ・イベント等で著しく周辺が混雑する場合など、都合により、一時的に営業時間の短縮を指示する場合がある。

#### ② 施設の運営について

- ・事業期間中に発生する騒音・振動・光害・悪臭等について、周辺環境に配慮すること。
- ・施設内は、原則禁煙とする。
- ・アルコール販売を行う場合、その内容等について、市に提出すること。
- ・テイクアウト形式の飲食の提供については、可能とする。
- ・イベント等の開催時には、イベント実施に対する協力をを行うとともに、地域住民や周辺環境へ配慮した運営を行うこと。
- ・公園利用者が店舗を利用することによって生じる公園内のゴミの回収等については、認定計画提出者が相応の負担をするものとする。また、テイクアウト形式の飲食の提供を実施するにあたっては、ごみの散乱等に関する対応策を検討すること。
- ・市産品の使用・提供及び埼玉県PRに繋がる物販については、必須ではありませんが、可能な限り実施すること。
- ・年間を通じ、円滑な管理運営が可能な従業員の配置及び連絡体制とすること。
- ・地震・火災等災害時の危機管理に対応した管理運営が可能な従業員の配置及び連絡体制とすること。
- ・従業員及び関係者の駐車場は、必要に応じて公園区域外に別途確保すること。
- ・従業員や関係者の駐車場は、公園外を基本とし、公園内に設ける場合は、特定公園施設として整備する管理用駐車場もしくは、設置許可を受ける範囲であって、従業員用駐車場として認定計画提出者が設置する駐車スペースのみとする。

## 第4章 利便増進施設の要求水準

### 1. 利便増進施設の設置条件

本事業においては、利便増進施設の設置は、任意提案とします。

利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案してください。設置できる施設は、以下の通りとします。

#### ① 自転車駐車場

- ・認定計画提出者は、特定公園施設として整備する自転車駐車場の他に、公募対象公園施設の利用者サービス等のための自転車駐車場を設けることが可能とする。
- ・自転車駐車場の設置にあたっては、公園の景観等に配慮すること。

#### ② 看板・広告塔

- ・認定計画提出者は、公募対象公園施設の周辺に、地域における催し物に関する情報を提供するための看板又は広告塔を設置することができる。
- ・地域に関する情報や広告と併せて、本事業のための自己用広告の掲出を可能とするが、一般広告（第三者広告）は、原則設置できないものとする。