

三保内浜エリアマネジメント業務 要求水準書

令和5年1月

静岡県交通基盤部港湾局港湾企画課

目次

第1	総則	1
1	要求水準書の位置付け	1
2	業務概要	1
3	業務期間	1
4	業務範囲	1
5	業務対象エリア	1
6	配慮事項	1
7	遵守すべき法令等	1
8	その他	2
第2	エリアマネジメント業務の要求水準	3
1	業務の基本方針	3
2	業務の条件・要求水準	3
3	保険の加入等	5
4	人員の配置	6
5	会計処理	6
6	モニタリング	6
7	業務の継続が困難になった場合の措置	7
8	事務の引継ぎ等	7
9	要求水準の変更	7

第1 総則

1 要求水準書の位置付け

三保内浜エリアマネジメント業務要求水準書（以下、「要求水準書」という。）は、清水港海岸三保地区におけるエリアマネジメント業務（以下、「本業務」という。）に関し、県が要求する業務の水準を示すとともに、本業務を行う民間事業者や団体等（以下、「エリマネ事業者」という。）が行う業務の内容とその範囲等について定める。

2 業務概要

清水港海岸三保地区（三保内浜）では、自然と調和した美しい海浜地とマリンスポーツ拠点を創出するため、海岸法の目的（海岸の防護・海岸環境の保全・海岸の適正な利用）に沿った管理運営を民間事業者や団体等に委ね、より質の高いサービスを利用者に提供することにより、住む人も訪れる人も愛着と魅力を感じる水辺空間を目指す。

なお、エリマネ事業者には、「5 業務対象エリア」に示す範囲に占用許可を与えることとする。

3 業務期間

本業務の期間は、令和5年4月1日から令和10年3月31日までとする。

4 業務範囲

本業務の業務範囲は次のとおりとする。なお、詳細は「第2 エリアマネジメント業務の要求水準」に示す。

- ・防災関係業務
- ・維持管理業務
- ・運営業務
- ・施設整備業務

5 業務対象エリア

業務対象エリアは次のとおりとする。（別紙1 参照）

	対象地	数量	備考
①	海浜地・防潮堤	約40,000m ²	水域は含まない
②	防潮堤背後地	約2,500m ²	

6 配慮事項

業務上知り得た個人情報を漏洩又は不当な目的に使用してはならない。本業務の業務期間終了後若しくは占用許可の取消し後又はその職を退いた後も同様とする。

7 遵守すべき法令等

本業務の実施に当たっては、法令等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。また、法令等は全て最新版を適用するこ

と。

本業務の実施に関連する主な法令等は次のとおりである。

(1) 法令

- ・屋外広告物法
- ・海岸法
- ・環境基本法
- ・景観法
- ・港湾法
- ・個人情報の保護に関する法律
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・消防法
- ・食品衛生法
- ・振動規制法
- ・水質汚濁防止法
- ・大気汚染防止法
- ・地方自治法
- ・都市計画法
- ・土壤汚染対策法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・文化財保護法
- ・労働安全衛生法
- ・労働基準法
- ・労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律
- ・その他関連する法令

(2) 条例等

- ・静岡県港湾管理条例
- ・静岡県海岸占用料等徴収条例
- ・静岡県港湾管理規則
- ・静岡県海岸管理規則
- ・静岡市世界遺産三保松原保全活用条例
- ・その他関連する条例等

(3) 各種基準・指針等

- ・清水港長期構想（静岡県）
- ・清水港港湾計画（静岡県）
- ・清水港・みなと色彩計画（清水港・みなと色彩計画推進協議会）
- ・清水みなとまちづくりグランドデザイン（（一社）清水みなとまちづくり公民連携協議会）

8 その他

- ・本業務の実施における需要変動に関するリスクはエリマネ事業者が負うものとする。
- ・要求水準書に定めのないことは、県とエリマネ事業者との協議で決定する。

第2 エリアマネジメント業務の要求水準

1 業務の基本方針

- ・本業務では、エリマネ事業者が業務対象エリアを一元的に管理運営することで、海岸利用に係る安全性の向上と、統一感のある美しい海浜地の形成を目指す。特に防潮堤背後地は、陸海の交通の結節点となり、三保内浜のエントランスとなることから、より美しい空間の創出を目指す。
- ・エリマネ事業者は、上記の業務目的を十分に理解し、創意工夫のある企画や運営など（以下、「自主事業」という。）により、業務対象エリアの利用者の多様なニーズに応え、効果的で効率的な管理運営を行い、質の高いサービスを提供する。
- ・自主事業の内容は、海岸法に基づく「海岸の防護」、「海岸環境の整備と保全」、「公衆の海岸の適正な利用」の観点に沿うものとする。
- ・年間を通じ、業務対象エリアでマリンスポーツイベント等の自主事業を開催し、賑わいを創出する。
- ・本業務の自主事業により局所的又は一時的にエリマネ事業者が業務対象エリアを利用する場合を除き、一般人は業務対象エリアを自由に利用できるものとする。

2 業務の条件・要求水準

(1) 全般

- ・海浜地前の水域の一部に共同漁業権があることから、自主事業の実施にあたり、漁業者と事前に調整を図ること。漁業者の承諾が得られない自主事業は実施不可とする。
- ・エリマネ事業者に対する業務対象エリアの占用料は5年間免除する。ただし、本業務の収益状況に応じ、業務期間延長の場合の占用料の徴収について県とエリマネ事業者で協議する。
- ・エリマネ事業者が、本業務の基本方針によらない行為を業務対象エリアで実施したい場合は、別途県に占有許可申請を行うこととし、その際の占用料は免除されない。
- ・本業務に必要な資金は、エリマネ事業者が確保する。
- ・公共施設の機能を損ねる行為は認めない。
- ・エリマネ事業者の責に帰すべき事由によらない場合の管理責任については、県が負う。
- ・エリマネ事業者による転貸（二次占有）は不可とする。
- ・業務対象エリア内での占有希望者と利用調整を行い、調整結果について県へ報告すること。（占有許可手続きは県が行う。）
- ・業務対象エリア内では、別の事業者等が重複して占有許可を受ける（若しくはすでに許可を受けている）場合があり、その重複箇所は、別の事業者の占有許可期間に限り、本業務の適用範囲外とする。
- ・業務対象エリア内に存置する不法占有物件の撤去に向けて県に協力すること。
- ・個人情報の保護を徹底すること。

- ・本業務の実施状況を常に管理・把握し、要求水準未達の事態を招くことがないよう必要な対応を適宜行うこと。また、要求水準未達の事態が生じるおそれがある場合は、県に速やかに報告し、適切な措置を講じること。
- ・業務対象エリアの利用者に提供されるサービスの質が、継続的に維持・向上するよう努めること。
- ・近隣住民や関係機関との良好な関係を維持・構築すること。
- ・業務対象エリアの景観を守り、環境保全に努めること。
- ・地域が誇る愛着のあるパブリックスペースとして、利用者にサービスが円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、管理運営すること。
- ・施設整備業務や運営業務にあたり、隣接地の利用者等、影響のあると考えられる関係者の合意を取ること。
- ・維持管理業務は、業務対象エリア全域を対象とし、エリアの一部のみの実施は認めない。ただし、エリア内で業務内容の質等に差をつけることについては、この限りではない。
- ・エリマネ事業者は、海岸法第八条及び第八條の二又は港湾法第三十七條の十一に示す行為に対し、海岸（港湾）管理者に代わり注意喚起できる。
- ・既設の民間棧橋の利用に支障とならないよう配慮すること。

(2) 防災関係業務

- ・占用許可後、速やかに県と協議し、災害発生時の緊急連絡網や緊急時対応マニュアルを作成すること。
- ・緊急時対応マニュアルには、災害発生時等の緊急時を想定し、業務対象エリアの利用者等の避難誘導、安全確保、通報、連絡系統等を記載すること。
- ・避難誘導は、例えば台風襲来前の利用者への危険周知行為や津波避難施設の情報提供等を指し、自己の安全が確保できる範囲内で対応すること。
- ・緊急連絡網や緊急時対応マニュアルを、エリマネ事業者内で共有し、緊急時に備えること。
- ・緊急時は、緊急時対応マニュアルに基づき対応すること。
- ・緊急時対応マニュアルに基づき、定期的に防災訓練を実施すること。
- ・緊急連絡網や緊急時対応マニュアルは、県と協議した上で適宜修正できる。

(3) 維持管理業務

- ・業務対象エリアを清掃し、海浜地の美化に努めること。
- ・清掃により集めた流木やゴミ等は、エリマネ事業者が適切に処分すること。なお、異常気象等により大量のゴミや流木等が漂着した場合は、県が清掃及び処分する。
- ・清掃中は、業務対象エリアの利用者の利便に配慮すること。
- ・業務対象エリアにおける清掃のボランティア活動に協力すること。
- ・目視による施設（業務対象エリアの防潮堤及びその付属施設（別紙2参照））点検を月1回以上行い、異常があれば速やかに県へ報告すること。
- ・施設修繕について、エリマネ事業者に非がないもので、1箇所1工種につき30万円（消費税含）以上の費用の支出が見込まれるものは、県が行う。
- ・業務対象エリアの利用者の安全の確保と施設等の保全のため、事件、事故等の未然の防止を

図るとともに、防犯、防火及び防災に万全を期すること。

- ・日常的に業務対象エリアをパトロールし、良好な衛生環境と環境美化を心がけるとともに、快適な空間の確保を目指すこと。
- ・不法投棄廃棄物等を発見した場合は、県及び所轄の警察署に通報し、その指示に従う等、適切に対処すること。
- ・陸域及び水域の利用における基本的なルールを遵守するとともにルールの啓発に努めること。

(4) 運營業務

- ・エリマネ事業者は、業務対象エリア内で収益行為を含む自主事業を実施できることとする。
- ・自主事業の実施にあたり、事業内容や実施時期について、事前に県と協議すること。なお、自主事業として認められない行為の事例を次に示す。
 - ① 業務対象エリアへの入場料徴収（イベントの参加料徴収は除く）
 - ② 一般人の利用を大きく妨げる広範囲かつ中長期的なイベントの開催
 - ③ 海浜地における宿泊を伴う行為
 - ④ 海浜地における恒久施設の設置
 - ⑤ その他周辺住民等に迷惑を及ぼす行為
- ・三保内浜海水浴場の開設に向け、静岡市と調整すること。
- ・安全な利用のための啓発活動等を行うこと。
- ・マリンスポーツイベントは、年間複数回実施（又は誘致）することとし、開催時期が偏らないよう配慮すること。
- ・業務対象エリア周辺の情報発信に積極的に取り組むこと。
- ・地域との連携を大切にし、新たな魅力を創造するほか、業務対象エリアを中心とした地域の活性化に取り組むこと。

(5) 施設整備業務

- ・エリマネ事業者は、業務対象エリアの利用者のサービス向上に資する施設を整備できる。ただし、整備にあたり事前に県と協議すること。
- ・協議の上、設置することになった施設は、遅滞なく整備すること。
- ・業務開始時点で、業務対象エリアは道路に接続していないことから、建築基準法上、建物の建築はできない。今後、県では市道との接続道路の整備に向け、土地所有者と協議していく予定である。
- ・施設の整備・撤去費用はエリマネ事業者の負担とする。
- ・整備した施設は、エリマネ事業者が適切に維持管理すること。
- ・期間延長した場合を除き、本業務終了までに施設整備箇所を原形復旧すること。ただし、原形復旧が望ましくない場合は、県と協議の上、その処理方法を決定する。

3 保険の加入等

エリマネ事業者がその責に帰すべき理由により、県や業務対象エリア利用者、その他の関係者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

当該事象に備え、エリマネ事業者は、本業務開始前までに必要な保険に加入し、その内容を県へ報告すること。

4 人員の配置

業務対象エリアの円滑な管理運営を図るための組織及び体制を整備し、適切な人員を配置すること。

配置人員の中から次の要件を全て満たす総括責任者を1人定め、組織及び体制の内容を県に報告すること。

- ・担当業務を一元的に管理し、取りまとめることができる者
- ・現場で生じる各種課題や県からの求めに対し、的確な対応ができる者

5 会計処理

エリマネ事業者は、業務対象エリアの管理運営に係る会計処理のみに関する会計帳簿、口座を設けるものとし、年度ごとに収支その他経理に関する記録を整備することとする。なお、業務報告時以外で県から要求がある場合には、当該記録を県に提出すること。

6 モニタリング

(1) 年度業務計画書及び収支計画書

エリマネ事業者は、業務期間中、事業年度ごとに業務計画書及び収支計画書を作成し、事業年度の開始前に県の承認を得ること。なお、事業開始年度分の業務計画書及び収支計画書については、占用許可申請時に提出すること。

(2) 業務報告

① 月次業務報告

エリマネ事業者は、毎月10日までに、次に挙げる内容を記載した月次業務報告書を作成し、県に提出すること。なお、事件・事故等のトラブルについては、業務報告とは別に発生後速やかに県に報告すること。

ア 業務の実施状況（清掃、施設点検・修繕、自主事業等）

イ 事件・事故等の発生状況

ウ 関係者等との調整結果

エ その他県が必要と認めるもの

② 年次業務報告

エリマネ事業者は、事業年度終了後1ヵ月以内に、次に挙げる内容を記載した年次業務報告書を作成し、県に提出すること。

ア 収支実績

イ 利用者満足度調査結果

ウ その他県が必要と認めるもの

(3) 利用者満足度調査

エリマネ事業者は、業務対象エリアの利用者のニーズを的確に把握するため、業務対象エリア

の利用者の満足度調査を行い、サービス向上や誘客促進につなげること。なお、満足度調査は、自主事業の実施状況等に応じ、エリマネ事業者が適宜その頻度や実施時期を定める。ただし、満足度調査を年1回以上実施することとし、調査結果を事業報告書により、報告すること。

(4) 実地調査

県は、要求水準や提案内容の履行状況について実地調査を行う。

(5) 業務改善調整会議

県とエリマネ事業者は、必要に応じ、業務改善に向けた業務改善調整会議を開催する。

7 業務の継続が困難になった場合の措置

エリマネ事業者による本業務の継続が困難になった場合の措置は次のとおりとする。

- (1) エリマネ事業者は、本業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、直ちに県に報告しなければならない。
- (2) エリマネ事業者の責に帰すべき事由により本業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合、県はエリマネ事業者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施等を求めることができる。この場合、エリマネ事業者が当該期間内に改善することができなかった場合等には、県は占用許可の取り消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命じることができる。
- (3) 県は、エリマネ事業者の財政状況が著しく悪化するなど、本業務を継続することが適当でないとして県が認めた場合、占用許可を取り消すことができる。
- (4) 上記(2)又は(3)により占用許可の取り消し、又は業務停止となった場合、エリマネ事業者は県に対して補償を請求することはできない。
- (5) エリマネ事業者の責に帰することができない事由により管理の継続が困難となった場合、県とエリマネ事業者は本業務の継続の可否について協議する。

8 事務の引継ぎ等

(1) 次期事業者への業務引継ぎ

県は、本業務の方針を検討した上で、本業務期間終了後も県以外の者に業務対象エリアの管理運営を行わせる場合には、業務期間終了の一定期間前に次期事業者を選定する予定である。

エリマネ事業者から県又は次期事業者に対する業務の引継ぎは、原則として本業務期間中に行うものとし、エリマネ事業者は自らの責任により適切な引継ぎを行い、その費用を負担する。

(2) 原形復旧義務

エリマネ事業者は、本業務期間が終了するとき又は占用許可を取り消されたときは、県が指定する日までに、業務対象エリアを原形復旧しなければならない。

ただし、原形復旧が望ましくない場合は、県と協議の上、対応を検討する。

9 要求水準書の変更

エリマネ事業者の選定時点では想定し得なかった急激な社会・経済環境の変化や県の方針変更等が生じた場合には、エリマネ事業者又は県は相手方に要求水準書の変更協議を申し入れること

ができる。

協議の結果、県とエリマネ事業者の間で、変更することが妥当であると合意された要求水準については、その都度変更する。