

(仮称) さいたま市農業交流公園

整備・運営管理事業

要求水準書

令和5年8月

さいたま市

## 目 次

第1章 総則.....	1
1. 本書の位置づけ.....	1
第2章 公募対象公園施設の要求水準.....	3
1. 設計・建設に関する要求水準.....	3
(1) 設置可能な公募対象公園施設の種類.....	3
(2) 公募対象公園施設の設置条件.....	3
2. 管理運営に関する要求水準.....	5
第3章 特定公園施設の要求水準.....	7
1. 設計・建設に関する要求水準.....	7
(1) 特定公園施設の範囲.....	7
(2) 設計・建設に関する要求水準.....	8
2. 管理運営に関する要求水準.....	13
(1) 指定管理者による管理運営.....	13
(2) 範囲.....	13
(3) 要求水準.....	13
第4章 利便増進施設の要求水準.....	14
1. 設計・建設に関する要求水準.....	14
(1) 利便増進施設の設置条件.....	14
(2) 整備機能.....	14
第5章 既存施設の解体・撤去工事の要求水準.....	15
(1) 解体・撤去を想定する施設一覧.....	15

## 第1章 総則

### 1. 本書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、さいたま市（以下「市」という。）が、「(仮称)さいたま市農業交流公園整備・運営管理事業（以下（「本事業」という。）を実施する設置等予定者を選任するに当たり、市が設置等予定者に要求する施設等の水準等を示すものです。

**表1 本事業で要求する施設一覧**

<b>公募対象公園施設</b>	
	<b>導入必須施設</b>
	飲食施設 売店（直売所）
	<b>任意提案施設</b>
	期待する事業展開 <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺公共施設との連携により、来訪者の相互利用を促し、地域全体の魅力向上や賑わいを創出する事業</li> <li>・独自性・差別化による集客・収益力を確保するとともに、農・見沼の魅力や価値、オープンスペースを活用した事業</li> </ul> 既存施設の活用 <ul style="list-style-type: none"> <li>・解体、撤去の対象施設の一部は、事業者の負担により利活用する提案も可能</li> </ul>
<b>特定公園施設</b>	
	<b>導入必須施設</b>
	<b>農業交流施設</b>
	インフォメーション機能、事務機能
	研修機能（研修室、多目的スペース）
	飲食施設スペース （躯体のみ整備、設備等内装の整備からは公募対象公園施設とする）
	売店（直売所）スペース （躯体のみ整備、設備等内装の整備からは公募対象公園施設とする）
	トイレ・共用部
	母樹温室、ミスト温室（既存施設）
	倉庫
	屋外トイレ
	駐車場
	調整池
	<b>任意提案施設</b>
	市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担で、農の魅力の発信と都市農業の振興の達成に資するもの
<b>利便増進施設</b>	
看板、広告塔（任意）	

本書に記載している各区域の名称及び位置は下図の通りです。なお、図のエリア設定は市が想定したものであり、民間事業者のアイデアやノウハウ等により自由に提案できるものとします。

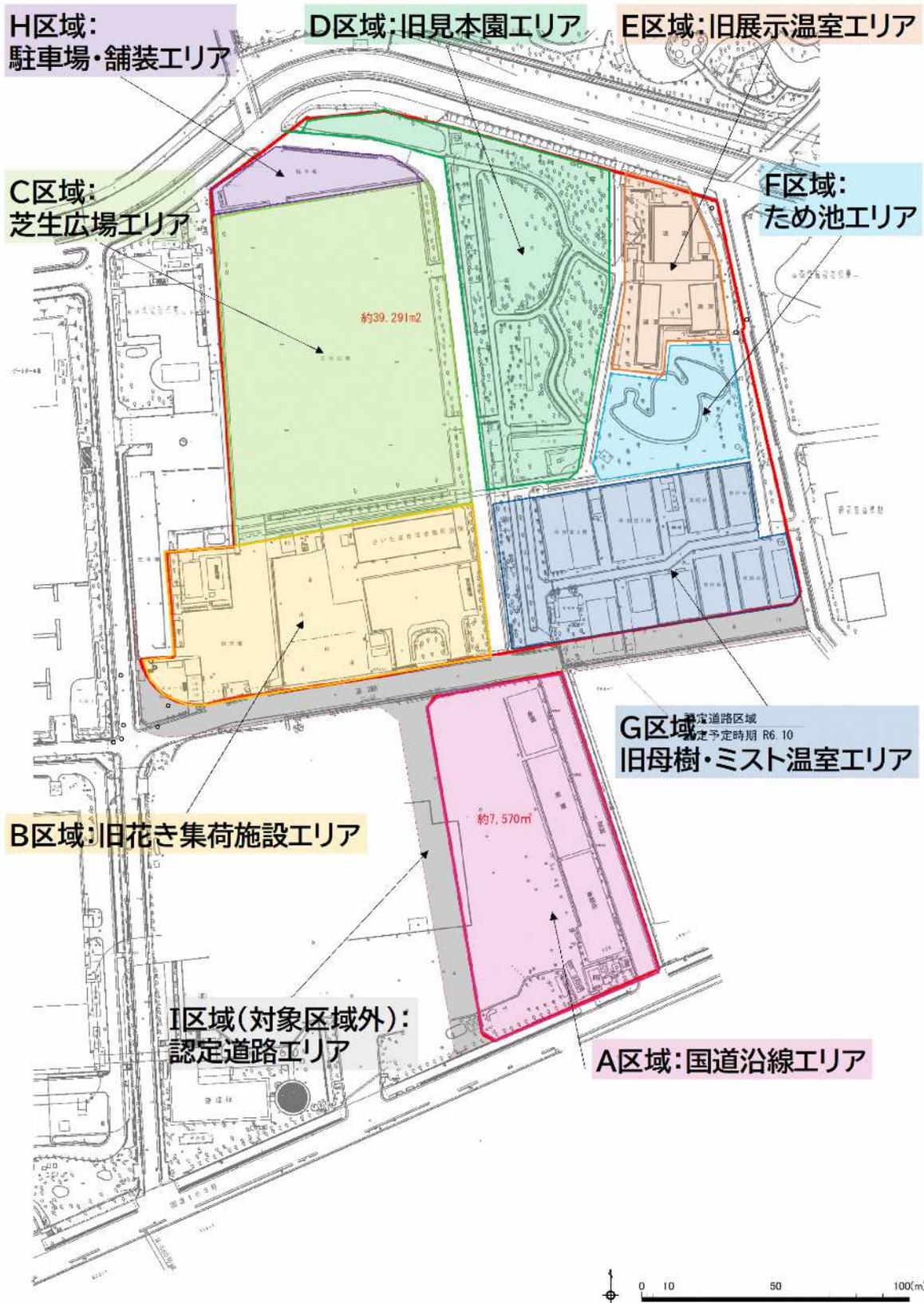


図1 各区域の範囲

## 第2章 公募対象公園施設の要求水準

### 1. 設計・建設に関する要求水準

#### (1) 設置可能な公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、都市公園法第2条第2項に規定されている公園施設及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であり、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充当できると認められるものとします。

なお、公募対象公園施設は、原則として便益施設（飲食店及び売店）を設置するものとします。キッチンカーの設置やマルシェの開催等により便益施設（飲食店及び売店）の設置と同様の機能の導入をすることも可とします。

また、公募対象公園施設は（仮称）さいたま市農業交流公園の魅力向上を図り、賑わいの創出や集客に繋がる施設で、園内の広場や園路との調和が図られ、平常時、災害時問わず、それぞれの機能が融合し相乗効果を発揮できる施設を提案してください。

#### (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. 設置可能な建築面積等

- 都市公園区域内に設置可能な建築面積（特定公園施設や利便増進施設のほか既存施設の建築面積を含む）の上限は次のとおりとします。

A区域（国道沿線エリア） 約940㎡      左記以外 約4,700㎡

- 建築面積が発生しない公募対象公園施設についての面積の上限はありませんが、都市公園が一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることに鑑みた規模の提案としてください。

##### ②. 基本的な条件

- 本公園の魅力向上を図り、賑わいの向上や集客につながる施設を提案してください。
- 園内の広場や園路との調和が図られる施設を提案してください。
- 公募対象公園施設は、都市公園法第2条に規定される公園施設であるため、公園施設の整備であることを十分に理解し、公園利用の増進や公園利用者の利便性の向上に資する施設を提案してください。
- 公園施設に該当しない施設、公園への設置がふさわしくない施設の提案は認めません。
- 施設のデザインや高さ、配置、素材、色彩等は、本公園の景観や周辺環境との調和に配慮したものにしてください。特に、「さいたま市景観計画」に定めた内容を遵守してください。
- 施設や夜間照明等の配置については、夜間利用時の快適性を確保するとともに、死角や暗がりをつくらないように、公園利用者の安全性に配慮してください。
- 公募対象公園施設はユニバーサルデザインに配慮し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（令和4年3月、国土交通省）」や「さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり

くり条例」、「さいたま市都市公園条例」を遵守した設計としてください。

- ・ 遊戯施設を設置する場合は、「都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改定第2版）（国土交通省）」を踏まえた計画としてください。
- ・ 環境負荷低減、建設リサイクル等の環境保全に配慮した提案としてください。
- ・ 整備に伴う既存の樹木及び植栽の伐採・移設は原則可能ですが、市と協議を行ったうえで、必要最小限としてください。また、伐採・移植が必要となる場合は、それに見合う植栽の検討が必要です。
- ・ 認定計画提出者は、公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、確認を受けてもらいます。設計の内容が提案内容と相違する場合、市は認定計画提出者に修正を求める場合があります。
- ・ 認定計画提出者は、選定された設計・デザイン等を施工段階でやむを得ず変更する場合は、市と協議してください。提案内容からの大幅な変更は認めません。
- ・ 認定計画提出者は、市に確認を受けた設計図書及び工事工程表に基づき、公募対象公園施設の整備工事を実施してもらいます。なお、公園利用者の安全上、危険と判断される場合は、市が認定計画提出者に対して是正を求める場合があります。
- ・ 認定計画提出者は、工事着手前に工事現場の運営・監理等を行う工事責任者を設置し、市に報告してください。
- ・ 認定計画提出者は、施設が設計図書に従い建設されていることを確認する社内検査を実施してください。
- ・ 認定計画提出者は、公募対象公園施設の工事完了及び社内検査終了後、市へ完成届を提出し、市の確認を受ける必要があります。完了検査の結果、整備状況が設計図書の内容を逸脱している場合は是正を求める場合があります。

### ③. 導入必須機能

#### ア) 飲食施設

- ・ 農業交流施設内に飲食施設を設置してください。なお、施設規模は130㎡程度を想定していますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案できるものとします。
- ・ 施設はスケルトン渡しとしますので、認定計画提出者は内部のレイアウト等を設計し、内装、屋内配管、配線などを施工していただきます。
- ・ 市内農業者の農作物を優先的に活用した飲食施設とするよう努めてください。
- ・ 認定計画提出者の負担の範囲で、農業交流施設とは別棟で設置することも可とします。

#### イ) 売店（直売所）

- ・ 農業交流施設内に売店を設けてください。なお、農作物の直売機能を有するものとしてください。農作物の他、その場で飲食できる物品の販売も可能です。施設規模は270㎡（店舗部170㎡+バックヤード部100㎡）程度を想定していますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案できるものとします。
- ・ 施設はスケルトン渡しとしますので、認定計画提出者は内部のレイアウト等を設計し、

内装、屋内配管、配線などを施工していただきます。

- ・ 市内農業者の農作物を優先的に販売するよう努めてください。
- ・ 認定計画提出者の負担の範囲で、農業交流施設とは別棟で設置することも可とします。

#### ④. 任意提案施設

- ・ 認定計画提出者は、必須施設以外にも、(2) ①に示す建築面積の範囲内で民間事業者のアイデアやノウハウ等による様々な公募対象公園施設（設置）を自由に提案できるものとします。
- ・ 周辺公共施設との連携により、来訪者の相互利用を促し、地域全体の魅力向上や賑わいを創出する事業展開を期待しています。
- ・ 独自性・差別化による集客・収益力を確保するとともに、農・見沼の魅力や価値、オープンスペースを活用した事業展開を期待しています。
- ・ 表3の撤去を想定する施設を活用して、公募対象公園施設を設置する提案も可とします。その場合、改修等の必要な費用は、認定計画提出者が負担するものとします。
- ・ 既存施設がある場所に、既存施設を撤去した上で別の公募対象公園施設を設置する提案も可とします。ただし、表3の継続使用する施設においては、機能を継続するため、公募対象公園施設の対象とせず、設置目的に反しない範囲において、自主事業を実施することができるものとします。

#### ⑤. インフラ（電気、ガス、上下水道等）

- ・ インフラ（電気、上下水、ガス、通信等）の整備が必要な場合は、認定計画提出者の負担で整備してください。原則として特定公園施設や既存のインフラとは独立して設置するものとしますが、市と協議の上、特定公園施設及び既存のインフラから接続しても支障がないと認められる場合は接続できるものとします。その場合は、公募対象公園施設の使用量を区分した上で、当該使用量に応じた料金を市へ支払っていただきます。
- ・ インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行う際は、認定計画提出者が各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、認定計画提出者が当該負担金等を負担するものとします。

#### ⑥. 事業終了時

- ・ 認定許可期間（更新許可期間を含む）が満了した後、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部分を撤去し、原状回復して市に返還してください。
- ・ ただし、市が原状回復の必要がないと認めた場合、又は市が次期事業者指定し、認定計画提出者と次期事業者との間で、認定計画提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について市が事前に同意した場合は、この限りではありません。

## 2. 管理運営に関する要求水準

公募対象公園施設の管理運営に当たっては、「第3章 2.管理運営に関する要求水準」を参照の

うえ、特定公園施設と一体的に管理・運営を行ってください。

- ・ 公募対象公園施設は、認定計画提出者が整備し、整備後も所有するものとします。
- ・ 公募対象公園施設の維持管理及び運営は、認定計画提出者の責任で実施し、管理運営に係る費用は認定計画提出者の負担となります。
- ・ 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を行うものとし、持続的に運営可能な事業計画を提案してください。
- ・ 公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業としますが、定休日を設ける場合は、土曜日、日曜日及び祝日以外としてください。(年末年始は定休日としても差し支えありません)。
- ・ 営業時の音や振動、照明の照度、営業時間等については、周辺環境に配慮してください。なお、原則営業時間については制限しません。
- ・ アルコール類の販売は可能としますが、タバコの販売は認めません。また、自動販売機によるアルコール類やタバコの販売は認めません。
- ・ 年間を通じ、円滑な管理運営が可能な従業員の配置体制を提案してください。
- ・ 地震・火災等の災害発生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体制及び連絡体制を提案してください。
- ・ 災害発生時の避難場所となりますので、その際の対応を提案してください。
- ・ 公募対象公園施設の運営事業の内容は、以下に該当するものは認めません。
  - (ア) 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等
  - (イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する業
  - (ウ) 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等
  - (エ) 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なう事が予想される行為
  - (オ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体(以下、「暴力団」という)及びその利益となる活動を行う者の活動
  - (カ) 上記の他、公園利用と関連性が低く、市が必要とみなすことができないと判断する行為
- ・ 施設の運営に必要なインフラ(電気、上下水、ガス、通信等)の使用料は、認定計画提出者の負担とします。
- ・ 公園内や駐車場・駐輪場内、周辺道路において通行利用者などの支障とならないように対策を行ってください。
  - (支障の例)
    - 施設利用者や駐車場利用車両の待ち列による、歩車道へのはみ出し
    - 施設利用者が使用する自転車の周辺道路等への放置
    - 販売又は頒布した物品の広場や道路への投げ捨て
- ・ 特定公園施設と一体的に魅力増進を図れるような管理運営内容を提案してください。
- ・ 環境負荷低減、周辺の環境保全など、環境に配慮した管理運営内容を提案してください。

### 第3章 特定公園施設の要求水準

#### 1. 設計・整備に関する要求水準

##### (1) 特定公園施設の範囲

各エリアにおいて、認定計画提出者が設置する公募対象公園施設及び利便増進施設を除く部分に特定公園施設を整備してください。導入を必須とする特定公園施設は下表のとおりです。

以下に市が想定する各施設の設置場所及び施設規模を示しておりますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担で、農の魅力の発信と都市農業の振興の達成に資するものであることを条件に、設置場所や規模等を自由に提案いただくことが可能です。

**表2 導入を必須とする特定公園施設**

エリア	特定公園施設	
	導入必須施設	任意提案施設
A 区域：国道沿線エリア	● 駐車場、調整池	●
B 区域：旧花き集荷施設エリア	● 農業交流施設、駐車場	●
C 区域：芝生広場エリア	—	● (既存施設活用を想定)
D 区域：旧見本園エリア	—	● (既存施設活用を想定)
E 区域：旧展示温室エリア	—	● 広場・緑地 <sup>※1</sup>
F 区域：ため池エリア	—	● (既存施設活用を想定)
G 区域：旧母樹・ミスト温室エリア	● 母樹・ミスト温室 <sup>※2</sup> 倉庫	●
H 区域：現駐車場・舗装エリア	—	●
—	● 屋外トイレ	—

※1：既存の展示温室を撤去する場合

※2：既存の母樹・ミスト温室を活用する場合

## (2) 設計・建設に関する要求水準

### ①. 特定公園施設の設計・建設等に係る注意事項

特定公園施設の建設に際しては、工事の施工方法に関する法令及び下記の公的基準等の最新版に従って設計・施工してください。なお、以下の公的基準等に定めのない場合は、市と協議のうえ適切に施工してください。

- ・ 公共建築工事標準仕様書－建築工事編－（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（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書－機械設備工事編－（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図－機械設備工事編－（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書－電気設備工事編－（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図－電気設備工事編－（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事管理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事管理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事管理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建設工事安全施工技術指針（平成 7 年 5 月 25 日建設省営監発第 13 号）
- ・ 建設工事公衆大害防止対策要綱建築工事編（平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 1 号）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱（平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 3 号）
- ・ 建築設備設計基準・同要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ グリーン庁舎計画指針及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 構内舗装・排水設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・ 道路構造令の解説と運用（日本道路協会）
- ・ 舗装施工便覧（日本道路協会）
- ・ 道路の移動等円滑化整備ガイドライン（国土技術研究センター）
- ・ 都市公園技術標準解説書（日本公園緑地協会）
- ・ さいたま市土木工事共通仕様書
- ・ さいたま市土木工事施工管理基準
- ・ その他、本事業に必要な関係要綱、基準等

### ②. 共通事項

#### ア) 全般的事項

- ・ 公園全体の機能的連携、維持管理に配慮した配置計画としてください。
- ・ 混雑時の各利用動線（通行者と公募対象公園施設待合者等）の機能性及び安全性に配慮してください。
- ・ 来園者が快適にくつろげるような空間を提供できる提案としてください。
- ・ 夜間も安全で魅力的な空間となるよう照明施設を整備してください。
- ・ 環境負荷低減、建物リサイクル等環境保全に配慮した提案としてください。

- ・ 災害発生時の避難場所となりますので、これに配慮した提案としてください。
- ・ ユニバーサルデザインに配慮し、「都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（令和4年3月、国土交通省）」や「さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」、「さいたま市都市公園条例」を遵守した設計としてください。
- ・ 多様なニーズに対応し、公園のストック効果が最大限発揮されるよう、グリーンインフラの実装、脱炭素社会の実現に向けた機能導入や、公園DX（公園の整備や管理運営におけるデジタル・トランスフォーメーション）を実現する新技術の導入など、民間ならではの新しい発想を積極的に取り入れた提案としてください。
- ・ 施設のデザインや高さ、配置、素材、色彩等は、本公園の景観や周辺環境との調和に配慮したものにしてください。特に、「さいたま市景観計画」に定めた内容を遵守してください。
- ・ 認定計画提出者は、特定公園施設の設計図書、工事工程表を市に提出し、確認を受けてもらいます。設計の内容が提案内容と相違する場合は、市は認定計画提出者に修正を求める場合があります。なお、設計図書の内容が市の要求水準に満たないと判断した場合は、認定計画提出者の責任及び費用において、修正することを求めるものとします。
- ・ 認定計画提出者は、選定された設計・デザイン等を施工段階でやむを得ず変更する場合は、市と協議してください。提案内容からの大幅な変更は認めません。
- ・ 認定計画提出者は、市に確認を受けた設計図書及び工事工程表に基づき、特定公園施設の工事を実施してもらいます。なお、公園利用者の安全上、危険と判断される場合は、市が認定計画提出者に対して是正を求める場合があります。
- ・ 認定計画提出者は、工事着手前に工事現場の運営・監理等を行う工事責任者を設置し、市に報告してください。
- ・ 認定計画提出者は、施設が設計図書に従い建設されていることを確認する社内検査を実施してください。
- ・ 認定計画提出者は、原則として、公募対象公園施設の工事完了日までに特定公園施設の整備工事を完了してください。工事完了及び社内検査終了後、市に対して完了届を提出し、市の完了検査を受けていただきます。なお、完了検査の結果、整備状況が設計図書の内容を逸脱している場合は是正を求める場合があります。完了検査に合格した場合、別途締結する特定公園施設の建設・譲渡契約に基づき、市に特定公園施設を譲渡していただきます。

#### イ) 樹木、植栽

- ・ 「さいたま市公共施設緑化マニュアル」に基づき、緑化率50%以上（住区基幹公園）は確保してください。
- ・ できる限り既存の樹木や植栽を活用するものとし、公園の立地や特性を踏まえ、景観、防災、維持管理にも配慮した配置や樹種の選定など、公園の魅力向上に資する提案をしてください。

#### ウ) 園路

- ・ 園内を快適に散策することができるよう提案してください。
- ・ 管理用車両などが出入りできるよう提案してください。

### ③. 導入必須施設の要求水準

#### ア) 駐車場 (A 区域及びB 区域)

- ・ 駐車場は、今後整備を予定している認定道路からアクセスできる位置に、普通車 120 台、大型バス 5 台程度の整備を想定していますが、公募対象公園施設等の利用者を勘案し、位置、台数を計画してください。
- ・ 整備した駐車場は公園利用者が自由に利用できるものとしてください。
- ・ 車道における自動車交通を妨げないようにするため、車両の出入りに当たり車道における切り返しが不要となるように計画してください。
- ・ 公園施設の管理運営に必要な駐車場を設けることは可能です。ただし、公募対象公園施設の管理運営のためだけに必要な駐車場については、公募対象公園施設に含めるものとします。設置に当たっては、公園利用者の支障や安全確保に十分配慮してください。
- ・ 駐車場の一部において、花き集出荷を行う車両が定期的に夜間利用できるようにしてください。

#### 【利用想定】

頻度：週 3 日 (火・木・日) おおよそ 18:00~19:30

内容：花きを集荷して市場へ運送する 4t トラックが停車し、花き出荷者の 1t トラックが最大 10 台停車して 4t トラックに花きの積み込みを行う。上記時間帯に、この積み込みが 4 回程度行われる。

- ・ なお、駐車場の一部において、市と協定を締結しているシェアサイクリングサービス事業者によるシェアサイクルポートの設置を予定しています。具体的な設置場所や設置時期等については、認定計画提出者と市が協議のうえ、決定するものとします。

#### イ) 調整池 (A 区域)

- ・ 「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」及び「見沼田圃の土地利用の基準の取扱い要綱」に基づき、当該事業の実施に伴い必要な雨水流出抑制施設を整備してください。なお、調整池の規模は 2,500 m<sup>3</sup>程度を想定しておりますが、提案する施設の造成 (盛土) や配置等により貯留量に変更が生じる場合は必要に応じて見直しを行ってください。
- ・ なお、調整池の機能については、駐車場の機能と兼ねることを想定しています。

#### ウ) 農業交流施設 (B 区域)

##### a. 全般

- ・ 農業交流施設は、以下の機能をすべて含め、施設規模は床面積 1,000 m<sup>2</sup>程度を想定しています。なお、各機能の床面積の目安は以下に示すとおりですが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案することを認めます。
- ・ 「さいたま市内の建築物等における木造化・木質化等に関する指針」に基づき施設の木造・木質化に努めてください。

b. インフォメーション機能、事務機能

- ・ インフォメーション機能として、周辺の市民農園・観光農園や見沼田圃の地域資源の紹介など様々な情報を発信する機能を設置してください。
- ・ 事務機能として、公園管理業務を行うに当たっての必要なスペース（事務室）を整備してください。
- ・ 施設規模はインフォメーション機能と事務機能をあわせて 150 m<sup>2</sup>程度を想定していますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案できるものとします。

c. 研修機能（研修室・多目的スペース）

- ・ 研修や会議等が実施できる多目的スペースを設けてください。施設規模は 300 m<sup>2</sup>程度を想定していますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案できるものとします。
- ・ 地域住民・団体の活動の場として利用できるようにしてください。
- ・ 研修機能については、利用料金制を導入する予定です。認定計画提出者は、近隣類似施設の利用状況等も勘案し、利用形態にあわせた利用料金の金額を提案し、当該提案に基づく資金計画・収支計画を提出してください。利用料金の金額については、事業者の提案に基づき、その後市が条例で金額の範囲を定める予定です。なお、地域の農業振興を目的とする団体が利用する場合等については、現状どおり減免措置を設ける予定です。

d. 飲食施設スペース

- ・ カフェ、レストラン等の飲食施設が運営可能な空間を設けてください。施設規模は 130 m<sup>2</sup>程度を想定していますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案できるものとします。なお、当該空間では公募対象公園施設として認定計画提出者に飲食施設等の収益事業を実施していただくことを想定しています。

e. 売店（直売所）スペース

- ・ 農作物の直売所など、売店が運営可能な空間を設けてください。施設規模は 270 m<sup>2</sup>（店舗部 170 m<sup>2</sup>+バックヤード部 100 m<sup>2</sup>）程度を想定していますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案できるものとします。なお、当該空間では公募対象公園施設として認定計画提出者に売店等の収益事業を実施していただくことを想定しています。

f. トイレ・共用部

- ・ 農業交流施設内のトイレ、通路等の共用部の施設規模は 150 m<sup>2</sup>程度を想定していますが、市が負担する整備費の範囲内、又は認定計画提出者の負担により自由に提案できるものとします。また、農業交流施設内に複数箇所に分割してトイレを設けることも提案できるものとします。

エ) 母樹温室・ミスト温室ほか（G区域）

a. 母樹温室（B棟）

- ・ 現在の施設利用者が継続して利用できるよう、施設運営（貸出）をしていただきます。また、設置目的に反しない範囲において、自主事業を実施することができます。なお、母樹

温室（B棟）の代わりに、市が撤去を想定している母樹温室（A棟）又は無菌苗増殖温室で施設運営（貸出）を代替する提案も可能とします。

b. ミスト温室

- ・ 現在の施設利用者が継続して利用できるよう、施設運営をしていただきます。また、設置目的に反しない範囲において、自主事業を実施することができます。

c. 少量危険物貯蔵庫及び用土置場

- ・ 既存の少量危険物貯蔵庫及び用土置場を活用した運営をしていただくことを想定していますが、導入必須施設として新規整備を求める倉庫において、これら施設の機能を集約することも可能とします。この場合、少量危険物貯蔵庫及び用土置場の撤去及び、これら跡地の利活用が可能です。

オ) 倉庫（G区域）

- ・ 母樹温室、ミスト温室を継続して運用するため、これら施設のバックヤードとして活用可能な倉庫を設けてください。施設規模は180㎡程度を想定していますが、詳細な施設規模については、設計時に市と協議の上決定することとします。なお、少量危険物貯蔵庫、用土置場の機能を当該倉庫に集約する提案も可能です。

カ) 屋外トイレ

- ・ 農業交流施設内に整備を求めたトイレとは別に、公園内に屋外トイレを整備することを想定しています。施設規模は認定計画提出者が自由に提案できるものとします。
- ・ 整備する場所については、本公園整備後の公園利用者の利用動線等を考慮して提案してください。
- ・ 屋外トイレは、防犯対策を行い終日開放してください。また、災害時も利用できるものとしてください。
- ・ 公園利用者の円滑な利用（24時間開放を含む）および災害時も利用可能であることを条件に、農業交流施設内のトイレと合築することも可能とします。

④. 任意提案施設の要求水準

- ・ 市が提案必須としている公園施設の他、都市公園法第2条第2項及び同法施行令第5条に適合する公園施設を提案することが可能です。

ア) 広場・緑地（E区域）

- ・ 既存の展示温室は、原則全面撤去し、撤去後に芝生広場や緑地等を整備することを想定しています。認定計画提出者の責任の範囲において、展示温室を撤去しないで利活用することも認めますが、利活用に当たって必要な補修・修繕等の費用は全て認定計画提出者が負担するものとします。また、事業終了時は認定計画提出者の責任において全て撤去してください。
- ・ 平常時及びイベント利用時の使い方に配慮したデザインとしてください。
- ・ 広場用途に応じて必要となる電源、給排水等設備を整備してください。

- ・ 当該エリアにて整備した芝生広場や緑地等を公募対象公園施設として管理し、バーベキュー施設等の公募対象公園施設を整備することは可能とします。

イ) その他広場・緑地（C区域、D区域及びF区域）

- ・ その他広場・緑地のエリアについては、既存の芝生広場、緑地や植栽地、ため池を活用して公園として運営して頂くことを想定しています。ただし、任意提案によるバーベキュー施設等の公募対象公園施設を整備することは可能とします。
- ・ F区域に北側の見沼代用水から引水した、ため池がありますが、同様に見沼代用水を活用することが可能です。

ウ) 現駐車場・舗装エリア（H区域）

- ・ 既存の駐車場を改修し、引き続き駐車場として利用することを想定しています。その場合、農業交流施設と大崎公園との相互利用が促進されるような改修としてください。

## 2. 管理運営に関する要求水準

### （1） 指定管理者による管理運営

市は、認定計画提出者を特定公園施設に対し指定管理者として指定することを予定しています。

指定管理業務に係る管理運営経費は、市から支払う指定管理料のほか、公募対象公園施設及び利便増進施設からの収益等の還元を想定しています。

### （2） 範囲

指定管理業務の対象となる範囲は、事業区域から公募対象公園施設及び利便増進施設を除いた範囲とします。

### （3） 要求水準

指定管理業務の仕様については、「（仮称）さいたま市農業交流公園指定管理業務仕様書」**別添1**に記載しております。

## 第4章 利便増進施設の要求水準

### 1. 設計・建設に関する要求水準

#### (1) 利便増進施設の設置条件

都市公園法第5条の2第2項第6号に規定される利便増進施設として建築物を設置する場合、利便増進施設の建築面積と特定公園施設及び公募対象公園施設の面積との合計の上限は次のとおりとします。

国道沿線エリア 約940㎡      左記以外 約4,700㎡

利便増進施設は、公園の景観形成に配慮したデザインとしてください。

利便増進施設の設置に当たっては、認定計画提出者は都市公園占用許可を受け、さいたま市都市公園条例に定める金額を市に納入することとなります。

#### (2) 整備機能（看板、広告塔（任意））

- ・ 認定計画提出者は、整備対象区域内に、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（以下「看板等」という。）を設置することができます。
- ・ 地域に関する情報や広告と併せて、本事業のための自家用広告を掲出することが可能ですが、一般広告（第三者広告）は原則設置することは認めません。

## 第5章 既存施設の解体・撤去工事の要求水準

### (1) 解体・撤去を想定する施設一覧

本事業に含まれる既存施設の解体・撤去工事を想定している対象施設は下表のとおりです。

なお、本事業において、解体・撤去の対象施設の一部施設は、事業期間内において公募対象公園施設として利活用する提案も可能とします。その場合、施設の名称、老朽化に対する改修方針、改修方法等を明示してください。また、撤去想定施設である既存施設のうち、建築物の活用を提案した場合、施設の修繕・改修等は全て認定計画提出者の負担において実施していただきます。さらに、事業終了時は認定計画提出者の責任において全て撤去してください。

**表3 建築物の解体・撤去の想定及び利活用の可否**

No.	施設名	建築面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	継続使用する 施設	撤去を想定する施設	
					うち 撤去 必須	うち利活用可 (改修等)
1	花き展示温室大温室	283.29	283.29		●	●
2	花き展示温室中温室	161.50	161.50		●	●
3	花き展示温室小温室	214.83	214.83		●	●
4	花き展示温室管理棟	229.60	205.55		●	●
5	花き展示温室渡り廊下	32.50	32.50		●	●
6	植物園内便所	16.29	15.92		●	●
7	薬品庫	16.00			●	●
8	花き集荷施設	591.19			●	●
9	花き集荷施設補助施設	72.00			●	●
10	公衆便所(緑の広場南)	34.03	34.03		●	●
11	花き母樹温室(2棟)	1009.90		● (B:504.95㎡)	●	● (A:504.95㎡)
12	花きミスト温室(4棟)	792.60		●		
13	無菌苗増殖温室	276.26	276.26		●	●
14	さくら草置場	83.00			●	●
15	緑の相談所	68.04	132.84		●	●
16	少量危険物貯蔵庫	4.83		●*		
17	用土置場	19.53		●*		
18	蒸気発生器室	19.87			●	●
19	機械室A	84.50		●		
20	機械室B	31.93		●		

\*第3章特定公園施設の要求水準にて整備を求めた倉庫において当該施設の機能が担保される場合は、当該施設の撤去及び跡地の利活用が可能です。

**表4 建築物以外の施設の解体・撤去の想定及び利活用の可否**

No.	施設名	撤去想定施設	利活用の可否
-	管理施設 (フェンス、スロープ、門扉、石垣)	●	利活用不可の建築物に付随しない施設であれば活用可能
-	管理施設 (側溝)	●	
-	植栽	●	
-	電気設備 (電気設備、放送設備、NTT 東日本配線設備)	●	
-	水道設備 (雨水管、防火水槽、給水管、汚水管、予熱熱源配管、機械設備、東京ガス)	●	
-	ため池	●	