

湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン整備・管理運営事業

要求水準書  
(案)

令和元年5月

平塚市

## 目次

第1章 総則	1
1. 本要求水準書の位置付け	1
第2章 共通事項	2
1. 全体イメージ	2
2. 基本コンセプト	2
3. 主な利用者想定	2
4. 公園の整備イメージ	2
5. 前提条件	3
(1) 本事業対象地の概要	3
(2) 公園の愛称	3
(3) 事業区域	3
(4) プール施設	3
6. 法令遵守	3
(1) 海岸法における海岸占用	3
(2) 建築基準法上の敷地設定	4
(3) 平塚市風致地区条例	4
(4) 平塚市景観条例	5
(5) 平塚市屋外広告物条例	5
(6) 平塚市まちづくり条例	5
7. その他	5
(1) 自然環境との調和	5
(2) 国道134号の道路改良	6
(3) 下水処理（汚水・雨水）	6
(4) 防災無線	7
(5) 平塚八景 平塚砂丘の夕映えの碑及び看板	7
(6) 配置・動線計画	7
第3章 特定公園施設の要求水準	8
1. 設計・建設に関する要求水準	8
(1) 特定公園施設の範囲	8
(2) 特定公園施設の種類と整備内容	8
2. 維持管理・運営に関する要求水準	12
(1) 指定管理による管理運営	12
(2) 管理許可による管理運営	12
第4章 公募対象公園施設の要求水準	13
1. 設計・建設に関する要求水準	13
(1) 設置可能な公募対象公園施設の種類	13
(2) 公募対象公園施設の設置条件	13
2. 維持管理・運営に関する要求水準	14
第5章 利便増進施設の要求水準	15
1. 設計・建設に関する要求水準	15
(1) 利便増進施設の設置条件	15
(2) 整備機能	15

- 添付資料1 事業区域平面図
- 添付資料2 現況平面図
- 添付資料3 現況横断面図、縦断面図
- 添付資料4 プールコンクリート数量図
- 添付資料5 プール排水管位置図
- 添付資料6 地質調査報告書
- 添付資料7 インフラ整備状況（下水道）
- 添付資料8 防災行政用無線受信局位置図
- 添付資料9 平塚砂丘の夕映えの碑及び看板
- 添付資料10 テナント及び工事等に参入意向がある地元事業者リスト

※添付資料10は公募開始後に応募登録した事業者へ追加資料として送付するもの。

## 第1章 総則

### 1. 本要求水準書の位置付け

本要求水準書（以下「本書」という。）は、平塚市（以下「市」という。）が、「湘南海岸公園龍城ヶ丘ゾーン整備・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り、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とする。

本書の適用範囲は、次のとおりとする。

- ・ 特定公園施設
- ・ 公募対象公園施設
- ・ 利便増進施設

## 第2章 共通事項

### 1. 全体イメージ

龍城ヶ丘ゾーンの新たな公園は、国道134号以南の平塚砂丘の中に位置し、公園から砂浜、波打ち際、海へと連続性を持ち、海岸との一体性を感じさせる、他にはない素敵な海浜公園として、地域はもとより平塚市民全体の誇りとなる公園を目指す。

### 2. 基本コンセプト

本公園の基本コンセプトは以下のとおりとする。

- (1) 平塚海岸における「夕日の絶景」ポイントとすること。
- (2) 公園から、砂浜、海を眺めながら、憩い、安らげる場とすること。
- (3) 公園を砂浜や波打ち際の散策を楽しむ基点とすること。
- (4) 公園を、スキムボードやサーフィンなどのマリンスポーツを楽しむ基点とすること。
- (5) 平塚の様々な魅力を発信する場、地域や広域の人々が集い交流できる場とすること。

### 3. 主な利用者想定

- (1) 若者はもちろんのこと、特に家族連れ、子供連れ、高齢者の利用に力を入れる。
- (2) 落ち着いてマリンスポーツを楽しみたい様々な年代の利用を目指す。
- (3) 平塚海岸に興味・関心を持ち、海や海岸を愛する人の利用を目指す。

### 4. 公園の整備イメージ

本公園の整備イメージとしては以下を想定している。

- (1) 白砂青松や平塚砂丘の夕映えの景観を有する海に面した立地を活かし、海岸の植生に触れ合える場や海を眺めながら食事を楽しめるカフェやレストラン、また、広場でのイベントの開催などにより賑わいが創出され、ユニバーサルデザインによって誰もが潮風を感じながら緑に囲まれた素敵な時間を過ごすことができる公園とすること。
- (2) 公園から砂浜へと連続性があることで海辺を散策することができ、より多くの人が平塚の海に愛着を持てるような公園とすること。
- (3) 平塚海岸で全日本スキムボード選手権が開催されたり、付近の海岸でサーフィン等のマリンスポーツを楽しむ人がいることから、マリンスポーツを楽しむ人にとっても賑わいや憩いの場となる公園とすること。
- (4) 市民がこれまで以上に平塚の海を楽しめるとともに、市内だけでなく市外からの集客も期待できる湘南の新しい観光拠点となること。
- (5) 「海岸エリア魅力アップチャレンジ」を踏まえ、平塚の様々な魅力を発信し、ビーチパークや新港との回遊性を持たせ、海岸エリアの魅力アップに資する公園とすること。
- (6) 環境の変化を少なくするために、プール跡地の東西における海岸地域に適した既存の樹木をできる限り活用し、飲食店等の便益施設は景観に配慮し、建物の圧迫感をなくすように配置すること。
- (7) 公園利用者の目的の多様性に対応し、それぞれが快適に過ごせるよう、砂浜や渚への動線は東西のゾーニングの趣旨に従って区分すること。ただし、安全と自然保護、景観維持の観点から、車両（海岸管理に係る車両は除く）が浜に直接侵入する経路は設けない。
- (8) 国道134号より海側に位置するため、想定される津波が発生しても利用者が安心安全に避難できるように十分、配慮した公園とすること。

## 5. 前提条件

### (1) 本事業対象地の概要

公園名	湘南海岸公園（都市計画公園「5・7・1号 湘南海岸公園」内）（以下、「本公園」という。）※
所在地	平塚市龍城ヶ丘45番1先
面積	約30,000㎡（うち、Aエリア・Bエリアの面積は約24,000㎡）
現況	廃止したプール及び樹林地
残存施設	プール施設 約7,000㎡が残存
接道	国道134号 片側2車線 交通量約27,000台/12時間（平成27年5月発表）
インフラ施設概要	上水道 水道管（管径100mm、プール敷地内）から引き込み可 下水道 未整備（管径250mmが国道134号北側まで整備済） 電気 東電柱から引き込み可 ガス 都市ガス供給範囲外
交通アクセス	車 新湘南バイパス茅ヶ崎IC 4分 小田原厚木道路平塚IC 16分 西湘バイパス大磯終点 2分 バス JR 平塚駅 6分 徒歩 JR 平塚駅 17分（約1.35km）

### (2) 公園の愛称

公園名とは別途、本公園の愛称を提案すること。愛称は、施設の特徴を表すものや市民から親しまれるようなものとする。

### (3) 事業区域

公募設置管理制度による整備範囲は「添付資料1 事業区域平面図」に示すAエリア（プール跡地とその西側の一部、約9,000㎡）及びBエリア（プール跡地東側、約15,000㎡）とする。Cエリア（プール跡地西側、約6,000㎡）については市民協働で整備する予定である。

### (4) プール施設

事業区域内に残存するプール施設の詳細は「添付資料2 プールコンクリート数量図」及び「添付資料4 プール排水管位置図」を参照すること。

プール施設は、原則認定計画提出者にて撤去するものとするが、利活用も可とする。撤去の際、アスベスト調査にてアスベストを確認した場合、大気汚染防止法に基づき、アスベストの除去等に係る一連の作業を行うこと。

なお、撤去費用は特定公園施設の整備費に含めるものとする。躯体等のプール施設を利活用する場合でも放流管は撤去すること。

## 6. 法令遵守

公募設置等指針第4章10（11）に示す法令等を遵守すること。また、特に以下に示す事項を踏まえた計画とすること。

### (1) 海岸法における海岸占用

公園として海岸を占用するにあたって次の条件を遵守すること。公園施設の計画内容は選定後に海岸管理者と協議の上、許可を受ける必要がある。海岸管理者から施設計画の変更を求められることがある場合は対応すること。

### ① 海岸保全区域の占用

海岸の防護に著しい支障を及ぼす恐れがないこと及び環境を悪化させる恐れがないこと等、神奈川県が定める「海岸法に基づく申請に対する審査基準」の審査基準を満たす計画にすること。

### ② 飛砂防備機能

次の項目すべてを満たした飛砂防備機能を整備すること。

ア 現状と同等以上の飛砂防備機能を確保していること。

イ 技術的に飛砂防備できることを計画図面及び根拠資料等で示すこと。

ウ 占用範囲である公園内において飛砂防備のための施設の機能維持はその施設管理者が行うこと。

なお、公園内の施設が原因で道路等に飛砂が確認された場合には、海岸管理者及び道路管理者と協議の上、飛砂が発生しないように公園内における飛砂対策を事業者の負担で改善すること。

### ③ 防潮機能

本事業の占用範囲は、国道134号から約60m程度の範囲で浜辺までは約40m程度の距離がある。相模灘沿岸の防護水準における目指すべき天端高さ 6.5mを超える高潮等を除き、年間を通して通常時に起きる波の影響を公園施設が直接受けたことはないため、占用範囲内においては防潮機能を求めない。

しかしながら、認定計画提出者の自らの負担で安全上、防潮機能がある施設を占用範囲において設置したい場合は市及び海岸管理者と協議の上、構造について決定する。

### ④ 地盤高

相模灘沿岸海岸保全基本計画（平成28年3月神奈川県）に記載のあるとおり、平塚市が位置する湘南海岸地域ではL1の津波及び高潮に対応する目指すべき天端高さの防護水準は6.5mとされていることから、それ以上の地盤高さとする。

### ⑤ 養浜のための管理通路

現状と同等以上の機能を確保することを原則として、海岸の維持管理に必要な管理通路を確保すること。

なお、海岸の浸食対策及び養浜については、市から海岸管理者へ要望を行う。

## (2) 建築基準法上の敷地設定

本事業においては、公園及び公園施設が一元管理であり、一体的に計画・整備され、管理する者と整備する者が同一者であることから、建築物が複数ある施設計画でも、公園の敷地全体を不可分とすることができる。

## (3) 平塚市風致地区条例

本事業は平塚市風致地区条例第8条第1項第2号に定めのあるとおり、許可を要しない行為に該当する。風致に調和するように現状の良好な自然環境、景観を保全しながら、自然的環境を活かす計画とするため、次の事項は遵守すること。

- ・ 計画する地盤高からの建築物の高さ8m以下
- ・ 壁面後退（道路側）3m以上
- ・ 壁面後退（道路側以外）2m以上
- ・ 緑化率

A、B、Cエリア全体で、30%（約9,000㎡）を最低値とし、50%にできるだけ近づける計画とすること。

なお、既存樹木の伐採は公園施設に必要な範囲とし最小限度に留めること。その際、公園内の防犯や飛砂防備に効果がある場合は既存樹木に代わって新たに植樹をすることも可能とする。

#### (4) 平塚市景観条例

- ・ 事業契約の締結段階での景観手続きの要領に基づく事前相談及び平塚市景観条例に基づく基本設計段階における事前協議においては、平塚市景観審議会及び平塚市景観アドバイザーの意見聴取に必要な各種図面、計画等の図書一式及びデータを市に提供すること。
- ・ 以下の事項を参照し、景観に十分配慮した計画とすること。
  - 平塚市景観計画に定める次の景観類型及び景観類型を特徴づける景観要素をはじめとする景観づくりの基本方針
    - ◇ 海岸景観
    - ◇ 緑の景観
    - ◇ 山々への眺望景観
    - ◇ 住宅地景観
    - ◇ 商業地景観
    - ◇ 公共施設景観
    - ◇ 道路景観
    - ◇ ゆとり景観
  - 平塚市景観ガイドラインの景観形成における配慮事項
    - ◇ 共通ガイドライン
    - ◇ 建物等用途別のガイドライン
  - 平塚市公共施設景観ガイドラインの景観形成における配慮事項
    - ◇ 公共施設における景観形成の基本的考え方
    - ◇ 景観形成方針
    - ◇ 施設別ガイドライン

#### (5) 平塚市屋外広告物条例

- ・ 本事業地は、平塚市屋外広告物条例で定める禁止区域となりますが、平塚市屋外広告物条例第8条に該当し規則で定めるものは許可手続き、許可基準及び禁止区域の適用除外となります。ただし、良好な景観を形成し風致を維持するため、位置や大きさ等については市街化調整区域での広告物表示となることから第1種地域の許可基準を基本とし、国道134号からの視認性等を考慮して計画し、公園管理者と協議すること。
- ・ 屋外広告物は、自己用広告に限り制限の範囲内で設置できるが、一般広告（第三者広告）は原則設置できない。
- ・ 屋外広告物を掲出する場合は、平塚市景観条例19条（事前協議）に基づき全体計画及び広告のデザイン等について協議すること。

#### (6) 平塚市まちづくり条例

平塚市まちづくり条例に基づき施設を計画し、選定後は条例に基づき手続きをすること。

### 7. その他

#### (1) 自然環境との調和

##### ① 本事業範囲内における既存の樹木

- ・ プール跡地東西にある樹林地は、森林法による保安林指定はないものの、飛砂防備の機能を有している。海岸地域に適した既存の樹木をできる限り活用すること。伐採等する場合は、代替方法で飛砂防備機能を確保すること。



- ・ 樹木を伐採する際には、抜根も含めて行うこと。

## ② 海浜植物の保全

- ・ 公園整備事業地及びその周辺には、神奈川県レッドデータ評価において絶滅危惧に部類されている海浜植物が生育しており、保護、保全に配慮した計画とすること。

## ③ 平塚海岸全体との調和

- ・ 事業区域の東西に連なる松林の景観は平塚海岸を象徴する白砂青松の景観を創り出している。事業区域内においても、その景観を創出するような計画とすること。工事における仮囲い等の仮設についても景観に配慮すること。

## ④ 生態系の保全

- ・ 本事業地に隣接する海岸では、漁港の定置網漁やアカウミガメの産卵が確認されており、施設及び公園の照明灯の配置や向きに配慮するなど、海を資源とした漁業等の生業及び生き物の生態系に影響を極力及ぼさない計画とすること。

## ⑤ 砂の堆積

- ・ 園内に設置する建築及び工作物の設計にあたっては、砂の堆積により運用に支障をきたさないよう構造に配慮すること。
- ・ 特に、スライド式の門扉等は、砂が原因で稼働しなくなる恐れがあるため注意すること。

## (2) 国道 134 号の道路改良

- ・ 国道 134 号から駐車場への車両の進入に伴う道路形状を含めて計画すること。
- ・ 車両の進入に伴う道路形状は、事業実施にあたり国道 134 号の道路管理者及び交通管理者との協議が整うことが必要であることから、安全かつ円滑なものであること。
- ・ 現状の交差点部において、安全かつ円滑な道路形態とするため、事業範囲内に市道を設けようとする時、道路管理者及び交通管理者と協議が整ったものは市道として道路を認定することを想定している。認定計画提出者は、協議の経過を踏まえて本事業を実施すること。
- ・ 公園に駐車場を設置し、車両の出入りに必要な道路や入り口部を整備するにあたり、設置等予定者から本公園の沿道である国道 134 号の交差点の改良が提案され、市が必要と認めた場合、市は本事業とは別途、交差点改良を認定計画提出者に業務委託の上、実施する予定である。
- ・ なお、1 か所の交差点改良に必要な一般的な整備費用を市は負担するが、2 か所の交差点改良を行うなど施設計画が原因で通常以上に必要となる道路施設の整備は認定計画提出者の負担とする。
- ・ 道路認定された箇所面積については、建蔽率の算定における公園面積から除外されるため留意すること。

## (3) 下水処理（污水・雨水）

次のとおり整備すること。

### ① 污水の処理

- ・ 公共下水道へ接続する施設計画とすること。当該地は、公共下水道未整備地区であるが、排水による環境負荷を考慮すると個別処理よりも公共下水道への接続が望ましいこと、及び、公共下水道の本管（φ250mm）が、国道 134 号北側まで整備されていることから、条件によっては、公共下水道へ接続が可能であるため、協議が整えば公共下水道への接続とすること。ただし、下水処理場の処理能力も関係するため、施設計画から分かる排水量及び水質で公共下水道へ接続できるか否か、認定後に協議の上、処理方法について決定する。本事業範囲の周辺における公共下水道の整備状況は「添付資料 7 インフラ整備の現況」のとおり。

- ・ 公共下水道へ接続するとき、公園の規模から予想される一般的に発生する汚水排水のための公共汚水桝から既存下水道へ接続する整備費用は市の負担とする。
- ・ 上記の他、施設計画が原因で通常以上に必要となる下水道施設の整備は認定計画提出者の負担とする。

## ② 雨水の処理

- ・ 処理方法及びその構造については認定後に海岸管理者と協議の上、決定する。

## (4) 防災無線

- ・ 「添付資料 8 防災行政用無線受信局位置図」に示す既設の防災行政用無線受信局は存置することとし、機器の機能を維持すること。
- ・ 整備計画上、移設が必要になる場合は、移設先などを市と協議すること。
- ・ 移設にあたっては、放送停止期間が生じないように、移設先に受信局を新設した上で、既設の受信局を撤去すること。

## (5) 平塚八景 平塚砂丘の夕映えの碑及び看板

- ・ 「添付資料 9 平塚砂丘の夕映えの碑及び看板」に示す既設の碑及び看板は存置することとし、碑及び看板の文字が隠れないように配慮すること。
- ・ 整備計画上、移設が必要になる場合は、移設先などを市と協議すること。

## (6) 配置・動線計画

- ・ 車、自転車、歩行者それぞれの動線が交錯しないよう、安全に配慮した動線計画とすること。園内全体の防犯性に配慮し、施設や設置物・植栽等によって死角が発生しないよう工夫した配置計画とすること。
- ・ 市民はもとより初めて市内を訪れた来街者が海の魅力を活かした公園であることがすぐに感じ取れるような工夫をすることで入りやすい計画とすること。
- ・ 海からの風が直接市街地に抜けてしまうような計画とならないよう配慮すること。

### 第3章 特定公園施設の要求水準

#### 1. 設計・建設に関する要求水準

##### (1) 特定公園施設の範囲

本公園のうち、認定計画提出者が設置する公募対象公園施設を除く部分に特定公園施設を整備すること。

##### (2) 特定公園施設の種類と整備内容

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。

###### ① 広場

- ・ 平塚砂丘の自然との一体感を確保しつつ、様々なイベントに活用しやすい広場や、利用者の憩いの場として活用できる場を整備すること。
- ・ 平常時及びイベント利用時の両方の見え方に配慮したデザインとすること。
- ・ 1,500㎡以上のまとまった広場を1か所以上は設置すること。また、芝生広場として整備すること。
- ・ 広場用途に応じて必要となる電源、給排水等設備等を整備すること。
- ・ 遊具などを設置する場合は、デザイン、素材、色彩等、周辺環境との調和に配慮すること。

###### ② 園路

- ・ 平塚砂丘の自然との一体感を確保しつつ、公園内を回遊できるような、幅員5m以上の園路を1経路以上整備すること。ただし、地形の形状その他の特別な理由によりやむを得ない場合において、市と協議のうえ、園路幅員を5m未満とすることも可能であるが、最大限広い幅員を確保できるよう検討すること。
- ・ 公園内の施設との動線に配慮すること。
- ・ 海岸エリア全体（ビーチパーク、湘南海岸公園、漁港、なぎさプロムナード）の回遊性を高めるとともに、非常時における避難経路を確保するため、公園区域外の周辺施設と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。
- ・ 水たまりなどができないよう、適切な排水処理を施すこと。
- ・ イベントや公募対象公園施設による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メンテナンス車両の通行や、緊急車両の通行を想定し、通行の可能性のある部分は、幅員、歩行者の安全、舗装仕様等に配慮した計画とすること。
- ・ 障害のある方でも砂浜エリアに円滑にアクセスできるよう、砂浜エリアへの出入り口部分にスロープ等を設置すること。
- ・ 入口周辺は、開放感やにぎわい感を醸し出すように配慮すること。
- ・ 路材は、自然素材を活用するなど、周辺環境や周辺施設との調和に配慮すること。

###### ③ 地盤整備

- ・ 公園内はできるだけフラットあるいは緩やかな勾配になるよう整備すること。ただし、構造上やむを得ない場合、あるいは地盤の勾配を活かすことでより魅力的な空間が提案できる場合（バリアフリー化が必要な園路部分は除く。）などはこの限りではない。
- ・ 公園と沿道の一体化に向けて、公園と道路の高低差をできるだけ緩和すること。
- ・ 地盤整備にあたっては、排水機能を確保するよう配慮すること。
- ・ 添付資料1に示す整備対象区域と歩道の境界には、原則境界ブロックを設置すること。

#### ④ 樹木

- ・ 来園者にとって快適で見通しのよい環境とすること。
- ・ 十分な植栽スペースを確保し、緑豊かな空間の創出に配慮すること。
- ・ 海岸地域に適した既存の樹木をできる限り活用すること。また、自然豊かな砂丘や松林の連続性といった海岸景観に配慮し、周辺環境と調和した計画とすること。
- ・ 樹木を伐採する際には、伐採して代替機能を施すまでの期間に、飛砂防備機能を維持するよう施工に配慮すること。
- ・ 既存のまま生かす樹木については、必要に応じて健全な樹木の生育に必要な剪定を実施すること。
- ・ 新たに樹木や草花の植栽にあたっては、周辺の景観と調和し、環境と競合しないような海岸地域に適した樹種とするなど配慮すること。

#### ⑤ 駐車場

- ・ 120台分の利用者用駐車場を整備すること。なお、120台のうち3台分は車いす使用者用駐車施設とする。また、EVスタンドを適宜配置すること。
- ・ 上記台数は、道路管理者及び交通管理者との協議によって変更することがある。
- ・ 上記台数を超える駐車場については、公募設置等指針の5. 特定公園施設等の建設に関する事項（2）特定公園施設等の建設に要する費用 に示す特定公園施設取得額の上限を超えない範囲において、特定公園施設として整備することも可とする。
- ・ 駐車場の配置は、公募対象公園施設の利用者の利便性だけでなく、特定公園施設の利用者の利便性に配慮し、本公園のどこからでもアクセスしやすいように計画すること。
- ・ 駐車マスは2.5m×5.0mを標準とし、車いす使用者用の駐車マスは3.5m×5.0m以上とする。
- ・ 多くの利用者に平塚の海岸の魅力に触れてもらうため、観光や福祉等に係る大型バスを受け入れることも可能とする。ただし、以下の条件を満たすこと。
  - 道路から駐車場への流入や駐車場内の安全と景観に配慮し、必要な台数と駐車スペースの形態について提案すること。
  - 同時に受け入れ可能な台数は数台程度とし、事前予約制による運営を前提とすること。
- ・ 駐車場の開放時間は原則5：00～23：00を基本とする。公募対象公園施設に設ける駐車場についても同様である。
- ・ 上記の駐車場以外に、市と協議の上で公園施設の管理運営に必要な駐車場を設けることも可とする。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する。また、公園利用者の支障や安全確保に十分配慮して設置すること。
- ・ 国道134号からの出入り口の位置や入出庫に伴う渋滞や事故等を回避する計画など公園内及び周辺道路の交通の円滑化と安全性の向上に努めること。
- ・ 周囲から駐車場が直接見えないように配置の工夫や緑化等により、良好な公園空間を創出すること。
- ・ 駐車場の管理者、看板、放送、書面等により、施設の利用者に対し、原動機の停止について周知してください。

#### ⑥ 自転車駐車場

- ・ 合理的な台数の自転車駐車場を整備すること。
- ・ 自転車駐車場の配置は、公募対象公園施設の利用者の利便性だけでなく、特定公園施設の利用者の利便性に配慮し、本公園のどこからでもアクセスしやすいように計画すること。
- ・ 国道134号のサイクリング利用者の休憩場所としての利用に配慮した計画とすること。
- ・ レンタサイクルポート（コミュニティサイクルを含む。）など公園利用者に限定しない自転車

駐車場の設置については、第5章に示す利便増進施設として認定計画者が任意に提案することができる。

- ・ 公園内は原則自転車の走行を禁止とする予定だが、安全かつ魅力的な提案の場合は、市と協議のうえ、公園内の自転車走行を可能とする場合がある。
- ・ 設置台数は、通常の公園利用時に想定される台数を確保し、公募対象公園施設が「平塚市自転車等の放置防止に関する条例（昭和58年平塚市条例17号）」に定める自転車駐車場の附置義務対象となる場合は、それを踏まえた台数とすること。また、大規模イベント時などの多数の利用者が見込まれる場合を想定して、別途整備対象区域内に臨時自転車駐車場が設置可能な場所を確保しておくこと。
- ・ 沿道や海岸など周辺からの見え方に配慮し自然景観に配慮した駐輪場計画とすること。

#### ⑦ トイレ

- ・ 園内に合計15穴（男性用5穴、女性用8穴、男女共用多機能2穴）以上のトイレを設けること。
- ・ 公募対象公園施設内のトイレからの距離も勘案し、合理的な箇所数を園内に適切に配置すること。
- ・ 公募対象公園施設内に設置することも可とするが、その場合は公募対象公園施設の営業時間外でも利用可能なトイレとすること。
- ・ 利便性が高く、清潔で、誰でも快適に利用できるものとし、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全て温水洗浄便座とすること。
- ・ トイレは、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

#### ⑧ ベンチ等

- ・ ベンチやテーブル、<sup>あずまや</sup>四阿を適宜配置すること。

#### ⑨ 津波避難機能

- ・ L2津波（T. P9. 6m）が発生し、地震発生からの到達時間6分以内に、浸水区域外へ避難することが困難な来園者のための津波避難機能を整備すること。
- ・ 24時間避難可能な形態とすること。
- ・ 平時は展望機能として、また安心安全のシンボルとして設置することを前提に、設置位置や構造を提案すること。また、公園の景観形成に配慮した形態意匠とすること。
- ・ 明確な財産区分が可能な構造であることを条件として、公募対象公園施設との合築も可とする。
- ・ 避難警報設備を設置し、訓練等による運用を徹底すること。
- ・ ハザードマップを参考にシミュレーションを行った上で提案し、避難場所並びに避難の最短ルートを明示したサインを適宜設置すること。

#### ◆ハザードマップ掲載 URL◆

[http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/bosai/page-c\\_01657.html](http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/bosai/page-c_01657.html)

<http://www.city.hiratsuka.kanagawa.jp/common/200009340.pdf>

#### ⑩ 案内板等

- ・ 利用者が認識しやすい位置に、総合案内板及び公園内の施設や公共交通機関などの行き先を示す誘導表示等の案内板、並びに周辺で生育している海浜植物、動物、昆虫等の案内板を設置すること。

- ・ 各案内板の表示言語は、日本語と英語の2か国語を原則とし、可能な範囲で韓国語、中文（繁体字、簡体字）なども表記することが望ましい。
- ・ 表記については、ピクトグラムを使用するなど視覚的に分かる配慮をすること。

#### ⑪ インフラ（電気、ガス、上下水道等）

- ・ 公共下水道へ接続する施設計画とすること。排水方式は雨水・汚水分流式とし、排水量及び水質を検討し、適切な排水系統及び設備を設け、公共樹から排水すること。
- ・ 新たな引き込み等においては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金が必要となる場合は、認定計画提出者から各インフラ管理者へ引き込み等に要する費用を負担すること。

#### ⑫ 管理施設

##### ○電灯設備

- ・ 照明はLED灯とすること。
- ・ 公園内の照度は、周辺環境及び環境保全に配慮の上、日本工業規格照度基準等により適正な照度を確保するよう配置計画を行うこと。公園灯による配置計画が周辺環境等に光害の影響が懸念される配置の場合は、アプローチライト（フットライト）、遮光板等による検討を行うこと。
- ・ 非常照明、誘導灯（バッテリー内蔵型）は、関係法令等に基づき設置すること。
- ・ 高所に設ける器具は、容易に維持管理できる構造とすること。

##### ○受変電設備

- ・ 受電方式は、提案に基づき適切な方式とすること。

##### ○配電経路

- ・ 公園に供する配管配線設置を行うこと。

##### ○消火設備等

- ・ 消防法等関係法規に基づき設置すること。

#### ⑬ その他

- ・ 合理的な台数の水飲み場・手洗い場を適宜設置すること。
- ・ 海辺のレジャー等の利用を考慮し、シャワー設備を4基程度設置すること。
- ・ 悪路用車いすを2基以上常備すること。
- ・ 擁壁を設置する場合は、目立たないように全面に植栽帯を設け、石などの自然素材を活用し、周辺環境との調和に配慮すること。
- ・ 山々などの眺望的な景観要素が活かせるように配慮すること。
- ・ 海沿いの周辺環境に調和するデザインを採用するなど地域の顔として、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。
- ・ 付帯施設及び安全施設のデザイン、素材、色彩は、周辺環境との調和に配慮すること。
- ・ 照明施設などの付帯施設のデザイン、素材、色彩は、周辺環境との調和に配慮すること。
- ・ 安全施設の色彩は、安全上、支障がない場合は、周辺環境との調和に配慮すること。
- ・ 塩害に対する対策に努めること。
- ・ ①～⑫のほか、都市公園法で定められた公園施設は提案可能だが、市が支払う維持管理費用は公募設置等指針の7. 都市公園の環境の維持及び向上措置（1）指定管理者の指定で定めた額までとする。

## 2. 維持管理・運営に関する要求水準

### (1) 指定管理による管理運営

認定計画提出者から市への特定公園施設の譲渡が完了した時点から、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、本公園から公募対象公園施設及び管理許可とする特定公園施設の駐車場等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2 指定管理者業務内容説明書」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やイベント等を実施する事業、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神奈川県生活環境の保全等に関する条例で定める騒音、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。

### (2) 管理許可による管理運営

駐車場の運営については、利用者からの受益者負担の適正化や不適正な駐車場利用の抑制の観点から有料とし、認定計画提出者が管理許可を受け管理運営することとする。具体的な管理運営の方法については以下の通りとする。

ア 認定計画提出者は、都市公園法の管理許可を受け、駐車場の運営を実施し、駐車場の利用料金収入を自らの収入とすることができる。ただし、市と協議の上、収入の一部について特定公園施設の維持管理に係る経費に充てることとする。

イ 管理許可に係る使用料は下記に示す金額とする。

なお、認定計画提出者の収支計画と実績を踏まえて、想定以上の収益がある場合は、市と協議の上、改定する可能性がある。また、改定後、想定以上の収益が出なかった場合は、下記に示す金額を下限とし、同様とする。

管理許可使用料単価：200 円/㎡・年

ウ 駐車場の開放時間は原則 5：00～23：00 を基本とするが、それ以外の時間帯においても、防犯及び騒音の対策を施した提案であれば認めるものとする。

エ 観光や福祉等に係る大型バスの受け入れを行う場合は、景観に配慮して同時に駐車可能な台数を設定するものとし、事前予約を前提とすること。

オ 駐車料金及び料金体系については、以下の条件を満たした上で認定計画提出者が提案するものとし、事業計画の作成時に市と協議を行い、管理許可を得ることとする。

- ・ 30 分以内の駐車は無料とすること。
- ・ 普通車の 1 時間あたりの駐車料金は公共施設であることを考慮し、多くの方が利用できるよう検討して提案すること。
- ・ 必要に応じ、全額免除や減額の対象を設定すること。
- ・ 7～8 月のハイシーズン料金は通常時の 200% 以下の範囲で設定すること。
- ・ 大型車・二輪車の料金は普通車の料金水準を踏まえ適切に設定すること。
- ・ 課金単位や最大料金、割引等は上記の範囲内で提案可能とする。

## 第4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つて、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てることができるものと認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められない。

公募対象公園施設の提案にあたっては、「海岸エリア魅力アップチャレンジ」の実現を目指すと共に、本公園が海に面した立地を活かし、市民がこれまで以上に楽しめるとともに、市内だけでなく市外からの集客も期待できる湘南の新しい観光スポットとなることに寄与する提案とすること。

また、平成30年2月に公表した、龍城ヶ丘ゾーン公園整備事業にかかる市民アイデア・意見募集の結果を踏まえた提案とすること。

なお、都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、例えば特定の利用者に限定される施設や、騒音の発生等により他の利用者による公園利用を著しく阻害するような施設は望ましくなく、こうした公園への設置がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の提案は認められない。また、湘南海岸の有する景観資源である緑豊かな松林や砂丘が続く開放的な海岸景観、富士山や周辺の山々を背景とした眺望景観を著しく毀損する施設の提案、悪臭を発生させるおそれのある施設の提案、動植物の生態を著しく棄損する提案等は認められない。

#### (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あたっては、以下の条件を満たすものとする。

##### ① 設置可能な建築面積

- ・ 設置可能な公募対象公園施設の建築面積は最大2,300㎡とする。ただし、トイレ等の特定公園施設の機能を公募対象公園施設の建築物に設ける場合、最大2,500㎡まで可能とする。

##### ② インフラ（電気、ガス、上下水道等）

- ・ 公募対象公園施設内に必要なインフラ（電気、ガス、上水道、宅内排水等）は、認定計画提出者の負担にて整備すること。
- ・ 原則として特定公園施設とは独立して設けるものとするが、特定公園施設のインフラから接続しても支障ない場合は、市と協議の上、特定公園施設のインフラから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、当該使用料に応じた料金を市へ支払うこと。
- ・ 公募対象公園施設で使用するインフラについては、認定計画提出者にて整備・保守及び事業終了前の撤去にかかる費用を負担することとする。
- ・ インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金、使用料等が必要となる場合には、認定計画提出者が負担すること。

##### ③ 利便性・快適性を高める機能

- ・ 公園利用者の利便性と快適性を高めるための機能として、飲食施設や休憩施設、アンテナショップ等を設置すること。

##### ④ 公園を起点とした活動を楽しむための機能

- ・ 本公園を起点として、公園利用者が浜辺の散策やマリンスポーツ等の活動を楽しむために求められる機能を設置すること。



⑤ 案内窓口

- ・ 公募対象公園施設内に、公園利用者に対して公募対象公園施設等を案内する窓口（以下「案内窓口」という。）を整備すること。
- ・ 案内窓口施設において、認定計画提出者が指定管理業務として行う行為許可の受付や事務作業等を行うものとし、当該業務に配慮した整備を行うこと。

⑥ 情報発信機能

- ・ 公募対象公園施設内に、平塚のまち、海岸等の魅力や湘南・箱根・丹沢地域の観光関連情報など様々な情報を発信する機能を設置すること。
- ・ タブレット端末やデジタルサイネージ（屋内向けの設置に限る）、パンフレットラック等を設置し、閲覧が可能な機能とすること。

⑦ トイレ

- ・ 施設の用途や規模に応じ、トイレを施設内に適宜設置すること。

⑧ 駐車場

- ・ 特定公園施設として整備する駐車台数を超える駐車場を整備する場合は、公募対象公園施設として整備すること。
- ・ 国道134号からの出入り口の位置や入出庫に伴う渋滞や事故等を回避する計画など公園内及び周辺道路の交通の円滑化と安全性の向上に努めること。
- ・ 沿道や海岸など周辺からの視線に配慮し自然景観に配慮した駐車場計画とすること。
- ・ 安全上、フェンスが必要な場合は、それ自体が目立たないように配慮すること。

⑨ その他

- ・ 開放感と統一感のある施設配置に努め、周辺と調和した樹種などの植栽による緑化に努めること。
- ・ 用途の必要性に応じて、海沿いの周辺環境に調和するデザインを採用するなど地域の顔として、周辺景観を先導する質の高い洗練されたデザインになるよう努めること。
- ・ 照明施設などまとまりが感じられるように配慮すること。

⑩ 事業終了時

- ・ 原則として、設置許可期間（更新許可期間を含む。）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部分を撤去し、更地にして市に返還すること。

## 2. 維持管理・運営に関する要求水準

公募対象公園施設の営業時間は原則5：00～23：00を基本とする。

公募対象公園施設の維持管理・運営にあたっては、別途定める「別紙2 指定管理者業務内容説明書」を参照のうえ、特定公園施設と一体的に維持管理・運営を行うものとする。

## 第5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、そ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値は2,500㎡を超えないものとする。また、利便増進施設は、公園の景観形成に配慮した形態意匠とすること。

利便増進施設の設置にあたっては、認定計画提出者は都市公園占用許可を受け、平塚市都市公園条例に定める金額を市に納入する。

#### (2) 整備機能

##### ① 看板又は広告塔（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を掲出することは可能とするが、一般広告（第三者広告）は原則設置することができない。

##### ② シェアサイクルポート（任意）

- ・ 平塚市は、神奈川県を中心に湘南地区の4市3町（平塚市、鎌倉市、藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町、大磯町、二宮町）で構成する「湘南地域自転車観光推進協議会」に参画し、シェアサイクル広域周遊観光実証実験事業に取り組んでいる。
- ・ 公園の施設計画及び本事業地の立地環境を考慮し、シェアサイクルポートを設置することができる。

##### ③ その他（任意）

- ・ 上記に示す機能の他、必要な利便増進施設を提案することができる。