

宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づく
トゥリバー海浜公園利活用事業
(拠点Ⅱ)

緑地等の維持管理・運営要求水準書

令和7年4月

(令和7年5月31日 修正)

宮古島市

目 次

第1 総則	- 1 -
1. 要求水準書の位置づけ	- 1 -
2. 業務内容	- 1 -
第2 維持管理業務の要求水準	- 2 -
1. 建築物等管理業務	- 2 -
2. 清掃業務	- 3 -
3. 植栽維持管理業務	- 4 -
4. 警備業務	- 4 -
第3 運営業務の要求水準	- 5 -
1. ビーチ監視業務	- 5 -
2. ハブクラゲ侵入防護ネット設置・撤去業務	- 6 -
3. イベント予約調整業務	- 6 -
4. 自動販売機の設置・運営業務	- 7 -

第1 総則

1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は、宮古島市（以下「市」という。）が、「宮古島市みなとまちづくり基本計画に基づくトゥリバー海浜公園利活用事業（拠点Ⅱ）」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、市が本事業を実施する者として選定した認定計画実施者に要求する緑地等の維持管理・運営業務のサービス水準を示すものです。

2. 業務内容

認定計画実施者が行う緑地等の維持管理・運営業務の業務範囲は以下のとおりです。

（1）維持管理業務

- ア 建築物等管理業務
- イ 清掃業務
- ウ 植栽維持管理業務
- エ 警備業務

（2）運営業務

- ア ビーチ監視業務
- イ ハブクラゲ侵入防護ネット設置・撤去業務
- ウ イベント予約調整業務
- エ 自動販売機の設置・運営業務

第2 維持管理業務の要求水準

1. 建築物等管理業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」のうち、建築物等（駐車場、トイレ・シャワー施設、便益施設、認定計画実施者にて存続すると判断したその他既存施設等）とします。

(2) 要求水準

① 施設管理

- ア 建築物等について、不具合がないか日常的に点検を行い把握に努めること。
- イ 施設の点検は機能上、安全上また美観上、適切な状態に保つことに留意して行うこと。
- ウ 点検後、点検日時を記録し、必要な特別事項を含めて記入し、市に報告すること。また、点検結果に基づき補修等の処置を行うこと。
- エ 利用者に危険を及ぼす恐れのあるものは、一時処置又は立入禁止措置等適切な対応を実施すること。

② 設備管理

- ア 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検を実施すること。
- イ 各設備の関連法令の定めにより点検を実施すること。
- ウ 点検後、点検日時を記録し、必要な特別事項を含めて記入し、市に報告すること。また、点検結果に基づき補修等の処置を行うこと。
- エ 次の点検は必須とする。

対象	点検	頻度等
浄化槽(アムズCXA-35 流量調整型 嫌気濾床担体流動浮上 濾過方式 35 人槽)	技術点検	4回/年
	消毒薬剤	4回/年
	水質検査	4回/年
	清掃	4回/年
	法定検査(11条検査)	一式
	消耗品(オイル・ベルト等)	一式
公衆便所浄化槽(アクアメイクシステムAM-S200Y6) ※カキガラの補充・活性炭交換は市と 認定計画実施者で協議の上、市より 別途発注することを想定していま す。	技術点検	12回/年
	消毒薬剤	12回/年
	水質検査	12回/年
	清掃	1回/年
	法定検査(11条検査)	一式
	消耗品(オイル・ベルト等)	一式

2. 清掃業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」とします。

(2) 要求水準

- ア 塵芥・土砂の除去を行うこと。
- イ 清掃により生じたゴミや廃棄物は、認定計画実施者の責任により処理を行うこと。
- ウ 認定計画実施者は清掃区域内に自動車、家電製品その他粗大ゴミ等及び港湾施設の損傷等を発見した際には速やかに市に報告を行うこと。
- エ 清掃中は、港運関係業者の車両への注意、また除草機械の取扱いには細心の注意を図り、安全最優先で行うこと。
- オ 清掃中の車両には、清掃作業中の表示をすること。
- カ その他、清掃区域において市より指示があった場合は、これに応じるよう努めること。
- キ 清掃に用いる用具（トイレ清掃用具、草刈り機等）やトイレットペーパー等の消耗品は認定計画実施者にて調達すること。

《参考：現在の清掃業務の実施内容》

場所	箇所	清掃の種類	回数	備考
トゥリバー地区 トイレ・シャワー室（海浜Ⅱ）	2箇所	トイレ／シャワー清掃	96	週2回×4週×12箇月
トゥリバー地区 トイレ・シャワー室（海浜Ⅰ）	1箇所	トイレ／シャワー清掃	32	週2回×4週×4箇月（7月～10月）
トゥリバー地区海浜Ⅰ ビーチ清掃	-	ゴミ拾い 藻の簡易除去	5	月1回×5回（6月～10月） ※藻の簡易除去は仮置対応可

3. 植栽維持管理業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」のうち、植栽箇所とします。

(2) 要求水準

- ア 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全性、防犯性を確保するための草刈り、芝刈り、除草等を随時行うこと。
- イ 植物の種類、形状及び生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと。
- ウ 必要に応じて施肥、灌水及び病虫害の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと。
- エ 植栽の維持管理作業にあたっては、利用者及び通行者の安全確保に配慮すること。
- オ 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。また、農薬は法令に基づき適切に保管すること。
- カ 剪定枝・草の処分にあたっては、認定計画実施者にて処分を行うこと。

4. 警備業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」とします。

(2) 要求水準

① 定期巡回

- ア 定期的に巡回し、次の業務を行うこと。
 - ・ 不法投棄の監視、予防措置（簡単なゴミ拾い等）
 - ・ 火気取扱行為（BBQ等）への注意
 - ・ 常習違法駐車車両の記録及び警告書貼り

《参考：現在の定期巡回のタイムテーブル》

場所	巡回時間
トゥリバー地区（海浜）	0時、6時、10時、13時、15時、18時、21時

② 安全管理業務

- ア 利用者が安全かつ快適に利用できるよう、次の業務を行うこと。
 - ・ 照明の点検確認
 - ・ 砂浜の陥没確認（日中1回程度）
 - ・ 漂流物（流木、動物等）の確認（日中1回程度）

③ 日報の提出

- ア 警備業務日報を作成し、翌日の10時までに市に提出するものとする。金曜日から日曜日及び祝祭日の日誌は、休み明けの最も近い平日の10時までに提出すること。
- イ 事故発生に際しては、直ちに市への報告をするものとし、事故処理後、「事故報告書」を作成し提出すること。

第3 運營業務の要求水準

1. ビーチ監視業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」のうち、ビーチエリアとします。

(2) 業務期間

海水浴場開設期間（毎年度5月～10月末）

遊泳期間	遊泳時間
5月1日から8月31日まで	午前9時から午後7時まで
9月1日から10月31日まで	午前9時から午後6時まで

(3) 施設利用期間・時間

施設名	利用期間	利用時間
トイレ・シャワー室	5月1日から8月31日まで	午前9時から午後7時30分まで
	9月1日から10月31日まで	午前9時から午後6時30分まで

(4) 要求水準

① 海水浴場開設期間中の監視等安全管理に関すること

- ア 海水浴場内に監視員を2名以上配置し、迅速・瞬時に救命救助できる体制を確保すること。
- イ ビーチの状態（地形、海水の流れ、気象状況等）を適切に把握しておくこと。
- ウ 監視員は常時、ベル、双眼鏡、ハンドマイク、救命浮き輪、救命胴衣等を携帯すること。
- エ 開始前にシュノーケリング等にて海底内のゴミや危険物を拾っておくこと。
- オ 緊急時の機材器具は、常時場所を定め毎日点検、整理しておくこと。
- カ 悪天候等により安全な遊泳に支障がある場合には、遊泳禁止の判断後、速やかに市へ報告すること。
- キ 游泳区域はハブクラゲ侵入防止ネット内とし、区域外での游泳は禁止すること。
- ク 区域外での游泳を確認した場合は、速やかに対応すること。
- ケ 本地区に隣接する市が管理する船揚場の斜路にて、未申請の船を下ろす者等、違反者を発見した場合は速やかに市に報告すること。なお、違反者への指導は市が実施する。

② 必要備品の準備

- ア 必要備品は、認定計画実施者が調達すること。

認定計画実施者が準備するもの	救命ボート等、救急医薬品、ベル、双眼鏡、ハンドマイク、監視台（2台）、AED
----------------	--

- イ 救助に使用する装備品については、最適かつ必要な物を備えること。

③ 救護所の設置

- ア 遊泳期間中は救護所の設置を行うこと。
- イ 救護所は、遊泳時間帯に海浜上にテント設置等で確保すること。

④ 事故発生時の対応

- ア 直ちに救助にあたるとともに別添資料14「ビーチ監視体制」に従い対応すること。
- イ 同行者の人から、事故者の身元確認を行うこと。

- ウ 溺者を発見したら救助し、AEDの使用や人工呼吸などの適切な救助措置を行うこと。
- エ 救急車の出動要請は迅速にすること。
- オ 救急車が到着するまでの処置を適切に行うこと。

⑤ 日報の提出

- ア ビーチ監視業務日報を作成し、翌日の10時までに市に提出すること。金曜日から日曜日及び祝祭日の日誌は、休み明けの最も近い平日の10時までに提出すること。
- イ 事故発生に際しては、直ちに市への報告をするものとし、事故処理後、「事故報告書」を作成し提出すること。

2. ハブクラゲ侵入防護ネット設置・撤去業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」のうち、ビーチエリアとします。

(2) 業務期間

毎年度4月下旬～11月上旬

※詳細な日時は、毎年度市と協議の上決定すること。

(3) 要求水準

- ア 遊泳可能期間開始前にハブクラゲ侵入防護ネットの設置を行うこと。
- イ 台風襲来時には市と協議し、ハブクラゲ侵入防護ネットの撤去を行うこと。
- ウ 撤去の際は、サンセットビーチの倉庫内に纏めて仮置きすること。
- エ 台風通過後は、影響がなくなったことを市と確認し、再設置を行うこと。
- オ 設置及び撤去の際は、写真管理を行い報告すること。
- カ 設置時及び撤去時にネット等が破損した際は、補修を行うこと。
- キ 業務遂行中は、安全管理面について十分配慮すること。

3. イベント予約調整業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」とします。

(2) 要求水準

- ア 市が主催するイベントや一般市民・企業のイベント等による緑地の一時利用へ協力すること。
- イ 市が所有する緑地であることを踏まえ、適切な利用予約受付体制を構築し、誠意をもって利用予約受付を行うこと。
- ウ 緑地の一時貸出にあたり、認定計画実施者が利用料金を徴収できるものとする。ただし、利用料金の設定額については市と協議の上決定すること。
- エ 市や市民によるイベントの実績として、トゥリバー海浜公園内の行為許可実績を別添資料

15「直近のトゥリバー海浜公園におけるイベント実績」に示す。

4. 自動販売機の設置・運營業務

(1) 業務の範囲

本事業の募集要項に示す「事業対象地」とします。

(2) 要求水準

- ア 利用者の利便性を高めるため、事業対象地内に飲料の自動販売機を2台（海浜Ⅰに隣接する緑地に1台、海浜Ⅱに隣接する緑地に1台）以上設置し、運営すること。
- イ 自動販売機の外観、形状及び設置場所は、応募者の提案に委ねるが、利用者の利便性等を考慮しバランスよく設置すること。
- ウ 自動販売機の運営に伴い発生するごみを適切に処理するため、自動販売機付近に容器回収箱を設置し、ごみの回収を実施すること。
- エ 現在事業対象地内において、市が自動販売機事業者の使用許可を与え自動販売機を設置しています。当該自動販売機事業者と継続して契約することも可能とします。その場合は、認定計画実施者と当該自動販売機事業者間で協議の上、設置にかかる調整を行ってください。なお、契約にあたっては現在の契約条件と同等の条件（認定計画実施者が自動販売機運営にかかる光熱水費を負担し、自動販売機事業者が販売売上額の20%を認定計画実施者に支払う）となるよう契約を締結すること。現在の使用許可条件の詳細は、別添資料16「令和7・8年度自動販売機設置条件」に示す。