

## 大洗公園における Park-PFI 制度を活用した公募の実施について

この度、大洗公園において Park-PFI 制度を活用した公募を開始 しましたので、お知らせいたします。

### 1 公募の概要

対象区域	大洗公園沿岸部（東茨城郡大洗町磯浜町）
対象面積	約 3.2ha
期 間	最長 20 年間
対象施設	宿泊施設、飲食施設、物販施設等の収益施設
対象エリア	

### 2 公募スケジュール（予定）

公募の期間	令和 5 年 6 月 9 日（金）～同 9 月 15 日（金）
有識者による選定委員会	令和 5 年 10 月上旬
公募設置等予定者の選定	令和 5 年 10 月中旬

### 3 参考資料

- ・公募設置管理制度(Park-PFI)の概要資料
- ・大洗公園沿岸部整備運営事業公募設置等指針（別添）

### 4 問い合わせ先

#### 【公募内容に関するお問い合わせ】

茨城県営業戦略部観光物産課 観光戦略担当  
 電話：029-301-3617 mail：kanbutsu1@pref.ibaraki.lg.jp

#### 【Park-PFI 制度に関するお問い合わせ】

茨城県土木部都市局都市整備課 公園緑地担当  
 電話：029-301-4655 mail：koen@pref.ibaraki.lg.jp

#### 【ひたちなか大洗リゾート構想に関する問い合わせ】

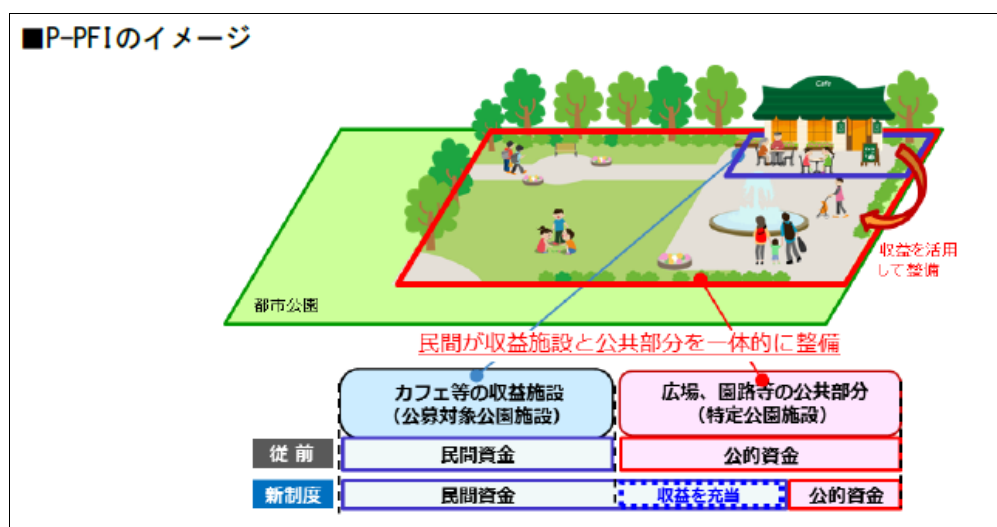
茨城県政策企画部地域振興課 県央担当兼ひたちなか整備室  
 電話：029-301-2778 mail：chikei5@pref.ibaraki.lg.jp

## 公募設置管理制度 (Park-PFI) の概要

### ○概要

平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法。

飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する制度。



### ○Park-PFI 制度を活用するメリット

- ・民間資金を活用することで、公園整備・管理運営に係る公園管理者（県）の財政負担が軽減。
- ・民間の創意工夫を取り入れた整備・管理により公園の魅力や利用者サービスが充実。

大洗公園沿岸部整備運営事業  
公募設置等指針


令和5年6月

茨城県

## 【目次】

1	事業実施に係る基本的な考え方	1
(1)	現状と課題	1
(2)	整備手法	1
(3)	目指す公園像	1
2	事業の概要	3
(1)	事業の名称	3
(2)	大洗公園の概要	3
(3)	事業の目的	3
(4)	公募区域	4
(5)	事業概要	5
3	公募対象公園施設等の設置等に係る事項	7
(1)	提案に係る条件	7
(2)	公募対象公園施設	9
(3)	特定公園施設	12
(4)	利便増進施設	13
4	公募設置等計画の認定等	13
(1)	認定の有効期間	13
(2)	利用者満足度の把握及び改善	14
(3)	自己評価の実施	14
(4)	認定の取り消し等	14
(5)	事業の中止	15
(6)	業務の引継ぎ等	15
(7)	公募設置等予定者を選定するための評価の基準	15
5	公募の実施に関する事項等	15
(1)	公募への参加資格	15
(2)	設置又は完治の許可	16
6	公募の手続きに関する事項	16
(1)	日程	16
(2)	応募手続き	16
(3)	事務局	19
(4)	受付時間	19
7	審査について	20
(1)	審査の流れ	20
(2)	選定委員会	21
(3)	評価の基準	21
(4)	結果通知	21
(5)	選定委員会の委員への接触の禁止等	22
8	公募設置等予定者の決定等	22
(1)	公募設置等予定者の決定	22
(2)	公募設置等計画の認定	22
(3)	認定公募設置等計画の変更	22
(4)	契約の締結等	23
(5)	法規制等	23
(6)	損害賠償責任	24
(7)	事業破綻時の措置	24
(8)	リスク分担	24

■用語の定義

<p>P-PFI</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。</li> <li>都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。</li> </ul> <p style="text-align: center;">＜P-PFI のイメージ＞</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td style="text-align: center;">広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">従前</td> <td style="text-align: center;">民間資金</td> <td style="text-align: center;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">新制度</td> <td style="text-align: center;">民間資金</td> <td style="text-align: center;">収益を充当 公的資金</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金								
<p>公募対象公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。</li> </ul> <p>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>									
<p>特定公園施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市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。</li> </ul>									
<p>利便増進施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。</li> </ul>									
<p>公募設置等指針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。</li> </ul>									
<p>公募設置等計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。</li> </ul>									

公募設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。</li></ul>
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公園管理者が、都市公園法第 5 条の 5 の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者</li></ul>

# 1 事業実施に係る基本的な考え方

## (1) 現状と課題

大洗公園は、緑の松林と、岩石に砕ける白波が映える、自然海岸の美しい公園で、県立自然公園にも指定されています。公園内には、アクアワールド茨城県大洗水族館をはじめ、松を中心とした植栽、飲食店、休憩棟、駐車場等が存在し、様々な方に利用いただいています。那珂川水系の河口付近に位置し、豊かな生態系を形成している本公園から臨む海岸は、磯遊びを通じた学びの場として活用されているほか、海水浴場としても長く親しまれてきました。

しかしながら、近年、施設の老朽化が進行するとともに、海浜部という立地から夏季は多くの利用があるものの、一年を通して見ると季節による利用者数の差が大きく、ポテンシャルを活かしきれていない現状にあり、今後、利用者数の増加を図るためには、再整備による魅力向上が必要です。

一方、全国的な都市公園に対する考え方については大きな変化を迎えており、これまでの「公園をどうつくるか」の時代から、これからは「公園をどうつかうか」が求められるようになっております。

このような現状を踏まえながら、本公園の特性や景観、地域の資源を活かした再整備を行うことにより、大洗公園エリア全体、ひいては、周辺地域全体の魅力を向上させることを目的とします。

## (2) 整備手法

平成 29 年度の都市公園法改正により創出された公募設置管理制度、いわゆる Park-PFI 制度を活用し、民間の資金とノウハウを活かした公園の再整備を行います。公募により、民間事業者から再整備やその後の管理についての事業提案を求め、総合的な評価に基づいて再整備を実施する民間事業者を決定し、その後、有識者との調整会議の意見を踏まえた上で、県と民間事業者との協議により事業内容を確定します。

## (3) 目指す公園像

### ア 地元が求めるエリアイメージ<自然と親しむ、クラシカルな保養地・大洗の名勝>

公園周辺エリアは、松林と平安時代創建の古社、町の名勝にも指定された多様な海浜生物が生息する岩礁ジオサイトが広がっており、特に日本的な自然景観と信仰文化の風景を合わせ持つ「神磯の鳥居」の文化的景観は大洗町の象徴となっています。

また、かつて、この海浜地は江戸時代の潮湯治を基盤に文明開化期に西洋式近代海水浴場の開設および御料地の指定を受けた格式ある保養地として開かれた歴史もあります。

そのため、これらの豊かな自然環境や歴史・文化資源に根差したクラシカルな保養地再生に寄り添うイメージを、大洗公園を含む公園周辺エリアに求めています。

### イ 公園の将来像

#### (ア) 目指す姿

利用者が安全で快適に利用できるように、ユニバーサルデザインに配慮しながら、周遊性向上に寄与する歩行者同線の確保や、緑陰・休憩施設等の配置を目指します。また、隣接する水族館や神社等周辺施設との連続性に配慮した公園施設の配置により、地域一体的な利用の創出を目指します。

#### (イ) 地域が求める機能・条件等

可能な限り、地域に寄り添った提案を求めます。

① 機能確保

散歩やランニング等、従来からの利用が継続できることを条件とします。

② 駐車場及びトイレ

近年の利用者数の増加に伴い、特に公園南側の駐車場及びトイレ不足が課題となっていることから、駐車場の増設及びトイレの新設・増設が求められています。

③ サイン

周遊性向上のため、公園施設及び周辺施設の案内サインの充実が求められています。

④ 広場

砂浜のほかにも、憩い場となり、かつ、通年でイベント等を開催するのに適した広場が求められています。

⑤ ビジターセンター

公園はもちろん、地域の歴史や周辺施設の情報等を発信する、観光客もその施設を出発点として周遊するような、情報・交流の拠点となるビジターセンターが求められています。

⑥ 松林

松林は原則保全することを条件とします（剪定は除く）。やむを得ず伐採する場合にも、移植や新植に努め、松林としての良好な景観を保つことが求められています。

⑦ デザイン

「ア 地域のイメージ」に記載する地域のイメージを踏まえ、周辺環境と調和した施設の配置やデザインを行うことを条件とします。

⑧ 海浜環境

ビオトープのような岩礁海岸の豊かな自然環境や、海水浴場として親しまれた海浜を生かして、海と学び、海と親しむ体験をできることが求められています。

⑨ にぎわい施設等

公園への来訪意欲や公園で過ごす時間の質の向上、公園での滞在時間の延長、更には公園周辺の施設との相乗効果が期待でき、一年を通して多くの利用者が集まる施設の整備及び管理運営が提案されることを期待しています。



## 2 事業の概要

### (1) 事業の名称

この事業の名称は「大洗公園沿岸部整備運営事業」（以下「本事業という。」）とします。

### (2) 大洗公園の概要

大洗公園は大洗鹿島線大洗駅から約3 kmの地点に位置し、公園内には、年間100万人が来場するアクアワールド茨城県大洗水族館や砂浜などがあり、多くの観光客が訪れる地域です。

<都市公園：大洗公園の全体>

公園の所在地	: 茨城県東茨城郡大洗町磯浜町他
公園面積	: 40.4ha
公園の種類	: 風致公園
都市計画の位置づけ	: 市街化調整区域
その他の位置づけ	: 自然公園、海岸区域、海岸保全区域
土地所有者	: 茨城県、国（財務省）他
主な公園施設	: 水族館、園路、トイレ、駐車場、植栽（松林）

### (3) 事業の目的

茨城県では、平成31年3月に「ひたちなか大洗リゾート構想（以下、「リゾート構想」という。）」を策定し、国営ひたち海浜公園から大洗サンビーチまでの海岸線をメインエリアとして、ひたちなか大洗地区のリゾート化を通じた、新たな顧客獲得や観光消費の向上、ブランド力の向上に取り組んでいるところであり、構想の実現に当たっては、官民連携等により、ハードソフト両面からの整備を行い、年間を通じた訴求力のある多彩な魅力や賑わいを創出することとしております。

そのため、今回、1(2)のとおり、Park-PFI制度（以下「P-PFI」という。）を活用し、リゾート構想のコンセプトを踏まえ、かつ、1(3)の目指すべき公園像の実現を目指して、大洗公園の整備・運営管理を行うことにより、県の財政負担の軽減のみならず、大洗公園の活用を中心とした地域の活性化を図ることを目的としています。

#### 【リゾート構想の概要】

ひたち海浜公園やアクアワールド茨城県大洗水族館など、多くの観光資源に恵まれた本県を代表する観光地となっているひたちなか大洗地域については、「リゾート構想」をもとに、地元市町や関係団体と連携して、その豊かな観光資源を結びつけることで、よりおしゃれで洗練されたリゾートを目指すこととしております。

<リゾート構想のコンセプト「4つのRe」>

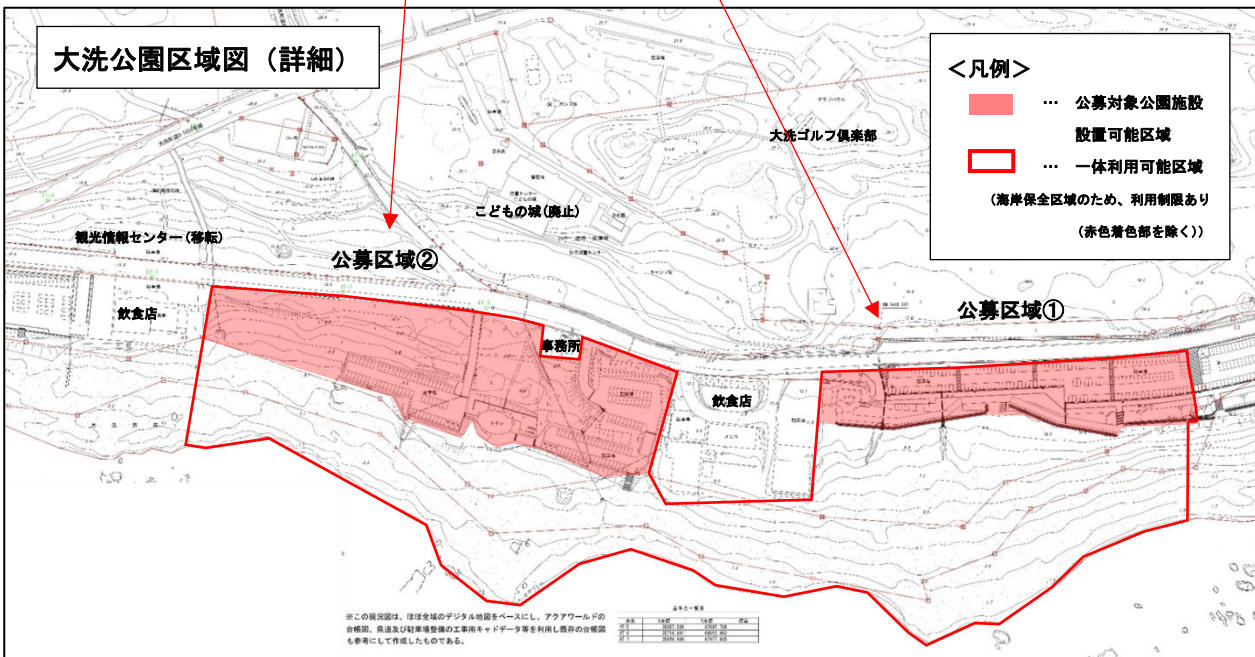
- ・訪れる人が安らぎを感じる「Relax（リラックス）」
- ・日常生活を離れ、自分だけの時間を味わう「Retreat（リトリート）」
- ・心身ともにくつろぐ「Refresh（リフレッシュ）」
- ・新たな1日に向けて再始動できる「Restart（リスタート）」

なお、リゾート構想においては、大洗公園を含む沿岸部では、「海×宿泊・飲食」をコンセプトに、海に見える宿泊施設や飲食施設、物販施設の誘致を目指しています。

(4) 公募区域

- 対象区域：大洗公園沿岸部（茨城県東茨城郡大洗町磯浜町）
- 対象面積：約 3.2ha（公募対象公園施設設置可能面積）
- 用途：市街化調整区域
- 土地所有者：茨城県
- 主な公園施設：駐車場、トイレ、園路

<区域図> ※詳細は、「参考資料1 公園区域図」参照



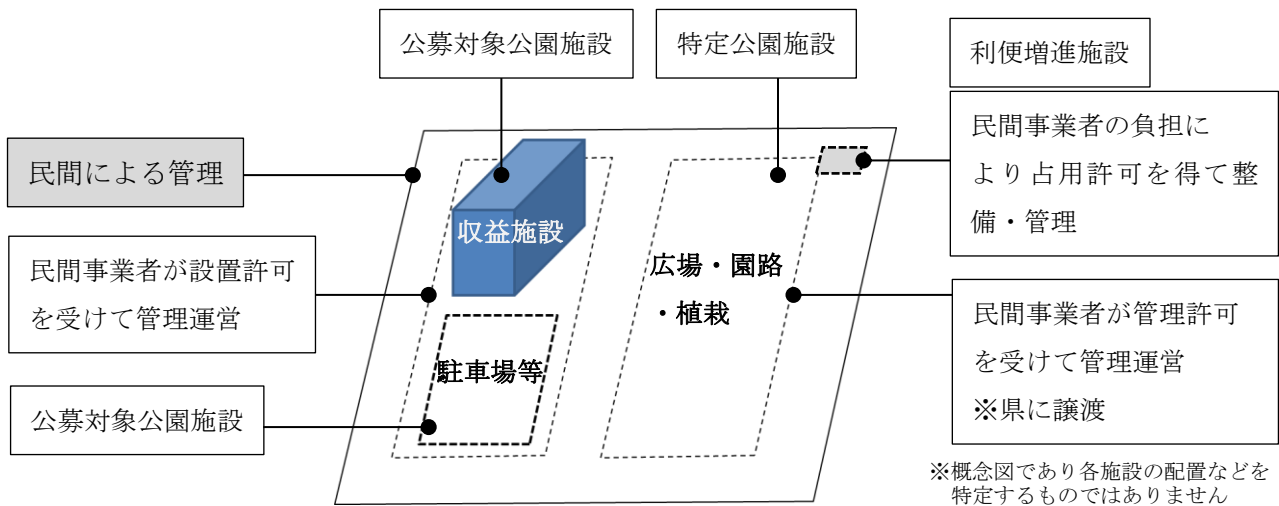
(5) 事業概要

ア 事業内容

1 (2) のとおり、P-PFI 制度を導入し、大洗公園沿岸部において目的地となる飲食・売店・宿泊等の収益施設（以下「公募対象公園施設」という。）を設置するとともに、園内の園路及び広場等の公園施設（以下「特定公園施設」という。）の整備を行っていただきます。また、整備後は事業者が公園施設の管理運営を行っていただきます。上記に掲げた「事業の目的」や「リゾート構想」の実現に向けて、施設の整備のみならず、地区全体が活性化する持続的な賑わいづくりや、回遊性向上に資する提案を求めます。

イ 事業イメージ

- (ア) 公募対象施設：認定計画提出者の負担による整備・管理運営（公園施設設置・管理許可）
- (イ) 特定公園施設：認定計画提出者及び茨城県負担による整備（公園施設譲渡契約）
- (ウ) 利便増進施設：認定計画提出者の負担による設置・管理運営（都市公園法占用許可）



ウ 費用負担及び役割分担

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設
整備 (設計)	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者と茨城県	認定計画提出者
	位置づけ等	認定計画提出者が公園施設設置許可を受けて整備	認定計画提出者が整備（※1） （工事中は設置管理許可）	認定計画提出者が公園占用許可を受けて整備
管理 運営	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者（※2）	認定計画提出者
	位置づけ等	認定計画提出者が公園施設設置許可を受けて管理運営	認定計画提出者が管理運営（位置づけは別途協議）	認定計画提出者が公園占用許可を受けて管理運営

※1 整備後、特定公園施設を茨城県へ譲渡

※2 特定公園施設の管理運営は認定計画提出者を原則とするが、大規模な修繕等の場合には茨城県と協議の上負担割合を決める予定

## エ 事業範囲

事業者には、大洗公園において、以下の業務を行っていただきます。

- (ア) 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- (イ) 特定公園施設の設計業務
- (ウ) 特定公園施設の建設業務
- (エ) 特定公園施設の譲渡業務
- (オ) 特定公園施設の管理運営業務
- (カ) その他

事業実施にあたり、P-PFI 制度を導入することで、公募対象公園施設の収益還元により、特定公園施設整備及び整備後の維持管理に係る茨城県負担が低減されることを期待しております。

また、計画段階では茨城県や地元大洗町の意向を十分にくみ取り、将来的に地域の誇りとなるよう、公園づくりのプロセスに配慮してください。その中で必要なインフラ協議や警察協議等については、認定計画提出者が主体（資料作成や説明）となって実施していただきます。

## オ その他の留意事項

- (ア) 現在、大洗公園においては、指定管理者制度を活用した管理を実施しています。公募区域は、原則、本事業で選定された認定計画提出者により管理していただきますので、公募区域と、指定管理者が管理するその他区域の運営がそれぞれ円滑に行われるよう、指定管理者と連携を図ってください。
- (イ) 本公園の駐車場は、夏季（7月中旬～8月中旬）に有料となります。運営にあたっては、指定管理者と連携を図ってください。
- (ウ) 本公園は、日本の白砂青松百選に選定されている海岸を有しています。また、「1（3）目指す公園像」のとおり松林の景観の維持・保全が求められていることから、公園区域内の松は、保存を原則とし、既存松林の景観・修景の維持を必須とします。なお、同地は松林への農薬散布がされる地域であるため、年に数日間、交通規制がされる場合があります。
- (エ) 認定計画提出者が主催となって管理許可区域内で実施するイベントについては自主事業として取り扱いますので、茨城県都市公園条例第3条の許可は不要となります。
- (オ) 海岸区域又は海岸保全区域にあたる砂浜を利用する場合には別途海岸管理者と協議が必要となります。なお、自然現象等の不可抗力による海岸浸食は、認定計画提出者の補修の対象とはなりません。
- (カ) 公募区域に既に設置されている他の設置許可施設又は占用許可施設については、存置を原則としますが、現設置者と協議のうえ了承を得たものについては、移設又は撤去も認めるものとする。なお、既存施設の移設等に要する費用は、認定計画提出者と現許可者が協議の上、いずれかまたは双方が負担するものとする。
- (キ) 公園の名称について、ネーミングライツが導入される可能性があります。その際は、認定計画提出者と協議の上、導入するものとします。  
※ネーミングライツについては、別途外部有識者等で構成される審査会において、申請内容について審査が行われます。
- (ク) 管理運営にあたっては、事業の実施状況や課題を定期的に把握し、本指針に掲げる「事業の目的」や「リゾート構想」の実現に向けた質の高い管理や改善手法の検討を行っていただきます。大洗公園の核となる施設として、他の運営参画事業者や周辺関係者とも連携し、地域全体の賑わ

いづくりとしてのエリアマネジメントの担い手になることを期待しております。

(ケ) 当該区域は、ゴールデンウィークや夏季など多客期に渋滞が発生する区域であることから、提案施設利用者の安全確保のため、また、公園周辺施設の運営に支障とならないよう、利用者や車両の誘導等に配慮してください。

## カ スケジュール（案）

公募スケジュールは以下のように予定しています。※都合により変更となる場合があります。

公募設置等指針の配布	令和5年6月9日（金）～令和5年9月15日（金）12時
質問書受付	令和5年6月9日（金）～令和5年7月28日（金）17時
現地説明会・地元意見交換会	令和5年7月12日（水）
質問書回答期限	令和5年8月18日（金）
公募設置等計画の受付	令和5年9月13日（水）～令和5年9月15日（金）12時
第一次審査	令和5年9月下旬
第二次審査・選定委員会	令和5年10月上旬
公募設置等予定者の選定	令和5年10月中旬
公募設置等計画の認定	令和5年11月中旬
基本協定の締結	令和5年11月下旬
実施協定の締結	令和6年1月下旬
設置許可	令和6年2月頃
工事着手	令和6年2月頃
供用開始	令和6年夏頃

## 3 公募対象公園施設等の設置等に係る事項

### (1) 提案に係る条件

提案に関しては、以下の条件を満たすものとしてください。

#### ア 景観

本公園は、海岸部の白砂清松、磯崎神社周辺の既存林等の良好な自然を残し、風光明媚な特殊（風致）公園として整備されていることから、1（3）の目指す公園像並びにリゾート構想を踏まえた、景観に配慮した施設整備を提案してください。

#### イ 集客力

- (ア) 提案施設が公園利用者の目的地となるような賑わい集客拠点としてください。
- (イ) 提案施設が新たな顧客層獲得や観光消費額向上、ブランド力向上に資する多彩で高質な機能を持つ施設を提案してください。
- (ウ) 2（3）に記載した「リゾート構想」のコンセプト等を踏まえ、ひたちなか大洗地区のリゾート化を通じた新たな顧客獲得や、観光消費及びブランド力の向上に寄与する提案を期待します。

#### ウ 日常づかいへの配慮

当該地を地域の遊び場、散歩などとして利用する日常利用者が気軽に利用できる施設内容（特定

公園施設も含め) もあわせて提案してください。

## エ ユニバーサルデザイン

高齢者や子ども連れ、障がい者の方々に加え、外国人観光客などだれもが利用できるユニバーサルデザインに配慮してください。なお、バリアフリーについては「茨城県人にやさしいまちづくり条例(平成8年3月28日 茨城県条例第10号)」、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づき移動等円滑化のために特定公園施設の設置に関する基準を定める条例(平成27年12月27日 茨城県条例第82号)」等に基づいた計画としてください。

## オ 防災・防犯

- (ア) 本公園は、海岸部に位置することから、事業提案する際には、大洗町地域防災計画や防災ハザードマップなど当該地域の位置付けを踏まえた防災体制を整えてください。
- (イ) 沿岸部(公募予定区域)は24時間開放区域となっているため、公園の安全性に配慮した提案としてください。

## カ 法令等

- (ア) 施設の設計・整備にあたっては、関係法令等を遵守し、関係機関等への申請・届け出や検査など、必要な手続きを認定計画者が自ら遅延なく行ってください。
- (イ) 手続きの詳細については、各担当部署に確認願います。なお、許可が必要な手続きについては、公募資料の提出前に、事前に事務局に相談等行ってください。

### ① 都市公園法(茨城県土木部都市局都市整備課)

- ・設置できる施設：飲食店、売店、宿泊施設などの便益施設や休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設など(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3に該当する施設)
- ・建築面積：建ぺい率原則2%以内、ただし、休養、運動、教養施設などの公募対象公園施設を整備する場合は、既存施設と公募対象公園施設とを合わせて10%が上乘せされます。

【全体面積404,000㎡、既存建物14,975.17㎡(3.7%)】

### ② 建築基準法(茨城県土木部都市局建築指導課県央建築指導室)

建築物の形態は、建築基準法の規定(容積率、建蔽率、斜線制限等)に適合するように計画してください。

なお、当該区域は、建築物の敷地※ごとに以下の制限が適用されます。ただし、計画内容により、制限の一部が緩和できる場合がありますので、適宜、法令の担当部署に確認願います。

※敷地とは、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を指します。

用途地域の指定のない区域	容積率	建蔽率	道路斜線	隣地斜線
	200%	60%	勾配1.5	20m+勾配1.25

### ③ 都市計画法(茨城県土木部都市局建築指導課県央建築指導室)

都市公園法に基づく公園施設の建築行為とし、適用除外となります。

### ④ 大洗町景観条例(大洗町都市建設課都市施設係)

高さが10mを超え、又は、延床面積が500㎡(集合住宅300㎡以上)を超える建築物の新築、高さ10m(よう壁にあっては5m)を超える工作物の新築、開発区域の面積が1,000㎡以上の開

発行為、面積が 500 m<sup>2</sup>以上の伐採等を行う場合は、着手前に届出が必要になります。

- ⑤ 茨城県屋外広告物条例（茨城県土木部都市局都市計画課、大洗町都市建設課都市施設係）  
大洗公園は、都市公園法に規定する都市公園であり、禁止地域となるため、屋外広告物を掲出することはできません。
- ⑥ 自然公園法、県立自然公園条例（茨城県県民生活環境部環境政策課）  
高さ 13m 又は延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>の建築物の新築を行う場合には、着手の 30 日前までに届け出が必要になります。
- ⑦ 海岸法・海岸管理規則（茨城県水戸土木事務所河川整備課・茨城県茨城港湾事務所大洗港区事業所）  
海岸保全区域内等における施設又は工作物を設けて当該海岸保全区域等を占用しようとするときや、土石（砂を含む）の採取、施設又は工作物の新設又は改築、土地の掘削、盛土、切土その他政令で定める行為等を行う場合には、着手前にあらかじめ海岸管理者の許可が必要になるなど、利用には制限があります。
- ⑧ ライフライン（水道・電気等）
- ・施設に必要なインフラ（ガス、上下水道等）は、認定計画提出者の負担にて整備してください。原則として既存のインフラ施設とは独立して設けるものとしますが、やむを得ない場合には、県と協議のうえ、既存のインフラ施設（上水道、電気）に接続できるものとします。その場合は、小メータ等を設置し使用料を区分できるようにする必要があります。
  - ・なお、ガス及び下水道は未整備のため、認定計画提出者により設備（プロパン、浄化槽等）を整える必要があります。
  - ・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、負担金等や占用料が必要となる場合には、各インフラ管理者へ引き込み等に要する費用を認定計画提出者で負担して下さい。

## （２）公募対象公園施設

### ア 公募対象公園施設の種類

- （ア）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 3 に規定されている便益施設等であって、当該施設から生ずる利益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることのできるものとします。
- （イ）公園施設に該当しないものは認められません。
- （ウ）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、一般の公園利用者も施設を利用できるよう配慮してください。
- （エ）騒音や公害の発生等により他の公園利用者や近隣住民の方等に迷惑となるような施設は望ましくありません。
- （オ）大洗公園の景観的資源を活用するとともに、当該地のロケーションにふさわしい飲食施設や宿泊施設等、来訪の目的地となる収益施設の提案を期待します。
- （カ）県民や訪れた人が大洗公園の魅力・価値を満喫できる空間を提案してください。
- （キ）岩礁海岸や海水浴場として親しまれたロケーションを活かして、イベントや学びに資する自然体験事業など、年間を通じて公園、更には地域の魅力向上に資するような賑わい創出事業等を提案してください。



## イ 公募対象公園施設の設計・工事について

- (ア) 施設のデザイン、高さ、配置等は、1（3）目指す公園像及びリゾート構想のコンセプトを踏まえた上で、景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、施設のデザインや色彩等統一感のあるデザインとなるよう計画してください。また、設置にあたっては、県と協議の上、施設等の設計・整備を行うこととします。
- (イ) 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（改訂第2版）」（国土交通省）を踏まえ、「遊具の安全に関する規準（JPFA-SPS:2014）」（一般社団法人日本公園施設業協会）を遵守した計画としてください。また、施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらぬよう、公園の安全性に配慮してください。
- (ウ) 室外機、設備機器、自動販売機等を設置する場合は、周囲との調和・安全対策に配慮してください。
- (エ) 荷捌きスペースやゴミ集積スペースを確保する場合は、施設内及び公募対象公園施設の区域内に整備し、衛生面に配慮した整備内容としてください。
- (オ) 公募対象公園施設の設置場所に既存の公園施設がある場合は、認定計画提出者の負担において、移設撤去等を行ってください。移設等の方法については、県と協議を行うものとし、園内移設を基本とします。
- (カ) 公園施設設置許可を受けるときは、使用料が発生します。使用料は、（2）オの認定計画提出者が提案した使用料を県に支払うものとし、ます。
- (キ) 営業を終了する場合や許可期間が満了する際は、認定計画提出者の責任及び負担において原状回復することを基本とします。ただし、回復内容については、県と協議し、決定するものとします。
- (ク) 屋外に表示又は設置している既存の案内サイン（園内案内図）について、県と協議の上、認定計画提出者の負担において板面表示を公募対象公園施設及び特定公園施設等整備後のものに更新してください。
- (ケ) 認定計画提出者は、公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を県に提出し、内容について承認を得る必要があります。なお、設計の内容が提案内容と相違する場合には、修正を求めます。
- (コ) 提案内容の変更は原則できませんが、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、県と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとし、ます。
- (サ) 新設（既存施設を改修する場合も含む。）する公募対象公園施設の設計にあたっては、認定計画提出者は、「都市公園技術標準解説書」等各種の技術基準を参考に設計を行ってください。設計図書の内容が県の要求水準に満たないと県が判断した場合は、県が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において修正を求めます。
- (シ) 認定計画提出者は、公園施設設置許可申請及び公園施設設置許可区域外を占用する場合は、工事着手前に、必要書類を添付し公園占用許可申請を行い、公園管理者の許可を得る必要があります。その際、工事現場の施工監理等を行う工事責任者を設置し、県に報告してください。また、工事に占用許可を受けるにあたっては、茨城県都市公園条例に基づく占用料が発生します。
- (ス) 工事において、公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合は、県が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の負担において是正を求めます。
- (セ) 認定計画提出者は、施設が設計図書に従い整備されていることを確認する完成検査を実施し



てください。

- (ソ) 認定計画提出者は、工事完了及び完成検査終了後、県へ完成届を提出し、県の完了検査を受ける必要があります。整備状況が設計図書の内容を逸脱している場合は、県が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において是正を求めます。

#### ウ 公募対象公園施設の運営管理

- (ア) 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とし、持続的に運営可能な事業計画を提案してください。
- (イ) 騒音や振動の発生する行為、又は、過度な照明等の点灯など他の公園利用者や近隣住民の方の迷惑となる行為は行わないよう、周辺環境に配慮してください。
- (ウ) 高齢者や子ども連れ、障がい者及び要介護者の方々が安全快適に利用できるよう配慮してください。
- (エ) 年間を通じ、地震・火災等災害発生時の危機管理にも円滑な管理運営が可能な従業員の配置体制としてください。
- (オ) 公募対象公園施設の営業は、利用者の利便性を考慮し、原則通年営業としますが、休業日の設定は可能です。営業時間は制限しません。
- (カ) アルコール類は、施設内での販売は可能としますが、自動販売機による販売は認めません。
- (キ) 飲食物の販売を行う場合には、既に公園内で運営している他施設のメニュー等に配慮してください。
- (ク) 施設の運営に必要なインフラ（電気、上下水道等）の使用料は、認定計画提出者負担とします。また、各種設備等の保守点検についても認定計画提出者が負担するものとします。収支などの運営状況等について定期的に県に報告し、県が提出を求めた場合は速やかに提出してください。
- (ケ) 施設の維持管理や火災又は建物保険等の加入、各種保守点検について適切に実施してください。

#### エ 公募対象公園施設の場所

- (ア) 2（4）公募区域に示す区域（約 32,000 m<sup>2</sup>）内で、適当な設置場所を提案してください。詳細は別添参考資料1「公園区域図」を参照してください。
- (イ) 提案にあたっては、2（4）に示す公募区域①②の両方又はいずれか希望する区域で提案してください。
- (ウ) 公募対象公園施設については、公募区域のうち、赤色で示された区域内に設置してください。
- (エ) 公募区域のうち、赤枠で囲まれた区域については、公募対象公園施設と一体で活用が可能な区域です。

#### オ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額

公募対象公園施設の使用料の最低額は以下のとおりです。以下使用料を下限とした年間使用料の額及び対象面積を提案してください。

公募対象公園施設の使用料の最低額	500 円／m <sup>2</sup> ・年
------------------	-------------------------

### (3) 特定公園施設

#### ア 特定公園施設の条件等

- (ア) 公募対象公園施設の周辺に設置することで公園利用者の利便性が一層向上する特定公園施設（園路・駐車場・トイレ等）を整備していただきます。
- (イ) 特定公園施設の提案には、2（4）の公募区域①②に現存する2基のトイレの改修を必須とし、一般利用者也利用可能な駐車場等が含まれる提案としてください。なお、公募区域②のトイレを活用するには、電気配線の改修が必要となります。
- (ウ) 園路等既存施設を取り壊す場合は、原則、現行の利用が維持されるよう付け替え等を行ってください。
- (エ) 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。
- (オ) 混雑時の各動線（通行者と公募対象公園利用者等）の機能性及び安全性に配慮してください。
- (カ) 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。
- (キ) 特定公園施設の設計は、「都市公園技術標準解説書」等各種の技術基準に準拠してください。
- (ク) 整備にあたっては、景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、リゾート構想のコンセプトを踏まえた施設のデザインや素材、色彩及び植栽等景観整備をしてください。
- (ケ) ユニバーサルデザインに配慮した設計としてください。

#### イ 特定公園施設の設計・工事について

- (ア) 施設のデザイン、高さ、規模、配置、屋外広告物等は、景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、統一感のあるデザインとなるよう計画してください。設置にあたっては、県と協議の上、施設等の設計・整備を行っていただきます。
- (イ) 認定計画提出者は、特定公園施設の設計図書、工事工程表を県に提出し、内容について承諾を受ける必要があります。設計の内容が提案内容と相違する場合、修正を求めます。
- (ウ) 提案内容の変更は原則できませんが、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、県と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。
- (エ) 特定公園施設の設計及び工事の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合は、事前に県の承認を得てください。
- (オ) 特定公園施設の設計にあたっては、認定計画提出者は、ユニバーサルデザインに配慮するとともに、バリアフリーにも配慮した計画としてください。また、「都市公園技術標準解説書」等各種の技術基準を参考に設計を行ってください。設計図書の内容が県の要求水準に満たないと県が判断した場合は、県が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において修正を求めます。
- (カ) 特定公園施設の整備に伴う工事のエリアは、原則、第6条に基づく占用許可を受けるものとなりますが、この場合の使用料については減免を可能とします。（収益施設を除く）
- (キ) 認定計画提出者は、工事着手前に、必要書類を添付し、許可申請を行い、公園管理者の許可を得る必要があります。その際、工事現場の施工監理等を行う工事責任者を配置し、県に報告してください。
- (ク) 工事において、公園利用者に対する安全確保が不十分と判断される場合は、県が認定計画提出者に対し、認定計画提出者の責任及び費用において是正を求めます。
- (ケ) 認定計画提出者は、施設が設計図書に従い整備されていることを確認する 完成検査を実施してください。

- (コ) 認定計画提出者は工事完了及び完成検査終了後、県へ完成届を提出し、県は、完了検査を実施します。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又は、安全性が確保されないと判断した場合は、認定計画提出者の負担において是正することとします。完了検査により設計図書に従い整備されたことが確認できた場合において、県に引き渡すものとします。ただし、県との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま、管理運営していただく場合があります。
- (サ) 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（改訂第2版）」（国土交通省）を踏まえ、「遊具の安全に関する規準（JPFA-SP-S:2014）」（一般社団法人日本公園施設業協会）を遵守してください。

## ウ 県による特定公園施設に係る費用の負担

### (ア) 整備に係る費用の負担

認定計画提出者が整備する特定公園施設のうち、県が負担する費用の上限額は以下のとおりとします。負担範囲については、特定公園施設で県が譲渡をうけることを認めた施設に係る整備費の90%以下とします。

**県が負担する費用の上限額 10,000千円（消費税および地方消費税を含む）**

なお、県が提示する整備条件以上の整備を行う部分についての費用は認定計画提出者の負担となります。予算については茨城県議会にて可決されることが前提となっております。

### (イ) 管理運営に係る費用の負担

認定計画提出者を特定公園施設に係る管理許可者とすることを予定しています。許可区域の利用者が快適に過ごせるような園地の管理を適宜行っていただきます。

管理運営費用は、公募対象公園施設からの収益等により賄ってください。ただし、1件の修繕等が大規模で費用が高額となる場合も想定されることから、費用負担等については、基本協定締結後に、県と協議して決定します。

## (4) 利便増進施設

### ア 利便増進施設の条件について

利便増進施設の主なものは、自転車駐輪場や地域における催しに関する情報提供のための看板・広告塔等です。地域住民の利便の増進に寄与すると認められたものについて、必要に応じて提案・整備してください。

### イ 利便増進施設の占用について

利便増進施設を占用する場合は、占用する施設のデザイン、高さ及び配置等、景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、統一感のあるデザインとなるよう計画してください。占用にあたっては、県と協議の上、施設等の設計・整備を行っていただきます。

利便増進施設の占用料については、茨城県都市公園条例第11条によります。

## 4 公募設置等計画の認定等

### (1) 認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、原則、公募設置等計画の認定日から 20年間とします。なお、認定日は公募対象公園施設の設置管理許可日を開始日とします。

設置管理許可期間は許可日から 10年間とします。公募設置等計画期間内に認定計画提出者から設置管理許可の更新の申請があった場合には、上記認定の有効期間内で許可を与えることとします。ただし、設置管理許可期間には公募対象公園施設の設置や撤去（原状回復）の期間も含まれます。

(参考)

R5. 11	R6. 1		R16. 1	R25. 12	
基本協定の締結	協議・設計	実施協定の締結	実施協定期間		
			公募設置等計画の認定有効期間 (20年)		
			公募対象公園施設の設置許可 (10年)	公募対象公園施設の設置許可 (10年)	
			工事	供用期間	原状回復
			特定公園施設の占有許可	特定公園施設の管理許可	特定公園施設の管理許可 (10年)
			整備	管理期間	

### (2) 利用者満足度の把握及び改善

認定計画提出者は、利用者満足度調査等により、利用者の意見を聴取するとともに、その結果を分析し、県に報告していただきます。また、県が必要と認める場合には、その結果等に全部又は一部を認定計画提出者により公表するとともに、改善方法を提案していただきます。

### (3) 自己評価の実施

認定計画提出者は、利用者満足度調査等の結果により、毎年度、自己評価を実施し、県に報告してもらいます。

なお、自己評価の結果については、認定計画提出者が提案する管理水準等を満たしていないと県が判断した場合には、是正勧告を行います。それでも管理水準等の改善がみられない場合、指定を取り消すことがあります。

なお、業務評価、改善の手法については、本公園のパークマネジメントの質を持続的に向上するような良い方法があれば提案してください。

### (4) 認定の取り消し等

認定計画提出者が県の指示に従わないとき、その他次のいずれかに該当するときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じることがあります。

ア 認定計画提出者が、条例、規則、協定及び関係法令に違反したとき

イ 認定計画提出者が、正当な理由なく業務を履行しないとき、又は指定期間中に履行する見込みがないと県が判断したとき

ウ 認定計画提出者が、業務の履行にあたり、県の指示に従わず、又は県の職員の職務の執行を妨げ

たとき

エ 認定計画提出者が、経営状況の悪化等により管理業務を継続することが不可能又は著しく困難と判断されるとき

オ その他認定計画提出者が管理を継続することが適当でないと県が認めるとき

#### (5) 事業の中止

認定計画提出者は、経営状況の悪化などにより事業の継続が困難と判断される場合には、事業を中止する6ヵ月前までに、県に対し申請を行った上で、事業の中止を行うことができることとします。

#### (6) 業務の引継ぎ等

認定の取り消しや事業の中止申請により、施設の管理運営を引き継ぐ必要がある場合は、次期認定計画提出者が円滑かつ支障なく業務を遂行できるよう、県が必要と認める引継ぎ業務を実施しなければなりません。また、次期認定計画提出者の選定にあたり、県の求めに応じ、現地説明、資料の提供その他必要な協力を行ってください。

なお、引継ぎ等に要する費用は、原則として、認定計画提出者の負担とします。

#### (7) 公募設置等予定者を選定するための評価の基準

提案等の審議は、県による事前審査を行った後、学識経験者（公園マネジメント、景観、観光）、財務、行政の有識者等で構成する事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）が行います。選定委員会は後述する評価の基準に沿って評価を行います。

## 5 公募の実施に関する事項等

### (1) 公募への参加資格

#### ア 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する方は、応募することができません。

(ア) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立てを受けている法人

(イ) 当該法人の設立根拠法に規定する解散または精算の手続きに入っている法人

(ウ) 地方自治法施行令第167条の4に該当する法人

(エ) 応募の日から、公募設置等予定者決定通知日までの間に、茨城県から指名停止措置を受けている法人

(オ) 最近の2年間において、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）

(カ) 暴力団の排除に関し、次のいずれかに該当する法人

① 応募の日から公募設置等予定者決定通知日までの間において、暴力団員等による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項に規定する暴力団排除措置の対象である法人。（本件については、当該合意書における「契約等」に準じて取り扱うものとします。以下同じ。）

② 応募の日以前において、暴力団員等による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律

77号) 第2条第2項に規定する暴力団排除措置の対象であった法人。ただし当該排除措置の対象外となった日から3年を経過した法人を除く。

③ 選定委員会委員が経営又は運営に直接関与している法人

## イ 応募者の資格

- (ア) 応募者は法人(以下「応募法人」という。)又は法人のグループ(以下「応募グループ」という。)に限ります。
- (イ) グループで応募する場合は、公募対象公園施設を設置し、かつ所有する法人として、代表法人(他の法人は構成法人とする。)を定めてください。
- (ウ) 応募法人又は応募グループを構成する代表法人及び構成法人(以下「応募法人等」という。)は、直近決算において債務超過でないこととします。
- (エ) 応募法人等のうち1社は本事業において提案する公募対象公園施設の施設業態と同様の施設の運営実績を有していることとします。

## ウ 応募条件

応募法人は、同時に複数の応募グループにおいて、他の応募グループの代表法人又は構成法人となることはできません。

## (2) 設置又は管理の許可

認定計画提出者は計画の認定後、公募対象公園施設の設置許可の申請を行っていただきます。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3に規定されている休養施設、遊戯施設、便益施設、集会所であって、当該施設から生ずる利益を特定公園施設の整備、改修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が対象となりますので、これを踏まえた公園設置等計画や事業計画を作成してください。

また、特定公園管理施設の管理許可等も同様に行っていただきます。

## 6 公募の手続きに関する事項等

### (1) 日程

2(5)カ スケジュール(案)を参照してください。

### (2) 応募手続き

#### ア 公募設置等指針の交付

公募設置等指針については、以下のとおり配布します。

配布期間：令和5年6月9日(金)～令和5年9月15日(金)12時

配布場所：茨城県営業戦略部観光物産課観光戦略担当

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/index.html>

#### イ 現地見学会及び地元意見交換会

公募への参加希望者を対象に、現地見学会・説明会を以下のとおり開催します。また、見学会に合わせ、計画を作成する上で参考としていただけるよう、地元関係者との意見交換会も実施します。

(ア) 開催日等

開催日：令和5年7月12日（水）（予定）

時間：第1部 10:00 開始（9:45 受付開始）／第2部 14:00 開始（13:45 受付開始）

（各部、見学会及び意見交換会をそれぞれ1時間程度予定しています）

場所：大洗公園及び大洗町役場会議室

(イ) 参加方法

参加を希望する場合には、様式1「現地見学会・説明会 参加申込書」に必要事項を記入し、参加申し込みをしてください。参加申し込みは、「6（3）事務局」のEメール宛にメールに添付して送付してください。

提出の際のメールの件名は【大洗公園見学会参加申込】としてください。

- ・ 申込期限：令和5年7月7日（金）17時まで
- ・ 提出書類：様式1 現地見学会・説明会 参加申込書

(ウ) その他

- ・ 期限までに現地説明会参加のお申込みが無い場合は中止とします。
- ・ 説明会の参加人数は、1グループ3名以内としてください。
- ・ 当日の説明会資料等の配布は予定しておりません。適宜ご用意をお願いします。
- ・ 説明会への参加は、公募への参加に対する必須条件ではありません。

## ウ 公募設置等指針に対する質問及び回答

本指針の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出してください。

回答内容については、本指針と同等の効力を持つものとします。

- ・ 使用様式：様式2「質問書」
- ・ 受付期間：令和5年6月9日（金）～令和5年7月28日（金）17時
- ・ 提出方法：電子メール

※件名（subject）は「大洗公園公募質問」と記載してください。

- ・ アドレス：kanbutsu1@pref.ibaraki.lg.jp
- ・ 提出先：「大洗公園沿岸部整備運営事業」担当
- ・ 回答日：令和5年8月18日（金）までに回答
- ・ 回答方法：質問書を提出された方全員のメールアドレスへ回答します。

この他 質問趣旨・回答についてはHPでも公開いたします。

<https://www.pref.ibaraki.jp/shokorodo/kanbutsu/kikaku/index.html>

## エ 公募設置等計画等の受付

公募設置等計画等を以下のとおり受け付けます。

公募設置等計画等は、以下の注意事項及び公募設置等計画等関係書類一覧に従って提出してください。なお、受付期間内に受付場所に到達しなかった公募設置等計画は受理しません。

- ・ 使用様式：「公募設置等計画等関係書類一覧」のとおり（指定のない場合は任意様式）
- ・ 受付期間：令和5年9月13日（水）～令和5年9月15日（月）12時
- ・ 受付場所：茨城県営業戦略部観光物産課観光戦略担当（水戸市笠原町978番6県庁4F）

- ・提出方法：受付場所へ持参又は簡易書留による郵送とします。(郵送の場合は、最終日必着)
- ・提出部数：正副各1部を提出するものとし、併せて、正本の電子データをDVDにて提出すること。なお、提出書類「4 公募設置等計画」の副本については、計画提出者が特定されない形(黒塗り等)にして提出すること。

<公募設置等計画等作成の注意事項>

- ・公募設置等計画等の提出は1応募法人(1応募グループ)1提案とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ・関係法令及び条例を遵守し、かつ本指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で公募設置等計画等関係書類を作成してください。
- ・公募設置等計画等関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の提出後の変更は認めません。
- ・必要に応じて公募設置等計画等関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・A4判横書き、左綴じとし、ページを付して提出してください。
- ・明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。
- ・提出書類一式を電子データ(PDF)化したものをCD-ROM又はDVD-ROMにて1部提出してください。

公募設置等計画等関係書類一覧

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1 誓約書等		—	—
(1) 誓約書	様式3	1部	1部
(2) 委任状	様式4	1部	1部
2 応募制限関連書類(応募グループにあっては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出)		—	—
(1) 定款又は寄付行為の写し		1部	1部
(2) 法人登記簿謄本及び印鑑証明		1部	1部
(3) 役員名簿	様式5	1部	1部
(4) 過去2年間の法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書 ※未納がない証明でもよい。		1部	1部
(5) 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書(純資産変動計算書)、キャッシュ・フロー計算書(作成している法人のみ)、注記等」(直近3年間)の写し ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表		1部	1部
(6) 事業報告書・事業計画書等		1部	1部



※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。			
(7) 財務状況表 (直近3年)	様式6	1部	1部
3 応募資格関係書類 (該当する法人について提出)		—	—
(1) 一級建築士事務所登録を証する書類の写し		1部	1部
(2) 設計・監理実績を証する書類	様式7	1部	1部
(3) 特定建設業許可通知書の写し		1部	1部
(4) 建設工事实績を証する書類	様式8	1部	1部
(5) 飲食店の経営実績を証する書類	様式9	1部	1部
4 公募設置等計画 表紙	様式10	1部	1部
(1) 事業の概要 ①事業の実施方針 ②事業実施体制 ③スケジュール ④施設の配置計画 ⑤施設の管理運営計画	様式11	1部	1部
(2) 公募対象公園施設の構造、施工計画等 ①公募対象公園施設の構造 (建築概要) ②公募対象公園施設の工事实施の方法 ③公募対象公園施設の工事の時期 ④建築図面等 (配置図、各階平面図、立面図、断面図等) ⑤イメージパース (外観パース、内観パース、遠景パース (周辺状況もわかるもの))	様式12	1部	1部
(3) 公募対象公園施設の使用料の額の提案	様式13	1部	1部
(4) 特定公園施設の構造、施工計画等 ①特定公園施設の概要 ②特定公園施設の構造 ③特定公園施設の工事实施の方法 ④設計図等 ⑤イメージパース ⑥特定公園施設の整備に係る費用	様式14	1部	1部
(5) 各公園施設の投資計画及び収支計画 ①投資計画 ②収支計画 ③積算根拠 (投資計画) ④積算根拠 (収支計画)	様式15 1-4	1部	1部
(6) 事業概要説明資料 (全体計画がA4・2枚又はA3・1枚にまとまっている資料)	任意	1部	1部

### (3) 事務局

茨城県営業戦略部観光物産課観光戦略担当「大洗公園沿岸部整備運営事業」担当

住 所：茨城県水戸市笠原町 978 番 6  
電 話：029-301-3617 / FAX：029-301-3629  
メールアドレス：kanbutsul@pref.ibaraki.lg.jp

#### (4) 受付時間

公募設置等計画等の受付を含め、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとします。

## 7 審査について

### (1) 審査の流れ

以下の手順に従って審査します。

#### ア 第一次審査

提出されたすべての公募設置等計画等について、都市公園法第 5 条の 4 第 1 項に基づき、以下の点について審査します。

##### (ア) 参加資格の確認

応募者が、資格等を満たしているかを審査します。

##### (イ) 法令遵守に関する審査

公募設置等計画等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査します。

##### (ウ) 本指針に照らし適切なものであることの審査

公募設置等計画等が本指針に照らし、適切なものであることを審査します。審査の内容は以下のとおりです。

- ・公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所等と適合していること
- ・記載すべき事項が示されていること
- ・認定期間中の建設・運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

審査の結果、これらの条件を満たしていないと認められる場合、事務局の意見を付して、選定委員会へ送付いたします。

なお、誤字、脱字、乱丁、落丁など、内容の変更を伴わず提案書の明らかな瑕疵と事務局が認めたものについては、誤字誤りとして、添付資料漏れ、記載漏れ、計算誤り、余事記載など内容への影響が軽微なもので、事務局の補正要求に容易に応じられるものについては、瑕疵の程度に応じ、提案書の一部を差し替え又は正誤表による修正を求めます。

ただし、事務局が定めた期限内に再提出することが条件となりますので、期限までに補正要求を応じない者の公募設置計画等については、事務局の意見を付して、選定委員会へ送付します。

#### イ 第二次審査

第一次審査を通過した提案について、「大洗公園沿岸地区整備運営事業 公募設置等予定者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、(3) で示す評価の基準に沿って審査します。応募者には、選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施していただきます。プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を数社程度に絞ることがあります。

## (2) 選定委員会

県は公募設置等計画の審査にあたり、公園マネジメント、財務、行政の有識者等で構成される選定委員会を設置します。

選定委員会では、応募者から提出された公募設置等計画について(3)の評価項目、内容に基づき審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定します。なお、審査の結果によっては、最優秀提案、次点提案の一方又は両方について、該当案なしとする場合があります。

## (3) 評価の基準

県は、提出された公募設置等計画について、以下の評価項目に沿って評価を行います。

<評価の項目、内容>

評価項目	評価の細目	配点	
事業の実施方針	事業目的・リゾート構想の理解度について	10	20
	地域のイメージの理解度について	10	
事業の実施体制	人員配置について	10	20
	リスク管理について	10	
地域連携	地域経済の活性化について	10	30
	地域への波及効果について	20	
景観保全	景観・環境保全について	10	10
事業スケジュール	事業スケジュールについて	5	5
施設の配置計画	施設の配置計画について	10	20
	公園利用者の利便性について	10	
公募対象公園施設等の整備計画	公募対象公園施設の魅力度について	15	55
	公募対象公園施設のデザイン・外観について	15	
	公募対象公園施設の周辺環境・施設との関連性について	10	
	特定公園施設の整備について	10	
	法令遵守について	5	
施設の管理運営計画	公園の賑わいづくりについて	20	35
	適正な環境維持について	10	
	PRについて	5	
安全対策	防災対策について	10	20
	防犯対策について	10	
公募対象公園施設の使用料及び特定公園施設の整備に係る提案額	使用料の提案額について	10	20
	特定公園施設の整備費について	10	
資金調達計画及び事業収支計画	財務状況・収支計画について	15	15
合計		250	

## (4) 結果通知

選定結果は、速やかに応募法人及び応募グループの代表法人に文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果は審査講評(概要)とあわせて、県(観光物産課)のホームページで公表します。

#### (5) 選定委員会の委員への接触の禁止等

応募法人等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがあります。

また、本指針配布日から公募設置等予定者決定通知日までは、応募法人等に限らずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問合せにも、お答えできません。

### 8 公募設置等予定者の決定等

#### (1) 公募設置等予定者の決定

県は、選定された最優秀提案を提出した応募法人等を公募設置等予定者として、また、次点提案を提出した応募法人等を次点者として決定します。選定委員の採点により最高得点を得た者が複数ある場合には、評価項目の「施設の管理運営計画」の点数が高い者を上位として、それでも同点の場合には、評価項目の「事業の実施方針」の点数が高い者を上位とします。

また、評価点の満点（250点）を選定委員会の委員数で乗じた点数の6割を最低基準とし、それ以上の点数を得た者の中から「設置等予定者」と「次点者」を選定します。

県が公募設置等予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは公募設置等予定者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が公募設置等予定者としての地位を取得します。

なお、審査の結果によっては、公募設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合があります。

#### (2) 公募設置等計画の認定

県は、公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。また、県は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示します。

公募設置等計画の認定後、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。

なお、認定にあたっては、選定委員会や地元有識者の意見等を踏まえ、必要に応じ、本県と設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更した上で、当該変更後の計画を認定する場合があります。

ただし、選定委員会や地元有識者の意見等を踏まえ、提案された計画のうち主要な提案としているものについては、合理的な理由なき変更は認めないこととします。

#### (3) 認定公募設置等計画の変更

公募設置等計画の認定後、各種調査、関係者調整等を実施した上で、詳細な事業計画を策定した結果、認定公募設置等計画を変更せざる得ない場合は、認定計画提出者は本県と協議の上、認定公募設置等計画の変更の申請を行う必要があります。変更にあたっては、都市公園法第5条の6第2項第1号及び第2号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができることとします。

#### (4) 契約の締結等

##### ア 基本協定

県は、認定計画提出者と本事業の実施に関する基本的事項を定めた基本協定を締結します。基本協定の案は別紙1のとおりです。

##### イ 実施協定

基本協定締結後、県と認定計画提出者との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた「大洗公園沿岸地区事業実施協定」を締結します。

＜事業実施協定項目（案）＞

- ・ 事業区域、事業内容、事業期間
- ・ 公募対象公園区域、特定公園施設の設置、管理運営に関する事項
- ・ 施設の帰属、原状回復に関する事項
- ・ 施設の供用日及び供用時間
- ・ リスクの分担
- ・ 事業破綻時に備えた措置

##### ウ 設置管理許可

- (ア) 認定計画提出者には、都市公園法第5条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、維持管理及び運営を行っていただきます。
- (イ) 認定計画提出者は、公募対象公園施設の工事着手前に、公募対象公園施設の設置管理許可を得る必要があります。
- (ウ) 許可期間には、公募対象公園施設等の建設に関わる期間や事業終了後の解体・撤去期間も含むものとして、期間中の設置許可使用料等を支払っていただきます。
- (エ) 事業期間終了時（設置管理許可等を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む）までに公募対象公園施設を撤去し、原状回復にして県に返還していただきます。ただし、県が次期事業者を選定し、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寄付が確実になされることが見込まれ、かつこれらの寄付について県が事前に同意した場合には、この限りではありません。
- (オ) 認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、県は、認定計画提出者に代わり解体・更地返還を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

##### エ 特定公園施設建設・譲渡契約

認定計画提出者は、特定公園施設の工事着手前に、県と「特定公園施設建設・譲渡契約」を締結します。事業者の負担において施工していただき、整備完了後、県に寄付していただきます。

なお、県による特定公園施設の完了検査の後、引き渡しを終了した時点において、県は、認定計画提出者を特定公園施設に係る「管理許可者」とすることを予定しています。

#### (5) 法規制等

提案内容は、都市公園法、茨城県都市公園条例、都市計画法、建築基準法、大洗町景観条例、大洗町屋外広告物条例、消防法、自然公園法、砂防法その他各種関係法令等を遵守してください。

なお、事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、認定計画提出者の負担により実施してください。

## (6) 損害賠償責任

認定計画提出者は、本業務の実施にあたり、認定計画提出者の故意又は過失により、県又は第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者がその損害を、県又は第三者に賠償するものとします。

また、県は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を請求することができます。

なお、特定公園施設内での事故に関する損害保険についても、認定計画提出者が加入するものとします。

## (7) 事業破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、県の承認により別の民間事業者に事業を継承するか、認定計画者の負担により公募対象公園施設を撤去し、更地に返還していただく必要があります。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、県は、認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

## (8) リスク分担

公募対象公園施設の建設・運営管理における主なリスクについては、下表の負担区分とします。

なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、県と認定計画提出者が協議の上、負担額を決定するものとします。

リスクの種類	内 容	負担者	
		県	認定計画提出者
法令変更	認定計画提出者が行う建設・管理運営業に影響	協議事項	
第三者賠償	認定計画提出者が工事・維持管理・運営において第三者への損害を与えた場合		○
物価・金利	設置等予定者決定後のインフレ、金利変動等		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、 中止、延期、臨時休業※1	公募対象公園施設	○
		特定公園施設（建設に係る事項）	協議事項
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	県の責任による中止・延期	○	
	認定計画提出者の責任による中止・延期		○
	認定計画提出者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継ぎコスト	施設運営の引継ぎ費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費の増大	県の責による運営費の増大	○	
	県以外の要因による運営費の増大		○

施設の修繕当	施設、機器等の損傷		○
債務不履行	県の協定内容の不履行	○	
	認定計画提出者の事由による業務又は協定内容の不履行		○
性能リスク	県が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、機器等の不備による事項		○
	施設管理上の瑕疵による事項		○
警備リスク	認定計画提出者の警備不備による事項		○
運営リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
	大規模イベント時等、県の指示による一時的な営業時間の短縮等に伴う運営リスク ※2		○

※1

- ・ 災害により施設が損傷した場合は、認定計画提出者で応急復旧を行ってください。
- ・ 公募対象公園施設が復旧困難な被害を受けた場合、県は認定計画提出者に対して本公園施設等に関する業務の停止を命じることがあります。
- ・ 業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、県は認定計画提出者の運営する休業補償は行いません。

※2 業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、県は認定計画提出者の運営する公募対象公園施設の休業補償は行いません。