

洞峰公園における民間活力導入に係る
マーケットサウンディング調査

実施要領

令和2年11月25日

茨城県

1 調査名称

「洞峰公園における民間活力導入に係るマーケットサウンディング調査」

2 調査目的

洞峰公園は、研究学園都市にふさわしい総合公園として、自然樹林や洞峰沼を活かしつつ、スポーツや様々なレクリエーション活動が楽しめる拠点として、これまで魅力の向上に努めてきました。

一方、社会情勢の変化に伴い、都市公園を取り巻くニーズも大きく変化していることから、本県では、民間の資金やアイデアを活用した新たな公共サービスを提供し、洞峰公園のさらなる魅力や利便性の向上につなげることを検討していきたいと考えております。

本調査は、マーケットサウンディング調査（以下、「サウンディング調査」）として、民間事業者の皆様との対話を通して、本公園の魅力向上のための事業アイデアや参加しやすい事業条件等を把握することにより、今後の官民連携による魅力向上事業の事業者公募に活かすことを目的に実施します。

※マーケットサウンディング調査とは、事業について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通して市場性や事業フレームを検討するための調査です。

3 洞峰公園の概要

(1) 公園の特徴

- 洞峰公園は、研究学園都市にふさわしい総合公園として、自然樹林や洞峰沼を活かしつつ、スポーツや様々なレクリエーション活動が楽しめるオープンスペースとして整備されています。
- 太陽熱を利用した屋内温水プールを始め、テニスコート、多目的フィールド、野球場、フィールドアスレチックなどのスポーツ施設、水鳥を鑑賞できる洞峰沼の散策路等があり、都市のオアシスとして広く利用されています。

(2) 公園の概要

項目	内容
名称	洞峰公園（総合公園）
所在地	つくば市二の宮2丁目
敷地面積	20ha
開園年月日	昭和55年7月1日
休園日	駐車場以外の有料施設 毎月第1水曜日（祝日の場合は翌週の水曜日）及び12/31～1/1
主な施設	屋内温水プール（50m×9コース） テニスコート（6面、夜間照明完備） 体育館（バスケット、バレー、卓球、バドミントン等に使用可） 多目的フィールド（天然芝、サッカーコートに使用可） 野球場（軟式野球、ソフトボールに使用可） 新都市記念館（展示ホール、会議室、カフェ） 有料駐車場（2箇所：北160台、南172台） 外
都市計画等による制限	第一種中高層住居専用地域 第一種文教地区、第一種高度地区

4 サウンディング調査の対象区域

対象地：洞峰公園全域（別紙1「洞峰公園区域図」参照）

- 洞峰公園全域を対象としておりますので、自由にご提案ください。
- 実際の事業対象区域の範囲は、今回の提案等を基に今後検討していきます。

5 現在想定している事業方式

サウンディング調査後の正式な民間事業者の公募にあたっては、現時点では公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した事業方式で公募することを想定しています。なお、民間発案に当たっての前提条件ではありませんので、その他の事業方式に関するご意見等あればご提案ください。

※公募設置管理制度（Park-PFI）とは公園に設置する飲食店等の収益施設（公募対象公園施設）を都市公園法第5条に基づく公園施設の設置管理許可により民設民営するものです。その設置者を公募選定する手続きについては、法第5条の2～9に規定される公募設置管理制度（Park-PFI）に基づき実施することを想定しています。

〈参考〉公募設置管理制度（Park-PFI）については、国土交通省ホームページに掲載の「都市公園法改正のポイント」P6～P23をご参照ください。

HP アドレス：<https://www.mlit.go.jp/common/001248733.pdf>

※Park-PFIに関する用語説明等は「14 用語説明」をご参照ください。

6 提案いただく内容

（1）事業内容

- ①基本コンセプト
- ②想定されるエリア
- ③想定される施設の概要，施設構成，土地利用・配置イメージ等（ハード）
- ④想定される魅力向上のための仕掛け（ソフト）
- ⑤事業実施により高まることが想定される公園の効用，事業効果

（2）事業実施条件

- ①想定している事業スケジュール，事業期間，営業時間
- ②想定している事業収益の公園の魅力向上への還元方法
- ③想定している投資額，管理運営費，事業収入，土地使用料等

（3）周辺地域との連携，地域への貢献の考え方

（4）取組に当たっての課題

（5）その他，事業全般に関する意見等

- ①官民の費用負担割合，役割分担
- ②特定公園施設の整備範囲 等

※上記項目については可能な範囲でご提案ください。

7 提案条件等

(1) 全般

- ・提案に当たっては、以下の資料を参考にご提案ください。

別紙1「洞峰公園区域図」 別紙2「洞峰公園 公園概要資料」

別紙3「指定管理者による公の施設の管理運営状況」

(2) 施設

- ・提案施設は、都市公園法第2条に基づく公園施設に該当する施設のうち、洞峰公園に賑わいや利便性の向上をもたらすと考える施設を提案してください。
- ・1店舗の規模のものから複合施設まで自由にご提案ください。
- ・既設の公園施設は撤去や移設が可能なものとして自由にご提案ください。ただし、既設公園施設の撤去や移設が必要な場合、その撤去・再設置に係る条件や費用については、民間事業者と県で協議することになります。

(3) 期間

- ・事業期間は最長20年とします。(Park-PFIの特例措置)

(4) 費用

- ・民間資金による施設の整備、管理運営による事業を想定しております。(民設民営)
- ・公募対象公園施設(収益施設等)を設置する場所には土地使用料が発生します。
- ・特定公園施設の整備費用については、今回の提案等を基に民間事業者と県で協議することになります。

(5) その他

- ・提案内容については、洞峰公園の魅力をより向上させる事業アイデア及び事業スキームなどがありましたら、自由にご提案ください。
- ・現在の公園全体の管理運営(指定管理)は、洞峰都市整備グループ(代表団体：筑波都市整備株式会社)が行っております。

8 サウンディング調査の対象者

(1) 対象者

- ・洞峰公園への民間施設導入について、事業主体として関心と意欲を有する民間事業者等(当事業への参加意向を有する法人又は法人のグループ)とします。
- ・グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。

(2) 参加除外要件

- ・ただし、暴力団員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1項第2号に規定する暴力団若しくは暴力団員等の統制下にある者を除きます。

9 サウンディング調査の実施手順

(1) スケジュール

サウンディング調査は以下のスケジュールで実施します。

事 項	時 期
サウンディング調査実施の公表	令和2年 11 月 25 日(水)
質問受付（回答はHP で公表）	令和2年 11 月 25 日(水)～12 月 25 日(金)
現地見学会・説明会	令和2年 12 月 14 日(月)
個別対話の参加受付（エントリー）	令和2年 12 月 1 日(火)～令和3年 1 月 29 日(金)
提案書の提出	令和2年 12 月 1 日(火)～令和3年 1 月 29 日(金)
個別対話の実施	令和3年 1 月中旬～2 月中旬
調査結果（概要）の公表	令和3年 2～3 月予定

(2) サウンディング調査実施の公表

実施要領等を茨城県のホームページで公表し、サウンディング調査への参加者を募集します。

(3) 現地見学会・説明会

サウンディング調査への参加を希望する民間事業者向けに、現地見学会・説明会を以下のとおり開催します。

① 開催日等

開催日：令和2年 12 月 14 日（月）

時 間：13:30 開始（13:15 受付開始）

場 所：洞峰公園内 新都市記念館（つくば市二の宮2丁目）

②参加方法

- ・参加を希望する場合には、「様式1 現地見学会等への申込書」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、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail 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【見学会参加申込】としてください。

受付期間：令和2年 11 月 25 日（水）～令和2年 12 月 11 日（金）17時必着

提出書類：様式1 現地見学会等への申込書

③その他

- 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。
- 会議室での説明後、公園内での現地見学会を予定しています。
- 説明会会場での本実施要領等の配布は予定しておりません。
- 説明会への参加は、個別対話への参加に対する必須条件ではありません。
- 車でお越しいただく場合は、駐車場(有料)がありますのでご利用ください。
- マスクの着用や参加人数の制限など、新型コロナウイルス感染拡大防止にご協力ください。

(4) 個別対話の参加受付（エントリー）

- 参加を希望する場合は、「様式2 エントリーシート」に必要事項を記入し、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。
- 提出の際のメールの件名は【個別対話参加申込】としてください。

受付期間：令和2年12月1日（火）～令和3年1月29日（金）17時必着

提出書類：様式2 エントリーシート

(5) 質問の受付及び回答

- サウンディング調査に関する質問がある場合には、「様式3 質問シート」に必要事項を記入し、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。
- 提出の際のメールの件名は【サウンディング調査質問】としてください。
- 質問への回答は茨城県のホームページに掲載します。

受付期間：令和2年11月25日（水）～令和2年12月25日（金）17時必着

提出書類：様式3 質問シート

(6) 提案書の提出

- 「様式4 提案書」に必要事項を記入し、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。
- なお、指定様式を使用せず、「7 提案いただく内容」が概ね記載された提案書を別途ご提出いただいてもかまいません。その場合の提案書はA4サイズでご提出願います。
- 複数の事業を御提案いただく場合は、事業ごとに提案書を作成しご提案ください。
- 茨城県行政情報ネットワークシステムのセキュリティの関係で受信できない場合があるため、送信後に必ず事務局（029-301-4655）宛てに電話連絡を入れてください。
- 提出の際のメールの件名は【提案書提出】とし、受信確認後、受信確認の返信メールを1両日中に送付いたします。

受付期間：令和2年12月1日（火）～令和3年1月29日（金）17時必着

提出書類：様式4 提案書もしくは任意様式（A4サイズ）

(7) 個別対話の実施

① 実施概要

「様式2 エントリーシート」にてエントリーいただいた民間事業者との間で、下記のとおり対話を実施します。

予定日：令和3年1月中旬～2月中旬

場 所：茨城県庁土木部都市局都市整備課（水戸市笠原町 978-6）

所要時間：30分～1時間程度

参加人数：1グループ4名以内

② 参加方法

エントリーシート受領後、日程調整の上、実施日時及び場所をメールにてご連絡します。

③ 実施方法

参加事業者から提案書の内容についてご説明いただき、その内容について意見交換を行います。

④ 留意事項

調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は書面での調査のみとさせていただく場合がありますので、予めご了承ください。

(8) サウンディング調査結果の取扱い

サウンディング調査結果の概要については、民間事業者の皆様のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で公表します。

公表にあたっては、必要に応じて参加事業者に内容を確認させていただく場合があります。

10 事業（Park-PFI）の全体スケジュール（想定）

2020年度	2021年度	2022年度
サウンディング調査 ・個別対話 ・結果の公表 公募指針の作成	事業者の公募等 ・事業者特定 ・協定・契約締結 ・事業の準備（工事等）	【運営開始】

※事業規模によっては、事業の準備期間（工事等）の長期化が見込まれますので、運営開始が遅れる可能性があります。

1 1 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

- ① サウンディング調査への参加実績は、今後予定している事業者選定における参加条件や評価対象とはなりません。
- ② 同様に、サウンディング調査へ参加しなかった企業でも、今後予定している事業者公募へ参加は可能です。
- ③ 対話内容は、今後の検討の参考にさせていただきます。ただし、双方の発言はあくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

(2) サウンディング調査に関する費用および説明資料の提出

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

(3) 追加対話等への協力

必要に応じて追加対話(文書照会含む)やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

1 2 公表資料

- ・洞峰公園マーケットサウンディング実施要領

(提出書類)

- ・様式1【現地見学会等への申込書】
- ・様式2【エントリーシート】
- ・様式3【質問シート】
- ・様式4【提案書】

(参考資料)

- ・別紙1「洞峰公園区域図」
- ・別紙2「洞峰公園 公園概要資料」
- ・別紙3「指定管理者による公の施設の管理運営状況」
- ・別紙4「洞峰公園 平面図」

1 3 参加申込・その他連絡先

担当 茨城県都市局 都市整備課 公園緑地グループ

所在 〒310-8555 水戸市笠原町978番6

電話 029-301-4655 FAX 029-301-4669

E-mail koen@pref.ibaraki.lg.jp

14 用語説明

用語	説明
Park-PFI	<p>平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、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。</p> <p>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。</p>
公募対象公園施設	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>
特定公園施設	<p>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。</p> <p>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認定公募設置等計画に従い整備する、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。</p>
利便増進施設	<p>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> <p>P-PFI により選定された者が占用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。</p>
公募設置等計画	<p>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。</p>
設置管理許可	<p>法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。</p>

出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）

■ Park-PFI のイメージ



出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）

■ 公園施設の種類及び公募対象公園施設

分類	園路広場	庭遊施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 映像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野餐桌 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒歩池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり橋 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分 動物園 動物舎 水族館 自然生憩園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外音楽堂 図書館 観劇館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水数塔 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 法所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 給菜 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 講堂 耐震性貯水槽 [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [保管施設] [発電施設] [延焼防止のための放水施設] ※[]内は省令で定めている施設
	公募対象公園施設								

休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

出典：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）