

千波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4年 月 日

水戸市

1 調査名称

「千波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

今日の物質的に満たされた時代にあって、これからはコロナ禍を踏まえた新しい生活様式へライフスタイルの転換が求められる時代となり、時間と心にゆとりある生活の質の向上に資する都市公園を取り巻くニーズが大きく変化しています。

本市では、令和元年9月に、千波公園を対象としてマーケットサウンディング調査を実施しておりますが、その後、新型コロナウイルス感染症の影響により、社会情勢が大きく変化したことから、そのような状況の変化を踏まえ、あらためてマーケットサウンディング調査を実施し、民間事業者との対話を通し、本公園の魅力向上につながるアイデアや参加しやすい条件等を把握することにより、Park-PFI事業の実施に向けた参考とするものです。

3 千波公園の概要

(1) 公園の特徴

① 現況及び特性

- 千波公園は市の中心地である都市核の一部として位置付けられており、本市の緑のシンボル空間として市民に愛されています。近接する偕楽園は、金沢の兼六園、岡山の後樂園と並ぶ「日本三名園」のひとつで、1842（天保 13）年に水戸藩第九代藩主徳川斉昭によって造られました。園内には約 100 品種・3000 本の梅が植えられており、早春には観梅客で賑わっています。
- 市民の憩いの空間として親しまれている千波公園は、市街地にあり、千波湖とその周辺の緑地からなる、偕楽園とともに水戸市を代表する公園です。
- 2016（平成 28）年 4 月に、千波湖周辺地区が「生物多様性の観点から重要度の高い湿地」に選定され、湿地としての保全と再生の取組の推進が求められています。

② 整備方針

- 千波公園については観光交流拠点や市民の憩いの空間づくりを進めるため、2016（平成 28）年 5 月に策定した、偕楽園公園（千波公園等）整備基本計画に基づき、再整備を進めるとしています。
- 水戸のシンボル空間として、自然や歴史、文化を生かした整備やイベントの開催をはじめ、ジョギングやウォーキングに取り組みやすい環境として、ランニングステーションやジョギング・サイクリングコース等の整備に努め、市民に親しまれる公園づくりを推進しています。
- 水際園路や電力供給設備等の整備等により、回遊性の向上を図り、歩いて楽しめる魅力づくりを推進しています。

(2) 公園の土地概要

名 称	: 千波公園
所在地	: 水戸市千波町，常磐町ほか
敷地面積	: 72.01 ha
都市公園の種別	: 総合公園
用途地域	: 第一種低層住居専用地域
その他の都市計画	: 千波風致地区

4 事業方式

サウンディング調査後の民間事業者の選定方式に当たっては、公募設置管理制度（Park-PFI）の活用を想定しています。

※公募設置管理制度（Park-PFI）とは千波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>

なお、公募対象公園施設とは利用者の利便の向上に資する休養、遊戯、運動、便益施設で、特定公園施設建設の費用にその収益を充てることのできる施設を指し、次の二つの条件を満たすものがその対象となります。

- 1) 「都市公園の効用を全うするために設けられる」ものとして定められている公園施設（都市公園法第2条第2項、都市公園法施行令第5条）のうち、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設と、その他施設のうち展望台又は集会所で、「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」
- 2) 収益施設であって、「当該公園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できると認められるもの」（都市公園法第5条の2、都市公園法施行規則第3条の3）

5 調査対象区域等

- (1) 調査対象区域：千波公園の一部（別紙1参照）

面積：約 17,000 m²

提案箇所は、別紙1「千波公園区域図」に記載の調査対象区域のとおり、千波公園の一部を対象とします。

- (2) 事業規模：1店舗単独用途の規模のものから複合施設まで自由に提案ください。

- (3) 対象区域の制限

- ・対象区域は都市計画法上の「風致地区」に該当します。
- ・建築物の高さは10mまでです。
- ・対象区域の用途地域は「第一種低層住居専用地域」です。
- ・「風致地区」及び「第一種低層住居専用地域」の許可条件を満たさない可能性がある場合は、その旨提案書に明記してください。

6 提案書へ記載を求める事項（記載可能な範囲で構いません）

（1）事業内容

- ① 基本コンセプト
- ② 想定するエリア
- ③ 想定する施設の概要，施設構成，土地利用・配置イメージ等（ハード）
- ④ 想定す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 想定する事業スケジュール，事業期間，営業時間
- ② 想定する事業収益のハード・ソフト両面における公園の魅力向上への還元内容
- ③ 想定する投資額，管理運営費，事業収入，土地使用料等
- ④ 想定する公募参加の際の企業構成（単独，JV，SPCなど）

（3）周辺地域との連携及び地元貢献について

（4）想定する課題

（5）新型コロナウイルス感染症の影響等について

- ① 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた公募開始の希望時期
- ② 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえた事業内容への影響の見解

（6）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について
 - ・ 特定公園施設の整備について，事業性等の観点から，費用負担及び整備範囲等どの程度実施可能か。
 - ・ 特定公園施設の整備についての課題や問題点等

7 提案における留意点

【全般】

- 提案に当たっては、別紙1，別紙2，別紙3及び別紙4を参考に，ご提案ください。

【提案施設】

- 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，千波公園に賑わいをもたらす施設を提案してください。
- 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提案してください。既存の公園施設の撤去や移設が必要な場合，費用負担についての官民の負担の考え方等自由に提案してください。

【期間】

- 事業期間は20年を想定しています。

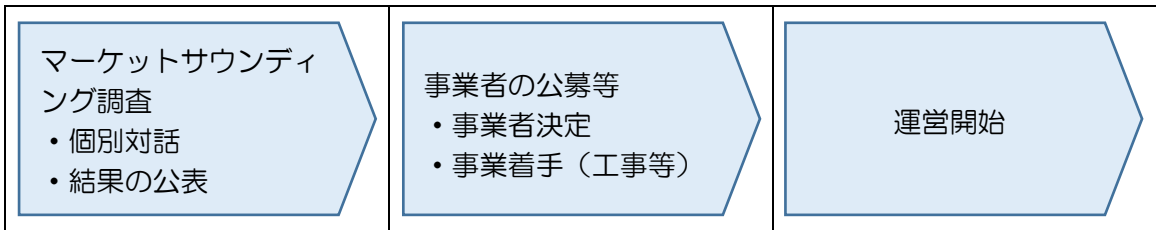
【費用】

- 施設を設置する場所には条例で定める額（月額60円/m²）を最低額とし，土地使用料が発生します。
- 民間資金による施設の整備及び管理運営を想定しています。

【その他】

- 提案内容については，調査対象区域を中心に実現可能性を勘察したうえで提案いただくこととしますが，千波公園の魅力をより向上できる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。
- 公園全体の管理運営は，一般財団法人水戸市公園協会が行っておりますので，公園全体の管理運営に関する提案ではなく，公園内の本市が指定したエリア内での施設の設置及び管理運営の提案としてください。

8 全体スケジュール（想定）



9 マーケットサウンディング調査への参加要件等

（1）対象者

- ・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者選定してください。

（2）参加要件

次に該当する場合は、本マーケットサウンディング調査に参加することは出来ません。

- ① 本市に市税等の滞納がある者
- ② 法人の役員等で禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
- ③ 水戸市暴力団排除条例（平成24年3月28日水戸市条例第2号）第2条第1号に規定する暴力団、同2号に規定する暴力団員、同3号に規定する暴力団関係者又はこれらと密接な関係を有すると認められる者
- ④ 本市と係争中または係争した過去のある者

10 マーケットサウンディング調査の実施手順

(1) マーケットサウンディング調査のスケジュール

マーケットサウンディング調査は下記のスケジュールで実施いたします。

日時	内容
令和4年1月14日(金)	マーケットサウンディング調査実施要領等の公表
令和4年1月14日(金)～ 令和4年1月28日(金)	質問受付 ※質問へは随時HP及び質問者へ個別にメールで回答します
令和4年1月14日(金)～ 令和4年2月4日(金)	個別対話参加受付(エントリー)
令和4年2月7日(月)～2月18日(木)	提案書受付
令和4年 2月22日(火), 24日(木), 25日(金)	個別対話の実施
令和4年3月予定	提案結果のとりまとめ, 公表

(2) マーケットサウンディング調査実施要領等の公表

実施要領等を水戸市のホームページで公表し、参加者を募集します。

(3) 現地見学会

マーケットサウンディング調査に当たっての現地説明会は実施いたしません。現地は駐車場であり自由に立ち入って見学いただけます。

※駐車場利用料金 1月：土・日・祝日500円, 平日無料

2月：終日500円

(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1 対話申し込み」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。そ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4年1月14日(水)～令和4年2月4日(金) 17時必着

提出書類：様式1 参加申込書

(5) 質問の受付及び回答

- マーケットサウンディング調査に関する質問がある場合には、「様式2 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。その際のメールの件名は【マーケットサウンディング調査質問】としてください。質問への回答は水戸市のホームページに掲載するとともに、質問者へ個別にメールを送付いたします。

受付期間：令和4年1月14日（金）～令和4年1月28日（金）17時必着
提出書類：様式2 質問シート

(6) 提案書の提出

「様式3 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、「6 ご提案頂きたい内容」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。

複数の事業をご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。

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4年2月7日（月）～令和4年2月18日（金）17時必着
提出書類：様式3 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1 対話申し込み」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。

候補日：令和4年2月22日（火）、2月24日（木）、2月25日（金）

時間：詳細な日時については、後日個別に調整させていただきます。

実施場所：水戸市役所（水戸市中央1-4-1）

所要時間：30分～60分程度

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、調整の上、実施日時及び場所をメールにて連絡させていただきます。

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させていただきます。

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きます。あらかじめご了承ください。

(8) マーケットサウンディング調査結果の取扱い

マーケット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。

公表に当たっては、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ございます。

1 1 留意事項

(1) 参加及び対話内容の扱い

- ① 対話への参加実績は、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 マーケットサウンディング調査へ参加しなかった場合でも、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) 対話に関する費用および説明資料の提出

対話への参加に要する費用は、ご参加いただく民間事業者等の負担とします。

(3) 対話への協力

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。ご協力をお願いします。

1 2 公表資料

参考情報として、下記の資料を公表いたします。

- ・別紙1 千波公園区域図
- ・別紙2 千波公園の概要・調査目的
- ・別紙3 千波公園への二ース
- ・別紙4 公募設置等指針概要版

1 3 参加申込・その他連絡先

担 当 水戸市 都市計画部 公園緑地課 鈴木, 秋葉
所 在 〒310-8610 水戸市中央1丁目4番1号
電 話 029-232-9214
FAX 029-224-1116
E-mail p-pfi.senbako@city.mito.lg.jp