

公募設置等指針の概要

I 事業概要

1 名称

この事業の名称は「千波公園（黄門像広場周辺地区）拠点整備事業」（以下「本事業」という。）とする。

2 目的

（1）事業実施の背景

千波公園は水戸市（以下「本市」という。）の中心地である都市核の一部であり、水と緑のシンボル空間として広く市民に愛され、隣接する偕楽園とともに本市を代表する公園となっている。

本事業は、2016年（平成28年）5月に策定した「水戸市偕楽園公園（千波公園等）整備基本計画」に基づき、千波公園を市民の憩いの空間として、また、観光交流拠点として再整備を進めるものである。

（2）公募の目的

偕楽園・千波湖周辺は、歴史、自然の特色を有した市内随一の重要な観光拠点であり、さらなる魅力の向上・創出を図ることが求められている。特に、千波公園は昭和40年の開設からこれまで、さまざまな市民のニーズ等に対応してきたが、さらにその歴史や自然等の特色を活かした観光資源となる公園づくりが必要である。

そこで、民間活力の導入により、千波公園の新たな核として、偕楽園を利用される方を含め、誰もが気軽に利用できる施設を整備し、来園者に更なる付加価値を与えることができるような賑わい創出拠点を形成することで、より一層の千波公園の魅力の向上が実現されることを目指して広く民間事業者の知見を集めて施設整備を行うため、公募を行うものである。

3 公園の概要

- ・名称 : 千波公園
- ・敷地面積 : 72.01 ha
- ・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
- ・所在地 : 水戸市千波町、常磐町ほか
- ・都市公園の種別 : 総合公園

4 公募対象区域

公募対象区域である黄門像広場周辺地区は下図のとおりとし、面積は約 17,000 m²とする。また、公募対象区域内に設置可能な建築面積の合計の上限は 5,000 m²とする。



5 事業の概要

(1) 本事業の内容

平成 29 年の都市公園法改正により創設されたパーク P F I 制度を導入し、応募者が公募対象公園施設及び特定公園施設の整備を行うものとする。

本事業の内容は以下のとおりとし、整備には計画、設計及び工事までを含む。

- ・公募対象公園施設の整備及び管理運営
- ・特定公園施設の整備及び管理運営

(2) 本事業の流れ

- ① 設置等予定者の選定
- ② 公募設置等計画の認定・公示
- ③ 基本協定の締結
- ④ 設計、建築確認等
- ⑤ 実施協定の締結
- ⑥ 設置管理許可
- ⑦ 工事
- ⑧ 公募対象公園施設等の運営開始

(3) 事業スキーム

① 実施主体及び費用負担等

項目		公募対象公園施設	特定公園施設
整備	実施主体	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・市 (市の負担割合の上限は9割とする)
	位置付け等	認定計画提出者が公園施設設置許可を受けて整備	認定計画提出者が公園施設設置許可を受けて整備し、整備後、公園施設譲渡契約により市へ譲渡
管理運営	実施主体	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
	位置付け等	認定計画提出者が公園施設設置許可を受けて管理運営	認定計画提出者が公園施設管理許可を受けて管理

※なお、保証金として後掲（Ⅱ－2－(4)）の設置許可使用料相当額の1年分を納付すること。

② 認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、工事開始日から20年間とする。

なお、公募対象公園施設の設置許可期間は、許可日から最長10年間とし、当該期間内に認定計画提出者からの設置許可の更新申請により、上記認定の有効期間内で許可を与えることとする。ただし、有効期間には、公募対象公園施設の解体・更地返還に要する期間を含むものとする。

II 提案を求める公募設置等計画

1 提案に関する事項

以下に示す本市の風致保全方針を踏まえ、周辺環境や公園の景観と調和したものとする。

- ・千波湖、桜川、沢渡川などの水辺地、桜川緑地をはじめとする緑地と調和した景観
- ・斜面地及び一団の斜面樹林地と調和した景観
- ・偕楽園をはじめとした歴史的資源と調和した景観
- ・千波湖を中心とした眺望景観

2 公募対象公園施設に関する事項

(1) 公募対象公園施設の種類の種類

- ①千波公園が来園者にとってより魅力的に感じられ、賑わい創出拠点となりうるような施設とする。
- ②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に規定されている施設とする。
例：施設の具体例として、飲食・物販等の機能を有する収益施設や日常利用者・ランナーなどの利便性向上に資する施設等

(2) 施設整備に関する事項

- ①施設は、高さ10mまでとする。
- ②施設整備にあたっては、水戸市景観条例に適合させることとするほか、ユニバーサルデザインに配慮した計画とする。
- ③公募対象区域内の既存施設や立竹木等が支障物となる場合は、本市と協議の上で事業者の負担により移設又は撤去する。
- ④事業区域の一部が『水戸黄門漫遊マラソン』のコースとなることから、事業区域内でコースの前後区間一連で安全な施設配置とする。

(3) 管理運営に関する事項

- ①公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理・運営とする。
- ②公園利用者の利便性を考慮し、原則、通年営業を基本とする。
- ③営業時間については、市民利用の利便性を考慮した上で、本市との協議により決定する。

(4) 公募対象公園施設の使用料の最低額

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として本市に支払うこととする。

水戸市都市公園条例第16条別表第3において1㎡あたり60円/月と設定していることから、公募対象公園施設の設置許可使用料単価の提案は、以下の最低額以上とする。

設置許可使用料単価の最低額：60円/㎡・月×12月＝720円/㎡・年

(5) 私権の制限

認定計画提出者は、認定計画提出者が所有する公募対象公園施設について、抵当権その他の権利の設定、構成団体以外の第三者への譲渡もしくは所有権の移転等は不可とする。

3 特定公園施設に関する事項

(1) 特定公園施設の種類の種類

本市と締結する協定に基づき、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。

例：園路，広場，トイレ等

(2) 本市による特定公園施設等の整備費用の負担

本市が負担する費用の範囲は，特定公園施設の整備及び埋設管の切り回しに要する費用のうち9割以内とし，上限額については以下のとおりとする。

本市が負担する費用の上限額 50,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

Ⅲ 公募の実施に関する事項等

1 審査方法等

(1) 審査の流れ

設置等予定者の選定は，本市が都市公園法第5条の4に基づき，提案のあった公募設置等計画について第一次審査及び第二次審査を実施し，第一次審査を通過した提案については，プレゼンテーションを実施する。

(2) 選定委員会

公募設置等計画の審査にあたり，選定委員会を設置する。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下記の評価基準に基づき審査を行い，最優秀提案及び次点提案を選定する。なお，選定委員会の委員は公園計画，景観，観光，経営・財務，建築の専門分野から学識経験者等を選定し構成することとする。

(3) 評価基準

提出された公募設置等計画について，評価基準に沿って評価を行う。

なお，評価基準については，都市公園法第5条の2第6項に基づき，選定委員会の意見をもって決定する。

評価基準の項目
(1)事業の方針
(2)事業実施体制
(3)公募対象公園施設及び特定公園施設整備計画
(4)公募対象公園施設及び特定公園施設管理運営計画
(5)収支計画及び価額審査

2 損害賠償責任

認定計画提出者は，本業務実施に当たり，認定計画提出者の故意又は過失により，本市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，本市又は第三者に賠償するものとする。

3 事業破綻時等の措置

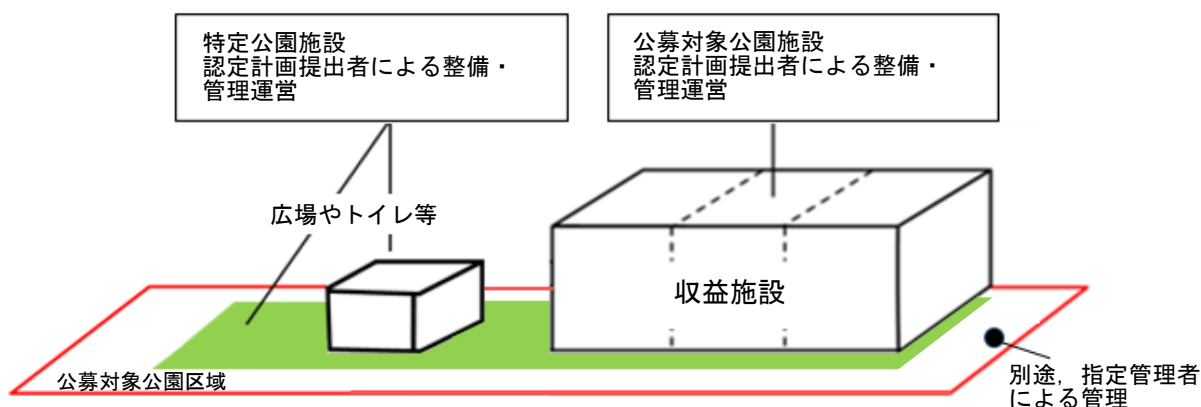
認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者による事業が破綻した場合，都市公園法第5条の8に基づき，認定計画提出者は本市の承認を得て，別の民間事業者により事業を承継させることとする。また，事業を承継せず終了させる場合は，認定計画提出者の負担により公募対象公園施設を撤去し，更地にして返還することとする。

別紙

■用語の定義

用語	定義
公募設置管理制度 (パーク PFI)	<ul style="list-style-type: none"> 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。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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、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。
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。
公募設置等指針	<ul style="list-style-type: none"> パーク 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。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、パーク 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。
設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"> 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。
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"> 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。

■事業イメージ



※トイレは、公募対象区域内にある既存トイレの機能維持を条件とする。公募対象公園施設と一

体となった整備も可能とするが、その場合 24 時間利用可能となるよう工夫をすること。

■法令抜粋

【都市公園法】

第五条の二 公園管理者は、飲食店、売店その他の国土交通省令で定める公園施設であつて、前条第一項の許可の申請を行うこと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(以下「公募対象公園施設」という。)について、公園施設の設置又は管理及び公募の実施に関する指針(以下「公募設置等指針」という。)を定めることができる。

【都市公園法施行規則】

(公募対象公園施設の種類)

第三条の三 法第五条の二第一項の国土交通省令で定める公園施設は、次に掲げるものであつて、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ができるものと認められるものとする。

- 一 休養施設
- 二 遊戯施設
- 三 運動施設
- 四 教養施設
- 五 便益施設
- 六 令第五条第八項に規定する施設のうち、展望台又は集会所