

# 北の原公園への民間活力導入に係る サウンディング型市場調査 (芝生広場)

## 実施要領

※サウンディング型市場調査とは、市有地等の利活用の検討に際し、民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査で、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性の確保に向けたアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。

令和3年11月

# 駒ヶ根市 建設部 都市計画課

## I サウンディング型市場調査の概要

### 1 調査の背景

本市では、公園の整備が一定程度進捗していることから、量的な公園整備の推進から、公園の維持管理の向上、公園の価値の向上に重点を置いた公園運営を進めており、その利用や存在自体の効果が周辺地域の経済やコミュニティなどに良好な影響を与え、まちの環境形成の一翼を担う公園づくりを目指しています。

公園は、子供たちの遊び場、レクリエーション、地域交流などの利用に加えて災害時の避難場所など多様な役割を果たしており、様々な人がそれぞれの目的で利用する自由度の高い施設として多くのポテンシャルを有しています。

一方で、市民のライフスタイルの変化に伴うニーズの多様化、経年による施設の劣化、維持管理費の確保といった公園運営の課題も抱えており、従来の発想や手法だけでは難しい面もあります。

市では、都市公園として開設してから50年以上が経過し、園内に老朽化した多くの施設が存在する一方、撤去された市民プールの跡地利用が課題となっていた北の原公園について、平成30年にワークショップを開催し、北の原公園全体（共楽園、語らいの森、プール跡地）の整備計画を決定し、再整備を順次進めることとしました。

昨年度は、北の原公園全体のサウンディング調査を実施し、民間事業者6社と対話を行い、公園全体に関する魅力や意見・提案、現状の課題・問題点などのご意見や各ゾーン毎に多くの提案を頂きました。

特に芝生広場では多くの提案があり、本年度は芝生広場に区域を絞りサウンディング調査を実施し、皆さまと対話させていただき、今後の再整備に活かしたいと考えています。

### 2 調査の目的

今回のサウンディング型市場調査（以下「調査という。」）は、上記1の背景を踏まえ、広く民間事業者の皆様との対話を通じて、本公園が持つ優位性や潜在的な可能性を活かした再整備や公園の賑わいの創出、周辺地域の魅力を高めるような事業手法等について、自由かつ実現可能な活用アイデアを広くお聞きし、今後の参考とするとともに再整備のための一助とすることを目的としています。

### 3 対象範囲と位置付け

#### **(1)対象範囲 【資料1「調査の対象範囲と提案の内容」を参照】**

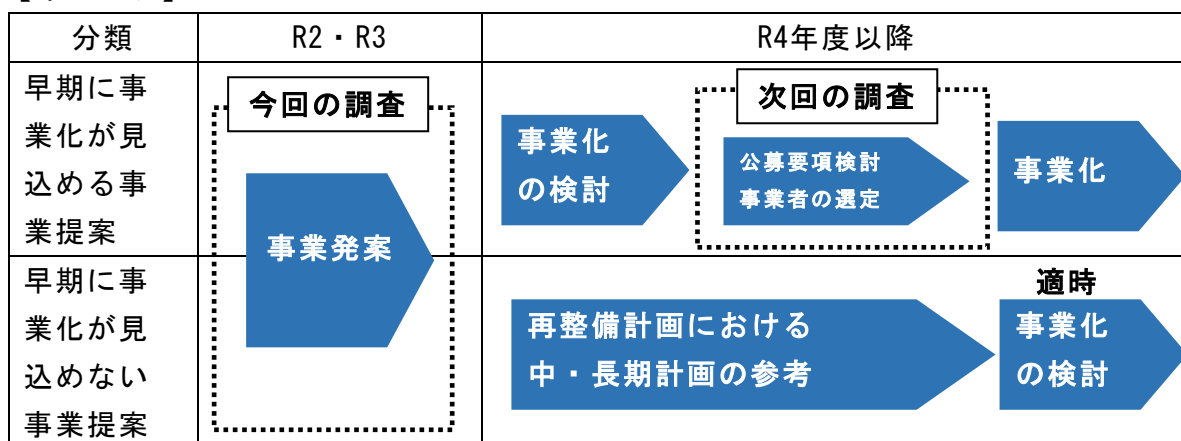
本調査の対象範囲は、北の原公園（芝生広場）を設定しています。

## (2) 本調査の位置付け

今回の本調査は、事業発案の初期段階における簡易的な調査と位置付けています。提案いただいた事業内容等により、早期の段階で事業化が見込める提案については、事業化に向けた検討を進め、公募要項の検討又は事業者の選定段階において、改めて調査を実施する予定です。

また、早期の段階で事業化が見込めない事業提案については、再整備における中・長期計画の参考とさせていただきます。

### 【イメージ】



## 4 上位関連計画における北の原公園の位置付け

### ○駒ヶ根市都市計画マスタープラン

～ともに創ろう！笑顔あふれるまち駒ヶ根～

#### 【分野別整備構想】

- ・官民協働による管理を進めるとともに、「公園の長寿命化計画」に基づき施設の維持を図ります。

#### 【地域別構想 市街地地域 地域整備の方針 「公園・上下水道等整備方針」】

- ・当地域には、2つの近隣公園（すずらん公園、北の原公園）と7つの街区公園があり、憩いの場、避難場所として利用されています。今後とも官民協働による維持管理に努めるとともに有効活用します。

## 5 北の原公園の概要

所在地	: 駒ヶ根市赤穂14616-1
開設面積	: 3.1ha
公園種別	: 近隣公園
用途地域	: 第一種住居地域
建蔽率・容積率	: 60%・200%
防火地域	: なし
都市施設	: 都市計画公園区域
立地適正化計画	: 居住誘導区域に隣接

公園の概要：

当初、官公庁が利用していた区域であるが、庁舎の全面移転を契機に公園として一般市民の使用に供することとなり、昭和39年3月19日都市計画法に基づく計画決定を受け、都市公園として整備され市民に利用されてきた。

昭和51年7月22日には公園区域を拡大した計画決定の変更を行い、市民の体力の向上と公共の福祉の増進に寄与するため、市民プールの整備を行った。

その後、時代の経過とともに、市内の全ての教育施設へプールを設置していることや、民間業者によるスポーツ施設としての屋内プールの設置などにより年間の利用者が減少していること、また、設置から40年が経過し老朽化による損傷箇所が多く見られ、利用者の安全面や効率的な財政運営といった観点から、市民プールは廃止された。

平成30年には、ワークショップを開催し、市民プール跡地の整備に合わせ、語らいの森を含む北の原公園全体の整備計画を策定した。

令和2年より、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求めるサウンディング調査を実施している。

※なお、今回の調査は、事業発案の初期段階につき、民間事業者の自由度の高い提案を幅広く求めることから、現行の土地利用規制にとらわれずに、ご提案願います。

## Ⅱ サウンディング型市場調査の手続き等

### 1 スケジュール

	R3. 11月	R3. 12月	R4. 1月	R4. 2月	R4. 3月
実施要領の公開	11/29 公表			2/10	
	【ホームページにて公開】				
事前説明会の開催	11/29 事前説明会 申込み受付 質問の受付	12/17 事前説明会			
対話の実施			1/20 対話の 申込み受付	2/10 対話の 実施	2/21～25
結果の公表					3月中

## 詳細日程

項目	日程
① 実施要領の公表	令和 3年11月29日（月）
② 事前説明会への参加申込み及び 質問の締め切り	令和 3年11月29日（月） ～12月17日（金）
③ 質問に対する回答	随時
④ 事前説明会（現地見学含む）	令和 3年12月21日（火）
⑤ 対話参加申込み受付 （エントリーシート）	令和 4年 1月20日（木） ～ 2月10日（木）
⑥ 対話の実施	令和 4年 2月21日（月） ～ 2月25日（金） ※参加状況等により日程が変更と なる可能性があります。
⑦ 対話の実施結果概要の公表	令和 4年 3月を予定

## 2 実施要領の公表

サウンディング型市場調査の実施要領（当資料）は、下記の期間、駒ヶ根市のホームページに掲載しています。

【 <https://www.city.komagane.nagano.jp/> 】

## 3 質問受付及び対応

調査に関する質問は、別紙1「調査に関する質問書」に必要事項を記入の上、Eメールにより受け付け、随時回答するものとし、市のホームページにて公表します。

【受付期間】 令和3年11月29日（月）から12月17日（金）

## 4 事前説明会

調査の実施方法等について、事前説明会（現地見学を含む）を次のとおり開催します。参加を希望される方は、期日までに別紙2「事前説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、Eメールにてお申込みください。

なお、事前説明会への参加は、調査への参加の条件ではありません（事前説明会に参加されない場合でも、調査への参加申込みは可能です）。

【開催日時】 令和 3年12月21日（火）午後2時から（終了予定：午後3時）

【開催場所】 北の原公園（駒ヶ根市赤穂14616-1）

【受付期間】 令和3年11月29日（月）から12月17日（金）

※説明会の参加者は、1団体あたり2名以内とさせていただきます。

## **5 対話への参加申込**

対話を希望される方は、期日までに別紙3「対話参加申込書」（エントリーシート）に必要事項を記入の上、Eメールにてお申込みください。

【受付期間】令和4年1月20日（木）から2月10日（木）

※詳細な日程等については申込後、個別に調整させていただきます。

※参加人数は1団体につき5名以内とさせていただきます。

## **6 対話**

【開催期間】令和4年2月21日（月）から2月25日（金）までの期間

【開催場所】駒ヶ根市役所 大会議室

【対話時間】各事業者から1時間程度

【提案書等の提出】

※提案書や説明資料は必須ではありません。なお、提出いただける場合は、可能な限り令和4年2月18日（金）までに事前送付をお願いします。

## **7 対話の内容**

### **(1) 提案内容について**

前述「I サウンディング型市場調査の概要」を踏まえて、資料1「調査の対象範囲」に示した範囲において、「提案の内容」を参考に、事業者自らが主体となって実施するもので、主に以下の項目について提案をお聞かせ下さい。（下記のすべての項目についてご提案いただく必要はありません。）

- ア 民間ノウハウの提案（事業内容：事業手法、収益モデル、利用者層、予想客数、施設整備、維持管理、公園のサービス向上についての内容）
- イ 芝生広場の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点、事業参入するにあたっての条件や懸念事項、事業期間に関する事項
- ウ 周辺地域の魅力向上の視点及び地域貢献・地域活性化・環境対策等に関する事項
- エ 事業参入に向けて行政に期待する事項や要望
  
- オ 芝生広場を活用した子育て支援・運動促進・環境保全などの場になる事項

### **(2) 留意事項**

- ・新たに施設の設置等をする場合、原則、都市公園法第2条第2項に基づく「公園施設」（資料2）に該当する施設をご提案下さい。
- ・現行の整備計画にとらわれずに、ご意見を頂きたいと考えています。
- ・既存施設を廃止した想定でのご提案でも構いません。

## **8 実施結果の公表**

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

ただし、「駒ヶ根市情報公開条例（平成11年12月20日駒ヶ根市条例第25号）」その他関連法令の規定に基づき、公開の対象となることがあります。

## **9 その他**

### **(1) 対話及び対話内容の取扱い**

対話内容は、今後の再整備に活用させていただきますが、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものであり、事業化及び公募の実施等を必ずしも約束するものではありません。また、サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### **(2) 費用及び著作権**

調査参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

また、駒ヶ根市が提示する資料の著作権は駒ヶ根市に帰属し、提案事業者の提出する書類、電子媒体等の著作権は、それぞれの提案事業者に帰属します。

### **(3) 追加対話への協力**

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。その際にご協力をお願いします。

### **(4) その他**

本調査について、ご不明な点等ありましたら、「参加申込及び問い合わせ先」までお問い合わせください。

### **(5) 調査の参加資格**

調査に参加することができる民間事業者は、法人又は法人のグループとします。なお、次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めません。

ア 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）が属している団体

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下「暴力団」という。）との関与が認められる等、暴力団又は暴力団員との間に、社会的に非難されるべき関係を有する団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体

## 1 0 参加申込及び問い合わせ先

駒ヶ根市 建設部 都市計画課 都市計画係（市役所 本庁舎 1階）

〒399-4192 駒ヶ根市赤須町20番1号

電話：0265-83-2111（内線521）、FAX：0265-83-4348

E-mail：toshi@city.komagane.nagano.jp

## 1 1 別紙・資料

- ・別紙1「調査に関する質問書」
- ・別紙2「事前説明会参加申込書」
- ・別紙3「対話参加申込書」（エントリーシート）
- ・資料1「調査の対象範囲と提案の内容」
- ・資料2「公園施設及び公募対象公園施設一覧」

## 1 2 関連用語

用語	説明
P-PFI	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</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><li>・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（いわゆるPFI法）に基づくPFIとは異なる。</li></ul>
公募対象公園施設	<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ことの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><li>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</li></ul>
特定公園施設	<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。</li></ul>
利便増進施設	<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」</li></ul>



	<p>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。</p>
<p>B T O Build Transfer Operate</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達をし、設計、施工までを行う方式。施工後施設は行政に譲渡され公共側の所有となる。施設は民間事業者にリースされる。民間事業者はこれらを利用して、サービスの提供を行い、公共側及び利用者からの対価の受取により、投資分を回収する。</li> <li>民間事業者には、固定資産税等の回避、資産圧縮などの点でメリットがある。</li> <li>施設の性能、管理・運営等に関する責任分担を明確にすることが必要である。</li> </ul>
<p>B O T Build Operate Transfer</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達し、設計、施工を行う方式。施工後も、施設を所有し、契約期間中の運営・管理を行い、サービスの提供による公共側及び利用者からの対価の受取により、資金回収を行う。契約期間終了後、施設の所有権は公共側に引き渡される。</li> <li>民間事業者が施設や付随する設備を所有するために、施設や設備を柔軟に運用できるメリットがある。</li> <li>契約終了時の資産の譲渡方法等（有償譲渡・無償譲渡）についての検討が必要。</li> </ul>
<p>B O O Build Own Operate</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達し、施設を施工して所有、運営を行う方式。B O T 同様に民間事業者は施設を継続して所有、資金回収を行う。契約期間終了後も、民間事業者は施設を所有し、事業を継続するか、あるいは施設を撤去し原状回復する。</li> <li>契約期間終了後の事業の確保等に関する検討が必要となる。</li> </ul>
<p>B L T (Build Lease Transfer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が長期リース契約により、公共用地で新規の事業（資金調達、設計、施工）を行う方式。施工後民間事業者は運営を行わず、公共側が運営を行い、施設はリース形式をとる。民間事業者はリース代金を受領して、投資分を回収し、最終的に行政に施設の所有権を引き渡す。</li> </ul>
<p>R O Rehabilitate Operate</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者が資金調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営する方式。</li> <li>一般に所有権は公共のまま移転しない。</li> </ul>
<p>コンセッショ ン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより利用者ニーズを判定した質の高いサービスが期待される</li> </ul>

(別紙 1)

送付先 : [toshi@city.komagane.nagano.jp](mailto:toshi@city.komagane.nagano.jp)

〈北の原公園（芝生広場）への民間活力の導入に係る  
サウンディング型市場調査〉

### 調査に関する質問書

サウンディング型市場調査に関する質問	
北の原公園の魅力向上に関する質問	

団体名（法人名等）	
担当者（質問者）氏名	
所属部署	
メールアドレス	
電話番号	

**※提出締切 令和3年12月17日（金）**

**※上記締切に間に合わない場合は、事前説明会で回答できない可能性があります。**

(別紙2)

送付先 : [toshi@city.komagane.nagano.jp](mailto:toshi@city.komagane.nagano.jp)

〈北の原公園（芝生広場）への民間活力の導入に係る  
サウンディング型市場調査〉

### 事前説明会参加申込書

団体名（法人名等）		
団体所在地		
代表者氏名		
グループの場合の 構成者名（法人名等）		
担当者	氏名	
	所属部署	
	電話番号	
	メール アドレス	
連絡事項等		

**※申込締切 令和3年12月17日（金）**

説明会日時	令和3年12月21日（火） 午後 2時から（終了予定：午後 3時）
説明会会場	北の原公園 駒ヶ根市駒ヶ根市赤穂 1 4 6 1 6 - 1
連絡先	駒ヶ根市 建設部 都市計画課 0265-83-2111（内線521）

(別紙3)

送付先 : [toshi@city.komagane.nagano.jp](mailto:toshi@city.komagane.nagano.jp)

令和 年 月 日

〈北の原公園（芝生広場）への民間活力の導入に係る  
サウンディング型市場調査〉

### 対話参加申込書（エントリーシート）

団体名(法人名等)					
団体所在地					
代表者氏名					
グループの場合の 構成者名(法人名 等)					
対話の担当者	氏名				所属部署
メールアドレス					
電話番号					
令和4年2月21日、22日、24日、25日のうち、対話の希望日を記入し、時間帯をチェックして下さい。 (※「午前」は9:00～12:00、「午後」は13:00～17:00を指します。) 原則、第1希望から第3希望の中から調整の上、ご連絡します。					
対話 希望 日時	第1希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちら也可
	第2希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちら也可
	第3希望	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちら也可
対話参加予定者の氏名、所属団体名、部署、役職 (1グループにつき5名以内として下さい。) ・ ・ ・ ・ ・					
提案概要					

※申込締切 令和4年2月10日(木)