

**官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム**  
**「サウンディング」**  
**案件登録様式**

■ 記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
①団体名	愛知県豊橋市産業部観光プロモーション課
②事業名	高塚緑地にぎわい空間創出事業
③本事業の現在の検討ステージ	<p>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p>1.事業発案  <input checked="" type="checkbox"/>2.事業化検討  3.事業者選定  4.その他（ ）</p>
④サウンディングの目的	<p>○本市の南部エリアに位置する高塚緑地（三河湾国定公園・都市公園）には、昭和40年代に青少年の健全育成を目的に小中学校の野外教育活動の中心施設として建設された「少年自然の家」と「野外教育センター」がある。</p> <p>○両施設は児童・生徒の減少とともに施設も老朽化しており、施設配置の最適化の検討で、Park-PFI制度を活用し「野外教育センター」を観光客が訪れる観光型都市公園として再整備する方針となっている。</p> <p>○また、南部エリアには国道23号線に面し年間200万人が訪れる「道の駅とよはし」があり、遠州灘でのサーフィンやパラグライダー、ナショナルサイクルルートに認定された太平洋岸自転車道でのサイクリングを活用した体験型観光に注力している。</p> <p>○新たに整備する公園を、このエリアの「体験型観光の認知の向上」と「魅力的で多くの人が訪れ地域経済に貢献できる公園」とするための提案をいただくことを目的とする。</p> <p>○令和6年度に国道23号線（名豊国道）が全線開通し、本エリアが名古屋圏から自動車で1時間圏内となるため、名古屋・静岡の都市圏からの誘客を目指す。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>&lt;事業フロー・ステップイメージ&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 野外教育施設の機能を撤廃</li> <li>• 民間提案の募集、採択</li> <li>• 公園の整備（市、民間事業者）</li> <li>• 供用開始</li> </ul> <p>※公園整備は、民間事業者が提案する商業施設のコンセプトを公園のコンセプトのベースとし、商業施設に合わせて公園の整備を市が行う。</p>

	<p>上記イメージの民間提案の部分で、どんなことができるかの意見をいただきたい</p> <p>○本市では高塚緑地及び道の駅とよはしを拠点とし本市の地域資源を体感する体験型観光の推進をしている。公園整備にあたり市が進める体験型観光との連携を考えて提案いただきたい。</p> <p>○整備手法は設置管理許可制度やパーク PFI 制度の活用を検討しているため、本制度により様々なご提案をいただきたい。</p> <p>○既存施設の利活用を希望するが、更地渡しによる民間による新設などの可能性も検討できるため、動的な提案をいただきたい。</p> <p>○公園内の整備は、園内で民間事業者の提案エリアを決めた後、提案のなかったエリアの整備を市が、採択された事業者と協議のうえ整備することを予定している。</p>
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>1.設計</span> <span>2.建設</span> <span>3.不動産</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>4.金融機関</span> <span>5.維持管理</span> <span>6.コンサルタント</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>7.運営（</span> <span>）</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>8.その他（</span> <span>）</span> </div>
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>1.全国展開している事業者</span> <span>2.当該エリア外の事業者</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>3.地元事業者</span> <span>4.その他（</span> <span>）</span> </div>
<b>2. 事業概要</b>	
<b>(1) 基本情報</b>	
①事業の分野 ※該当する番号に○（複数可）	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>1.公有財産利活用</span> <span>2.都市公園</span> <span>3.観光施設</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>4.教育・文化関連施設</span> <span>5.賃貸住宅・宿舎等</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>6.廃棄物処理施設・斎場</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>7.インフラ施設（</span> <span>）</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>8.その他（</span> <span>）</span> </div>
②事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>1.新設</span> <span>2.建替え</span> <span>3.改修</span> <span>4.維持管理・運営</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>5.その他（</span> <span>）</span> </div>
③想定する事業類型 ※該当する番号に○（複数可）	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>1.サービス購入型</span> <span>2.収益型</span> <span>3.混合型</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>4.その他（ Park-PFI を想定）</span> </div>
④想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※PFI 事業方式 (BTO、RO 等) が具体に決まっている場合、「1.PFI 事業」の（）内に記載ください。	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>1.PFI 事業（）方式</span> <span>2.DBO 方式</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>3.包括的民間委託</span> <span>4.指定管理者制度</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>5.コンセッション</span> <span>6.Park-PFI</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>7.土地の賃貸借</span> <span>8.建物の賃貸借</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>9.その他（他の可能性があればご教授いただきたい。）</span> </div>
⑤事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	<p>高塚緑地内の「野外教育センター」を観光型都市公園へ再整備する。</p> <p>整備にあたり、設置管理許可制度・パーク PFI 制度を活用し魅力的で多くの人が訪れ地域経済に貢献できる公園を目指す。</p>

⑥現状及び課題	<p>○対象エリアの高塚緑地は面積約 257,700 m<sup>2</sup>で三河湾国定公園に指定されており、その内「野外教育センター」は約 130,000 m<sup>2</sup>の都市公園となっている。</p> <p>○現在、本館（昭和 44 年完成）及び集会室（昭和 47 年完成）の施設がある。</p>
⑦前提条件 ※事業化にあたって事業者に考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください	<p>○観光公園としての整備を検討しているため、市民はもちろんのこと、市外（特に名古屋・静岡エリア）の観光客もターゲットとしたい。</p> <p>○年齢・性別などのターゲットは、本市の観光収益の最大化となるターゲットを指定していただきたい。</p> <p>○野外教育センターの 130,000 m<sup>2</sup>のうち、①民間事業者の事業実施工アリ亞と②市で整備・管理する公園アリ亞と③使用しないアリ亞を分け、①及び②を新たな公園として運営していく。</p>
⑧事業スケジュール（予定）	<p>&lt;最速スケジュール&gt;</p> <p>令和 5 年度 サウンディング、募集要項作成</p> <p>令和 6 年度 募集・選定</p> <p>令和 7 年度 着工</p> <p>令和 7 年度～供用開始</p>
<b>(2) 対象地</b>	
①所在地（交通情報含む）	愛知県豊橋市伊古部町字枇杷ヶ谷 57-12
②敷地面積	129,680.28 m <sup>2</sup>
③土地利用上の制約	国定公園（第 2 種特別地域、本館北斜面の途中から南側は普通地域）、都市計画公園、市街化調整区域
④所有者	市
⑤周辺施設等	1km 圏内に、少年自然の家
⑥対象地周辺の環境	本施設は浜名湖から伊良湖岬まで東西に約 50km 砂浜が続く太平洋岸に面しています。また周辺は日本有数の農業産地となっています。一般的には自然と農業が盛んなエリアのイメージが強いです。令和元年に国道 23 号線沿いに年間 200 万人が訪れる道の駅とよはしが開駅し、観光拠点を目指し事業を開始した。令和 6 年度に国道 23 号線が名古屋まで開通することで、名古屋圏内からの誘客を目指し、観光プロモーションに力を入れている
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<p>施設名称：野外教育センター</p> <p>施設の延べ床面積：2,039.86 m<sup>2</sup></p> <p>建物の構成：本館、RC 造、地上 2 階。集会所、S 造</p> <p>主な施設の内容：本館、集会所</p> <p>運営状況：設置・管理・運営 市</p>

■ 添付資料

- 野外教育センター施設基本情報（添付 P1、P2）
- 施設敷地の要件（添付 P3）
- 周辺地図（添付 P4）
- 野外教育センター写真（添付 P5、P6、P7）
- 野外教育センター主な設備（添付 P8）
- 野外教育センター見取り図（添付 P9）