

21 世紀の森公園における公募設置管理制度（Park-PFI）等の  
導入検討に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

令和5年1月

いわき市

## 目 次

1 調査の目的.....	1
2 公園の概要.....	2
3 事業の概要（想定） .....	3
4 サウンディングのスケジュール.....	4
5 サウンディング調査の内容 .....	4
(1) サウンディングの対象者.....	4
(2) サウンディングの項目 .....	4
6 サウンディングの手続き .....	6
(1) 事前説明会の開催 .....	6
(2) 質問書の提出.....	6
(3) 対話の参加申込.....	7
(4) 調査シートの提出【必須】 .....	7
(5) 対話の実施.....	7
(6) Park-PFIによる施設整備に関する提案書の提出【任意提出】 .....	8
(7) サウンディング型市場調査の結果の公表 .....	8
7 留意事項.....	9
(1) 意見・提案内容等の取り扱い.....	9
(2) 提案事業者に対する加点について.....	9
(3) 費用負担.....	9
(4) 追加対話等への協力.....	9
8 問い合わせ先及び各種提出・申込み先.....	10
(1) 事業全般への問合せ.....	10
(2) 各種書類の送付先及び申込みに関する問合せ .....	10

## 1 調査の目的

21世紀の森公園は、市の中央部に位置しており、アクセス性にすぐれ広域からの交通利便性が高く、また、野球場（いわきグリーンスタジアム）や球技場（いわきグリーンフィールド）があるスポーツゾーンをはじめ、4つのゾーンで構成される本市の中核的な交流施設として整備された総合公園です。

当該公園においては、本市スポーツツーリズムの更なる推進を図るため、いわきグリーンフィールドをJリーグ基準（J3・J2 暫定）の要件を満たすスタジアムへの改修を行うなど、施設の高規格化に向けた取り組みを進めています。

市では、こうした取り組みを背景としながら、都市公園法に基づく公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という。）の導入や指定管理者制度の活用などにより、公民連携による取り組みを推進することによって、当該公園の利便性や魅力をさらに向上させるとともに、本市の財政負担の軽減を目指していきたいと考えています。

本サウンディング調査は、Park-PFI等の事業推進にあたり、民間事業者の皆様との対話を通じて、民間事業者による事業の可能性やその意向を把握するとともに、今後、事業の実施に必要な諸条件を検討・整理していく際の参考とすることを目的に実施します。

## 2 公園の概要

公園名称	21世紀の森公園
公園種別	総合公園
設置年月	平成7年3月
所在地	常磐水野谷町竜ヶ沢 308 外
施設面積	約 89.2ha (供用済：約 63.3ha 未供用：25.9ha)
建ぺい率	一般施設 0.11% (約 700 m <sup>2</sup> /12,660 m <sup>2</sup> ) 特例施設 3.69% (約 23,340 m <sup>2</sup> /63,300 m <sup>2</sup> )
用途地域	市街化調整区域
防災関連	広域避難場所
既存公園施設	いわきグリーンスタジアム、いわきグリーンフィールド、多目的広場、屋内多目的広場 (いわきグリーンベース)、テニスコート (4面)、スケートボード広場、屋外トイレ (5箇所)、管理棟、汚水処理施設、屋外遊具 他
駐車台数	1,512 台 メイン駐車場 (650 台)、第2駐車場 (397 台)、コミュニティ広場東駐車場 (51 台)、コミュニティ広場南駐車場 (20 台)、コミュニティ広場北駐車場 (44 台)、コミュニティ広場西駐車場 (245 台)、屋内多目的広場駐車場 (105 台)
アクセス	■常磐自動車道いわき湯本 I.C より車で約 12 分、 いわき中央 I.C より車で約 15 分 ■JR 常磐線湯本駅より車で約 5 分 (徒歩約 25 分)、 いわき駅より車で約 15 分

### 3 事業の概要（想定）

市では、飲食や物販等の公園滞在に資する施設など、Park-PFI 事業による民間事業者の資金やノウハウを生かした利便性の高い収益施設を整備することで、官民連携の相乗効果による公園の更なる魅力向上を目指していきたいと考えています。

また、民間の収益施設に加え、公園全体の維持管理についても同一事業者が一体的に管理運営する指定管理者制度の導入についても検討しており、今回の調査は、次のような事業の想定を基に、サウンディングを実施します。

詳細は、別添の「公募設置等指針（案）」等を参照してください。なお、本内容はあくまで現時点での想定であり、今後、変更となる可能性があります。

事業内容 (本事業は①と②を 組合せた事業です。)	① Park-PFI による施設整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公募対象公園施設の整備及び管理運営</li> <li>・ 特定公園施設の整備</li> <li>・ 利便増進施設の整備及び管理運営</li> </ul> ② 指定管理業務 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営業務</li> <li>・ 維持管理業務（各種保守点検や植栽管理等）</li> </ul>
事業期間	① Park-PFI による施設整備・運営 最長 20 年間（設置管理許可期間 10 年後、更新予定） ② 指定管理業務 10 年間（更新可。更新期間は認定設置等計画の有効期間末まで）

#### 【事業スケジュール】

時 期	内 容
令和 5 年度	・ 事業者公募～選定
令和 6 年度	・ 公募設置等計画の認定、基本協定締結 ・ 公園施設の設計 ・ 特定公園施設の譲渡契約の締結 ・ 指定管理者の指定
令和 7 年度	・ 指定管理期間の開始 ・ 公園施設の工事
令和 16 年度	・ 設置管理許可期間の終了（更新予定） ・ 指定管理期間の終了（再公募予定）
令和 26 年度	・ 認定設置等計画の有効期間の終了

#### 【参考】

下記額は過年度の実績を参考として記載したものです。本事業における予算額を担保するものではありません。

項目	費用	備考
21 世紀の森公園の管理経費	約 132,000 千円	令和 3 年度実績
21 世紀の森公園の施設使用料収入	約 10,798 千円	令和元年度実績
21 世紀の森公園の行為料収入	約 355 千円	令和 3 年度実績

※ 施設使用料及び行為料は指定管理者が収受後、市へ納付

#### 4 サウンディングのスケジュール

本調査のスケジュールは次の通りです。

実施要領の公表	令和5年1月16日（月）～
事前説明会の参加申込	令和5年1月23日（月）まで
事前説明会の開催	令和5年1月27日（金）
質問書の提出	令和5年1月30日（月）まで
参加申込書・調査シートの提出	令和5年2月6日（月）まで
サウンディング実施日時の連絡	申込書提出後、適宜
対話の実施	令和5年2月8日（水）～10日（金）予定
任意提案書の提出	令和5年2月28日（火）まで
結果の公表	令和5年3月中

#### 5 サウンディング調査の内容

##### (1) サウンディングの対象者

サウンディングの参加対象者は、主体的に事業を実施する意向のある法人格を持つ民間事業者（NPO 法人その他の団体を含む。）又はそのグループとします。業種・業態は問いません。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加対象者として認めないこととします。

また、個人での参加もできません。

- ア 地方自治法施行令第167条の4の規定により、入札参加制限を受けている者。
- イ いわき市競争入札有資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止を受けている者。
- ウ 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをしている者。
- エ いわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱第4条第1項に規定する排除措置対象者に該当する者。
- オ 法人税や消費税・地方消費税などの税金を滞納している者。

##### (2) サウンディングの項目

今回のサウンディングでは、本市が現時点で想定する事業内容を基に、民間事業者の皆様から次のような内容について提案や意見、要望をお聞きしたいと考えています。

対話への参加にあたっては、「エントリーシート(様式3)」を提出のうえ、「調査シート(様式4)」に必要事項を記載し、それぞれ期限内に提出してください（詳細は、「6 サウンディング」の手続きを参照してください）。

また、具体的な提案が可能な場合には、提案書の提出もお願いします（対話実施後で可）。

【Park-PFI 等の導入検討に向けた主な対話の内容】

No.	項 目	内 容
1	事業全体への意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 事業スキーム</li> <li>② 事業の範囲 (Park-PFI、指定管理業務の構成)</li> <li>③ 対象の範囲</li> <li>④ 事業スケジュール</li> <li>⑤ 応募資格</li> <li>⑥ 市の財政負担軽減につながる内容</li> <li>⑦ 事業の実現可能性 等</li> </ul>
2	Park-PFI による施設整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 想定する公募対象公園施設の内容 (施設の種類、設置場所・規模、運営時間 等)</li> <li>② 特定公園施設の内容 (施設の種類、設置場所・規模、整備費 等)</li> <li>③ 市に求める条件 等</li> </ul>
3	指定管理業務について	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 運營業務について</li> <li>② 維持管理業務について</li> <li>③ 利用料金制について</li> <li>④ 市民や地域団体と連携したイベントの実施について</li> <li>⑤ 指定時期・現指定管理者からの引継ぎについて 等</li> </ul>
4	本事業への参画意向、意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本事業への関心度</li> <li>② 事業性を高めるためのアイデア 等</li> </ul>
5	その他本調査に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 任意提案書の評価に関すること</li> <li>② コロナ禍の事業リスク</li> <li>③ その他</li> </ul>

## 6 サウンディングの手続き

### (1) 事前説明会の開催

本事業の概要等について、対話参加意向のある事業者向けの事前説明会を実施します。参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ「事前説明会参加申込書（様式1）」を電子メールにて提出してください。なお、件名は「事前説明会 参加申込（事業者名）」としてください。

#### ア 受付期間

令和5年1月16日(月)～1月23日(月) 午後3時まで

#### イ 様式

事前説明会参加申込書（様式1）

#### ウ 申込先

E-mail:r04\_iwaki\_2lpark@chodai.co.jp

#### エ 説明会開催日時（予定）

令和5年1月27日（金） 1時間程度

#### オ 実施方法

ZOOMによるオンライン形式を予定。

URLは申込者に別途送付します。

### (2) 質問書の提出

本事業又は本調査への質問がある場合は、期日までに下記申込先へ「質問書（様式2）」を電子メールにて提出してください。なお、件名を「質問書（事業者名）」としてください。

#### ア 受付期間

令和5年1月16日(月)～1月30日(月) 午後3時まで

#### イ 様式

質問書（様式2）

#### ウ 申込先

E-mail:r04\_iwaki\_2lpark@chodai.co.jp

#### エ 回答方法

質問者に対して、電子メールにて直接回答を送付します。また、質問及び回答の内容を公表すべきと市が判断した場合は、質問者名を伏せた上で、市ホームページ上で公表する場合があります。

なお、提出期間外や電子メール以外での質問、サウンディングに関係しない質問については、回答は行いません。

### (3) 対話の参加申込

対話への参加を希望する場合は、期日までに下記申込先へ「エントリーシート(様式3)」を電子メールにて提出してください。なお、件名を「対話 参加申込 (事業者名)」としてください。

#### ア 受付期間

令和5年1月16日(月)～2月6日(月) 午後3時まで

申込があった順番に、参加申込者の担当者あてに、実施日時等を電子メールにて送付します。日時は希望に沿えない場合がありますので、予めご了承ください。

#### イ 様式

エントリーシート (様式3)

#### ウ 申込先

E-mail:r04\_iwaki\_21park@chodai.co.jp

#### エ 実施方法

ZOOMによるオンライン形式を予定。

URLは申込者に別途送付します。

#### オ 備考

対話へ参加する場合は、下記(4)に記載する「調査シート (様式4)」を提出してください。

### (4) 調査シートの提出【必須】

期日までに下記申込先へ「調査シート (様式4)」を電子メールにて提出してください。なお、件名を「調査シート (事業者名)」としてください。なお、対話へ参加する場合は、**提出を必須**とします。

#### ア 提出期限

令和5年2月6日(月) 午後3時まで

#### イ 様式

調査シート (様式4)

#### ウ 送付先

E-mail:r04\_iwaki\_21park@chodai.co.jp

### (5) 対話の実施

#### ア 実施期間の予定

令和5年2月8日(水)～令和5年2月10日(金) 午前9時～午後5時

#### イ 所要時間

1時間程度

#### ウ 実施方法

Zoomによるオンライン形式を予定。

## エ その他

対話は参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行います。

対話の実施に際して、「別紙 調査シート」以外の資料提出は必須とはしませんが、説明のために必要な場合にはサウンディング開催日の2日前までに電子メールで送付してください。

## オ 任意資料の送付先

E-mail:r04\_iwaki\_21park@chodai.co.jp

## (6) Park-PFI による施設整備に関する提案書の提出【任意提出】

**Park-PFI を活用し本事業をより効果的に行うにあたり、整備条件や実現性の確度を高めるため、提案書の提出を受け付けます。**

**具体的で実現性のある提案**を行った事業者については、「7 留意事項」に記載の条件により、事業者公募時において加点の対象とする場合があります。

提案・意見・考え等を記載した資料を、電子メールにて送付してください。

様式は任意とし、分量は問いません。その他、必要に応じて、補足資料も提出してください。なお、提出は任意とし、提出しない場合の減点はありません。

### ア 提出期限

令和5年2月28日（火） 午後3時

### イ 様式

任意様式（具体的な記載があれば分量は自由です。）

### ウ 提案を求める内容

以下の事項に関する具体的な提案（一部でも可能とします。）

- (ア) 公募対象公園施設で整備を想定している内容
- (イ) 特定公園施設として整備することで、公募対象公園施設と合わせた相乗効果により利用者サービスが向上する内容及び概算整備費（既存施設の改良、更新、一部の新規整備を想定）。
- (ウ) 特定公園施設として整備・改修する遊具に関する内容及び概算整備費

### エ 送付先

E-mail:r04\_iwaki\_21park@chodai.co.jp

## (7) サウンディング型市場調査の結果の公表

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、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデアやノウハウに配慮し、具体性の高い事項は秘匿扱いとします。

## 7 留意事項

### (1) 意見・提案内容等の取り扱い

本調査での意見や提案の内容については、今後、事業の実施に必要な諸条件を検討・整理していく際の参考としますが、必ず反映されるものではないことに留意願います。

また、提出いただいた提案書その他資料の著作権は、提案事業者に帰属しますが、提出書類の返却は行いません。

なお、提出書類については、今後の検討作業に活用させていただきます。

### (2) 提案事業者に対する加点について

対話へ参加し、Park-PFI を活用し本事業をより効果的に行うため、具体的で実現性のある提案書の提出を行った事業者または事業者グループについては、今後の事業者公募時において加点対象とすることがあります。加点の方針については、以下の加点想定基準及び注意事項を参照してください。

#### 【加点の基準（想定）】

具体的な提案を頂いた事業者等への加点 (※具体的な提案があれば評価対象とし、(6)ウ「提案を求め内容」の各項目に対する提案が多いものはより加点)	Park-PFIに係る部分の評価について、合計点の1～5%程度の加点
---	------------------------------------

#### 【注意事項】

本事業は具体的な実施内容や事業スキーム等を決定していません。また、加点の幅や割合について変更する可能性があります。

### (3) 費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

### (4) 追加対話等への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施することがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## 8 問い合わせ先及び各種提出・申込み先

### (1) 事業全般への問合せ

事業の内容や施設の状況等に関する内容については、下記の連絡先まで問い合わせください。

〒970-8686

福島県いわき市平字梅本 21 番地

いわき市 都市建設部公園緑地課・管理係

担当：田村

電話：0246-22-7518

E-mail:koenryokuchi@city.iwaki.lg.jp

### (2) 各種書類の送付先及び申込みに関する問合せ

各種書類の送付及び参加申込みに関する内容については、市から「21世紀の森公園民間活力導入事業調査業務」を受託している下記事業者の連絡先まで問い合わせください。

〒104-0054

東京都中央区勝どき一丁目 13 番 1 号（イヌイビルカチドキ 14 階）

株式会社長大 PPP 推進部

担当：平尾、上田

電話：03-3532-8608

E-mail:r04\_iwaki\_21park@chodai.co.jp