

瀬板の森公園における Park-PFI を活用した公園の魅力
向上に関するマーケットサウンディング調査 実施要領

北九州市建設局
公園緑地部緑政課

令和2年6月

I マーケットサウンディング調査の概要

1 概要

北九州市は市民の憩いの場、賑わいの場を提供するため、これまで多くの都市公園を整備してきました。その結果、現在1,700を超える都市公園が整備され、1人当たりの公園面積も12.82㎡と全国平均、政令指定都市平均共に上回り、多くの市民に親しまれる公園を提供してきました。

しかしながら、人口減少や少子高齢化など、都市公園を取り巻く社会状況が変化中、公園施設を適切に整備・管理し、都市公園の質を向上させることが重要な課題となっています。

そのような中、都市公園法が平成29年に改正され、「公募設置管理制度（以下Park-PFIという）」が新たに創設されました。Park-PFIは、都市公園において、飲食店等の収益施設の設置・管理を行う民間事業者を公募により選定し、その収益を園路広場等の公園施設の整備・管理に還元する制度です。北九州市では、いち早くPark-PFIを導入し、平成30年7月に全国初の事例として勝山公園内において「コマダ珈琲店」の営業を開始し、公園利用者のみならず、多くの市民の利便性の向上に寄与しています。

そこで、他の都市公園においてもPark-PFIを活用し、公園の整備と利用の促進を図りたいと考え、令和元年度に民間事業者の方から幅広くアイデアを募集し、本市の都市公園におけるPark-PFIの可能性を検討する「公募設置管理制度(Park-PFI)を活用した公園の魅力向上に関するマーケットサウンディング調査」を実施し、多くのアイデアをいただきました。

その調査結果及び公園の現状、課題、利用状況等を踏まえ、Park-PFIを活用するにあたっての公募条件の案を提示して民間事業者の方の参画意向を確認する「第2回マーケットサウンディング調査」を実施いたします。

2 目的

瀬板の森公園におけるPark-PFIの公募に先立ち、本市が公募の条件としたい事項の一部を提示し、当該条件を前提とした民間事業者の方の本事業への参画意向を確認するとともに、公募条件の案や当該公園のさらなる魅力向上の方法などについてご意見を伺うためにマーケットサウンディング調査を実施いたします。

3 瀬板の森公園の概要及び法規制

公 園 種 別	都市公園（風致公園）	
所 在 地	北九州市八幡西区大字則松ほか	
開 設	1997年9月	
面 積	24.8ha	
駐 車 場（無 料）	北側 普通車：約70台 南側 普通車：約190台	
公 園 の 概 要	<p>瀬板の森公園は、八幡西区北部に位置し、住宅街に囲まれながらも多くの緑を有し、さらには満々と水をたたえた瀬板貯水池と接し、緑と水に囲まれた自然体験が出来る都市部の貴重な公園です。</p> <p>遊歩道は緑に囲まれた全長4.4kmのコースとなっており、ウォーキングの定番コースであり、朝早い時間から夕方まで、一日を通して多くの市民の方に利用されています。散策や森林浴はもちろん、四季折々の草花やバードウォッチングも楽しむことができます。</p> <p>別紙1 公園平面図参照</p>	
建 蔽 率	休養施設（最大10%）※令和2年6月現在0.03% 管理施設（最大2%） ※令和2年6月現在0.13%	
法 規 制 等	都 市 公 園	一部区域を三菱ケミカル(株)より借地
	用 途 地 域	公園全体 第一種住居地域、準工業地域、市街化調整区域 <u>事業対象範囲：市街化調整区域</u> <u>(容積率200% 建ぺい率60%)</u> 参考：都市計画図（地域情報ポータルサイト G-motty） https://www2.g-motty.com/js/tokei/
	風 致 地 区	大池風致地区（建ぺい率40%）

4 瀬板の森公園における公募条件（案）

（1）事業の目的と期待する効果

瀬板の森公園は、都市部における貴重な緑を有する公園で、日常的に多くの方がウォーキングやランニングなどで利用されています。車で来園される方も多く、公園の南北に配置されている駐車場には、多くの車が停まっています。また、春の新緑、秋の紅葉も楽しむことができ、複合遊具も設置して

いることから、幅広い年齢層の方々が来園されています。

そのような利用状況を踏まえ、来園される方々により一層楽しんでいただけるよう、さらなる魅力向上を図り、健康づくりや自然体験のモデルとなる都市公園を目指したいと考えています。

(2) 事業方式

「都市公園法第5条の2」に規定されている「Park-PFI」の活用を想定しています。

(3) 事業対象範囲

瀬板の森公園南側駐車場及びその周辺の 約10,000㎡を想定しています。

別紙2の事業対象区域図参照

(4) 公募対象公園施設

1) 設置場所及び施設規模

事業対象区域の中で設定してください。

2) 公募対象公園施設の種類

事業の目的を達成できる「都市公園法施行令第5条第4項」に規定されている運動施設や「都市公園法施行令第5条第2項」に規定されている休養施設を想定しています。

想定にとらわれることなく、自由な発想による、新たな施設を提案していただくことも可能です。また、複合的に複数の施設を提案していただくことも可能とします。

3) 検討必須事項

建築物等は、周辺の自然環境に配慮したデザイン、構造、配置として下さい。やむを得ず周辺の樹木等の撤去が必要となる場合は、それに見合う植栽計画の検討が必要です。

また、駐車場は、利用者が多いため、現在の収容台数を減らすことを想定していません。駐車場に施設を整備し、収容台数が減少する場合は、その数に見合う台数を建築物の上下や別途に整備するなどの提案をお願いします。

公募対象公園施設の利用者だけでなく、多くの公園利用者の利便性が向上する無料施設や施設利用計画を提案して下さい。

4) 使用料の最低額

「北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例」に基づき、『売店及び飲食店』は200円/㎡・月、『その他の施設』は100円/㎡・月が最低価格となります。(令和2年4月現在)

(5) 特定公園施設

1) 整備等にかかる負担割合

特定公園施設の設計・整備にかかる費用は、全て民間事業者の方の負担を想定しています。

2) 範囲

公募対象公園施設と一体で管理を予定する範囲を提案してください。

3) 管理等にかかる役割分担

整備した特定公園施設については、市と無償の譲渡契約を締結し、市が譲渡を受けますが、公募対象公園施設と一体的に管理し、収益の向上につながる質の高い空間を創出してもらうため、「管理許可」により管理してもらうことを想定しています。

なお、原則として、利用者から利用料金等を収受せずに公共的に使用できる範囲についての「管理許可」の使用料は発生しないことを想定しています。

4) 整備内容

事業対象範囲の大半が駐車場であるということを踏まえながら、公募対象公園施設の内容や規模、運営計画等にあわせ、公園利用者の更なる憩いとくつろぎの創出、安全安心の向上に寄与する施設の整備を想定しています。

想定にとらわれることなく、自由な発想による、新たな施設を提案していただくことも可能です。

(6) 利便増進施設

利便増進施設を設置することは、想定していません。

(7) その他

公募対象施設に必要なインフラ設備については、公募対象施設、または、特定公園施設のいずれにも位置付けることは可能ですが、その位置付けにより使用料や事業終了後の撤去義務等の考え方が変わります。

5 調査の方法及び内容

(1) 調査の方法

民間事業者の方から提出いただいた「提案書」等をもとに、個別対話により調査を行います。

(2) 提案内容

提案内容	様式
①基本コンセプト	様式3「提案書」
②公園施設の概要（実施を想定している事業）	様式3「提案書」
③事業効果	様式3「提案書」

④公園施設の配置図、平面図、イメージ図（パース等）	任意様式（A3）
⑤概算収支計画（※）	任意様式
⑥官民の役割・リスク分担	任意様式
⑦その他（提案にあたり特にアピールしたい事項など）	任意様式

※設置する公園施設の整備内容や管理形態などをもとに、概算の収支計画を記載してください。

6 留意事項

（1）都市公園法、都市計画法、建築基準法、文化財保護法等関係法令を遵守してください。

事業地は市街化調整区域であるため、公園施設である建築物等を設置する場合には、都市計画法に定める手続きが必要となります。

（市街化調整区域における建築物の規制：建築都市局開発指導課）

（2）本調査の参加に係る費用は、全て参加者の負担となります。

（3）市へ提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

（4）北九州市が提示する設計図書等の著作権は北九州市及び作成者に帰属し、応募者の提出する書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属します。なお、本調査において公表する必要がある場合、その他北九州市が必要と認めるときは、北九州市は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

（5）提出された書類は、北九州市情報公開条例第2条第2号に定める行政文書となるため、情報公開の対象となります。

（6）本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。

（7）市及び提案者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。

（8）提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施をお約束するものではありません。

（9）必要に応じて、追加の個別ヒアリングや、別途、アンケート調査を行う場合もありますので、その際は、御協力願います。

（10）調査結果については、参加事業の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、北九州市ホームページにて概要を公表します。

【公表時期】 令和2年10月中旬頃（予定）

7 提供資料

別紙1 公園平面図

別紙2 事業対象区域図

別紙3 インフラ関連概略配置図

別紙4 上水道関連図面

別紙5 下水道関連図面

別紙6 参考写真

Ⅱ マーケットサウンディング調査の手続き等

1 本調査のスケジュール予定

項目	日程	提出書類
実施要領の公表	令和2年 6月18日(木)	
説明会の申込受付	令和2年 7月 1日(水) ～ 7月14日(火)	・様式1「説明会参加申込書」
説明会	令和2年 7月17日(金)	
質問の受付	令和2年 6月18日(木) ～ 7月27日(月)	・様式2「質問書」
提案の受付	令和2年 8月 5日(水) ～ 8月21日(金)	・様式3「提案書」 ・その他任意資料
個別対話の実施	令和2年 9月～(予定)	
調査結果の概要公表	令和2年10月中旬頃(予定)	

※スケジュールに変更があった場合は、ホームページにてお知らせします。

2 応募対象者

応募者に必要な資格

- (1) 法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。
- (2) 個人での応募はできません。
- (3) 複数の団体により構成されるグループ（以下「グループ」という。）で応募することが可能です。この場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表構成団体（他の団体は構成団体とする。）を定めること。

3 応募者の制限

次に該当する団体は応募者となることができません。また、グループで応募する場合の構成団体となることもできません。

団体又はその代表者が、次のいずれかに該当する者

- ア 暴力団員が事業主又は役員に就任していること
- イ 暴力団員が実質的に運営していること
- ウ 暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用していること
- エ 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結していること
- オ 暴力団又は暴力団員に対して経済上の利益又は便宜を供与していること

カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していること

4 説明会

説明会については、新型コロナウイルスの感染症拡大防止の観点から、説明会参加希望者の人数によって会議室を使い分けることを想定していますが、随時状況を見ながら判断したいと考えています。変更があった場合は、ホームページで公開すると共に、参加を希望される民間事業者の方それぞれ連絡をいたします。

(1) 説明会日時

令和2年 7月17日（金）14時から2時間程度（予定）

(2) 説明会会場

小倉北区役所812会議室（東棟8階）（予定）

(3) 参加申込方法

様式1「説明会参加申込書」に必要事項を記載し、【問合せ先】に記載の電子メールアドレスに送信してください。

電子メールの件名は、「瀬板の森公園サウンディング説明会参加申込（法人名）」としてください。

(4) 申込期限

令和2年 7月14日（火）12時必着

※留意事項

- ・参加については、参加法人1法人につき、最大3名までとします。
- ・説明会当日には、本実施要領は配布しませんので、各自持参してください。
- ・説明会に不参加の場合であっても、マーケットサウンディングへの参加申込（提案）は可能です。

5 質問の受付及び対応

実施要領等に対する質問は、様式2「質問書」に記載し、【問合せ先】に記載の電子メールアドレスに送信してください。

質問への回答はメールにて返信するとともに、北九州市ホームページに掲載します。なお、1者での提案も複数者での提案も可能ですが、複数者で提案する場合には、質問は代表者が取りまとめて行ってください。

(1) 質問受付期間

令和2年 6月18日（木）～ 7月27日（月）17時必着

6 提案書（様式3ほか）の提出【マーケットサウンディングへの参加】

【問合せ先】に記載の電子メールアドレスに送信してください。

(1) 提出期間

令和2年 8月 5日(水)～ 8月21日(金) 17時必着

7 個別対話

提案書の受理後、提案書を踏まえた意見交換を行う場として、下記の期間、提案事業者の方との個別対話を行います。なお、個別対話は複数回行う場合もあります。

個別対話の実施日時場所については、個別に調整させていただきます。

(1) 日時

令和2年 9月～(予定)

(2) 場所

北九州市役所内会議室(予定)

※留意事項

- ・新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、提案1団体につき、最大3名までとします。

8 今後の予定について

下記のようなイメージで事業を進めていきます。

第1回マーケットサウンディング【終了】

民間事業者の皆様からの提案募集

- ・対象公園、出店の意向、実施する事業内容、規模、スケジュール等の確認
- ・事業対象地を絞り込み



第2回マーケットサウンディング【今回の調査】

提案いただいたアイデアを基にしたサウンディングの実施

- ・絞り込んだ事業対象地での出店の意向、事業内容、具体的な公募要件について、サウンディングを実施



事業者公募の手続き

- ・サウンディングの結果を加味し、具体的な公募要件等を整理し、事業者選定の公募手続きの実施

■ 問合せ先

北九州市役所 建設局 公園緑地部 緑政課

〒803-8510 北九州市小倉北区城内1番1号（北九州市役所11階）

TEL：093-582-2466

FAX：093-582-0166

E-Mail：ken-ryokusei@city.kitakyushu.lg.jp

※件名には下記のいずれかの記載をお願いします。

『瀬板の森公園サウンディング説明会参加申込（法人名）』

『瀬板の森公園サウンディング質問書（法人名）』

『瀬板の森公園サウンディング提案書（法人名）』

(参考) Park-PFI について

Park-PFI の概要

Park-PFI は、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制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

Park-PFI のイメージ



用語の定義

用語	説明
公募対象公園施設	<p>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。</p> <p>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>
特定公園施設	<p>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。</p>

利便増進施設	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」のこと。Park-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。
--------	---

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーラウンド 遊戯用電 車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物（観覧席、シヤワー等）	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護 繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等（古墳、城跡等）	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場（廃棄物再生利用施設を含む） くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設（環境への負荷の低減に資するもの） その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 〔耐震性貯水槽〕 〔放送施設〕 〔情報通信施設〕 〔ヘリポート〕 〔係留施設〕 〔発電施設〕 〔延焼防止のための散水施設〕 ※〔 〕内は省令で定めている施設

公募対象公園施設

国土交通省 HP

- ・都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン
(<https://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>)
- ・都市公園法改正のポイント
(<https://www.mlit.go.jp/common/001248733.pdf>)

※本資料は、「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省）より引用・編集