

常総運動公園における民間活力導入に係る
マーケットサウンディング調査

実施要領

令和2年12月

常総地方広域市町村圏事務組合 施設課

1 調査名称

常総運動公園における民間活力導入に係るマーケットサウンディング調査

2 調査目的

常総地方広域市町村圏事務組合（常総市、取手市、守谷市、つくばみらい市の4市で構成、以下「組合」という。）が管理運営する常総運動公園は、守谷市内最大規模の総合運動公園で、地域住民の方々をはじめ多くの方々に、スポーツや各種レクリエーション活動等の拠点として親しまれています。

一方、社会情勢の変化に伴うニーズの多様化、老朽化による施設改修や維持管理経費の膨張といった公園運営の課題等があることから、従来の発想や手法にとらわれない本公園が持つ優位性や潜在的な可能性を活かした事業手法等により、さらなる魅力や利便性の向上につなげることを検討していきたいと考えております。

本調査は、マーケットサウンディング調査（以下「サウンディング調査」という。）として、民間事業者の皆様との対話を通して、本公園の魅力向上のための事業アイデアや参加しやすい事業条件等を把握することにより、今後の官民連携による魅力向上事業の事業者公募に活かすことを目的に実施します。

※ マーケットサウンディング調査とは、事業について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通して市場性や事業フレームを検討するための調査です。

3 常総運動公園の概要

(1) 公園の特徴

- ・ 常総運動公園は、隣接する「常総環境センター（ごみ処理施設）」が発電する電力と蒸気の供給を受けています。公園施設が使用する電力の大部分が賄われ、蒸気はプール水の昇温や暖房の熱源として活用されています。
- ・ 隣接する常総広域地域交流センター「いこいの郷常総」に宿泊してのスポーツ合宿にも利用されています。

(2) 公園の概要

項目	内容
名称	常総運動公園
所在地	守谷市野木崎 4700 番地
敷地面積	16.69 ha
開園年月日	昭和 52 年 9 月 16 日（野球場・自由広場オープン）
休園日	毎週火曜日（祝日の場合及び 7/20～8/31 は開園）及び 12/29～1/3
主な施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋内温水プール（50m×7 コース） ・ 屋外プール（流水プール、スライダープール、子供プール） ・ 体育館（ハンドボール、バスケットボール、バレーボール、バドミントン、ソフトテニス等に使用可） ・ テニスコート（7 面、夜間照明付） ・ 自由広場（サッカーコート 2 面、1 面分のみ夜間照明付） ・ 野球場（軟式・硬式野球に使用） ・ 陸上競技場（6 コース、スクリーニングス舗装） ・ 多目的広場（天然芝、ゲートボール・グラウンドゴルフに使用） ・ ゲートボール場（無料施設） ・ 老人公園（あずまや設置、無料施設） ・ 駐車場（無料、正面 449 台、多目的側 98 台）
都市計画等による制限	市街化調整区域

外

4 サウンディング調査の対象区域

- ・ 常総運動公園全域を対象としておりますので、ご自由にご提案ください。
(資料1「常総運動公園全体図」参照)
- ・ 実際の事業対象区域の範囲は、今回の提案等を参考に今後検討していきます。

5 現在想定している事業方式

サウンディング調査後の正式な民間事業者の公募にあたっては、現時点では、組合が所有する常総広域地域交流センターと常総運動公園の一体的な指定管理者制度に公募設置管理制度(Park-PFI)を活用した事業方式で公募することを想定しています。なお、民間発案にあたっての前提条件ではありませんので、その他の事業方式に関するご意見等あればご提案ください。

※ 公募設置管理制度(Park-PFI)とは公園に設置する飲食店等の収益施設(公募対象公園施設)を都市公園法第5条に基づく公園施設の設置管理許可により民設民営するものです。その設置者を公募選定する手続きについては、法第5条の2～9に規定される公募設置管理制度(Park-PFI)に基づき実施することを想定しています。

(参考) 公募設置管理制度(Park-PFI)については、国土交通省ホームページに掲載の「都市公園法改正のポイント」P6～P23をご参照ください。

HPアドレス：<https://www.mlit.go.jp/common/001248733.pdf>

※ Park-PFIに関する用語説明等は「14 用語説明」をご参照ください。

6 提案いただく内容

(1) 事業内容

- ① 基本コンセプト
- ② 想定されるエリア
- ③ 想定される施設の概要、施設構成、土地利用・配置イメージ等(ハード)
- ④ 想定される魅力向上のための仕掛け(ソフト)
- ⑤ 事業実施により高まることが想定される公園の効用、事業効果

(2) 事業実施条件

- ① 想定している事業スケジュール、事業期間、営業時間
- ② 想定している事業収益の公園の魅力向上への還元方法
- ③ 想定している投資額、管理運営費、事業収入、土地使用料等

(3) 周辺地域との連携、地域への貢献の考え方

(4) 取組みにあたっての課題

(5) その他、事業全般に関する意見等

① 官民の費用負担割合、役割分担

② 特定公園施設の整備範囲 等

※ 上記項目については可能な範囲でご提案ください。

7 提案条件等

(1) 全般

・ 提案にあたっては、以下の資料を参考にご提案ください。

資料1 「常総運動公園全体図」 資料2 「常総運動公園の概要について」

資料3 「多目的広場の存置構造物図面」 資料4 「常総運動公園平面図」

(2) 施設

・ 提案施設は、都市公園法第2条に基づく公園施設に該当する施設のうち、常総運動公園に賑わいや利便性の向上をもたらすと考える施設を提案してください。

・ 1店舗の規模のものから複合施設まで自由にご提案ください。

・ 既設の公園施設は撤去や移設が可能なものとして自由にご提案ください。ただし、既設公園施設の撤去や移設が必要な場合、その撤去・再設置に係る条件や費用については、民間事業者と組合で協議することになります。

(3) 期間

・ 事業期間は最長20年とします。(Park-PFIの特例措置)

(4) 費用

・ 民間資金による施設の整備、管理運営による事業を想定しております。

・ 公募対象公園施設(収益施設等)を設置する場所には土地使用料が発生します。

・ 特定公園施設の整備費用については、今回の提案等を基に民間事業者と組合で協議することになります。

(5) その他

・ 提案内容については、常総運動公園の魅力をより向上させる事業アイデア及び事業スキームなどがありましたら、自由にご提案ください。

- ・現在の公園全体の管理運営は、組合直営で行い、一部業務委託（施設利用受付案内や温水及び屋外プール管理運営、清掃業務等）しています。

8 サウンディング調査の対象者

(1) 対象者

- ・常総運動公園への民間施設導入について、事業主体として関心と意欲を有する民間事業者等（当事業への参加意向を有する法人又は法人のグループ）とします。
- ・グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。

(2) 参加除外要件

- ・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)第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員等の統制下にある者を除きます。

9 サウンディング調査の実施手順

(1) スケジュール

サウンディング調査は以下のスケジュールで実施します。

事 項	時 期
サウンディング調査実施の公表	令和2年12月24日(木)
質問受付（随時HPで回答する）	令和2年12月24日(木)～令和3年1月22日(金)
現地見学会・説明会	令和3年1月13日(水)
個別対話のエントリー	令和3年1月13日(水)～1月28日(木)
提案書の提出	令和3年1月14日(木)～2月19日(金)
個別対話の実施	令和3年2月25日(木)、26日(金)、3月1日(月)
調査結果（概要）の公表	令和3年3月予定

(2) サウンディング調査実施の公表

実施要領等を組合のホームページで公表し、サウンディング調査への参加者を募集します。

(3) 現地見学会・説明会

サウンディング調査への参加を希望する民間事業者向けに、現地見学会・説明会を以下のとおり開催します。

① 開催日等

開催日：令和3年1月13日（水）

時 間：午後1時30分開始（午後1時15分から受付開始）

場 所：常総運動公園内 スポーツセンター 2階会議室
（守谷市野木崎 4700）

② 参加方法

- ・ 参加を希望する場合には、「様式1 現地見学会等申込」に必要事項を記入し、参加申し込みをしてください。
- ・ 参加申し込みは、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛にメールに添付して送付してください。
- ・ 提出の際のメールの件名は【見学会参加申込】としてください。

受付期間：令和2年12月24日（木）～令和3年1月12日（火）午後5時必着
提出書類：様式1 現地見学会等申込

③ その他

- ・ 説明会の参加人数は、1グループ3名以内としてください。
- ・ 会議室での説明後、公園内での現地見学会を予定しています。
- ・ 説明会会場での本実施要領等の配布は予定しておりません。
- ・ 説明会への参加は、個別対話への参加に対する必須条件ではありません。
- ・ マスク着用や参加人数の制限など、新型コロナウイルス感染拡大防止にご協力ください。

（4）質問の受付及び回答

- ・ サウンディング調査に関する質問がある場合には、「様式2 質問シート」に必要事項を記入し、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。
- ・ 提出の際のメールの件名は【サウンディング調査質問】としてください。
- ・ 質問への回答は組合ホームページに掲載します。

受付期間：令和2年12月24日（木）～令和3年1月22日（金）午後5時必着
提出書類：様式2 質問シート

（5）個別対話のエントリー

- ・ 参加を希望する場合は、「様式3 エントリーシート」に必要事項を記入し、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。
- ・ 提出の際のメールの件名は【個別対話参加申込】としてください。

受付期間：令和3年1月13日（水）～1月28日（木）午後5時必着
提出書類：様式3 エントリーシート

(6) 提案書の提出

- ・ 「様式4 提案書」に必要事項を記入し、「13 参加申込・その他連絡先」のE-mail宛に送付してください。
- ・ 指定様式を使用せず、「6 提案いただく内容」が概ね記載された提案書を別途ご提出いただいても構いません。その場合の提案書はA4サイズでご提出願います。
- ・ 複数の事業をご提案いただく場合は、事業ごとに提案書を作成しご提案ください。
- ・ 提出の際のメールの件名は【提案書提出】とし、組合で受信確認後に返信メールを1両日中に送付いたします。

受付期間：令和3年1月14日(木)～2月19日(金)午後5時必着
提出書類：様式4 提案書もしくは任意様式 (A4サイズ)

(7) 個別対話の実施

① 実施概要

「様式3 エントリーシート」にてエントリーいただいた民間事業者と、下記のとおり対話を実施します。

予定日：令和3年2月25日(木)、26日(金)、3月1日(月)

場 所：常総地方広域市町村圏事務組合 事務棟2階会議室
(守谷市野木崎 2522)

所要時間：30分～1時間程度

参加人数：1グループ4名以内

② 参加方法

エントリーシート受領後、日程調整の上、実施日時及び場所をメールにてご連絡します。

③ 実施方法

参加事業者から提案書の内容についてご説明いただき、その内容について意見交換を行います。

④ 留意事項

調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は書面での調査のみとさせていただく場合がありますので、予めご了承ください。

(8) サウンディング調査結果の取扱い

サウンディング調査結果の概要については、民間事業者の皆様のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で公表します。

公表にあたっては、必要に応じて参加事業者に内容を確認させていただく場合があります。

10 事業（Park-PFI）の全体スケジュール（想定）

令和2年度	令和3年度	令和4年度
サウンディング調査 ・個別対話 ・結果の公表 公募指針の作成	事業者の公募等 ・事業者特定 指定管理者の指定（議決） ・協定・契約締結 ・事業の準備（工事等）	【運営開始】

※ 事業規模によっては、事業の準備期間（工事等）の長期化が見込まれますので、運営開始が遅れる可能性があります。

11 留意事項

（1）参加及び対話内容の扱い

- ① サウンディング調査への参加実績は、今後予定している事業者選定における参加条件や評価対象とはなりません。
- ② サウンディング調査へ参加しなかった事業者でも、今後予定している事業者公募へ参加は可能です。
- ③ 対話内容は、今後の検討の参考にさせていただきます。ただし、双方の発言はあくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

（2）サウンディング調査に関する費用および説明資料の提出

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

（3）追加対話等への協力

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ので、ご協力をお願いします。

12 公表資料

- 資料1 「常総運動公園全体図」
- 資料2 「常総運動公園の概要について」
- 資料3 「多目的広場の存置構造物図面」
- 資料4 「常総運動公園平面図」

13 参加申込・その他連絡先

担 当 常総地方広域市町村圏事務組合 施設課
住 所 〒302-0117 守谷市野木崎 4700 番地
電 話 0297-48-5688
F A X 0297-45-7365
E-mail joso-sport-park@cello.ocn.ne.jp

14 用語説明

用 語	説 明
Park-PFI	<p>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。</p> <p>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。</p>
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事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	<p>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。P-PFI により選定された者が占用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>
公募設置等計画	<p>都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、P-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。</p>
設置管理許可	<p>法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。</p>

出典：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）

■Park-PFI のイメージ



出典：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）

■公園施設の種類及び公募対象公園施設

分類	園路広場	境界施設	休憩施設	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 水溝 油 滝 つき山 彫像 灯籠 石組 飛石	休憩所 ベンチ 野餐桌 ピクニック車 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 鉄砂池 花遊場 魚つり場 メリーゴーランド 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 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 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、シャワー等）	植物園 温室 分区分 動物園 動物舎 水族館 自然生息園 野鳥観察舎 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陈列館 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 道跡等（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 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 構設 照明施設 ごみ処理場 [廃棄物再生利用施設を含む] くす箱 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] [保畜施設] [発電施設] [延焼防止のための放水施設]
	公募対象公園施設								※[]内は省令で定めている施設

休憩施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。

出典：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）