

蓮池公園整備事業における民間活力導入に関する  
サウンディング型市場調査実施要領

高石市 土木部 事業推進室 事業課

令和6年6月

## 1. サウンディング型市場調査を実施する背景、目的

蓮池公園は、臨海部の高砂公園のスポーツ・レクリエーション機能の移転、津波の影響を受けない内陸部における防災機能を備えた公園整備を目的に整備するものです。災害発生時には、周辺住民の避難場所や資機材等の集積・仕分けの物流基地、復旧復興活動拠点、仮設住宅建設用地等の機能を備えた防災拠点として活用する予定です。

本調査は、蓮池公園の整備段階から、将来の本公園の整備・運営管理の担い手となる民間事業者の発掘や民間活力導入に向けた公園整備のあり方等を検討するために行うものです。

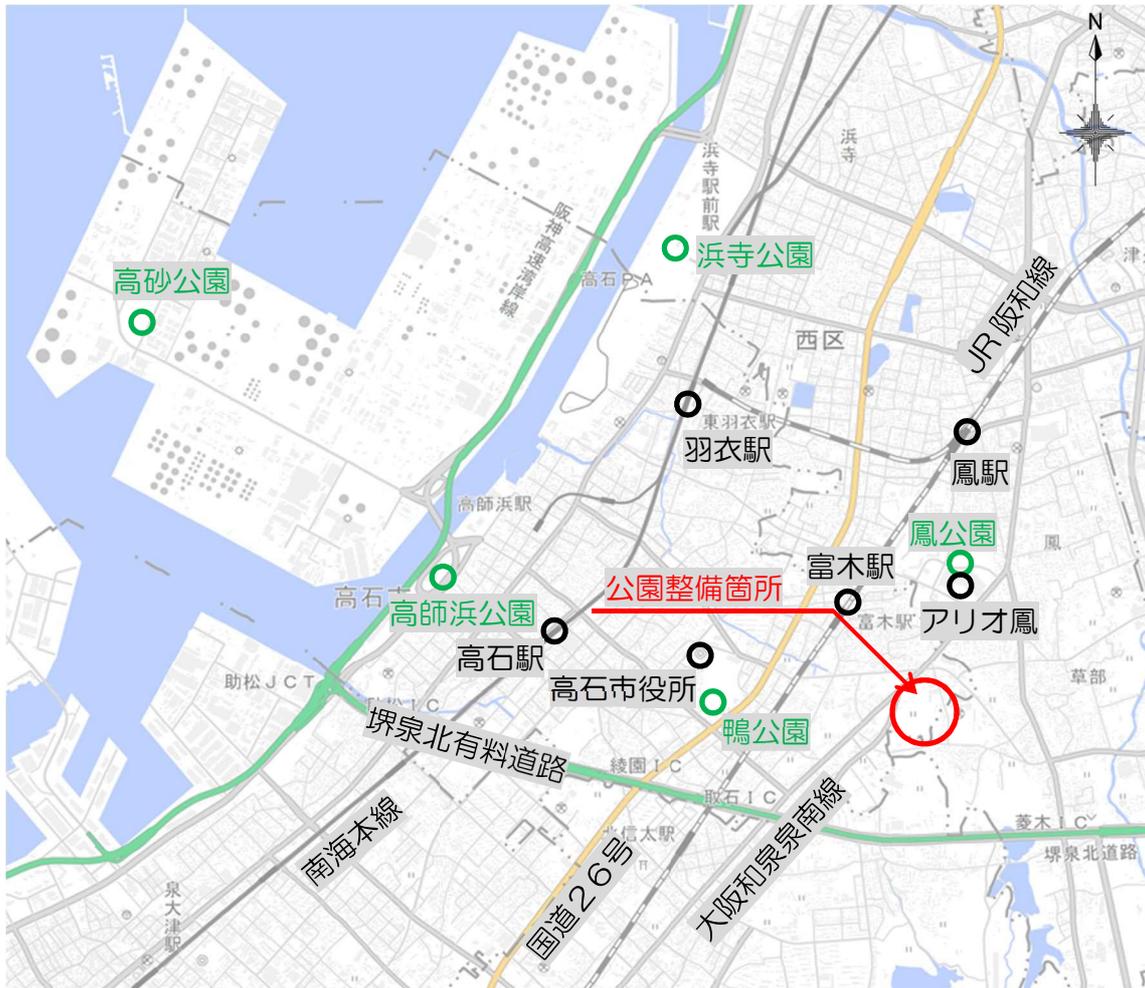
本調査では、蓮池公園における民間活力導入の事業者公募を検討するに先立ち、自由な発想に基づく幅広い事業アイデアや事業条件についての意向等を把握するために、マーケットサウンディングを実施します。今回の調査結果をもとに、事業化が可能なものについては順次、公募を行う予定です。

### 「サウンディング型市場調査」とは

官民対話手法の一つで、主に公共施設の整備・管理運営事業や公有財産活用事業において、事業検討の段階や事業者公募の前段階で、公募により民間事業者等と直接対話する場を設け、その意向やアイデア、ノウハウ等を把握し、よりよいサービスの提供や民間事業者から見てより参入しやすい公募条件等の設定等を行うための調査です。

## 2. 蓮池公園の概要

### (1) 位置及び航空写真

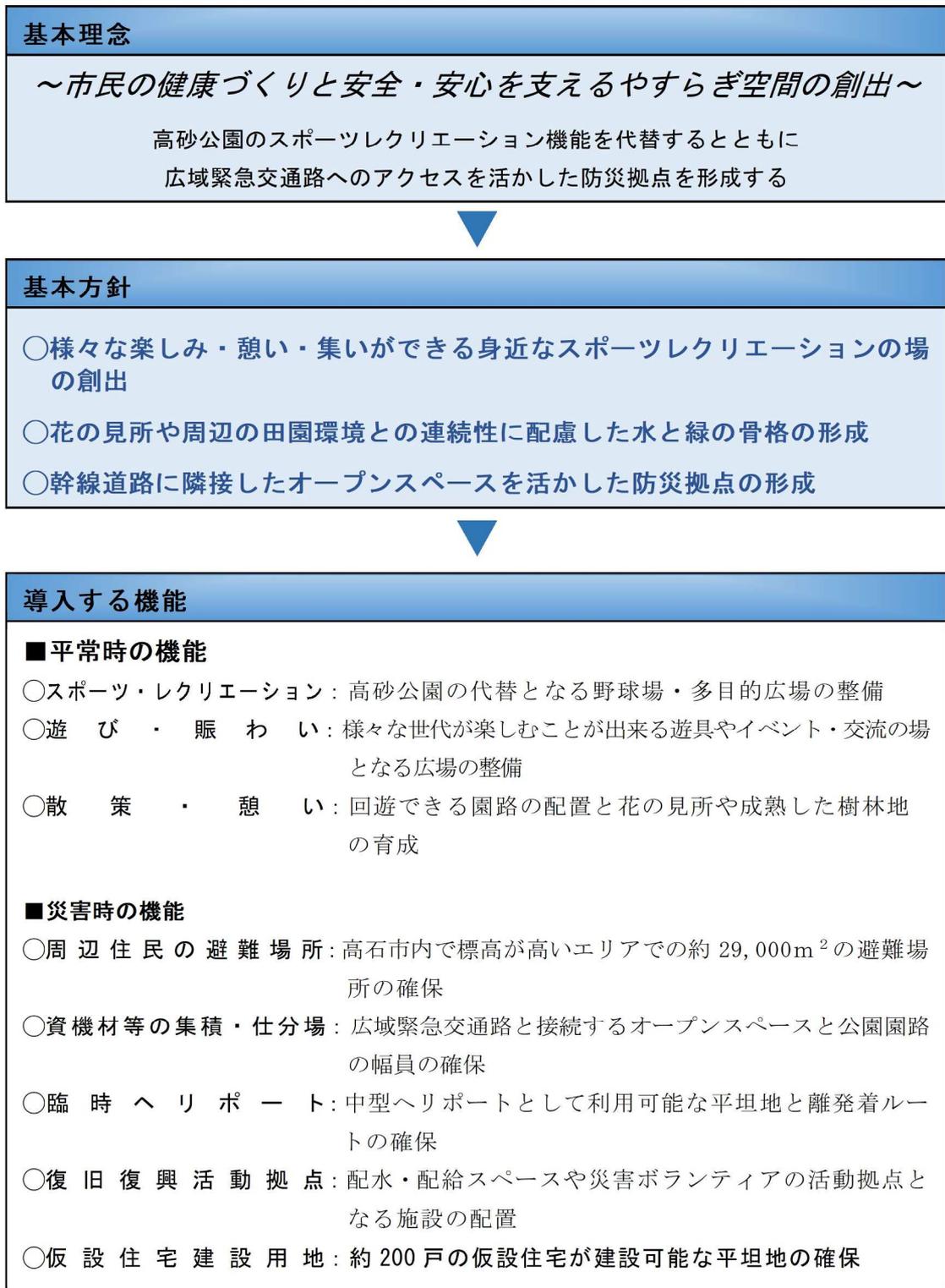


(出典：地理院地図)



(出典：国土地理院撮影の空中写真に事業認可区域(赤枠)を追記)

(2) 基本理念、基本方針等



### (3) 基本設計段階の整備イメージ

基本設計段階の公園整備イメージは以下のとおりです。ただし、昨年度実施した住民アンケート調査結果や本サウンディング調査結果を踏まえて、基本設計の内容の見直しを今後行います。

#### <公園整備イメージ（基本設計段階）>



#### <主な公園施設>

- 野球場・多目的広場（土グラウンド）
- 3×3バスケットボールコート
- 児童用・幼児用遊具
- 健康遊具
- 桜の園（お花見広場）
- 蓮池
- 公園管理棟
- 休憩施設（あずまや、ベンチ等）
- トイレ
- 駐車場、駐輪場
- 倉庫・資材置場

### (4) 今後の事業スケジュール

- 令和7年度末 : 用地買収完了予定
- 令和8～9年度 : 基盤整備工事
- 令和10～11年度 : 施設整備工事
- 令和12年度 : 全面供用開始予定

(5) 事前に実施したアンケート調査について

サウンディング調査に先立ち、市では蓮池公園に対する地域のニーズを把握するために、「住民アンケート（公園から約 1 km圏内の市内及び市外の住民を対象に実施）」「学校アンケート（小中学生を対象に実施）」「教職員アンケート（周辺の幼稚園、小中学校の職員を対象に実施）」の各種アンケート調査を実施しました。

アンケート調査結果の概要は以下のとおりです。また、アンケート調査結果については、HP 上で公表しているアンケート調査結果概要版もあわせてご参照ください。

【公園にあれば利用したいゾーン】

- 年齢層に関わらず、「オープンカフェや物販施設があるくつろぎゾーン」、「樹木が植えられた園路や広場」、「遊具ゾーン」、「お花見できる広場」に対するニーズが高い。
- 学生や 40 代以下（子育て世代）では、「BBQ やキャンプができるアウトドアゾーン」に対するニーズが高い。
- 学生では、「色々な使い方ができる多目的広場」に対するニーズが高い。

【公園で参加してみたいイベント】

- 年齢層に関わらず、「マルシェ、フリーマーケット、飲食イベント」に対するニーズが最も高く、続いて「スポーツや健康づくりがテーマのイベント」、「音楽、文化芸術イベント」に対するニーズが高く、健康・文化芸術イベントへの関心が高い。

【公園の完成後、公園のサポーターとして参加してみたい活動】

- 年齢層に関わらず、「公園の美化、清掃活動」、「花の苗の植え付けや植え替え、雑草の抜き取りなどの花壇整備」への関心が高い。
- 学生や 40 代以下（子育て世代）では、「水辺の生き物観察会」への関心が高い。

【その他、公園整備に期待する内容】

- 安心安全な子どもの遊び場の整備
- 自由にボール遊びをできる広場の整備
- 多世代が集える公園の整備

(6) 市で検討中の公園活用イメージ（素案）

住民アンケート調査結果をもとに、検討中の公園活用のイメージ（素案）を以下に示します。なお、本サウンディング調査結果を踏まえて、基本設計内容を見直すとともに、公園活用イメージも今後ブラッシュアップしていきます。

【公園活用イメージ（素案）】

- 多目的広場は2面同時に少年野球ができる広さとする。ただし、野球やサッカーなどの試合利用がないときは、指定管理者による持込イベント等で自由に利用できるものとする。
- 公園管理棟内のスタジオ等、多目的広場（占用利用）、駐車場は利用料金制度により運用する。
- 北西側の道路に面している広場空間は民間事業者にて自主事業を行える空間として、施設設置を可とする。



### 3. スケジュール

質問の受付及び対応	実施方針の公表日 ～令和6年7月26日（金）
ヒアリングシート提出	実施方針の公表日 ～令和6年7月26日（金）
サウンディング実施日時との連絡	令和6年7月30日（火）、31日（水）
サウンディングの実施	令和6年8月1日（木） ～令和6年8月9日（金）
実施結果概要の公表	令和6年9月上旬頃

### 4. サウンディングの内容

#### （1）対象者

事業の実施主体となり得る法人又は法人のグループ

※次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により入札参加資格の制限を受けている者
- ②参加申込書提出時点で、本県の入札参加停止措置を受けている者
- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更生手続開始又は民事再生手続開始の申立てがなされている者
- ④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、又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員、若しくは滋賀県暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 22 日滋賀県条例第 13 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等
- ⑤国税、県税、市税を滞納している者

## (2) 事業手法

市では、蓮池公園の整備にあたり、様々な事業手法の導入の可能性を検討しているところです。事業手法についてはご自由にご提案・ご回答ください。

また、事業手法については「別紙3」についてもあわせてご参照ください。

### ■想定される事業手法

制度名称	概要
設置管理許可制度	公園管理者以外が、施設の整備費を負担し、事業期間中、公園使用料を行政に支払うことで、都市公園内に飲食店や売店等を設置、管理することができる制度。事業期間の目安は10年（更新可）。
公募設置管理制度 (Park-PFI)	飲食店や売店等の収益施設の整備費と事業期間中の公園使用料を行政に支払った上で、収益施設にて得られる利益の一部を活用し、その周辺の園路や広場等の整備、改修等を行う事業者を公募により選定する制度。事業者にはインセンティブとして、事業可能期間の延伸、建ぺい率の制限の緩和、占用物件の要件緩和（自転車駐車場、広告塔等）が認められます。事業期間は最長20年。
PFI制度	公共施設等の設計、建設、管理運営に民間の資金とノウハウを活用することで、効率的かつ効果的な公共サービスを提供する制度。行政が事業者へお金を支払う形態、行政がお金を支払わず、利用者が料金を支払う形態、それらを混合した形態があります。都市公園ではプールや水族館など大規模施設での活用が主である。事業期間の目安は10～30年程度。
DB方式	行政が整備に要する資金調達を行い、民間事業者に設計、建設を一括発注する制度。民間事業者のノウハウやアイデアを活かした設計、建設が可能となります。事業期間の目安は設計及び建設期間で1～5年程度。
DBO方式	行政が整備に要する資金調達を行い、民間事業者に設計、建設、管理運営を長期契約等により一括発注する公設民営の制度。民間事業者のノウハウやアイデアを活かした公共サービスの提供、機能性の向上が期待でき、運営や維持管理性を考慮した設計・建設が可能となります。管理運営を含む長期契約となるため、事業期間の目安は10～30年程度。
指定管理者制度	行政が指定する者（指定管理者）に公共施設の管理運営を行わせることで、民間事業者等のノウハウを活用した公共サービスの向上が期待できる制度。指定管理者は、施設の使用に係る許可を与えられるとともに、管理を行う公の施設の利用料金を自らの収入として収受することができます。自主事業や指定管理業務における維持管理を除き、一般的には施設整備は伴わず、都市公園全体の管理運営を実施します。事業期間の目安は3～10年程度。

### (3) 調査項目

今回の調査は、民間事業者の皆様以下のような点についてお聞きし、今後の公園整備事業の具体化につなげていくために行うものです。なお、ご提案いただく内容については、蓮池公園の魅力向上につながると思われるものであれば、基本設計段階で想定されていない施設整備など、都市公園法等、法令の範囲内であればどのような提案でも構いません。また、民間資金による施設整備、管理運営による事業を想定していますが、条件として市による施設整備を提案していただいても構いません。

なお、市では提案いただいた内容を踏まえ、必要に応じて、高石市都市公園条例を見直す予定です。

#### 【調査項目】

- |              |             |
|--------------|-------------|
| ①蓮池公園のポテンシャル | ②事業アイデア     |
| ③事業手法        | ④事業期間       |
| ⑤事業実現のための条件  | ⑥事業実現に向けた課題 |
| ⑦蓮池公園の整備方針   |             |

## 5. サウンディングの手続き

### (1) 質問の受付及び対応

実施要領等に対する質問は、別紙1「質問書」に質問事項を記入の上、電子メールにより提出してください。質問への回答はメールにて返信するとともに、問い合わせの多い質問事項については、高石市のホームページに掲載します。

1社での提案も複数社での提案も可能ですが、複数社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。

なお、応募に関係が無いと思われる質問など、質問内容によってはお答えできない場合がありますので、ご了承ください。

【受付期間】実施方針の公表日～令和6年7月26日（金）

【提出先】E-mail：j-jigyous@city.takaishi.lg.jp

（高石市 土木部 事業推進室 事業課）

- ・メール件名：【サウンディング質問】としてください。
- ・メール添付：別紙1「質問書」

### (2) ヒアリングシート提出

サウンディングの参加を希望される場合は、別紙2「ヒアリングシート」に必要事項を記入の上、電子メールにより提出してください。

【受付期間】実施方針の公表日～令和6年7月26日（金）

【提出先】E-mail：j-jigyous@city.takaishi.lg.jp

（高石市 土木部 事業推進室 事業課）

- ・メール件名：【ヒアリングシート提出】としてください。
- ・メール添付：別紙2「ヒアリングシート」

### (3) サウンディングの実施日時及び場所の連絡

ご提出いただいたヒアリングシートにおいてサウンディングを希望と回答いただいた場合、個別に案内させていただきたいと考えています。その際は、市からアイデアシートを提出いただいたご担当者様宛に、実施日時および場所の調整のためにメールにてご連絡します。

実施日の調整のご連絡については、令和6年7月31日（水）までに行います。

### (4) サウンディングの実施

日程調整させていただいた事業者に対して、幅広く意見交換を行う場として、下記のとおり、提案事業者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。

【実施期間】令和6年8月1日（木）～令和6年8月9日（金）

【所要時間】60分程度

【開催場所】高石市庁舎内会議室（具体的な場所は、日時と合わせてご連絡します。）

【その他】・サウンディングは、参加事業者のアイデアおよびノウハウの保護のため、個別に行います。

- ・サウンディングは、別紙2「ヒアリングシート」を基に行います。（別途、任意の資料を追加していただいても構いません。）

- サウンディングにおいていただいた御意見、御提案については、今後の事業化に向けた参考といたしますが、必ずしも条件等に反映されるものではないことにご留意ください。
- 本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- 提出資料の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出資料の返却はいたしません。
- 本調査に関係のない提案など、対話の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対して対話を実施しない（中断する）場合があります。

#### (5) サウンディング結果の公表

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。

ただし、参加事業者のアイデアやノウハウに配慮し、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。

#### 6. 問い合わせ先及び提出窓口

連絡先：高石市 土木部 事業推進室 事業課  
所在地：〒592-8585 高石市加茂4丁目1番1号  
電話：072-265-1001（担当：齊藤）  
FAX：072-263-6116  
E-mail：j-jigyoushi@city.takaishi.lg.jp

#### 7. 別紙資料

- 別紙1 質問書
- 別紙2 ヒアリングシート
- 別紙3 事業手法の概要