

県立辻堂海浜公園への Park-PFI の活用に向けた
マーケットサウンディング調査
実施要領

令和 8 年 9 月

神奈川県 県土整備局
都市部 都市公園課

目 次

はじめに	3
I マーケットサウンディング調査の概要	3
1 調査の目的.....	3
2 辻堂海浜公園の概要	3
3 公募内容（案）	4
4 事業における役割分担のイメージ	9
II マーケットサウンディング調査の実施手順	10
1 調査の手続き等	10
2 応募対象者.....	11
3 調査の留意事項	12
4 今後の予定について	12
5 問合せ先	12

【用語の定義】

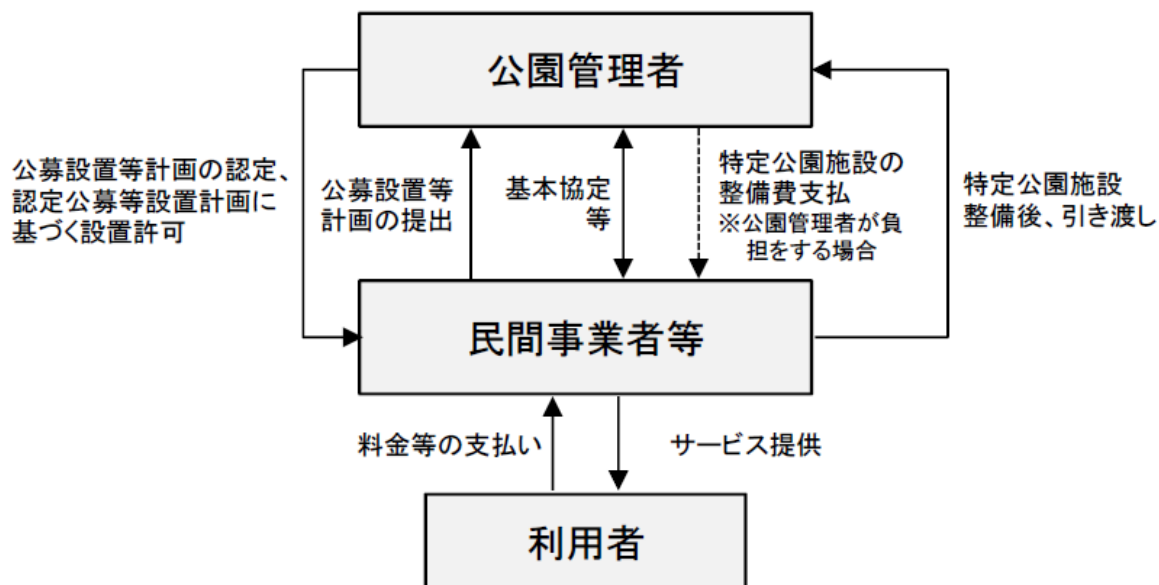
公募設置管理制度 (Park-PFI)	平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食・売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」と呼称。
公募対象公園施設	都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、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。
特定公園施設	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。
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。公募設置管理制度（Park-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。
公募設置等指針	公募設置管理制度（Park-PFI）の公募に当たり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、公園管理者が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、公募設置管理制度（Park-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。
設置管理許可	都市公園法第 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。
占用許可	都市公園法第 6 条第 1 項の規定により、都市公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて占用することについて、公園管理者が与える許可。

【公募設置管理制度（Park-PFI）のイメージ】



※「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省都市局公園緑地・景観課）より一部引用

【Park-PFI の事業スキームイメージ】



※「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」（国土交通省都市局公園緑地・景観課）より一部引用

**県立辻堂海浜公園への Park-PFI の活用に向けた
マーケットサウンディング調査 実施要領**

はじめに

本県では、民間事業者のノウハウや創意工夫を活用し、公園施設の建設や、維持管理・運営を行い、利用者サービスの向上などを図り、公園の魅力向上や賑わいの創出につなげるため、様々な公民連携の取組を推進していきます。

神奈川県立都市公園では、現在、26 公園において指定管理者制度を導入しており、各指定管理者が創意工夫をしながら、様々な取組を進めていますが、辻堂海浜公園において更なる魅力向上を図るため、都市公園法第 5 条の 2 から第 5 条の 9 に規定されている公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という。）を活用した民間活力導入の可能性について調査することとしました。

I マーケットサウンディング調査の概要

1 調査の目的

辻堂海浜公園における Park-PFI 事業者の公募に先立ち、民間事業者の自由な発想による幅広い事業の提案をいただき、民間事業者による事業への参画意向を確認するとともに、公募条件などについて意見を伺うことで、民間事業者がより参加しやすい公募条件の在り方を確認することを目的に、マーケットサウンディング調査を実施します。

2 辻堂海浜公園の概要

(1) 概要

- 藤沢市南西部の辻堂海岸と辻堂団地に隣接し、広大な芝生広場のある開放感たっぷりの公園です。
- 戦前、公園一帯は、海軍の演習場だったことから戦後は駐留軍に接収され、返還後に一部を公園として整備しました。
- 人気のジャンボプールや子供たちに人気の交通公園などのほか、国道 134 号上部の「しょうなんの森」を通して、海岸にアクセスすることができます。

公園名	・ 辻堂海浜公園
公園種別	・ 総合
所在地	・ 藤沢市辻堂西海岸三丁目
開園年月・面積	・ 昭和 46 年 4 月 19.97ha
アクセス	・ JR 東海道線「辻堂駅」から「辻堂団地」行バス約 5 分「辻堂海浜公園入口」下車 徒歩約 1 分 ・ 国道 1 号線「城南交差点」から車で約 15 分
駐車場	・ 東駐車場、西駐車場 全 826 台(有料)
主要施設	・ ジャンボプール、交通公園、多目的グラウンド、芝生広場、しょうなんの森
既設収益施設	・ プール、交通展示館、スカイサイクル、多目的グラウンド

現状の建ぺい率 (都市公園法上)	・ 2.84%
用途地域等	・ 第1種中高層住居専用地域
主な法規制等	・ 風致地区、保安林
地域防災計画	・ 避難場所等の指定なし
指定管理者	・ 公園協会・オーチャー・サカタのタネ・小田急電鉄共同事業体
指定管理期間	・ 令和4年度～令和10年度
神奈川県立都市公園ごとの整備・管理計画	公園のめざす姿や重点的な目標等を踏まえて、今後10年間で取り組むべき管理運営方針や整備方針を整理した、各公園の「整備・管理計画」は、次のURLのとおりです。 https://www.pref.kanagawa.jp/docs/tu5/kobetsukeikaku.html

(2) 施設配置図



図 1 施設配置図

3 公募内容 (案)

(1) 事業の目的と期待する効果

- 本公園の交通レクリエーションゾーン（図 2）は、県立都市公園で唯一の交通公園を有しており、自転車の練習や交通ルール・マナーを学ぶ場として長年親しまれています。また、スカイサイクルやサイクリングコース、レンタサイクルなどの施設は高い人気を維持しており、交通をテーマとした特色あるレクリエーション空間として利用されています。
- 一方で、既存施設の老朽化が進行していることから、県では交通レクリエーションゾーンの特色を活かしながら、民間活力を導入することで施設の魅力をさらに高めたいと考えています。

- 特に、スカイサイクル、サイクリングコース及びレンタサイクルについては、交通レクリエーションゾーンを代表する人気施設であり、継続を前提とした活用を期待しています。また、交通展示館については、既存施設や展示内容のリニューアルに加え、展示機能の再編や新たな遊戯・体験施設への転用なども視野に入れ、交通レクリエーションゾーン全体の魅力向上につながる活用を期待しています。
- さらに、交通教育機能とレクリエーション機能の充実に加え、インクルーシブな利用環境の形成、飲食・休憩機能の充実など、多様な世代が集い、学び、楽しみ、滞在できる空間の形成を期待しています。

(2) 事業方式

- 都市公園法第5条の2から第5条の9に規定されている「Park-PFI」に基づき実施することを想定しています。
- 同制度では、公募対象公園施設（収益施設）を設置・管理する事業者は、園路・広場等の特定公園施設（公園施設）をあわせて整備することが必要となります。
- 事業期間は「Park-PFI」の特例措置により、最大20年の事業期間が設定可能です。
- 本事業では10年から20年を想定しており、事業開始は令和11年度を予定しています。
- 公募対象公園施設は、認定期間終了後、法令に基づき、原則として撤去し、原状回復を行っていただきます。

(3) 事業区域

- 事業区域は、交通レクリエーションゾーンで面積は約1.9haあります。
- 電気、ガス、上下水道などのインフラは整備済みです。

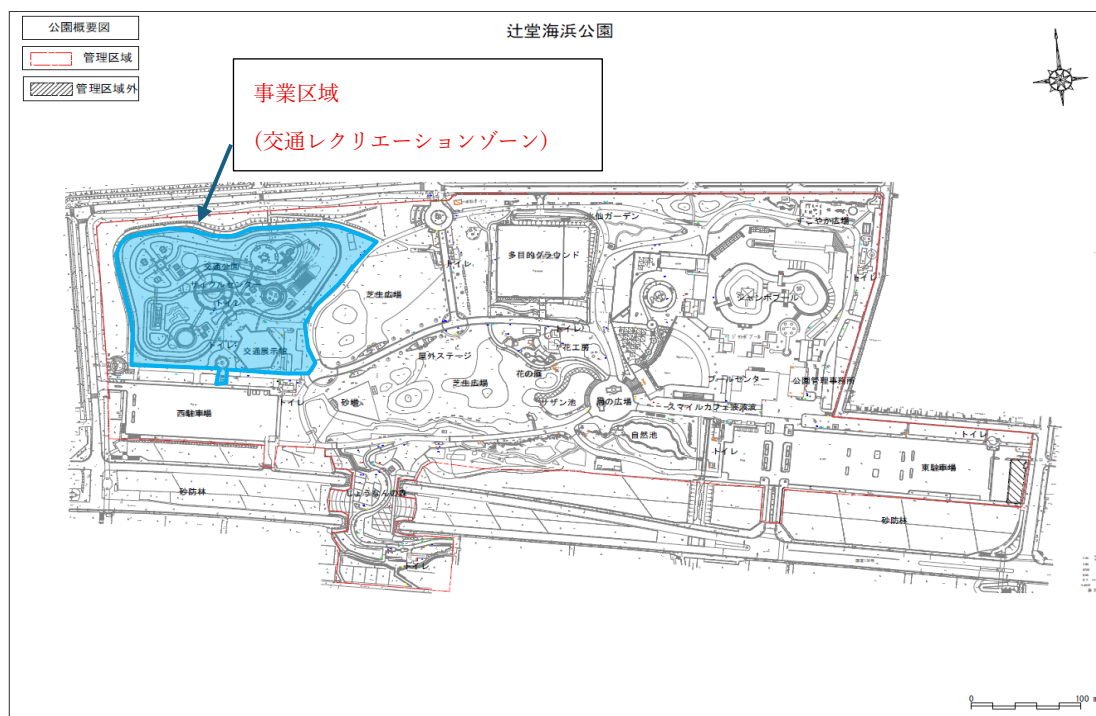


図2 事業区域位置図

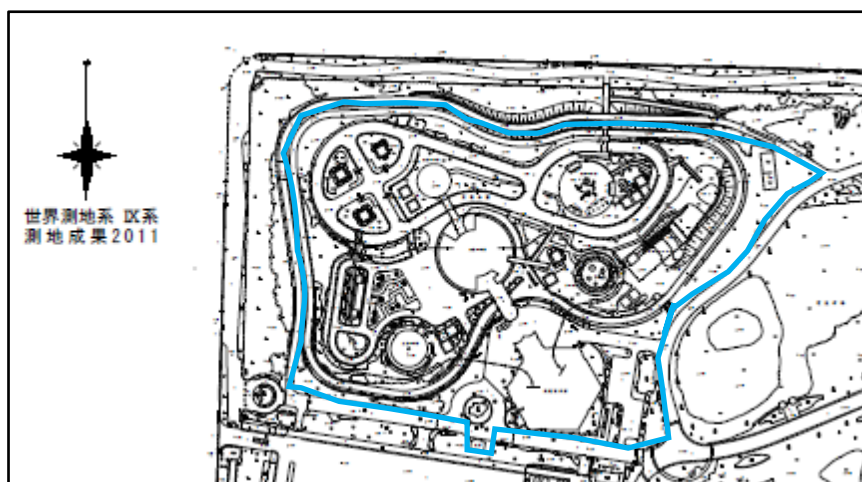


図 3 事業区域詳細図

(4) 公募対象公園施設

(ア) 対象施設

- 本調査では、交通レクリエーションゾーン全体を対象とした提案のほか、個別施設の改修等、ゾーンの一部を活用した提案も対象とし、交通公園機能を活かしながら新たな魅力や賑わいを創出する提案を求めます。
- 交通公園のリニューアル、交通展示館の活用や再編、新たな遊戯施設の導入、飲食・休憩機能の充実など、交通レクリエーションゾーン全体の魅力向上につながる自由かつ創意工夫に富んだ提案を幅広く求めます。
- 現在無料で提供している施設については無料利用とし、有料施設については有料利用とすることを想定していますが、事業者提案の前提条件とするものではありません。
- 現在県では公園全体の魅力向上を目指して、既設遊具の改修を計画しており、交通レクリエーションゾーンに隣接する砂場エリアでは、児童向け・幼児向けの遊具を充実させていくこととしています。
- 砂場エリアに隣接する交通レクリエーションゾーンでは、インクルーシブ遊具や乳幼児向け遊具を導入し、飲食・休憩施設等を組み合わせ、砂場エリアと一体となって多様な利用者の滞在性の向上や賑わいの創出につながるような提案を期待していますが、事業者提案の前提条件とするものではありません。

(イ) 設置範囲

事業区域内に特定公園施設等と併せて自由に設定できます。公募対象公園施設の利用者のみ利用するエリアとなります。

※事業区域内にある既存の施設については、県が承認した場合に限り、改変、移設、撤去等することができます。

(ウ) 設置管理許可使用料

当該箇所に公募対象公園施設を設置した場合の設置管理許可使用料の最低額は、神奈川県都市公園条例（以下「県条例」という。）第 24 条に規定する使用料となります。想定される使用料（土地）の最低額は、年間約 653 円/㎡となります。県の建築物を管理する場合は、使用料

(土地)に加え、使用料(建物)が別途発生します。

県条例第24条 別表第2

別表第2(第24条関係)		
1 公園施設の設置又は管理の許可による土地又は施設の使用料 公園施設の設置又は管理の許可による土地又は施設の使用料の額は、次の表により計算して得た額に消費税法(昭和63年法律第108号)第29条第1号の税率と当該税率に地方税法(昭和25年法律第226号)第72条の83の税率を乗じて得た率を合計した率(以下「消費税率等」という。)に1を加えた率を乗じて得た額とする。ただし、期間が1月以上の公園施設の設置の許可に係る使用料の額は、次の表により計算して得た額とする。		
区分	単位	金額
(1) 土地	1年	使用部分に係る土地の価額× $\frac{3}{100} \times \frac{75}{100}$ の算式により算定した額
(2) 建物	同	次のアに掲げる額とイに掲げる額を合算した額 ア 使用部分に係る建物の価額 $\frac{6}{100}$ の算式により算定した額 イ 当該建物の敷地のうち当該建物の建築面積に相当する面積の土地について(1)を準用して算定した額

※公募対象公園施設は、事業者が建築した場合は、原則として事業者所有となります。なお、税負担(固定資産税、都市計画税等)については、関係法令に基づき対応していただくこととなります。

【面積算定の考え方】

使用料の対象となる面積は、公募対象公園施設の建築面積(投影面積)及び当該施設の利用者のみが利用することのできる区域の面積とします。例えば、公募対象公園施設が飲食施設の場合、飲食施設利用者専用の園路や広場等は対象となります。一方で、一般の公園利用者が自由に通行・利用できる園路や広場等については対象となりません。

(5) 特定公園施設

(ア) 対象施設

公募対象公園施設と一体で整備することにより、効率的な整備が図られると認められる施設であり、すべての公園施設が対象となります。本事業における対象施設は事業者の提案に基づき、県との協議・調整により決定します。なお、特定公園施設の設計・整備に係る費用は、すべて事業者の負担を想定していますが、事業者からの提案を踏まえ、県の支援も検討します。

(例) トイレ、広場、園路、植栽、遊具等

(イ) 設置範囲

原則、事業区域内としますが、公募対象公園施設等と一体となってその効果を高めるものであれば事業区域外への設置も可能とする場合がありますので自由に設定してください。公募対象公園施設利用者のほか、一般の公園利用者也利用するエリアとなります。

※Park-PFIは、公募対象公園施設から生ずる収益を都市公園の整備等へ還元することを趣旨としているため、特定公園施設の設置が必須です。

※事業区域内にある既存の施設については、県が承認した場合に限り、更新、改変、同公園区域内への移設、撤去等することができます。

(ウ) 許可及び使用料

特定公園施設は、「管理許可」により管理していただくことを想定していますが、原則として、公共用に供するため、利用料を徴収しないで使用する範囲については、当該使用料を免除します。利用料を徴収して使用する範囲については、県条例第24条に規定する使用料が発生します。

(6) 利便増進施設（占用物件）

(ア) 対象施設

自転車駐車場、地域における催しに関する情報提供のための看板、広告塔で、公募対象公園施設の周辺に設置することが、地域住民の利便の増進に寄与すると認められるもの。（設置は必須ではありません。）

(イ) 設置範囲

原則事業区域内としますが、事業区域外でも設置を認める場合がありますので、公園区域内で自由に設定してください。

(ウ) 許可及び使用料

利便増進施設（占用物件）を設置した場合に想定される占用料は、自転車駐車場の場合 2,460 円/㎡・年、看板、広告塔の場合 38 円/㎡・日となります。

(7) 既設駐車場の取扱い

東駐車場及び西駐車場の管理運営は、指定管理者の業務範囲に含まれるため、駐車場収入を財源として事業を実施することはできません。

(8) 法規制等

本公園において公募対象公園施設等を設置する場合（施設の建築・改築を行う場合）、以下の法規制があります。各法令を遵守していただきますようお願いします。

項目	内容
都市計画法	本公園は市都市計画の都市計画施設に該当するため、建築には都市計画法 53 条の許可が必要です。
都市公園法	都市公園法上の建ぺい率制限：原則として公園面積の 12%以内 （現在の建ぺい率実績：2.84%（公園全体面積 19.97ha に対して））
景観法	景観法に基づく「景観重要公共施設」に指定されており、施設の改変、新築には藤沢市と事前協議が必要です。
藤沢市風致地区条例	藤沢市と事前協議のうえ、工事着手前に行為通知が必要です。

(9) 県の支援

事業者からの提案を踏まえ、支援を検討します。ただし、県の支援には予算措置等が必要となるため、県の支援は、必ずしも約束されるものではありません。

(例) 遊具整備など

(10) 関連条例等

事業の実施に当たっては、事業内容に応じて以下の関係条例等が適用される場合があります。

- ・ 神奈川県都市公園条例
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例
- ・ 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例
- ・ 神奈川県生活環境の保全等に関する条例
- ・ 神奈川県地球温暖化対策推進条例
- ・ 神奈川県屋外広告物条例

本資料に記載の条例等は主なものを示したものであり、関連する法令、条例等については、各事業者において適宜ご確認ください。

※このほか、地震や豪雨等による事業区域内の利用者への安全対策は、事業者において実施していただくこととなります。

4 事業における役割分担のイメージ

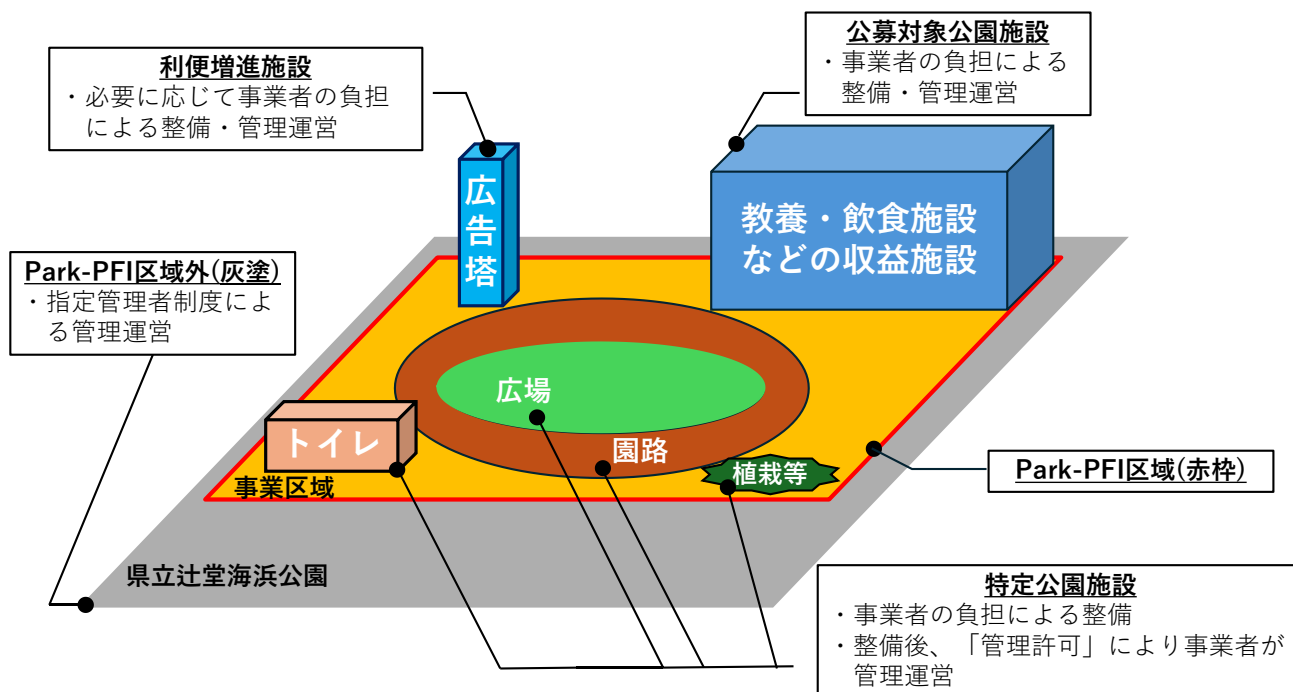


図 4 本事業の役割分担のイメージ

II マーケットサウンディング調査の実施手順

1 調査の手続き等

(1) スケジュール

本調査は以下のスケジュールで実施します。

内容	日程	提出物
実施要領の公表（記者発表）	令和 8 年 9 月 18 日	
事前説明会の申込受付	令和 8 年 9 月 18 日～30 日	様式 1
事前説明会開催	令和 8 年 10 月 6 日	
質問の受付	令和 8 年 10 月 13 日～16 日	様式 2
申込書／調査票の受付期間	令和 8 年 9 月 18 日～10 月 30 日	様式 3 様式 4
個別対話の実施	令和 8 年 11 月 9 日～13 日のうち 1 日	
調査結果概要公表	令和 9 年 1 月頃	

(2) 公表資料

【実施要領】 県立辻堂海浜公園への Park-PFI の活用に向けたマーケットサウンディング調査 実施要領（本資料）

県立辻堂海浜公園への Park-PFI の活用に向けたマーケットサウンディング調査 参考資料

【提出書類】 様式 1 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 事前説明会申込書

様式 2 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 質問票

様式 3 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 申込書

様式 4 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 調査票

(3) 事前説明会の受付、開催

本調査の内容について、事前説明会を開催します。参加は事前申し込み制ですので、参加希望者は、下記期限までに「様式 1 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 事前説明会申込書」に必要な事項を記載し、⑤のメールアドレスまでにお送りください。

① 説明会日時：令和 8 年 10 月 6 日（火） 13 時 30 分～16 時 30 分

② 説明会会場：神奈川県藤沢土木事務所汐見台庁舎 1 階会議室
神奈川県茅ヶ崎市汐見台 1-7

③ 説明内容：1 公募設置管理制度について
2 辻堂海浜公園の公募概要について
3 マーケットサウンディング調査の手続きについて
4 現地説明（説明会場から移動します。移動手段は各自ご用意ください。）

④ 申込期限：令和 8 年 9 月 30 日（水）12 時まで

⑤ 提出方法：右記メールアドレスまでお送りください。 265303-njpjm@newjec.co.jp

(4) 質問の受付及び回答

- ① 受付期間：令和8年10月13日（火）～10月16日（金）
- ② 提出方法：本調査に関する質問がある場合は、「様式2 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 質問票」に必要事項を記入し、令和8年10月16日（金）までに、下記メールアドレスまでお送りください。
265303-njpjm@newjec.co.jp
- ③ 回答方法：質問への回答は、神奈川県都市公園課のホームページに掲載いたします。

(5) 申込書／調査票の提出

- ① 受付期間：令和8年9月18日（金）～10月30日（金）
- ② 提出方法：本調査に参加を希望する場合は、「様式3 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 申込書」「様式4 県立辻堂海浜公園マーケットサウンディング調査 調査票」に必要事項を記入し、下記メールアドレスまでお送りください。
265303-njpjm@newjec.co.jp

(6) 個別対話の実施

① 実施概要

提出いただいた調査票を基に、個別対話を実施します。

期 間：令和8年11月9日（月）～13日（金）の間

場 所：神奈川県庁新庁舎（予定）

所要時間：1時間程度

参加人数：1グループ5名程度まで

「申込書」に記載いただいたご担当者様あて、メールで日程調整のご連絡をいたします。

② 実施方法

参加事業者から調査票の内容をご説明いただき、その内容について意見交換、対話を行います。

2 応募対象者

- ・ Park-PFI を活用した事業への参画意向を有する民間事業者又はそのグループを対象とします。
ただし、次のいずれかに該当する場合は、本調査の応募対象として認めないこととします。
- ・ 会社更生法、民事再生法等に基づき更生又は再生手続きをしている法人
- ・ 法人県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を完納していない団体
- ・ 神奈川県暴力団排除条例第2条第2項に定める暴力団
- ・ 同条例第2条第5号に定める暴力団経営支配法人等
- ・ その他、本調査に参加することが適当でないと県が認めるもの

3 調査の留意事項

(1) 参加実績の取扱い

本調査への参加実績は、令和9年度に予定している公募において加点評価等の対象となる可能性があります。

(2) 費用

本調査への参加に要する費用は、応募者の負担とします。

(3) 内容の公表

本調査の結果概要は、令和9年1月頃に開催予定の神奈川県公園等審査会に報告します。

また、結果概要は、参加事業者のノウハウ保護に配慮するため、公表前に参加事業者に公表内容を確認した上で、県都市公園課のホームページで公表する予定です。

なお、「神奈川県情報公開条例」に基づく行政文書公開請求があった場合は、参加者に事前に連絡したうえで、条例に定める範囲において公開する場合があります。

4 今後の予定について

本調査の調査結果を踏まえて事業化を検討し、公募条件設定の参考とします。

5 問合せ先

本業務は、株式会社ニュージェック関東支店神奈川事務所に委託して実施しております。

本件に関するお問い合わせは、下記窓口までお願いいたします。

(1) 業務委託先：株式会社ニュージェック関東支店神奈川事務所

〒231-0012 神奈川県横浜市中区相生町 6-104（横浜相生町ビル 6F）

(2) 本件に関する問合せ窓口：株式会社ニュージェック事業開発部

PPP 戦略グループ土木系アドバイザーチーム 金原、吉野

TEL：06-6374-4024

E-mail：265303-njpjm@newjec.co.jp

【マーケットサウンディング調査実施主体】

- ・連絡先：神奈川県 県土整備局 都市部 都市公園課
- ・所在地：神奈川県横浜市中区日本大通 1 神奈川県庁新庁舎 12 階
- ・電話：045-(210)-1111（内）6230