

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 質問・回答

通し NO.	質問内容	回答
公募対象公園施設		
1	BBQ施設、グランピング施設、ドックラン施設の設置は可能でしょうか	公募対象公園施設については、都市公園法施行規則第三条の三に規定されている公園施設であれば、ご提案ください。ただし、事業内容によっては個別に関係機関に確認が必要となります。 なお、都市公園法施行規則第三条の三に規定されている公園施設は別紙1をご参照ください。
2	フードコート等は設置可能でしょうか？	
事業区域		
3	事業区域は、交通公園以外の使用は可能でしょうか？	事業区域については、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。
4	交通公園以外の芝部分に屋根（パーゴラ等）を建築は可能でしょうか？	交通公園以外の芝部分への屋根（パーゴラ等）の建築については、公園の利用状況などを踏まえて設置することは可能ですので、本調査においては、自由に事業の提案をお願いします。ただし、事業内容によっては個別に関係機関に確認が必要となります。
5	海浜公園駐車場の拡張は可能でしょうか？	海浜公園駐車場の拡張について、現時点で計画はありませんが、本調査においては、自由に事業の提案をお願いします。
既存施設の撤去等		
6	事業区域内の既存施設(交通展示館、サイクルセンター、スカイサイクル、わっくわっく号(展示車両)、遊具、ちびっこスライダー、売店等)について、県が承認する改変・移設・撤去の判断基準をご教示ください。存続を前提とする(撤去・移設不可)施設があれば、あわせてご教示ください。また、撤去・解体・原状回復に要する費用は事業者負担との理解でよろしいでしょうか。	交通展示館等既存施設の改変・移設・撤去の判断基準及び存続を前提とする(撤去・移設不可)施設については、現時点ではありませんので、本調査においては、自由に事業の提案をお願いします。 また、撤去・解体・原状回復に要する費用は、事業者負担が望ましいところですが、提案内容を踏まえ、県の支援も検討します。
7	交通展示館の解体する事は可能でしょうか？ 及び解体費用の支払いは出来ますでしょうか？	
8	スカイサイクル屋根の改修はしても良いですか？	スカイサイクル屋根の改修については、提案可能です。 具体的な改修内容をご提案ください。
県の整備計画等		
9	交通公園、交通展示館の抜本的なリニューアルとあわせて、P-PFI事業を実施することが事業規模や収益性の観点から効果的・効率的と考える。現時点で、神奈川県による交通公園、交通展示館のリニューアル計画があればご教示いただきたい。	交通公園及び交通展示館のリニューアル計画については、現時点で計画はありません。今回のPark-PFI事業がリニューアルや機能更新の機会となることを期待しています。
10	特定公園施設の設計・整備費用は原則事業者負担で、県の支援も検討とされています。①整備規模・金額の目安や下限の有無、②県の支援(例示の遊具整備等)の想定内容・規模・予算措置の時期、③県が計画している既設遊具の改修および砂場エリアの遊具充実の内容と時期、をご教示ください。	①特定公園施設の整備規模・金額の目安や下限の有無、②県の支援の想定内容・規模・予算措置の時期及び③のうち県が計画している既設遊具の改修については、特定公園施設の内容が定まっていないため、現時点では未定です。本調査での提案及び個別対話を踏まえ、検討します。また、③のうち砂場エリアの遊具については、現在設計中であり、整備は来年度以降を予定しています。

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 質問・回答

通し NO.	質問内容	回答
法規制等		
11	用途地域について、実施要領p.4・参考資料P3は「第1種中高層住居専用地域」、参考資料P26は「第一種住居地域」と記載されており、事業区域の用途地域を確認させてください。あわせて、①用途地域に応じた飲食店・物販店等の規模・用途の制限、②都市公園法の建蔽率(12%以内、現状2.84%)のうち、事業区域内で新設・増築できる建築面積の上限として県が想定する数値、③都市計画法第53条許可の事前協議の窓口と標準的な所要期間、をご教示ください。	用途地域については、「第1種中高層住居専用地域」です。参考資料P.26は記載誤りです。申し訳ございません。 ①用途地域に応じた飲食店・物販店等の規模・用途の制限及び③都市計画法第53条許可については、藤沢市の所管となりますので、藤沢市の判断となります。なお、藤沢市への事前相談は可能であり、事前相談にかかる県の支援も想定していますので、自由に事業の提案をお願いします。②建ぺい率については、公園全体で12%を超えない範囲を基本として提案をお願いします。
12	駐車場での映画鑑賞等は可能でしょうか？	駐車場での映画鑑賞等については、提案は可能ですが、事業区域外であれば別途都市公園条例に基づく許可が必要となります。
13	公募対象公園施設の営業日・営業時間(夜間営業を含む)について、公園の開閉・夜間の出入口管理、近隣住宅地への配慮条件などの制約はありますか。また、アルコールの提供、屋外での調理・火気の使用、音響機器を使用するイベントについて、都市公園条例・公園管理上の制限があればご教示ください。	公募対象公園施設の営業日・営業時間については、周辺の住宅等に配慮した提案をお願いします。なお、現在、公園の駐車場の利用時間は21時までとなっています。また、アルコールの提供、屋外での調理・火気の使用、音響機器を使用するイベントについても、周辺の住宅等に配慮する必要がありますが、提案内容について交通公園とどのように関連付けるのか、ご意見をお聞かせください。
14	営業曜日・時間の制限はありますか？	
津波浸水想定		
15	最大5mの津波浸水が想定されるとのことですが、①事業者を求める避難計画・安全対策の水準、②建築物の構造・階数・設備(電気設備の設置位置等)に関する要件、③指定避難場所と事業区域の位置関係(距離)、をご教示ください。なお、参考資料P3は「避難場所等の指定なし」、P21は「公園の北側に指定避難場所がある」と記載されており、どちらが正しいかもあわせて確認させてください。	①事業者を求める避難計画・安全対策の水準、②建築物の構造・階数・設備に関する要件については、本調査での提案及び個別対話を踏まえ、検討します。③指定避難場所については、事業区域の北側約350mにあります。辻堂海浜公園は避難場所には指定されていませんが、公園区域外の北側の小学校等が津波に関する指定緊急避難場所に指定されています。
使用料		
16	使用料の対象面積は「公募対象公園施設の建築面積(投影面積)および当該施設の利用者のみが利用できる区域の面積」とされています。次の部分が対象になるか、具体的にご教示ください。①屋根付きテラス席・屋外客席、②キッチンカー・仮設店舗の出店スペース、③利用者を限定せず誰でも利用できる広場・休憩スペース、④事業区域内で一時的に実施するイベントの会場部分。	使用料の対象面積については、「公募対象公園施設の建築面積(投影面積)および当該施設の利用者のみが利用できる区域の面積」となります。そのため、全公園利用者が利用する特定公園施設と位置づけた場合には、対象面積から除外されますが、具体的な対象面積については、事業内容により個別に判断することとなります。
指定管理とのセット募集・配点基準		
17	指定管理者との業務区分はどのようにお考えでしょうか	指定管理の範囲については、公園全域からPark-PFI事業区域を除いた区域となります。そのため、Park-PFIと指定管理をセットで公募した場合は、公園全域を管理運営していただくこととなります。
18	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るかと記載されていますが、どの程度の加点を想定していますか。また、P-PFIと指定管理が別々の募集になった場合、指定管理の募集に影響がありますか。	本調査への参加実績の配点については、現時点では未定であり、今後検討します。 また、Park-PFIと指定管理が別々の募集になった場合の指定管理の募集への影響についても今後検討する予定です。
19	P-PFIと指定管理のセット募集になった場合、それぞれの配点をどのように考えていますか。	Park-PFIと指定管理のセット募集になった場合の配点基準については、現時点では未定です。

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 質問・回答

通し NO.	質問内容	回答
引継ぎ等		
20	現指定管理期間は令和10年度まで、事業開始予定は令和11年度とされています。事業区域内の既存施設(スカイサイクル、サイクルセンター、交通展示館、売店等)の現行運営(運営主体、料金、営業日・時間)を事業者が引き継ぐ場合の時期・方法・条件(契約、備品、従業員等の引継ぎ)の想定をご教示ください。また、事業開始前に、事業区域内で試行的な出店やイベントを行うことは可能でしょうか。	事業区域内の既存施設の運営を事業者が引き継ぐ場合の時期・方法・条件については、現時点では未定です。本調査での提案及び個別対話を踏まえ、検討します。 また、事業開始前に、事業区域内で試行的な出店やイベントを行うことについては、別途都市公園条例に基づく許可を得ることにより、可能となります。
情報提供		
21	交通公園内の年間修繕費用とその内容を教えてください。	交通公園内の令和7年度の年間修繕費用とその内容は以下のとおりです。 年間修繕費用：約1,300万円 修繕内容：スカイサイクル施設整備工・鉄道車両防食工事
22	交通公園内の建物の竣工年月および各種修繕の内容と竣工年月を教えてください	交通公園内の建物の竣工年月および近年の修繕内容については、以下のとおりです。 ＜サイクルセンター＞ 竣工年月：平成元年6月30日 修繕内容：シャッター補修工事（令和6年） ＜交通展示館＞ 竣工年月：平成3年3月31日 修繕内容：電気室扉改修工事（令和6年）
23	交通公園内の設置物（舗装・遊具・パーゴラ・ベンチ等）の設置年月と各種修繕の内容と完了年月を教えてください。	交通公園内の設置物（舗装・遊具・あずまや・ベンチ）の設置時期及び近年の修繕内容については、以下のとおりです。 ＜舗装＞ 設置時期：昭和63年度施工 修繕内容：平成21年度補修 ＜遊具(月の広場：アポロスライダー、登り遊具)＞ 設置時期：昭和63年度施工 修繕内容：近年の実績なし ＜あずまや＞ 設置時期：平成31年3月6日・令和2年1月14日完成 修繕内容：近年の実績なし ＜ベンチ＞ 設置時期：平成4年度施工 修繕内容：平成21年度補修
24	交通公園での利用料金収入及び管理運営費支出を教えてください。	交通公園での直近3か年の利用料金収入については、以下のとおりです。 ＜スカイサイクル＞ 令和5年度：約1,700万円 令和6年度：約1,700万円 令和7年度：約1,500万円 ＜交通展示館＞ 令和5年度：約460万円 令和6年度：約480万円 令和7年度：約420万円 なお、管理運営の支出額については、公園全体を指定管理者が管理運営しており、交通公園のみでの支出は算出していないため、不明です。
25	スカイサイクルの年間売上金額を教えてください	
26	交通展示館の年間売上金額を教えてください	
27	西側駐車場の売店の客数と売上を教えてください。	西側駐車場の売店については、指定管理者が自主事業として実施しており、県は把握していません。

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 質問・回答

通し NO.	質問内容	回答
複数区分		
28	①公募の想定時期(令和9年度のいつ頃か)と、公募から設置管理許可・設計・工事・開業(令和11年度)までの標準的なスケジュール、②Park-PFIと指定管理のセット公募の検討状況(実施する場合の時期・範囲)、③認定期間終了後は原則撤去・原状回復とされていますが、県への譲渡や更新・再公募の可能性、をご教示ください。	①公募の時期、公募から開業までのスケジュール、②Park-PFIと指定管理のセット公募については、現時点では未定です。本調査での提案及び個別対話を踏まえ、検討します。 ③事業終了後の扱いについては、原則として公募対象公園施設は原状回復を行っていただきます。
29	①サウンディング参加実績の加点評価の方法・配点の考え方、②公募時にグループ構成(構成員の追加・変更、代表企業の変更)を変更することの可否、③設計・建設を担う事業者とは別に、飲食等の運営を担う事業者が単独で、またはグループ構成員として公募に参加する場合の要件、をご教示ください。	①サウンディング参加実績の加点評価の方法・配点の考え方及び③公募への参加要件については、現時点では未定であり、今後検討します。なお、②公募時に本調査とは異なるグループで応募することは可能ですが、公募設置等計画の提出後にグループ構成を変更することは、原則として認められません。
30	既存の駐輪場部分にインクルーシブな遊具設置すると説明会にて聞きました 別途駐輪場は必要でしょうか？また、必要な場合には利便増進施設となりますか なる場合には使用料がかかりますか	駐輪場部分へインクルーシブ遊具を設置した場合は、別途、駐輪場の設置が必要となります。 駐輪場の設置について、全公園利用者を対象とする場合、特定公園施設として使用料はかかりません。一方で、公募対象公園施設の利用者を対象とする場合、同施設として使用料がかかります。 なお、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ものと認められる場合、利便増進施設として占用許可による使用料がかかります。
31	「県のアイデアの一例」(インクルーシブ遊具広場と飲食・休憩施設)について、①対象範囲(様式4は「駐輪場周辺」、参考資料の図は「駐車場」からの高いアクセス性と記載)、②図中の範囲が事業区域外にかかる場合、特定公園施設を事業区域外へ設置できるか(実施要領p.7(5)(イ))、③図中の「自転車道の線形変更」を含め、サイクリングコース等の既存園路の変更が可能か、④県が想定する遊具の種別・規模・整備主体、をご教示ください。	「県のアイデアの一例」(インクルーシブ遊具広場と飲食・休憩施設)について、①対象範囲は、参考資料の図のとおりです。②図中の範囲は、事業区域内となります。③サイクリングコース等の既存園路の変更は、可能です。④県が想定する遊具の種別・規模・整備主体は、現時点では未定です。本調査での提案及び個別対話を踏まえ、検討します。