

県立観音崎公園における Park-PFI 活用の  
マーケットサウンディング調査 実施要領

令和元年7月

(令和元年8月1日改正)

神奈川県 県土整備局

都市部 都市公園課

# 目次

はじめに

## I マーケットサウンディング調査の概要

### 1 調査の目的

### 2 県立観音崎公園の概要

- (1)所在地
- (2)公園面積
- (3)公園種別
- (4)公園の環境
- (5)公園整備方針
- (6)都市計画法上の規制等について
- (7)県立観音崎公園施設配置図

### 3 県立観音崎公園における公募条件(案)

- (1)事業の目的と期待する効果
- (2)事業方式
- (3)対象範囲
- (4)公募対象公園施設
- (5)特定公園施設
- (6)利便増進施設(占用物件)

### 4 事業における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手続き等 (掲載予定の項目)

### 1 調査の手続き等

- (1)スケジュール
- (2)事前説明会の開催
- (3)質問の受付及び対応
- (4)提案書の受付
- (5)個別ヒアリングの実施

### 2 応募対象者

### 3 調査の留意事項

- (1)参加実績の取り扱い
- (2)費用
- (3)関連調査への協力
- (4)内容の公表

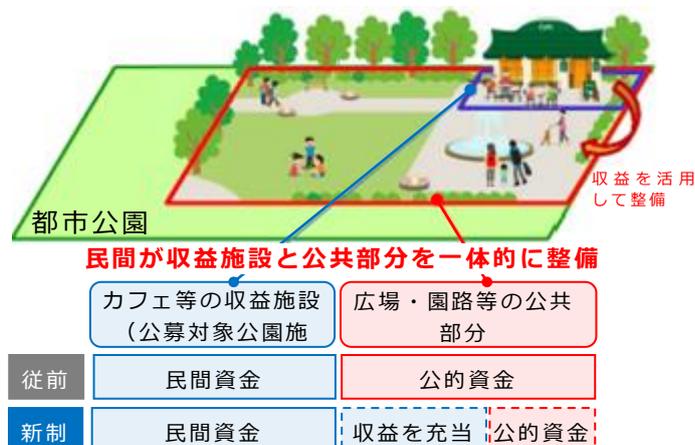
### 4 今後の予定について

### 5 問合せ先

## 【用語の定義】

用語	説明
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「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 項に既定する「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。 (平成 30 年度調査では「収益施設」と記載)
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有物件として設置できる自転車駐輪場、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。

## 【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

# 県立観音崎公園における Park-PFI 活用のマーケットサウンディング調査

## はじめに

神奈川県では、27 公園、約 698ha の県立都市公園を開園し、日常の憩いの場をはじめ、地域の賑わいの拠点などとして、多くの県民に親しまれています。

また、各公園では、それぞれの公園の特性に応じた取組みを進めるとともに、県産品を活用した地産地消や身近な運動の機会を提供する未病改善など、県の施策を体現できる場としても期待されています。

そうした中、都市公園法が平成 29 年 6 月に改正され、「公募設置管理制度 (Park-PFI)」が新たに創設され、本県においても、公園の利用促進、更なる公園の活性化を図るため、同制度の積極的な活用を検討しています。

平成 30 年度、県立都市公園における Park-PFI の活用にあたって、民間事業者から、幅広くアイデアを募集し、収益施設の市場性の有無などを確認する「1 回目の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いたところです。

今年度は、昨年度の調査結果をもとに、公園特性との整合性や公園利用者のご意見などをふまえ、Park-PFI を活用する具体的な公園や活用区域など、公募条件（案）を提示して民間事業者の参画意向を確認する「2 回目のマーケットサウンディング調査」を実施します。

その後、その結果を踏まえ、必要に応じて公募条件を修正したうえで、公募手続きを行いたいと考えています。

## I マーケットサウンディング調査の概要

### 1 調査の目的

県立観音崎公園における公募設置管理制度（以下、「Park-PFI」という。）の公募に先立ち、県が「公募条件（案）」の一部を開示し、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、当該公募条件を前提とした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（案）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 県立観音崎公園の概要

(1) 所在地 横須賀市鴨居、走水

(2) 公園面積 約 70.4ha（平成 31 年 4 月 1 日時点）

(3) 公園種別 広域公園

#### (4) 公園の環境

本公園は、三浦半島の先端部に位置し、東京湾では数少なくなった自然海岸の環境を残しています。本公園の特徴としては、希少なシイやタブを中心とした照葉樹林と磯浜などの自然、観音崎灯台、砲台跡などの歴史的遺産などがあげられます。

また、園内にある「観音崎自然博物館」と連携した自然観察会や、各種ボランティア団体による公園案内など、公園内の自然・景観・歴史の資源を活用した様々な利用促進の活動が行われています。

(5) 公園整備方針

本公園は、開園から40年が経過し、公園施設の多くに老朽化が進む現状や、バリアフリーへの対応など、社会環境等の変化への対応に向けて、効率的で効果的に公園の再生を図るため、「県立観音崎公園再生計画（案）平成24年10月」を策定し、これに基づき再整備を行っています。

当該計画（案）の中では、次の基本目標と5つの基本方向を定めています。

基本目標

この公園は、東京湾に奇跡的に残った貴重な自然を保全し、古代から続く海の守りの歴史を活かし、ふれあい遊び学べる「エコミュージアム」として再生します。

5つの基本方向

- ① 生物多様性の保全と再生
- ② 楽しく体感し、学べる場づくり
- ③ 県民協働による公園づくり
- ④ 自然・歴史・文化の魅力情報発信
- ⑤ 観光振興による地域活力の創出

(6) 都市計画法上の規制等について

本公園は、都市計画法に基づく市街化調整区域及び第1種風致地区、鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律に基づく鳥獣保護区、文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地に該当しています。提案の際には、各法令を遵守していただきますようお願いします。

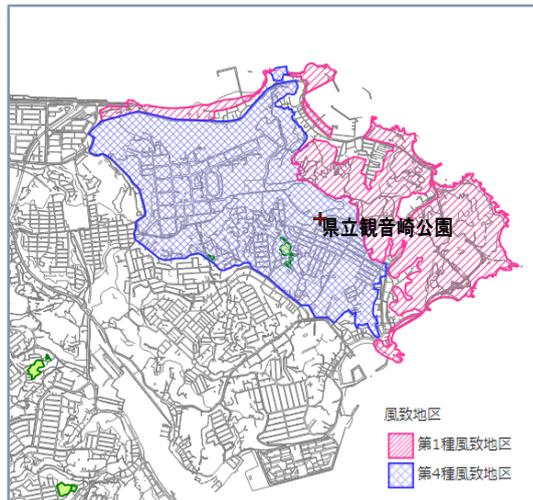
【都市計画図（出典：横須賀市HP）】



【鳥獣保護区等位置図（出典：県HP）】



【風致地区位置図（出典：横須賀市HP）】



※ 詳細を確認したい場合は、各法律を所管する団体へご確認ください。

## (7) 県立観音崎公園施設配置図



### 3 県立観音崎公園における公募の条件（案）

#### (1) 事業の目的と期待する効果

県立観音崎公園は、年間約 87 万人（平成 30 年度実績）の来園者がいますが、その約 6 割が、観音崎園地や横須賀美術館などが配置されている東京湾内湾の公園東側に集中しています。

また、来園者の滞在時間は 2 時間程度が中心で、広い園内でも比較的限られたエリアの利用となっており、公園全体の魅力を十分に提供できていない状況です。

そこで、公園全体の周遊性の向上が図られることを期待し、新たな利用の拠点として「たたら浜園地」の活性化を目指したいと考えています。

また、本公園が県立都市公園であることを踏まえ、「地産地消」や「未病改善」など、県の主要施策の目的に沿った提案も期待します。

#### (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。

なお、同制度を適用することにより、以下の特例措置がインセンティブとして適用されます。

#### Park-PFI 事業の特例措置

##### (特例 1) 設置管理許可期間の特例 (10 年 ⇒ 20 年)

認定した公募設置等計画の有効期間 (20 年) 内で更新を保証

##### (特例 2) 建ぺい率の特例 (2% ⇒ 12%)

公募対象公園施設について、建ぺい率 10% を上乗せ

##### (特例 3) 占用物件の特例

自転車駐車場、看板及び広告塔など (利便増進施設) が占用物件として設置可能

### (3) 対象範囲

#### (ア) 対象箇所

対象箇所の「たたら浜園地」は、当該公園南側の海から森への移り変わる多様な自然の変化点に位置し、自然とふれあい学べる場所として、園路・広場やあずま屋（1棟）が整備されています。

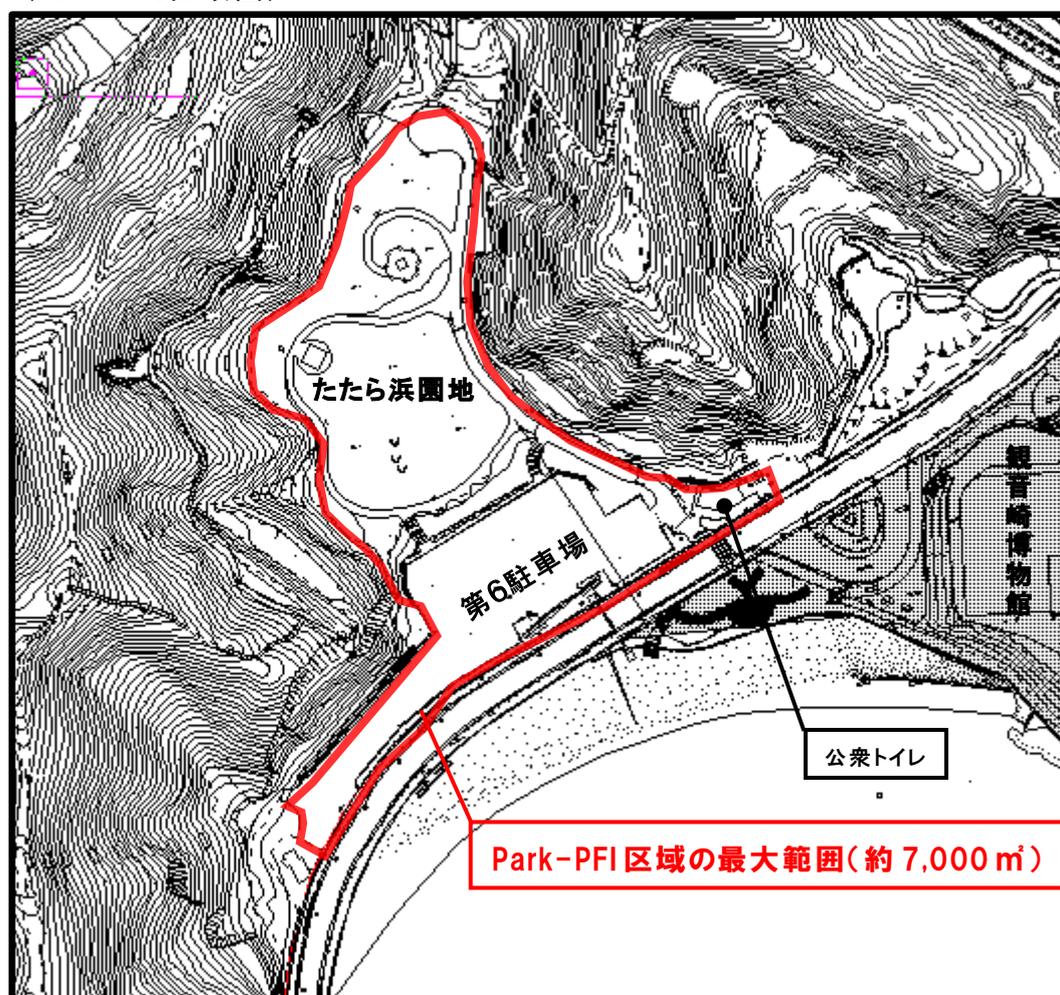
また、隣接して「第6駐車場（普通車105台）」及び「公衆トイレ」が整備されています。

#### (イ) 対象範囲

公募対象公園施設及び特定公園施設で活用する区域（以下「Park-PFI区域」という。）の最大範囲は、下図のうち、赤色囲みの区域（約7,000㎡）を想定しています。

なお、第6駐車場及び公衆トイレを活用する場合は、その機能を維持または向上を図るものとし、両方を合わせて特定公園施設の一部に含めて提案してください。

(Park-PFI区域図)



### (4) 公募対象公園施設

#### (ア) 設置場所及び施設規模

公募対象公園施設の設置場所及び施設規模については、上図の第6駐車場及び公衆トイレを除いた「赤色囲みの区域」のなかで、自由に設定してください。

#### (イ) 公募対象公園施設の種類

「たたら浜園地」の賑わいを創出し、観音崎公園の自然を体感できる収益施設、例えば、バーベキューなどのアウトドア施設を想定しています。

建築物等は、できる限り周囲の環境にあったデザインとしてください。

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

#### (ウ) 土地使用料の最低額

当該箇所に公募対象公園施設を設置した場合に、想定される使用料（土地）の最低額は、年間4.5円/m<sup>2</sup>（税抜）となります。※使用料は、条例改正により変更となる場合があります。（例：約1,000m<sup>2</sup>のバーベキュー施設で約4,500円/年）

### (5) 特定公園施設

#### (ア) 整備等に係る負担割合

特定公園施設の設計・整備に係る費用は、全て事業者の負担を想定しています。

#### (イ) 範囲

公募対象公園施設と一体で管理を予定する範囲（以下、「特定公園施設の範囲」という。）を提案してください。

「特定公園施設の範囲」に第6駐車場を含める場合、第6駐車場と公衆トイレは一体として検討してください。

#### (ウ) 管理等に係る役割分担

県では、「特定公園施設の範囲」について、公募対象公園施設と一体的に整備・管理し、収益の向上にもつながる質の高い空間を創出していただくため、「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。

なお、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、神奈川県都市公園条例第24条に基づく使用料は、免除とすることができます。

#### (エ) 整備内容

県では、公募対象公園施設のデザインにあわせて、「Park-PFI区域」一帯が、海から森に移り変わる多様な自然を体感できるような空間を創出する園路・広場等の整備を想定しています。

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

お示しいただく特定公園施設の範囲については、公募対象公園施設の内容や規模、運営計画等にあわせて提案してください。

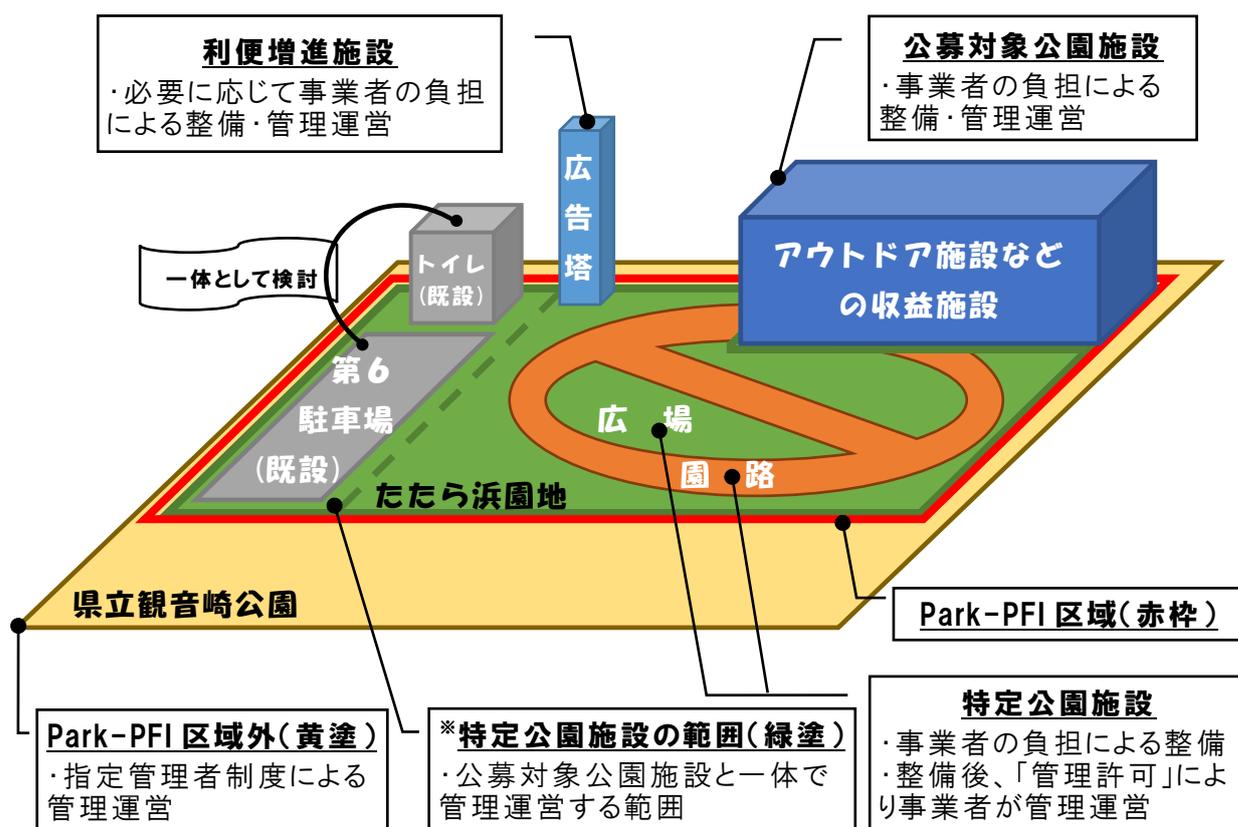
### (6) 利便増進施設（占用物件）

利便増進施設（占用物件）として、設置できる施設は、自転車駐車場、看板広告塔であって、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となります。

当該箇所に利便増進施設（占用物件）を設置した場合に、想定される占用料は年間9,855円/m<sup>2</sup>となります。

なお、整備内容・設置目的等により、公募対象公園施設又は特定公園施設となる場合がありますので、その都度、お問合せください。

#### 4 事業における役割分担のイメージ



#### ※ 特定公園施設の範囲について

例えば、公募対象公園施設と一体で、駐車場等の管理運営（整備の有無を問わず）を予定する場合は緑色実線の範囲、予定しない場合は緑色点線の範囲

## II マーケットサウンディング調査の手続き等

### 1 調査の手続き等

民間事業者は、個別ヒアリングの受付とともに、「提案の概要」を書面にて提出（令和元年9月10日提出期限）していただきます。その後、「提案書」を持参していただき、その内容について個別ヒアリングを実施します。

#### (1) スケジュール

##### ■ 本調査のスケジュール予定

日 程	内 容	提出物
令和元年7月22日	実施要領の公表	
令和元年7月23日～7月29日	事前説明会の申込受付	別紙1
令和元年7月30日	事前説明会	
令和元年7月31日～8月23日	質問の受付	別紙2
令和元年8月26日～9月10日	個別ヒアリング(提案の概要)の受付【9月10日期限】	別紙3
令和元年9月10日～9月12日	個別ヒアリングの日程調整	
令和元年9月13日～9月20日	個別ヒアリングの実施【提案書の提出】	提案書
令和元年11月中旬(予定)	調査結果の概要を公表	

※ 調査の進捗によりスケジュールに変更があった場合は、県都市公園課のホームページでお知らせします。

別紙1：事前説明会申込みシート、別紙2：質問シート、別紙3：個別ヒアリング受付シート、提案書：任意様式

#### (2) 事前説明会の開催

本調査の内容について、事前説明会を開催します。参加は事前申込み制ですので、参加希望者は、下記期限までに「別紙1（事前説明会申込みシート）」に必要事項を記載し、電子申請システムで提出してください。

なお、事前説明会に参加しなくても、調査に参加することは可能です。また、事前説明会の概要は、後日、県都市公園課のホームページに掲載します。

① 説明会日時：令和元年7月30日（火曜日）14時00分～15時30分

② 説明会会場：横浜西合同庁舎6階 6AB会議室  
横浜市西区岡野2-12-20

③ 説明内容：1. 公募設置管理制度（Park-PFI）について  
2. 県立観音崎公園における公募条件（案）の概要  
3. 県立四季の森公園における公募条件（案）の概要  
4. マーケットサウンディング調査の手続きについて  
※ 説明会の後半に、質疑応答の時間を設けます。

④ 申込み期限：令和元年7月29日（月曜日）12時まで

⑤ 提出方法：令和元年7月23日（火曜日）以降、下記の県都市公園のホームページから電子申請システムで提出してください。

<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/tu5/parkpfisec.html>

### (3) 質問の受付及び対応

本調査に関する質問がありましたら、「別紙2（質問シート）」に質問事項を記載し、電子申請システムで提出してください。質問への回答は電子メールで返信するとともに、主な質問事項について、県都市公園課のホームページに掲載します。

- ① 受付期間：令和元年7月31日（水曜日）～令和元年8月23日（金曜日）
- ② 提出方法：令和元年7月31日（水曜日）以降、下記の県都市公園のホームページから電子申請システムで提出してください。  
<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/tu5/parkpfisec.html>

### (4) 個別ヒアリングの受付

個別ヒアリングに参加を希望する民間事業者は、「別紙3（個別ヒアリング受付シート）」に必要事項を記載し、電子申請システムで提出してください。

#### (ア) 「別紙3（個別ヒアリング受付シート）」提出方法

- ① 受付期間：令和元年8月26日（月曜日）～令和元年9月10日（火曜日）
- ② 提出方法：令和元年8月26日（月曜日）以降、下記の県都市公園課のホームページから電子申請システムで提出してください。  
<http://www.pref.kanagawa.jp/docs/tu5/parkpfisec.html>

#### (イ) 「別紙3（個別ヒアリング受付シート）」作成方法

個別ヒアリング受付シートには、以下の項目を記載してください。

なお、【必須項目】については、必ず記載してください。【任意項目】については、ご自由にご意見をご記載ください。

##### 【必須項目】

- ① 提案者の概要（法人等名、法人等所在地、担当者名【部署】、電子メールアドレス、電話及びFAX番号）
- ② 個別ヒアリング希望日
- ③ 公募対象公園施設の位置及び特定公園施設の範囲
- ④ 提案の概要（公募対象公園施設の種類、特定公園施設の整備内容）

##### 【任意項目】

- ① 個別ヒアリング実施時に県へ確認したい事項等

### (5) 個別ヒアリングの実施

「別紙3（個別ヒアリング受付シート）」の、個別ヒアリングの実施希望日に基づき、県において、民間事業者と日程調整のうえ個別ヒアリングを実施します。

個別ヒアリング実施時には、本実施要領「I-1-(5)-(ウ)」に記載した項目を記載した、「提案書」（任意様式）を提出してください。

#### (ア) 実施日等

- ① 日時：令和元年9月13日（金曜日）～令和元年9月20日（金曜日）
  - ② 場所：神奈川県庁（横浜市中区）及びその周辺を予定
- ※ 上記期間中の9時から17時の間、一提案者につき概ね1時間程度以内を予定。  
※ 9月10日（火曜日）～9月12日（木曜日）の間、個別に日程等の調整をさせていただきます。

(イ) 「提案書」提出方法等

個別ヒアリング実施時に、4部ご持参ください。

(ウ) 「提案書」作成方法

提案書には、以下の項目を記載してください。

なお、【必須項目】については、必ず記載してください。【任意項目】については、ご自由にご意見をご記載ください。

※ 様式は、任意とし、形式 (Word, Excel, PowerPoint 等) についても問いません。

【必須項目】

- ・ 提案者の概要 (団体等名、代表者氏名、団体等所在地、電話及び FAX 番号、電子メールアドレス、担当者所属及び氏名)  
※グループで申込する場合、団体等名に構成メンバーも併せて記載してください。
- ・ 公募対象公園施設の設置場所及び特定公園施設の範囲  
※平面図にお示しください。(別紙3を活用していただいてもかまいません。)
- ・ 事業期間 (設置管理許可期間の特例により、20年まで可能)
- ・ 提案いただく Park-PFI 事業のコンセプト (イメージ図も可)
- ・ 公募対象公園施設の事業内容 (施設の種類、使用面積、管理・運営の概要)
- ・ 特定公園施設の整備内容 (整備内容、対象面積、管理・運営の概要)
- ・ 利便増進施設の設置 (設置の有無、設置する場合の整備内容)
- ・ 概算の収支計画

【任意項目】

- ・ 本要領の公募条件 (案) に関する意見等
- ・ 提案のアピールポイント (県産品を活用した地産地消や身近な運動の機会を提供する未病改善など、県の施策を体現している等)
- ・ その他、事業者が行うことが出来る公園や周辺への貢献など

## 2 応募対象者

Park-PFIを活用した事業主体として、参画意向のある民間事業者又はそのグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合は、本調査の応募対象者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正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) 参加実績の取り扱い

本調査への参加実績は、令和元年度に予定している公募において加点評価等の対象とはしません。

### (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) 関連調査への協力

必要に応じて、追加の個別ヒアリングを行う場合がありますので、その際は、御協力願います。

#### (4) 内容の公表

個別ヒアリングの内容を含め、本調査の結果概要は、令和元年11月中旬ごろに県都市公園課のホームページで公表を予定しています。

また、参加者名及び企業ノウハウに係る内容については、参加者の利益を害する恐れがあることから、原則として非公表とします。

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

##### [令和元年度]

本調査の調査結果を基に、必要に応じて公募条件を修正したうえで、公募手続きを行い、Park-PFIの事業者を選定します。

##### [令和2年度以降]

選定された事業者は、設置管理許可等の必要な手続きを経て、Park-PFI事業を実施します。

#### 5 問合せ先

- ・連絡先：神奈川県 県土整備局 都市部 都市公園課 整備運営グループ
- ・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) 6224・6225
- ・ファックス：045-(210)-8883

(参考)

県立観音崎公園基礎データ

公 園 名	県立観音崎公園
ア ク セ ス	京急線「浦賀駅」から「観音崎」行きバス約15分 JR横須賀線「横須賀駅」から「観音崎」行きバス約35分 横浜横須賀道路「馬堀海岸IC」約5分
駐 車 場 台 数	普通車384台（大型9台可）【土日祝及び一部期間有料】 〔 第1駐車場50台、第2駐車場131台、第4駐車場57台（臨時）、 第5駐車場41台、第6駐車場105台 〕
主 要 施 設	アスレチックの森、森のロッジ、花の広場、三軒家園地、観音崎園地、 うみの子とりでなど
既 設 収 益 施 設	横須賀美術館、観音崎自然博物館、レストランマテリア、 レストランアクアマーレー（横須賀美術館内）
建 ぺ い 率	1.07%
来 園 者 数	83万人【H28実績】87万人【H29実績】、87万人【H30実績】
管 理 手 法	指定管理者制度【観音崎公園パートナーズ】
用 途 地 域 等	市街化調整区域
主 な 法 規 制 等	第1種風致地区、埋蔵文化財包蔵地、鳥獣保護区