

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した都市公園の整備・運営に関する マーケットサウンディング調査 実施要領

【対象事業】

（仮称）桜町近隣公園整備・運営事業

（仮称）川口公園整備・運営事業

1 調査の目的

長崎市では、今後新設する桜町近隣公園や、県営川口アパートの建替事業に伴い再整備する川口公園について、官民連携手法を活用し、公募設置管理制度（以下「Park-PFI 制度」）による整備を検討しています。

これらの公園は、市街地中心部で交通量の多い道路に面した立地であることから、令和5年11月に実施したマーケットサウンディング調査において、市場性を確認できた公園です。

本マーケットサウンディング調査は、桜町近隣公園及び川口公園について、Park-PFI 制度を活用した事業の実施に向けて、民間事業者の皆様から広くご意見・アイデアを把握し、今後の検討の参考とさせていただくことを目的として実施するものです。

※令和5年度のマーケットサウンディング調査の概要は下記を参照してください。

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/630000/632000/p040884.html>

2 調査対象公園（調査対象事業）

長崎市では、下記の対象2公園（対象2事業）について、Park-PFI 制度を活用した整備を検討しています。

なお、事業の詳細については、別添の「事業概要書（案）」を参照してください。

（1）桜町近隣公園（（仮称）桜町近隣公園整備・運営事業）

①概要

市庁舎の建替えによる「公会堂前公園」の廃止に伴い、その代替公園として、近隣住民の日常的な利用及び各種イベントや集会の開催など、これまでと同様な公園機能を確保するため、市役所別館跡地に立体都市公園として「桜町近隣公園」の整備を予定している。令和4年3月4日 都市計画決定）

②種別 近隣公園

③面積 約 2,500 m²

④所在地 長崎市桜町地内

⑤都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率 600 %、建蔽率 80 %）、防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

⑥構造 立体都市公園

⑦事業の概要（案）

ア 対象施設

- ・公募対象公園施設

事業者の負担により、設計・建設・維持管理・運営を行います。なお、市は当該施設の設置

管理許可に係る使用料を徴収します。

・特定公園施設

特定公園施設は、公募対象公園施設を除く公園区域全体とします。設計・施工を事業者が行い、施工後は市の所有とします。また、特定公園施設の日常的な清掃を事業者にて行います。

市は、特定公園施設施工後の譲渡に当たり、費用を負担します。

イ 事業期間

事業期間は20年間とします。

ウ その他

桜町近隣公園は立体駐車場（公用車等駐車場）の屋上に整備するため、整備に当たっては荷重制限があります。詳細は、事業概要書（案）を参照してください。

(2) 川口公園（(仮称)川口公園整備・運営事業）

①概要

川口アパート（県営住宅）の建替事業に合わせ、より公園機能の増進を図るため、現川口アパートの敷地を活用し、国道に接する形状へ「川口公園」の再整備を予定している。（令和4年10月27日都市計画決定）

②種別 街区公園

③面積 約2,500㎡

④所在地 長崎市川口町 地内

⑤都市計画等による制限

市街化区域、商業地域（容積率400%、建蔽率80%）、準防火地域、駐車場整備地区、都市機能誘導区域

⑦事業の概要（案）

ア 対象施設

・公募対象公園施設

事業者の負担により、設計・建設・維持管理・運営を行います。なお、市は当該施設の設置管理許可に係る使用料を徴収します。

・特定公園施設

特定公園施設は、公募対象公園施設を除く公園区域全体とします。設計・施工を事業者が行い、施工後は市の所有とします。また、特定公園施設の日常的な清掃を事業者にて行います。

市は、特定公園施設施工後の譲渡に当たり、費用を負担します。

イ 事業期間

事業期間は20年間とします。

ウ その他

川口公園は、県営川口アパートの整備後（既存住宅棟解体後）の整備着工となります。詳細は、事業概要書（案）を参照してください。

3 サウンディングの対象者

本サウンディングの対象者は、対象2事業に対してご意見・ご提案があり、かつ、本事業の参画に意欲のある法人又は法人のグループとします。なお、本サウンディングに関しての旅費・交通費・日当等の支給はございません。

4 スケジュール

本サウンディングに関するスケジュールは以下のとおりです。

内 容	日 程	提出書類
実施要領等の公表	令和6年10月4日（金） ※一部資料については、参加申込者に個別に配布します。	
質問の受付	実施要領公表後から令和6年10月16日（水）まで	様式1
質問の回答	令和6年10月21日（月）頃	
サウンディング（個別対話）参加申込期限	令和6年10月24日（木）まで	様式2
サウンディングシート提出期限	令和6年10月24日（木）まで	様式3
サウンディング（個別対話）の実施	令和6年10月28日（月）～令和6年10月31日（木）	
実施結果概要の公表	令和6年11月（予定）	

5 質問の受付・回答

本調査に関する質問がありましたら、「様式1（質問書）」に質問事項を記載し、当課アドレスへ送信して下さい。なお、電子メールの件名には、『P-PFI 質問書』と記載してください。

質問への回答は、令和6年10月16日（水）までに長崎市HPにて公表します。ただし、参加者のノウハウに関わる部分については個別に回答し、公表しない場合があります。

【質問受付期間】 令和6年10月16日（水）17時必着

【メールアドレス】 doboku_kikaku@city.nagasaki.lg.jp

【回答公表先】 <https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/630000/632000/p042738.html>

6 サウンディング（個別対話）参加申込及びサウンディングシートの提出

対象2事業に関心のある法人又は法人のグループと、後述7に示す期間の間にサウンディング（個別対話）を実施します。サウンディングへの参加をご希望される場合は、「様式2（サウンディング（個別対話）参加申込書）」及び「様式3（サウンディングシート）」に必要事項を記載し、当課アドレスへ送信して下さい。なお、電子メールの件名には、『P-PFI 参加申込』と記載してください。

なお、サウンディングの実施日時については、個別に調整させていただきます。

【提出期間】 令和6年10月24日（木）17時必着

【メールアドレス】 doboku_kikaku@city.nagasaki.lg.jp

【サウンディングの内容】 詳細は様式3を参照してください。

- ・ 関心のある公園について
（以下、対象2事業について）
- ・ 現時点での参画意向について
- ・ 参画する場合の参画形態について
- ・ コンセプト・ゾーニングについて
- ・ 公募対象公園施設及び特定公園施設、利便増進施設の内容について
- ・ 公園事業全体について（事業スケジュール、公園利用促進のアイデア等、懸念するリスク等）
- ・ その他自由意見

7 サウンディング（個別対話）の実施

参加申込及びサウンディングシート受理後、サウンディングシートの内容を踏まえ、幅広く意見交換を行う場として、下記の期間、サウンディング参加者との個別対話を行います。

なお、個別対話は参加者当たり1時間程度を予定しています。

【開催期間】 令和6年10月28日（月）から令和6年10月31日（木）の間

【開催場所】 長崎市役所会議室（予定）又はオンライン

※Web会議システムを活用したオンライン形式による実施も可能とします。オンライン参加希望者に対しては、「様式2（サウンディング（個別対話）参加申込書）」受理後、個別にアドレスを送付させていただきます。

※上記開催期間以外での対話を希望する場合は、希望日時を様式2に記載してください。

8 実施結果概要の公表

サウンディング実施結果の概要については、参加者の名称や結果の公表については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、長崎市のホームページにて要旨を公表します。

なお、参加者のうち、企業名の公表を承諾いただいた参加者名については、実施結果概要と併せて企業名を公表します。

【公表時期】 令和6年11月頃（予定）

9 留意事項

- (1) 本調査は、「都市公園法第5条の2」に規定されている「公募設置管理制度（Park-PFI制度）」を活用することを想定し、対象2公園の事業実施条件や市場性等を確認するために実施するものです。

- (2) Park-PFI 制度で整備していただく「公募対象公園施設」は、あくまで公園利用者の利便性の向上を図る上で特に有効であると認められる公園施設で、いわゆるロードサイド型店舗のように「通過交通者等」を主な対象とした施設ではない点に留意してください。
- (3) 本調査の参加に係る費用は、全て参加者の負担となりますのでご了承願います。
- (4) 市へ提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- (5) 本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者公募の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- (6) 市及び参加者ともに、対話での発言はその時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- (7) 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者公募を行います。本調査の提案者による事業実施を確約するものではありません。
- (8) 対話は市職員で実施し、本検討業務の受託者であるパシフィックコンサルタンツ株式会社も同席することを予定しています。当該受託者においては、契約書等により本業務で知り得た情報について外部に漏らすことを禁じていますので、目的以外の用途で使用することはありません。
- (9) 対話の実施に当たり、知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを固く禁止します（応募グループ組成に関する事業者間調整用途に限り、可とします）。
- (10) 必要に応じて、追加の個別ヒアリングや、別途アンケート調査を行う場合もありますので、その際はご協力をお願いします。

10 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、当該施設から生じ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制度のこと。 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づく P F I とは異なる。
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。 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。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
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。

	P-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。
--	---

1 1 参考

【国土交通省HP】

都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

URL : <https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001598649.pdf>

公募設置管理制度 (Park-PFI)について

URL : <https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001329492.pdf>

1 2 問い合わせ先

長崎市役所 土木部 土木企画課 (担当: 渡邊、松藤)

〒850-8685 長崎市魚の町 4 番 1 号

TEL : 095-829-1415

FAX : 095-829-1229

E-Mail : doboku_kikaku@city.nagasaki.lg.jp