

# 21世紀の森公園 整備運営事業について



令和6年 4月  
いわき市 公園緑地課





# 事業の目的



- 21世紀の森公園は、市の中央部に位置し、各種スポーツやレクリエーションが展開できる機能を備えた、市のシンボリックな総合公園です。
- 本事業は、当該公園を対象に、民間活力を活用したサービスを提供することで、公園のポテンシャルを引き出すとともに、公園のさらなる魅力向上や賑わいの創出を目指すことを目的に実施します。







# 事業方針



## いわき市 まちづくりの基本方針

### めざすまちの姿

誰もが「住んで良かった、住み続けたい」と思える魅力にあふれた「いわき」

まちづくりの方向～市民と行政による共創のまちづくりの取り組み～

共に地域の課題の解決に取り組み、新たな価値を創造する



## いわき市 緑の基本計画

基本理念：煌めくみどりを共創する都市・いわき

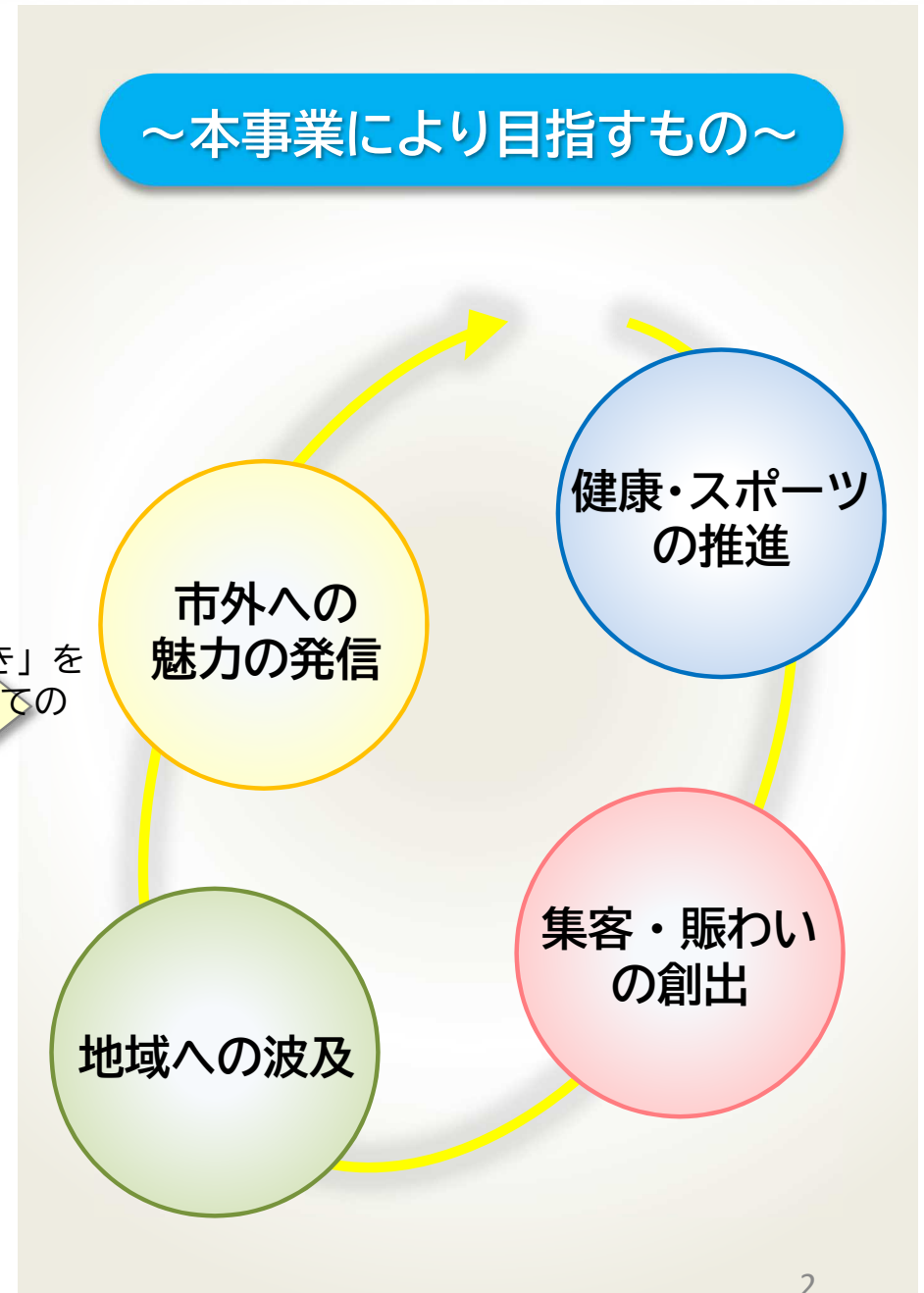
### 施策の方向性

- 1 守る：みどりの永続的な保全
- 2 創る：新たなみどりの創出
- 3 結ぶ：みどりの連続性の確保
- 4 育てる：みどりを育む協力関係の構築
- 5 活かす：みどりの更なる利活用

## 21世紀の森公園の役割

良好な自然環境の下でスポーツやレクリエーションに親しみ、また、市民交流の場に加えて広域的なふれあいの拠点として活用を図るための都市公園

共創のまち「いわき」を象徴する施設としての進【深】化





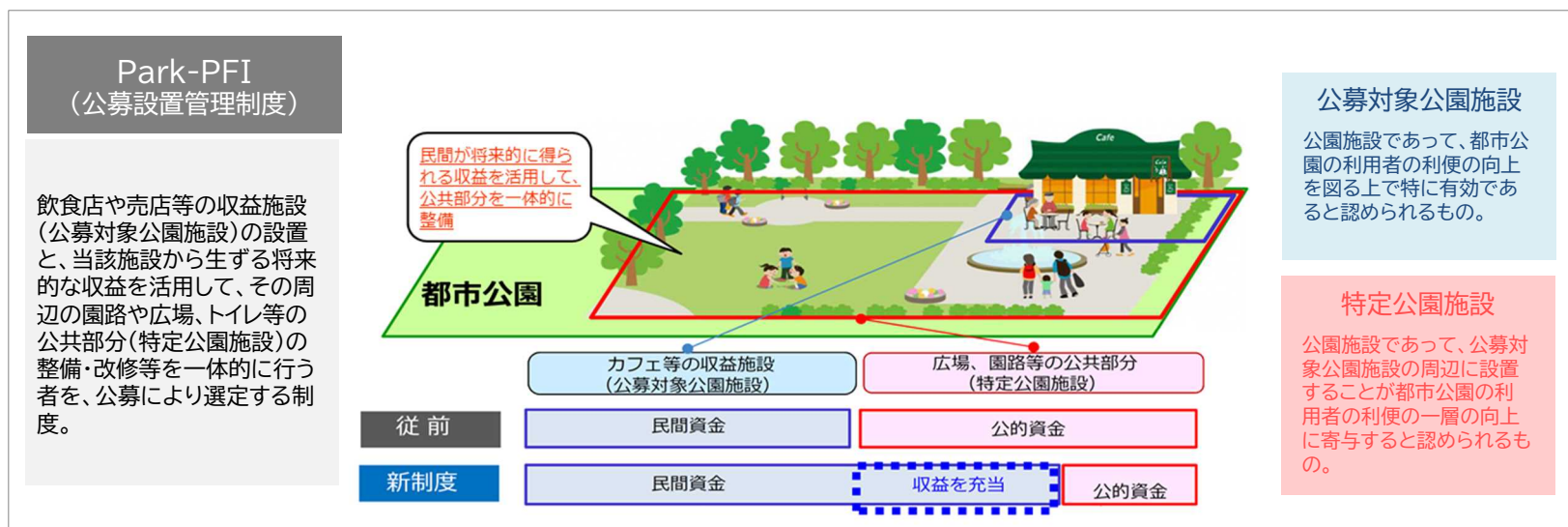
# 事業範囲 (事業の主たる内容)



- 本事業では、民間のノウハウを活用した公園のサービスの向上や施設の稼働率向上、さらには経費節減等を図るため、Park-PFIと指定管理者制度を組み合わせ、Park-PFI事業者が公園全体を一括して管理運営を行うものとします。

## 1 Park-PFIによる施設整備及び管理運営

- 公募対象公園施設の整備及び管理運営
- 特定公園施設の整備
- 利便増進施設の整備及び管理運営(任意実施)



## 2 指定管理者制度による公園全体の管理運営

- 「21世紀の森公園指定管理業務仕様書」の内容を基本としながら、公園全体の賑わいを高める運営を実施。



## 1 認定公募設置等計画の有効期間

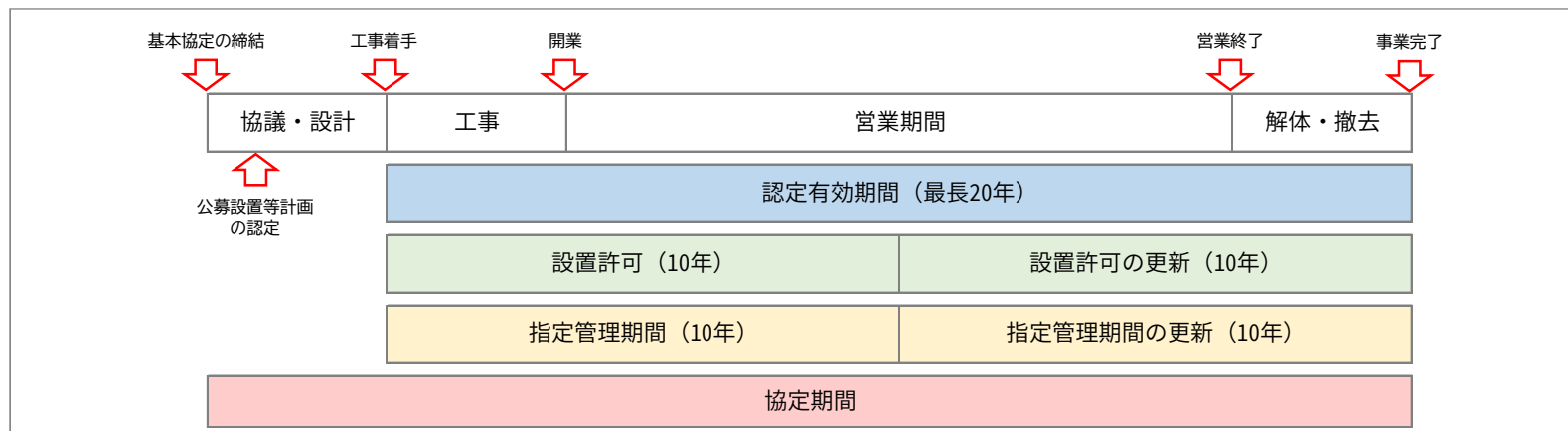
- 公募対象公園施設等の着工日から令和26年度末までの20年間以内
  - ※ 着工日は令和7年度中を目途
  - ※ 利便増進計画の有効期間には、施工及び事業終了前の公募対象公園施設の解体・原状回復に要する期間を含む

## 2 公募対象公園施設の設置管理許可の期間

- 公募設置等計画の有効期間と同じ(令和26年度末まで)
  - ※ 設置管理許可開始から10年目に、認定計画提出者からの申請により、設置管理許可を更新

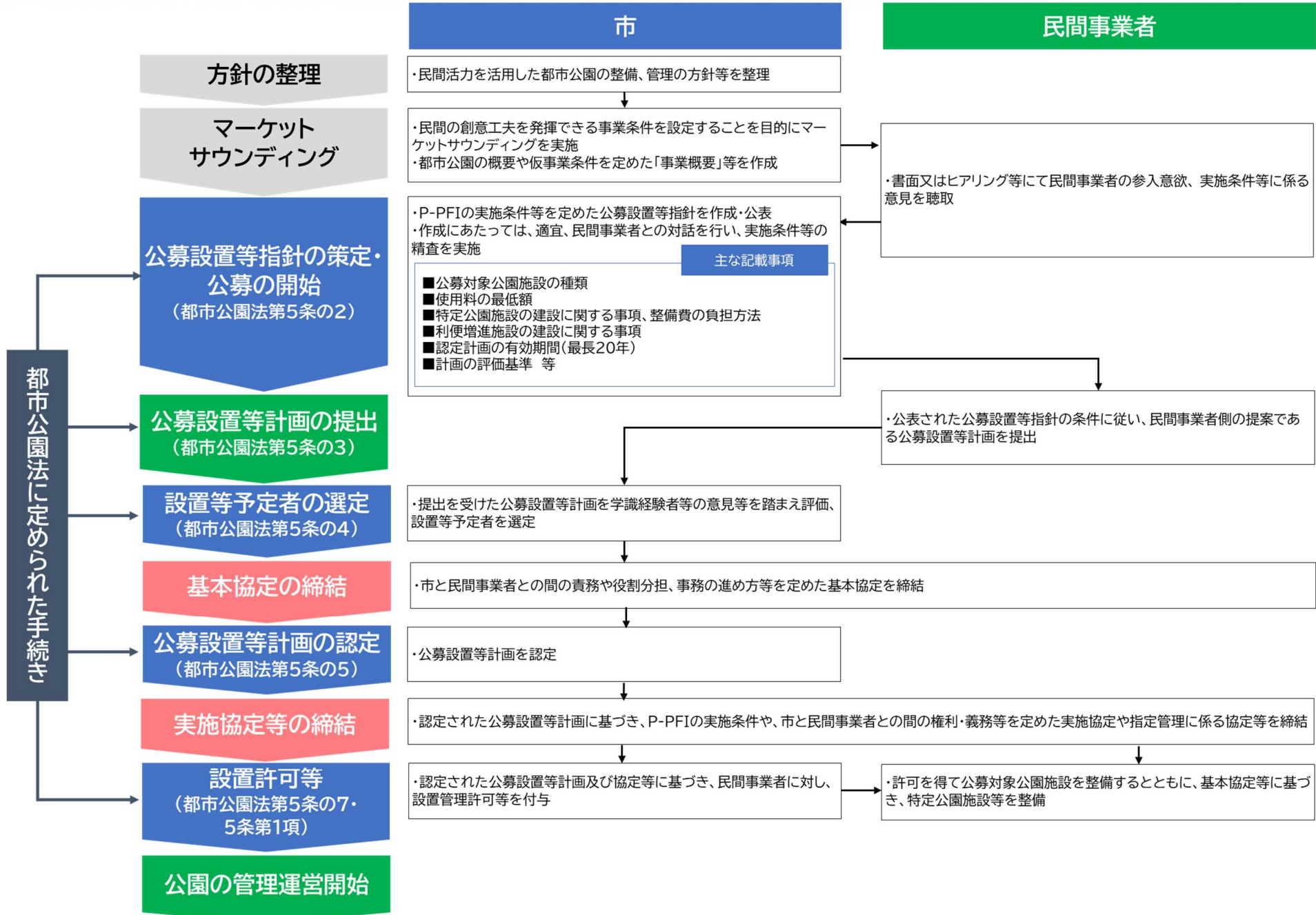
## 3 指定管理期間

- 令和7年4月から設置管理許可の有効期間の終了日まで
  - ※ 設置管理許可の期間と同様、本事業開始から10年目に更新





# 事業者の公募～事業開始の流れ







# Park-PFIによる施設整備

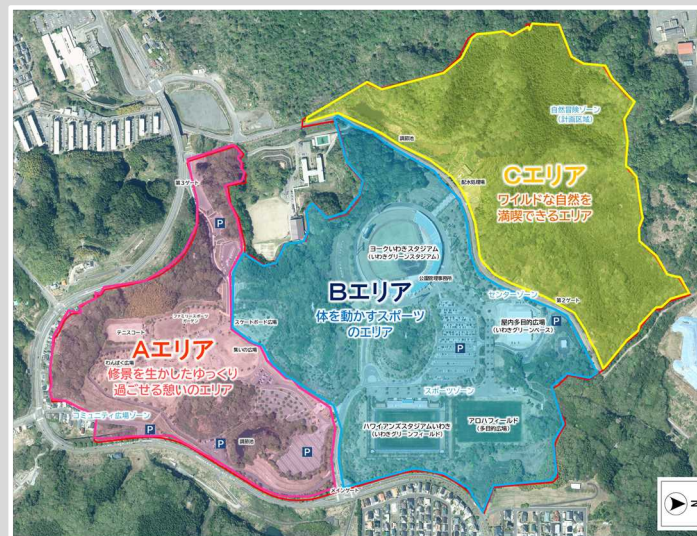


## 公募対象公園施設

### 施設の種類

！ 整備できる施設は、都市公園法に定められた次の公園施設

- ア 休養施設（休憩所、ベンチ、キャンプ場など）
- イ 遊戯施設（ぶらんこ、滑り台、野外ダンス場など）
- ウ 運動施設（野球場、サッカー場、バスケットボール場など）
- エ 教養施設（植物園、動物園、体験学習施設など）
- オ 便益施設（飲食店、売店、宿泊施設、駐車場、便所など）
- カ 展望台又は集会所



### 施設の条件

！ 必須：飲食物を提供する機能を設けること

その他、施設の規模や数量等は、事業方針やエリアごとの方向性の内容を実現できる施設とすることなどを前提としたうえで、応募者の提案によるものとします。

### 使用料の条件

！ 施設の設置管理許可に係る最低金額は、年間240円/㎡

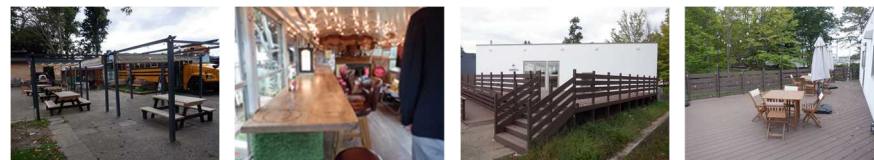
上記の単価以上で事業者が提案した単価を乗じた額を、市に納付。  
※コミュニティ広場管理棟の使用料は、年間12,493円以上。

### 期待する内容

- ア 飲食や物販等の公園滞在に資する施設
- イ スポーツ・レクリエーションの活性化につながる施設
- ウ 豊かな自然を楽しめる施設

- ！ ○ アの施設については、トレーラーハウス等であっても常設のものは、公募対象公園施設とみなします。  
また、コミュニティ広場の管理棟等を改修し、新たにテラス席等を新設する場合も同様に扱います。
- 飲食物の提供方法は提案によるものとしており、他のサービス施設との複合化による提供もOK。

参考：むつ市 代官山公園（トレーラーハウス等を活用した便益施設）



参考：堺市 原池公園（BBQ施設における飲食サービスの提供）





## 特定公園施設

### 施設の種類

！ 対象となる施設は、都市公園法に定められた次の公園施設

- ア 園路及び広場
- イ 修景施設（植栽、芝生、花壇など）
- ウ 休養施設（休憩所、ベンチ、キャンプ場など）
- エ 遊戯施設（ぶらんこ、滑り台、野外ダンス場など）
- オ 運動施設（野球場、サッカー場、バスケットボール場など）
- カ 便益施設（飲食店、売店、宿泊施設、駐車場、便所など）
- キ 管理施設（門、柵、管理事務所、照明施設、水道など）

### 希望する内容

！ 必須：公募対象公園施設を設置するエリア内のトイレ洋式化

その他、希望する内容は次のとおり。（施設の現状課題を踏まえ、抽出公募対象公園施設等とあわせて整備することで、相乗効果の発揮が期待できる内容を提案により実施するものとします。

実施	エリア	種類	実施内容
必須	公募対象公園施設を設置するエリア	便益施設	既設トイレの洋式化（和式トイレ改修）
任意	Aエリア	休養施設 遊戯施設	四阿（屋根付き休憩所）の新設・更新 遊具の新設・更新
	A・Bエリア	園路	園路（トリムコース）の改修
		便益施設 管理施設	既設トイレの改修 電灯設備の新設・更新
	Cエリア	園路	散策路の整備
	その他		応募者の提案による

### 施設の条件

！ 事業者の負担において、整備工事等を行い、整備完了後、市に無償譲渡

### 公園の課題 – 管理施設の老朽化等 –

		【公衆トイレ】 経年劣化による施設の破損や不具合のほか、旧式(和式)トイレのため、施設利用者から更新要望の意見が多い。
		【園路】 樹木(メタセコイア)の根の隆起による舗装材の持ち上げが生じており、歩行に支障が出ている。
		【園路灯】 約60基が水銀灯で経年劣化や製造中止などから、十分な役割を果たせていない。
		【遊具】 ・ピングポングが破損し、使用不可の状態となっている。 ・ローラー滑り台の破損・錆腐食が顕著な状態となっているなど、供用開始時に設置した遊具を中心に老朽化が進んでいる。
		【冒険ゾーン(未供用区域)】 散策園路等の整備を都市計画事業として位置づけているものの、実施に至っていない。





- 公募設置等指針に示した管理運営方針の下、指定管理者として次の業務を実施。

！業務の詳細は「21世紀の森公園指定管理業務仕様書」を確認願います。

## 1 園内行為の許可等

指定管理業務区域におけるイベント主催者等に対する行為の許可、行為の制限、行為許可の取り消しの権限を指定管理者に付与。イベント主催者等からの行為許可申請の受付を行い、適否を判断のうえ、適切に行為の許可等を行う。

## 2 運営業務

- 管理運営体制の確保
- 利用許可及び利用料金の徴収
- 広報・プロモーション
- 受付窓口及び管理事務所の設置
- 利用指導等
- 魅力向上

## 3 維持管理業務

- 植物管理
- 保守管理
- 駐車場管理
- 清掃
- 警備
- 修繕

## 4 自主事業

公園及び公園施設の活性化、利用者サービスの向上を目的として、指定管理者が自らの責任と費用により行う。

## 5 その他

- 備品の管理
- セルフモニタリング
- 報告書等の作成
- 市との定期的な業務調整 など



## 指定管理料（市が負担する年度上限額）

年度上限額： **142,500千円**（消費税及び地方消費税を含む。）

修繕の最低確保額： 6,600千円（修繕はこの額以上で計画）

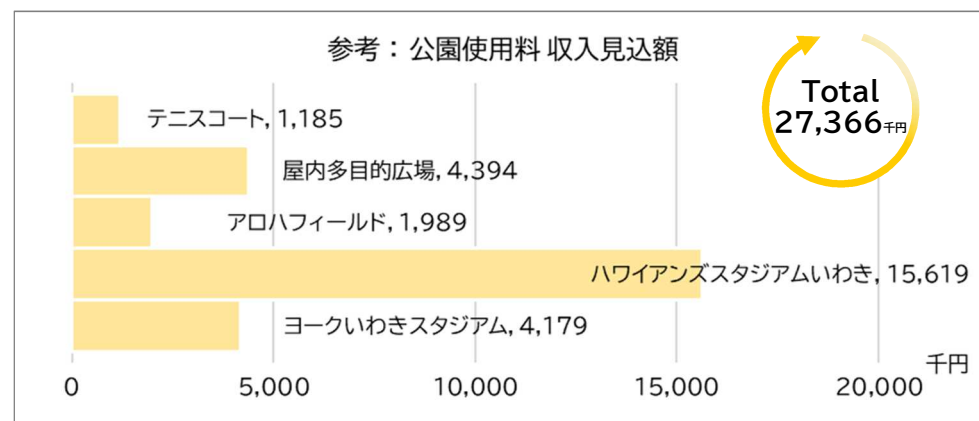
！ 指定管理料は、上限額の範囲内において応募者の提案によるものとします（業務に伴う必要経費と利用料金収入等を勘案し、事業期間中（20年間）の収支計画を作成）。

## 使用料収入の取扱い

- 公園の利用に係る使用料は、指定管理者の自らの収入として収受する「**利用料金制**」を採用。

※ 公園使用料は、現在のところ市の収入として扱っていますが、利用料金制に変更するため、事業者決定後に条例を改正する予定です。

- ！ ○ 利用料金は、条例に定める金額の範囲内において、指定管理者があらかじめ申請し、市の承認を得て定めることが可能です。
- 市が主催する業務で施設を使用する場合や、市が減免対象としている団体が使用する場合は、引き続き同様の扱いとすることを基本とします。

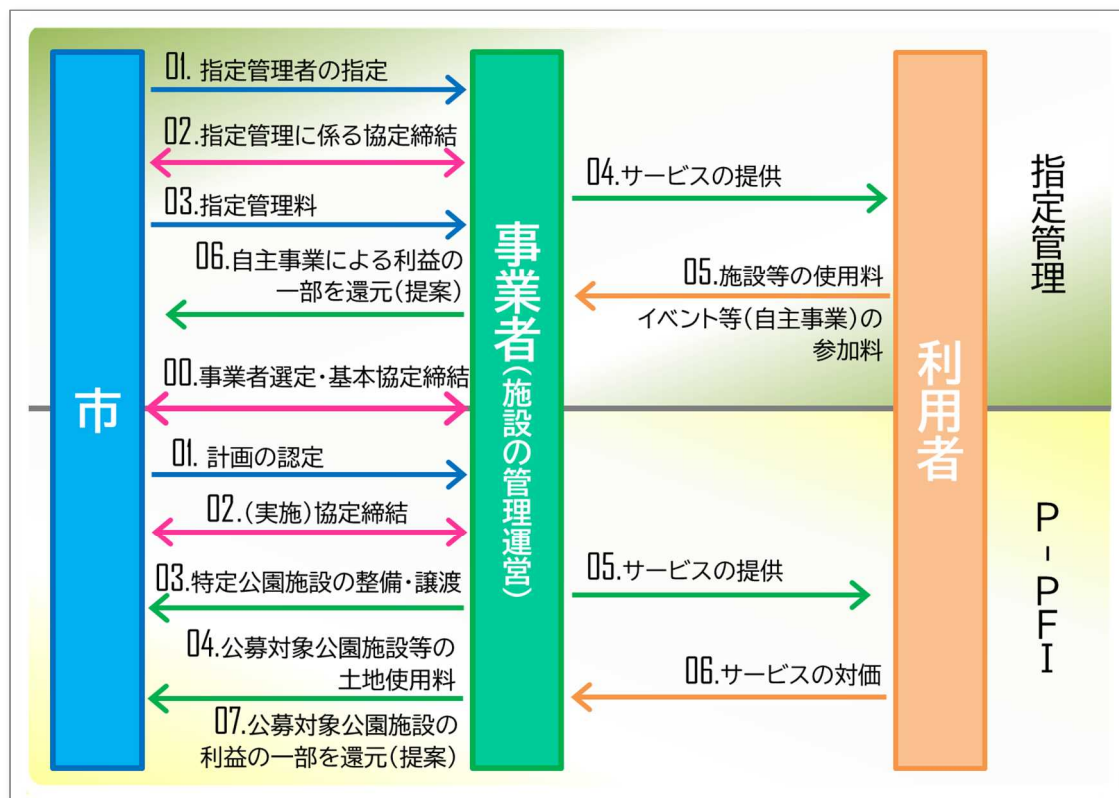




# 事業スキームと役割等の負担



## 事業スキーム



## 役割・費用負担

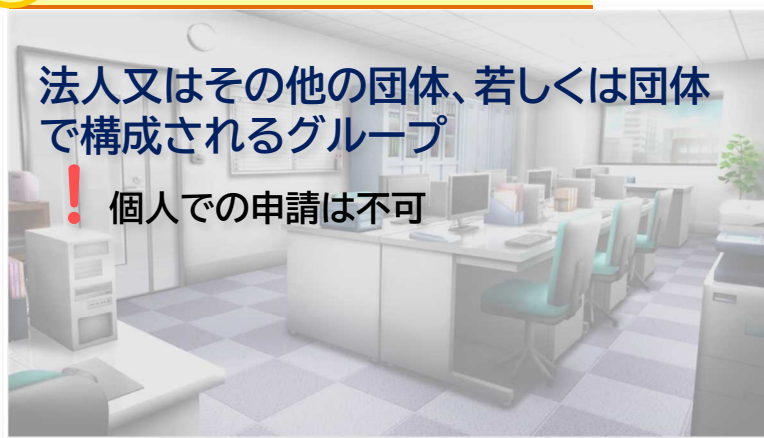
項目	整備(設計等含)		管理運営		施設所有者	備考
	実施主体	費用負担	実施主体	費用負担		
公募対象公園施設	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	・実施区域、内容は提案による。 ・施設設置に係る使用料を市に支払う。
特定公園施設	事業者	事業者	事業者	市	市	・事業者が負担し、市に無償譲渡。 ・市に譲渡後、事業者が指定管理者として管理運営を行う。
利便増進施設	事業者	事業者	事業者	事業者	事業者	・実施は任意。 ・施設設置に係る占有料を市に支払う。
上記以外の公園施設	—	—	民間	市	市	・事業者が指定管理者として管理運営を行う。





## ○ 公募への参加資格

### ○ 応募者の定義



### ○ 欠格事項

- ア 会社更生法による再生手続き開始の申立てや、破産法による破産の申立てを受けている団体
- イ 解散又は精算の手続きに入っている団体
- ウ 地方自治法施行令第167条の4に該当する団体
- エ 直近決算において債務超過である団体
- オ いわき市から指名排除措置を受けている団体
- カ 法人税のほか所得税や消費税、市税等を滞納している団体
- キ 市長又は市の議会議員が経営又は運営に直接関与している団体
- ク 市の契約等から排除する措置の対象に該当する団体(暴力団等)



## ○ グループ申請の場合

- ア グループ内で協定を締結し、代表団体を定め、グループ内での役割分担等を明確に定めること。  
※ 代表団体は、グループの最終的な責任を負うものとします。
- イ 代表団体は事業を遂行する責務を連帯して負うこと。
- ウ 代表団体の変更は認めない。  
※ 構成団体については、市が事業の遂行に支障がないと認めた場合は、変更を認めます。
- エ 代表団体が代表して応募手続き等を行うこと。
- オ 公募対象公園施設を設置、所有する法人を代表団体又は構成団体から定めること。
- カ 代表団体は、他のグループの代表団体又は構成団体となることはできない。
- キ 構成団体は、他のグループの構成団体として応募することができる。  
※ 情報漏えい等のトラブルに関して市は一切関与しません。

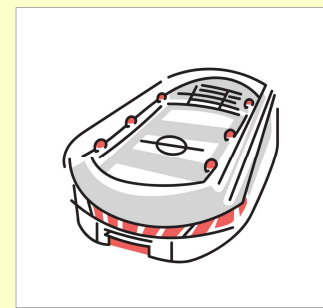




## 応募の資格

### 総則

- ! ○ グループで参加する場合には1人以上が資格を満たすこと
- ウ・エ・オについて、再委託により実施する場合は、協力団体が満たすこと（市の入札参加資格を有する事業者が前提）。
- ア 直近10年以内に指定管理やPark-PFI等による公園の維持管理実績を有すること
- イ 直近10年以内に本公園と類似するスポーツ施設(野球場等)の維持管理実績を有すること
- ウ 施設の設計業務を行うものは、都市公園又は類似する施設の設計・監理実績を備えるとともに、一級建築士事務所の登録を受けていること
- エ 施設の建設業務を行うものは、類似する施設の工事实績を備えるとともに、建設業法の規定に基づく工事に必要な許可を受けていること
- オ 特定公園施設の建設工事を行うものは、類似する施設の工事实績を備えるとともに、いわき市入札参加資格者名簿に実施する工事内容に応じた工種の登録がされており、建設業法の規定に基づく工事に必要な許可を受けていること
- カ 上記の他、提案内容の実施に必要な資格や許可等を有すること



### ! 地元企業等の活用要件

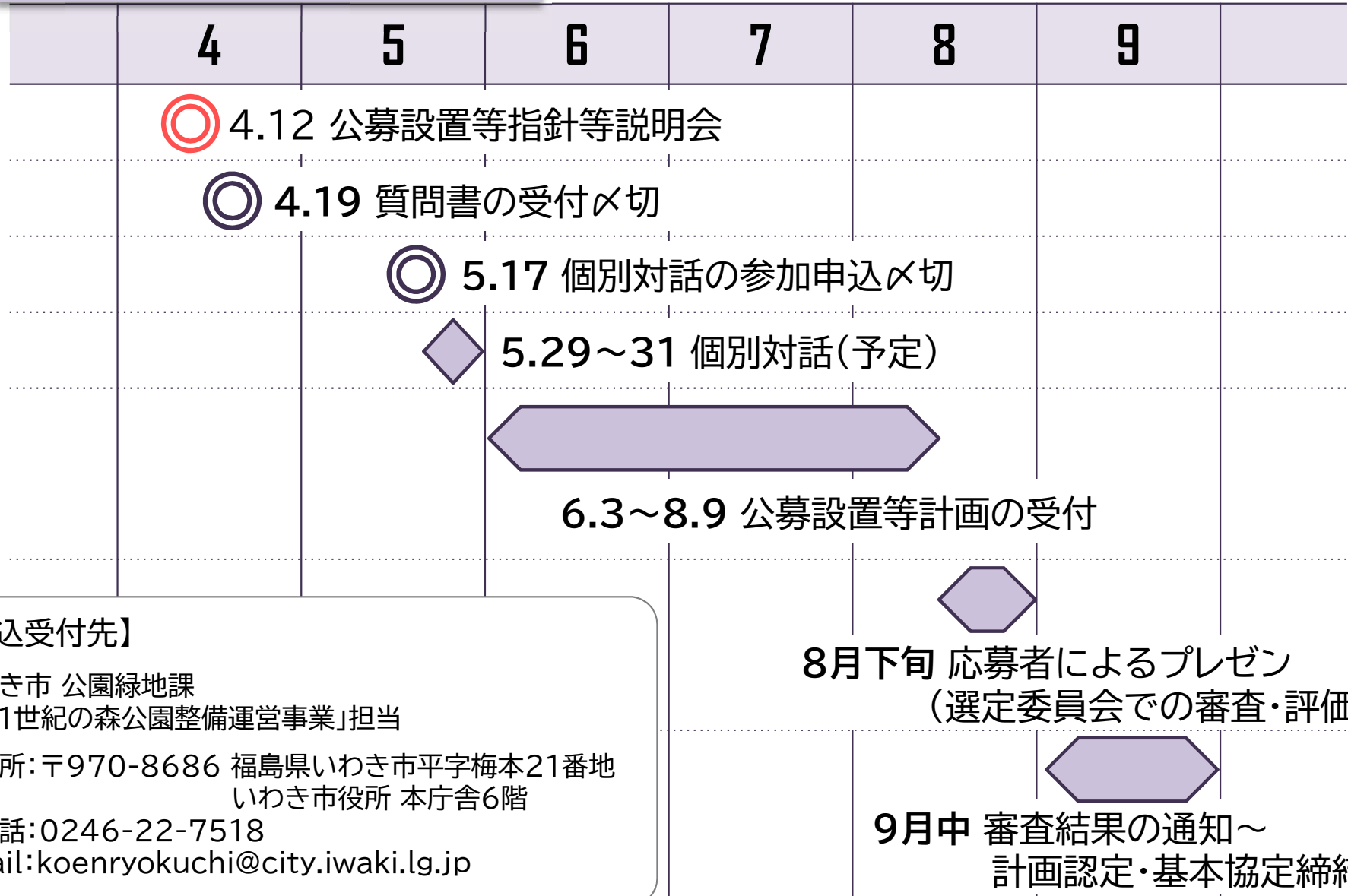
- ア 団体又は代表団体が市外事業者である場合、類似施設(公園及びスポーツ施設)の維持管理実績を有する市内事業者をグループの構成団体又は協力団体として加えること
- イ 公園や広場の植栽管理等の維持管理業務にあたっては、上記、市内事業者が業務に関与すること
- ウ 上記のほか、本事業の実施においては、地元企業の活用や地元雇用などを積極的に行い、地域経済の活性化に貢献すること



# 公募の手続き等



## ○ 日程(予定)



**【申込受付先】**  
 いわき市 公園緑地課  
 「21世紀の森公園整備運営事業」担当  
 住 所:〒970-8686 福島県いわき市平字梅本21番地  
           いわき市役所 本庁舎6階  
 電 話:0246-22-7518  
 mail:koenryokuchi@city.iwaki.lg.jp





## ○ 公募設置等計画等作成の注意事項

- 公募設置等計画等の提出は1団体(1グループ)につき1提案。
- 言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用し、関係法令等を遵守のうえ、指針に記載された条件を満足するものとする。
- 書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担。

**!** 詳細は、公募設置等指針のほか「様式集」の記載要領を確認願います。

## ○ 関係資料の閲覧

- 完成図面等の資料について、希望者に閲覧を許可します。
  - ※ 場所と日時については、市担当者との調整のうえ決定。(1回あたり原則2時間以内)
  - ※ 資料の撮影可
- 申込先:公園緑地課「21世紀の森公園整備運営事業」担当



## ○ 選定委員会

- ・ 公募設置等計画の審査にあたり、市職員と外部識者で構成する「21世紀の森公園整備運営事業設置等予定者選定委員会」を設置。
- ・ 選定委員会において審査・評価を行い、最優秀提案及び次点提案を選定。

## ○ 審査の流れと評価方法

### 第一次審査

#### 事務局による提出書類の審査

- ・ 参加資格の確認
- ・ 法令違反等の有無
- ・ 指針との照査 等

### 第二次審査

#### 選定委員会による審査(応募者によるプレゼンテーションの実施)

- ・ 次の各項目に基づき評価
- ・ 審査基準により評価し、6割以上の評価を得た、最も評価の高い者を「最優秀提案」として選定

#### 評価基準

評価	内容	計算方法
A	非常に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.8
C	普通である	配点×0.6
D	やや不十分	配点×0.4
E	不十分	配点×0.2

No.	評価項目	配点
1	事業の実施方針	20
2	事業の実施体制	20
3	地域経済への考慮	20
4	事業計画	10
5	収支計画	20
6	リスク管理	10
7	Park-PFIによる施設整備	45
8	指定管理業務	35
9	提案金額	20

合計  
200点

※委員毎



# リスク分担



- 事業に関する主なリスクについては、次の内容を基本としながら、事業者選定後に協議のうえ、締結する各種の協定及び契約において定めます。

リスク項目	リスクの内容/分類	リスク分担		
		市	事業者	
共通	公募書類	市の事由による損害及び増加費用	●	
	資金調達	市が調達する資金	●	
		事業者が調達する資金		●
	許認可取得	市が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用	●	
		事業者が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用		●
	法制度、税制度、許認可の新設・変更	法制度、税制度、許認可の新設・変更 に起因する損害及び増加費用	●	●
		特定公園施設		●
		消費税の変更に関する税額変更	●	
		公募対象公園施設		●
	周辺住民等への対応	市の事由によるもの	●	
		事業者の事由によるもの		●
	第三者賠償	市に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償	●	
		事業者に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償		●
	環境	市の事由により生じる損害及び増加費用	●	
		事業者に起因する損害及び増加費用		●
本事業の中止、延期又は遅延	市の事由による事業の中止、延期又は遅延	●		
	事業者の事由による事業の中止、延期又は遅延		●	
不可抗力	不可抗力による本事業の変更など により生じる損害及び増加費用	●		
	特定公園施設 公募対象公園施設		●	
業務内容やサービス等の変更	市の指示等による業務内容、用途、サービスの変更などに起因する損害及び増加費用	●		
	上記以外の業務内容、用途、サービスの変更などに起因する損害及び増加費用		●	
協定締結の中止	市及び事業者のいずれにも帰責できない事由により生じる損害	▲	▲	

リスク項目	リスクの内容/分類	リスク分担		
		市	事業者	
P I P F I 事 業	調査	市が実施した調査に起因する損害及び増加費用	●	
		事業者が実施した調査に起因する損害及び増加費用		●
	設計	市の事由による損害及び増加費用	●	
		事業者の事由による変更などに起因する損害及び増加費用		●
	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用	▲	▲
	工事の遅延、供用開始の延期等	市の事由に起因する損害及び増加費用	●	
		上記以外の事由に起因する損害及び増加費用		●
	施設の損傷	市の指示に起因する施設の損傷	●	
		上記以外に起因する施設の損傷		●
	需要変動	需要変動による売上の減少		●
費用の増大	市の事由による費用の増大	●		
	市の事由以外の要因による費用の増大		●	
紛失、盗難	備品の紛失、盗難		●	
備品更新	事業者が設置する備品の更新費用		●	
修繕コスト	大規模な修繕		●	
	小規模な修繕		●	
利用者対応	利用者からの苦情やトラブルなどへの対応		●	
指 定 管 理 業 務	施設の損傷	市の指示に起因する施設の損傷	●	
		上記以外に起因する施設の損傷		●
	物価変動	一定超の物価変動	●	
		一定以下の物価変動		●
	費用の増大	市の事由による費用の増大	●	
		市の事由以外の要因による費用の増大		●
	紛失、盗難	備品の紛失、盗難		●
	備品更新	市が設置する備品の更新費用	●	
		事業者が設置する備品の更新費用		●
	修繕コスト	大規模な修繕	●	
小規模な修繕			●	
利用者対応	利用者からの苦情やトラブルなどへの対応		●	





魅力的な事業提案を  
お待ちしております！

