

三崎公園魅力向上計画策定支援業務委託 仕様書

1 業務目的

三崎公園は、磐城海岸県立自然公園の最南端に立地し、雄大な海辺の自然と景観の下、さまざまな活動を行うことができる風致公園であり、小名浜地区のシンボルであるいわきマリンタワー（以下「マリンタワー」という。）を中心とした本市の観光スポットとして、多くの観光客の皆様にご利用されているほか、小学校等の遠足や家族連れによるピクニック、さらには地域の方々の散策や憩いの場など、多様な活用がなされている。

一方、公園施設は、マリンタワーをはじめ多くが昭和 50 年～60 年代に掛けて整備されたものであり、各所に老朽化が目立つとともにバリアフリー化が不十分であるなど、様々な課題を抱えている。

こうした中、本市では「きらめく三崎公園へ！魅力向上プロジェクト」と題し、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した公園の再整備など、民間企業が有するスキルやノウハウを活用しながら、三崎公園の魅力や機能性の向上等に向けた調査、検討を開始することとした。

本業務は、風致公園と観光誘客施設、双方の性格を備えた三崎公園がその役割を将来に渡り発揮していくとともに、こどもまんなか社会の実現や災害に強いまちづくりにも寄与していくため、公園の高機能化に向けた施設整備面での考え方のほか、公民連携による持続可能で効果的な維持・管理運営の方向性を定めることを支援するものである。

2 対象公園の概要

公園名（公園種別）	三崎公園（風致公園）
事業認可時期（都市計画決定）	昭和 34 年 4 月（昭和 32 年 10 月）
所在地	小名浜下神白字大作 33
施設面積	約 62.1ha（供用済：約 59.6ha）
用途地域	市街化調整区域・磐城海岸県立自然公園内
防災関連	津波避難場所
主な公園施設	展望台（マリンタワー・潮見台・第二展望台）、野外音楽堂、多目的広場、管理棟（民間飲食店舗併設）屋外遊具、休憩施設（四阿等）、屋外便所（5 箇所） 他
民間設置施設	宿泊施設（現在、営業停止中）
駐車台数	821 台（普通 776 台、大型 33 台、障害者用 12 台）
現行の管理運営	指定管理者制度（利用料金制：マリンタワー・野外音楽堂）

3 業務履行期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 27 日まで（別紙「想定スケジュール」を参照のこと。）

4 業務内容

(1) 前提条件の検討・整理

① 対象地における現状整理及び分析

- ア 公園施設の利用状況、建築に係る各種条件、施設改修実施状況、管理運営の実態等
- イ 周辺道路の交通状況、観光客の入込状況等の周辺環境

- ② 公園緑化政策や民間活力導入に係る国の方針等の動向
- ③ 他自治体における Park-PFI 等の民間活力導入事例、その他先進事例の調査・分析
- ④ 国や県からの補助金交付等の公的機関からの財源調達手法等の整理
- ⑤ Park-PFI を実施する上での課題、留意事項等の整理

(2) 公園の現状及び課題の整理

市が長寿命化計画策定に際して実施した健全度調査や指定管理者から報告のあった施設の現況報告等、市が提供する資料のほか、受託者自らが現地調査を行い、あらためて公園施設の現状や課題を把握し、その内容について整理・分析を行うこと。

(3) 利用ニーズ等の調査

公園利用者のニーズを把握するため、市において、WEB アンケートを実施する予定であるが、それを補完する形でアンケート等による調査を行うほか、地元の商観光業関係団体や子育てをしている当事者などから意見聴取を実施するための資料作成や連絡調整など必要な支援を行うこと。

(4) サウンディング型市場調査の実施

公園の課題等を踏まえつつ、公園の高機能化に向けた、ハード・ソフトの両面でより効果的かつ実効性のある方策を検討するため、民間事業者から施設整備や事業の運営方法等についての提案を求めるとともに、市場性の有無や参入意欲等を把握するため、市と協力してサウンディング調査を実施すること。

(5) 高機能化に向けた方策の提案

- ① 上記項目の検討結果を踏まえ、三崎公園の高機能化として効果的で実現性を持った方策をハード（施設整備面）・ソフト（施設の管理運営面）の両面から提案すること。
- ② 提案にあたっては、Park-PFI などの公民連携による手法を検討するほか、公園全体の利便性や魅力の向上、施設管理経費の軽減に繋がる取り組み、その管理運営の方法などについて提案すること。

(6) 財政負担額の算定

上記により提案した高機能化の方策を実施するにあたり必要となる施設の整備費用について概算により算出を行うこと。また、財政負担の軽減策についても検討のうえ、補助金や起債の活用についても検討のうえ、それらを反映して算定すること。

(7) その他必要な支援

上記各項目のほか、本業務の遂行にあたり必要となる情報等を随時収集するとともに、市からの指示により、必要となる資料の作成や提供、助言などの支援を行うこと。

5 業務成果品

次の成果品を提出し、完了検査を受けること。

- (1) 中間報告書 2部
- (2) 中間報告書（概要版） 2部
- (3) 業務報告書 2部

- (4) 業務報告書（概要版） 2 部
- (5) 各種検討資料 2 部
- (6) 打合せ記録簿 2 部
- (7) 電子データ 1 式

6 納品場所

いわき市都市建設部公園緑地課（いわき市平字梅本 21 番地 市役所本庁舎 6 階）

7 業務の進め方

- (1) 受託者は、業務全般の管理、監督及び市との連絡、調整を行う管理責任者を置くとともに、当該業務に関し十分な知識、経験を有する者を主任担当者として配置し、十分な人員をもって適切に業務を行うこと。
- (2) 受託者は、業務実施にあたっては、市担当者と連絡を密にとり、情報を共有し、十分に協議を行いながら進めること。また、必要に応じて外部有識者の意見を聴取しながら進めること。
- (3) 受託者は、市から業務の進捗状況を把握するために資料等を要求された場合は、速やかに提出すること。また、市からの要請に応じて、別途開催される会議等がある場合には、必要な資料を提供するとともに、必要に応じて出席すること。
- (4) 受託者は、本業務を第三者に委託し、又は本業務の義務を第三者に引き受けさせてはならない。ただし、予め市の承認を受けた時はこの限りではない。

8 その他、業務実施に当たっての留意点

- (1) 市が保有する行政資料について、業務遂行上必要かつ提供可能なものは、受託者に貸与するものとする。なお、受託者は、市の指示に従い借用書を委託者に提出の上、資料の貸与を受けるものとし、本業務の完了後は、速やかに借用した資料を市に返却すること。
- (2) 成果品その他市への提出物（業務上、得られた記録等を含む。以下「成果品等」という。）の著作権（著作権法第 21 条から第 28 条までに規定する全ての権利をいう。）は、受託者が従前から保有していた著作権を除き、すべて市に無償で帰属するものとし、当該成果品等の内容を受託者に承諾なく自由に公表することができるものとする。また、市が本業務目的の実現のためにその内容を改変しようとするときは、その改変に同意すること。
- (3) 成果品等において、他の個人または団体の著作に係る文献や資料等を引用する場合は、受託者において著作権者の了解等を得た上で、引用した文献等の名称を明記すること。また、成果品等について、第三者が権利を有する著作権が含まれる場合には、受託者において、当該既存著作権等の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行うこと。
- (4) 受託者は、この業務の実施により知り得た情報を他に漏らしてはならない。
- (5) 成果品等について、第三者と紛争が生じたときは、受託者の責任と費用負担において解決すること。
- (6) 本仕様書に疑義が生じたとき、本仕様書により難い事由が生じたとき、あるいは本仕様書に記載のない事項については、市と協議し、その指示に従うこと。

想定スケジュール

別紙

作業項目	時期	令和 7 年度（2025）											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
事業者の選定	●————● ■ ■ 業務報告												
(1) 前提条件の検討・整理	●————●												
(2) 公園の現状及び課題の整理	●————●												
(3) 利用ニーズ等の調査	●————●												
(4) サウンディング型市場調査	●————●												
(5) 高機能化に向けた方策の提案	●————●												
(6) 財政負担額の算定	●————●												
(7) その他必要な支援	●————●												