

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力向上にマーケットサウンディング調査に関する質問・回答書

No.	確認項目	質問	回答
1	制約事項	用途地域や建築基準法など文書に記載以外の制約事項（酒類や煙草など品揃えの制限や、敷地・建物の面積等建築上の制限、広告・看板や照明に対する景観条例など）があるでしょうか。	<p>建築上の制限や景観条例については、どの公園のどの位置にどのような施設を考えられているかによって変わってくるので一概にはお答え出来ません。提案いただいたアイデアの中から、事業化検討していくものについては必要な条件を拾い出していきます。</p> <p><u>このマーケットサウンディングは、事業者の方が考えるアイデアを広く募集するものです。様々な規制等考えなければいけないことがあるのは承知していますが、まずは、事業者の方の自由で多岐にわたるアイデアを出していただきたいと考えています。</u></p> <p>上記の考えが基本となりますが、ご質問で出てきた個別のことについては、以下のとおり回答いたします。</p> <p>酒類、煙草の販売については現段階では規制する考えはありませんが、上記のとおり立地によっては、規制を検討する可能性はあります。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する施設の設置は、認めません。</p> <p>屋外広告物については北九州市屋外広告物条例において、都市公園は、原則、禁止地域と設定されていますが、広告物によっては、一部規制の適用が除外されることもあります。以下のHPアドレスは、本市の屋外広告物の手引き（令和元年8月）となりますので参照されて下さい。</p> <p><a href="https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000814922.pdf">https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000814922.pdf</a></p>
2	契約形態・年数	契約形態、契約年数について、どのように考えているでしょうか。	<p>契約形態は、事業者の方と基本協定を締結することを考えています。</p> <p>契約年数については、P-PFI で設定できる最長の 20 年間を基本と考えますが、公募する施設・公園によっては、必ずしも 20 年間でない場合もあります。</p>

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力向上にマーケットサウンディング調査に関する質問・回答書

No.	確認項目	質問	回答
3	インフラの負担区分	上下水道、電話・インターネット回線などインフラの引き込みについての負担区分はどのようなのでしょうか。	原則、事業者の方の負担により整備を行ってもらうことで考えていますが、事業区域と現状のインフラ整備状況によっては、行政が整備を行うことも考えます。
4	過去の事例	勝山公園での P-PFI の事例を教えてください。	以下の HP アドレスを参照されて下さい。 事業者の公募について <a href="https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05900132.html">https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05900132.html</a> 公募の結果について <a href="https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05900144.html">https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05900144.html</a> 供用開始後の状況について <a href="https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05900156.html">https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05900156.html</a>
5	P-PFI で整備した施設の実績	開業後のコメダ珈琲店の客数状況を教えてください。	平成 30 年 7 月 18 日の供用（営業）開始から、平成 31 年 3 月 31 日までで約 103,000 人の方に利用していただいています。
6	P-PFI 事業と指定管理業務の関係性	他の事例では、 1. 指定管理業務と一体的に P-PFI 事業を実施する。 2. P-PFI 事業のエリアを設定し、指定管理業務と分離して行う。 3. 公募対象公園施設の整備・運営および特定公園施設の整備は P-PFI 事業、特定公園施設の運営は所有権を市に移転した後、指定管理者が実施する。 等、様々な事業スキームが想定されますが、北九州市で想定するスキームはあるのでしょうか。	本市としては、「2. P-PFI 事業のエリアを設定し、指定管理業務と分離して行う」ことを基本として考えていますが、提案内容や公園の状況によっては、他の手法で検討する可能性もあります。

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力向上にマーケットサウンディング調査に関する質問・回答書

No.	確認項目	質問	回答
7	一時的なイベント運営等の考え方	実施要領 5 提案いただく活用アイデア 5) 公園の利用促進への効果で、「一時的なイベント運営等は提案対象となりません」とあるが、イベントを行いたいという方々のためにスペースを用意し、スペースを貸すことで収益をあげるといった形態は、一時的なイベント運営等に当たるのか。	一時的なイベント運営等というのは、施設整備を行わず、キッチンカー等を置きイベント運営だけを行うことが、P-PFIには該当しないということの意味しています。P-PFIでは、施設整備を行うことが前提となります。質問の様にイベントに貸し出し、収益をあげる上げるスペースが、特定公園施設または公募対象公園施設のどのようなものに当たるか、管理許可権限をも与えるかというのは今後、提案を見ながら検討を行う事項と考えています。
8	各公園の利用者数	各公園の年間、平日、休日の利用者数を教えてください。	有料公園の年間入場者数については回答出来ますが、無料公園については利用者数の集計はしていません。 今後、サウンディングで公園が絞られた際に、次のサウンディング、公募の際にデータが必要と判断すれば、利用者数の調査を行うことを検討します。
9	建ぺい率の考え方	P-PFI や市の条例で建ぺい率は、どのように考えているのでしょうか。	用途地域、用途地域で定められた建ぺい率、容積率もありますが、都市公園法上、公募対象公園施設の建ぺい率は最大 12%となります。しかしながら、現在、当該公園に休養施設や便益施設等どのような施設がどの程度建築されているのかによって、建築可能面積は変わります。提案いただいた公園について、建ぺい率を精査し、第2回のサウンディングに提供したいと考えています。
10	公園毎の可能建築面積	公園毎の現在の建築面積の可能面積を教えてください。	提案いただいた公園について、建ぺい率を精査し、第2回のサウンディングに提供したいと考えています。

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力向上にマーケットサウンディング調査に関する質問・回答書

No.	確認項目	質問	回答
11	今後のスケジュールに関して	今回の調査に関しては本年12月中旬頃、事業化する公園の選定等行うとのことですが、第2回目の調査時期と事業者選定期間に関して、変更はあるかと思いますが、貴市としての現時点での予定を教えてください。	12月中旬頃に予定しているのは、公園の選定ではなく、調査結果の概要公表となります。その後、調査対象公園を絞り込み、今年度末～次年度かけて第2回マーケットサウンディング調査を行う予定としています。公募の時期については、第2回マーケットサウンディング調査を踏まえて、公募条件の整理を行いますので、現段階では明示できません。
12	事業提案に関して	今回の調査で選定された公園に関して、今回及び第2回のマーケットサウンディング調査における提案を行わなくとも、将来の事業者公募への入札資格は得られる理解でよろしいでしょうか。	認識されているとおり、マーケットサウンディング調査への参加が公募資格となるものではありません。
13	事業者選定後、公園の引渡し条件	事業選定された公園の引渡し条件（現状渡し又は更地化等）はどのような予定でしょうか。	基本的には、現状渡しですが、どの公園のどの位置にどのような施設を考えられているかによって変わってくるので一概にはお答え出来ません。市において工事を行う場合、市の事業着手は予算成立後となります。
14	事業者選定後、公園の引渡し条件	土壌汚染が見込まれる土地に関しては、貴市として改良した上で引渡しとなるのでしょうか。貴市にて形質変更時要届出区域に指定された状況で引渡しとなるのでしょうか。	事業者による改良を行っていただいても構いません。No. 13の質問同様、市において工事を行う場合、市の事業着手は予算成立後となります。
15	事業者選定後、公園の引渡し条件	各種詳細に検討していく中で貴市より事前に地歴、土壌汚染、地質調査関連の資料を提供は可能でしょうか。	第2回マーケットサウンディング調査の際に、本市が所有し、提供できるものは、提供する考えです。

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力向上にマーケットサウンディング調査に関する質問・回答書

No.	確認項目	質問	回答
16	各種法令の制限に対する対応	今後の提案内容次第かと思いますが、用途地域や各種法令の制限があり、実施できないものについては、貴市にて必要に応じて、都市計画変更等の可能性はあるのでしょうか。また、内容によっては貴市として、建蔽率12%超えの緩和を条例変更の上、緩和する可能性はありますでしょうか。	都市計画変更、建ぺい率緩和の条例変更は考えていません。
17	イベント広場の扱い	イベント広場を設置する場合、収益、地域貢献イベント等実施をするかと思いますが、その場合、イベント広場部分の扱いは特定公園施設の範囲の解釈でよろしいでしょうか。	No. 7 中段以降に記載したとおりとなります。
18	各種提案の応募資格について	第二回、事業者選定での応募資格に関して、特段制約等（市内に事業所がある？、応札者の与信等）あるのでしょうか？	現在、第2回マーケットサウンディング調査での応募対象者、制限については第1回同様で考えています。公募時の応募資格については、まだ定めていませんが、「勝山公園鷗外橋西側橋詰広場における便益施設等の公募設置等にかかる募集要項」16ページを基本とすることと考えます。 <a href="https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000774817.pdf">https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000774817.pdf</a>
19	特定公園施設の整備について	特定公園施設の整備内容についても、民間事業者からの提案という理解でよろしいでしょうか。	本調査における特定公園施設の整備内容については、事業者の方の自由な提案で構いませんが、公募に際しては、特定公園施設の整備内容について完全なる自由提案ではなく、当該公募対象公園施設に必要なものがあると考えた場合、条件を付します。勝山公園鷗外橋西側橋詰広場の公募に際しては、No. 18に記載しているHPアドレスの募集要項11ページの条件を付しています。

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力向上にマーケットサウンディング調査に関する質問・回答書

No.	確認項目	質問	回答
20	特定公園施設の整備について	特定公園施設について、整備費用及び維持管理費用に関して、今後、貴市にて予算確保される認識でよろしいでしょうか。	<p>特定公園施設については、事業者の方が整備し、譲渡契約を交わし、譲渡を受けることを想定しています。譲渡契約に際して、費用を市で負担するのは、今後の調査を踏まえて決定していくこととなります。ただし、譲渡契約額については、市で上限額を設定し、公募をする形となります。あくまでも上限額ですので、譲渡をうける特定公園施設がその上限に満たなければ上限額満額での譲渡となるものではありません。</p> <p>維持管理費用については、基本的に事業者の方の負担と考えます。（勝山公園鷗外橋西側橋詰広場においても同様の考えとしています。）</p>
21	事業者選定の基準	今後の事業者選定の上での選定基準は提案内容及び価格（賃料）評価の比率はどちらを重視されるのでしょうか。また、その他評価項目も現時点で想定されているものがあるのでしょうか。	現段階では、選定基準等について、想定していません。
22	個別対話時の資料について	現時点では、サウンディング時での概算収支計画書の提出は難しいと考えます。貴市にてお示しいただいている提案の活用アイデアについて、個別対話時には作成可能な範囲での資料での提出でもよろしいでしょうか。	想定による簡易なもので構いませんので、提出をお願いします。
23	土壌汚染について	対象公園にて、土壌汚染が確認された場合、土壌汚染の改良は貴市の責任も持つて行うという認識でよろしいでしょうか。	No. 14に記載したとおりとなります。
24	特定公園施設の整備について	特定公園施設についての整備内容についても、民間事業者からの提案という理解でよろしいでしょうか。	No. 19に記載したとおりとなります。

公募設置管理制度（P-PFI）を活用した公園の魅力向上にマーケットサウンディング調査に関する質問・回答書

No.	確認項目	質問	回答
25	特定公園施設の整備について	特定公園施設について、整備費用及び維持管理費用の予算確保はご検討されているとの認識で宜しいでしょうか。	No. 20 に記載したとおりとなります。
26	民間事業者の業務範囲について	今後、公募を検討するにあたり、民間事業者の業務範囲についても本サウンディングで提案可能という理解でよろしいでしょうか。	認識されているとおりです。
27	既存指定管理者について	各々の対象公園施設の指定管理者と期間について教えてください。	別紙「指定管理状況表」を参照されて下さい。
28	瀬板の森公園について	井戸のボーリングは可能でしょうか？	当該公園は、市有地だけでなく、民間の方の借地もありますので、該当箇所の土地所有者の許可が必要となります。また、ボーリングにかかる必要な手続等は行っていただくことは当然ですが、目的により周囲への影響（瀬板貯水池、民家等）が懸念される場合は難しいと考えます。
29	瀬板の森公園について	公園内に看板の設置は可能でしょうか？	No. 1 後段に記載しているとおりとなります。
30	瀬板の森公園について	契約後、建築物の増築は可能でしょうか？	基本協定締結後の建築物の増築は想定していません。