

到津の森公園
南側エントランスへの民間活力導入
に関するマーケットサウンディング調査

実施要領

令和元年9月12日

北九州市建設局公園緑地部緑政課

I マーケットサウンディングの概要

1 調査の目的

「到津の森公園南側エントランス」における公園施設整備への民間活力導入の事業者公募を検討するに先立ち、自由な発想に基づく幅広い事業アイデアや事業条件についての意向等を把握するために、マーケットサウンディングを実施します。

2 対象地の概要と課題

到津の森公園の前身である「到津遊園」は、西日本鉄道(株)により運営され、多くの人々に親しまれていましたが、平成10年に廃止の方針が発表されました。その後、多くの市民の存続に対する強い思いを受け、市がその運営を引き継ぎ、「市民と自然を結ぶ窓口」を基本理念とし、到津の森公園として、平成14年4月にリニューアルオープンしました。

園内には約100種類の動物が展示され、動物とのふれあいを楽しむことができるほか、芝生広場や有料の遊具などもあり、家族連れを中心に、年間約40万人が訪れています。

公園のメインエントランスである南側入口については、チケット売り場や売店などが幹線道路から離れた場所にあり、公園のエントランス部分が利用者にとって印象の薄い空間となっています。

そこで、北九州市では「到津の森公園南側エントランス」において、民間活力の導入により、来園者へのさらなるサービス向上に寄与する魅力ある施設を整備することで、動物公園のメインエントランスとしての、一層の魅力向上を図りたいと考えています。

3 調査スケジュール

スケジュールは下記を予定しています。

項目	時期
実施要領の配布	令和元年9月12日(木)～令和元年10月11日(金)
質問の受付及び対応	令和元年9月13日(金)～令和元年10月11日(金)
事前説明会申込受付	令和元年9月20日(金)～令和元年9月30日(月)
事前説明会	令和元年10月1日(火)
サウンディング参加申込の受付	令和元年10月18日(金)～令和元年10月24日(木)
提案事業者との個別対話	令和元年11月～(具体的な日時については、後程、個別にご連絡いたします。)
実施結果の公表	令和元年12月中旬

4 対象公園の概要及び法規制等

公園種別	都市公園（広域公園）※中央公園の一部	
所在地	北九州市小倉北区上到津四丁目ほか	
開設	2002年4月	
面積	10.6ha	
駐車場	普通車：600台、大型：32台 （普通車：600円、大型車：1,000円）	
開園時間	午前9時～午後5時 （夏季は午後9時までの夜間開園を実施）	
休園日	毎週火曜日（祝日の場合は翌日）、12月29日～1月3日	
入園料	大人：800円、中高生：400円、4歳～小学生：100円	
展示動物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 草原の世界（約5,700㎡） キリン、シマウマ、ライオンなど ・ 林床の世界（約5,000㎡） トラ、セイロンゾウ、チンパンジーなど ・ 樹冠の世界（約2,000㎡） フクロテナガザル、ジェフロイクモザルなど ・ マダガスカルの世界 ワオキツネザル、エリマキキツネザルなど ・ 郷土の水辺（約2,500㎡） ベニイロフラミンゴ、トキ類、カルガモなど ・ 郷土の森林（約18,000㎡） タヌキ、ムササビなど ・ ふれあい動物園（約3,000㎡） ロバ、ヤギ、レッサーパンダ、アライグマなど <p style="text-align: right;">計：約100種、500点</p>	
法規制等	都市計画公園	都市計画道路区域を除く全域
	用途地域	第1種住居地域、第2種住居地域（一部南側エントランス付近）、容積率200%、建ぺい率60%
	防火・準防火地域	準防火地域
	都市計画道路	都市計画道路3号線（一部）
	風致地区	金毘羅風致地区（一部）

5 想定される事業手法について

現段階では、平成29年6月15日に改正施行された都市公園法第5条の2から第5条の9に規定されている「公募設置管理制度（Park-PFI）」に基づき実施することを想定しています。（公募設置管理制度の事業の詳細については8ページをご覧ください。）

6 調査の方法及び内容

（1）調査の方法

事前に事業者から提出いただいた「提案書」などをもとに、個別対話により調査を行います。

（2）事業対象地

公園施設が設置可能スペースは別紙1で示す区域となります。

（3）提案内容

動物公園のメインエントランスのさらなる魅力向上を目的としているため、既存の施設の設置状況や整備の方針を踏まえ、自由な発想で、提案をしてください。（既存の施設の撤去及び再整備も可能です。）別紙2に事業対象地の平面図を添付しておりますので、必要に応じてご活用ください。

提案内容は以下のとおりです。

提案内容	様式
①基本コンセプト	様式3「提案書」
②公園施設の概要	様式3「提案書」
③公園施設の配置図、平面図、イメージ図（パース等）	任意様式（A3）
④実施を想定している事業	様式3「提案書」
⑤概算収支計画（※1）	任意様式
⑥官民の役割・リスク分担（※2）	任意様式
⑦その他（提案にあたり特にアピールしたい事項など）	任意様式

※1 設置する公園施設の整備内容や管理形態などをもとに、概算の収支計画を記載してください。

（当該事業において、市へ支払うことが可能となる公園施設の使用料を明記してください。ただし、「北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例」に基づき、「売店及び飲食店」は200円/m²・月、「その他の施設」は100円/m²・月が最低価格となります。（令和元年9月現在））

※2 整備費の負担、整備の実施、整備後の維持管理などについて、官民の役割分担を記載してください。

7 設置する公園施設の条件

- (1) 動物公園のメインエントランスとして相応しい外観の施設を整備すること。
- (2) 施設内に動物公園の入退場口および券売所を設けること。
(入退場口および券売所部分については、到津の森公園の指定管理者が、管理運営を行うものとする。)
- (3) 事業対象地に10台から15台程度の大型バス駐車場のスペースを確保すること。

8 留意事項

- (1) 都市公園法、都市計画法、建築基準法等関係法令を遵守してください。
- (2) 本件に関して、直接、到津の森公園へのお問い合わせはご遠慮ください。
- (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。
- (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) 北九州市が提示する設計図書等の著作権は北九州市及び作成者に帰属し、応募者の提出する書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属します。
なお、本調査において公表する必要がある場合、その他北九州市が必要と認めるときは、北九州市は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- (6) 提出された書類は、北九州市情報公開条例第2条第2号に定める行政文書となるため、情報公開の対象となります。
- (7) 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。
- (8) 市及び提案者ともに、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。
- (9) 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お約束するものではありません。
- (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、御協力をお願いします。
- (11) 調査結果については、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、北九州市ホームページにて概要を公表します。

【公表時期】 令和元年12月中旬（予定）

Ⅱ マーケットサウンディング募集の手続き等

1 応募対象者

応募者に必要な資格

- (1) 法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。
- (2) 個人での応募はできません。
- (3) 複数の団体により構成されるグループ（以下「グループ」という。）で応募することが可能です。この場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表構成団体（他の団体は構成団体とする。）を定めること。

2 応募者の制限

次に該当する団体は応募者となることができません。また、グループで応募する場合の構成団体となることもできません。

- ・ 団体又はその代表者が、次のいずれかに該当する者
 - ア 暴力団員が事業主又は役員に就任していること
 - イ 暴力団員が実質的に運営していること
 - ウ 暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用していること
 - エ 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結していること
 - オ 暴力団又は暴力団員に対して、経済上の利益又は便宜を供与していること
 - カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していること

3 マーケットサウンディング実施要領の配布

実施要領及び様式等は、下記の期間、北九州市のホームページの下記アドレスに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

【HP アドレス】 <https://www.city.kitakyushu.lg.jp/kensetu/05900166.html>

【配布期間】 令和元年9月12日（木）～令和元年10月11日（金）

4 事前説明会

サウンディングについて、下記のとおり説明会を開催します。

【開催日時】 令和元年10月1日（火）午後2時00分～

【開催場所】 到津の森公園会議室

(受付場所等の詳細は、別途、お知らせします。)

【参加申込方法】

- ・ 様式1「事前説明会申込書」に必要事項を記入の上、7ページの【問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。
- ・ 電子メールの件名は、「到津の森公園南側エントランスマーケットサウンディング説明会参加申込（法人名）」としてください。

【申込期限】 令和元年9月30日（月）午後5時00分必着

【留意事項】

- ・ 参加については、参加法人1法人につき、最大3名までとします。
- ・ 多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ・ 説明会当日には、本実施要領は配布しないので、各自持参してください。
- ・ 事前説明会に不参加の場合であっても、サウンディングへの参加申込（提案）は可能です。

5 質問の受付及び対応

実施要領等に対する質問は、電子メールにて随時受け付けます。様式2「質問書」にご記入のうえ、7ページの【問い合わせ先及び提出先窓口】宛に送付してください。

質問への回答はメールにて返信するとともに、北九州市ホームページに掲載します。なお、1社での提案も複数社での提案も可能ですが、複数社で提案する場合には、質問は、代表者が取りまとめて行ってください。

【質問受付期間】 令和元年9月13日（木）～10月11日（金）

6 サウンディング参加申込み及び提案書の提出

提案書は7ページの【問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。

【提出期間】 令和元年10月18日（金）～10月24日（木）
午前9時00分～午後5時00分（必着）

7 提案事業者との個別対話

提案書の受理後、提案書を踏まえ、幅広く意見交換を行う場として、下記の期

間、提案事業者との個別対話を行います。なお、個別対話は複数回行う場合もあります。

個別対話の実施日時場所については、個別に調整させていただきます。

【開催期間】令和元年11月～

【開催場所】北九州市役所

【問い合わせ先及び提出窓口】

北九州市小倉北区域内1番1号（北九州市役所11階）

北九州市建設局公園緑地部緑政課

TEL 093-582-2466 FAX 093-582-0166

E-mail : ken-ryokusei@city.kitakyushu.lg.jp

受付日時：土曜，日曜，祝日を除く午前9時30分から午後5時00分まで

【添付資料】

別紙1 事業対象地について

別紙2 平面図

【様式】

様式1 事前説明会参加申込書

様式2 質問書

様式3 提案書

公募設置管理制度（Park-PFI）について

Park-PFI は、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、当該施設から生ず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であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法である。

■P-PFIのイメージ



【用語の定義】

用語	説明
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により選定されたものが占用物件として設置できる自動車駐車場、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

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設					
公園施設の種類	園路 広場	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯籠 石組	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック 場 キャンプ場	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングル ジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴー ラウンド 遊戯用電車 野外ダンス 場	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコ ート バスケット ボール場 ゴルフ場 ゲートボー ル場 水泳プール 温水利用型 健康運動施 設	植物園 温室分区分 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保 護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象 観測施設 体験学習施 設 記念碑	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用 施設 便所	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生 利用施設を含 む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環 境への負担低 減に資するも の)	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための 散水施設] ※[]内は省令で 定めている施設					
										その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの
										その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの
										その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの

公募対象公園施設

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
- ・都市公園法改正のポイント

【本資料は、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）より引用・編集】