

**清水船越堤公園の魅力向上に向けた  
公募設置管理制度(Park-PFI)活用のための  
サウンディング型市場調査  
実施要領**

**令和5年3月**

**静岡市都市局都市計画部緑地政策課**

- 目次 -

1. 事業実施の背景および調査の目的	
(1) 事業実施の背景.....	1
(2) 調査の目的.....	1
2. 事業の概要	
(1) 事業対象地.....	2
(2) 公園概要.....	4
(3) 設置する公園施設の想定.....	8
(4) 事業方式.....	8
3. サウンディング型市場調査の実施	
(1) 対象者.....	10
(2) 事業スケジュール.....	10
(3) 参加申し込み.....	10
(4) 個別対話の実施（対話を希望する場合のみ）.....	11
(5) 調査結果の公表.....	11
4. サウンディングシートの内容.....	12
5. その他留意事項等	
(1) 参加事業者の扱い.....	13
(2) 追加調査への協力.....	13
6. 問い合わせ先.....	14

## 1. 事業実施の背景および調査の目的

### (1) 事業実施の背景

静岡市では、公共施設を効果的・効率的に活用し、市民への必要な公共サービスを持続的に提供し続けるために、アセットマネジメント基本方針にて、民間活力の導入に取り組んでいます。平成29年6月には、改正都市公園法が施行され、官民連携による公園整備・管理運営の推進策の1つとして「公募設置管理制度」が創設されたことを受け、平成30年度に、その制度を活用した官民連携による賑わいつくりの可能性の高い公園を抽出しました。

その抽出公園において、公園の持つポテンシャルが高く、「公募設置管理制度」※1を活用した事業の可能性が高かった公園の1つが、清水船越堤公園でした。

清水船越堤公園は、静岡市清水区の富士山を望む高台に位置し、アスレチック遊具や広場の他、ソメイヨシノを中心としたお花見スポットであり、園内は緑豊かで四季折々の植物を楽しむことができます。そうした清水船越堤公園の風景や自然、地域と連携させた賑わい創出を図りたいと考え、民間活力を導入して本公園の魅力向上を図りたいと考えております。

### ※1 公募設置管理制度（Park-PFI）とは

・都市公園において飲食店、売店等の公園利用者の利便性の向上に資する公園施設（公募対象公園施設）の設置と、その設置した施設から得られる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の公園施設整備や、改修等を一体的に行う民間事業者を公募により選定する制度です。



公募設置管理制度の整備イメージ図

### (2) 調査の目的

本調査は、公募設置管理制度を活用した清水船越堤公園の整備にあたり、事業実施の連携が期待される民間事業者との対話の機会を設けることにより、官民連携による実現性の高いアイデアやノウハウをご提案いただき、公募設置等指針などを策定する際の参考とするため、サウンディング型市場調査を実施します。

## 2. 事業の概要

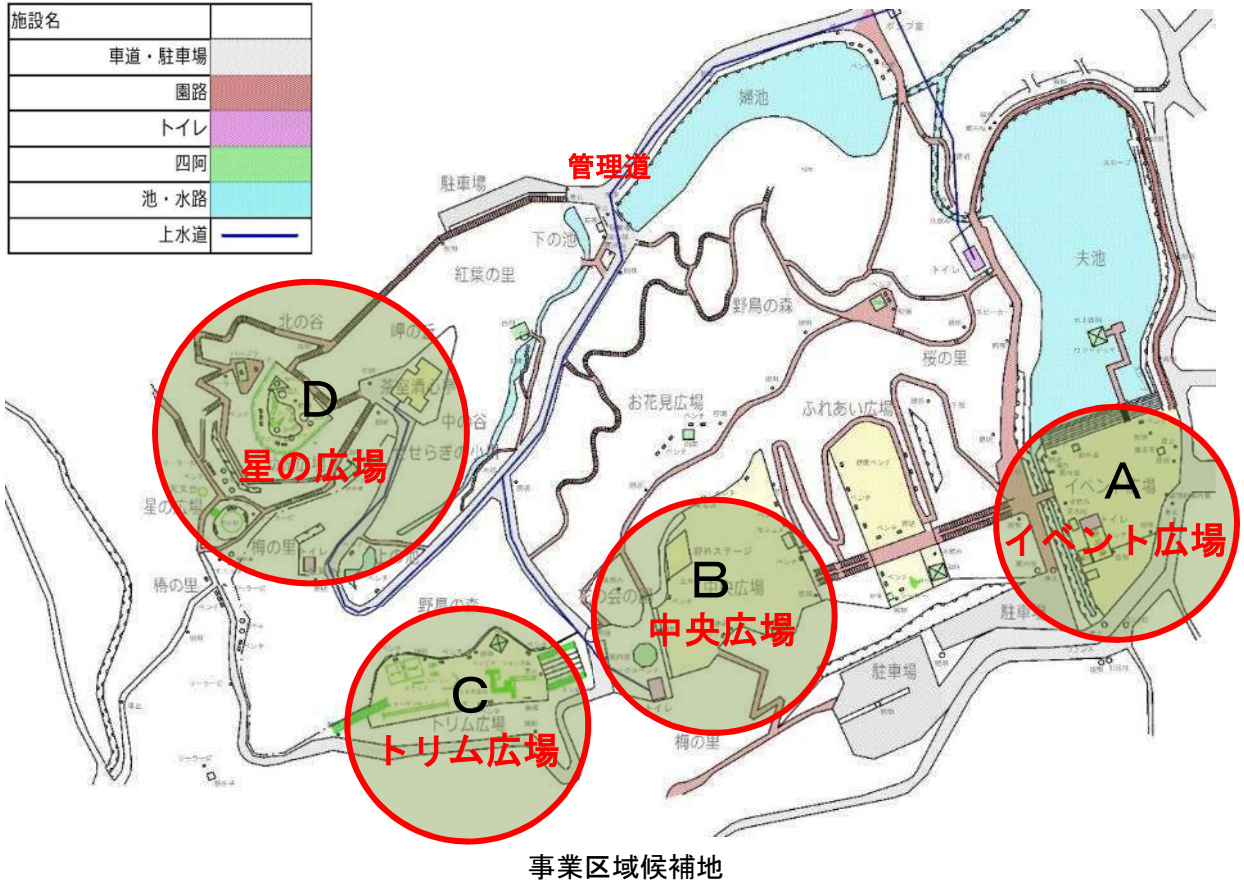
### (1) 事業対象地

本事業の対象公園は、静岡鉄道狐ヶ崎駅から南に約1.5km、幹線道路である南幹線から1km程度の日本平麓の東側に位置する総合公園です。公園周辺は宅地利用が広がっており、公園内には、複合遊具や天文台等の施設や堤の回りの桜木は毎年花見シーズンになると市民で賑わいます。又、子供たちの遠足などにも多く利用される大規模な公園です。



清水船越堤公園周辺位置図

下記に、事業区域候補地A～Dを示します。効果的に事業を展開するために最適な場所をご提案ください。なお、現在の事業範囲は想定であり、ご提案内容による拡大及び、縮小することは可能です。



## (2) 公園概要

項目	内容
名称	清水船越堤公園
所在地	静岡市清水区船越 497
公園種別	総合公園
公園面積	94,000 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化調整区域
用途地域	第1種風致地区(有度山)
建蔽率	12% (最大建蔽率)
追加可能建築面積	10,628.28 m <sup>2</sup> (最大建築面積)
容積率	200%
駐車場台数	80台

### ■人口・利用者分析

①昼間人口	7,902 人	徒歩 10 分圏(約 800m)の人口 (R4.12 静岡市統計データより)																										
②子ども人口	10 歳未満 655 人 10 歳代 785 人 計 1,440 人	徒歩 10 分圏(約 800m)の 20 歳未満人口 (R4.12 静岡市統計データより)																										
③高齢者人口	2,274 人	徒歩 10 分圏(約 800m)の 65 歳以上人口 (R4.12 静岡市統計データより)																										
④対象公園利用者数	110,634 人	令和元年度調査																										
	116,389 人	令和2年度調査																										
	128,201 人	令和3年度調査 令和元年から利用者増																										
⑤年間利用者数 (令和3年度)	<table border="1"> <caption>令和3年度(2021)月別利用者数</caption> <thead> <tr> <th>月</th> <th>利用者数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>4月</td><td>16,007</td></tr> <tr><td>5月</td><td>13,513</td></tr> <tr><td>6月</td><td>6,840</td></tr> <tr><td>7月</td><td>4,793</td></tr> <tr><td>8月</td><td>4,835</td></tr> <tr><td>9月</td><td>8,865</td></tr> <tr><td>10月</td><td>10,428</td></tr> <tr><td>11月</td><td>12,590</td></tr> <tr><td>12月</td><td>8,934</td></tr> <tr><td>1月</td><td>11,111</td></tr> <tr><td>2月</td><td>10,978</td></tr> <tr><td>3月</td><td>19,307</td></tr> </tbody> </table>		月	利用者数	4月	16,007	5月	13,513	6月	6,840	7月	4,793	8月	4,835	9月	8,865	10月	10,428	11月	12,590	12月	8,934	1月	11,111	2月	10,978	3月	19,307
月	利用者数																											
4月	16,007																											
5月	13,513																											
6月	6,840																											
7月	4,793																											
8月	4,835																											
9月	8,865																											
10月	10,428																											
11月	12,590																											
12月	8,934																											
1月	11,111																											
2月	10,978																											
3月	19,307																											

# 清水船越堤公園Park-PFI リニューアル・ビジョン

## 昭和50年 清水船越公園開園当初

▶自然と融和した近代的整備を整え、老若男女誰でも楽しめる公園



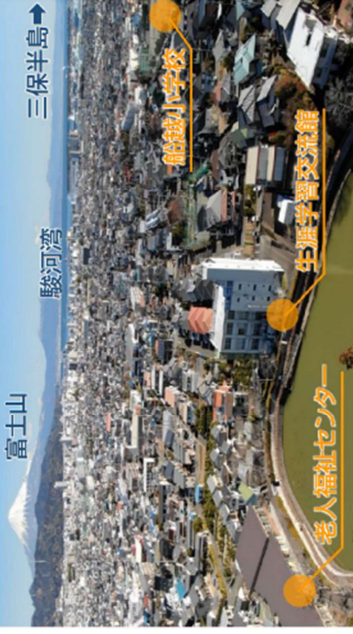
自然は友達  
ふれあい  
出会い

## 社会の変化



## 令和5年 清水船越堤公園Park-PFI(リニューアル)

▶地域課題や社会課題の解決を目指す令和型公園機能の創出



### リニューアル・ビジョン

- 1 「清水区」の美しさが堪能できる心地よい**リビンググ.SP.A.S**の創造
- 2 五感で自然を楽しむ、心身が整う**アクティビティ**の提供
- 3 **公園と福祉が連携**する周辺地域と一体になった**取組の充実**

- 「清水区」の魅力を認識し、発信する**地域拠点の形成**
- **新しい生活様式**における**充実時間(余暇)の提供**
- 公園を中心とした**地域・エリアの価値・魅力の向上**

### 自然 (継承)

山麓の自然豊かな環境に加え、丁寧に管理された四季折々の花木で彩られています。「婦池」にヘラブナを狙いに来る釣り人や野鳥観察、ホテル鑑賞なども。

### 健康長寿 (更新)

傾斜のきつい地形が人気ポイント。ラジオリフォームなど幅広いアクティビティが展開。周辺の老人福祉センター、フィットネスクラブとの連携が図られています。



### 風景 (継承)

富士山や駿河湾、三保半島など清水の美しい風景を詰め込んだ人に紹介したい絶景スポット。夜には「星の広場」から満天の星空を望むことが出来ます。

### 地域連携 (更新)

現在、老人福祉センターや船越地区生涯学習交流館との連携して公園利用を推進。お茶室の清心亭では、地元お茶屋がお茶会を主催しています。

# 清水船越堤公園Park-PFI リニューアル・ビジョン

## 地域連携（更新）

清水船越堤公園は公園自体も非常に魅力的であります。周辺の様々な施設や団体が存在します。今回のリニューアルでは、地域及び周辺施設と連携して、新たに**船越地区全体の魅力創出**を目指します。

連携主体は、公共だけでなく、民間事業者や地域組織も含め、**公民連携体制**による**社会課題、地域課題の解決**を進めます。

<期待される連携主体>

- 老人福祉センター
- 生涯学習交流館
- 近隣小学校
- 近隣幼稚園、こども園
- お茶事業者(清心亭のお茶会)
- 地域の民間事業者(フィットネス、ヨガ)



老人福祉センターと生涯学習交流館



清心亭(茶室)

## 風景（継承）

清水の美しい風景を望むことが出来ることも清水船越堤公園の特徴の一つです。市外からの来訪者に、わがまち自慢すること、絶景を独り占めてゆつくりとした時間を過ごすことも、この公園では実現可能です。また、夜には「星の広場」から**満天の星空**を望めるほか星の世界に誘う「天文台」も兼ね備えています。

<公園から望む風景>

- 富士山
- 駿河湾
- 三保半島
- 清水のまちなみ
- 満天の星空



富士山と駿河湾



星の広場

## 自然（継承）

地元の方の手による管理されてきた船越堤は戦前より「さくらの名所」として市民に親しまれた景勝地です。清水市政50周年を契機に「公園」として整備された旧清水市の**シビックプラザの象徴**とされる公園です。当時のコンセプトである「自然はともだち」を継承し、ネイチャーフィールドを活かした**自然教育**などを継続して展開します。

<豊かな自然によるアウトドア>

- さくら、梅、椿、紅葉など四季折々の花木
- 「婦池」のハラブナ釣り
- 「野鳥」観察
- 「ホタル」鑑賞



婦池



公園の樹木

## 健康長寿（更新）

清水船越堤公園は有度山山裾の**傾斜のきつい地形**が意外な人気ポイント。自然の地形や広大なスペースを活用しラジオ体操からトレランまで幅広いアクティビティが楽しめます。今回のリニューアルでは「**健康による地域活性化**」というコンセプトを加え「**健康長寿のまち静岡**」を公園から発信していきます。

<展開されているアクティビティ>

- ウォーキング(ポールウォーキング)
- ラジオ体操
- 日本平へのハイキング(トレラン)
- フィットネス、ヨガ
- モルック



ウォーキング



傾斜のある階段



■公園主要施設写真



トリム広場の複合遊具（令和2年度リニューアル）



中央広場全景



中央広場から富士山を望む



イベント広場（管理棟前）



イベント広場横（元バス転回場）

### (3) 設置する公園施設の想定

#### ①公募対象公園施設

公園の付加価値を高め、魅力が向上する施設とします。(飲食店、物販施設、健康・スポーツ施設、子育て支援施設(室内遊び場等)、その他ご提案)

#### ②特定公園施設

中央広場トイレ、駐車場、公募対象公園施設と共に整備することにより、公園利用者の利便性や公園の景観が一層向上する施設とします。

### (4) 事業方式

都市公園法第5条の2～9に基づき、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の中央広場トイレ、駐車場等の整備、改修等を一体的に行う者を公募により選定する「公募設置管理制度(Park-PFI)」により実施します。

事業方式は、現時点での想定事業方式であり、市場調査結果により最終決定いたします。

#### 現時点の事業スキーム

項目	公募対象公園施設	特定公園施設
	飲食・物販等の営業施設	市が求める公園施設
整備主体	事業者	事業者
整備費用負担	事業者	市 ※1
所有	事業者	市
管理運営主体	事業者	事業者
管理運営費用負担	事業者	事業者

#### 事業の条件

- 1) 事業の有効期間(事業期間)は、20年とします。
- 2) ※1 特定公園施設は、整備費の一部を市が負担し、残りを事業者負担していただきます。市が定める規模以上の整備を行う場合は、事業者負担していただきます。(現在想定している規模は、今後の検討状況により変更になります。) 周辺の外構、その他の施設も同様に、市が負担する以上の整備は、事業者が負担することになります。

#### ○中央広場のトイレ

##### 【想定するトイレの規格】

	男子便所	女子便所	多機能
大便器	2	3	1
小便器	2		
手洗い	1	1	1

#### ○駐車場

元バス回転場	500m <sup>2</sup> 程度
--------	----------------------

- 3) 整備した特定公園施設は、事業者が管理していただきます。
- 4) 公募対象施設の外観は、周辺環境への調和や公園景観に配慮したデザインや素材、色彩とします。
- 5) 使用料は、最低使用料を設定し提案を求めます

6) 既存の自然や風景、地域活動と連動させたアイデアの提案を求めます。

### 3. サウンディング型市場調査の実施

#### (1) 対象者

- ① 本調査の対象者は、公園整備事業の実施主体となりうる法人又は法人のグループとします。なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定するとともに、構成員全てを明らかにしてください。
- ② 本調査の対象者は、以下の要件を満たす者とします。
  - ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定に該当しないこと。
  - ・会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
  - ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員がその役員となっている法人その他暴力団員が経営に関与していないと認められる者で、適正な競争を妨げる恐れがないと認められる者。
  - ・国税及び地方税について滞納がないこと。

#### (2) 事業スケジュール

本事業については、以下のスケジュールでの実施を予定しています。なお、スケジュールについては変更となる可能性があるほか、随時更新を行いますので、市ホームページでご確認いただくか、市緑地政策課までお問い合わせください。

サウンディング市場調査 実施要領等の公表（市HP掲載）	令和5年3月上旬
参加申込書提出期限 ※希望者のみ（個別対話の参加申込）	令和5年3月13日（月）
サウンディングシートの提出期限	令和5年3月16日（木）
個別対話の実施	希望者へ適宜実施
調査結果概要の公表	令和5年4月上旬

公募設置等指針の公告	令和5年6月（予定）
公募設置等計画の提出期限	令和5年9月（予定）
設置等予定者の選定	令和5年9月（予定）
市と民間業者間で基本協定の締結	令和5年10月（予定）

公募対象公園施設及び特定公園施設の整備	令和5年10月～ 令和6年3月（予定）
設置許可	令和5年10月（予定）
供用（管理運営）開始	令和6年4月（予定）

#### (3) 参加申し込み

- ① 本サウンディング型市場調査への協力いただける場合は、別紙1「サウンディング

型市場調査 参加申込書」に必要事項を記載のうえ、令和5年3月13日（月）午後5時までに、問い合わせ先E-mail アドレス（5 問い合わせ先を参照）にファイルを添付して送付してください。なお、E-mail の件名は【清水船越堤公園 サウンディング参加申込】としてください。

- ② E-mail の受信確認後、概ね2日以内（土・日・祝日を除く。）に受信確認メールを返信させていただきます。
- ③ 参加申込書に記載された参加希望日時での調整を行い、実施日時及び場所をE-mailにて連絡します。
- ④ サウンディングシートの提出は、様式2 「サウンディングシート」に必要事項を記載のうえ、令和5年3月16日（木）午後5時までに 問い合わせ先E-mail アドレス（5 問い合わせ先を参照）にファイルを添付して送付してください。  
なお、E-mail の件名は【清水船越堤公園 サウンディング提案書】としてください。

#### （4）個別対話の実施 ※対話を希望する場合のみ

- ①民間事業者のアイデアやノウハウを保護するため、個別での実施とします。
- ②参加申込書で申込のあった民間事業者との間で、1社または1グループにつき、1時間程度の個別対話を実施します。
- ③個別対話では、必要に応じて、補足資料の提出も認めます。
- ④補足資料の提出部数は、市提出分として計4部を当日に持参願います。
- ⑤市側の参加メンバーは、都市計画部緑地政策課職員4名程度の予定です。

#### （5）調査結果の公表

個別対話の調査結果より、得られた知見や今後の事業計画に反映する事項を公表します。公表に際しては、事業者の公平性、公正性の観点より詳細な提案内容は公表せず、公表の内容は、提案者に確認を行い公表いたします。

#### 4. サウンディングシートの内容

個別対話は、以下の内容で記載いただいた「サウンディングシート」を基に実施させていただきます。

- (1) 静岡市の提案する基本コンセプトへの意見
- (2) 事業の具体的な内容
  - ① 想定される公募対象公園施設への意見
  - ② 想定される特定公園施設への意見
  - ③ 想定される賑わいを創出するための仕掛け・提案（ソフト）
  - ④ 施設構成、土地利用、配置イメージ、事業区域等
  - ⑤ 予想される増加来園者数、収益モデル等
- (3) 事業実施条件
  - ① 希望する事業方式
  - ② 事業者が希望する特定公園施設の管理範囲、管理費、管理方法
  - ③ 静岡市に支払う使用料の想定
- (4) 取組みにあたっての課題
- (5) その他、事業全般に関する意見、要望等

## 5. その他留意事項等

### (1) 参加事業者の扱い

- ① 本公園において公募設置管理制度の活用による事業者公募が実施される場合は、個別対話への参加実績が優位性をもつものではありません。また、評価の対象にもなりません。
- ② 対話において、ご意見、ご提案をいただいた内容は、本公園における公募設置管理制度の事業者公募の条件等を検討する際の参考といたしますが、必ず条件等に反映されるものではないことにご留意ください。
- ③ 提出資料の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、資料の返却はいたしません。
- ④ 本調査に関係のない提案など、対話の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対して対話を実施しない（中断する）場合があります。

### (2) 追加調査への協力

今後予定している公募設置等指針の公告に向け、本サウンディング型市場調査の終了後においても、必要に応じて追加調査（文書、電話、E-mail での照会含む）や参考見積への対応をお願いすることがありますので、その際にご協力をお願いします。

## 6. 問い合わせ先

静岡市 都市局 都市計画部 緑地政策課 担当：山崎

郵便番号：〒420-8602

住 所：静岡市葵区追手町5番1号

電 話：054-221-1107

E-mail：ryokuchi@city.shizuoka.lg.jp