

清水森林公園再整備民間活力導入可能性調査及び用地測量業務 仕様書

1. 業務の名称

令和8年度 環中施委第27号

清水森林公園再整備民間活力導入可能性調査及び用地測量業務

2. 業務の背景

清水森林公園は、黒川キャンプ場の開園以降、自然環境を体感できる公園として地域に親しまれてきたが、施設の老朽化及び利用ニーズの変化に対応する必要があり、エリア全体の再構築が求められている。

また、この公園の位置する両河内地区においては、「いつまでも、安心と誇りを持って住み続けられる両河内」を将来像とし、子育て世代の定住促進、雇用創出、地域資源を活かした持続可能な地域づくりが求められている。

さらに、中部横断自動車道両河内スマートICの供用により交流人口の増加が見込まれる一方で、地域資源の活用や受入環境の整備、地域との調整などの課題への対応が必要となっている。

このような状況を踏まえ、公園の再整備にあたっては、民間活力の活用を視野に入れつつ、事業の実現可能性を的確に把握するとともに、地域への影響や受容性を踏まえた検討を行う必要がある。

また、これらの検討を行うにあたっては、既往成果物等により把握されている利用状況等に加え、対象公園の地形条件、機能配置及び土地利用条件等の基礎的条件を把握及び整理することが求められる。

3. 業務の目的

本業務は、清水森林公園の再整備における民間活力導入の可能性を検討するにあたり、民間活力導入可能性調査を主たる業務として実施するものであり、その検討に必要な基礎資料を得るため、付带的に用地測量業務を一体的に実施するものである。

本業務では、自然（森林や河川）体験を重視した場（プレーパーク）の提供を前提とし、キャンプ場や温泉等の既存資源の活用に加え、地形的特性や森林資源を活かしたサイクリススポーツ等の新たなアクティビティの導入可能性も含めた検討を行う。

これにより、健康増進及びスポーツ・レクリエーションの拠点としての機能強化を図るとともに、次世代の健やかな育成及び交流・滞在の拠点として再生・持続させ、地域住民が安心して住み続けられる地域づくりに資することを目的とする。

さらに、公園の再整備にあたっては、当該事業が地域に与える影響及び波及効果（地域への定着性、経済効果、負担の在り方等）を適切に把握・整理し、その結果を踏まえ、地域との合意形成に向けた条件整理を行うことを目的とする。

このため、本業務では、サウンディング調査を通じて民間事業者の参入意欲及び事業成立条件を把握するとともに、地域への波及効果を含めた分析を行い、実現性の高い事業スキームの検討及び発注者の意思決定に資する課題の整理を行うものとする。

4. 対象公園の概要

本業務の検討対象は下記のとおりとする。（別図参照）

名 称	清水森林公園「やすらぎの森」
所 在 地	静岡市清水区西里1310-1 外
主要施設	清水森林公園管理センター 黒川キャンプ場 (竹林公苑、ビオトープを含む)

清水西里温泉浴場 やませみの湯
農林産物加工販売施設 笑味の家
杉尾山 展望広場
食事処たけのこ 等

調査面積 【民間活力導入可能性調査】公称 約 178,000 m² 詳細は別図参照
(点在する村里は除く)

【用地測量業務】42,700 m² 詳細は別図参照
(境界確認済みのエリアは除く)

5. 業務期間

契約締結日から令和9年3月31日まで

6. 資料提供等について

本業務において基礎資料の現況把握（土地利用状況、施設状況、自然条件、社会的条件）及び既存施設の分析評価（課題整理）については原則として業務対象外とし、検討に必要な既往成果物等は発注者より提供するものとする。

また、本業務に係る現地の状況については、付帯測量業務及び公告後に実施する現場見学会等により把握することを前提とする。

受託者は、これらの資料及び付帯測量業務や現場見学会等を踏まえ検討を行うものとする。

7. 業務内容

（1）再整備方針の整理支援

市が作成する再整備方針案について、民間活力導入の観点から助言支援を行う。

初回の市場サウンディング調査において市の方針を明示することにより、民間事業者の意見を引き出すとともに参入意欲を高めることに重点を置く。

市が作成する再整備方針の背景、全体の再整備コンセプト（森林公園の再整備によって実現したい政策目的）、利用者ターゲット、利用者実態、民間参入（施設改修・運営）できる条件整理等、主に以下に示す項目について助言支援する。

- ・将来目標
- ・全体の再整備コンセプト
- ・エリアごとの再整備方針
- ・整備内容の素案
- ・民間事業として導入を求めるべき機能

なお、作成の主体は発注者が行うものとし、受託者は専門的知見に基づく支援・整理・助言を行うものとする。

（2）民間活力導入可能性調査

清水森林公園の再整備について、従来方式（公設公営：市が施設整備及び管理運営の主体となる方式）に加え、民間活力導入手法として、PFI方式（民間資金活用型：民間の資金及びノウハウを活用して施設整備・運営等を行う方式）、DB方式（設計・施工一括型：設計及び施工を一括して発注する方式）、DBO方式（設計・施工・運営一括型：設計・施工に加え運営を民間事業者に委ねる方式）、LABV方式（官民共同出資型：行政と民間事業者が共同出資会社を設立し事業を実施する方式）及び指定管理者制度（現行：公の施設の管理運営を指定管理者に包括的に委ねる方式）について比較検討するとともに、PRE（公的不動産）活用の観点から、貸付、定期借地、売却等の活用可能性について整理し、本事業の目的及び事業条件に応じた事業手法及び事業スキームの整理を行う。

検討に当たっては、各手法の事業採算性、民間参入可能性、市の財政負担、事業継続性、官民の役割分担及びリスク分担等の観点から比較評価を行うものとし、事業実現に向けた課題及び法制度上の課題について整理する。

① 事業内容の整理

市の再整備方針などの検討結果を踏まえ、以下の課題を整理したうえで、公園の再整備に係る事業内容について検討・整理を行う。なお、本公園は都市公園法の適用外であることを前提に検討する。

- ・法制度（規制、許認可、土地利用条件等）
- ・土地条件（用地範囲、地形、河川・森林条件等）
- ・インフラ条件（上下水道、電力、アクセス等）
- ・導入機能の方向性（森林・河川資源の活用方針）
- ・想定事業範囲及び官民役割の仮設定（案）

② サウンディングの実施

ア) 民間事業者へのサウンディング実施

民間事業者の再整備事業における参入意欲及び事業条件の妥当性を把握するため、以下の項目のサウンディング調査を最低限実施する。

○サウンディング対象分野の設定（このほか、有益となり得る対象分野を立案）

- ・教育及び研修（環境教育、企業研修等）事業者
- ・宿泊・キャンプ等の滞在型事業者
- ・森林及び河川を活用したアウトドア、自然体験、遊漁、ウェルネス事業者
- ・アクティビティ施設運営事業者（アスレチック、ツリートップ、遊具等）
- ・温浴・リラクゼーション施設運営事業者
- ・不動産開発及び観光開発等を担うデベロッパー並びに事業組成（SPC の設立・運営等）を行う事業者
- ・PPP（官民連携）/PM（プロジェクトマネジメント）事業者 等

○ 実施内容

- ・個別ヒアリング
- ・意見交換
- ・必要に応じたアンケートの実施、結果の回収

○ 対象企業数（目安）

- ・広域調査：20 社程度
（アンケート等により参入意向、事業条件、事業成立の可能性等を把握するもの）
- ・詳細対話：5～10 社程度
（広域調査結果を踏まえ、対面又はウェブ会議等による個別対話を実施し、事業スキーム、事業条件、リスク分担等について意見交換を行うもの）

○ 主な調査項目（このほか、有益となりうる調査項目を立案）

- ・参入意欲（参入可能性を条件付きで調査・追究すること）
- ・想定事業内容、導入可能な機能及びサービス
- ・事業条件、採算性及び官民のリスク分担に関する意見
- ・行政に求める支援、条件整備及び制度上の課題
- ・事業方式、事業期間、施設整備、管理運営に関する意見

- ・利用者需要、収益確保、地域連携及び周辺資源との連携の可能性
- ・その他、本事業の実現可能性を高めるために有益な事項

イ) サウンディング調査結果の分析評価及び取りまとめ

官民連携手法の導入について、定量的及び定性的評価を行い、総合的に評価を実施する。官民連携手法の導入が適していると判断される場合は、今後の課題整理と事業スケジュールの作成を行う。

官民連携手法の導入が困難と判断される場合は、直営、包括委託、指定管理者制度等を含む代替手法の検討を行い、実現可能な事業手法及び事業化に向けた条件整理を行う。

サウンディング調査結果については、参入可能性、事業採算性、官民の役割分担、リスク分担、行政負担の必要性、地域への波及効果及び導入可能な事業手法の観点から分析し、本事業における民間活力導入の可否判断に資するものとする。

また、この分析結果を踏まえ、以下の項目について整理し、意思決定に資する形で取りまとめるとともに、今後の事業具体化に向けた空間及び機能整理、事業スキーム、要求水準及び公募条件の検討に反映するものとする。

- ・本事業における民間活力導入の可否
- ・導入機能計画の妥当性検証及び整理（事業スキームを踏まえたもの）
- ・想定される事業スキーム（（２）に挙げた導入手法等）
- ・適切な事業範囲及び民間業務範囲
- ・事業期間、収益構造及び成立条件
- ・公募条件及び要求水準への反映事項

なお、とりまとめた内容は、市の意思決定に直接活用可能な水準で整理するものとする。

③ 事業スキームの比較検討

（２）に挙げた導入手法による官民連携事業について、複数の事業スキーム案を設定し、財政負担、事業採算性、民間参入可能性、リスク分担等の観点から比較検討を行い、本事業に適した事業スキームを整理する

ア) 事業手法の検討

法令等を整理するとともに、市の財政負担の軽減、民間事業者のノウハウ發揮、事業の実現可能性等の観点から、（２）における各手法について比較検討し、本事業に適した事業手法を検討する。

イ) 事業期間の検討

各事業手法の特性、施設の耐用年数、投資回収期間、収益性等の観点から、民間事業者の参入意欲及び事業成立性を踏まえた最適な事業期間を検討する。

ウ) リスク分担の検討

本事業において想定されるリスクを抽出し、各リスクが事業に与える影響を整理する。また、リスクの低減・回避策を検討するとともに、公共と民間のいずれが負担することが適切かの観点から、合理的なリスク分担のあり方を検討する。

エ) 市の財政負担軽減額の試算

①、②の検討結果を踏まえ、従来手法により公共が事業実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）を整理するとともに、想定される事業スキームに基づき民間事業者が事業を実施した場合の市の財政負担額を算出し、財政負担軽減額（VFM）の試算を行うものとする。

オ) 事業スキームの検討

上記の検討結果を踏まえ、適用する事業手法、事業期間、リスク分担、コスト構造等を整理したうえで、本事業における民間活力の導入が可能な事業範囲（設計、施工、維持管理、運営等）を設定し、事業スキームとして取りまとめる。また、当該スキームについて、事業採算性、民間参入可能性、市の財政負担及び事業の持続可能性の観点から妥当性を検証する。

さらに、当該事業スキームを前提とした公募条件及び要求水準の基本的な方向性について整理する。

（３）事業具体化に向けた空間及び機能整理の支援

サウンディング調査結果及び事業スキームの比較検討結果を踏まえ、本事業の実現可能性を具体化するため、発注者が整理する内容に基づき、空間構成、導入機能、事業条件等の整理を行う。

なお、本業務は発注者が主体となり内容の検討及び整理を行うことを前提とする。

発注者は、検討の進捗に応じて適宜案を提示し、受託者は当該内容に対し専門的知見に基づく助言及び技術的検証を行うものとする。

① 導入機能・施設構成の整理

② 配置及び利用動線の整理

③ 基盤整備（インフラ）条件の整理

④ 駐車場及び交通条件の整理

⑤ 管理運営方針の整理（初期段階）

⑥ 概算事業費及び財政負担の整理

⑦ 要求水準書作成に向けた整理

なお、発注者が整理した内容に基づき、受託者は専門的知見からの精査及び技術的検証を行うとともに、その結果を反映した概略の配置図（機能配置の方向性及び主要動線等を把握できる概要図）の作成を行うものとする。

（４）付帯測量業務（用地条件確認及び官民境界等確認測量）

本業務は、民間活力導入可能性調査を主たる業務として実施するものであり、付帯測量業務は、民間活力導入可能性の検討、事業内容の整理及びサウンディング調査に必要な土地条件等の基礎資料を得ることを目的として実施する。

なお、本測量は、現時点において用地取得、分筆、地積更正その他不動産登記を直接目的とするものではない。

ただし、公園区域内外に存する公図上の道路敷、水路敷その他公共用地等と民有地等との関係を確認し、事業範囲、土地利用条件及び将来の用地方針を検討するため、必要な範囲で官民境界等の確認を行うものとする。

① 資料調査

受託者は、対象区域及びその周辺に関し、発注者が提供する資料及び法務局等で確認可能な資料を基に、土地条件の把握に必要な資料調査を行う。調査項目は、次のとおりとする。

- ・公図等の転写
- ・公図等転写連続図の作成
- ・土地登記記録の調査
- ・権利者確認調査（当初）
- ・公図上の道路敷、水路敷その他公共用地等の整理
- ・借地、市有地、民有地、既存施設及び現況利用範囲の関係整理

② 現地踏査及び現況測量

受託者は、対象区域の地形、既存施設、園路、河川、森林、工作物、既存境界標、既存杭、公図上の道路敷及び水路敷その他土地条件の把握に必要な現地状況について、現地踏査及び現況測量を行う。

現況測量の成果は、民間活力導入可能性調査における民間事業者への情報提供、事業範囲の検討及び土地利用条件の整理に活用できるよう、現況実測平面図として整理する。

③ 境界確認及び立会確認

受託者は、既存資料及び現地状況を踏まえ、対象区域における現地状況、既存境界標等の位置確認を行うとともに、公図上の道路敷、水路敷その他公共用地等と民有地等との関係について、必要な範囲で境界確認を行う。

境界確認にあたっては、発注者と協議のうえ、必要となる土地所有者、隣接土地所有者その他関係者との立会を行い、確認結果について土地境界立会確認書その他必要な記録を作成するものとする。

ただし、本業務における境界確認は、用地取得、分筆、地積更正その他不動産登記を直接目的とするものではなく、事業検討及び土地条件整理のために行うものとする。

④ 境界測量等

受託者は、境界確認結果を踏まえ、必要に応じて補助基準点の設置、境界測量及び境界点間測量を行う。

測量結果は、対象区域の土地条件、官民境界等の確認状況、現況利用範囲及び既存施設との関係を把握できるよう図化するものとする。

⑤ その他準拠する仕様書

その他、本仕様書にない事項については、別紙、静岡市土木業務委託共通仕様書（令和6年10月1日付）を準拠するものとし、当局（環境局）も含むものとする。なお、本成果物については、静岡市委託業務検査実施要領の対象外となる。

(5) 打合せ協議

着手時・中間・成果物提出時に必要に応じ随時実施する

(6) 成果物の作成

以下を成果物として提出する。

【民間活力導入可能性調査】

- ・サウンディング調査結果報告書
- ・再整備方針整理支援資料
- ・民間活力導入可能性検討結果資料
- ・事業具体化に向けた空間及び機能整理資料、概要図
(発注者が整理した内容を踏まえた概念レベルでの配置イメージの整理支援)

【用地測量業務】

- ・公図等転写図
- ・公図等転写連続図
- ・土地登記記録調査一覧
- ・権利者確認一覧表（当初）
- ・現況実測平面図
- ・官民境界等確認図
- ・横断面図（市道及び河川との官民境界確認に必要な箇所）
- ・土地境界立会確認書
- ・測量成果電子データ（SIMA フォーマット、sfc 形式、PDF 形式）
- ・その他、発注者が必要と認める資料

8. 企画提案内容の履行

企画提案された本業務の内容は見積価格に含まれ、受託者に履行義務があるものとする。ただし、市は企画提案内容を取捨選択できるものとする。

9. 業務計画書の提出等

契約締結後、業務方針、作業方法及び作業工程等をまとめた業務計画書を速やかに提出し、承諾を得る。また、当初計画内容に変更が生じた場合は、その都度、変更業務計画書を提出し、市の承諾を得ること。

10. 提出書類及び納品等

上記「7 業務内容」に基づき作成した各成果物について、簡易製本及び電子データにて各1部納品する。