

八幡山公園の魅力向上に向けた対話型市場調査
実施要領

令和5年8月

宇都宮市

目 次

1	調査の目的等.....	1
2	調査の流れ.....	2
3	事業の前提条件.....	3
4	調査内容.....	7
5	参加資格.....	8
6	参加手続き.....	9
7	提出書類の提出.....	11
8	受付期間等.....	12

1 調査の目的等

(1) 目的

宇都宮市では、八幡山公園において、豊かな自然環境を保全・創出しながら、都市防災や歴史文化、広域的な交流の拠点として、また、人々の交流や子育て、健康増進など市民活動の場として、まちなかの魅力向上に寄与する空間の形成を目指して魅力向上事業に取り組んでいます（以下、「本事業」という）。

本事業にあたっては、既存の公園施設を生かしながら、利用者にとってより利便性や快適性が高い新たな施設を導入するとともに、市の財政負担を軽減するため、Park-PFIの導入など民間活力を最大限に活用することを検討しています。

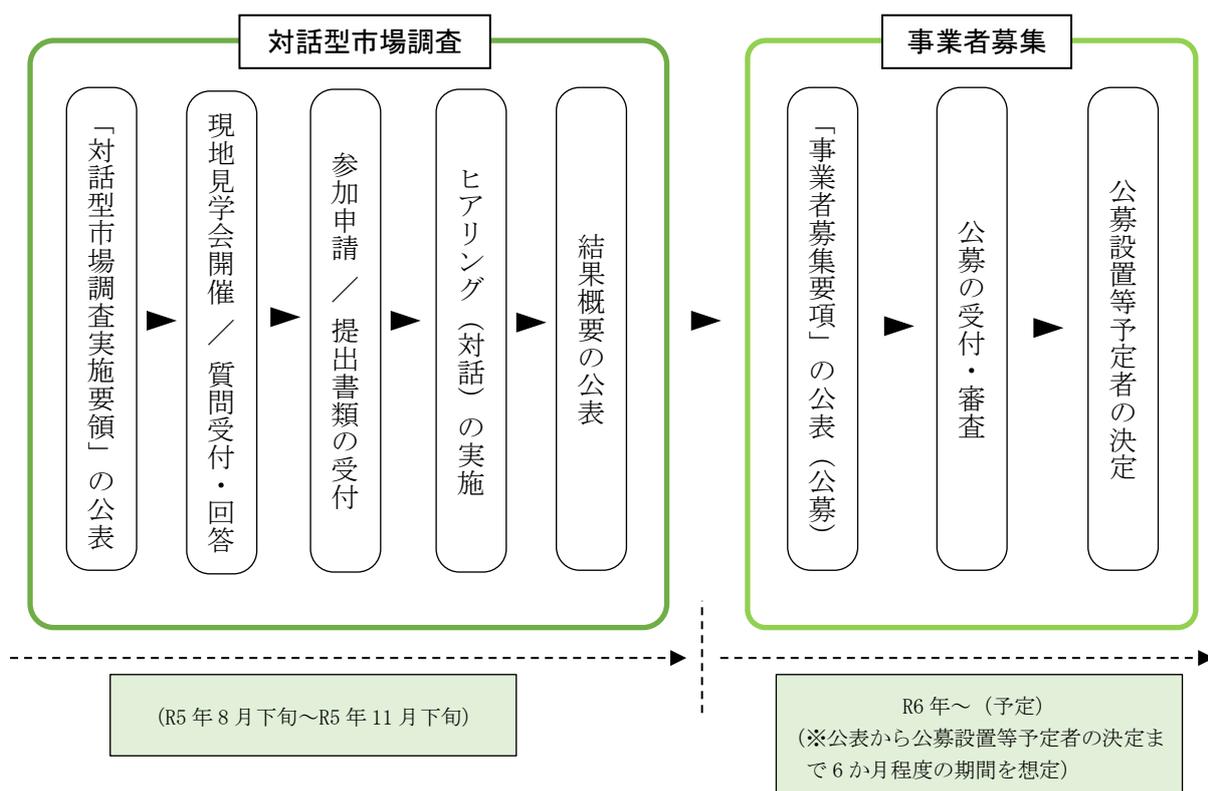
本調査は、本事業への参加意向のある民間事業者と対話を行い、導入可能な施設や具体的な整備内容、事業収益の見込み、参画条件などを把握し、今後、策定を予定している「公募設置等指針（以下、「事業者募集要項」という。）」等の参考にすることを目的としています。

《留意事項》

- 提案された意見等は、今後策定する「事業者募集要項」の参考として活用します。
- 対話型市場調査で示す前提条件等は、事業者募集時の与条件を保証するものではありません。また、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。
- 対象地の現地調査は自由ですが、立入禁止区域への立ち入りや、公園利用者の迷惑になる行為は行わないでください。また、周辺住民や地域関連団体等への接触はお控えください。

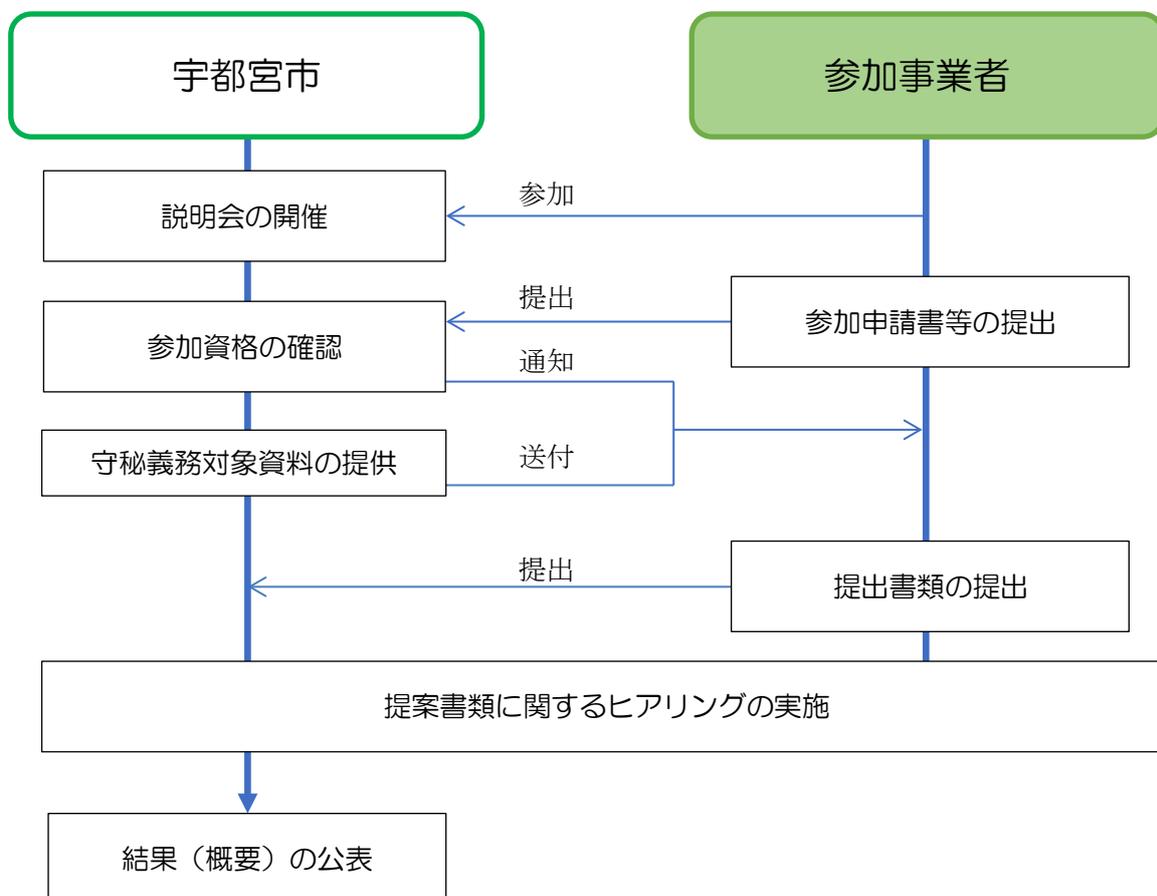
(2) 対話型市場調査の位置付け等

本調査は、「事業者募集要項」の策定を見据え、事業性とその確実性を高めるために実施するものです。



2 調査の流れ

(1) 対話型市場調査の流れ



(2) 対話型市場調査のスケジュール

実施要領の公表	令和5年 8月23日(水)
現地見学会の参加申込期限	令和5年 8月29日(火)
現地見学会の開催	令和5年 8月30日(水)～31日(木)
本調査への参加申込期限	令和5年 9月29日(金)
参加法人への守秘義務対象資料の提供	令和5年 9月 4日(月)～
質問受付期間	令和5年 9月 4日(月)～ 8日(金)
質問回答	令和5年 9月22日(金)頃
提案書類の提出期限	令和5年10月24日(火)
対話の実施日時及び場所の連絡	令和5年10月13日(金)
対話の実施	令和5年11月 1日(水)～ 6日(月)
実施結果（概要）の公表	令和5年11月下旬頃

3 事業の前提条件

(1) 対象公園の概要

公園名	八幡山公園																																																				
所在地	宇都宮市塙田5丁目2番70号 ほか																																																				
公園種別	総合公園																																																				
公園面積	118,106.17㎡																																																				
開設年月	昭和2年4月																																																				
都市施設	都市公園 ※都市公園法による施設規模等の制限あり																																																				
区域区分	市街化区域																																																				
用途地域	第1種住居地域（建ぺい率60%，容積率200%）																																																				
防火・準防火	指定なし																																																				
風致地区	八幡山風致地区南地区（建ぺい率40%，高さ15m）																																																				
埋蔵文化財	埋蔵文化財法蔵地に該当																																																				
ハザード	対象地東端が下記の区域に該当する ・土砂災害特別警戒区域 ・土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）																																																				
避難場所	広域避難場所（※土砂災害時は使用不可）																																																				
主な施設	<ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮タワー（展望塔）【有料】 ・動物舎【無料】 ・アドベンチャーブリッジ（150mの吊り橋） ・交通公園（ゴーカート）【有料】 ・アドベンチャーU（大型複合遊具） ・駐車場：70台（うち、身障害者用6台） ・競輪場（※本事業の対象外） 																																																				
利用状況	<p>■来園者数</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>310,958人</td> <td>312,913人</td> <td>202,605人</td> <td>277,944人</td> <td>307,495人</td> </tr> </tbody> </table> <p>■花見期間の来園者数</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>140,476人</td> <td>18,834人</td> <td>48,080人</td> <td>71,901人</td> <td>132,815人</td> </tr> </tbody> </table> <p>■主要施設の利用人数</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>H30</th> <th>R1</th> <th>R2</th> <th>R3</th> <th>R4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ゴーカート</td> <td>92,923人</td> <td>98,800人</td> <td>70,541人</td> <td>90,689人</td> <td>86,769人</td> </tr> <tr> <td>宇都宮タワー</td> <td>37,164人</td> <td>37,152人</td> <td>11,935人</td> <td>28,850人</td> <td>39,459人</td> </tr> <tr> <td>動物舎</td> <td>7,000人</td> <td>8,542人</td> <td>8,838人</td> <td>8,893人</td> <td>17,001人</td> </tr> </tbody> </table>						H30	R1	R2	R3	R4		310,958人	312,913人	202,605人	277,944人	307,495人		H30	R1	R2	R3	R4		140,476人	18,834人	48,080人	71,901人	132,815人		H30	R1	R2	R3	R4	ゴーカート	92,923人	98,800人	70,541人	90,689人	86,769人	宇都宮タワー	37,164人	37,152人	11,935人	28,850人	39,459人	動物舎	7,000人	8,542人	8,838人	8,893人	17,001人
	H30	R1	R2	R3	R4																																																
	310,958人	312,913人	202,605人	277,944人	307,495人																																																
	H30	R1	R2	R3	R4																																																
	140,476人	18,834人	48,080人	71,901人	132,815人																																																
	H30	R1	R2	R3	R4																																																
ゴーカート	92,923人	98,800人	70,541人	90,689人	86,769人																																																
宇都宮タワー	37,164人	37,152人	11,935人	28,850人	39,459人																																																
動物舎	7,000人	8,542人	8,838人	8,893人	17,001人																																																
コスト状況（R4）	<ul style="list-style-type: none"> ・指定管理料等（市支出総額）：111,833千円 ・使用料（利用料金）収入：10,746千円 																																																				

図 1 八幡山公園の区域



※競輪場は、本事業の対象外とします。

(2) 魅力向上にあたってのイメージ

《目指す姿》

◆ 自然との共生

豊かな自然環境の保全や育成の大切さ、生息している鳥や虫、植物はもちろん、カピバラ等の動物とのふれあいを通して、命の温かさ・大切さを伝え、思いやりの気持ちや多様性への理解を育み、

自然と共生した市民生活の形成に資する公園

◆ 遊び、交流

新たな遊びや交流の機会を提供し、

心高鳴る経験やコミュニティの形成に資する公園

◆ 心身の健康づくり

散歩や運動、食事、会話など日々の健康的な暮らしを支える場を提供し、

市民生活の質（QOL）の向上に資する公園

◆ 多様な施設・賑わいづくり

既存の多様な施設を生かすとともに新たな施設を導入し、

市内外の多様な人々が四季を通じて楽しむ、賑わいの拠点となる公園

【その他考慮事項】

宇都宮市では、持続可能な都市構造である「NCC」を基盤としながら、「地域共生社会」（社会）、「地域経済循環社会」（経済）、「脱炭素社会」（環境）の3つの構成要素が融合し、「人」と「デジタル」を原動力に発展を続けられるまち「スーパースマートシティ」の実現を目指しています。

<https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/shisei/machi/sougoukeikaku/1028177.html>



(3) 事業スキーム（案）

ア 事業手法

都市公園法に基づく「公募設置管理制度（P a r k－P F I）」を活用することを想定していますが，その他の官民連携手法（設置管理許可，指定管理者制度，P F I事業，D B方式等）の活用や組み合わせの提案も可能です。

イ 事業期間

P a r k－P F Iを活用する場合の事業期間は最長20年とし，その他の官民連携手法の場合は法令等に基づくものとします。

ウ 設置する公園施設の想定（P a r k－P F Iを活用する場合）

・ 公募対象公園施設

飲食店・売店等の便益施設，自然体験施設その他（民間事業者の提案による）

※ 民間事業者の独立採算で設置，管理運営を行う施設

・ 特定公園施設

園路，広場，駐車場，修景施設，休養施設，遊戯施設，運動施設，教養施設，便益施設，管理施設など（民間事業者の提案による）

※ 特定公園施設の建設費用の内，民間事業者に1割以上を負担いただきます。

・ 利便増進施設（任意提案）

自転車駐車場，地域の催しに関する情報提供のための看板・広告塔

※ 提案する場合は，民間事業者の独立採算で設置，管理運営を行うもの

4 調査内容

実施要領，再整備基本方針，参考資料等を踏まえて，以下の項目についてご提案ください。

【調査項目】

(1) 本事業への参入意向

(2) 事業内容の提案

- ① 再整備のテーマ（魅力向上にあたってのイメージ（目指す姿やスーパースマートシティ）を踏まえ，事業者として何を重視して提案するか）
- ② 導入機能，施設構成，施設規模，必要駐車台数
- ③ ゾーニング，施設配置計画，動線計画
- ④ 本公園へのアクセスの考え方（公共交通やモビリティの活用，周辺道路との調整，渋滞対策など）
- ⑤ 予想来園者数，投資計画及び事業収支計画
- ⑥ 提案事業の実施によって期待される効果（本公園の魅力向上，公園周辺および本市のまちづくりへの効果，市財政負担への軽減効果，経済波及効果など）

(3) 事業の実施条件について

- ① 事業スキーム（事業手法，事業期間，官民の役割・費用分担，リスク分担など）
- ② 宇都宮市が負担することになる整備費，維持管理・運営費
- ③ 維持管理・運営に関する意見（維持管理・運営の範囲，営業時間，駐車場の運営など）
- ④ 事業スケジュールに関する意見（設計・建設の期間など）

(4) その他

- ① 事業実施にあたっての課題・条件など
- ② 宇都宮市に求める支援や配慮事項
- ③ 事業全般に関する意見・要望等

5 参加資格

(1) 基本要件

本調査への参加事業者としての基本要件は、次のとおりです。

本事業の実施主体（本公園の再整備又は管理運営の主体）となる意向を有するとともに、安定した事業運営ができる企画力，技術力及び経営能力を有する法人であること。

- ・ 法人は，日本国の法律に基づく法人格を有する者です。
- ・ 複数の参加申請を行うことはできません。
- ・ 個人は，提案事業者になることはできません。

(2) 参加の制限

次に掲げる事項に抵触する法人は，参加事業者として参加することはできません。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項第1号から第3号，同上第2項第1号から第7号及び第167条の5第1項に該当する者として，市への入札参加の制限を受ける場合
- ・ 経営不振の状態（破産手続き，会社更生手続き，またはその他類似の手続き開始の申立てがなされたとき，特別清算手続き，または会社整理手続きが開始されたとき，手形取引停止処分がなされたとき）である場合
- ・ 租税が未納の場合
 国税（法人税，消費税），県税，市町村税
- ・ 宇都宮市暴力団排除条例（平成23年宇都宮市条例第37号）に定める暴力団員等，暴力団経営支配法人等又は暴力団員と密接な関係を有すると認められる法人

(注意)

上記の事態がヒアリングの終了までの期間に発生した場合は，当該参加事業者は失格となります。

6 参加手続き

(1) 調査への参加申込み

本調査への参加を希望する場合は、【(様式3号) 参加申請書類チェック表】から【(様式5号) 暴力団排除に関する誓約書】までに必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査参加申込み(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。
(※ 様式5号「暴力団排除に関する誓約書」は原本を郵送してください。)

ア 申込受付期間

令和5年8月23日(水) ～ 9月29日(金) 午後5時まで

イ 申込先

下記 提出先のとおり

○参加申請書類

- ・ 様式3号「参加申請書類チェック表」(参加申請書類の最初に添付し提出)
- ・ 様式4号「個別対話参加申込書」
- ・ 様式5号「暴力団排除に関する誓約書」

(2) 現地見学会の参加申込

令和5年8月30日(水)、8月31日(木)に、参加申込者を対象として現地見学会を行います。参加を希望する場合は、下記の通り、【(様式1号) 現地見学会参加申込書】に必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査見学会参加(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 参加申込受付期間

令和5年8月23日(水) ～ 8月29日(火) 正午まで

イ 申込先

下記 提出先のとおり

(3) 質問の受付

本調査の実施内容について質問がある場合は、【(様式2号) 質問書】に必要事項を記入し、件名を「対話型市場調査質問(事業者名)」として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

ア 質問受付期間

令和5年9月4日(月) ～ 9月8日(金) 午後5時まで

イ 申込先

下記 提出先のとおり

ウ 質問回答

令和5年9月下旬頃に、宇都宮市ホームページで公表します。

エ その他

全ての質問に回答するとは限りません。本調査の実施上、必要と認めたものにつ

いてのみ回答します。

(4) 参加辞退

参加申請書類の提出後に参加を辞退する法人は、様式7号「辞退届」を提出書類受付の締切日までに提出してください。

(5) 参加資格の確認

- ・ 参加資格有無の確認は、参加申請書類及び添付書類により行います。
- ・ 参加申請に関し当該書類の提出法人に問い合わせる場合があります。
- ・ 結果通知において、参加資格の有無について通知を行います。
- ・ 結果通知は、様式4号「個別対話参加申込書」に記載の担当者へ電子メールにて行います。

(6) 守秘義務対象資料の提供

様式4号及び様式6号を提出した参加法人に対して、守秘義務対象資料を提供します。

(※ 様式6号「守秘義務に関する誓約書」は原本を郵送してください。)

ア 提供方法

様式4号及び様式6号を提出した法人に該当資料を電子メール等で送付します。

イ 提供日

令和5年9月4日(月)以降

(7) 提案書類の提出

本調査への参加が認められた事業者は、期日までに【(様式8号)事前ヒアリングシート】、【(任意様式)提案書】及び【(様式9号)投資計画及び事業収支計画(任意様式でも可)】に必要事項を記入し、申込先へ電子メールで御提出ください。

ア 提出期間

令和5年10月24日(火)午後5時まで

イ 申込先

下記 提出先のとおり

(8) 対話の実施

提案書類を提出した事業者には、様式4号「個別対話参加申込書」に記載の担当者へ電子メールにて個別に対話の日時を連絡します。

ア 対話開催日時の連絡

令和5年10月13日(金)まで

イ 対話の実施

令和5年11月1日(水) ～ 6日(月)を予定

7 提出書類の提出

(1) 提案書類

- ・ 様式8号「事前ヒアリングシート」, 「(任意様式) 提案書」, 様式9号「投資計画及び事業収支計画(任意様式でも可)」を使用して必要事項を回答してください。
- ・ それぞれの様式について複数の回答を行うことはできません。

ア 回答時の留意点

- ・ 書式, フォントは自由ですが, 文字サイズは10.5ポイント以上を基本としてください。
- ・ 本実施要領, 守秘義務提供資料等を踏まえて回答してください。
- ・ 様式1~9号のほか, 補足資料を任意様式にて提出することも可能です。対話に必要なと考える資料があれば, 提案書類の提出時に併せて提出してください。

イ 提出部数等

- ・ 提案書類は, 紙媒体で3部提出してください。併せて様式8~9号はWordデータ, その他の様式及び補足資料はPDFデータとしてWindowsで読み込み可能なCD-ROM(1枚)に保存し提出してください。
- ・ 提出書類の受付後, 内容の変更はできません。ただし軽微な変更は除きます。
- ・ 受付期間, 提出方法, 様式等は「8 受付期間等」を参照してください。

(2) 回答の無効

次のいずれかに該当する場合, 回答は無効とします。

- ・ 参加申請書類, 提案書類等, 市へ提出した書類(以下「提出書類」という。)に虚偽の記載があった場合
- ・ 提出書類に第三者の著作権, その他知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合

(3) 対話内容の取扱い

対話型市場調査の結果については, 令和5年11月下旬にその概要の公表を予定しています。(公表にあたっては, 参加事業者に事前に公表内容を確認します。)

なお, 知的財産権保護の観点から, 概要のみを公表することとし, 参加事業者名については, 公表しません。

(4) その他

- ・ すべての提出書類において, 使用する言語は日本語とし, 単位は計量法(平成4年5月20日法律第51号)に定めるもの, 通貨単位は円, 時刻は日本標準時とします。
- ・ 本調査に参加した事業者は, 市との対話において知り得た対象区域等に係る情報等について, 守秘義務を負います。
- ・ 本調査への参加に要する費用(対話への参加, 資料作成等)は, 全て参加事業者の負担とします。

8 受付期間等

(1) 提出書類の受付期間等

提出書類に関する受付期間、提出書類は次のとおりです。

項目	受付期間	提出書類
参加申込	令和5年 9月29日(金) 午後5時まで	様式3～5号
守秘義務対象資料		様式6号
現地見学会	令和5年 8月29日(火) 正午まで	様式1号
質問	令和5年 9月 4日(月) から 令和5年 9月 8日(金) 午後5時まで	様式2号
提案書類	令和5年10月24日(火) 午後5時まで	様式8～9号, 補足資料, CD-ROM

(2) 様式集

本対話型市場調査の様式は、次のとおりです。

項目	様式番号	様式名
説明会・質問関係	様式1号	現地見学会参加申込書
	様式2号	質問書
参加申請関係	様式3号	参加申請書類チェック表
	様式4号	個別対話参加申込書
	様式5号	暴力団排除に関する誓約書
	様式6号	守秘義務に関する誓約書
	様式7号	参加辞退届
提案書類関係	様式8号	事前ヒアリングシート
	様式9号	投資計画及び事業収支計画(任意様式でも可)
	任意様式	提案書(任意様式)
	補足資料	任意様式 ※任意提出

(3) 提出先及び連絡先

提出書類の提出先及び連絡先は、次のとおりです。

〒320-8540 栃木県宇都宮市旭1丁目1番5号
 宇都宮市 都市整備部 公園管理課 企画グループ
 担当者：澤田，越井
 電話：028(632)2985
 電子メール：u55002200@city.utsunomiya.tochigi.jp

(4) 関連調査等への協力

本調査終了後も必要に応じて、追加ヒアリング(文書、電話、e-mailでの照会を含む)やアンケート、参考見積への対応等をお願いすることがありますので、その際は御協力をお願いします。

■ 用語の定義

用 語	説 明
P a r k－P F I	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年の都市公園法改正により、都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として新たに設けられた「公募設置管理制度」のこと。 ・飲食店や売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象施設公園施設の設置と、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。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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、都市公園法第5条第1項の許可の申請を行うこと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	<ul style="list-style-type: none"> ・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ものと認められるもの。
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 a r k－P F Iにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔を指す。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法第5条の3の規定に基づき、公募設置管理制度に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。

■ Park-PFIのイメージ



出典：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）

■ 公園施設の種類及び公募対象公園施設

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 飛石	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	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 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	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 バレーボール場 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 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり輪 その他これらに類するもの これらに附属する工作物 (観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区分園 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 その他これらに類するもの 道跡等 (古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	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(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	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								
			休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園ごとに地方公共団体が条例で定めることができる。							
									公募対象公園施設	

出典：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）