

土浦市霞ヶ浦総合公園民間活力導入検討調査業務委託仕様書

1. 業務目的

本業務は、霞ヶ浦総合公園（以下「本公園」という。）及び本公園内の既存施設等を活用したにぎわいを創出し、本公園の魅力向上等を図るために求められる機能や事業条件等を検討するために、必要な調査を行うことを目的とする。なお、本業務成果を踏まえ、令和7年度に事業者を選定し、令和8年度から新たな事業者による事業開始を目指している。

2. 業務内容

(1) 前提条件の整理

本業務を検討するために必要な前提条件として、既往資料等に基づき、人口、観光に係る統計その他本市の現状及び本公園の管理運営の現状、周辺地域における市場環境その他本公園等に係る調査を行い、本公園の整備・運営にあたっての基本要件及び民活導入にあたっての制度上の条件を整理する。

また、都市公園に関する類似・先進事例の整理を行い、事業実施にあたっての課題や参考とすべき事項を確認する。

※令和5年度実施の「霞ヶ浦総合公園等あり方検討調査業務委託」で整理した事項を参考に内容を精査する

【主な検討事項】

- ・ 前提条件の精査（立地条件、管理運営状況、関連法令や諸規則等の法制度の精査）
- ・ 本公園の条件整理
- ・ 類似・先進事例の調査及び分析

(2) 導入機能の検討

(1)の検討結果を踏まえ、本公園の魅力や付加価値の向上、来園者数の増加等に資するために必要と考えられる導入機能を整理する。なお、検討にあたっては、昨年度に実施した「霞ヶ浦総合公園等あり方検討調査業務委託」の調査結果も参照し、本公園内の各施設の利用状況や施設特性等を踏まえて、具体的な利活用イメージも併せて検討すること。

※令和5年度実施の「霞ヶ浦総合公園等あり方検討調査業務委託」で整理した事項を参考に内容を精査する

(3) 事業方式・スキームの検討

(2)で整理された導入機能について、以下の項目について検討を行い、想定される事業手法を整理する。なお、検討にあたっては、事業スキーム（業務範囲・事業期間・支払方法、管理運営方法等）、リスク分担等の整理を行うとともに、本公園内の他施設との連携のあり方も念頭に置いて検討を行うこと。

(ア) 想定される官民連携手法の検討

- ・ 想定される官民連携手法（従来手法、PFI手法による整備、Park-PFI等）を複数パターン検討する。

(イ) 業務範囲及び業務分担の検討

- ・ 設計及び施工業務、維持管理・運営業務等について、業務範囲を検討する。
- ・ 対象とする業務について、市（もしくは県）・事業者・関係者の業務分担を検討する。

(ウ) 各種リスクの抽出及びリスク分担の検討

- ・ 各事業手法における想定されるリスクを抽出するとともに、最も効果的なリスク分担について検討する。

(エ) 事業期間の検討

- ・ 本事業の望ましい事業期間を検討する。

(4) 民間事業者へのサウンディング調査

本事業の概要を整理した、事業概要書を作成し、官民連携手法の導入にあたっての、民間事業者が参入可能な条件、収益確保方策、コストの把握等を目的として、サウンディング調査等を実施する。

また、サウンディング調査の結果に応じて、令和5年度実施の「霞ヶ浦総合公園等あり方検討調査業務委託」で作成した、公募設置等指針（案）の修正を行う。

(5) 概算事業費の検討

民間事業者へのサウンディング調査結果等に基づき、本公園における望ましい導入機能・規模を整理し、本事業の概算事業費（整備費及び管理運営費）を算定する。

(ア) 導入機能を踏まえた整備費の検討

- ・ 民間事業者へのサウンディング調査結果等に基づき、導入機能を整理し、各導入機能について望ましい規模・構造を整理する。

(イ) 導入機能を踏まえた管理運営収支の検討

- ・ 民間事業者へのサウンディング調査結果や類似施設の管理運営収支等を踏まえ、各機能の管理運営収支の整理を行い、本事業の事業収支を検討する。

(6) 民間活力導入可能性の評価

(1)～(5)までの検討を踏まえて、本公園の管理運営に最も適する官民連携手法等及び当該官民連携手法等の導入可能性を検討するとともに、事業期間、収益性、運営条件を設定し、これを反映した施策を実施した場合に、本公園に係る指定管理料、公園使用料収入その他本市の財政及びまちづくりに及ぼす影響等の定性的な評価と、VFM結果等による定量的な評価をもとに総合評価を行う。

以上の検討結果を踏まえて、本事業に最適な官民連携手法を検討する。

(7) 今後の課題と事業スケジュールの整理

(6)で決定した事業手法に関して、事業スケジュールの整理と令和7年度以降の事業者選定に向けた課題整理及び対応策を整理する。

3. 業務期間

契約締結日の翌日から令和7年3月20日までとする。

4. 成果品

本業務の成果品は以下のとおりとする。

- (1) 報告書（A4版）：2部
- (2) 上記電子データ：1式