

# 市営霞ヶ浦総合公園に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和6年12月23日  
(土浦市 都市政策部 公園・施設管理課 公園緑地係)

## 1. 調査の背景・目的

霞ヶ浦総合公園（以下、「本公園」という。）は、霞ヶ浦西岸に位置する都市公園で、昭和58年に開園し、現在32.3haが開設されています。

本公園内には、体育館やテニスコート、プールなどの運動施設が整備されており、スポーツレクリエーション及び文化活動の場として利用されています。また、ネイチャーセンターや植物園などもあり、霞ヶ浦で生息する植物や自然を体験できる公園としても多くの利用者に親しまれています。

一方、開園から約40年経過していることから、管理運営面や利用者ニーズに即した公園整備のあり方についての課題が顕在化するとともに、公園の魅力向上や利用促進を目指した新たな公園施設の導入が求められており、現に発揮している本公園の価値を更に引き出すのみならず、十分に活用されていない公園施設のリノベーション等により、本公園の価値を高めることが必要となっております。本公園の価値向上にあたっては、公募設置管理制度（Park-PFI）等の制度を活用した官民連携による事業化を検討しているところです。

このことから、サウンディング型市場調査（以下「本調査」という。）を実施し、事業化の可能性や事業条件、アイデアについて、民間事業者の皆様から幅広いご意見を頂き、事業の具体化を図るため、民間事業者の皆様との対話を実施することとしました。

## 2. 施設の概要

|                 |                                                                                                                                                                            |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地<br>(交通情報含む) | ● 茨城県土浦市大岩田145<br>土浦駅から約3km（車で約10分）、桜土浦ICから約7km                                                                                                                            |
| 開設面積            | 32.3ha（市営区域22.0ha、県営区域10.3ha）                                                                                                                                              |
| 種別              | 総合公園                                                                                                                                                                       |
| 開設時期            | 昭和58年7月1日                                                                                                                                                                  |
| 都市計画等による制限      | ● 都市計画区域 市街化調整区域<br>● 都市公園法上の建蔽率 2%<br>● 現在の建築面積 約2,800㎡（約1.25%）<br>※都市公園法の特例により建蔽率の上限は緩和が可能。<br>● 霞ヶ浦湖畔沿いについては、河川区域となっており、施設整備にあたっては河川管理者の許可が必要<br>● 宿泊や火気の使用等についての事業提案も可 |
| 所有者             | 土浦市、茨城県                                                                                                                                                                    |

### 3. 対象用地

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| サウンディング対象地 | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市営区域（22.0ha）</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 周辺施設等      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 霞ヶ浦の湖畔に位置し、周辺には田圃や茨城県南水道事務所がある。</li> <li>● 公園内にナショナルサイクルルート（つくば霞ヶ浦りんりんロード）が縦断している。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            |
| 対象地周辺の環境   | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 霞ヶ浦の湖畔にあり、周辺に民家がなく、田や茨城県水道事務所があります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                           |
| （その他）      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 土浦市人口 14.4 万人</li> <li>● 周辺市町村 つくば市 25.6 万人、牛久市 8.4 万人<br/>石岡市 7.0 万人、かすみがうら市 3.9 万人<br/>阿見町 5.0 万人</li> </ul> <p>茨城県内で人口の集中しているエリアであり、東京から電車で1時間圏内に位置している。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 公園の利用者<br/>（アンケート調査結果参照 サンプル数 591）<br/>土浦市内 30%、近隣市町村 34%、<br/>近隣市町村を除く県内 15%、県外 21%</li> </ul> |

### 4. スケジュール

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| 実施方針の公表            | 令和6年12月23日（月）                  |
| 現場見学会の参加申込期限【様式1】  | 令和7年 1月24日（金）                  |
| 現場見学会の開催           | 令和7年 1月30日（木）<br>令和7年 1月31日（金） |
| サウンディング参加申込期限【様式2】 | 令和7年 2月 7日（金）                  |
| サウンディング実施日時及び場所の連絡 | 令和7年 2月10日（月）以降                |
| ヒアリングシートの提出期限【様式3】 | 令和7年 2月14日（金）                  |
| サウンディングの実施         | 令和7年 2月10日（月）から令和7年2月28日（金）    |
| 実施結果概要の公表予定        | 取りまとめ後                         |

※上記日程での参加及び申込が難しい場合は、（9. お問い合わせ）先までご連絡ください。

## 5. サウンディング

### (1) サウンディングの対象者

- 霞ヶ浦総合公園で事業実施者となる可能性がある法人・団体・グループ。
- 複数の共同事業者によるグループの申込も可とします。
- 次のいずれかに該当する者は申込することができません。
  - ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
  - イ) 参加申込書提出時点で、建設業指名停止措置要綱（平成14年4月18日建設第73号）及び物品購入等に係る指名停止等措置要綱に基づく指名停止の措置の対象となっている者
  - ウ) 暴力団（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2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）またはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団の構成員等」という。）
  - エ) 暴力団または暴力団の構成員等の統制の下にある者
  - オ) 役員（法人の監査役及び監事を含む。）のうちに、次のいずれかに該当する者がいる法人。
    - ・ 成年被後見人または被保佐人
    - ・ 破産者で復権を得ない者
    - ・ 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、またはその刑の執行を受けることができなかった日から2年を経過しない者
    - ・ 暴力団の構成員等
  - カ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、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または破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされた者。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者であっても、更生計画の認可の決定または再生計画の認可の決定が確定した者については、当該申立てがなされていない者とみなす。
  - キ) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条または第8条第1項に違反する者として公正取引委員会または関係機関に認定された日から2年を経過しない者
  - ク) 労働基準法をはじめとする労働関係法令を遵守していない者
  - ケ) 特定の政治活動または宗教活動等を主たる目的とする団体、公序良俗に反する等適当でないと認められる者
  - コ) 事業所の本社及び営業所等の所在地の都道府県税（法人事業税・法人県民税等）、法人税、地方法人特別税、消費税及び地方消費税並びに延滞金等を滞納している者

## **（２）サウンディングの内容**

サウンディングにあたっては、主に次の項目について、ご意見・ご提案（様式３ヒアリングシート）を御聞かせください。

- ① 参画意向について
- ② 霞ヶ浦総合公園及び周辺地域のポテンシャルについて
- ③ 貴社の実績について
- ④ 望ましい業務範囲について
- ⑤ 希望する事業手法について
- ⑥ ターゲットやコンセプトイメージについて
- ⑦ 行政側に求める負担等について

## **６．サウンディングの手続き**

### **（１）現場見学会の開催**

霞ヶ浦総合公園の概要について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望する場合は、様式１現地見学会参加申込書に必要事項を記入し、件名を【現地見学会参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

#### ① 申込受付期間

令和７年１２月２３日（月）から令和７年１月２４日（金）１７時

#### ② 申込先

（９．問い合わせ先のとおり）

#### ③ 現場見学会開催日時

令和７年１月３０日（木）１０時

令和７年１月３１日（金）１０時

#### ④ 会場

霞ヶ浦総合公園 ※集合場所については後日メールにてご連絡いたします。

### **（２）サウンディングの参加申し込み**

サウンディングの参加を希望する場合は、様式２エントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

#### ① 申込受付期間

令和７年２月３日（月）～２月７日（金）１７時

#### ② 申込先

（９．問い合わせ先のとおり）

### （３）サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者様あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

### （４）ヒアリングシート等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【ヒアリングシートの提出】として送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料（イメージパース、配置図等）も御提出ください。

#### ① 提出期間

令和7年2月3日(月)～2月14日(金) 17時

#### ② 申込先

（９．問い合わせ先のとおり）

### （５）サウンディングの実施

#### ① 実施期間

令和6年2月10日(月)～2月28日(金) 10時～17時

#### ② 所要時間

1時間程度

#### ③ 実施方法

WEB 若しくは 対面

（対面での実施の場合は土浦市役所で実施いたします。）

#### ④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

### （６）サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 7. 留意事項

### （１）参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

### （２）費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### **（３）追加対話への協力**

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

## **８．参考様式**

（様式１）現地見学会参加申込書

（様式２）エントリーシート

（様式３）ヒアリングシート

（別紙１）霞ヶ浦総合公園の概要

## **９．問い合わせ先**

土浦市 都市政策部 公園・施設管理課 公園緑地係 清水

TEL：029-826-1111

E-mail:kouen@city.tsuchiura.lg.jp