霞ケ浦総合公園整備・運営事業

公募設置等指針

令和８年８月 10 日

令和８年９月 16 日修正

土浦市

目次

１．公募設置等指針の位置づけ 1
２．事業の概要 2
（１）事業の名称 2
（２）事業の背景と目的 2
（３）事業のコンセプト 2
（４）霞ケ浦総合公園の概要 3
（５）既存建築物 5
（６）事業内容及び事業スキーム 7
（７）事業者の業務範囲 8
（８）本事業に含まれていない業務 9
（９）事業対象区域 10
（10）費用負担及び役割分担 12
（11）事業期間 13
（12）事業の流れ 14
（13）事業スケジュール 15
（14）その他 16
３．公募対象公園施設の設置等に係る事項 17
（１）公募対象公園施設の種類 17
（２）公募対象公園施設の設置条件 17
（３）公募対象公園施設の場所 18
（４）設置又は管理の開始の時期 18
（５）公募対象公園施設の使用料の額の最低額 18
４．特定公園施設及び DB 対象施設の建設等に関する事項 20
（１）特定公園施設の種類 20
（２）DB 対象施設の種類 21
（３）特定公園施設及び DB 対象施設の範囲 22
（４）特定公園施設及び DB 対象施設の整備 23
（５）特定公園施設及び DB 対象施設の整備費用 23
（６）特定公園施設及び DB 対象施設の整備費用の決定方法 23
（７）契約保証金 24
（８）支払い条件 24
５．利便増進施設の設置に関する事項 25
（１）利便増進施設の設置について 25
（２）利便増進施設を設置する場合の占用料 25

６．都市公園の環境の維持及び向上措置を図るための清掃その他の措置 26
（１）指定管理業務に関する事項 26
（２）施設の管理運営費 27
（３）施設修繕費 27
（４）公募対象公園施設の維持管理・運営 28
（５）ネーミングライツに関する事項 28
７．公募の実施に関する事項等 29
（１）公募への参加資格 29
（２）事業破綻時の措置 32
（３）情報公開 32
８．公募の手続きに関する事項等 33
（１）日程 33
（２）応募手続き 33
（３）事務局 36
（４）受付時間 36
９．審査、選定及び契約に関する事項 36
（１）設置等予定者を選定するための評価の基準 36
（２）選定委員会の設置 36
（３）プレゼンテーション及びヒアリング 36
（４）選定結果の通知 37
（５）公募設置等計画の認定 37
（６）認定公募設置等計画の変更 37
（７）契約の締結等 38
（８）リスク分担等 39
（９）破綻時の措置 47
（10）遵守すべき法規制等 47
10．問い合わせ先 50

■用語の定義

P-PFI	平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、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「公募設置管理制度」のこと。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「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。 ＜P-PFI のイメージ＞
公募対象公園施設	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、法第5条第1項の許可の申請を行う事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。
特定公園施設	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と認められるもの。
デザインビルド対象施設（以下「DB	設計業務担当企業及び建設業務担当企業が土浦市から請け負って実施する、基盤施設及びインフラ施設の設計・建設の対象施設。本事業においては、認定公募設置等計画に基づき施設内容を確定

対象施設」という。）	したうえで、設計業務担当企業及び建設業務担当企業と土浦市が設計建設請負契約を締結して実施する。
利便増進施設	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-PFI 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。
公募設置等指針	P-PFI の公募に当たり、都市公園法第５条の２の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	都市公園法第５条の３の規定に基づき、P-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	公園管理者が、都市公園法第５条の５の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者
設置許可	都市公園法第５条第１項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置することについて、公園管理者が与える許可
管理許可	都市公園法第５条第１項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可
占用許可	都市公園法第６条第１項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件または施設を設けて都市公園を占用することについて、公園管理者が与える許可
行為許可	土浦市都市公園条例（昭和 43 年３月 28 日条例）第３条第１項の規定により、都市公園において制限されている行為の解除について、公園管理者が与える許可
指定管理対象施設	指定管理業務の対象とする施設であり、公募対象公園施設及び利便増進施設を除く公園全体を対象とする

１．公募設置等指針の位置づけ

本公募設置等指針は、土浦市（以下「本市」という。）が、民間のノウハウや資金等を活用した本事業を実施するにあたり、設置等予定者を選定するための手続き等を示したものである。
なお、次の書類は本公募設置等指針と一体のもの（以下「公募設置等指針等」という。）であり、本事業に応募する者は全ての文書を精読のうえ、応募に必要な書類を提出すること。

（公募設置等指針等の範囲）

公募設置等指針
別紙１　要求水準書
別紙２　維持管理業務仕様書（案）
別紙３　提案様式集
別紙４　評価基準書
別紙５　基本協定書（案）
別紙６　実施協定書（案）
別紙７　特定公園施設譲渡等契約書（案）
別紙８　設計・工事請負契約書（案）
別紙９　指定管理業務基本協定書（案）
別紙 10　指定管理業務年度協定（案）

２．事業の概要

（１）事業の名称

「霞ケ浦総合公園整備・運営事業」

（２）事業の背景と目的

霞ケ浦総合公園（以下「本公園」という）は、平日・休日を問わず多くの市民のスポーツやレクリエーション、文化活動の場として利用されている。また、本公園は土浦駅や桜土浦 IC からのアクセス性も優れ、霞ヶ浦を囲む本市にとっての主要な地域資源となっている。

一方で、開園から既に約 40 年が経過しており、市街地の変容や市民ニーズの多様化等の外部環境の変化を踏まえた、さらなる魅力向上に向けた取り組みが求められている。そのため、本公園のこれまでにない斬新な利活用も積極的に取り入れることで、若い世代や親子連れ、観光客等が訪れたくなるような事業内容とすることが必要である。

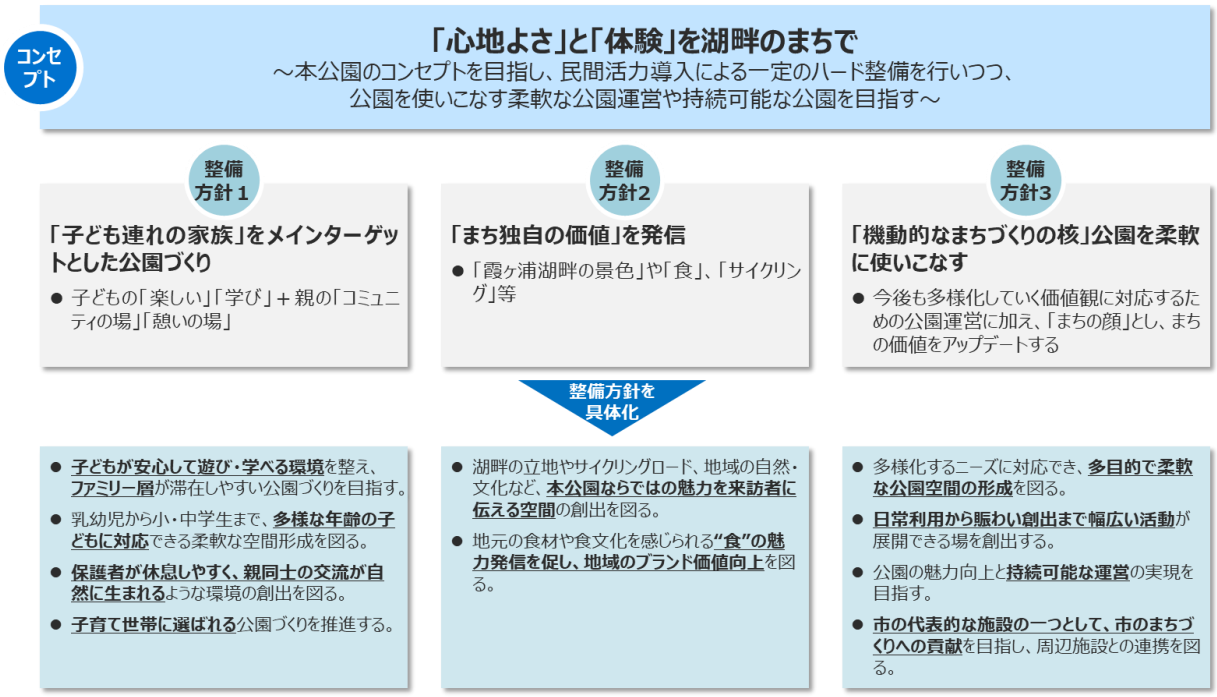
また、本公園においては、ナショナルサイクルルートと絡めたサイクルイベントや本公園のサウンディング調査等の様々な取り組みを進め、本公園の活用方策を検討してきた。

以上を踏まえ、本事業は、これまでの本市の本公園における取り組みの集大成とも言えるものであり、本公園への民間活力を活用した効果的・効率的な公園整備及び管理運営を行うことで、子どもたちを中心とした多様な世代が集い、遊びやスポーツ、自然に触れることができる、「心地よさと体験に富んだ公園」を目指し、本公園のリニューアル・リブランディングに向けた事業の実現を目的とする。

（３）事業のコンセプト

本事業のコンセプトと整備方針は以下のとおり。

既存施設と新たな機能を掛け合わせることで、地域内外から注目され、多くの人を呼び込むことができる付加価値の高い公園を目指す。



（４）霞ケ浦総合公園の概要

本公園の概要は以下のとおり。

図表 1　霞ケ浦総合公園の概要

所在地	茨城県土浦市大岩田 145
交通アクセス	JR 常磐線土浦駅から徒歩約 40 分 JR 常磐線土浦駅から関東鉄道・JR バス「大岩田二区」下車、まちづくり活性化キララちゃんバス「霞浦の湯」下車のいずれか。 土浦北 IC より車約 20 分、桜土浦 IC より車約 27 分。
敷地面積	都市計画決定面積：46.0ha（公有水面 10.7ha、陸地部 35.3ha） 整備内訳　：県営公園区域 10.3ha、市営公園区域 22.0ha 事業認可面積　：35.3ha（内整備済区域：32.3ha、未整備区域：3.0ha） 開園面積　：32.3ha
駐車場	505 台
接道状況	市道大岩田 20 号線 ・　道路幅員：約 8m ・　道路構造：片側 1 車線 ・　建築基準法の道路：１項１号
インフラ施設	・　雨水排水施設：市道大岩田 20 号線以西は道路内の雨水本管に集水し、市道大岩田 20 号線以東のうち、霞浦の湯は霞ケ浦へ直接放流している。ネイチャーセンターは道路内の雨水本管に集水している。 ・　汚水排水施設：市道大岩田 20 号線に汚水管（VU150）が敷設されている。

	霞浦の湯と、ネイチャーセンターは、道路内の汚水本管に接続している。レストハウスと公園内のトイレ（レストハウスの北東側）には汚水ポンプが設置されており、道路内に排水している。 ・ 給水管：敷地内の各施設まで敷設されている。（霞浦の湯 VP75、ネイチャーセンターへの給水管の管径・土被りは試掘調査が必要、レストハウス VP30）、配管ルートは試掘調査が必要。 ・ 電気供給施設：公園内の各施設、照明柱等に電線管が埋設されている。 ・ 受変電設備：霞浦の湯にキュービクル、高圧受電盤が設置されている。 ・ ガス：各施設プロパンガスが設置されている。
土地建物の権利状況	土浦市（管理委託者・指定管理者：一般財団法人土浦市産業文化事業団）
都市計画等による制限	区域区分：市街化調整区域 用途地域：無指定 その他：都市計画公園、景観形成重点地区（霞ヶ浦湖畔地区）、河川区域※
建蔽率上限	修景施設、教養施設、便益施設、管理施設：２％ 休養施設、運動施設：10％
公園種別	総合公園
管理費（令和７年度）	約 125 百万円（事業範囲内）
防災上の位置づけ	指定緊急避難場所（土砂災害、地震）

※河川区域：区域内で工作物等の設置にあたっては、河川法第 24 条及び 26 条に基づき、河川管理者である国土交通省関東地方整備局霞ヶ浦河川事務所の許可を受ける必要があります。

【参考】河川敷地占用について

https://www.mlit.go.jp/river/riyou/main/kasenshikichi/index.html

図表 2　広域図

出所：国土地理院図より作成

（５）既存建築物

本公園に位置する既存建築物は以下のとおり。

図表 3　既存建築物一覧

No.	種別	名称	建築面積（㎡）	改修対象
1	修景施設	オランダ型風車	156	改修不可
2	休養施設	日帰り入浴施設「霞浦の湯」	741.76	改修必須
3		四阿（水辺広場前）	14.44	
4		四阿 A（テニスコート）	17.64	
5		四阿 B（テニスコート）	30	
6		四阿 C（水郷公園池前）	12.96	
7		四阿 D（水郷の滝前）	9.61	
8	遊戯施設	ローラー滑り台	—	改修不可
9		中型複合遊具（ツェッペリン号）	—	改修不可
10		小型複合遊具	—	
11		ブランコ	—	

12	運動施設	ヒューナックアクアパーク水郷	1,618.53	
13		霞ケ浦総合公園テニスコート	299.31	
14	教養施設	ネイチャーセンター	203.5	改修必須
15	便益施設	レストハウス水郷	587.26	改修必須
16		ピクニックガーデン洗い場	39.6	
17		便所 A（テニスコート）	24.79	
18		便所 B（テニスコート駐車場）	25.6	
19		便所 C（水郷公園池付近）	56.25	
合計			3,837.25	

【改修必須施設の延床面積】

・日帰り入浴施設「霞浦の湯」　1,149.06 ㎡

・ネイチャーセンター　311.94 ㎡

・レストハウス水郷　587.26 ㎡

（６）事業内容及び事業スキーム

本事業は、本公園の湖畔の魅力を活用した本公園の質の向上を目指すべく、一部の既存公園施設の改修もしくは新設による子どもが遊び・学べる施設やアウトドア・アクティビティを楽しめる施設の整備、駐車場等の公園施設の整備、新たに公園内に飲食施設等の収益施設を整備・運営する。

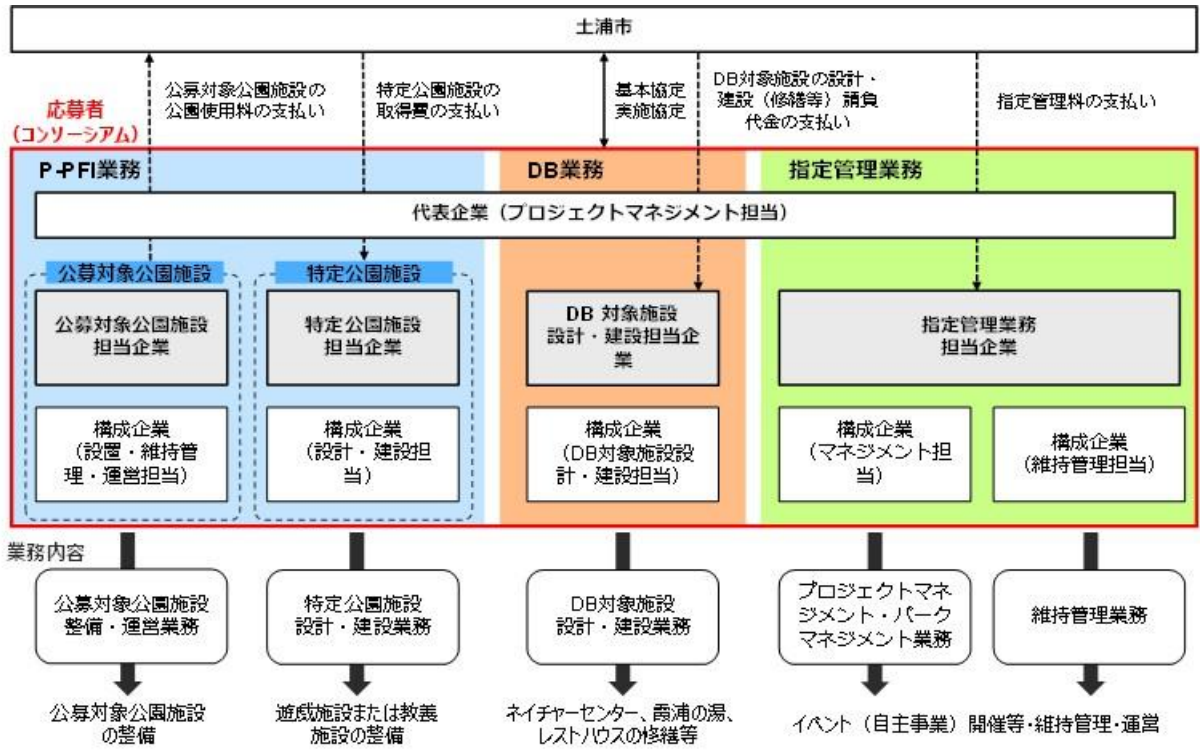
既存公園施設の改修により再整備する遊戯施設や教養施設等については特定公園施設として整備する。また、本市へ譲渡された特定公園施設については、指定管理制度の対象となり指定管理者が維持管理を行う。

既存公園施設の修繕や老朽化し使用できなくなった既存機能の撤去等は、民間事業者の有する様々なノウハウを活用した DB 方式により実施する。

事業実施にあたり都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI）を導入することで、公募対象公園施設からの収益還元等により、特定公園施設整備に係る市負担額が低減されることを目指す。また、運営段階においても公募対象公園施設からの収益還元により本市の負担額低減を期待する。

本事業は、Park-PFI 及び DB 方式による複数の事業スキームを組み合わせた複雑な事業であり、民間事業者の役割は、新規の施設整備から既存施設の改修、維持管理・運営までを含む多様な役割により構成されている。そのため、代表企業には提案段階から運営段階にわたり、企画経営力、構成企業のとりまとめといったリーダーシップ等、様々な能力を発揮するとともに、長期間にわたり本事業を確実に実施するプロジェクトマネジメントを特に期待している。

図表 4　事業スキームのイメージ



（７）事業者の業務範囲

事業者には、本公園において、以下の業務を行う。詳細は、別紙１要求水準書（以下、「要求水準書という。）に示す。

① 開業前プロジェクトマネジメント業務

開業前プロジェクトマネジメント業務は以下の業務により構成する。

（ア）統括管理業務

・ 開業前の事業全体の進捗管理・運営統括を行い、本事業に係る本市との窓口を担う。

（イ）計画書作成業務

・ モニタリング実施計画書策定及び初年度の業務実施計画書を作成する。

（ウ）開業前準備業務

・ 開業に先立ち、広報・宣伝活動、竣工記念式典等開催、施設完成から開業までの維持管理、体制の確立及び業務担当者の教育訓練を行う。

② 公募対象公園施設整備・運営業務

・ 設置許可を受け、公募対象公園施設を整備し運営する。
・ 公募対象公園施設整備・運営業務は認定計画提出者が自ら行う。
・ 代表企業以外の構成企業が公募対象公園施設整備・運営業務を行う場合は、公募設置等計画の認定後、認定計画提出者の地位のうち、設置許可を受け公募対象公園施設の整備・運営を行う地位を承継する。
・ 業務の実施にあたっては、指定管理業務と連携を図りながら、公園全体の魅力向上に寄与することとする。

③ 利便増進施設整備・運営業務（任意提案）

・ 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、広告塔であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが近隣住民の利便性に寄与することが認められる占用物件の整備・運営を行う。

④ 特定公園施設・DB 対象施設の設計業務

・ 認定計画提出者から発注を請け、特定公園施設の設計及び工事監理を行う。
・ 本市と請負契約を締結し、DB 対象施設の設計及び工事監理を行う。

⑤ 特定公園施設・DB 対象施設の建設業務

・ 認定計画提出者から発注を請け、特定公園施設の建設を行う。
・ 本市と請負契約を締結し、DB 対象施設の建設を行う。

⑥ 公園全体の指定管理業務

本市から指定管理者の指定を受け、本公園全体（県営公園区域を除く）の維持管理・運営を行う。指定管理業務は以下の業務により構成する。

（ア）プロジェクトマネジメント業務

A) マネジメント業務

- 開業後の事業全体の進捗管理・運営統括を行い、本事業に係る本市との窓口を担う。なお、指定管理施設のみならず、公募対象公園施設及び利便増進施設の運営も一体的に実施する。
- 年度ごとに各業務の業務計画書及び業務報告書を本市に提出する。

B) モニタリング業務

- 本事業のセルフ・モニタリング（業務実施モニタリング、財務モニタリング、利用者満足度調査等）を行う。
- セルフ・モニタリングの結果を本市へ毎年度報告する。

（イ）パークマネジメント業務

- 本公園の魅力を継続的に向上させるためのイベント戦略を検討し、戦略に基づきイベントの企画、誘致、調整等を行う。
- 周辺施設のまちづくりの取組みとの連携によって賑わい創出の効果を高める取り組みを行う。また、周辺施設・地域活動との連携の窓口業務を行う。
- 本事業全体のブランディングの企画・実施を担い、本事業全体のウェブページを整備・運営し、その他広報活動を行う。
- 利用者の意見を取り入れ、また、利用者が公園のルール作り等に参加可能な場を設置し、運営を行う。
- 利用者からの各種申請受付業務（行為許可等）を統括する。

（ウ）維持管理業務

- 公園全体の施設の維持管理を効率的に実施する。

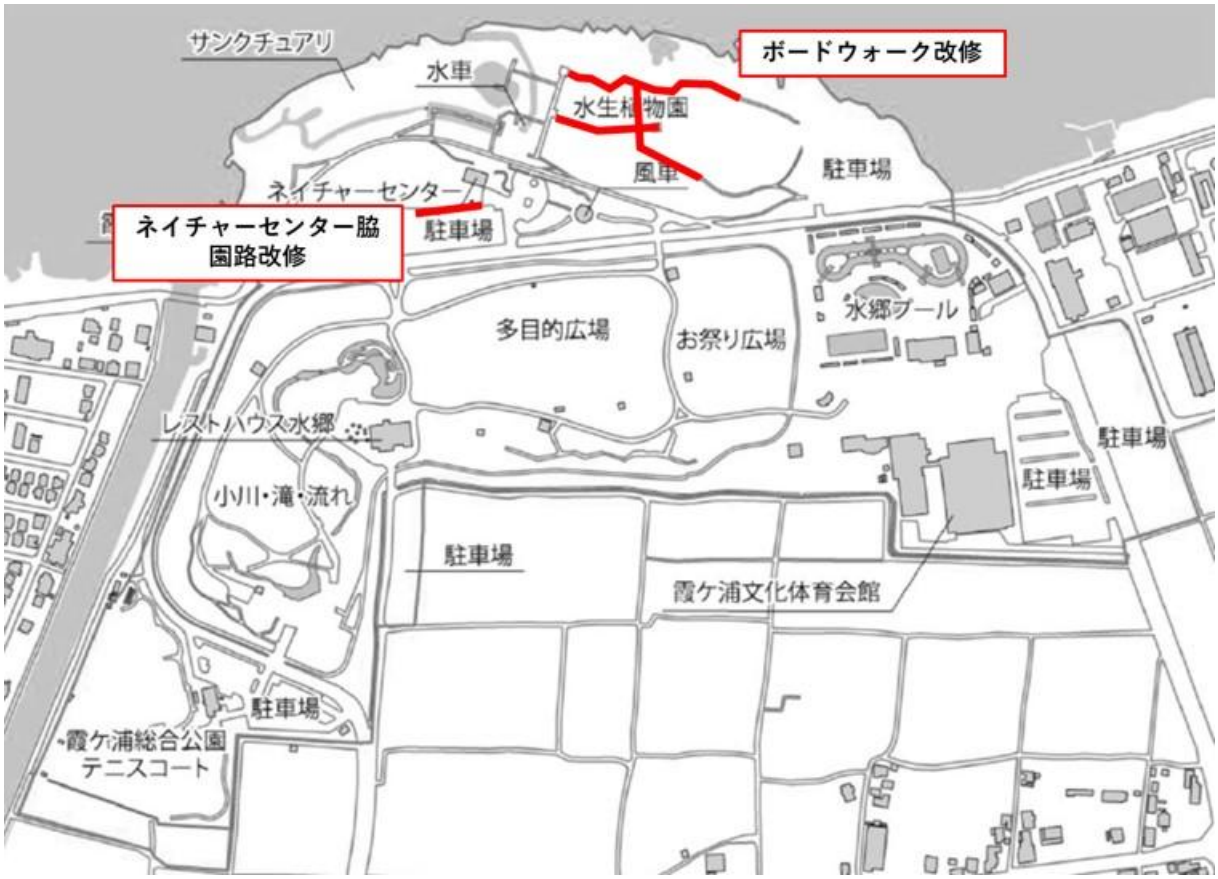
（エ）自主事業

- パークマネジメント業務の方針に合致し、かつ業務の実施を妨げない範囲において、指定管理者の責任と費用により実施する。（任意提案）

（８）本事業に含まれていない業務

本事業に関連する業務のうち、ボードウォーク改修及びネイチャーセンター脇園路改修は本事業の業務範囲には含まれず、本市が別途実施する業務の範囲は以下を予定している。

図表 5　ボードウォーク等改修業務の範囲



（９）事業対象区域

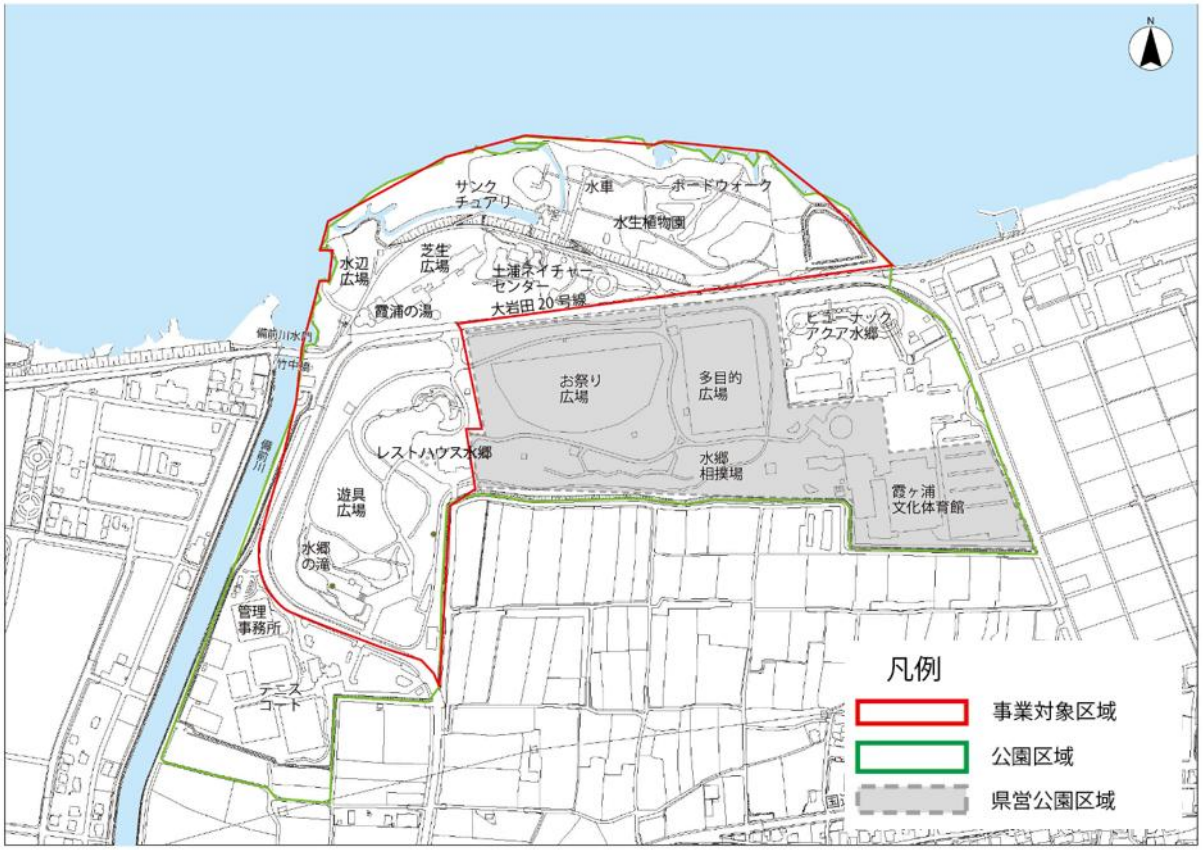
本事業における事業対象区域は、以下のとおりとする。

指定管理対象区域は、事業対象区域全体（本公園全体）とする。

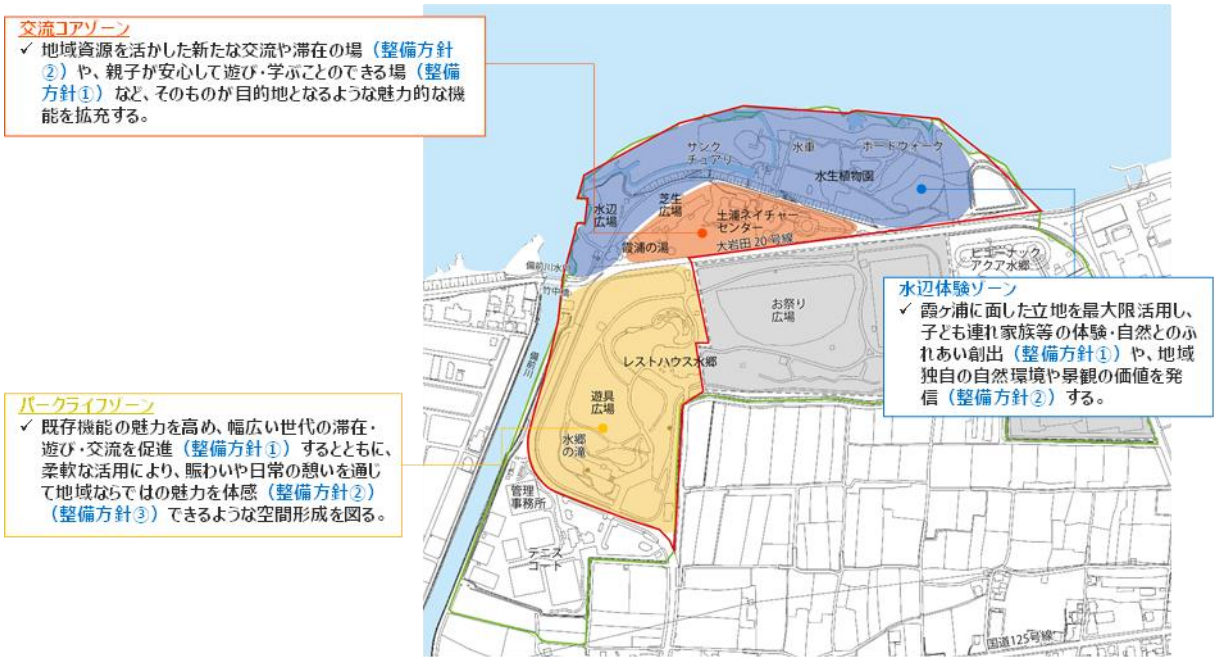
ただし、民間施設である公募設置管理制度（Park-PFI）事業における公募対象公園施設及び利便増進施設、電柱等の占用物件の維持管理・運営及び、ヒューナックアクアパーク水郷、霞ヶ浦公園テニスコートの運営を除くものとする。

また、花蓮園については、本市でしか見ることのできない花蓮品種が多くあることから、撤去しての整備は不可とする。

図表 6　事業対象区域図（指定管理対象区域図）



図表 7　ゾーニングイメージ



※上図はあくまで（例）である。これに限らず自由な提案を求める。

（10）費用負担及び役割分担

費用負担及び役割分担は、以下のとおり。

整備については、設計を含む。DB 対象施設の実施主体は本市であり、設計業務担当企業及び建設業務担当企業へ発注する。利便増進施設は任意提案とする。

図表 8　費用負担及び役割分担

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	DB 対象施設	利便増進施設（任意）	既存施設
設計・施工	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	DB 対象施設設計・建設担当企業	認定計画提出者	―
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者＋本市	本市	認定計画提出者	―
	契約許可	設置許可	特定公園施設譲渡契約・設置許可	設計・建設工事請負契約	占用許可	―
	公園使用料・占用料	使用料は公募による	原則免除	―	―	―
所有		認定計画提出者	認定計画提出者より譲渡を受けて本市が所有	本市	認定計画提出者	本市
維持管理・運営	実施主体	認定計画提出者	指定管理者	指定管理者	認定計画提出者	指定管理者
	費用負担	認定計画提出者	本市	本市	認定計画提出者	本市
	契約許可	設置管理許可	指定管理者制度	指定管理者制度	占用許可	指定管理者制度
	公園使用料・占用料	使用料は公募による	―	―	―	―

（11）事業期間

① 認定公募設置等計画の有効期間

認定公募設置等計画の有効期間は、公募対象公園施設及び利便増進施設（以下「公募対象公園施設等」という。）の供用開始日から 20 年間とします。なお、公募対象公園施設の整備に要する期間は、認定有効期間に含まないものとし、認定有効期間前に設置許可を受けて整備するものとする。ただし、解体・撤去は認定有効期間に含む。

また、認定計画提出者が、認定の有効期間の終了日以降も事業の継続を希望する場合は、期間終了の２年前までに本市に申し入れし、十分に協議を行うこととする。事業の継続を決定した場合、本市は、再度公募を行うなど法令上必要な手続きを行う。

ただし、申し入れ以前に本市が事業の継続をしない決定をした場合は、認定計画有効期間の終了までに公募対象公園施設の営業を終了し、その後、速やかに建築物の解体撤去等を行い、敷地の原形復旧の完了をもって事業完了とする。

② 公募対象公園施設の設置許可期間

公募対象公園施設の設置許可期間は対象施設の供用開始日から 10 年間を上限として認定計画提出者と本市で協議の上、決定する。また、認定公募設置等計画に従い、設置許可を更新する施設については設置許可の期間の終了前に、10 年間を上限として設置許可の更新を申請することができるものとし、本市はその許可を与えることとする。なお、工事及び事業終了前の公募対象公園施設の解体・原状復旧に要する期間を含むものとする。ただし、本市が必要と認めた場合に認定公募設置等計画の有効期間の終了後も原状回復とせず、設置許可を更新する場合がある。

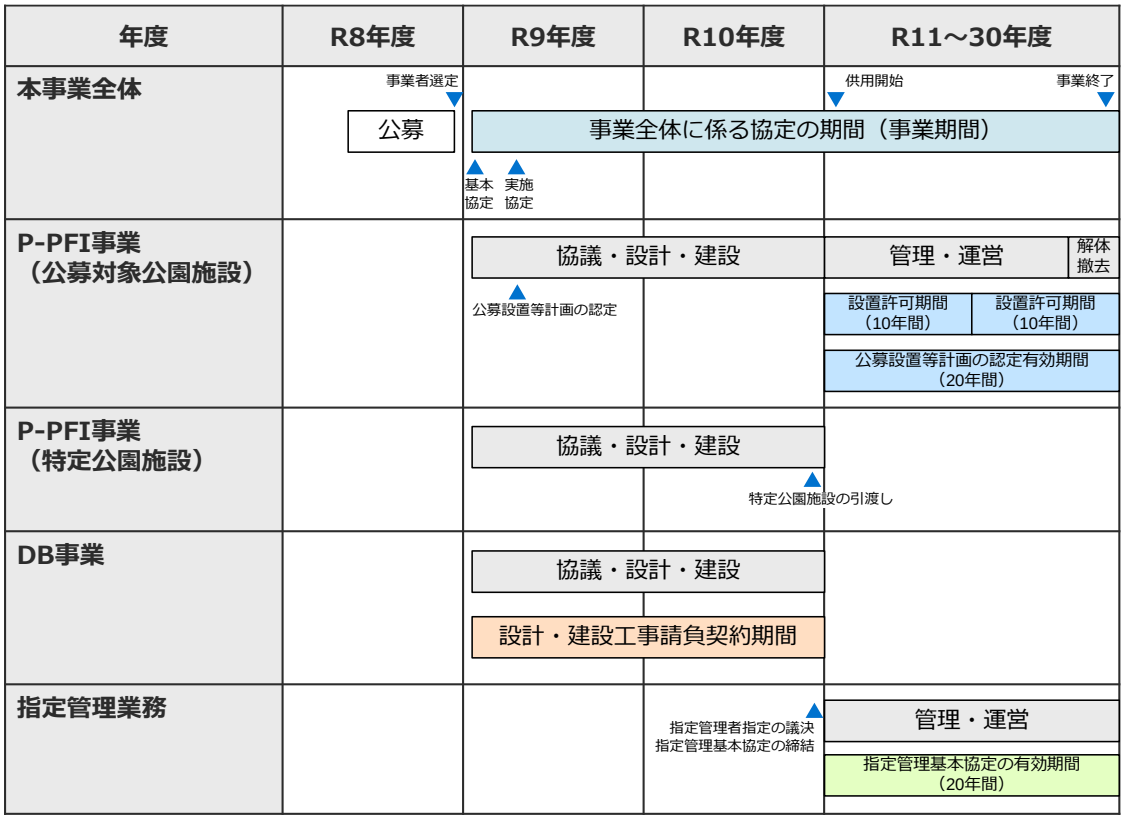
③ 利便増進施設の占用許可期間

利便増進施設に関する占用許可期間は対象施設の供用開始日から 10 年間を上限として認定計画提出者と本市で協議の上、決定する。また、認定公募設置等計画に従い、占用許可を更新する施設については占用許可の期間の終了前に、10 年間を上限として占用許可の更新を申請することができるものとし、本市はその許可を与えることとする。なお、工事及び事業終了前の利便増進施設の解体・原状復旧に要する期間を含むものとする。

④ 指定管理期間

本公園の指定管理の期間は、令和 11 年４月１日から 20 年間とする。認定公募設置等計画の有効期間の終了日までとする。

図表 9　事業期間のイメージ



（12）事業の流れ

① 公募設置等予定者の選定

本市は、応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、公募設置等予定者を選定する。

② 公募設置等計画の認定

本市は、公募設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨を認定する。また、本市は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示する。

公募設置等計画の認定後、公募設置等予定者は認定計画提出者となる。

③ 基本協定の締結

認定計画提出者は、公募設置等計画に基づき、本市との間で、協議の上、事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結する。

④ 公募対象公園施設の設置、管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第５条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の整備、維持管理及び運営を行う。工事期間中は都市公園法第５条の設置許可により実施し、工事期間中の設置許可使用料等の支払いは発生しない。

⑤ 特定公園施設の設計・建設、市への譲渡

特定公園施設に係る設計及び建設は、一旦、認定計画提出者の負担において実施する。工事は基本協定に基づいて実施することとし、工事期間中の使用料等の支払いは発生しない。

認定計画提出者が整備した特定公園施設は、整備完了後、本市が費用を負担し、当該特定公園施設を取得する。

⑥ 利便増進施設の設置、管理運営

認定計画提出者が認定計画に基づき設置する利便増進施設は、都市公園法第６条に基づく占用許可により設置し、認定計画に基づき管理運営を行う。工事は基本協定に基づいて実施することとし、工事期間中の占用料等の支払いは発生しない。

⑦ 公園全体の特定公園施設の管理運営

全ての特定公園施設の引き渡しが終了した時点において、本市は、認定計画提出者を特定公園施設を含む本公園全体の管理運営に係る「指定管理者」とすることを予定している。

（13）事業スケジュール

本事業のスケジュールは、以下のように予定している。

公募設置等指針等の公表	令和８年８月 10 日（月）
公募設置等計画等の提出	令和８年 12 月 24 日（木）
設置等予定者の選定及び公表	令和９年２月下旬（予定）
基本協定の締結	令和９年３月下旬
公募設置等計画の認定 実施協定の締結	令和９年４月（予定）
DB 対象施設の設計建設請負契約の締結 特定公園施設及び DB 対象施設の設計・建設 公募対象公園施設等の設計・建設	令和９年６月以降
指定管理者の指定の議決 指定管理業務に関する基本協定の締結	特定公園施設の譲渡契約の議決時
特定公園施設・公募対象公園施設等の竣工 特定公園施設の譲渡契約の締結・引渡し	令和 11 年３月 31 日まで
供用開始・指定管理期間の開始	令和 11 年４月１日（予定）
事業終了	令和 31 年３月末 （公募対象公園施設の解体・撤去まで）

※DB 対象施設の設計・建設工事請負契約、指定管理者の指定及び特定公園施設譲渡契約は議会の議決が必要となる。

※市議会の議決及び各契約・指定の時期は変更になる場合がある。

※令和 11 年４月１日の開園を予定しているが、事業者提案を踏まえ、具体的な開園日の設定については、本市との協議により決定する。

（14）その他

本事業において生じる茨城県の関係機関との協議や各種調整に協力すること。

３．公募対象公園施設の設置等に係る事項

（１）公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、都市公園法第５条の２第１項及び都市公園法施行規則第３条の３に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台または集会所であり、本公園の賑わい創出に資する施設を提案すること。ただし、公園への設置がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の提案は認められない。

なお、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充当できると認められるものとする。

（２）公募対象公園施設の設置条件

公募対象公園施設の設置にあたっては、以下の条件を満たすものとする。

① 設置可能な建築面積

設置可能な公募対象公園施設の建築面積については、26,400 ㎡（都市公園区域面積 220,000 ㎡×12%）から公募対象公園施設を除く公園施設の建築面積を引いた面積とする。

設置可能な建築面積	26,400 ㎡ － 公募対象公園施設を除く公園施設の建築面積

② 公募対象公園施設

本事業においては、（１）及び（２）①に示す条件を満たしていれば、民間事業者のアイデアやノウハウ等による様々な公募対象公園施設を自由に提案できる。公募対象公園施設は、新たに施設を整備するほか、本公園の既存施設を活用して管理を行うことも可能としており、本公園が霞ヶ浦に面した立地や眺望を活かし、市民がこれまで以上に本公園で憩い、楽しめるような提案を大いに期待している。

ただし、以下に示す機能については公募対象公園施設として整備すること。公募対象公園施設の設置条件の詳細については、別紙１要求水準書を参照すること。

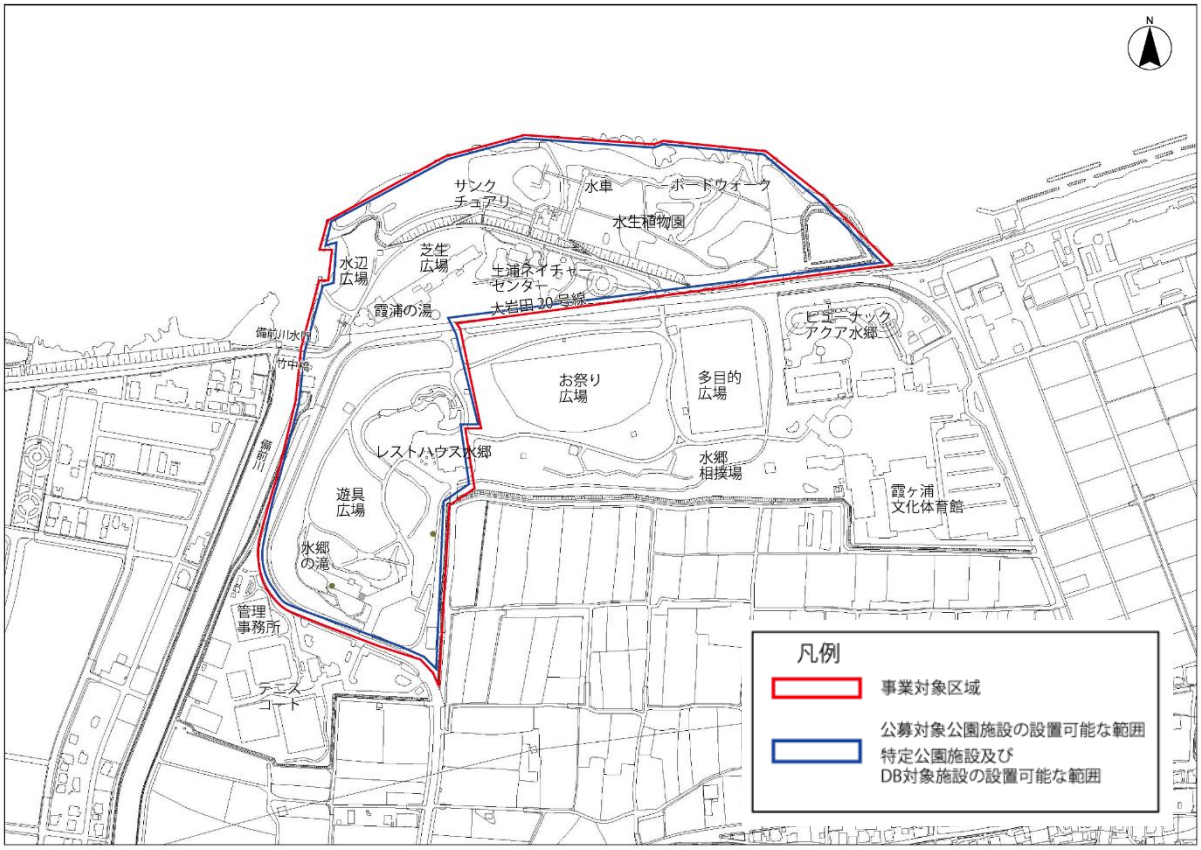
【必須提案施設】

施設名称	概要
飲食施設	多様な世代の方々が公園と一体となった憩える空間で飲食等を楽しめるカフェや飲食施設等（イートイン・テイクアウト共に可）を提案すること。なお、既存公園施設を活用する場合、既存公園施設のうち、ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスを優先して活用すること。

（３）公募対象公園施設の場所

公募対象公園施設の設置が可能な場所は、原則として下記に示す範囲とする。

図表 10　公募対象公園施設の設置可能な範囲



（４）設置又は管理の開始の時期

公募対象公園施設の設置又は管理の開始は、公募対象公園施設の完成時期に合わせて許可を行うものとして、認定計画提出者との協議により決定する。

（５）公募対象公園施設の使用料の額の最低額

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として本市に支払うこととする。

公募対象公園施設の使用料の最低額は以下のとおり。年間使用料（税抜）及び対象面積を提案すること。設置許可使用料単価は、全ての公募対象公園施設で同額とする。

土地使用料単価の最低額	45 円／㎡・月

※公園使用料＝年額公園使用料×対象面積

※提案する公園使用料の単価は、10 円単位で提案すること。

なお、許可面積には建築物の範囲以外に、カフェを設置した際のオープンテラスなど公募対象公園施設の利用者が利用する屋外部分の面積や埋設管の面積も含まれるものとし、許可面積の決定にあたっては、認定計画提出者からの最終的な計画内容を精査し、本市が決定する。

霞ヶ浦の流水を占用する場合は、河川法第 24 条の許可を受け、霞ヶ浦区域内の土地を占用する場合は、河川法第 24 条の許可を受けたうえで、茨城県河川流水占用料等徴収条例第２条の規定に基づく占用料を納付すること。

４．特定公園施設及び DB 対象施設の建設等に関する事項

（１）特定公園施設の種類

本事業において認定計画提出者に整備を求める特定公園施設の種類を以下に示す。また、以下に示す施設以外の施設を特定公園施設として整備する提案も可能とする。

なお、特定公園施設は、新たに施設を整備するほか、本公園の既存施設を活用して管理を行うことも可能としており、提案により、公募対象公園施設として整備することも可能とする。

また、条例改正を前提として、特定公園施設の一部を有料施設とする提案も可能とする。ただし、条例改正にあたっては本市議会の議決を得る必要があるため、提案内容を確約するものではない。

特定公園施設の整備に係る条件の詳細については、別紙１要求水準書を参照すること。

【必須提案施設】

施設名称	概要
遊戯施設または教養施設	・ 一般の公園利用者が利用できる遊戯施設または教養施設を整備すること。 ・ ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスの改修により、本事業コンセプトの実現に向けて、来園者が使いやすく、快適にくつろげるような空間を提供できる提案とすること。 ・ ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスの建替えを行う提案も可能とする。
管理事務所	・ 特定公園施設及びその他の公園施設等を維持管理・運営する指定管理者の執務場所として整備すること。 ・ 新設のほか、ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスの一部を改修して設ける提案も可能とする。

【任意提案施設】

施設名称	概要
その他施設	・ 図表 11 に示す公園施設といった公園利用者の利便の向上に資する施設や設備。 ・ 遊戯施設を整備するに当たって既存遊具を改修する場合は、ローラーすべり台と中型複合遊具（ツェッペリン号）を除くこと（図表 12 参照）。 ・ 駐車場を整備する場合は、ヒューナックアクアパーク水郷裏以外の場所で新設する提案も可能とする。既存駐車場の改修、拡張の他、設置場所の変更の提案も可能とする。駐車台数は、その算出根拠を示すこと。

図表 11　任意提案施設として整備可能な公園施設の種類

分類	公園施設の種類
園路広場	園路、広場
修景施設	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、その他これらに類するもの
休養施設	休憩所、ベンチ、野外卓、キャンプ場、その他これらに類するもの
遊戯施設	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、その他これらに類するもの
運動施設	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、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）
教養施設	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、体験学習施設、その他これらに類するもの、遺跡等（古墳、城跡等）
便益施設	駐車場、園内移動用施設、便所、時計台、水飲場、手洗場
管理施設	門、さく、管理事務所、苗畑、照明施設、ごみ処理場（廃棄物再生利用施設を含む）、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
その他の施設	展望台、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

図表 12　ローラーすべり台（左）と中型複合遊具（ツェッペリン号）（右）

（２）DB 対象施設の種類

本事業において設計業務担当企業及び建設業務担当企業に整備を求める DB 対象施設の種類を以下に示す。なお、DB 対象施設の整備に係る条件の詳細については、別紙１要求水準書を参照すること。

【必須提案施設】

施設名称	概要
ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスの修繕等	・ 特定公園施設の整備と合わせて、ネイチャーセンター、霞浦の湯、レストハウスを対象とした修繕・不要な既存機能の撤去（A工事相当）に係る工事をDB工事として実施すること。 ・ これにより、本事業コンセプトの実現に向けて、来園者が使いやすく、快適にくつろげるような空間を提供できる提案とすること。

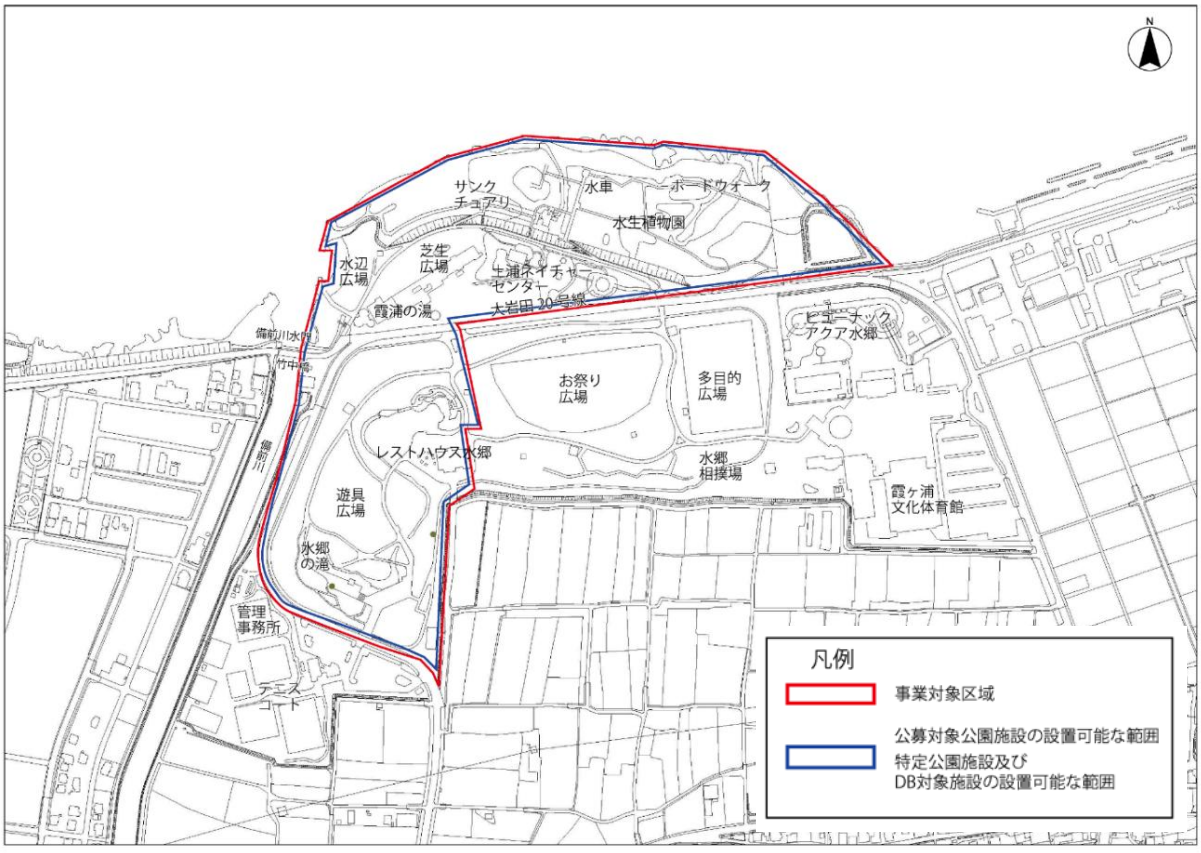
【任意提案施設】

施設名称	概要
インフラ	・ 新規施設の整備に必要なインフラ整備

（３）特定公園施設及びDB対象施設の範囲

本公園のうち、原則として以下に示す特定公園施設及びDB対象施設設置可能範囲の中で認定計画提出者が設置する公募対象公園施設、利便増進施設を除く部分に特定公園施設及びDB対象施設を計画・整備する。

図表 13　特定公園施設及びDB対象施設の設置可能な範囲



（４）特定公園施設及び DB 対象施設の整備

本市は認定計画提出者が建設した特定公園施設を取得する。特定公園施設は、認定計画提出者が建設後、本市に譲渡し、指定管理者が管理運営を行うものとする。

DB 対象施設の設計・建設について、設計業務担当企業及び建設業務担当企業に発注する。ただし、本市の予算措置及び譲渡契約、請負契約の締結について、土浦市議会で可決されることを前提とする。

（５）特定公園施設及び DB 対象施設の整備費用

認定計画提出者は、公募対象公園施設から得る収益等の一部を特定公園施設の整備にも還元することとし、この場合の収益等の還元額は本市が想定する特定公園施設の整備費（400,000 千円）に対して 10%以上の額を提案することとする。

DB 対象施設の整備に係る費用については、全て本市の負担で実施する。

また、本市の負担する額については、「官民連携型賑わい拠点創出事業」を活用する予定であるため、申請に必要な書類の作成等にあたり、本市が認定計画提出者へ関連する積算資料及び根拠資料の提出を求めたときには、認定計画提出者は速やかに協力すること。

特定公園施設の整備費の本市負担額の上限と DB 対象施設の整備費の上限の合計額（以下「整備費合計額の上限額」という。）は以下に示す金額とする。

なお、本市が負担する上限額の超過分の費用を認定計画提出者が負担する場合、本市が想定する特定公園施設及び DB 対象施設の整備費を超える提案も可能とする。

整備費合計額の上限額	950,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）
DB 対象施設の整備費の上限額	550,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

※上限額には、設計・建設・工事監理に関する費用を含む。

※DB 対象施設の整備費の上限額には、開業準備にかかる費用を含む。

（６）特定公園施設及び DB 対象施設の整備費用の決定方法

① 特定公園施設

特定公園施設の整備に要する費用に対し、本市が負担する額は、認定計画提出者からの特定公園施設の整備に係る提案金額をもとに、特定公園施設譲渡契約を締結する中で、本市と認定計画提出者の協議によって決定する。ただし、本市の負担額は認定計画提出者からの提案時の金額を上回ることはできないものとする（ただし、９．（８）リスク分担に基づく物価変動リスク等により協議事項となる合理的な増額分についてはこの限りではない。）。

本市の負担額の決定にあたっては、本市と設計に係る協議を経て、認定計画提出者から最終的な設計内容（工事費積算内訳書・積算数量調書、本市に負担を求める額を含む。）の提出を受けた段階で、協議・確認を行うものとする。

本市が負担する額の考え方	市が負担する額 ≦ 整備に要する費用 × 0.9 ≦ 上限額

なお、本市は認定計画提出者が提案した特定公園施設の整備に要する費用に係る工事費積算内訳書等に対し公共積算を行い、本市に負担を求める額が、公共積算額の 90%以内となっていることを確認する。

公共積算額の 90%以内であることの確認が取れない場合、認定計画提出者は本市との協議を継続し、上記の確認が取れるまで、設計内容及び工事費積算内訳書等の再検討を行うこと。

② DB 対象施設

本市が負担する額は、設計協議を経て、認定計画提出者（DB 対象施設の設計・建設担当企業）が最終的な計画内容及び工事費内訳を提出し、本市が工事費について精査し決定する。

（７）契約保証金

契約締結時は、契約金額の 10 分の１に相当する保証金を納付すること。ただし、契約の相手方が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等は、契約保証金の全部又は一部を免除することがある。

また、契約保証金の納付は、金融機関が振出し又は支払保証した小切手等の提供をもって、これに代えることができる。

（８）支払い条件

① 特定公園施設

令和 10 年度から２カ年度にかけて支払うことを予定しており、年度ごとの支払い額は、本市と設計業務担当企業及び建設業務担当企業と協議して定めることとする。

② DB 対象公園施設

令和９年度から 10 年度までの２カ年度にかけて支払うことを予定しており、年度ごとの支払い額は、本市と設計業務担当企業及び建設業務担当企業と協議して定めることとする。

５．利便増進施設の設置に関する事項

（１）利便増進施設の設置について

地域における催し物に関する情報や観光情報等を提供するための看板または広告塔を、認定計画提出者の提案により設置することができる。利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案すること。

（２）利便増進施設を設置する場合の占用料

看板または広告塔の設置にあたっては、都市公園占用許可を受けること。なお、占用料の納入は不要とする。

６．都市公園の環境の維持及び向上措置を図るための清掃その他の措置

（１）指定管理業務に関する事項

① 指定管理者の指定

土浦市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例(平成 16 年９月 30 日条例第 23 号)第２条の規定に基づき、プロジェクトマネジメント業務担当企業、パークマネジメント業務担当企業、維持管理業務担当企業を指定管理者に指定することで、公募対象公園施設及び利便増進施設を除く公園の維持管理及び公園全体の運営を行うものとする。

なお、指定管理者の指定の手続きは、事業者の提案に基づいて本市と協議を行い、管理運営の具体な内容が決まった後、土浦市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例に基づく審査を経て、土浦市議会に上程し、議決を得ることとする。

② 指定管理者が行う業務範囲

指定管理者は、市営公園区域において、公募対象公園施設及び利便増進施設を除く公園の維持管理及び公園全体の運営を行うものとする。

指定管理者としての業務の詳細については、以下に掲げる業務のほか、別紙２維持管理業務仕様書（案）を参考の上、整備内容に応じて適切な提案をすること。

(ア) 公園内における行為許可及びその取り消し並びに不許可等に関すること。
(イ) 有料公園施設の利用許可及びその取り消し並びに不許可等に関すること。
(ウ) 有料公園施設の利用料金の徴収、減額又は免除及び返還に関すること。
(エ) 公園施設全般の管理運営に関すること。
(オ) 公園施設の建物及び設備の維持管理に関すること。
(カ) 公園の利用促進に関すること。
(キ) 事業計画書及び収支計画書を作成し、提出すること。
(ク) 事業報告書及び事業評価書を作成し、提出すること。
(ケ) 前各号に掲げるもののほか、施設の管理運営を行う上で必要な業務。

③ 指定管理者が行う管理運営の基準

本公園の管理運営を行うに当たっては、以下の関係法令を遵守し、その設置目的に適合した管理運営を行うこと。

- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）
- 土浦市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成 16 年９月 30 日条例第 23 号。以下「手続条例」という。）
- 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- 都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）
- 都市公園法施行規則（昭和 31 年省令第 30 号）
- 土浦市都市公園条例（昭和 43 年３月 28 日条例第８号。以下「条例」という。）
- 土浦市都市公園条例施行規則（平成 28 年６月 27 日規則第 69 号）

・　その他の関係法令等

④ 指定管理者として指定する期間

土浦市議会の議決に基づき 20 年間とする。

⑤ 自主事業の提案

指定管理者は、市民サービスの向上や施設の管理運営に係る経費の削減などに資するため、管理運営に関する事項や自主事業などについて、本市に対し提案すること。

指定管理者のアイデア・ノウハウ等を活かし、管理運営経費の削減及び自主的に企画・運営する自主事業を実施し、公園の賑わい創出及び魅力の向上を図ることを期待する。

自主事業における収入は、指定管理者の収入とする。なお、自主事業に係る経費に指定管理料を充てることはできない。

（２）施設の管理運営費

本市が支払う施設の管理運営に係る経費の上限額は下記のとおりとする。

当該経費には、人件費（賃金含む）、事務費（旅費、消耗品費、燃料費等）、管理費（施設管理費、清掃費、設備機器管理費、一部の修繕費、光熱水費等）を含む。

事業者は、公募設置等計画において、①管理運営に係る費用、②利用料金等の収入、①から②を引いた金額として、本市に負担を求める③指定管理料を提案すること。②の利用料金等の収入には、駐車場利用料金収入（提案を行う場合）も含めて提案をするものとする。

なお、認定計画提出者は条例改正を前提に既設駐車場及び新設駐車場の利用料金を提案することができる。ただし、条例改正にあたっては市議会の議決を得る必要があるため、提案額を保証するものではない。

当該経費は、当該年度ごとに支払うものとし、その額等は、当該年度ごとに締結する年度協定で定めるものとする。また、指定管理期間中、５年ごとに中間見直しを行い、指定管理料の見直しを行うこととする。なお、5 年ごとの中間見直しに限らず、急激な物価高騰や最低賃金改定等の不測の事態が生じた場合は、年度途中であっても指定管理料の変更協議を行うことができる。

本市が負担する指定管理料の上限額	3,000,000 千円（150,000 千円/年×20 年間） （消費税及び地方消費税を含む。）

（３）施設修繕費

指定管理者は本市から支払われる指定管理料にて、指定管理対象施設の修繕を実施すること。なお、１件につき 20 万円（消費税額及び地方消費税額を含む。）以下の修繕については指定管理者が行うものとし、１件につき 20 万円（消費税額及び地方消費税額を含む。）を超える修繕については本市が実施する。

指定管理者が実施する施設修繕については、修繕内容・修繕額についてあらかじめ本市の承認を受けることとする。

（４）公募対象公園施設の維持管理・運営

公募対象公園施設の維持管理・運営についても、別紙２維持管理業務仕様書（案）に示す維持管理・運営の水準を踏まえ、適切に実施すること。

（５）ネーミングライツに関する事項

本事業では、認定計画提出者が希望する場合、本公園内の各施設のネーミングライツについて、提案を受け付ける。

提案にあたっては、土浦市ネーミングライツ事業実施要綱を踏まえた提案とすること。

ネーミングライツの契約期間は、指定管理期間内において、１年以上の事業者の提案する時期・期間とするが、５年に一度、契約更新手続きを行う。具体的な名称や対価については、提案に基づき、本市との協議により決定するものとする。

７．公募の実施に関する事項等

（１）公募への参加資格

① 応募者の構成及び資格

（ア）法人や法人グループに係る事項

1) 応募者は法人（以下「応募企業」という。）または法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限る。
2) 応募企業が応募する場合は、自らが認定計画提出者となるものとする。
3) 応募グループが応募する場合は、グループを構成する企業（以下「構成企業」という。）のうち１者を代表企業と定めることとし、代表企業を含む構成企業が認定計画提出者となるものとする。また、代表企業及び構成企業は以下のいずれかの役割を担当することとし、一つの構成企業が複数の役割を兼ねることも可とする。

①プロジェクトマネジメント担当企業

開業前プロジェクトマネジメント業務、公募対象公園施設整備・運営業務及び指定管理業務のうちマネジメント業務を担当する企業（以下「プロジェクトマネジメント担当企業」という。）。プロジェクトマネジメント担当企業には代表企業がなることとする。

②設計業務担当企業

認定計画提出者からの発注を請け、特定公園施設の設計業務を行い、または本市と請負契約を締結し DB 対象施設の設計業務の役割にあたる企業。

③建設業務担当企業

認定計画提出者からの発注を請け、特定公園施設の建設業務を行い、または本市と請負契約を締結し DB 対象施設の建設業務の役割にあたる企業。

④公募対象公園施設担当企業

将来的に認定計画提出者の地位のうち、設置許可を受け公募対象公園施設の整備・運営を行う地位を承継し、公募対象公園施設の整備・運営の役割にあたる企業。

⑤パークマネジメント担当企業

指定管理業務のうちパークマネジメント業務にあたる企業。

⑥維持管理業務担当企業

指定管理業務のうち維持管理業務にあたる企業。

⑦利便増進施設整備・運営企業

利便増進施設整備・運営業務を行う企業。なお、利便増進施設整備・運営企業に該当する企業がいない場合は不要である。

4) 構成企業は、他の応募グループの構成企業となることはできない。
5) 応募企業または応募グループの全ての構成企業について、直近決算において債務超過でないこととする。
6) 公募対象公園施設にテナントとして入居する事業者等は、構成企業または協力企業として位置付けることとする。

（イ）実績や登録に係る事項

1) 代表企業は、本事業で設置する公募対象公園施設と同程度以上の規模の民間施設または公共施設の開発のプロジェクトマネジメント実績を有することとする。
2) 設計業務担当企業のうち、少なくとも１者は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。また、都市公園またはその他の公園に類する施設（新築または改修）の設計業務実績を有することとする。ただし、国土交通省による都市公園の分類における「街区公園」に関する実績は認めない。
3) 建設業務担当企業は、いずれも建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第３条第１項の規定に基づく特定建設業の許可を有し、次の①～②の条件を全て満たすこと。
   ①建設業法における「土木一式」「建築一式」の許可を有していること。なお、これら許可は、建設業務担当企業のうち１者で全てを有しても、複数者で分担して有しても可とする。造園工事を行う場合は、建設業法における「造園」の許可を有していること。
   ②建設業務担当企業のうち少なくとも１者は、都市公園その他の公園に類する施設（新築または改修）の建設工事を元請けとして受注し、完了した実績※1を有すること。ただし、国土交通省による都市公園の分類における「街区公園」に関する実績は認めない。
4) 公募対象公園施設担当企業は、本事業で設置する公募対象公園施設と類似の施設で、民間施設または公共施設の３年以上の実績を有することとする。なお、複数者で運営を担当する場合は、少なくとも１者が各種類の施設について上記要件を満たしていることを求める。
5) パークマネジメント業務担当企業は、公園の魅力を向上させるイベント等を自ら企画・誘致・調整した実績を有することとする。
6) 維持管理業務担当企業は、都市公園その他の公園に類する施設の維持管理業務実績を有することとする。ただし、国土交通省による都市公園の分類における「街区公園」に関する実績は認めない。

※１　JV（建設共同企業）による実績については、以下のとおりとする。

①共同施工方式の場合

共同企業体の構成員の場合は、出資比率が 20%以上のものに限る。

②分担施工方式の場合

共同事業体の構成員として参画実績があること。

② 応募の制限

応募企業または応募グループの構成企業が、次の項目のいずれかに該当する場合は、応募することができない。

1) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申立てを受けている法人
2) 当該法人の設立根拠法に規定する解散または清算の手続きに入っている法人
3) 地方自治法施行令第 167 条の４に該当する法人
4) 参加申請の提出期限の最終日及び基本協定の締結の日に、土浦市一般競争入札参加停止及び指名停止等措置要領に基づく停止措置を受けている法人
5) 参加申請の提出期限の最終日及び基本協定の締結の日に、建設業法第 28 条に定める指示または営業停止を受けている法人
6) 最近の２年間において、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
7) 土浦市暴力団排除条例（平成 23 年３月 25 日条例第９号）に定める暴力団員等、暴力団経営支配法人等または暴力団員等と密接な関係を有すると認められる法人
8) 茨城県暴力団排除条例（平成 22 年９月 28 日茨城県条例第 36 号）第 15 条第１項または第２項の規定に違反する法人
9) 本公募設置等指針等の作成に関する業務を本市が委託した株式会社日本総合研究所及びその協力会社である株式会社オオバ及び西村あさひ法律事務所・外国法共同事業と資本関係（発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、またはその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）または人事関係（会社の代表者または役員が関与者の代表者または役員を兼ねていることをいう。）がある者

代表企業、パークマネジメント業務担当企業または維持管理業務担当企業が、次の項目のいずれかに該当する場合は、応募することができない。

1) 指定管理者の責に帰すべき事由により、地方自治法第 244 条の２第 11 項の規定による指定の取消しを受けたことがある者
2) 本市における指定管理者の指定の手続において、その公正な手続を妨げた者または公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

③ 応募グループの構成企業（代表企業を除く）の変更

1) 応募グループの場合、参加申請書類の提出以降は構成企業の変更を原則として認めない。
2) 公募設置等計画等提出までに構成企業を変更または追加する場合は、別紙３提案様式集に示す構成企業変更承諾願を本市に提出し、承諾を得るものとする。なお、代表企業の変更は認められない。
3) 公募設置等計画等提出後においては、止むを得ない場合を除き、構成企業の変更及び追加はできない。なお、代表企業の変更は一切認められない。

（２）事業破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、都市公園法第５条の８に基づき、本市の承認を得て別の民間事業者に事業を承継させるか、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設を撤去し、更地にして返還するものとする。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、本市は、認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求する。

（３）情報公開

本事業の公募において、応募企業または構成企業が本市に提出した資料は、土浦市情報公開条例等に基づき公開することがある。

８．公募の手続きに関する事項等

（１）日程

公募設置等指針等の公表	令和８年８月 10 日（月）
公募説明会の参加申込	令和８年８月 19 日（水）まで
公募説明会	令和８年８月 24 日（月）～８月 26 日（水）
公募設置等指針等に対する質疑の締切	令和８年９月２日（水）まで
公募設置等指針等に対する質疑の回答	令和８年９月 16 日（水）頃
参加表明書等の提出	令和８年 10 月 14 日（水）まで
参加資格審査の結果通知	令和８年 10 月 28 日（水）
競争的対話の質問の受付	令和８年 11 月２日（月）～11 月６日（金）
競争的対話の実施期間	令和８年 11 月 16 日（月）～11 月 18 日（水）
公募設置等計画等の提出	令和８年 12 月 24 日（木）まで
プレゼンテーション	令和９年１月 18 日（月）
選定結果の通知	令和９年２月８日（月）
基本協定の締結	令和９年３月下旬

（２）応募手続き

① 公募設置等指針等の配布

公募設置等指針等については、以下のとおり配布する。

1) 配布開始日：令和８年８月 10 日（月）
2) 配布場所：本市公式ウェブサイトにて公表

なお、以下の参考資料の受領を希望する場合は、「（３）事務局」まで電話にて連絡し、受領方法及び時間を本市と調整のうえ受領すること。

参考資料１　敷地平面図（CAD データ）
参考資料２　現況測量図
参考資料３　インフラ図
参考資料４　地質調査結果
参考資料５　地下埋設物調査結果
参考資料６　ネイチャーセンター　図面
参考資料７　霞浦の湯　図面
参考資料８　レストハウス水郷　図面
参考資料９　ネイチャーセンター　定期点検結果
参考資料 10　霞浦の湯　定期点検結果
参考資料 11　レストハウス水郷　定期点検結果

② 公募説明会の参加申込

公募説明会を以下のとおり開催する。説明会に参加する場合は事前に申し込むこと。

グループでの応募を予定している場合は、原則として応募グループの代表企業が構成企業分を取りまとめて申込みを行うこと。なお、説明会に参加しなくても公募設置等計画を提出することは可能である。また、参加しないことにより審査において不利になることはない。

1) 使用様式：別紙３提案様式集　様式１
2) 申込期限：令和８年８月 19 日（水）午後５時まで
3) 申込方法：電子メールで、件名を「霞ケ浦総合公園整備・運営事業　公募説明会」と明記し、「（３）事務局」まで送付のうえ、確認の電話を行うこと。
4) 開催日時：令和８年８月 24 日（月）～８月 26 日（水）　13 時 30 分から
5) 開催場所：霞浦の湯
6) 参加可能人数：１社につき３名まで

③ 公募設置等指針等に対する質問及び回答

公募設置等指針等の内容に関して質問がある場合、質問書を提出すること。回答内容については、公募設置等指針等と同等の効力を持つものとする。

1) 使用様式：別紙３提案様式集　様式２及び様式２別紙
2) 受付期間：令和８年９月２日（水）午後５時まで
3) 提出方法：電子メールで、件名を「【霞ケ浦総合公園】公募設置等指針等に対する質疑」と明記し、「（３）事務局」まで送付のうえ、確認の電話を行うこと。様式に記載した電子メールアドレスから送信すること。
4) 回答日：令和８年９月 16 日（水）頃までに回答
5) 回答方法：本市公式ウェブサイトにて公表する。

④ 参加表明書等の提出

本公募に参加を希望する事業者は、様式集及び記載要領に従い作成した、参加表明書及び参加資格確認申請書、その他参加資格確認に必要な書類を提出すること。

1) 使用様式：別紙３提案様式集　様式３
2) 提出期限：令和８年 10 月 14 日（水）午後５時必着
3) 提出方法：「（３）事務局」まで持参もしくは郵送すること。持参する場合は、事前に電話にて連絡後、受付時間を本市と調整のうえ、持参すること。
4) 提出場所：「（３）事務局」に記載のとおり。
5) 参加資格審査の結果通知：令和８年 10 月 28 日（水）までに登録した電子メールアドレスに通知する。

⑤ 競争的対話の実施

本市は、参加資格審査通過者に対し、対面による対話方式での質疑応答（以下、「競争的対話」という。）を実施する。

なお、競争的対話は、事前の質問回答を踏まえた対面・口頭による意見交換を原則とするが、競争的対話の参加者が相互の意思疎通を円滑にするために必要があると認めた場合は、競争的対話の場に図面や資料等を自ら提示することは差し支えないものとする。

競争的対話の詳細は、参加資格審査通過者に対し、応募グループの代表企業に通知する。

競争的対話後に、質問内容に対する回答のうち、公募設置等指針等の修正に資する内容については公募設置等指針等の修正箇所及び回答を公表する。ただし、回答の公表にあたっては、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するものの取り扱いは、別途協議の上、決定する。

1) 使用様式：別紙３提案様式集　様式８
2) 申込期限：令和８年 11 月６日（金）午後５時まで
3) 申込方法：別紙３提案様式集　様式８により質問書を作成の上、電子メールで、件名を「【霞ケ浦総合公園】　競争的対話」と明記し、「（３）事務局」まで送付のうえ、確認の電話を行うこと。
4) 開催日時：令和８年 11 月 16 日（月）～11 月 18 日（水）
5) 開催場所：土浦市役所

⑥ 公募設置等計画等の受付

参加申請した応募企業または応募グループは、都市公園法第５条の３及び別紙３提案様式集に基づき作成した公募設置等計画等を以下のとおり提出すること。

1) 提出期限：令和８年 12 月 24 日（木）午後５時まで
2) 提出方法：「（３）事務局」まで持参。
3) 受付場所：「（３）事務局」に記載のとおり。

⑦ 参加辞退

本事業への参加申請後に参加の辞退をする場合は、必ず辞退届を提出すること。参加辞退の方法は、以下のとおり。

1) 使用様式：別紙３提案様式集　様式 15
2) 提出方法：電子メールで、件名を「【霞ケ浦総合公園】参加辞退」と明記し、「（３）事務局」まで送付のうえ、確認の電話を行うこと。

（３）事務局

土浦市　都市政策部　公園・施設管理課　公園緑地係

住　所：〒300-8686　土浦市大和町９番１号

電　話：029-826-1111

メールアドレス：kouen@city.tsuchiura.lg.jp

（４）受付時間

公募設置等計画等の受付を含め、全ての事務取扱は、午前９時から正午まで及び午後１時から午後５時までとする（ただし、土曜日、日曜日及び祝日は除く）。

９．審査、選定及び契約に関する事項

（１）設置等予定者を選定するための評価の基準

設置等予定者の選定は、別紙３提案様式集に記載の提案書等作成要領に基づき作成、提出された公募設置等計画等に関して、本市が都市公園法第５条の４第１項に基づき、全ての公募設置等計画等の審査を行い、その審査を通過した計画について、都市公園法第５条の４第２項に基づき評価を行い、都市公園法第５条の４第３項に基づき、設置等予定者及び次点を選定する。

詳細な評価方法や評価基準については、別紙４評価基準書を参照すること。

（２）選定委員会の設置

設置等予定者及び次点の選定にあたっては、都市公園法第５条の４第４項に基づき学識経験者等から構成された「霞ケ浦総合公園整備・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画等について総合的に評価し、本市は、選定委員会の評価を受け、優先交渉権者及び次点を選定する。

委員構成	人数
学識経験者	４名
公認会計士	１名
本市職員	２名

（３）プレゼンテーション及びヒアリング

公募設置等計画の審査にあたり、以下のとおり選定委員会によるヒアリングを実施します。

○ 実施日　　令和９年１月 18 日（月）

○ 実施方法

- 発表順は公募設置等計画の提出順とする。
- 出席者は最大 10 名とし、提案内容について網羅的に説明し、質疑応答に対応できる人員を配置すること

・ 説明 20 分、質疑 30 分（予定）
・ プロジェクター、スクリーン、HDMI ケーブルは本市で準備する。使用するパソコンは出席者が準備すること
・ 本市で機器の不具合に備え、パソコン１台を準備する。提案事業者はパワーポイント及び PDF を保存した CD-R を持参すること
・ スクリーンに投影するパワーポイント資料等については、当日７部持参すること
・ その他詳細は、各応募者に個別に通知する

（４）選定結果の通知

選定結果は、速やかに全ての応募者に対して文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じない。また、選定結果については本市公式ウェブサイトへの掲載等により、以下の内容を公表する。

○ 選定委員会の開催日時
○ 設置等予定者として選定された応募企業または応募グループの全ての構成企業の名称
○ 設置等予定者のパース等による提案の概要
○ 各応募企業または応募グループの得点及び公募設置等指針等で記載した評価項目ごとの得点内訳※
○ 選定委員会による審査講評※

※設置等予定者以外の名称は非公表とする

（５）公募設置等計画の認定

設置等予定者は、本市との基本協定締結後、公園管理者、その他各関係機関と公募設置等計画に係る協議を行うこととし、必要に応じて設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更する等の対応を行い、設置等予定者と各者との合意が取れた段階で、本市は公募設置等計画を認定する。

また、公募設置等計画の認定にあたっては、選定委員会からの意見や要望事項等を踏まえ、必要に応じ、本市と設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更した上で、当該変更後の計画を認定する場合がある。

認定に基づき本市が公示する公募対象公園施設の場所は、認定計画提出者以外の者が公園施設の設置許可を申請することができない区域となる。

（６）認定公募設置等計画の変更

公募設置等計画の認定後、認定公募設置等計画を変更する場合は、認定計画提出者は本市と協議の上、認定公募設置等計画の変更の申請を行うこと。

変更にあたっては、本市は都市公園法第５条の６第２項第１号及び第２号で規定する基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができる。

（７）契約の締結等

① 基本協定

設置等予定者及び各構成企業は、本市が選定した公募設置等計画に基づき、本市と協議の上、本事業を実施するための包括的な役割分担等について定めた基本協定を締結する。

② 実施協定

基本協定の締結及び公募設置等計画の認定後、本市と認定計画提出者、認定計画提出者の地位を一部承継する予定の者及び各構成企業等との間で本事業の実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた実施協定を締結する。

③ 特定公園施設建設・譲渡契約

特定公園施設の整備に係る一切の工事については、本市と認定計画提出者が実施協定に基づき、一旦、認定計画提出者の負担において施工し、整備完了後、契約し本市へ譲渡等する。ただし、財産の取得については、土浦市議会で可決された場合に限る。

特定公園施設の整備に伴い、設置許可を受けるものとするが、この場合の設置許可使用料については協議の上、原則として免除する。

④ 設計建設に関する請負契約

DB 対象施設の整備に係る一切の工事については、本市と設計業務担当企業及び建設業務担当企業が協議の上で定めた工事区分に基づき、土浦市議会の議決を経て、設計建設請負契約を締結し、設計業務担当企業及び建設業務担当企業において設計、施工する。

⑤ 公募対象公園施設の設置許可

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置の開始時期までに、本市から設置許可を受け、認定計画提出者の負担において整備、維持管理・運営を行い、供用開始にあたっては、認定公募設置等計画に基づき設置許可を受け、管理運営を行う。なお、公募対象公園施設の建設に係る期間の設置許可使用料は発生しない。

認定計画提出者は、原則として事業期間終了時（設置許可を取り消しまたは更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む。）までに公募対象公園施設を撤去し、更地にして本市に返還することとする。ただし、事業終了前までに事業終了時の公募対象公園施設の取り扱いについて、本市及び認定計画提出者と次期事業者で協議を行うことができることとする。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、本市は認定計画提出者が預託した保証金をもって認定計画提出者に代わり撤去・更地工事を行う、もしくは施設を再利用することができるものとし、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を認定計画提出者へ請求する。

⑥ 利便増進施設の占用許可

認定計画提出者は、利便増進施設の設置に当たっては、本市から占用許可を受け、設置、維持

管理・運営を行う。

⑦ 指定管理者の指定

本市は、指定管理対象施設の維持管理・運営を行う者としてプロジェクトマネジメント業務、維持管理業務及びパークマネジメント業務を担う企業（以下「指定管理業務担当企業」という。）を指定管理者に指定することを予定している。

指定管理業務担当企業は、本市より指定管理者の指定を受け、指定管理対象施設の維持管理・運営業務を行う。ただし、指定管理者の指定については、令和９年９月（予定）の土浦市議会で可決された場合に限る。

⑧ 指定管理に係る基本協定及び年度協定

指定管理業務の内容については、本市と指定管理業務担当企業が土浦市議会の議決を経て指定管理に係る基本協定を締結する。

また、指定期間における当該年度ごとに、指定管理料及びその他必要な事項について本市と指定管理者で協議の上、年度協定を締結するものとする。

（８）リスク分担等

① リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、「事業の前段階（公募開始から基本協定・実施協定・DB 契約・指定管理協定の締結、議会議決、設計着手まで)」「事業期間中（設計・施工、開業準備、供用開始後の管理運営期間)」及び「事業期間終了後（指定期間終了、設置許可期間終了、事業破綻、中途解除、次期事業への引継ぎ)」の各段階に応じ、以下の負担区分とする。

なお、リスク分担に疑義がある場合、またはリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、本市と認定計画提出者が協議の上、パートナーシップ、公平性の観点から負担者を決定するものとする。

図表 14　事業の前段階に係るリスク分担

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
公募書類リスク	公募設置等指針、要求水準書、募集要項、協定案等に誤り・不整合・不足がある場合	○	―	―	―
公募条件変更リスク	市の政策判断、議会・関係機関協議等により公募条件を変更する場合	○	―	―	―
応募・提案費用リスク	応募者が提案作成、設計検討、収支検討、コンソーシアム組成に要した費用	―	○	○	○

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
優先交渉権者決定後の協定不締結リスク（市帰責）	政策変更、提示条件変更等により基本協定・実施協定等が締結できない場合	○	―	―	―
優先交渉権者決定後の協定不締結リスク（民間帰責）	認定計画提出者側の資金調達不能、構成員離脱、提案条件不履行、契約条件への不合意により締結できない場合	―	○	○	○
議会議決リスク	DB 契約、債務負担行為、指定管理者指定、指定管理料等について議会議決が得られない場合	○	―	―	―
指定管理者指定リスク	指定管理者指定の議案提出・議決、条例改正、管理区域設定が遅延・不成立となる場合	○	―	―	○ ※1
認定計画・設置管理許可リスク	Park-PFI の認定、公募対象公園施設の設置管理許可、利便増進施設の占用許可等が遅延・不許可となる場合	○ ※2	○	○	―
関係法令・許認可リスク	建築確認、消防、保健所、景観、開発、道路、上下水道、電気・ガス等の協議・許認可が遅延する場合	○ ※3	○	○	○
既存資料リスク	市が提示した測量図、既存図面、地下埋設物、インフラ、樹木、境界、利用状況等の情報が実態と異なる場合	○	―	―	―
土壌汚染・地中障害・埋蔵文化財リスク	土壌汚染、地中障害物、埋設管、埋蔵文化財等が設計着手前後に判明する場合	○ ※4	○	○	―
住民・利用者対応リスク	公募段階での住民反対、既存利用者・周辺事業者からの要望、説明不足による反発	○	―	―	―
資金調達リスク	認定計画提出者が公募対象公園施設、利便増進施設、自己負担分の整備費を調達できない場合	―	○	○ ※5	―

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
物価・金利変動リスク（契約締結前）	優先交渉権者決定後、契約締結までに建設費・人件費・金利が著しく変動する場合	協議事項 ※6			
要求水準・提案内容不整合リスク	提案内容が要求水準、法令、都市公園条例、指定管理条件と整合しない場合	―	○	○	○

※1　市の手続の瑕疵が原因の場合は市の負担とし、指定管理業務担当企業の資格欠格、提出書類不備、体制不備が原因の場合は指定管理業務担当企業の負担とする。

※2　申請資料の作成・提出に関する瑕疵が原因の場合は認定計画提出者の負担とし、市の行政処理遅延、方針変更、許可基準変更が原因の場合は市の負担とする。

※3　事業者が取得すべき許認可に関する遅延は民間事業者の負担とし、市が保有する資料・協議・公共インフラ条件に起因する遅延は市の負担とする。

※4　原則市の負担とするが、公表資料に明示済、または事業者調査で把握可能なものは民間事業者の負担とする。なお、本指針等において市が「試掘調査が必要」と明記しているインフラ情報等で、公募段階で把握困難な実態との乖離が生じた場合は、既存資料リスクとして市の負担（協議対象）とする。

※5　Park-PFI 部分の資金調達は原則認定計画提出者の負担とし、DB 契約に係る市支払条件の遅延・変更が原因の場合は市と協議のうえ決定する。

※6　通常想定されうる変動については民間事業者の負担とし、社会情勢の変化による急激な変動については協議事項とする。

図表 15　事業期間中のリスク分担

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
設計遅延リスク	基本設計・実施設計、設計協議、確認申請図書作成が遅延する場合	―	○	○	―
設計不備・設計瑕疵リスク	設計図書の誤り、法令不適合、要求水準未達、施工不能な設計	―	○	○	―
市による要求水準変更リスク	市の意向、政策変更、関係機関協議により仕様・性能・配置・管理範囲を変更する場合	○	―	―	―

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
民間提案による設計変更リスク	認定計画提出者又は設計・建設担当企業の都合で仕様・材料・工法・配置を変更する場合	―	○	○	―
工事費増大リスク（民間帰責）	施工計画の不備、資材手配の不備、下請調整不備等により工事費が増加する場合	―	○	○	―
工事費増大リスク（市帰責）	市の設計変更、要求水準変更、工事中止指示、既存資料誤り等により費用が増加する場合	○	―	―	―
物価変動リスク（建設段階）	工事の契約締結後に賃金水準または物価水準が変動し、その変動額が一定割合を超えた場合	協議事項 ※7			―
工期遅延リスク（民間帰責）	施工不良、工程管理不備、下請不調、資材調達遅延等による供用開始の遅延	―	○	○	―
工期遅延リスク（市帰責）	市の承認遅延、工事中止、周辺工事調整、行政協議遅延等による遅延	○	―	―	―
完成検査・引渡しリスク	完成検査で要求水準未達、是正工事、引渡し遅延が発生する場合	―	○	○	―
工事中の安全管理リスク	工事中の来園者、近隣、通行者、作業員への事故・損害	―	○	○	―
既存施設・インフラ等損傷リスク	工事により既存施設、樹木、埋設管、舗装、電気・上下水道等を損傷する場合	○ ※8	○	○	―
土壌汚染・地中障害・埋蔵文化財発見リスク	工事中に予見困難な土壌汚染、地中障害、埋蔵文化財等が発見される場合	○ ※9	○	○	―
不可抗力リスク（建設段階）	地震、豪雨、台風、感染症、第三者行為等により工事中断・損害が生じる場合	協議事項			―
開業準備リスク	人員採用、研修、予約システム、広報、備品調達、試運転、利用調整が遅延する場合	―	○	○ ※10	○

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
供用開始時の初期不具合リスク	開業直後に設備不具合、動線不備、システム障害、備品不足が生じる場合	—	○	○	○
公募対象公園施設の需要・収益リスク	カフェ、売店、運動施設等の売上・利用者数が想定を下回る場合	—	○	—	—
指定管理業務の利用料金収入リスク	利用料金制を採用する施設で利用者数・利用料金収入が変動する場合	○ ※11	—	—	○
指定管理料・運営費増大リスク	人件費、光熱水費、委託費、警備・清掃費等が増加する場合	○ ※12	—	—	○
維持管理・修繕リスク（日常修繕）	清掃、点検、小修繕、消耗品交換、植栽管理等の日常的管理	—	—	—	○
維持管理・修繕リスク（1件につき20万円を超える大規模修繕）	構造体、主要設備、長寿命化等の大規模修繕	○	—	—	—
施設損傷・事故リスク（設置瑕疵）	施工不良、設計瑕疵、材料不良により事故・損傷が生じる場合	—	○	○	—
施設損傷・事故リスク（管理瑕疵）	点検不足、清掃不備、警備不備、運営ミスにより事故・損傷が生じる場合	—	○ ※13	—	○
苦情・トラブル対応リスク	騒音、臭気、混雑、駐車場、イベント、利用ルール等に関する苦情	○ ※14	○	○	○
自主事業リスク	指定管理者が実施するイベント、物販、教室、広告、キッチンカー等に関するリスク	—	—	—	○
法令・制度変更リスク	都市公園、建築、消防、食品衛生、労務、税制、指定管理制度等の変更	協議事項 ※15			
不可抗力リスク（運営段階）	災害、感染症、長期閉園、第三者行為により運営不能・収入減・追加費用が生じる場合	協議事項		—	協議事項

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
モニタリング・要求水準未達リスク	管理運営の水準、清掃、警備、接遇、利用者満足度、稼働率等が要求水準を下回る場合	―	―	―	○
構成員変更・事業者破綻リスク	認定計画提出者、設計・建設担当企業、指定管理業務担当企業が破綻・撤退・交代する場合	―	○	○	○

※7　基準日、対象費目、建設物価指数等の指標、一定率を超えた場合のスライド条項については、茨城県の運用基準を準用する。

＜茨城県：スライド条項の適用について＞

https://www.city.kitaibaraki.lg.jp/docs/2026012000041/file_contents/file_20261261113348_1.pdf※8　施工に起因するものは民間事業者の負担とし、市提示資料にない埋設物・老朽管に起因するものは協議事項とする。

※9　原則市の負担とするが、公表資料に明示済、または事業者調査で把握可能なものは民間事業者の負担とする。

※10　建設遅延が原因の場合は、設計・建設担当企業の負担とする。

※11　通常の需要変動に伴うリスクは指定管理業務担当企業の負担とし、市の政策変更、災害・長期閉鎖、料金制度変更に伴うリスクは協議事項とする。

※12　通常の変動に伴うリスクは指定管理業務担当企業の負担とし、急激な物価高騰、最低賃金改定、電気料金高騰等に伴うリスクは協議事項とする。

※13　公募対象公園施設内における損傷や事故に関するリスクは認定計画提出者の負担とする。

※14　政策・公園全体の方針に関する苦情は市、工事に起因するものは設計・建設担当企業、運営に起因するものについては指定管理業務担当企業が負担することとする。

※15　本事業に直接関係する施設設置・管理基準の変更は市と民間事業者の協議事項とし、一般的な事業法令・税制・労務法令の変更に関しては民間事業者の負担とする。

図表 16　事業期間終了後のリスク分担

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
指定管理期間満了時の引継ぎリスク	次期指定管理者又は市への業務、台帳、利用者対応、予約、備品、マニュアル等の引継ぎ	○	―	―	○

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
設置許可期間・認定有効期間満了リスク	公募対象公園施設・利便増進施設の設置管理期間が終了する場合	○ ※16	○	—	—
原状回復リスク	公募対象公園施設、利便増進施設、民間設置設備等の撤去・原状回復	○ ※17	○	—	—
特定公園施設の性能保持リスク	事業終了時に特定公園施設が要求水準・通常使用可能な状態を満たさない場合	○ ※18	○	○	○
終了時修繕費・撤去費確保リスク（公募対象公園施設等及び指定管理業務対象施設）	終了時に必要な修繕・撤去・原状回復費が不足する場合	—	○	—	○
事業破綻・事業放棄リスク	認定計画提出者又は指定管理業務担当企業の破綻・撤退により事業継続が困難となる場合	—	○	—	○
中途解除リスク（民間帰責）	債務不履行、重大な要求水準未達、無断譲渡、破綻、違法行為等により市が解除する場合	—	○	○	○
中途解除リスク（市帰責）	市の政策変更、公共事業、都市計画変更、公益上の必要により解除・縮小する場合	○	—	—	—
中途解除リスク（不可抗力）	災害・感染症・法規制等により長期に事業継続不能となる場合	協議事項			
次期事業者へのデータ・システム承継リスク	予約システム、利用者データ、施設台帳、維持管理履歴、図面、苦情履歴等の承継	—	○	—	—
備品・什器・設備の帰属リスク	市備品、民間備品、リース物件、寄付物件、消耗品、更新済設備の帰属が不明確となる場合	○	○	—	○
未収債権・未払債務・雇用関係リスク	利用料金未収、テナント未払、委託先債務、従業員雇用、退職金等が残る場合	—	○	—	○

項目	リスクの内容	リスク分担			
		市	認定計画提出者	設計・建設担当企業	指定管理業務担当企業
著作権・設計成果物利用リスク	図面、デザイン、サイン、ロゴ、写真、広報素材等を次期事業で利用できない場合	―	○	○	―
工事中解除・出来形精算リスク	建設途中で解除となり、出来形、材料、仮設物、前払金、契約不適合の扱いが問題となる場合	○ ※19	○	○	―
再公募・次期事業移行リスク	Park-PFI 期間満了後、次期公募まで空白期間が生じ、公園サービスが低下する場合	○	―	―	―

※16　市は再公募・撤去・承継方針を決定し、認定計画提出者は期間満了後の撤去・原状回復又は承継協議に応じるものとする。

※17　原則として認定計画提出者の負担とするが、市が施設の無償譲渡・有償買取・継続利用を希望する場合は、価格や残置範囲等について協議するものとする。

※18　管理不備によるものは指定管理業務担当企業、施工瑕疵によるものは設計･建設担当企業、通常劣化及び大規模修繕によるものは市が負担するものとする。

※19　民間事業者に帰責するものは民間事業者の負担とし、市に帰責するものは出来形精算とする。不可抗力解除の場合は保険金控除後の負担、撤去又は市承継を協議するものとする。

② 損害賠償責任

認定計画提出者は、本事業の実施にあたり、認定計画提出者の故意または過失により、本市または第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者がその損害を、本市または第三者に賠償するものとする。

また、本市は、認定計画提出者の故意または過失により発生した損害について、第三者からの請求に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

指定管理者は、本事業の実施にあたり、指定管理者の故意または過失により、本市または第三者に損害を与えたときは、指定管理者がその損害を、本市または第三者に賠償するものとする

また、本市は、指定管理者の故意または過失により発生した損害について、第三者からの請求に対して賠償を行った場合、指定管理者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができる。

公募対象公園施設内での事故や利便増進施設に関する賠償保険については、各担当企業が加入する。指定管理対象施設内での事故に関する賠償保険については、業務内容に応じて、パークマネジメント業務担当企業または維持管理業務担当企業が加入する。

（９）破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、都市公園法第５条の８に基づき、本市の承諾により別の民間事業者に事業を承継するか、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設等を撤去し、更地にして返還する必要がある。

また、破綻した場合、本市は公募対象公園施設等の撤去・更地工事を行う、もしくは施設を再利用することができるものとし、その費用が保証金を超過する場合はその超過分を認定計画提出者へ請求する。

（10）遵守すべき法規制等

公募設置等計画の内容は次の法令及びその他各種関係法令を遵守すること。事業の実施にあたり必要な手続きは認定計画提出者の負担により実施すること。

① 法令等

- 都市計画法
- 都市公園法
- 地方自治法
- 河川法
- 建築基準法
- 建設業法
- 消防法
- 駐車場法
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- 景観法
- 都市の低炭素化の促進に関する法律
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 道路法
- 水道法
- 下水道法
- 電気事業法
- 電気工事士法
- 電気設備に関する技術基準を定める省令
- 水質汚濁防止法
- 大気汚染防止法
- 土壌汚染対策法
- 騒音規制法
- 振動規制法
- 悪臭防止法
- 労働関係法令

- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- 警備業法
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）
- ガス事業法
- 地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令
- 個人情報の保護に関する法律
- 食品衛生法
- その他関連する法令等

② 条例等

- 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例
- 茨城県生活環境の保全等に関する条例
- 茨城県地球環境保全行動条例
- 土浦市建築基準条例
- 土浦市都市公園条例
- 土浦市都市公園条例施行規則
- 土浦市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例
- 土浦市環境基本条例
- 茨城県屋外広告物条例
- 土浦市景観条例
- 土浦市景観施行規則
- 土浦市屋外広告物条例
- 土浦市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例
- 土浦市情報公開条例
- 土浦市暴力団排除条例
- その他本事業に必要な条例

③ 適用要綱・各種基準等

- 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築構造設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の基本的性能基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の環境保全性基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 官庁施設の防犯に関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築保全業務共通仕様書
- 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- その他官庁営繕、建築学会等の技術基準
- 建築工事安全施工技術指針・同解説
- 土木工事共通仕様書（茨城県）
- 土木工事積算基準書（茨城県）
- 土木工事施工管理基準書（茨城県）
- 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- 遊具の安全に関する規準（日本公園施設業協会）
- 都市公園技術標準及び同解説書（日本公園緑地協会）
- 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（国土交通省）
- 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（国土交通省）
- 公園施設の安全点検に係る指針（案）（国土交通省）
- 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）（国土交通省）
- 土浦市景観形成ガイドライン
- 土浦市ネーミングライツ事業実施要項
- その他本事業に必要な適用要綱・各種基準等）

10. 問い合わせ先

本公募に関する問い合わせ先は以下のとおりとする。

土浦市　都市政策部　公園・施設管理課　公園緑地係
住　所：〒300-8686　土浦市大和町 9 番 1 号
電　話：029-826-1111
メールアドレス：kouen@city.tsuchiura.lg.jp