

鏡石町鳥見山公園

Park-PFI・指定管理者制度を活用した官民連携事業に向けた サウンディング型市場調査

実施要領

目次

1. サウンディング型市場調査の目的	1
2. 調査の対象	2
(1) 鳥見山公園の概要	2
(2) 鳥見山公園の維持管理費の実績（令和6年度）	2
3. 事業のイメージ	3
(1) 官民連携手法の概要	3
(2) 本事業のイメージ	4
4. 本調査の概要	5
(1) スケジュール	5
(2) 質問の受付及び回答	5
(3) 本調査への参加申込方法	5
(4) サウンディングの主なヒアリング項目	6
(5) 申込先・問い合わせ先	6
5. サウンディングの参加要件	7
6. 留意事項	7

令和8（2026）年6月

鏡石町

1. サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）の目的

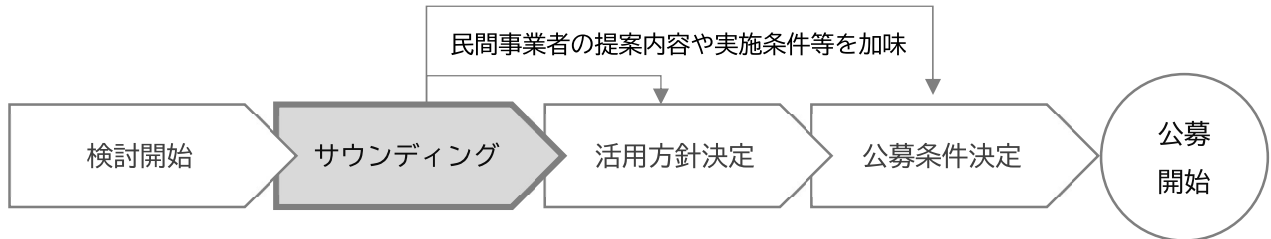
鳥見山公園は運動や憩いの場として整備された総合公園です。運動施設として体育館、町民プール、陸上競技場、野球場及びテニスコートが整備され町内外からの利用があるほか、園内には約 400 本の桜が植えられ、初夏には約 4 万株の「あやめ」が咲き誇るなど四季折々の自然を満喫することができます。

近年、利用者から、老朽化した施設の改善や飲食施設等の設置を求める要望が増えたことから、鏡石町は、これらの問題を解決し、公園利用の安全性と利便性の向上、及び公園管理者（町）の財政負担の軽減を図るため、Park-PFI 及び指定管理者制度を活用した官民連携事業の導入を検討しています。

本調査は、鳥見山公園での公有地活用などについて、活用内容や公募条件等を決定する前に、クローズドで、民間事業者から広く意見や提案を求め、直接の対話を通して行政だけでは気づきにくい課題について、事業提案や市場性などをうかがい、対象地のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理に役立てるものです。また、公募設置等指針を作成する際の参考にします。

なお、今年度の秋頃、改めて公募設置等指針に関するサウンディング型市場調査を実施予定です。

図 サウンディング結果の反映イメージ



【参考】本調査のメリット

本町	民間事業者
①計画の早期段階で民間の土地活用可能性を把握でき、行政では気づきにくい観点からも幅広い検討が可能となる	①対話を主軸とした簡易な手続きのため、資料作成等の負担をかけずに町の意向を確認できる
②地域状況や行政課題を提示し対話することで、課題解決に向けて民間ノウハウを保護しながら活かす活用案を検討できる	②事前に町の意向や留意事項を確認できるので、公募参加の判断がしやすくなり、町の意向を踏まえた事業提案が可能となる
③民間事業者の意見を参考に、現実的な公募条件を策定できる	③対話を通じ、意見や考えを一定程度公募内容に反映させることができる

【参考】これまでの取組み

- 令和 6 年度に公園内でキッチンカーイベント（のべ 5 回、参加者計 8,100 人超）および利用者アンケートを実施しました。508 人の回答のうち、「飲食施設があれば利用したい」と回答したのが 96%、希望する施設の 1 位は「カフェ」（81%）で、飲食施設ニーズの高さを確認しました。
- 令和 7 年度には「ふくしま PPP/PFI 地域プラットフォーム」でのサウンディングを通じて民間事業者の意見を収集し、体育施設の一体管理への関心などを確認しました。

2. 調査の対象

(1) 鳥見山公園の概要

所在地	福島県岩瀬郡鏡石町緑町 199・217 番地
敷地面積	18.1ha
都市公園の種類	総合公園
用途地域	市街化調整区域
アクセス	<p>■徒歩の場合 : JR 東北本線「鏡石駅」から 10 分 (約 840m)</p> <p>■自動車の場合 : 東北自動車道「鏡石スマート IC」から 7 分 (約 2.0 km)</p>
公園内施設配置図	<p>The map shows the layout of Torimiyama Park with various facilities labeled: 北駐車場 (North Parking Lot), 多目的広場 (人工芝サッカー場) (Multi-purpose Field (Artificial Grass Soccer Field)), 野球場 (Baseball Field), 鏡石神社 (Kamishima Shrine), 児童遊園 (Children's Playground), 鑑賞池 (Viewing Pond), 西駐車場 (West Parking Lot), あやめ園 (Ayame Garden), 芝生広場 (Lawn Field), 南駐車場 (South Parking Lot), 体育館 (Gymnasium), テニスコート (Tennis Court), 町民プール (Town Pool), and 陸上競技場 (Stadium). A north arrow is also present.</p>

(2) 鳥見山公園の維持管理費の実績 (令和 6 年度)

種別	科目	節	細節等	金額
体育施設	収入	利用料	体育館、テニスコート、野球場、多目的広場	約 6,000 千円
	支出	需用費、人件費、委託料	光熱水費、プール指定管理料等	約 87,000 千円
公園	収入	使用料	都市公園使用料	約 60 千円
	支出	需用費、役務費、使用料・賃借料、委託料 等	修繕費、消耗品費、電気・水道使用料、緑地管理・遊具法定点検等	約 36,100 千円
全体	収入合計			約 6,060 千円
	支出合計			約 123,100 千円

3. 事業のイメージ

(1) 官民連携手法の概要

○公募設置管理制度 (Park-PFI)

飲食施設等の収益施設を民間が設置・管理。収益の一部を公園整備に還元することを条件に、設置管理許可期間の延伸（最長 20 年）や建蔽率の緩和等の特例が適用される。

○指定管理者制度

公園全体（体育施設を含む）の管理運営を民間事業者に委ねる。一体管理により管理の効率化・サービス向上を図る。

○Park-PFI と指定管理者制度の一体的運用

収益施設の設置と公園全体の維持管理を同一事業者が担うことで、管理コストの最適化と公園全体の付加価値向上を同時に実現する。

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される



Park-PFIの活用によって促される効果

- 公園管理者側** 公共部分の整備に収益を充当させる仕組みが法定化され、選定プロセスが明確化したことで、民間が参入しやすくなり、効果的・効率的な公園の再整備が促進される
- 事業者側** 法律に基づく各種特例措置によって、公園という立地環境を活かすつ、長期的な戦略をもって安定的な施設運営を行うことが可能となる
- 公園利用者側** 公園の利便性が向上するとともに、公園の周辺も含めたエリアの魅力向上につながる

資料：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」令和 7 年 5 月 30 日改正

(2) 本事業のイメージ

- ・整備方針（案）として、「憩いの場として、交流機能をより充実・発揮すること」を目指します。
- ・「公園施設の一体的な指定管理」と、公園利用者の利便性向上や集客力向上に資する収益施設を公募対象公園施設として、スモールスタートによる「Park-PFI 事業」を想定しています。

方 針	指定管理者により公募対象公園施設を活用した Park-PFI 事業	
公 募 対 象 公 園 施 設	テニスコート脇のシャワー室もしくはコンテナハウス等を活用した簡易な飲食施設	
特 定 公 園 施 設	園路、ベンチ、広場等	
方 向 性 （ 案 ）	公園全体の指定管理を行いながら、元更衣室やコンテナハウス等を活用した、手頃な飲食・売店機能等を Park-PFI 事業として導入する。	
参 考 事 例	手賀沼公園（千葉県我孫子市）	Park-PFI によるオープンカフェ
		
	カフェ全体	販売コーナー
		
	たき火、コンテナの躯体を利用	テントを持ち込み、広場を利用
懸 案 事 項	・地元飲食事業者の参加意向把握／・民間事業者へのサウンディング 等	

*当初は、Park-PFI 方式により、公園施設の一体的な維持管理と、飲食店や売店等の設置を想定していましたが、昨年度のサウンディング調査において、事業者に資金準備に係るリスクがあるとの見解が共通したため、見直しを行いました。

4. 本調査の概要

(1) スケジュール

区分	日程	備考
実施内容の公表	令和8年6月29日(月)	町ホームページ等で公表
質問の受付	～令和8年7月10日(金)	「質問書(別添)」を書面またはメールにて受付
質疑応答の公表	令和8年7月15日(水)	町ホームページで公表
サウンディング 申込期間・方法	令和8年6月29日(月) ～令和8年7月22日(水)	「申込書 兼 ヒアリングシート(別添)」を事務局 へメールまたは郵送で提出 ※資料提出は任意
サウンディング の実施	令和8年7月16日(木) ～7月23日(木) 午前9時～午後5時	1事業者あたり1時間程度(個別実施) ※申込書受領後、担当からご連絡し個別に調整 ※会場は鏡石町役場 またはオンライン
結果の公表	令和8年8月頃	後日、町ホームページで公表 ※参加事業者名及び企業ノウハウに係る内容は公 表しません

※ふくしま PPP/PFI 地域プラットフォームを活用しているため、福島県及び関係者が同席する場合があります。

※現場説明会は、必要に応じて対応します。

(2) 質問の受付及び回答

本調査に関する質問は、メールで受け付けます。メールの件名は「鳥見山公園サウンディング質問」とし、「質問書(別添)」に必要事項を記入のうえ、問い合わせ先へ送付してください。

質問があった場合は、その内容と回答内容を質問の受付から概ね7日以内に町ホームページに掲載します。

(3) 本調査への参加申込方法

本調査への参加申込は、「申込書 兼 ヒアリングシート(別添)」にご記入の上、メールまたは郵送で受け付けます。メールの件名は「鳥見山公園サウンディング参加申込」としてください。

なお、現場説明やトライアルサウンディングを希望する方は、「申込書 兼 ヒアリングシート(別添)」にご回答をお願いします。

(4) サウンディングの主なヒアリング項目

① コンセプト・市場性	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園の強み・弱み、来訪者増加に向けたアイデア、提案事業のコンセプト
② 事業手法・実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ● 「指定管理者制度」と「Park-PFI」の併用 ● 既存施設（プール、体育館、陸上競技場等）の管理運営に関するメリット・デメリット ● 鳥見山公園の運動施設のほか、構造改善センターを加えた場合の印象は？ ● スモールスタートの考え方 ● 公募対象公園施設として飲食施設（カフェやカフェスタンド等）を設置する場合、設置場所や規模、事業の成立性 ● 飲食施設として、“テニスコート脇の旧シャワー室の改修”と“コンテナハウス等の新設”のどちらが事業として望ましいか？ ● 無人での販売や曜日限定による可能性はあるか？ ● 特定公園施設（園路、ベンチ、広場、水遊び場等）として想定している整備、集客効果、事業者としての負担感 ● 事業の実施体制（単独 or グループ、地縁団体等の連携の可能性）等
③ 事業期間・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ● 指定管理期間の妥当性、公募設置管理許可期間（最長 20 年）の妥当性、希望の契約期間 ● 概算事業費（想定する事業内容、初期費用、運営費用等）の見込み 等
④ 参入意向・条件	<ul style="list-style-type: none"> ● 現時点での参入意向 ● 参入意欲が高くなる条件、低くなる理由 等
⑤ 行政への要望・支援	<ul style="list-style-type: none"> ● 民間事業者と行政の役割分担やリスク分担、制度の見直し ● 飲食施設（公募対象公園施設）の整備に伴い行政に求める支援 ● 飲食施設の設置について、Park-PFI の趣旨に則り、設置・運営は民間事業者の負担を考えているが、既存施設の改修を一部行政が担うことや、既存の上水道や下水道の使用の許可等は、事業者にとって優位になるか？ 等
⑥ その他の提案事項	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業スケジュール ● 上記以外のご意見やご提案 等

(5) 申込先・問い合わせ先

鏡石町都市建設課 都市グループ（担当：大内、有馬）
 メール : toshikensetsu@town.kagamiishi.lg.jp
 電話番号 : 0248-62-2116
 〒969-0492 福島県岩瀬郡鏡石町不時沼 345 番地

5. サウンディングの参加要件

本調査への参加者は、鳥見山公園での公民連携事業に関心のある法人や公園を活かした地域の活性化等の活動に関わる団体や事業者、またはそれらで構成されるグループ（以下、「事業者等」という。）とします。事業者等の規模や営利、非営利は問いません。

なお、グループで参加する場合は、主たる役割を担う事業者を記載してください。

ただし、次の参加除外規定のいずれかに該当する事業者等は対象から除きます。

- (1) 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
- (2) 募集の公告日において本町から指名停止処分を受けている者又は募集の公告日以降に本町から指名停止処分を受けた者
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等の規制による是正、再生手続中の者
- (4) 福島県暴力団排除条例（平成 23 年福島県条例第 51 号）に定める暴力団又は暴力団員、若しくは暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者
- (5) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に掲げる営業に該当する者
- (6) 法人税並びに消費税（地方消費税含む）を滞納している者
- (7) 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

6. 留意事項

- (1) 本調査への参加実績は、今後の事業者選定の際に優位性を持つものではありません。
- (2) 本調査は今後行う対象地の利活用検討の参考とするものであり、双方の発言・説明については今後の事業に関して何ら約束等するものではありません。
- (3) サウンディングへの参加にあたっては、録音・録画を禁じます。
- (4) 本調査への参加に要する費用は、事業者の負担とします。
- (5) 本調査において知り得た情報を、許可なく第三者に公開・漏洩等することは禁止します。また、調査結果については、参加者に内容と表現を確認のうえ公表します。
- (6) 本調査終了後も、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が、可能な限りご協力くださいますようお願いいたします。
- (7) 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。
- (8) 本調査は提案内容の審査を行うものではなく、よりよい公園活用を探るための対話の場です。
- (9) 関係法令（都市計画法、都市公園法等）に基づく必要な手続きは省略できません。

【参考】今後の事業スケジュール（全体）

令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内キッチンカー（カフェ）イベント及び利用者アンケート実施 ・ふくしま PPP/PFI 地域プラットフォームでのサウンディング
令和7年度	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携への事前調査及びデータ収集・分析 ・庁内検討 ・マーケットサウンディング ・トライアルサウンディング及び利用者アンケート ・概略プラン（事業手法等）の検討
令和8年度	<ul style="list-style-type: none"> ・6月下旬 ：サウンディング型市場調査の公募 ・7月 ：サウンディング型市場調査の実施（事業設計について） ・9-10月頃 ：サウンディング型市場調査の実施（公募設置等指針案について） ・12月頃 ：公募設置等指針の作成 ・1月頃 ：公募設置計画の受付 ・3月頃 ：公募設置等予定者の選定
令和9年度	<ul style="list-style-type: none"> ・公募設置計画の認定 ・基本協定の締結 ・公園の整備
令和10年度	<ul style="list-style-type: none"> ・供用開始（リニューアルオープン）