

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（以下、「本調査」という。）の目的.....	1
【参考】本調査のメリット	1
【参考】これまでの取組み	1
2. 調査の対象	2
（1）鳥見山公園の概要	2
（2）指定管理業務の対象施設と位置図	3
3. 事業のイメージ	4
（1）官民連携手法の概要	4
（2）本事業のイメージ	5
4. 本調査の概要	6
（1）スケジュール	6
（3）本調査への参加申込方法	6
（4）サウンディングの主なヒアリング項目.....	7
（5）申込先・問い合わせ先	7
5. サウンディングの参加要件	8
6. 留意事項	8
【参考】今後の事業スケジュール（全体）	9

令和8（2026）年10月

鏡石町

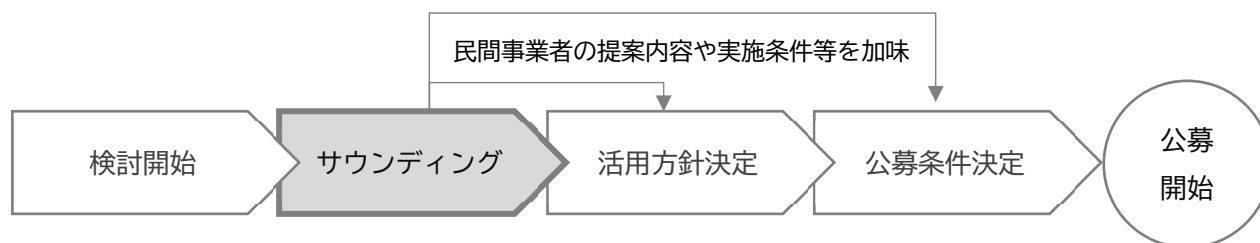
1. サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）の目的

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、これまでに実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえて作成した公募設置等指針の案を提示し、公募に先立って課題等を把握するために実施するものです。

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】これまでの取り組み

- ・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。
- ・令和 8 年度は 7 月にサウンディング型市場調査を実施し、参入しやすい具体的な条件等を確認し、公募設置等指針の案の策定の参考としました。

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	■徒歩の場合 : JR 東北本線「鏡石駅」から 10 分 (約 840m) ■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)
公園内施設配置図	
主な施設	・町営鳥見山野球場 ・町営鳥見山テニスコート ・町営鳥見山多目的広場 ・町営鳥見山陸上競技場 ・町営鳥見山体育館 ・町民プール「すいすい」 ・芝生広場、鑑賞池、あやめ園、児童遊園、駐車場 (555 台)、屋外トイレ 3 カ所

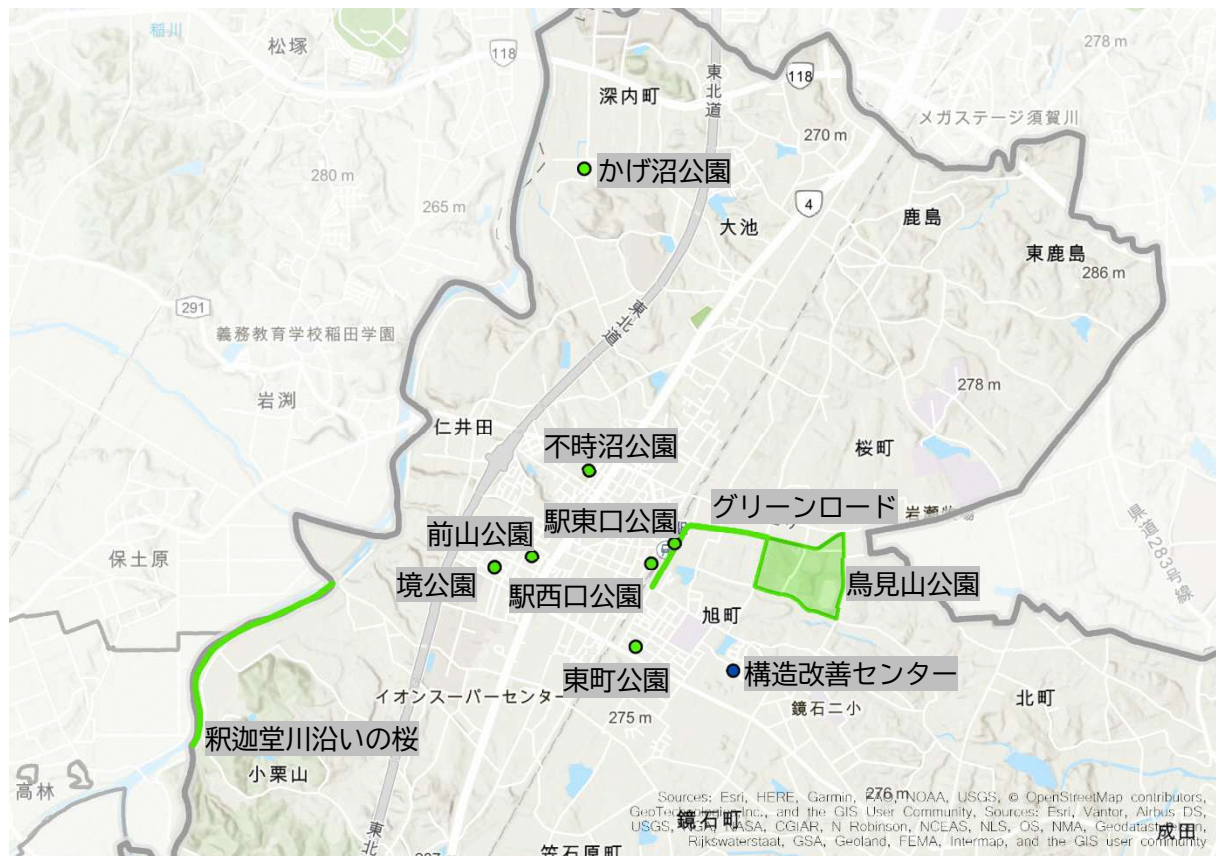
(2) 指定管理業務の対象施設と位置図

<公園・緑地等>

N0	名称	位置	備考
1	不時沼公園	鏡石町岡ノ内 172 番地・172 番地 2	都市公園
2	鳥見山公園	鏡石町緑町 199・217	都市公園
3	前山公園	鏡石町前山 352 番地	都市公園
4	境公園	鏡石町境 412 番地	都市公園
5	駅東口公園	鏡石町緑町 372 番地	都市公園
6	駅西口公園	鏡石町中央 256 番地 2	都市公園
7	東町公園	鏡石町東町 761 番地、762 番地及び 770 番地の各一部	都市公園
8	かげ沼公園	鏡石町かげ沼町 42 番地 1	鏡沼跡地
9	グリーンロード	鏡石駅から鳥見山公園	
10	釈迦堂川沿いの桜	鏡石町堂前付近	

<体育施設>

P2 で示した鳥見山公園内の施設の他に、構造改善センターを含めます。



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



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（簡易な飲食施設や売店等）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。
- ・鳥見山公園の体育施設と構造改善センター、鳥見山公園の公園施設と町内の他の公園・緑地等を「一体的に指定管理」とすることで、総合的かつ効率的な維持管理や、施設の管理にかかる町の財政負担の軽減を期待しています。

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や売店等	
特 定 公 園 施 設	ベンチ、テーブル等	
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	

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10月9日(金)	町ホームページ等で公表
サウンディング 申込期間・方法	令和8年10月9日(金) ～令和8年10月22日(木)	「申込書(別添)」を事務局へメールまたは郵送で提出 ※申込書受領後、担当からご連絡し個別に調整 ※日程調整は、書類提出前に電話にて実施可能
サウンディング の実施	令和8年10月27日(火) 10月29日(木) 10月30日(金) 午前9時～午後5時	「ヒアリングシート(別添)」を10月23日(金) までに事務局へメールまたは郵送で提出 ※1事業者あたり1時間程度(個別実施) ※資料提出は任意 ※会場は鏡石町役場 またはオンライン ※ただし、土日祝日は除く
結果の公表	令和8年12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

※現場説明会は、必要に応じて対応します。

(2) 本調査への参加申込方法

本調査への参加申込は、「申込書(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、現場説明を希望する場合は、お問い合わせください。

(3) サウンディングの主なヒアリング項目

① 参入意向	● 現時点での参入意向
② 公募設置等指針	● 事業の概要 ・鳥見山公園内の Park-PFI 事業と町内の体育施設及び公園等の管理運営を一体的に行うことについての事業参画の意欲や関心の程度 ・リスク分担表の負担割合や区分 ・事業期間の妥当性や懸念点 ・事業破綻時の措置 ● Park-PFI 事業 ・公募対象公園施設の候補地、及び既存施設の改修活用と新築整備の想定、施設面積等 ・公募対象公園施設の使用料の事業採算上の妥当性 ・特定公園施設（ベンチ・テーブル等の必須提案、パーゴラ・熱中症対策設備等の任意提案）の町の費用負担額上限の妥当性 ・公募対象公園施設の水道の取り出しまでの整備について、町の費用負担上限額の妥当性 ● 指定管理業務 ・特定公園施設、体育施設（構造改善センターを含む）、公園施設（町内他公園を含む）の一体的な管理運営についての印象と実施体制上の課題 ・指定管理料の事業採算上の妥当性、指定管理者の利用料金収入について、計画値を超える増加収入に係る還元率の提案について ・指定管理料の支払い方法や物価変動時の改定ルールへの取扱い ・緊急時に責任者が1時間以内に急行できる体制の構築に関する実現性や課題 ・体育施設や公園施設における指定管理業務内容の妥当性 ・自主事業（指定管理者の収入）で何か想定できる事業はあるか ● 公募の実施に関する事項 ・応募法人等の構成や応募者の資格について ・応募団体の構成法人等の変更 ・情報提供が必要な資料 ● 公募の手続きに関する事項 ・スケジュール案の妥当性 ・提出書類の作成負担について、簡素化を希望する書類はあるか ● その他 ・指針（案）全体を通じて、成案化にあたり修正・追記を希望する事項について

(4) 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。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	・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	・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	・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） ・10月：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）【本調査】 ・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	・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	・供用開始（リニューアルオープン）