

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

公募設置等指針

(案)

2026 年 10 月

福 島 県 鏡 石 町

目 次

1. 用語の定義	1
2. 事業の概要	3
(1) 事業の目的	3
(2) 期待する効果	3
(3) 鳥見山公園の概要	4
(4) 事業範囲	5
(5) 事業の流れ	7
(6) 役割	8
(7) リスク分担等に関する事項	9
(8) 事業期間	10
(9) 事業終了時の措置	10
(10) 公募設置等計画の変更	11
(11) 委託の禁止等	11
(12) 事業破綻時の措置	11
3. Park-PFI 事業に関する事項	12
3-1. 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に係る事項	12
(1) 公募対象公園施設の種類	12
(2) 公募対象公園施設の場所・建築面積	12
(3) 公募対象公園施設の整備に関する条件	12
(4) 設置又は管理の開始の時期	13
(5) 公募対象公園施設の使用料の額	13
(6) 公募対象公園施設への指定管理業務における事務所等の設置	14
(7) 公募対象公園施設の管理・運営	14
(8) 公募対象公園施設の撤去（原状回復）	15
3-2. 特定公園施設の整備に係る事項	16
(1) 特定公園施設の概要	16
(2) 特定公園施設の範囲	16
(3) 特定公園施設の建設に関する事項など	16
(4) 本町による特定公園施設の設計・整備に係る費用の負担等	17
(5) 工事期間中の管理	17
(6) 特定公園施設の管理・運営の開始（供用開始）時期	17
3-3. 利便増進施設の占用に関する事項	18
(1) 利便増進施設の占用について	18
(2) 利便増進施設で占用する場合の許可申請	18

4. 指定管理業務に関する事項	19
4-1. 指定管理業務の全般	19
(1) 業務範囲	19
(2) 指定期間	19
(3) 指定管理者の収入	19
(4) 公園施設使用許可	20
(5) 自主事業	21
(6) 運営組織について	21
(7) 事業計画書、実施報告書の提出	21
(8) 自己評価	21
(9) 指定の取り消し等	21
(10) 指定管理者業務の再委託	22
(11) 指定期間終了後の引継ぎ	22
4-2. 特定公園施設の管理・運営	23
(1) 施設管理に関する基本的な考え方	23
(2) 施設の概要	23
(3) 業務内容	23
4-3. 体育施設の管理・運営	24
(1) 施設管理に関する基本的な考え方	24
(2) 施設の概要	24
(3) 業務内容	26
4-4. 公園施設の管理・運営	27
(1) 施設管理に関する基本的な考え方	27
(2) 施設の概要	27
(3) 業務内容	27
5. 公募の実施に関する事項等	30
(1) 公募への参加資格	30
(2) 応募団体の構成法人の変更	30
(3) 提供情報	30

6. 公募の手続きに関する事項等	31
(1) スケジュール（案）	31
(2) 応募手続き	31
(3) 事務局	34
(4) 問合せ・受付時間	34
(5) 審査方法等	34
(6) 公募設置等予定者等の決定	36
(7) 公募設置等計画の認定	37
(8) 契約の締結等	37
(9) 法規制等	37

資料一覧（案）

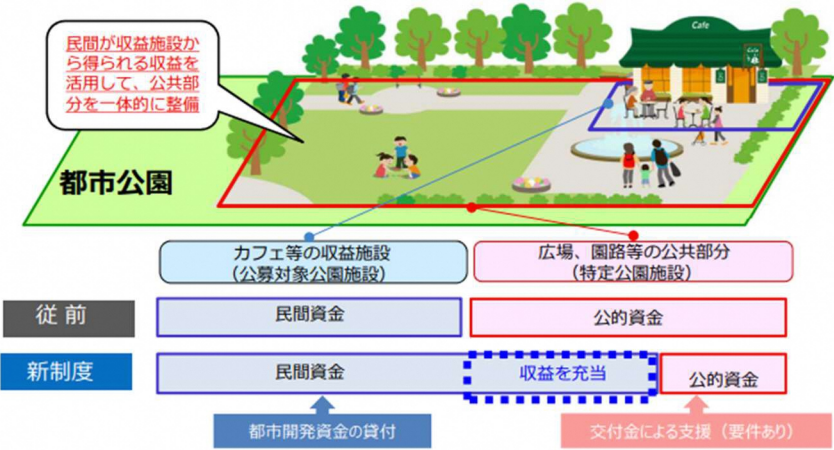
- ・ 公園平面図
- ・ 対象区域図
- ・ 既設埋設管位置図
- ・ 地質調査結果
- ・ 埋蔵文化財位置図
- ・ 体育施設の概要
- ・ 公園の利用者数
- ・ 公園利用者のアンケート結果
- ・ 基本協定（素案）
- ・ 特定公園施設整備・譲渡契約（素案）
- ・ 指定管理業務仕様書（素案）

1. 用語の定義

地方自治法(1947 年法律第 67 号)第 244 条の 2 に基づく指定管理者制度について

指定管理者	・ 地方公共団体が、条例の定めるところにより、公の施設の管理を行わせるために指定する法人その他の団体を指す。指定管理者の指定には議会の議決を要する。
-------	--

都市公園法(1956 年法律第 79 号)に基づく公募設置管理制度(Park-PFI)について

Park-PFI (公募設置管理制度)	・ 2017 年度の都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)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」と呼称。  【都市公園法の特例】 ・ 設置管理許可期間：最長 10 年を 20 年まで延長可能に ・ 建ぺい率：公募対象公園施設は 10%を参酌して条例で定めることが可能に（通常 2%を参酌） ・ 占用物件：自転車駐車場と看板・広告塔を占用可能に
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、同法第 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。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場など
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。本町との契約に基づき、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。
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。Park-PFI により選定された者が占用物件として設置できる駐輪場、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	・ Park-PFI 事業の公募に当たり、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公募条件等を定めたもの。 ・ 本公募では、指定管理者の候補者の選定に関する事項を示した「応募要領」も含め、公募設置等指針と呼称。
公募設置等計画	・ 都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、Park-PFI 事業に応募する民間事業者等が本町に提出する計画。 ・ 本公募では、指定管理者の申請に要する指定申請書等の提出書類も含め、公募設置等計画と呼称。
公募設置等予定者	・ 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。 ・ 本公募では、Park-PFI 事業及び指定管理業務を行う予定者を指す。
認定計画提出者	・ 本町が都市公園法第 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。 ・ 本公募では、Park-PFI 事業及び指定管理業務を行う者を指す。
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及び管理することについて、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又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。

2. 事業の概要

(1) 事業の目的

鳥見山公園(以下「本公園」という。)は、福島県鏡石町(以下「本町」という。)のほぼ中央、都市計画区域内の市街化調整区域に位置し、東北本線の鏡石駅から徒歩 10 分ほど、東北自動車道鏡石 SIC (スマートインターチェンジ) から車で 7 分ほどの場所にあり、昭和 51 (1976) 年に開設された総合公園です。

本公園には、体育施設 6 カ所(野球場、テニスコート、多目的広場、陸上競技場、体育館、プール)、修景施設 3 カ所(芝生広場、鑑賞池、あやめ園)、遊戯施設(児童遊園)のほか、駐車場(北、南、西の 3 カ所、駐車可能台数合計 555 台)や屋外トイレ 3 カ所などの利便施設が設置されています。

令和 7 (2025) 年度の実績で、体育施設には合計約 16 万人が訪れており、その内町民プールを約 8 万人が利用しています。また、ビッグデータを用いた公園への推計来訪者数は約 34 万 3 千人で、来訪者の約 7 割が町外からの利用となっています。

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。また、さくらフェスティバルやあやめ祭りをはじめ、健幸ウォーキングや駅伝・ロードレース大会、ハンドメイドやキッチンカーが出店するイベントなどが開催されています。

一方、本公園は、運動施設やトイレ等の老朽化による劣化が目立つこと、公園内及び近隣に飲食施設等がなく利用者から飲食施設等の要望が増えていること、公園内での植栽などを含めた通常管理費用が増加している状況です。

そこで、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(以下「本事業」という。)は、本公園において、“飲食施設などの設置による利用者の利便性・快適性の向上”、“公園の魅力が向上し来訪者が増加することで近隣の観光施設との相乗効果を創出”することを目指します。

また、構造改善センターの管理運営や町内の他の公園・緑地等を含めて、“総合的かつ効率的な維持管理が行われることで、公園整備や施設の管理にかかる町の財政負担を軽減”しながら、“憩いの場として交流機能をより充実・発揮する”ことを官民連携で行っていくことを目的とします。

(2) 期待する効果

- ・同一事業者による一元的な管理・運営や、収益還元が行われることにより、施設機能や維持管理、利用案内の充実が図られ、本公園全体の質が向上するとともに、利用者サービス、利用者満足度が向上すること
- ・本公園の効果的な活用により、本町のスポーツ振興に寄与すること
- ・事業者の長期的な視点による優れた経営力、発想力を導入することで、戦略的かつ効果的な各施設の連携、イベント開催が可能となり、本公園全体の魅力が高まること
- ・Park-PFI や指定管理者制度を用いて民間資金を活用することで、町の財政負担が軽減されること

(3) 鳥見山公園の概要

① 公園の位置

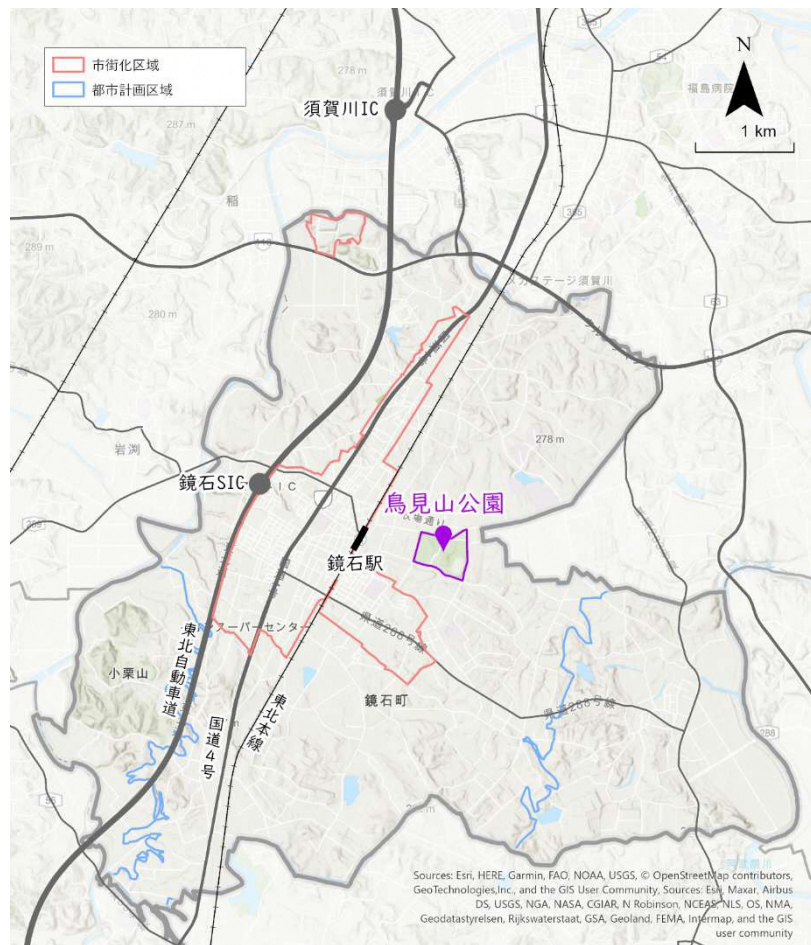
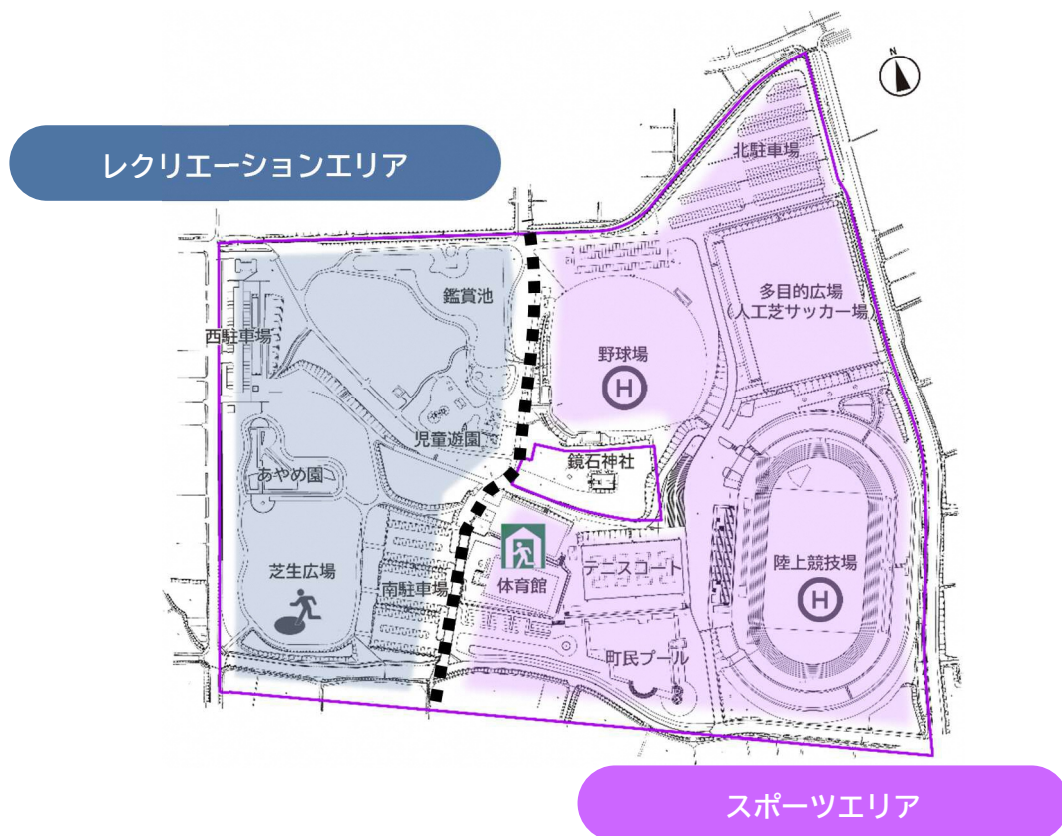


図 鳥見山公園の位置

② 公園の基本情報

表 鳥見山公園の概要

名称	鳥見山公園（とりみやまこうえん）
所在地	鏡石町緑町 199・217
公園面積	18.1ha（供用済み）＊都市計画決定は 19.1ha
公園種別	総合公園
区域区分	市街化調整区域
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



※対象エリアから鏡石神社を除く

図 鳥見山公園のエリア

(4) 事業範囲

① 設計・整備業務

Park-PFI 事業として、本公園に公募対象公園施設（簡易な飲食施設や売店等）の設計・整備、特定公園施設としてベンチ・テーブル等の設計・整備・譲渡業務等を行っていただきます。

利便増進施設（看板、広告塔等）は、提案内容に応じた設計・整備を行っていただきます。上記を進めながら、本公園全体の魅力向上に向けた取組を行っていただきます。

【Park-PFI 事業】

- ア 公募対象公園施設の設計・整備及び管理運営業務（簡易な飲食施設や売店等）
- イ 特定公園施設の設計・整備・譲渡業務（ベンチ・テーブル等）
- ウ 利便増進施設の設計・整備及び管理運営業務（広告、看板等）
- エ 本公園全体の魅力向上に向けた取組

② 管理運營業務

本公園では、Park-PFI 事業と指定管理業務により、事業期間を通じて公募対象公園施設から得られる収益等を活かすとともに、本町の公園・緑地等を一体的に管理することで町の財政負担を軽減させることが期待されます。

導入機能・施設の整備後は、Park-PFI 事業として、公募対象公園施設及び利便増進施設の管理運営を行っていただきます。

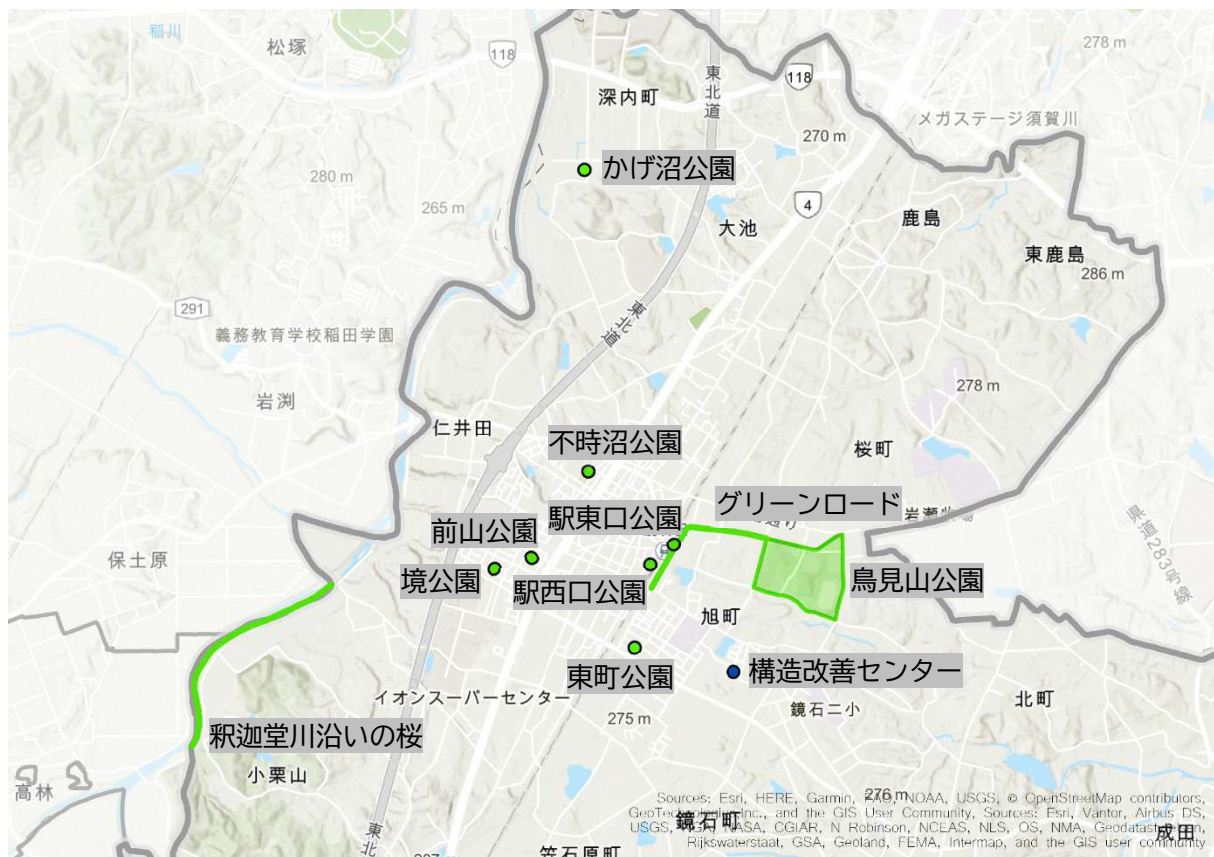
指定管理業務では、本公園内の既存の体育施設や公園施設、特定公園施設の管理運営を行っていただきます。

なお、体育施設の管理運営では、構造改善センター（福島県岩瀬郡鏡石町旭町 175）を含みます。また、公園・緑地等の管理では、本公園の外、不時沼公園、前山公園、境公園、駅東口公園、駅西口公園、東町公園、かげ沼公園、グリーンロード、釈迦堂川沿いの桜などを含みます。

【指定管理業務】

- オ 特定公園施設の管理・運營業務
- カ 体育施設（構造改善センターを含む）の管理・運營業務（人件費、委託料（警備、清掃、管理補助、プール指定管理）、需用費（光熱水費））
- キ 公園施設（鳥見山公園外を含む）の管理・運營業務（委託料（緑地管理・公園遊具法定点検）、需用費（修繕、消耗品、電気使用料、水道使用料））
- ク 自主事業

（参考）指定管理業務の対象施設位置図



(5) 事業の流れ

① 公募設置等予定者の選定

本町は、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します。

② 公募設置等計画の認定

本町は、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の認定をします。また、本町は、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します。

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ります。

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、町との間で協議のうえ、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」を締結します。

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っていただきます。

⑤ 特定公園施設の設計・建設、町への譲渡

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していただき、整備完了後、町が費用を負担し当該特定公園施設を取得します。

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っていただきます。

⑦ 指定管理者の指定

本町は、議会の議決を経て、認定計画提出者を公園全体等（特定公園施設を含み、公募対象公園施設及び利便増進施設を除く。また鳥見山公園外の構造改善センター（体育施設）、その他の地区公園や緑地を含む。）の管理運営を行う「指定管理者」に指定します。

⑧ 指定管理基本協定の締結

指定管理者は、公募設置等計画に基づき、町との間で、事業実施条件や指定管理者の権利・義務等を定めた「指定管理基本協定」を締結します。

⑨ 公園全体の管理運営

指定管理者には、指定管理基本協定、業務仕様書等に基づき、公園全体等の維持管理及び運営を行っていただきます。

(6) 役割

表 費用負担及び役割分担

項目		公募対象公園施設 (簡易な飲食施設や 売店等) 及び利便増進施設 (看板・広告塔)	指定管理対象施設		自主事業
			特定公園施設 (ベンチ・ テーブル等)	体育施設、 公園施設	
設計・整備	実施主体	認定計画提出者		—	—
	費用負担	認定計画提出者	本町及び 認定計画提出者※2	—	—
	法的 位置付け	都市公園法に基づく 設置許可※3 (使用料あり) 都市公園法に基づく 占用許可※4	都市公園法に基づく 占用許可 (使用料免除)	—	—
管理・運営	実施主体	認定計画提出者			
	費用負担	認定計画提出者	本町及び 認定計画提出者	本町	認定計画提出者
	法的 位置付け	都市公園法に基づく 設置許可※3 (使用料あり) 都市公園法に基づく 占用許可※4	認定計画提出者が 指定管理者として 管理・運営		都市公園法
	施設等 所有	認定計画提出者又は 本町	本町	本町	認定計画提出者

※1 上記のほか認定計画提出者には、Park-PFI 事業と指定管理業務を一体的に実施できるよう、統括管理業務を行っていただきます。

※2 町の費用負担は、公園の魅力や価値を高めるものとして、町が認めた場合に限りします。

※3 公募対象公園施設が該当します。

※4 利便増進施設が該当します。

(7) リスク分担等に関する事項

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、原則として以下の負担区分とします。

ただし、この表に定める事項に疑義がある場合又は定めのない事項については、町が指定管理者と協議して定めるものとします。

表 リスク分担表

リスクの種類	内容	町	認定計画提出者
物価変動	著しい物価変動の場合（公募等に際し算定した燃料費等に係る単価と実際に要した単価の差が3%を超え又は下まわった場合）		協議
	上記以外の物価変動の場合		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増加		○
需要の変動	施設機能の一部廃止など町の事由による利用者数の減少	○	
	上記以外による利用者数の減少		○
法令の変更	Park-PFI	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更	協議
	指定管理者制度	施設の管理運営に影響を及ぼす法令変更	○
		指定管理者に影響を及ぼす法令変更	○
管理運営内容の変更	町の政策の変更による期間中の変更		協議
	指定管理者の発案による期間中の変更		協議
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	地域との協調		○
	施設管理、運営の業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応		○
	豪雨、洪水、地震、落盤、火災等で、町及び指定管理者のいずれにも責めを帰すことのできない自然的又は人為的な現象による施設設備の修復に伴う経費の増加、及び施設設備の修復に伴う経費の増加及び事業履行不能の場合	○	
不可抗力	豪雨、洪水、地震、落盤、火災等で、町及び指定管理者のいずれにも責めを帰すことのできない自然的又は人為的な現象による施設設備の修復に伴う経費の増加増加	公募対象公園施設	○
		特定公園施設	○
		指定管理業務	○
資金調達	指定管理者制度	町から指定管理者への経費の支払い遅延によって生じたもの	○
		指定管理者から業者等への支払い遅延等によって生じたもの	○
	その他必要な資金確保		○
施設設備の損傷	指定管理者の管理上の瑕疵による場合		○
	指定管理者が新規に購入した備品が損傷した場合		○
	経年劣化又は第三者の行為から生じたもので相手が特定できない場合（20万円未満の小規模なもの）		○
	経年劣化又は第三者の行為から生じたもので相手が特定できない場合（20万円以上のもの）	○	
	上記以外によるもの		協議
セキュリティ	警備不備による情報漏洩、犯罪発生の場合		○
運営リスク	施設、機械等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等による休止の場合		○
	改修、修繕、保守点検等による施設の一部供用停止の場合		○

利用者及び第三者への賠償	本町に責めがある場合（認定計画提出者にも責めがある場合を除く。）において第三者に与えた損害の賠償	○	
	認定計画提出者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合		○
事業終了時の費用	業務期間が終了した場合、又は期間中途において業務を廃止した場合における撤収費用及び新しい指定管理者への引き継ぎ費用		○

② 損害賠償責任

認定計画提出者は、本業務の実施に当たり、認定計画提出者の故意又は過失により、本町又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、本町又は第三者に賠償するものとします。また、本町は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者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ものとします。

(8) 事業期間

① Park-PFI 事業における公募対象公園施設

公募設置等計画の認定の有効期間は、設置管理許可を得てから約 20 年間を予定しています。

公募対象公園施設の設置管理許可期間は、令和 9 年の許可を得た日から 10 年以内とし、認定計画提出者からの更新申請により、10 年の更新ができることとします。この設置許可の期間には、公募対象公園施設の撤去による原状回復の期間を含みます。

② 指定管理業務について

指定管理業務の期間は令和 10 年 4 月 1 日から令和 19 年 3 月 31 日までの 9 年間、公募設置等予定者を候補者として選定し、議会の議決を経た上で、指定管理者に指定するものとします。期間満了時に引き続き認定計画提出者から指定管理業務を行うことについて申請があった場合は、令和 19 年 4 月 1 日から令和 29 年 3 月 31 日まで、議会の議決を経た上で更新するものとします。特定公園施設については、譲渡後に指定管理業務を行うものとします。

令和 9 年 4 月頃 事業者選定	令和 9 年 5 月頃 計画の認定	設計内容承諾	令和 9 年 7 月 頃工事開始	令和 10 年 4 月 公募対象公園 施設供用開始	令和 19 年 4 月 設置管理許可・ 指定管理更新	公募対象公園 施設営業終了 本事業終了	令和 29 年 3 月末
	協定 協議	設計 協議	工事	運営			解体撤去
公募対象公園 施設		Park-PFI にかかる基本協定期間（約 20 年）					
			設置管理許可期間（10 年以内）		設置管理許可期間（10 年）		
			公園使用料の支払い、実績報告（毎年度）				
特定公園施設				指定管理期間（9 年）	指定管理期間（10 年）		
利便増進施設				占用許可期間（9 年）	占用許可期間（10 年）		
公園全体				指定管理業務に関する包括協定期間（19 年間）			
				指定管理期間（9 年）	指定管理期間（10 年）		

図 事業期間

(9) 事業終了時の措置

Park-PFI 事業を終了するときには、認定計画提出者は自己の負担において、公募対象公園施設の用地を原状回復するものとします。

ただし、町は、必要に応じて公募対象公園施設の全部または一部を無償で譲渡するよう認定計画提出者に請求することができるものとし、この場合、認定計画提出者は譲渡する部分に係る原状回復義務を負わないものとします。

(10) 公募設置等計画の変更

認定を受けた公募設置等計画は、本町が求める場合を除き、原則として変更できません。ただし、やむを得ない理由により提案内容を変更する必要がある場合は、本町の承諾を得た上で、提案の趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

また、公平性の観点から、必要に応じて選定委員会を開催する場合があります。

(11) 委託の禁止等

認定計画提出者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。認定計画提出者は、本事業の一部を第三者に委託若しくは請け負わせる場合は、事前に本町の承諾を得てください。また、本町の承諾を得て、本事業の一部を第三者に委託若しくは請け負わせる場合は、認定計画提出者の責任において当該委託・下請先に基本協定等の規定を遵守させてください。

(12) 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認定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、本町の承認により別の民間事業者に事業を継承するか、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、更地にしていただく必要があります。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去等の対応を行わない場合、本町が認定計画提出者に代わり撤去・原状回復工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

3. Park-PFI 事業に関する事項

本事業においては、本公園の公募対象公園施設と特定公園施設、利便増進施設及び既存の公園施設等が一体となって、本公園全体の魅力や価値を高めるための施設の提案を求めるものです。

3-1. 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に係る事項

(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に規定されている施設であって、当該施設から生ずる収益の一部を特定公園施設の整備に要する費用に充てることができる、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施設を指します。公園施設に該当しない施設や利用者が極端に限定される施設は認められません。

本町では、本公園の賑わい・交流の創出、本町のイメージアップにつながる「簡易な飲食施設や売店等」の提案を求めます。なお、他公園との差別化が図られる独自性や創造性のある提案を期待します。

本公園の魅力向上及び利用促進に資するだけでなく、地域の魅力向上及び活性化に資する施設を提案してください。

(2) 公募対象公園施設の場所・建築面積

本事業では、民間事業者のアイデアやノウハウ等による公募対象公園施設の設置場所を自由に提案できるものとします。また、公募対象公園施設は、テニスコート脇の旧シャワー室など既存施設のリフォーム、又は新規整備、既製品等の設置などを問いません。

公募対象公園施設の建築面積は、都市計画法の制限に従うとともに、鏡石町都市公園条例により定められる建ぺい率を超えないことが条件となることから、Park-PFI 事業による公園施設整備との調整を図り、本公園における建築可能面積内としてください。

表 公募対象公園施設等の場所・建築面積

場所	烏見山公園地内（供用済み面積 18.1ha）
現況建築面積	5,866.67 m ²
現況建ぺい率	3.2% *上限は 12.0%

(3) 公募対象公園施設の整備に関する条件

ア 都市公園法、都市計画法、建築基準法その他関係法令等を遵守した上で整備を行ってください。

イ 整備にあたっては、設置管理許可を得るなど、本事業の応募（申請）者においても必要となる手続き等を把握した上で行ってください。

ウ 都市公園は、一般の自由な利用に供される公共施設であることから、特定の利用者に限定される施設や、騒音や振動、光害、悪臭等の発生により、周辺的生活環境に著しい悪影響を与え、又は他の公園利用を著しく阻害するような施設など、都市公園施設としてふさわしくないもの及び周辺環境と調和しない施設を整備することはできません。

- エ 公募対象公園施設の水道の取り出しまでの整備は町がその一部を負担します。ただし、町の負担額の上限は 1,000 千円を想定しています。
- オ 公募対象公園施設からの排水は、ピーク時の排水量を町に提示したうえで、用途、規模に応じて合併浄化槽の整備を行う等、必要な設備等の整備も行ってください。
- カ 次に示す用途を目的とした施設を整備することはできません。
- ・政治的又は宗教的用途
 - ・風俗営業その他これらに類する用途
 - ・鏡石町暴力団排除条例の内容に反する用途
 - ・青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等用途
 - ・その他、公園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ず、公募対象公園施設とみなすことができないと本町が判断する施設
 - ・施設整備等にあたり、事業区域内の地下埋設物等に留意するとともに、必要に応じて試掘調査等を行ってください。

(4) 設置又は管理の開始の時期

① 認定有効期間中の設置許可の期間

公募対象公園施設の設置許可は、公募対象公園施設の着工日（ただし、令和 9 年 6 月以降で認定計画提出者が提案した日）から認定有効期間の終了日（令和 29 年 3 月 31 日）となる予定です。

② 認定有効期間を超える設置許可の更新

認定有効期間を超える設置許可の更新は認めないものとします。

(5) 公募対象公園施設の使用料の額

認定計画提出者は、公募対象公園施設として使用する土地の面積（以下、「設置許可面積」という。）に対し、設置許可使用料単価を乗じた額を、設置に係る使用料として町に支払います。設置に係る使用料は下表のとおりとし、認定計画提出者の提案する使用料単価に設置許可面積を乗じて算出するものとします。

設置許可面積には建築物の範囲以外に、簡易な飲食施設や売店等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しか利用できない屋外部分の面積も含まれるものとし、設置許可面積の決定にあたっては、設計協議を経て、公募設置等予定者から最終的な計画内容の提出を受け、町が精査確認します。

設置許可使用料は以下に示す金額としますが、鏡石町都市公園条例の改正により金額が変更になる場合があります。

表 公募対象公園施設等の使用料

公募対象公園施設の使用料	1,000 円／㎡・年
--------------	-------------

※現行の鏡石町都市公園条例では、公募対象公園施設の使用料はありませんが、条例の改正を予定しています。

(6) 公募対象公園施設への指定管理業務における事務所等の設置

既存施設を活用した場合において、指定管理業務に従事する従業員が常駐して施設案内やイベント等申請の受付を行うために必要な事務所（以下「事務所」という。）については、指定管理業務を行う対象施設内に設置できるものとします。

この場合、公募対象公園施設のうち事務所として使用する範囲については、指定管理業務に従事する従業員が常駐する管理事務所機能を兼ねることを考慮し、設置許可に係る使用料を減免することができるものとします。

(7) 公募対象公園施設の管理・運営

公募対象公園施設については、以下の事項に基づき持続可能な事業計画となるよう、施設等の管理・運営について提案してください。

また、認定計画提出者の負担で実施する清掃、植栽管理等の日常的な管理の内容についても提案してください。

① 基本事項

ア 利用者の満足度向上、利用促進につながる管理運営を行ってください。

イ 有料会員等の特定の利用者に限定される使用方法や排他的な使用方法是認めません。

ウ 音や振動、照明の照度及び営業時間等について、周辺の環境に配慮してください。

② 営業日、営業時間、使用料金等

エ 営業日・営業時間は、導入施設の整備内容、提供するサービスに対して適切なものとし、認定計画提出者の提案に基づき、本町と認定計画提出者で協議のうえ、決定します。

オ メニュー、販売する物品及び利用料金等の価格は、公園利用者が利用しやすい金額にしてください。

③ インフラの管理

カ インフラ施設は、認定計画提出者の負担で管理してください。

④ 注意事項

キ 公募対象公園施設の区域を境界杭等により現地で明示してください。

ク 営業に伴い発生する廃棄物は、認定計画提出者の責任で回収し、適切に処理（保管、搬出、処分等）してください。

ケ 火災、地震等の災害が発生した場合は、安全な場所に誘導するなど、公募対象公園施設の利用者及び公園利用者の安全確保に努めてください。

⑤ 禁止事項

コ 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等

サ 「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条に該当する事業

シ 青少年等に有害な影響を与える物の販売、サービス提供等

ス 騒音や悪臭等、著しく周辺の環境を損なうことが予想される行為

セ 「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 号に規定する団体及びその利益となる活動を行う者の活動

ソ 上記のほか、公園利用と関連性が低く、本町が必要とみなすことができないと判断する行為

⑥ 地震、火災の防災管理体制

タ 地震、火災等の災害が発生した場合に、利用者の安全確保に努める等適切な危機管理体制がとれる管理運営体制としてください。

(8) 公募対象公園施設の撤去（原状回復）

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置管理許可期間の終了日までに、公募対象公園施設を自らの責任及び費用負担により、解体・撤去（原状回復）してください。

ただし、次期事業者が権利を引継ぐとき、認定計画提出者が事業を継続するとき、公募対象公園施設がテニスコート脇旧シャワー室を活用した場合であるときなどは、本町の同意があれば、この限りではありません。

3-2. 特定公園施設の整備に係る事項

(1) 特定公園施設の概要

特定公園施設とは、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になる者が整備するもので、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公園施設を指しています。

本町では、認定計画提出者が提案する公募対象公園施設や指定管理業務対象施設との機能連携、相乗効果を目的とし、ベンチやテーブル等の提案を期待します。

また、これらの施設に加え、パーゴラや熱中症対策設備等の休憩施設、遊具等を追加で提案することも可能とします（以下、「追加提案施設」という。）。

本町では、民間事業者の創意工夫のある追加提案施設の整備により、本公園の魅力や楽しさ、賑わい、居心地の良さが高まることを期待しています。

(2) 特定公園施設の範囲

特定公園施設は、本公園内で、多くの公園利用者の利便性向上のため、スポーツエリアとレクリエーションエリアの両方からの利用に配慮して設置するものとします。

(3) 特定公園施設の建設に関する事項など

① ベンチ、テーブル等（必須提案）

認定計画提出者の創意工夫により、本公園の魅力や価値を高めるようなベンチ・テーブル等を整備してください。

- ・ 特定公園施設のデザインや大きさ、配置、素材、色彩等は、本公園の景観や周辺環境との調和に配慮したものとなるように提案してください。
- ・ 来園者が快適にくつろげるような空間を提供できる提案としてください。
- ・ 各動線（通行者と公募対象公園施設待合者等）の機能性及び安全性に配慮してください。
- ・ 設計・建設に際しては、都市公園法、都市計画法、建築基準法、福島県の「人にやさしいまちづくり条例」、その他関係法令等を遵守し、設計を行うとともに、福島県建設工事標準仕様書及び本町独自基準等、公的基準に従って建設してください。

② 追加提案施設（任意提案）

上記に示した特定公園施設の必須提案のほかに、必要に応じて、本公園の魅力が高まる特定公園施設の提案も期待しています。

例) パーゴラ

熱中症対策設備

園路

広場 等

(4) 本町による特定公園施設の設計・整備に係る費用の負担等

特定公園施設は、整備後、整備・譲渡に関する協定に基づき本町に譲渡してください。譲渡にあたり、本町が負担する設計・整備に係る費用の上限額は以下のとおりとします。

表 特定公園施設の設計・整備に係る費用の上限額

町が負担する特定公園施設の 設計・整備に係る費用の上限額	(12月公表予定) (消費税及び地方消費税を含む。)
---------------------------------	-------------------------------

なお、町が提示する整備条件以上の整備を行う部分についての費用は、認定計画提出者の負担となります。

※予算措置については、本町議会で可決することを条件とします。

※本町の負担額は、認定計画提出者が本町に負担を求める額で、本町が金額を精査確認（適切かどうかを確認）した上で、本町と認定計画提出者で協議して決定するものとします。

なお、提案した額を上回ることはできません。また、本町の負担額は、特定公園施設の設計・整備に要する費用の9割以内です。

※支払いについては、整備完了後に一括払いにして支払うことを予定しています。なお、請求方法については、別途定めるものとします。

※設計内容と提案内容に相違がある場合、本町は、認定計画提出者に修正を求める場合があります。

※認定計画提出者は、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、本町と協議の上、提案主旨に逸脱しない範囲で変更できるものとします。

※追加提案施設について、本町として維持することが困難であると判断した場合、譲渡を受けない場合があります。その場合、認定計画提出者は、設置許可を受け、原則、本事業終了時に撤去していただきます。

(5) 工事期間中の管理

事業区域内は、特定公園施設等の段階的な整備等により、工事を行っていない範囲が生じる可能性があります。工事範囲と合わせて適切に管理を行ってください。

(6) 特定公園施設の管理・運営の開始（供用開始）時期

事業区域については、令和10年4月頃から供用を開始できるようにしてください。

なお、本事業では、特定公園施設について、認定計画提出者が指定管理者として管理・運営を行っていただくこととしています。

3-3. 利便増進施設の占用に関する事項

(1) 利便増進施設の占用について

認定計画提出者は、事業区域内に、本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情報提供のための看板・広告塔等を、任意提案により設置することができます。

利便増進施設で占用する場合は、占用する施設の種類、規模、占用場所等を提案してください。

(2) 利便増進施設で占用する場合の許可申請

看板・広告塔等は、周辺環境に調和したものとし、設置にあたっては、福島県屋外広告物条例及び鏡石町都市公園条例に基づく占用許可を受ける必要があり、占用料は以下に示す金額としますが、鏡石町都市公園条例の改正により金額が変更になる場合があります。

表 利便増進施設の占用に係る使用料の額

占用料（看板・広告塔等）	310 円／1 箇所・年
--------------	--------------

4. 指定管理業務に関する事項

4-1. 指定管理業務の全般

(1) 業務範囲

本町では、本公園における特定公園施設、体育施設、公園施設の管理運営全般を、指定管理業務とします。ただし、公募対象公園施設を設置する範囲は除きます。

また、体育施設については本公園区域外の構造改善センターを含みます。また、公園施設については本公園の外、町内の公園・緑地等を含みます。

このことにより、本公園内にとどまらず、町内の体育施設や公園施設に対しても、本公園と同程度の水準を確保することを期待します。

なお、将来的に他施設等を含めた包括的な管理が必要であると判断した際には、指定管理業務区域変更の協議を、認定計画提出者に対して優先的に行います。

(2) 指定期間

指定管理者としての業務期間は、特定公園施設等の供用開始の日から公募対象公園施設の設置管理許可期間（期限）までを予定しています。ただし、地方自治法に基づき本町の議会の議決を得る必要があります。

また、設置管理許可の更新をするときも同様とします。

(3) 指定管理者の収入

本事業では、地方自治法第244条の2第8項に基づき、利用料金を指定管理者の自らの収入として収受することとしています。指定管理者は、本町が支払う指定管理料（施設の管理・運営に要する経費）及びイベント等の主催者等から収受する利用料金により業務を行うことになります。

利用者の安全確保のため、イベント開催時の駐車場管理において交通誘導員等を配置する際は、本町が認める場合に限り、一時的な駐車場の有料化などの運用も可能とします。

なお、各事業年度の実際の利用料金収入（以下「実績値」という。）が、事業計画上の利用料金収入（以下「計画値」という。）を上回る場合、実績値と計画値の差額（以下「増加収入」という。）について、その一部を本町に還元していただきたいと考えていますが、その還元する割合（還元率）についてもご提案を期待します。

本町への還元方法については、本町への納付のほかに、還元額を財源とする本公園の賑わいづくりや魅力向上に資する取組についての提案を可能とし、本町との協議により提案に基づく取組を実施していただく場合があります。

還元率についての提案と再投資に関する提案内容についても、本事業の評価とします。

① 指定管理料等

本町が支払う指定管理料は、指定管理業務に関する基本協定締結後、指定管理期間において、毎年、予算の範囲内で協議を行い、年度協定を締結することにより定まることになります。本町が支払う指定管理料の上限額は、下表のとおりです。

表 指定管理料の参考上限額

本町が支払う指定管理料の参考上限額	(12 月公表予定) (消費税及び地方消費税を含む。)
-------------------	--------------------------------

※予算措置について、本町議会で可決することを条件とします。

※物価変動については 2026 年度を基準として、「消費税を除く国内企業物価指数」（総平均の年度平均）（以下「物価指数」という。）の年度ごとの変動率を確認し、5 年度間の物価指数について±3.0%を超える変動が確認された場合は、以降の指定管理料の改定について協議し、以降 5 年ごとに同様の対応とします。

（参考）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

② 指定管理料の支払方法

本町は、各年度の予算措置に従い、指定管理料を支払います。

また、指定管理料は、協定書に定める方法に基づいた支払いとします。なお、請求方法については、別途定めるものとします。ただし、公益法人等が指定管理者の場合で、税制優遇措置を受けるためなどの理由により、申出をした場合には、概算払とすることができます。

(4) 公園施設使用許可

指定管理者は、都市公園条例第 8 条（行為の制限）に基づき次に掲げる行為をしようとする者に、許可を与えることとします。

- ・物品販売、募金、業としての写真撮影その他これらに類する行為をすること。
- ・興行を行うこと。
- ・展示会、集会その他これらに類する催しのため都市公園の全部又は一部を独占して利用すること。
- ・火気を使用すること。

ただし、都市公園条例第 10 条（利用の禁止または制限）に基づく事項については、利用の許可をしないでください。

(5) 自主事業

上記の使用料金による収入に加え、指定管理者のアイデアやノウハウを活かし、自主的に企画・実施する事業（以下、「自主事業」という。）により、広域からの来訪者を呼び込み、公園利用者への利便性向上及び公園の賑わい創出に資するものを積極的に行うことを期待します。

自主事業で得られた収入は、指定管理者の収入として、得られた資金を活かし、自主事業を持続的・発展的に実施していただくことを期待します。

- ・自主事業を実施する場合は、本町と協議した上で実施してください。
- ・管理運営する施設を利用して自主事業を行う場合は、一般利用者の公平な利用を妨げない範囲で当該施設を利用してください。
- ・自主事業は指定管理者業務に関する会計とは別の会計で管理してください。事業報告も指定管理者業務と区別して行ってください。
- ・実施にあたっての費用は、全て指定管理者の負担によるものとします。ただし、本町は、公共施設としての趣旨の整合を図りつつ、公園の使用料を減免するなど、事業の円滑な推進を支援します。

(6) 運営組織について

指定管理者は、業務を遂行するにあたって常時指定管理区域内に配置することを基本とし、必要な従業員を配置してください。

なお、組織体制や従業員数は指定管理者の判断で決めることとなりますが、緊急事態が発生した場合には、1 時間以内に責任者が現地へ急行することが可能な体制としてください。ただし、サービス向上等の観点から合理的な方法を町に提案・協議し、本町の承認を受けて変更することは可能です。

(7) 事業計画書、実施報告書の提出

指定管理者は、前年度の 12 月末までに次年度事業計画書及び収支予算書を作成し、本町に提出することとします。なお、作成にあたっては本町と調整することとします。

指定管理者は、基本協定で定める中間報告書及び事業報告を作成し、本町へ提出してください。

(8) 自己評価

指定管理者は、利用者モニタリング等を行い、利用者等の意見や要望を把握し、運営に反映させるよう努めるとともに、結果について本町に報告してください。

(9) 指定の取り消し等

本町は、地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定に基づき、指定管理者が次のいずれかに該当すると認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて本業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがあります。

- ・条例、規則、協定等に違反したとき。
- ・業務に際し不正行為があったとき。
- ・本町に対し虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。

- ・指定管理者が応募（申請）の際に提出した書類の内容に虚偽があることが判明したとき。
- ・指定管理者が公募対象公園施設の設計・整備及び管理・運営を取りやめたとき、又は取りやめることが確実であると本町が判断したとき。
- ・指定管理者が公募対象公園施設の規模や運営内容などを公募設置等計画の内容から著しく変更し、同計画の実施が困難であると本町が判断したとき。
- ・その他、指定管理者に業務を行わせておくことが不可能、困難又は社会通念上不相当と本町が判断したとき。

(10) 指定管理者業務の再委託

指定管理業務を一括して第三者に委託することはできません。ただし、指定管理者が直接処理することが困難な場合又は委託することが本業務の遂行上効率的と認められる場合において、本町の承認を受けたものについては、この限りではありません。

なお、再委託を受けた第三者については、業務内容を報告させるとともに、指定管理者は完了確認を行い、その結果について、本町に報告するものとします。

(11) 指定期間終了後の引継ぎ

指定期間が終了するにあたって、新たな指定管理者が指定された場合等は、業務内容等を引継いでください。

4-2. 特定公園施設の管理・運営

(1) 施設管理に関する基本的な考え方

本町は、認定計画提出者を特定公園施設に係る指定管理者とすることを予定しています。

認定計画提出者による、特定公園施設への提案を踏まえて、管理運営に関する提案を期待します。

特定公園施設における管理運営費用は、本町から支払う指定管理料により賄ってください。

(2) 施設の概要

認定計画提出者による提案を期待します。

(3) 業務内容

認定計画提出者による提案を期待します。

4-3. 体育施設の管理・運営

(1) 施設管理に関する基本的な考え方

本公園内の体育施設及び構造改善センターの指定管理業務については、鏡石町体育施設条例、鏡石町都市公園条例、その他関係法令に定めるもののほか、この公募設置等指針によるものとします。

なお、以下に示す内容は、町が求める施設管理の最低限度の水準を示すものであり、指定管理者が町民サービスの向上のため、独自に仕様を上回る提案をすることを妨げるものではありません。

また、町が施設の管理上認めた軽微な作業については、本書に示されない事項についても、指定管理者が実施するものとします。

- ・ 公の施設であることを常に念頭におき、町民の平等な利用に供するよう管理運営を行うこと。
- ・ 指定管理者は関係法令及び条例の規定を遵守し、常に善良な管理者の注意をもって施設を管理すること。
- ・ 指定管理者は各施設、設備、機能及び特性を十分に理解した上で、施設の効用を最大限に発揮するとともに、利用者の安全な利用を図るよう適正な維持管理、保守点検を行うこと。
- ・ 創意工夫のある企画や効率的な運営等により、利用者の多様なニーズに応えた顧客満足度の高いサービスの提供を目指すこと。
- ・ 効率的かつ効果的な管理運営を行い経費の削減に努めること。

(2) 施設の概要

対象とする体育施設は下表のとおりとします。

施設名	町営鳥見山野球場
整備年度	昭和 50 年
整備面積	13,700 m ²
構造	グラウンド、土
施設詳細	・ スコアボード 5 1 棟 ・ ダッグアウト コンクリート 2 棟、 ・ スタンド設備 2 箇所 ・ バックネット 1 箇所 ・ フェンス 1 箇所

施設名	町営鳥見山テニスコート
整備年度	昭和 51 年、平成 28 年更新
整備面積	3,000 m ²
構造	人工芝 4 面
施設詳細	・ 温水シャワー室
利用時間	AM9:00～PM9:00

施設名	町営鳥見山陸上競技場
整備年度	平成 6 年、令和 6 年（改修）
整備面積	19,800 m ²
構造	天然芝 400mトラック
施設詳細	・ 陸上競技場スタンド ・ スタンドベンチ 金属製等 ・ 温水シャワー
利用時間	AM9:00～PM5:00

施設名	町民プール
整備年度	平成 11 年
整備面積	2,745 m ²
構造	SRC 1 棟
施設詳細	・一般プール (25m) ・流水プール ・スライダー ・子どもプール ・ジャグジー
利用時間	AM10:00～0:00 (土・日・祝日・学校休校日のみ) PM1:00～PM9:00 (入替制) 休館日／毎週火曜日

施設名	町営鳥見山多目的広場
整備年度	平成 6 年、平成 28 年 (人工芝化)
整備面積	1.1ha
構造	人工芝 サッカー 1 面

施設名	町営鳥見山体育館
整備年度	昭和 57 年
整備面積	1,487 m ²
構造	SRC
施設詳細	・バスケットボールコート ・バドミントンコート
利用時間	AM9:00～PM9:00

施設名	構造改善センター
整備年度	平成元年
整備面積	1,764 m ²
構造	SRC 一部 RC
施設詳細	・バレーボールコート 2 面 ・バスケットボールコート 1 面 ・軽運動場 ・トレーニングジム
利用時間	AM9:00～PM9:00

(3) 業務内容

指定管理業務内容は以下のとおりとします。

ア 窓口業務

- ・利用者の受付、案内、電話・来館対応、各種問合せ対応
- ・使用許可書や領収書（受領書）の発行・受領
- ・施設の鍵の開錠・施錠および受渡管理
- ・傷病者発生時の応急処置、事故・トラブル発生時の初期対応や避難誘導

イ スケジュールの管理業務

- ・鏡石町公共施設予約システムの予約承認作業
- ・月間・年間予定（特定団体・部活動・大会等）の調整や転記
- ・開館・閉館時間および延長利用のスケジュール管理

※年間予定者の利用調整に関しては町と協議

ウ 経理業務

- ・利用料金（現金・回数券・定期券等）の徴収、減免適用の確認（減免に関しては町と協議）
- ・釣銭の管理（資金保管簿への記入、金額の照合確認）
- ・利用料金の集計・日計作成、金庫での保管および集金対応
- ・券売機や自動販売機の売上・メーター管理・回収

エ 日常業務

- ・出勤簿への押印・勤務管理、日勤・夜勤者間の送り・引継ぎ共有
- ・館内（ロビー、トイレ、フロア等）および施設周辺の清掃・ごみ拾い・除雪
- ・定期的な見回り（巡回パトロール）、駐車場・車台数確認、空気の入れ替え（換気）
- ・感染症対策や衛生対策（手指消毒液の補充、名簿の提出・管理等）

オ 報告業務

- ・管理日誌、利用一覧表、使用者集計表等の記入・作成
- ・事故・トラブル発生時の「事故報告書」の作成・提出
- ・月次・月末の各種報告（教育課や町への集計表提出、月例報告書・事業報告書の作成）

カ 施設及び付属設備の維持保全

- ・機械警備の解錠・セット
- ・用具・備品・機器の点検、破損・不具合の有無の確認、器具庫の整理整頓
- ・専門設備（ボイラー、ろ過装置、空調、照明等）の運転・維持管理・法定点検
- ・備品修理や消耗品購入の申請・補修要請

4-4. 公園施設の管理・運営

(1) 施設管理に関する基本的な考え方

鳥見山公園及び町内の公園・緑地管理の指定管理業務については、鏡石町都市公園条例、特記仕様書、図面、設計書、現場説明書及び現場説明に対する質問回答書、共通仕様書（福島県土木部）、その他関係法令に定めるもの、本公募設置等指針によるものとします。

なお、業務については、次のマニュアルを参考とします。

- ・公園・緑地の維持管理と積算（財経済調査会）
- ・造園修景積算マニュアル（財建設物価調査会）
- ・遊具等の定期点検業務標準積算基準（（一社）日本公園施設業協会）
- ・遊具等の定期点検業務標準仕様書（（一社）日本公園施設業協会）

(2) 施設の概要

対象とする公園施設等は下表のとおりとします。

NO	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	

(3) 業務内容

指定管理業務内容は以下のとおりとします。

ア 植物管理

- ・芝生帯、樹木は、利用実態及び修景性に応じた管理
- ・樹木、草花は、植物の好適環境や育成特性に応じた管理
- ・樹木は、公園利用に支障のない限りは自然樹形による樹形形成、添景木を目標とした管理
- ・植物管理全般において、メリハリをつけた管理により管理費用の縮減に努める
- ・樹木管理図及び樹木台帳を作成し、年度毎に樹勢等の記録
- ・町花であるあやめ、イベント等に関連する桜の管理は、その好適環境や育成特性のほか、イベント等事業の実施時期により作業工程を確認して計画的な育成管理

※大規模な樹木伐採やあやめ更新等が必要な場合は、本町と協議するものとします。

イ 体育施設の芝の管理及び技術指導

- ・指定管理者は全国のスタジアム形式の芝の管理方法について調査し、関連の研修及び資格を取得し技術の向上を図り、年間を通じた技術指導
- ・陸上競技場の芝生管理は、鳥見山陸上競技場芝生管理計画及び体育施設利用計画により作

業工程を確認して計画的に実施

ウ 建物・工作物管理

- ・電気、上水道、污水施設、雨水排水及び機械設備は、常に適正な状態にあるような保守管理
- ・消防設備、電気設備等は、法令に基づく点検が必要なものについて適正実施
- ・建物・工作物等の修繕が必要な場合は、リスク分担表に基づく修繕

※大規模な修繕が必要な場合は、本町と協議するものとします。

エ 備品管理

- ・施設管理者が利用する備品は、日常的に点検し、不具合により事故が起きないように管理
- ・備品の管理は、本町の基準に準じて備品台帳を作成し、適切に管理

※備品とは、比較的長期間にわたり、その性質、形状等を変えることなく使用に耐える物品

※本町が支払う指定管理料で備品を購入した場合は、その備品は本町に帰属するものとする

オ 清掃

- ・清掃は定期的に行い、良好な衛生環境と美観を維持
- ・入園口周辺や駐車場、トイレなど公園利用者の利用頻度の高い施設は、日常的に清掃を行い、清潔な状態を保つとともに、消耗品は常に補充された状態に保つ
- ・空調施設、機械施設、電気施設など日常的な清掃が困難な施設は、年間計画を立てて定期的に清掃
- ・このほか、イベントや体育施設利用の繁忙期に応じて、清掃や備品等を適宜補充

カ 警備

- ・警備、巡視を必要に応じて行い、施設の保安を適切に保つ
- ・公園利用者の車両の誘導及び規制
- ・事故、災害等により負傷者が発生した場合は、救護活動を行う。また、必要に応じて負傷者を病院に搬送するなどの適切な対応
- ・利用者の安全確保のため、イベント開催時の駐車場管理において交通誘導員等を配置する際は、本町が認める場合に限り、一時的な駐車場の有料化などの運用も可能とする

キ 安全・訓練等の実施

- ・本業務の施行に際し、現場に即した安全・訓練等について、着手後、原則として作業員全員の参加により、毎月初め半日以上時間を割当て安全・訓練等を実施
- ・業務計画書に、業務内容に応じた安全・訓練等の具体的な経過を作成し、監督員に提出
- ・安全・訓練等の実施状況を記録簿及び工事写真に記録し報告

ク 利用者指導

- ・公園利用の案内業務を行うほか、適正な公園利用を誘導するため、園内巡視を行い、利用者の安全を確保

- ・広い世代の利用者がいることから、公衆衛生及び公序良俗に基づく公園利用を促進するために対応
- ・公園利用者の要望、苦情等には適切に対応し、必要に応じて本町に報告
- ・拾得物は、指定管理者で適正に保管し、持ち主が現れない場合には、所轄の警察署に届け出る等の対応を行う

ケ まちづくり行事等への協力

- ・指定管理者は、全てのボランティア団体の行事に積極的に協力

コ 企画・運営

- ・本町の公園・緑地等は、本町におけるレクリエーション拠点でもあるため、積極的な広報宣伝活動を実施し、イベント、行事等を主体的に企画・運営する

サ その他

- ・鳥見山公園について、年末年始の参拝など、関係団体から申出があった場合は、指定管理者は巡回等(夜中含)に協力
- ・便益施設の管理は、年間を通じて巡回し、異常があった場合は報告し、監督者の指示のとおり対応
- ・鳥見山公園の施錠業務は、年間を通じて(土日祭日含)、午前 8 時 30 分に開放し午後 5 時に施錠しなければならない。(鳥見山公園駐車場利用規則)
- ・ただし施錠前に来場者がいる場合は、自動車等を開放

シ 国家賠償法

- ・当該契約は委託契約であるため、指定管理者が非公務員であっても、公権力の行使の権限があると判断され、同じ責任があると判断される(判例)
- ・よって年間を通じて、発注者と協働で管理責任を有する

ス 緊急時の対応

- ・地震・火災・風水害・雪害等災害などによる緊急時等、被害を最小限にとどめるための対応

5. 公募の実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

① 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する方は、応募することができません。

- ア 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
- イ 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続きに入っている場合
- ウ 地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する場合
- エ 応募の日から、公募設置等予定者決定通知日までの間に、鏡石町競争入札参加資格者指名停止措置要綱による指名停止を受け、当該指名停止期間を経過していない法人
- オ 最近の 2 年間に於いて、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します。）
- カ 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 号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体である場合。また、役員に同条第 6 号に規定する暴力団員がいる場合
- キ 選定委員会委員が経営又は運営に直接関与している法人

② 応募者の資格

- ア 応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は法人等の団体（以下「応募団体」という。）に限ります。
- イ 団体で応募する場合は、応募時に共同事業体を結成し（以下、共同事業体を構成する法人等を個別に又は総称して「構成法人」という。）、代表法人を定めてください。
- ウ 団体で応募する場合は、そのすべての構成法人が、上記①のウの資格要件を満たしている必要があります。
- エ 応募法人は、他の応募団体の構成法人となることはできません。
- オ 構成法人は、同時に複数の応募団体の構成法人になることはできません。

(2) 応募団体の構成法人の変更

提案書の提出後は、応募団体の代表法人及び構成法人を変更することは認めません。ただし、代表法人を除く構成法人に限っては、倒産や解散等、特殊な事業が認められ、かつ審査の公平性及び業務遂行上の支障がないと町が判断したときには変更を認める場合があります。その場合、必要に応じて書類の再提出を求める場合があります。

(3) 提供情報

公募設置等計画の作成にあたっては、以下の資料を参照してください。

- ・公園平面図／対象区域図／既設埋設管位置図／地質調査結果／埋蔵文化財位置図
- ・工事の留意事項／公園の利用者数／公園利用者のアンケート結果 等

6. 公募の手続きに関する事項等

(1) スケジュール（案）

公募設置等指針の策定・交付	令和8年12月頃
公募設置等指針等説明会及び 現地案内参加申込期間	令和8年12月頃～令和9年1月頃
質問書受付	令和9年1月頃
質問書回答	令和9年1月頃までに回答
公募設置等計画の受付	令和9年2月頃～令和9年3月頃
選定委員会により評価・選定 （プレゼンテーション）	令和9年3月頃
公募設置等予定者等の選定結果通知	令和9年4月頃
基本協定の締結	令和9年5月頃
公募設置等計画の認定	令和9年5月頃
認定計画提出者による設計・工事	令和9年7月頃～令和10年3月頃
供用開始	令和10年4月頃

(2) 応募手続き

① 公募設置等指針の交付

公募設置等指針については、以下のとおり配布します。

- ・本町ホームページ URL：https://www.town.kagamiishi.fukushima.jp/
- ・配布期間：令和8年12月●日（●）～令和●年●月●日（●）
- ・配布場所：鏡石町都市建設課 都市グループ
- ・〒969-0492 福島県岩瀬郡鏡石町不時沼 345 番地

② 公募設置等指針等説明会

公募設置等指針等説明会を以下のとおり開催します。説明会に参加される場合は、事前に申込みが必要ですので、以下のとおり申し込んでください。

説明会当日は、本指針を含め公募資料を配布しないため、各自持参してください。

その他詳細等は申込者に別途通知します。

- ・使用様式：様式●「公募設置等指針等説明会 参加申込書」
- ・申込期限：令和●年●月●日（●）●時まで
- ・申込方法：電子メール
- ・アドレス：toshikensetsu@town.kagamiishi.lg.jp
- ・申込先：「鳥見山公園 Park-PFI 等事業」担当（鏡石町都市建設課 都市グループ）
- ・開催日時：令和●年●月●日（●）●時～●時
- ・開催場所：●●●●
- ・参加人数：1 団体あたり 3 名まで

③ 公募設置等指針等に対する質問及び回答

本指針等の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出してください。
回答内容については、本指針と同等の効力を持つものとします。

- ・使用様式：様式●「質問書」
- ・受付期間：令和●年●月●日（●）～令和●年●月●日（●）まで
- ・提出方法：電子メール
※件名は「鳥見山公園 Park-PFI 等事業質問」と記載してください。
- ・アドレス：toshikensetsu@town.kagamiishi.lg.jp
- ・電話：0248-62-2116
- ・提出先：鏡石町都市建設課 都市グループ（担当：大内、有馬）
- ・回答日：令和●年●月●日（●）までに回答
- ・回答方法：本町ホームページに随時掲載します。又は提出された方全員のアドレスへ回答。

④ 公募設置等計画等の受付

公募設置等計画等を以下のとおり受け付けます。

公募設置等計画等は、以下の注意事項及び公募設置等計画等関係書類一覧に従って提出してください。なお、受付期間内に受付場所に到達しなかった公募設置等計画は受理しません。

- ・使用様式：「公募設置等計画等関係書類一覧」のとおり（指定のない場合は任意様式）
- ・受付期間：令和●年●月●日（●）～令和●年●月●日（●）まで
※ただし、土日祝日を除きます。
- ・受付場所：鏡石町都市建設課 都市グループ
〒969-0492 福島県岩瀬郡鏡石町不時沼 345 番地
- ・提出方法：受付場所へ持参又は郵送
※郵送の場合、特定記録郵便等とし、受付最終日 17 時 00 分までの必着とします。
※電子メール、FAX での受付はしません。

⑤ 公募設置等計画等作成の注意事項

- ・公募設置等計画等の提出は 1 応募法人(1 応募団体)1 提案とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ・関係法令及び条例を遵守し、かつ本指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で公募設置等計画関係書類を作成してください。
- ・公募設置等計画等関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の提出後の変更は認めません。
- ・必要に応じて公募設置等計画等関係書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・「5. 公募設置等計画」は、A3 版横書き、左綴じとし、ページを付して提出してください。

- ・明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜使用してください。

表 公募設置等計画等関係書類一覧

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1. 応募申込書	様式●	1 部	●部
2. 誓約書	様式●	1 部	●部
3. 応募制限関連書類(応募団体にあっては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出)		—	—
(1)定款又は寄付行為の写し	—	1 部	●部
(2)法人登記簿謄本及び印鑑証明	—	1 部	●部
(3)役員名簿	様式●	1 部	●部
(4)法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書 ※未納がない証明でもよい。	—	1 部	●部
(5)財務諸表「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書(純資産変動計算書)、キャッシュ・フロー計算書(作成している法人のみ)、注記等」(直近3年間)の写し ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表	—	1 部	●部
(6)事業報告書・事業計画書等 ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。	—	1 部	●部
(7)財務状況表	様式●	1 部	●部
4. 応募資格関係書類(該当する法人について提出)		—	—
(1)管理運営の実績を証する書類		1 部	●部
5. 公募設置等計画			
(1)事業の概要 ①事業の実施方針 ②事業実施体制 ③施設の配置計画 ④施設の管理運営計画	様式●	1 部	●部
(2)設置又は管理の概要 ①公募対象公園施設の設置又は管理の目的 ②公募対象公園施設の種類、場所 ③公募対象公園施設の設置又は管理の期間	様式●	1 部	●部
(3)公募対象公園施設の構造、施工計画等 ①公募対象公園施設の構造(建築概要) ②公募対象公園施設の工事实施の方法 ③公募対象公園施設の工事の時期 ④建築一般図(配置図、各階平面図、立面図、断面図等) ⑤イメージパース(外観パース、内観パース)	様式●	1 部	●部

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
(4)公募対象公園施設の使用料の額	様式●	1 部	●部
(5)特定公園施設の建設に関する事項 ①特定公園施設の建設内容 ②特定公園施設の建設に要する費用の負担の方法	様式●	1 部	●部
(6)利便増進施設に設置に関する事項 ①利便増進施設の内容	様式●	1 部	●部
(7)本公園全体の魅力向上に関する事項 ①本公園全体の魅力向上の内容	様式●	1 部	●部
(8)体育施設・公園施設等の指定管理業務に関する事項 ①管理運営計画 ②指定管理料及び費用内訳	様式●	1 部	●部
(9)資金計画及び収支計画	様式●	1 部	●部

(3) 事務局

- ・鏡石町都市建設課 都市グループ
- ・住所 : 〒969-0492 福島県岩瀬郡鏡石町不時沼 345 番地
- ・電話 : 0248-62-2116 / メール : toshikensetsu@town.kagamiishi.lg.jp

(4) 問合せ・受付時間

すべての事務取扱は、午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで（土日祝日を除く）とします。

(5) 審査方法等

公募設置等予定者の選定に当たっては、本町が都市公園法第 5 条の 4 第 1 項に基づき全ての公募設置等計画の審査を行い、その審査を通過した計画について同条第 2 項に基づき評価を行います。

この評価の結果、都市公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図る上で最も適切であると認められる公募設置等計画を提出した者を同条第 3 項に基づく公募設置等予定者の候補者として選定します。

① 審査の流れ

以下の手順に従って審査します。

ア 第一次審査

提出されたすべての公募設置等計画等について、都市公園法第 5 条の 4 第 1 項に基づき、以下の点について審査します。

a 参加資格の確認

応募者が、資格等を満たしているかを審査します。

b 法令遵守に関する審査

公募設置等計画等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査します。

c 本指針に照らし適切なものであることの審査

公募設置等計画等が本指針に照らし、適切なものであることを審査します。審査の内容は以下のとおりです。

- ・公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所等と適合していること
- ・記載すべき事項が示されていること
- ・認定期間中の整備や運営等の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

イ 第二次審査

第一次審査を通過した提案について、「鳥見山公園 Park-PFI 等事業 公募設置等予定者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）において、③で示す評価の基準に沿って審査します。応募者には、選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施していただきます。プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を数社程度に絞ることがあります。

② 選定委員会

本町は公募設置等計画の審査にあたり、選定委員会を設置します。

選定委員会では、応募者から提出された公募設置等計画について③の評価項目、内容に基づき審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定します。

なお、審査の結果によっては、最優秀提案、次点提案の一方又は両方について、該当案なしとする場合があります。

選定委員の委員は以下のとおりです。

表 選定委員会委員

	氏 名	所属・役職
委員		
委員		
委員		
委員		
委員		
委員		
委員		

③ 評価の基準

本町は、提出された公募設置等計画について、以下の評価項目に沿って評価を行います。

表 評価の項目、内容

評価項目	評価の視点	配点
事業の実施方針	当該都市公園の特性等を踏まえた事業運営の基本的考え方について評価する。	
	地域との連携方針について評価する。	
事業実施体制	応募法人等の役割分担・実績・財務健全性について評価する。	
	業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置について評価する。	
施設の整備計画	公募対象公園施設について、公園利用者の利便の向上に資する施設整備計画について評価する。	
	特定公園施設について、公園利用者の利便の向上に資する施設整備計画について評価する。	
	景観、バリアフリー等への配慮について評価する。	
施設の管理運営計画	公園利用者の利便の向上に資する管理運営計画について評価する。	
事業計画	持続的な資金計画、収支計画について評価する。	
	事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針について評価する。	
価額審査	特定公園施設の建設に要する費用のうち、本町が負担する額について評価する。	
	公募対象公園施設に係る使用料の額及び指定管理料の額（＊指定管理料の提案を行う場合。）について評価する。	

④ 結果通知

選定結果は、速やかに応募法人及び応募団体の代表法人に文書にて通知することとし、電話等による問合せには応じません。また、選定結果は審査講評（概要）とあわせて、本町ホームページで公表します。

⑤ 選定委員会の委員への接触の禁止等

応募法人等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがあります。

また、本指針配布日から公募設置等予定者決定通知日までは、応募法人等に問わずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問合せには、お答えできません。

(6) 公募設置等予定者等の決定

本町は、選定された最優秀提案を提出した応募法人等を公募設置等予定者として、また、次点提案を提出した応募法人等を次点者として決定します。本町が公募設置等予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは公募設置等予定者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が公募設置等予定者としての地位を取得します。

なお、審査の結果によっては、公募設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合があります。

(7) 公募設置等計画の認定

本町は、公募設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定します。これにより、公募設置等予定者は認定計画提出者となります。

なお、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、本町と公募設置等予定者との調整により、公募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ります。

(8) 契約の締結等

① 基本協定

本町は、認定計画提出者と本事業の実施に関する基本的事項を定めた基本協定を締結します。基本協定の案は別添●のとおりです。

② 設置管理許可

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、公募対象公園施設の設置管理許可を得る必要があります。

③ 特定公園施設整備・譲渡契約

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、本町と「特定公園施設整備・譲渡契約」を締結します。特定公園施設整備・譲渡契約の案は別添●のとおりです。

④ 指定管理者の指定

認定計画提出者は、本町による指定管理者の指定を受け、特定公園施設及び体育施設・公園施設の管理運営を行っていただきます。ただし、指定管理者の指定は、町議会で可決されることを前提とします。

(9) 法規制等

提案内容は、都市公園法、鏡石町都市公園条例、建築基準法、消防法、その他各種関係法令等を遵守してください。

事業の実施に当たり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施してください。

-以上-