

芽室公園 Park-PFI 事業に係る公募概要資料（案）

1 事業の目的

芽室町では、少子高齢化・人口減少など公園を取り巻く社会情勢が変化するなか、公園施設を適切に維持管理するとともに、地域のニーズを踏まえた新たな利活用や公園における民間活力の活用、「まちなか再生」の取組との連動などが課題となっている。

本事業の対象地である芽室公園は、JR 芽室駅から徒歩 20 分、道東自動車道芽室 IC から車で約 5 分の場所に位置しており、夏には滑り台がある噴水や一部エリアでのバーベキューなど町内外から訪れるファミリー層の利用があるほか、夏は花火大会、冬は氷灯夜（ひょうとうや）といった各種イベントが開催されるなど、近隣住民等の利用の多い公園となっている。

公園内には総合体育館や令和 5 年 7 月に建替された温水プール、野球場、トレーニングセンター、テニスコートといった社会体育施設もあり、各種スポーツ大会や日常的な運動の場としても多く利用されている。

また、令和 5 年 9 月に策定された「芽室町まちなか再生ビジョン」においては、魅力あふれる芽室公園活用プロジェクトを掲げている。

上記を踏まえ、本事業では、Park-PFI 事業実施による公園の魅力向上による利用者の利便性の向上、町内外からの新たな誘客や地域消費の拡大等につなげることを目的とする。



夏場の芽室公園内の様子



温水プール



総合体育館

2 芽室公園の概要

公園名称	芽室公園	公園種別	総合公園
所在地	北海道河西郡芽室町西 1 条 8～9 丁目、西 2 条 8～9 丁目、本通 8 丁目、東 1 条 8 丁目		
公園面積	20.2ha (202,279.96 m ²)		
供用開始年月	1976/9/3	土地所有者	芽室町
法規制	市街化区域（第二種住居地域）※一部、都市機能誘導区域		
建蔽率/容積率	12% / 200%		
公園施設	総合体育館、温水プール、野球場、運動広場、花菖蒲園、水の遊び場等		
その他	駐車場台数：約 423 台（うち総合体育館、プール等の駐車台数：237 台）		

3 事業範囲

事業者の業務内容（想定）を以下に示す。

- (1) 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- (2) 特定公園施設の設計業務
- (3) 特定公園施設の建設業務
- (4) 特定公園施設の譲渡業務
- (5) 特定公園施設の管理運営業務
- (6) 利便増進施設の設置及び管理運営業務（任意提案）

表 本事業の役割分担

事業範囲		事業区域		
対象施設		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設 (任意提案)
整備 (設計含む)	実施主体	認定計画提出者		
	費用負担	認定計画提出者	町及び認定計画提出者	認定計画提出者
	位置付等	認定計画提出者が設置 管理許可を受けて整備	認定計画提出者が整備 (工事中は占用許可) ※2	認定計画提出者が占用 許可を受けて整備
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※1	町または 認定計画提出者	認定計画提出者
	位置付等	認定計画提出者が設置 管理許可を受けて管理 運営	認定計画提出者の提案 を踏まえて管理運営区 分を設定	認定計画提出者が占用 許可を受けて管理運営

※1 公募対象施設のうち必須対象施設であるモンベルショップは町が借上げ、モンベル社が直営店を運営する。また、ビジターセンターは町が借上げ、運営委託により運営する。

※2 特定公園施設は、「特定公園施設に係る建設・譲渡契約」に基づき町へ譲渡することが可能とする。(ただし、譲渡を希望しない場合は、認定計画提出者が所有し、維持管理を行う。)

4 事業区域

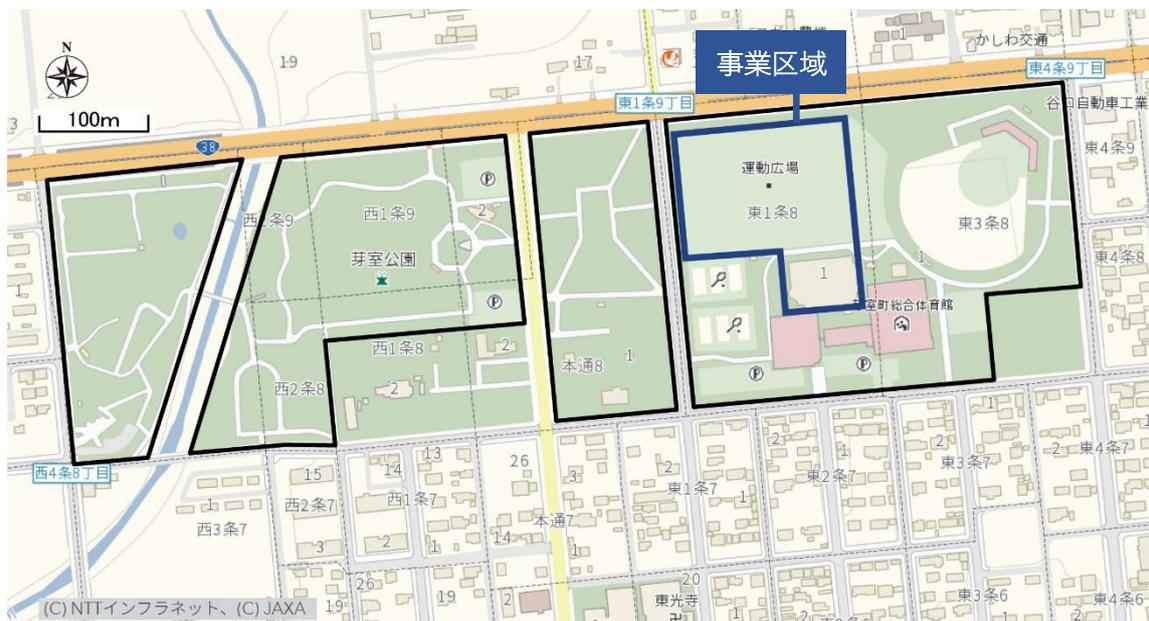


図 本事業の事業区域の位置

事業区域	芽室公園の一部（※上図参照）
所在地	北海道河西郡芽室町東3条8丁目1番地
面積	公園面積：20.2haのうち事業対象エリア約23,300㎡ 建蔽率12%に係る建築面積：6,811.21㎡ （建設可能な残りの建築面積：17,428.79㎡）
事業対象地の インフラ	上水道：事業区域内への引込あり（東2条通り側から2か所） 下水道：事業区域内への引込なし（8丁目通りまでポンプ圧送の必要あり） 電力：事業区域内への引込あり（東2条通り側から1か所） ガス：共用区域外 電話：共用区域内（事業区域内への引き込みなし） 光回線：共用区域内（事業区域内への引き込みなし）
事業地の現況	ソフトボール場、サッカーグラウンド（土）、プール跡地（更地）

5 公募対象公園施設について

(1) 公募対象公園施設の種類

○モンベルショップ直営店、ビジターセンター【必須提案施設】

- a) 本事業の必須提案施設として、モンベルショップ直営店とビジターセンターがテナントとして入れる施設を整備する。なお、ビジターセンターは町が運営することを想定している。
- b) 整備する必須提案施設の各面積は、モンベルショップ直営店 (250～300 坪)、ビジターセンター (60 坪程度) を想定している。
- c) モンベルショップ直営店やビジターセンターのデザインについては、他市町村等の事例を踏まえ、設計を行うにあたり、モンベル関連企業が監修等を行うことを必須とする。

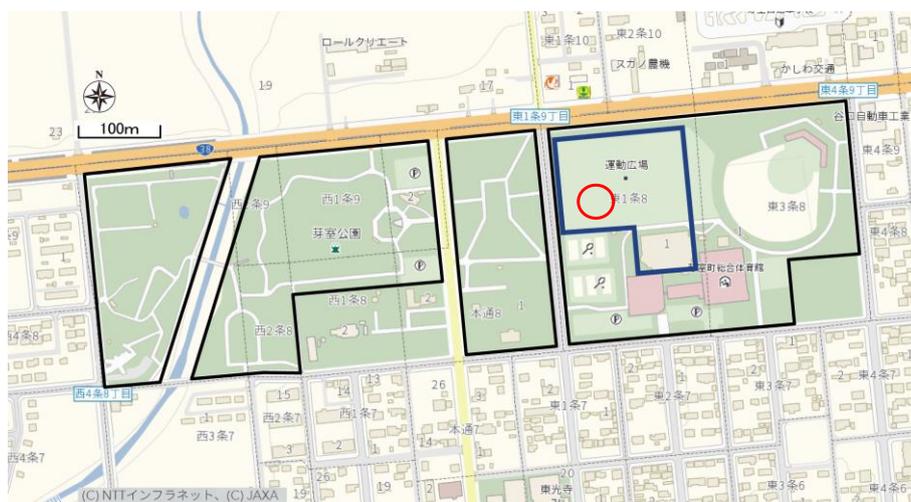
○自由提案施設 (飲食店または小売店等の便益施設)【任意提案施設】

- a) 本事業地域の立地状況及び利用状況を踏まえ、公園利用者や国道または道東自動車道芽室 I C からの来訪者を呼び込めるよう、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 に規定されているうち、便益施設 (飲食店、売店等) について提案をすること。ただし、スーパー (総合及び専門) は除くこと。
- b) 芽室公園周辺及び駅周辺の飲食店や商業施設等の立地状況や「芽室町まちなか再生ビジョン」などを踏まえ、芽室公園及び周辺エリアに相乗効果が生まれる提案を期待する。

(2) 公募対象公園施設の場所

公募対象公園施設を設置できる場所は、事業区域内を原則とする。

必須施設である、モンベルショップ直営店とビジターセンターの場所は、事業区域内の南西側に設置する想定である (下図の赤線参照)。



(3) 公募対象公園施設の使用料の下限

公募対象公園施設の使用料の最低額	50 円/㎡・月
------------------	----------

6 特定公園施設について

(1) 特定公園施設の種類

○駐車場（アスファルト舗装）【必須提案施設】

- a) 応募者が提案する公募対象公園施設（モンベルショップ及びビジターセンター含む）及び任意提案施設の内容を踏まえ、適切な駐車場の配置・台数を提案すること。なお、来客用駐車場として100台程度を想定しているが、提案内容に応じて100台以上とすることも可能とする。

○必須施設以外の公園施設【任意提案施設】

- a) 任意提案施設は、都市公園法第2条第2項第1号～第7号に掲げる公園施設を対象とし、公募対象公園施設と一体的に整備することにより、効率的な整備が図られると認められるものとする。
- b) 事業区域周辺の体育館や野球場等の既存施設との親和性が高く、芽室公園の利用促進に繋がる提案とすること。

(2) 特定公園施設における整備費の取扱い

- ① 本事業は、国庫補助（社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業））の活用を予定しているため、特定公園施設の整備費のうち、1割以上を認定計画提出者が負担する必要があり、補助対象経費は、整備費から認定計画提出者の負担する額を控除したものである。
- ② 上記の補助対象経費の上限額は以下のとおりとする。

補助対象経費の上限額 (消費税及び地方消費税を含む)	1, 234, 000千円
--------------------------------------	---------------

(3) 特定公園施設の譲渡

認定計画提出者は、特定公園施設の整備後、特定公園に係る整備・譲渡契約に基づき、町に特定公園施設を譲渡することが可能とする。（ただし、譲渡を希望しない場合は、認定計画提出者が所有し、維持管理を行う。）

(4) 特定公園施設の維持管理

特定公園施設として整備した施設において、指定管理者制度による運営が想定される場合は、指定管理委託料の想定（年額）を提案すること。

なお、当該施設が入場料等を徴収する場合は、入場料等が指定管理者の収入とし、想定される維持管理費用（年額）から想定される入場料等（年額）を控除したうえで、指定管理委託料の想定（年額）を提案すること。（この場合、想定される維持管理費用及び想定される入場料等がわかるように提案してください。）

7 利便増進施設の設置等に係る事項（任意提案）

（1）利便増進施設の設置

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使用料及び占用料

利便増進施設に係る占用料	1,390 円/本・年
--------------	-------------

8 事業期間（予定）

本事業の事業期間における公募設置等計画の有効期間は、工事竣工日から 20 年間とする。なお、認定の有効期間には、事業終了前の公募対象公園施設の解体・現状復旧に要する期間を含むものとする。

設置管理許可の期間は、公募対象公園施設の工事竣工日から認定公募設置等計画の有効期間終了日までとする。なお、設置管理許可日から 10 年目に認定計画者からの申請により設置管理許可を更新するものとする。

また、20 年目以降においても公募対象公園施設等の設置管理許可の更新を求める場合には、認定計画提出者との協議の上、認定の有効期間終了前に施設の管理・運営状況を総合的に判断し、Park-PFI 制度に基づかずに 10 年を上限とする都市公園法第 5 条第 1 項による公園施設の設置管理許可を行うことがある（その場合は、Park-PFI における建ぺい率等の特例が適用されなくなることへの留意が必要となる）。

9 公募への参加資格

応募者は、応募法人または応募グループに限り、それぞれ次の条件を満たす必要がある。

■応募法人の場合

- ① 直近決算において債務超過ではないこと。ただし、事業継続性があると認められる場合は除く。
- ② 公募対象公園施設の設計・整備・管理運営について、当該業務を遂行する責務を負うこととする。
- ③ 特定公園施設の設計・整備について、当該業務を遂行する責務を負うこととする。
- ④ 本店所在地が日本国内であること。
- ⑤ 公募対象公園施設の設計・監理及び施工業務について、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おり、過去 10 年以内に延床面積 1,000 m²以上の商業施設に準ずる実績を備えていること。
- ⑥ 公募対象施設及び特定公園施設の建設業務について、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、建築一式工事及び土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。また、延床面積 1,000 m²以上の商業施設の新築工事又は改築工事の施工実績を有していること。（改築にあたっては、当該工事内容に係る部分の面積をいう。）
- ⑦ 公募対象公園施設の運營業務の実施に係る商業施設について、3 年以上の経験実績を有すること。または、商業施設を対象とした土地賃借、建物の所有・賃貸を事業として行い、10 年以上の実績を有すること。

■応募グループの場合

- ① 共同事業体等を結成し（以下、共同事業体等を構成する法人を個別に又は総称して「構成団体」という。）、代表構成団体を定めること。なお、本事業の応募にあたり、特別目的会社（SPC）の設立は必須ではない。
- ② 全構成団体について、直近決算において債務超過ではないこと。ただし、事業継続性があると認められる場合は除く。
- ③ 公募対象公園施設の設計・整備・管理運営について、当該業務を遂行する責務を負うこととする。
- ④ 特定公園施設の設計・整備について、当該業務を遂行する責務を負うこととする。
- ⑤ 全構成団体について、本店所在地が日本国内であること。
- ⑥ 応募グループを構成する代表法人及び構成法人（以下「応募法人等」という。）の中で、公募対象公園施設の設計・監理及び施工業務を実施する法人を1社以上定めること。当該法人は、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おり、過去10年以内に延床面積1,000㎡以上の商業施設に準ずる実績を備えていること。
- ⑦ 公募対象施設及び特定公園施設の建設業務について、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、建築一式工事及び土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。また、延床面積1,000㎡以上の商業施設の新築工事又は改築工事の施工実績を有していること。（改築にあたっては、当該工事内容に係る部分の面積をいう。）
- ⑧ 応募法人等の中で、公募対象公園施設の運営業務を実施する法人を1社以上定めること。商業施設について、3年以上の経験実績を有すること。または、商業施設を対象とした土地賃借、建物の所有・賃貸を事業として行い、10年以上の実績を有すること。

10 事業スケジュール（案）

公募設置等指針等の公表	令和7年8月中旬
公募説明会の参加申し込み期限	令和7年8月下旬
公募説明会の開催（予定）	令和7年8月下旬
質問の受付期間	令和7年8月中旬～9月上旬
質問に対する回答期限	令和7年9月中旬
第一次審査（資格審査）の受付期間	令和7年9月下旬～11月中旬
第二次審査（公募等設置計画）の受付期間	令和7年9月下旬～12月中旬
第一次審査（資格審査）	令和7年11月下旬～12月上旬
第二次審査（提案審査）	令和7年12月下旬
設置等予定者の選定	令和8年1月上旬
公募設置等計画の認定	令和8年1月中旬
基本協定の締結	令和8年2月中旬
特定公園施設に係る建設・譲渡契約の締結	令和8年3月頃
設置管理許可	令和8年3月頃
設計・工事期間	令和8年4月頃～令和9年度末
供用開始 （指定管理業務を実施する場合、指定管理業務の開始）	令和9年度末
事業終了	竣工から20年間

11 審査方法

（1）第一次審査（資格審査）

a) 参加資格の確認

応募者の参加資格等の審査

b) 法令順守に関する審査

公募設置等計画等の内容が法律や条例等に違反していないことの審査

c) 公募設置等指針に照らした内容の審査

- ・公募設置等計画が公募設置等指針で示した条件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・管理運営の確実性が、提出された客観的な資料による見込めること。

d) 審査条件を満たさない場合の措置

- ・審査の結果、誤字・脱字・記載誤り・計算誤り等、内容の変更を伴わない影響が軽微なもので、事務局の修正・補正要求に応じられるものは、提案書の一部差し替え等の修正を認める。

e) 失格となった場合の措置

- ・上述のa)～d)までの審査を経て、失格とした提案は、以降の審査は行わない。なお、失格となった応募者にはその旨を通知する。

(2) 第二次審査（提案審査）

第一次審査を通過した提案は、選定委員会において、評価の基準に沿って審査を行う。
また、第二次審査は事業者からのプレゼンテーションを実施するものとし、日時、場所等は事務局から追って連絡する。

12 その他

【地域還元の提案】

公募対象公園施設の運営で得られた収入や利益は、認定計画提出者の経営努力により計画を上回った場合は、原則として認定計画提出者の収入、利益とする。

ただし、公共施設であることを鑑み、営業利益が計画を大幅に上回った場合については、公共公益性の観点からその超過額の取扱いについて地域還元の提案することとし、下記の視点で提案すること。なお、計画を下回った場合は、町はその差額を補填しない。

【地域還元の提案の視点】

- 還元の考え方について、どのような還元が考えられるか提案すること。
 - 例) ・ 賑わい創出に係るイベントを実施し、その経費に充当する。
 - ・ 地域団体、教育機関等が実施するイベントに協賛する。
 - ・ 公園施設の修繕を実施する。
 - 超過額の取扱いおよび想定される還元額割合の見込みについて提案すること。
 - 例) ・ 営業利益が計画を〇〇円（％）上回った場合、営業利益の一部（〇％）を還元する。
 - ・ 営業利益が計画を〇〇円（％）上回った場合、毎年一定額（〇〇円）を還元する。
- ※営業利益の計画は、様式10-7 資金調達計画及び収支計画により確認する。

【ネーミングライツの任意提案】

本事業で整備される施設等の名称について、ネーミングライツが導入される可能性があることを理解いただきたい。公募設置等計画において、ネーミングライツを提案いただくことも可能である。

【事業破綻時の措置】

認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者の自己都合により事業が破綻した場合、認定計画提出者は町の承認を得て、別の民間事業者へ事業を承継するか、認定計画提出者の負担により、公募対象公園施設を撤去し、更地にした状態で町へ返還する必要がある。