

龍城ヶ丘ゾーン公園整備事業に係るマーケットサウンディング 実施要領（訂正版）

平成29年11月

平塚市

1. 調査の目的

平塚市では、海岸エリアの魅力アップを進めており、海岸に面している龍城ヶ丘プール跡地（約7,000㎡）と隣接地を公園として整備する予定です。

今般、民間事業者の自由な発想のもと、今までにない魅力ある公園を整備するために、「P a r k - P F I 制度」を用いた当該事業の実施について検討を開始したところです。そこで、事業内容の確定及び事業者募集に係る各種条件設定のための参考とすべく、マーケットサウンディングを実施します。

※マーケットサウンディングとは、市有地等の有効活用に向けた検討にあたって、その活用方法について民間事業者から広く意見、提案を求め、対話を通じて市場性を検討する調査のことであります。

2. 対象事業

龍城ヶ丘ゾーン公園整備事業

3. 対象事業の概要

所在地：平塚市龍城ヶ丘45番1先

敷地面積：約30,000㎡

※サウンディング結果を踏まえ、規模を縮小する場合があります。

既存施設：プール施設（約7,000㎡）

※既に廃止しており、利用できませんので、取り壊す前提です。

法令上の区分：海岸保全区域（海岸法）、市街化調整区域（都市計画法）、第一種風致地区（平塚市風致地区条例）

事業内容：民間の資金及びノウハウを活用し、津波避難機能を備えるとともに、「海」の絶景を楽しむことができ地域の賑わい創出に資する観光情報発信機能及び商業機能を備えた、特定公園施設の整備及び管理運営を行う。

※詳細については、別紙1「龍城ヶ丘ゾーン公園整備事業 事業概要書」を参照してください。

4. サウンディング内容

本事業では、龍城ヶ丘プール跡地を有効活用することで、地域に賑わいを創出し、波及させることのできる立寄りゾーンづくりのアイデアを求めています。

そこで、本マーケットサウンディングでの対話内容としては、下記（1）～（6）の項目を想定しています。「龍城ヶ丘ゾーン公園整備事業 事業概要書」（別紙1）の内容を踏まえ、各項目について積極的にご提案ください。

なお、事業概要書の内容は対話のために市が想定したものであり、決定したものではありません。

- (1) 事業のコンセプト
- (2) 事業の内容
 - ・ 想定する公募対象公園施設の種別、収益施設、園路・広場等の特定公園施設（ハード）
 - ・ 賑わいを創出する仕掛け（ソフト）
 - ・ 施設構成、土地利用・配置イメージ等
 - ・ 予想来園者数、収益モデル等
- (3) 事業実施条件
 - ・ 平塚市が負担することとなる整備費（津波避難タワーを整備する場合はその整備費を含む。）
 - ・ 2020年東京オリンピック・パラリンピック前後における整備費の違い
 - ・ 2020年東京オリンピック・パラリンピック前後における集客数の違い
 - ・ 民間事業者が可能な特定公園施設の管理範囲、管理費、管理方法
 - ・ 平塚市に支払う使用料の想定
 - ・ プール施設除却の取扱い
 - ・ 駐車場を公募対象公園施設として整備、管理運営することは可能か
- (4) 津波発生時の避難の考え方
 - ・ 津波発生時の避難誘導の考え方
 - ・ 津波避難タワーの必要性の有無についての考え方
 - ・ 津波避難タワーが必要な場合は、整備位置及び施設規模等
- (5) 周辺地域との連携、地域経済への貢献の考え方
- (6) 取組みにあたっての課題
- (7) その他、事業全般に関する意見、要望等

※事業の内容や市の負担額について、可能であれば複数のパターンを提案いただくようお願いします。

※提案にあたっては、飛砂防備に配慮した施設構成や配置等を検討いただくようお願いします。

※実現可能な御意見・御提案をお待ちしております。

5. マーケットサウンディングの実施について

(1) 対象者

本調査の対象者は、公園整備事業の実施主体となりうる法人又は法人のグループとします。

(2) サウンディングの流れ

平成29年11月2日（木）	サウンディング実施要領等の公表
平成29年11月6日（月）～10日（金）	説明会参加申込
平成29年11月14日（火）	説明会及び現地見学会の実施
平成29年11月2日（木）～15日（水）	質問受付期間
平成29年11月17日（金）	サウンディング参加申込（エントリーシート の提出）
平成29年11月22日（水）（予定）	質問への回答

平成29年12月6日(水)	提案書の提出締切
平成29年12月7日(木)	対話実施の通知
平成29年12月11日(月)～14日(木)	対話の実施
平成30年1月 中～下旬頃	サウンディング実施結果の公表

6. 各種手続き

(1) 事前説明会及び現地見学会の開催

対話の基本的な事項及び実施方法について、説明会を開催します。参加を希望される方は、11月6日(月)～11月10日(金)の間に、連絡先Eメールアドレス(「8 連絡先」を参照)宛てに、件名を【説明会参加申込】として申し込みを行ってください。その際、法人名・参加人数・ご連絡・龍城ヶ丘プール跡地見学会への参加(不参加)をお知らせください。

<日時・場所>

平成29年11月14日(火) 10:00～10:30 平塚市役所 303会議室にて開催

<申込期限>

平成29年11月10日(金) 17:00まで

<現地見学会の開催>

11月14日(火) 13:00より、龍城ヶ丘プール跡地の現地見学会を開催します。参加をご希望される方は、説明会申込の際に参加人数をお知らせください。

なお、市役所から現地への移動手段は各自ご用意ください。

(2) 実施要領等への質問

質問書(別紙2)に必要事項(法人名、連絡先、質問事項等)を記入のうえ、11月15日(水)午後5時までの間に、連絡先Eメールアドレス(「8 連絡先」を参照)宛てに、件名を【龍城ヶ丘サウンディング質問】として送付してください。回答は平成29年11月22日(月)頃に市ホームページに回答を掲載します。なお、回答にあたり質問者の名称は公表しません。

(3) 参加受付(エントリーシートの提出)

本マーケットサウンディングへの参加を希望する場合は、エントリーシート(別紙3)に必要事項(法人名、連絡先、希望日程・場所、参加予定者名等)を記入のうえ、11月17日(金)17:00までの間に、連絡先Eメールアドレス(「8 連絡先」を参照)宛てに、件名を【サウンディング参加申込】として送付してください。

(4) 提案書の提出

提案書(別紙4)に各項目についての意見・考え等を記入し、平成29年12月6日(水)17:00までに、連絡先Eメールアドレス(「8 連絡先」を参照)宛てに、件名を【提案書の提出】として送付してください。

その他、必要に応じて、対話資料を補足する資料（イメージパース、配置図等）も提出してください。

提案書の全ての項目を記入する必要はありません。可能な範囲で記入してください。

（５） 対話実施の通知

ご提出いただいた提案書の内容に応じて、個別に対話をお願いする場合があります。

対話を実施する場合は、平成29年12月11日（月）～14日（木）にかけて、場所は平塚市役所で開催します。応募数によっては、追加日程を設定します。

参加日時及び場所の希望がある場合は、エントリーシートに記載してください。提案書受領後、調整の上、平成29年12月7日（木）に対話実施の有無と、実施する場合は実施日時及び場所をEメールにて通知します。

なお、対話を行わない場合は後日、提案書に対する市からの回答を書面で送付させていただきます。

（６） 参加の辞退

エントリーシートの提出後に参加を辞退する場合は、辞退届（別紙5）に必要事項を記入し、連絡先Eメールアドレス（「8 連絡先」を参照）宛てに、件名を【サウンディング参加辞退】として送付してください。

（７） 対話の実施

対話実施を通知した民間事業者との間で、1グループ60分を目安に対話を実施します。追加資料を用いて説明する場合は、市提出分として計10部を当日に持参願います。

なお、市側の参加メンバーは、担当事務局及びアドバイザーの計10名程度の予定です。

（８） 実施結果の公表

本マーケットサウンディングの実施結果の概要については、本市ホームページで公表します。公表にあたっては、事前に参加事業者の内容の確認を行います。

参加事業者の名称、各事業者のノウハウに関わる内容や本事業に関係がないと考えられる内容については公表しません。

（９） マーケットサウンディング実施後の意見交換への協力

来年度の事業者募集に向け、本マーケットサウンディング終了後も必要に応じて追加ヒアリング（文書照会含む）や参考見積への対応をお願いすることがあります。その際にご協力をお願いします。

7. その他

- ・ 本マーケットサウンディングへの応募にあたり、不明な点は「8. 連絡先」までお問い合わせください。
- ・ 対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施します。

- ・ 今後、当該事業に関する事業者公募が実施される場合において、本マーケットサウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・ 本マーケットサウンディングへの参加に要する費用（書類作成、対話への参加費用等）は参加事業者の負担とします。ご了承ください。

8. 連絡先

平塚市市役所 都市整備部 みどり公園・水辺課 公園整備担当

〒254-8686 神奈川県平塚市浅間町9 番1 号: g-midori@city.hiratsuka.kanagawa.jp

担当者：木原、渡辺

別紙

- 別紙1 事業概要書
- 別紙2 質問書
- 別紙3 エントリーシート
- 別紙4 提案書 様式
- 別紙5 辞退届