

桂浜公園の管理運営に係るサウンディング型市場調査実施要領

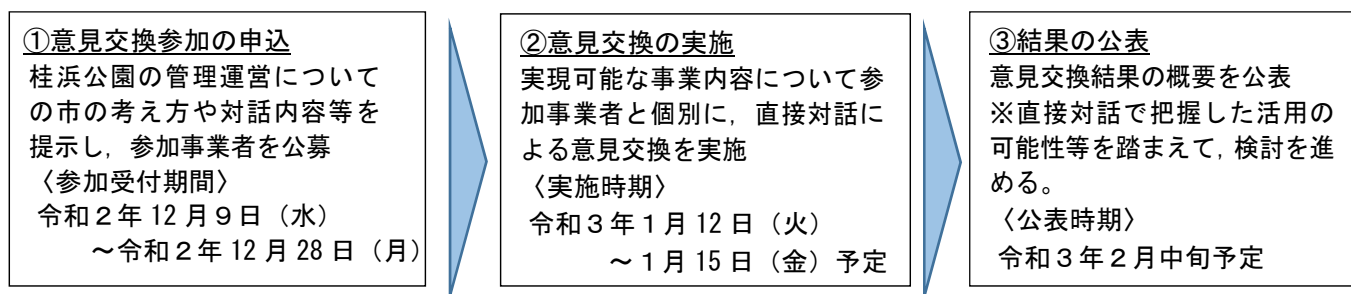
1 目的

桂浜公園は、昭和 50 年代に有料駐車場や商業施設の並ぶサービスエリアのハード整備を行ってから 40 年余りが経過し、施設の老朽化や多様化する観光客のニーズに対応できていない状況が見られることから、現在の運営形態を見直し、①本市が所有する商業施設のリノベーションと管理・運営、②桂浜公園に隣接する駐車場の管理・運営、③本市が指定する公園内の清掃業務等の維持管理業務の 3つの業務を包括的に実施いただく指定管理者を令和 4 年度から指定することを予定しております。

当該業務は、桂浜公園の再整備の第 1 段階となり、新たな賑わいの創出や、津波地震対策の進捗状況を見定めながら、将来的には、大規模な再整備を予定しておりますが、今回のサウンディング調査では、令和 4 年度に導入予定の包括的指定管理者の公募に当たり、民間事業者の皆様との直接対話により、公募要件の具体的な検討を進めたいと考えております。

※サウンディング型市場調査は、案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、公募により民間事業者の意向・直接対話を行い、当該案件の指定管理者の導入効果を最大限に高めるための諸条件の整理を行うものです。

■ サウンディング型市場調査の流れ



■ 意見交換参加の申込（事前申込みがなければ参加できません。）

エントリーシート及び意見交換シートに必要事項を記入し、Eメール又はFAXにより受付期間内に下記申込先へ御提出ください。

※参加除外要件があります。参加条件等については、「7 留意事項」を御参照ください。

〈参加受付期間〉 令和 2 年 12 月 9 日（水） ～ 令和 2 年 12 月 28 日（月）

■ 意見交換の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

(1) 日時・場所

令和 3 年 1 月 12 日（火）～1 月 15 日（金）

各団体 30～60 分程度（申込み後、個別に調整します。）

高知市役所本庁舎 3 階議会第 1 委員会室（予定）（高知市本町五丁目 1 番 45 号）

(2) 対象者

事業に応募意向を有する法人又は法人のグループ

(3) 結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表に当たっては事前に参加事業者へ内容確認を行います。

【事務局・申込先・お問い合わせ先】

担当	高知市商工観光部観光振興課
住所	高知市本町五丁目 1 番 45 号/高知市役所たかじょう西庁舎 4 階
電話/FAX	電話 088-823-9457 / FAX 088-823-9415
Eメール	kc-150300@city.kochi.lg.jp
担当者	吉永 新司, 濱田 美侑

2 これまでの検討経過及び今後のスケジュール

本市では、平成 27 年度に桂浜公園整備基本構想を策定し、翌 28 年度には、同基本計画を策定しておりますが、平成 27 年 12 月に内閣府から発出された「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針に基づき、平成 29 年度に、基本構想並びに基本計画について、民間事業者 49 社に対しサウンディング調査（桂浜公園整備手法等報告書策定）を実施しました。

その結果、基本構想に定める整備目標は妥当と評価されたものの、その整備手法について、第 1 段階として既存商業施設をリノベーションにより活用しながら、賑わいを創出させ、第 2 段階で、基本計画に定めた整備を実現する手法が提案されました。

このサウンディング調査の結果を受け、本市では、提案のあった段階的整備を実施することとし、民間事業者からの建物の購入及び耐震補強工事に着手しております。

※別紙 1 これまでの検討経過及び今後のスケジュール参照

平成 27 年 4 月 桂浜公園整備基本構想策定

<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/39/katurahamakouenkihonkousou.html>

平成 28 年 10 月 桂浜公園整備基本計画策定

<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/39/katurahama-katurahama.html>

平成 30 年 3 月 桂浜公園整備手法等調査報告書策定

<https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/39/katurahamakoenseibishuhoutouchousahoukokusho.html>

令和元年度 商業施設の不動産鑑定、耐震診断実施⇒リノベーション方針の決定

令和 2 年度 商業施設の耐震補強設計

令和 3 年度 商業施設の耐震補強工事

令和 4 年度 新たな指定管理者によるリノベーション、包括管理の開始

3 市の考え方

令和 4 年度から導入を検討している包括的指定管理者制度においては、指定管理者が行う業務として、①本市が所有する商業施設のリノベーションと管理・運営、②桂浜公園に隣接する駐車場の管理・運営、③本市が指定する公園内の清掃業務等の維持管理業務を想定しておりますが、商業施設と桂浜公園駐車場の売上げは、全て指定管理者の収入とし、その売上げから、商業施設のリノベーションと本市が指定する公共施設の維持管理業務を実施いただき、残る利益の一部を指定管理納付金として本市に納付する「利用料金制度」の導入を想定しております（※別紙 2 再整備後の運営スキーム参照）。

当該制度により、商業施設部分への民間活力の導入による魅力向上と観光消費額の増大を図り、観光客のみならず、市民にも利用いただける魅力ある観光地として再生したいと考えており、指定管理者が持つノウハウを活用いただくために、本市の許可の範囲において、飲食・物販や駐車場料金の割引サービスの実施など、指定管理者が柔軟な対応を取ることができる環境を整えたいと考えております。

また、公園内に設置されている桂浜水族館や県立坂本龍馬記念館などとエリアマネジメント組織を結成し、関係機関と連携した桂浜への誘客を促すイベントの実施などについても想定しております。

令和 4 年度からの包括的指定管理者制度導入に先立ち、本市では、令和 2 年度から 3 年度にかけて、新しい生活様式に対応したトイレや観光案内所、バス待合所のリニューアル工事や多言語に対応した公園のサイン表示、展望休憩所の設置、観光遊覧船の船着き場などの整備を予定しており、多くの事業者の皆様指定管理者として応募いただきやすい環境を整えることにより、より良い提案をいただきたいと考えております。

【検討事項】

(1) 指定管理者の権限について

現在は本市で都市公園の行為許可（別紙9）令和元年度桂浜公園行為許可件数を参照）を行っていますが、新たな指定管理者に行為許可を行っていただき、行為許可料は指定管理者の収入とすることを検討しております。

(2) 公園の維持管理について

現在委託により維持管理を行っている業務について、どこまでを指定管理者の管理する範囲とするか検討しております。

(3) 整備費用・維持管理費用について

施設のリノベーション等にかかる費用や維持管理にかかる費用は、指定管理者の収益や使用料等により負担していただくことを検討しております。（市からの整備費用及び指定管理料等の支払いはありません。）

(4) 納付金について

利用料金制により運営することを想定しています。

納付金額については、固定額に提案額（売上げの〇%等）を上乗せした金額を提案していただくことを検討しております。

(5) 指定期間について

高知市指定管理者制度対応方針に規定する最長期間である10年間を想定しております。

※サウンディング調査への参加に当たっては、「7留意事項 - (6)参加除外要件」に該当しなければ参加可能ですが、指定管理者の応募に当たっては、別途高知市が設定する応募資格が必要となります。

4 事業用地等の状況

(1) 所在地

高知市浦戸

(2) 土地

22.5ha

(3) 既存建物（商業施設）の概要

【リノベーション活用を予定している建物】

商業施設4棟 ※詳細は別紙3）既存建物の活用について参照

【その他の維持管理にかかる施設】

駐車場管理関係施設、公衆便所、無料休憩所、公園管理事務所、バス待合所等

【指定管理範囲対象外の施設】

国民宿舎桂浜荘、高知県立坂本龍馬記念館、桂浜水族館、海上保安庁灯台、汚水処理施設

(4) 都市計画等による制限

市街化区域（一部市街化調整区域）

第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）

高知市都市公園条例

(5) 現況

商業施設…民間事業者が都市公園法第5条の設置又は管理許可により、売店（8店舗）を運営。

駐車場…指定管理者による管理

その他の維持管理…市から民間事業者へ委託

(6) 現在想定している主な業務内容

① 管理運営・維持管理に関する業務

ア 公園施設の行為の許可に関する業務

- イ 駐車場の利用の許可に関する業務
- ウ 公園施設の維持管理に関する業務
- エ その他維持管理に必要な業務
- ② 公園の魅力向上に関する業務
 - ア 公園施設の整備に関する業務
 - イ 公園施設の運営に関する業務
- (7) 基本配置図
 - 別紙 4 桂浜公園区域図
 - 別紙 5 桂浜公園内建物位置図
 - 別紙 6 桂浜公園内建物一覧
- (8) 収支状況等
 - 別紙 7 桂浜公園管理経費一覧（令和元年度実績）
 - 別紙 8 桂浜公園駐車場利用状況（平成 30 年度，令和元年度実績他）
- (9) 参考資料
 - 別紙 9 令和元年度桂浜公園行為許可件数
- (10) その他
 - ① 条例について

現在は高知市都市公園条例により管理されていますが，新たな指定管理者を公募する際に，条例の改正又は新設により，管理の基準や業務の範囲等について規定する予定です（現行の高知市都市公園条例及び高知市都市公園条例施行規則は別紙 10 を参照）。
 - ② 公的面整備について

令和 2 年度から 3 年度にかけて，桂浜公園の公的な施設（公衆トイレ，園路，観光案内所等）の整備を予定しております。（詳細は別紙 11 公的整備について参照）

5 対話内容 ※当日の意見交換において，お聞きしたいと考えている事項です。

主に以下の項目について，御回答いただける範囲（一部の項目でも構いません。）で，御意見・御提案をお聞かせください。

併せて，当該事業の市場性や施設運営上の課題等，今後の公募に関連する事項や，公募条件において市に配慮してほしいこと等があれば，御意見をお聞かせください。

また，対話当日は，事前に提出いただいた「意見交換シート」に沿って御説明をお願いします。（後記「7 留意事項 - (5) 提出書類の取扱い・著作権等」参照）

【対話のテーマについて】

- (1) 指定管理者制度による施設運営について
 - ア 許可権限について
 - イ 事業の対象範囲
 - ウ 納付金額の設定の考え方について
 - エ 利用料金のあり方について
 - オ 指定期間について
- (2) 指定管理者の公募条件等について
 - ア 応募に向けて必要な検討期間（準備期間）
 - イ 応募において必要な資料（市から提供するもの）
- (3) 既存商業施設のリノベーションについて
 - ア サービス水準や集客力の向上を図るための活用方法について
 - イ リノベーション期間中の売店の運営について

(4) その他（任意）

- ア 資金計画
- イ 事業化が困難な場合のその他の活用提案
- ウ 事業実施に当たって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

6 一般的な指定管理者公募スケジュール ※今後変更する可能性があります。

- ① 募集要項の配布期間 令和3年7月上旬
- ② 公募説明会 令和3年7月下旬
- ③ 提案書の受付期間 公募説明会から約50日間程度
- ④ 選定委員会の選考 令和3年10月中旬
- ⑤ 選定結果の通知 令和3年11月上旬
- ⑥ 指定管理者の指定 令和3年12月定例市議会議決後
- ⑦ 業務の詳細について協議 令和4年1月中旬から開始

7 留意事項 ※必ず御確認の上、お申込みください。

(1) 参加の扱い

- ア 本市場調査（対話）への参加実績は、指定管理者の指定における評価の対象とはなりません。
- イ 対話内容は、今後導入に向けて検討する際の参考とさせていただきます。また、双方の発言等は対話時点での想定とし、発注方法及び仕様等を約束するものではありません。

(2) 費用負担

本市場調査（対話）への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

(3) 追加協力をお願い

後日、再度対話（文書照会含む。）をお願いすることがありますので、御協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

対話の実施結果については、事前に参加事業者にも内容の確認・了解を得た後、概要を市ホームページ等で公表します（参加事業者の名称は、公表しません。）。

(5) 提出書類の取扱い・著作権等

意見交換を円滑に進めるために、別紙「意見交換シート」の提出に御協力をお願いします（提出期限：令和2年12月28日（月））。また、「意見交換シート」以外の任意の資料等の提出も可能です。提出書類の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

また、本市場調査（対話）の結果公表や今後の事業者選定に向けた検討以外の目的で提出書類等を使用することはありません。

(6) 参加除外要件

参加受付期間（令和2年12月9日（水）～令和2年12月28日（月））のいずれかの日において、次の要件に該当している場合は、本市場調査（対話）に参加することができません。

- ・高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則（平成23年規則第28号）第4条各号のいずれかに該当する者が、支配人、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれらに準ずべき地位に就任し、又は、実質的に経営等に関与している団体等。