

(仮称) 市立病院跡地緑地民間活用エリア整備
運営事業提案公募設置等指針 (素案骨子)

鹿 児 島 市

平成30年1月

■用語の定義

P-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、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」（略称：P-PFI）と呼称。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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、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、等
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。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となる者が認定公募設置等計画に従い整備する、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	<ul style="list-style-type: none"> 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。P-PFIにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、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	<ul style="list-style-type: none"> P-PFI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募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
公募設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"> 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。
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者が認定した公募設置等計画を提出した者

■公募設置管理制度（P-PFI）について

P-PFI は、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制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。

<P-PFI のイメージ>



※P-PFI については、国土交通省ホームページに掲載の「都市公園法改正のポイント」P2～P22

(<http://www.mlit.go.jp/common/001197445.pdf>) 及び「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(<http://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>) をご参照ください。

1. 事業概要

(1) 事業の目的

鹿児島市（以下「市」という。）では、市立病院移転後の跡地（旧本館等跡地）について、近接する甲突川左岸緑地との連たん性などを考慮し、中心市街地の回遊性の向上に資する新たな潤いの拠点となる緑地として整備を行うこととしており、平成29年7月に有識者等による検討委員会、パブリックコメントによる市民意見等を踏まえ、市立病院跡地緑地基本計画（以下「基本計画」という。）を策定いたしました。この基本計画の整備方針において「民間事業者が景観にマッチしたカフェ等を設置し、緑地の魅力向上を図る」としており、民間活力を導入した公園整備に向け、これまでサウンディング型市場調査等により具体的な整備手法や管理運営方法の検討を行ってきたところです。

それらの検討結果等を踏まえ、新設する（仮称）市立病院跡地緑地の一部エリア（民間活用エリア）について、平成29年の都市公園法の改正により創設された公募設置管理制度（P-PFI）を活用し、飲食・物販等の収益施設等（公募対象公園施設）と、その周辺に園路・広場・植栽等（特定公園施設）を整備し、併せてそれらの管理・運営等を行う事業者を公募することといたしました。

(2)（仮称）市立病院跡地緑地の概要

①事業対象地の概要

市立病院跡地は、鹿児島の陸の玄関口である JR 鹿児島中央駅から直線距離で約1 km、繁華街の天文館まで約500 mという徒歩圏内で、本市の中心市街地活性化基本計画事業区域内に位置している。また、主要幹線道路に接しており、近くに電車・バス停もあることから、交通の利便性が非常に高い場所に立地している。

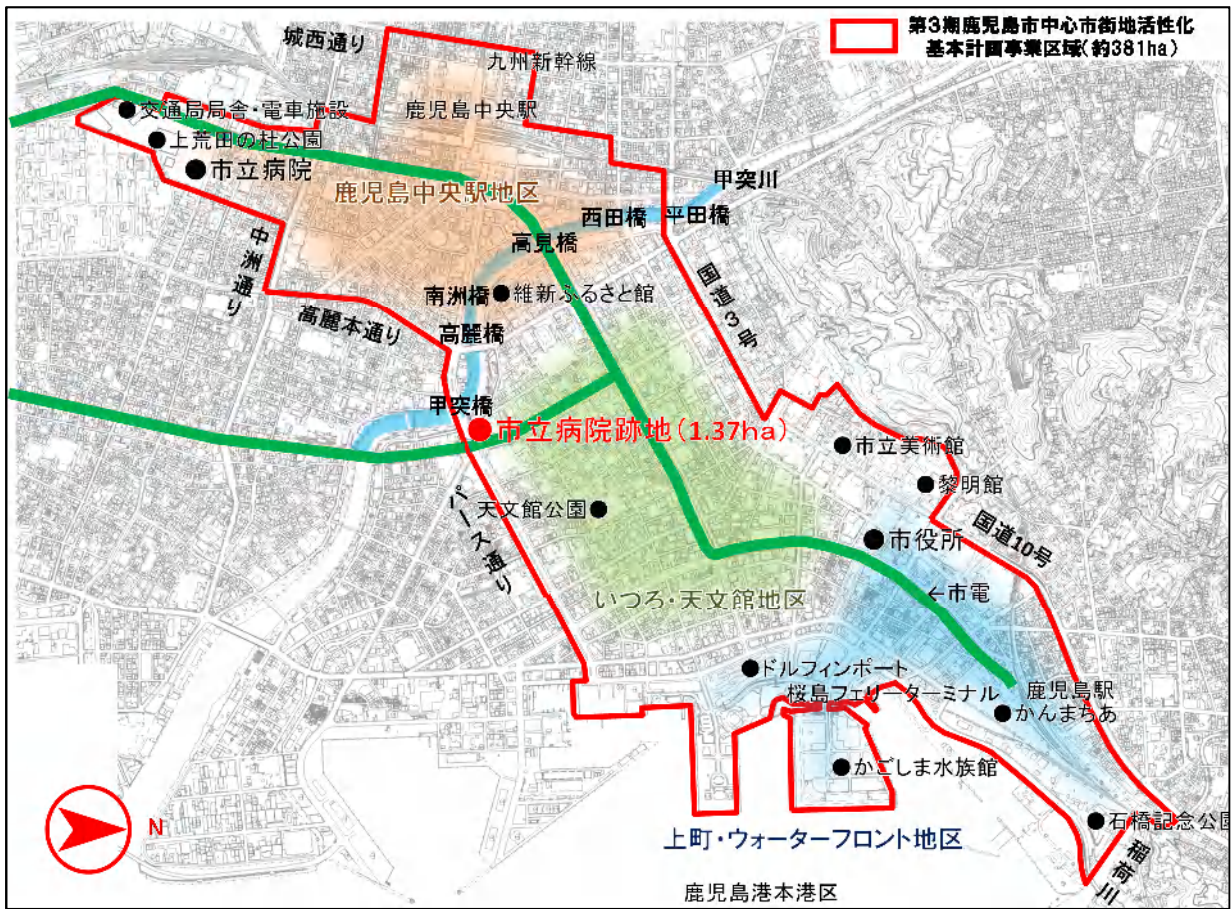
周辺には西郷隆盛誕生地や維新ふるさと館などの観光施設、甲突川や甲突川左岸・右岸緑地などがあり、北側の市立病院跡地（旧駐車場跡地）には（仮称）国際交流センターの建設も予定されていることから、地域住民はもとより観光客など、数多くの人々の来園が期待される場所である。

なお、事業対象地の概要は以下のとおりである。

項目	概要
事業用地の所在	鹿児島市加治屋町20番1
公園種別	都市緑地※
公園開設面積	13,688.62㎡
事業対象面積	13,688.62㎡
都市計画等による規制	区域区分：市街化区域 用途地域：商業地域 建ぺい率：80％ 容積率：500％ 防火・準防火地域：防火地域

※都市緑地とは、主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられる緑地である。

■位置図



■航空写真



②事業実施の経緯

市立病院跡地については、緑地としての利活用が決定してから、以下のような経緯で現在にいたっています。

平成27年2月	鹿児島市立病院跡地利活用基本方針 ⇒市立病院移転に伴う跡地の利活用について、「緑地」とする方針を決定
平成27年5月	新市立病院が上荒田町に移転オープン
平成27年7月	市立病院跡地における緑地の整備方針
平成28年6月	市立病院跡地緑地整備に関する地元代表者説明会
平成28年9月	第1回鹿児島市立病院跡地緑地整備基本計画策定検討委員会
平成28年10月	市立病院跡地緑地整備に関する地元代表者との意見交換会
平成28年10月	第2回鹿児島市立病院跡地緑地整備基本計画策定検討委員会
平成28年12月	第3回鹿児島市立病院跡地緑地整備基本計画策定検討委員会
平成29年2月	第4回鹿児島市立病院跡地緑地整備基本計画策定検討委員会
平成29年4月	市立病院跡地緑地基本計画（素案）地元説明会
平成29年4月～5月	市立病院跡地緑地基本計画（素案）に係るパブリックコメント意見募集
平成29年5月	第5回鹿児島市立病院跡地緑地整備基本計画策定検討委員会
平成29年7月	市立病院跡地緑地基本計画策定
平成29年9月	民間活力導入に関するサウンディング型市場調査（第1回）
平成30年3月（予定）	民間活力導入に関するサウンディング型市場調査（第2回）

③市立病院跡地緑地基本計画

■ 基本コンセプト

「人・まち・みどり 未来へつなぐ魅力ある都市空間の創出」

■ 基本方針

- ▶ 土地の立地や履歴を生かした交流拠点づくり
 - ・当該跡地は、維新の立役者となった多くの英傑を輩出した加治屋町にあり、四方学舎跡という郷中教育が行われた場所である。
 - ・彫刻家の安藤照（代表作に、西郷隆盛銅像や忠犬ハチ公銅像）の誕生地である。
 - ・市民の命を守ってきた市立病院の跡地である。
 - ・近接地には（仮称）国際交流センターの建設が予定されている。上記を考慮した交流拠点づくりを行う。
- ▶ 都心部の回遊拠点となる空間づくり
 - ・当該跡地はJR鹿児島中央駅と天文館・ウォーターフロント地区との中間点に位置することから、中心市街地の回遊性の向上に資する新たな潤いの拠点として整備する。
- ▶ 花と緑あふれる憩いの空間づくり
 - ・近接する甲突川右岸・左岸緑地の緑、パース・ナポリ通りの街路樹の緑、市電軌道敷緑化の芝生の緑とつなぎ、都市の杜の創出により“花と緑の回廊”を形成する。

■ 整備方針

➢ 整備内容の検討に当たっては、周辺の公園にある施設との機能分担を図ることとする



■ 整備スケジュール

平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
基本計画	基本設計 実施設計		工事着手	工事竣工・開設
	民間活用エリア事業者選定			

※市立病院跡地緑地基本計画の詳細につきましては、鹿児島市のホームページをご覧ください。

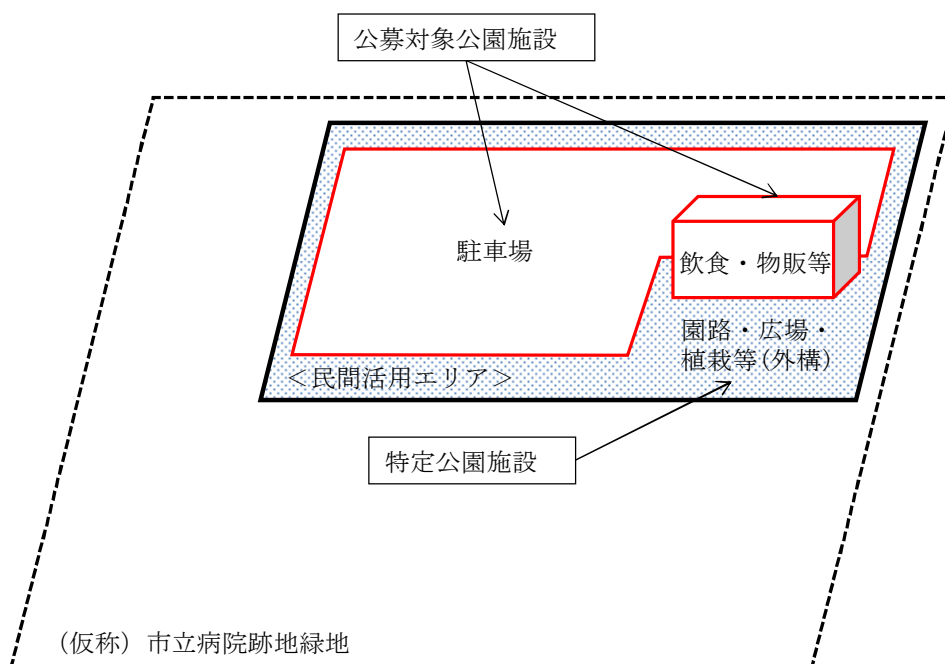
(<http://www.city.kagoshima.lg.jp/kensetu/kensetukanri/kouenryokuka/shiritsubyouinatotiryokuti/kihonkeikaku.html>)

(3) 事業範囲

事業者には、(仮称)市立病院跡地緑地において、以下の業務を行っていただきます。

- ・ 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- ・ 特定公園施設の設計・整備・譲渡業務
- ・ 特定公園施設の維持管理・運営業務
- ・ 緑地全体の清掃業務
- ・ 事業者の自由提案による地域貢献等

(4) 事業イメージと費用負担及び役割分担



項目		緑地整備 ※民間活用エリアを除く	公募対象公園施設 (飲食・物販等の収益施設 及び駐車場)	特定公園施設 (園路・広場・植栽等【外 構】)
区域		(仮称)市立病院跡地緑地 ※民間活用エリアを除く	民間活用エリア	
設計	実施主体	市	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	市	認定計画提出者	認定計画提出者
	市と認定計画提出者との関係	—	基本協定	基本協定
工事	実施主体	市	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	市	認定計画提出者	認定計画提出者
	市と認定計画提出者との関係	—	基本協定 ※設置管理許可	基本協定 ※施設の譲渡契約
管理・運営	実施主体	市及び認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	財産管理	市	認定計画提出者	市
	費用負担	市及び認定計画提出者 ※使用料は全額免除	認定計画提出者 ※提案した使用料を負担	認定計画提出者 ※使用料は全額免除
	市と認定計画提出者との関係	基本協定 ※管理許可 (トイレを除く清掃業務)	基本協定 ※設置管理許可	基本協定 ※管理許可

(5) 事業の流れ

①公募設置等予定者の選定

市は、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

市は、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、市は、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になります。

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、市と協議の上、事業実施条件等を規定し、市と認定計画提出者との間の権利・義務等を定めた「基本協定」を締結します。

④公募対象公園施設及び利便増進施設の設置・管理運営

公募対象公園施設は、都市公園法第 5 条に基づく設置許可により、建設、維持管理及び運営を行っていただきます。

本事業では利便増進施設は設置しないこととします。

⑤特定公園施設の設計・整備、市への譲渡

特定公園施設に係る一切の工事は、認定計画提出者の負担において施工し、市の完了検査を受けた後、別途譲渡契約を締結し、市に譲渡していただきます。なお、工事中の公園使用料は免除します。

⑥特定公園施設の維持管理・運営

特定公園施設の引き渡しを終了した時点において、都市公園法第 5 条に基づく管理許可により、維持管理及び運営を行っていただきます。

⑦緑地全体の清掃業務

認定計画提出者には、緑地環境の維持及び向上のため、都市公園法第 5 条に基づく管理許可により、緑地全体の日常清掃を行っていただきます。(トイレ清掃は除く)

⑧事業者の自由提案による地域貢献等

当該緑地の特性等を踏まえ、地域貢献等につながる取り組みを行っていただきます。

(6) スケジュール

公募及び事業のスケジュールは、以下のように予定しています。

※現段階での想定であり、正式公募時に変更することがあります。

公募設置等指針の配布	平成 30 年 10 月頃
公募設置等計画の受付締切	平成 30 年 12 月頃
公募設置予定者等の通知	平成 31 年 2 月頃
公募設置等計画の認定、基本協定締結	平成 31 年 3 月頃
市整備部分の工事着手	平成 31 年 4 月頃
事業者による工事着手	平成 32 年 4 月頃
供用開始	平成 32 年度中

2. 公募設置等指針

(1) 公募対象公園施設の種類及び整備・管理・運営

飲食、物販施設など、(仮称)市立病院跡地緑地の賑わい創出に資する収益施設及びその営業に必要な駐車場を提案してください。提案可能な施設は、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2に規定されている便益施設とします。なお、建物の主たる用途が便益施設であれば、当該建物の中に他の用途のスペースがあっても便益施設に含まれるものとします。

公園施設の種類については、国土交通省ホームページに掲載の「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」P10 (<http://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>)をご参照ください。

提案に際しては、以下の条件を満たすものとしてください。

① 整備に関する条件

- ・設置可能な施設の建築面積の上限は300㎡とし、配置は認定計画提出者の提案によります。
- ・施設は2階建て以下とし、建築基準法、都市公園法、その他関係法令の規定に適合する常設の建築物とします。
- ・駐車場の規模、配置等は認定計画提出者の提案によりますが、民間活用エリアに隣接する南側のトイレに近い位置に車いす利用者用駐車スペースを2台分以上確保してください。
- ・駐車場の設計・設置にあたっては、駐車場法等関係法令を遵守してください。
- ・施設はユニバーサルデザインに配慮してください。なお、バリアフリーについては、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー法)及び鹿児島市公園条例に基づいた計画としてください。また、高齢者や子供連れ、障害者等の方々の利用にも配慮してください。
- ・施設のデザイン(屋根等)や配置等は、市で整備予定の緑地計画との調和、周辺の景観などに十分配慮してください。
- ・屋外に設置する設備機器などは植栽等で目隠しをするなど、景観への配慮を行ってください。
- ・屋外に設ける施設名称などの看板等については、鹿児島市屋外広告物条例に適合するものとしてください。
- ・公募対象公園施設利用者の滞留等が公園の利用に支障がないよう、施設の配置等に留意してください。
- ・施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらないよう、公園の安全性に配慮し、外面する建具等についても透明または開放的なものとしてください。
- ・施設に必要なインフラ(電気、ガス、上下水等)は、認定計画提出者の負担にて整備してください。原則として市整備部分のインフラとは独立して設けるものとしますが、子メーターの設置等により接続しても支障がない場合は、市と協議のうえ、市整備部分のインフラから接続することができるものとします。
- ・インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、認定計画提出者から各インフラ管理者へ引き込み等に要する費用を負担してください。
- ・原則として、設置許可期間(更新許可期間を含む。)が満了するまでに、認定計画提出者の責任及

び負担において公募対象公園施設部分を撤去し、更地にして返還してください。

② 管理・運営に関する条件

- ・公園利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した管理・運営としてください。
- ・持続的に運営可能な事業計画としてください。
- ・ホスピタリティのあるサービスを提供してください。また、高齢者や子供連れ、障害者等の方々の利用にも配慮してください。
- ・公園利用者の利便性を考慮し、原則として通年営業を基本とします。
- ・営業時の発声音、営業時間の設定等については、周辺の環境に配慮してください。なお、原則として営業時間については制限しません。
- ・年間を通じ、円滑な管理・運営が可能な従業員の配置体制としてください。
- ・駐車場は飲食・物販等の収益施設の利用者だけでなく、公園利用者も利用できる計画としてください。
- ・駐車料金については有料・無料どちらでも構いませんが、車いす使用者用駐車施設については無料としてください。
- ・地震・火災等災害発生時の危機管理に対応した管理・運営可能な配置体制としてください。
- ・特定公園施設と一体的に魅力増進を図れるような管理・運営内容としてください。
- ・認定計画提出者の管理運営に関する業務範囲外の業務（植栽管理等）については、市による第三者への業務委託を予定していることから、その受注者とも十分連携を図ってください。

(2) 公募対象公園施設の場所

別紙1に示す「公募対象公園施設が設置可能な区域」に示す区域（民間活用エリア約1,670㎡）内で、適当な設置場所や配置計画を提案してください。

提案対象区域	民間活用エリア（約1,670㎡）
建築可能面積	300㎡
建設時点の土地の状況	更地 ※現在設置中の大河ドラマ館等は撤去されます。

(3) 設置又は管理の開始の時期

公募対象公園施設の設置許可の開始は平成32年4月からとなる予定です。

(4) 公募対象公園施設の使用料の額の最低額

公募対象公園施設の使用料（以下、「使用料」という。）の最低額は以下のとおりです。
年間使用料（税抜）及び対象面積を提案してください。

使用料	218円/㎡年 以上
-----	------------

(5) 特定公園施設の建設に関する事項

①特定公園施設について

- ・公募対象公園施設の周辺で公園利用者の利便性が一層向上する園路・広場・植栽等（外構）を整備してください。
- ・整備範囲は、民間活用エリア（約1,670㎡）内のうち、公募対象公園施設を除くすべての部分になります。
- ・公園利用者が無料で気軽に使える休憩スペースを有し、周りの景観と調和する施設の整備を行ってください。
- ・民間活用エリア周辺の園路との接続などに配慮した計画としてください。
- ・舗装材は雨天時でも滑りにくい素材としてください。
- ・バリアフリーについて、鹿児島市公園条例に基づいた計画としてください。
- ・特定公園施設内で行うイベント等の使用料は無料です。ただし、民間活用エリア外の芝生広場等をイベントで使用する場合は鹿児島市公園条例に基づく使用料を納めていただきます。

②特定公園施設の整備費用にかかる市の負担

- ・特定公園施設の整備費用について、市は負担しません。

(6) 都市公園の環境の維持及び向上措置

①緑地全体の清掃等に関する事項

緑地環境の維持及び向上のため、都市公園法第5条に基づく管理許可により、認定計画提出者に緑地全体の日常清掃を行っていただきます。（使用料は全額免除）

②特定公園施設の維持管理・運営に関する事項

特定公園施設は、都市公園法第5条に基づく管理許可により、認定計画提出者に維持管理及び運営を行っていただきます。（使用料は全額免除）

③地域貢献等に関する事項

当該緑地の特性等を踏まえ、地域貢献等に関する提案を求めます。

例えば、

- ・賑わいの創出（地域と連携したイベント開催など）
- ・地域の防犯、防災性の向上（防犯カメラの設置、災害時の対応など）
- ・地域コミュニティの形成（地域住民が集い・憩えるスペースの提供、地域と連携した花壇の維持管理など）
- ・屋外トイレへのトイレトペーパーの設置
- ・収益施設の売上が当初想定より大幅に上がった場合の還元方法

などが想定されます。

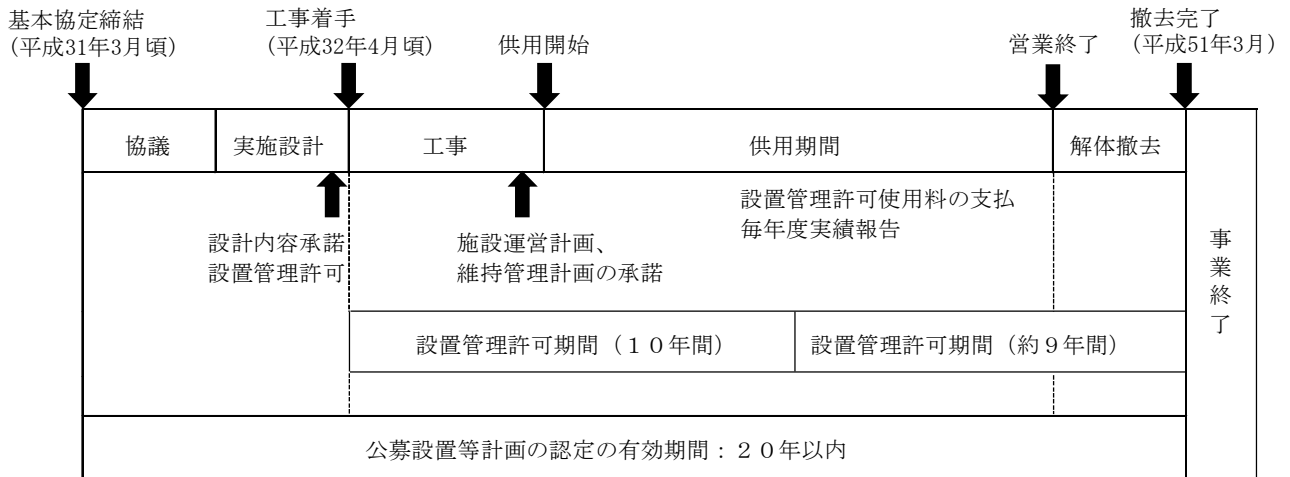
なお、提案内容については、公募設置等計画の認定後、必要に応じ地域の合意形成を図ったうえで市と協議を行い、実施内容の詳細について「基本協定」のなかで定めます。

(7) 認定の有効期間

公募設置等計画の認定期間は、公募設置等計画の認定日から最長平成51年3月までとします。

なお、公募対象公園施設の設置許可期間は、当初10年間としますが、事業者が提案した事業期間のうちは更新することができます。ただし、設置許可期間には、公募対象公園施設の設置、撤去の期間も含まれます。

■事業期間と公募対象公園施設の設置管理許可期限の関係



4. 公募の実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

①応募者の資格

ア 応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限ります。

イ グループで応募する場合は、代表法人（他の法人は構成法人とする。）を定めてください。

ウ すべての応募構成法人又は応募グループを構成する構成法人（以下「すべての構成法人」という。）について、直近決算において債務超過でないこととします。

②応募資格

応募者は、次に掲げる要件をすべて満たしている必要があります。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

イ 配布日以後に会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者でないこと。

ウ 公募に参加しようとする者の間に資本関係又は人的関係がないこと。

エ 配布日以後において、鹿児島市が行う契約からの暴力団排除対策要綱（平成26年3月27日制定）に基づく入札参加除外措置を受けている期間がない者であること。

オ 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号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員の統制下にある団体に該当しないものであること。

③応募条件

応募法人は、他の応募グループの構成法人となることはできません。

(2) 公募設置等計画に記載すべき事項

公募設置等計画には以下の項目について記載してください。

①設置又は管理の概要

- ・公募対象公園施設の設置又は管理の目的
- ・公募対象公園施設の場所・配置計画
- ・公募対象公園施設の設置又は管理の期間
- ・公募対象公園施設の管理内容

②公募対象公園施設の構造、施工計画等

- ・公募対象公園施設の構造
- ・公募対象公園施設の工事实施の方法
- ・公募対象公園施設の工事の時期

③公募対象公園施設の使用料の額

④特定公園施設の建設に関する事項

- ・特定公園施設の建設内容

⑤都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置

⑥資金計画及び収支計画

⑦その他

- ・事業の実施方針
- ・事業実施体制
- ・施設の配置計画
- ・施設の管理運営計画