

金 亀 公 園

【サウンディング型市場調査実施要領】



令和6年1月
滋賀県彦根市

「金亀公園利活用への官民連携事業導入におけるサウンディング型市場調査」実施要領

令和6年1月9日

彦根市都市政策部 都市計画課

1. 調査の背景および目的等

(1) 調査実施の背景

金亀公園は、特別史跡彦根城跡北側の公有水面（一部田）8haを埋め立て、昭和43年度から整備に着手、昭和57年度に完成し、野球場、テニスコート等運動施設、修景広場、遊具広場等を有する総合公園として、40年以上の間、市民に利用されてきました。

また、特別史跡彦根城跡や名勝玄宮楽々園等を含み、歴史的文化的風情にあふれた公園であることから、平成元年度「日本の都市公園100選」、平成18年度「日本の歴史公園100選」に選ばれており、本市を代表する公園となっています。

一方で、40年を経過したことによる施設の老朽化が進んでおり、更新時期を迎えつつあります。こうした状況において、滋賀県立彦根総合運動場（現彦根総合スポーツ公園）を2025年開催の第79回国民スポーツ大会および第24回全国障害者スポーツ大会（以下「国スポ・障スポ」という。）の開・閉会式および陸上競技の会場として開催することを決定され、平成28年9月、当該運動場を都市計画公園として金亀公園を拡大して整備するための「（仮称）彦根総合運動公園整備基本設計」が滋賀県により取りまとめられました。

こうしたことを踏まえ、本市の管理する金亀公園においては、2025年の国スポ・障スポの開催後においても、彦根総合スポーツ公園（以下「主会場」という。）と一体的に利用できるよう、施設の配置について互いに機能を補完し、主会場の整備計画との整合を図りながら、施設更新を検討する必要性が生じたことから、施設の再配置を含めた公園全体のリニューアルについて検討し、平成29年5月に「金亀公園再整備基本計画」を策定しました。郷土の誇りと人々の躍動を結ぶ憩いの空間をコンセプトに、同計画策定後、部分的に順次更新を実施しており、多目的競技場のクレーから人工芝化改修（令和5年1月供用開始）を行い、サッカーでの利用は大幅に増加しています。その一方で、公園施設の老朽化が進行し、その機能や魅力を十分に発揮できていない現状があります。また、公園・緑地の維持管理に要する費用は増加傾向にあり、公園の施設の更新、管理運営を着実にを行うとともに、さらなる魅力向上に向けた取組を進めていく必要があります。

(2) 調査の目的

本市では、今後、人口減少・少子高齢化が進行し、本市が所有する各施設の利用需要が変化していく中、将来の姿を見据え、公共施設の量やサービスを最適化する彦根市公共施設等総合管理計画に基づき「公共施設マネジメント」に取り組んでいます。併せて、本市の財政状況は、過去の大型事業に係る市債の償還が発生するほか、社会保障費の増加や燃料価格の高騰などに伴う物件費の増加など、今後一層厳しい状況になることが見込まれており、公園施設も効率的でより経済的な管理運営体制の検討が喫緊の課題となっています。

このようなことから、本市では、公園施策の主な取組として、Park-PFI制度の活用など民間活力の導入による公園の管理運営と魅力ある公園づくりを目指し、金亀公園についてサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施し、民間活力導入の可能性や今後の事業化の方向性について検討することとしました。

2. 調査対象公園施設の概要

所在地	彦根市金亀町3030番地1																																																	
供用面積	市管理区域37.90ha（都市計画決定面積59.7ha） 59.7haのうち、都市公園として都市計画課が管理する区域7.3ha																																																	
アクセス	車：名神高速道路彦根ICから約10分 公共交通：JR彦根駅から徒歩約20分																																																	
開園時間	午前6時～午後10時まで（12月29日～1月3日は休園日）																																																	
入園料	無料（ただし、競技施設の利用は有料）																																																	
施設の概要	<p>整備年 1982年 管理状況：指定管理者制度（第5期）令和4年4月～令和8年3月 （有料施設の利用料金制を採用）</p> <p>施設概要</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>施設名</th> <th>概要</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">有料施設</td> <td>多目的競技場</td> <td>9,200㎡(115m×80m)、ロングパイル人工芝、LED夜間照明設備有り</td> <td>令和5年改修</td> </tr> <tr> <td>テニスコート</td> <td>4,000㎡(6面)、砂入り人工芝、夜間照明設備有り</td> <td></td> </tr> <tr> <td>多目的グラウンド</td> <td>6500㎡(84m×77m)、土舗装グラウンド</td> <td>令和4年整備</td> </tr> <tr> <td>無料施設</td> <td colspan="2">遊具広場、芝生広場、フレンドリーの里、ゲートボール場、駐車場（141台）</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="8">管理施設</td> <td>管理事務所</td> <td>鉄骨造、1階、延床面積28.0㎡</td> <td>昭和53年築、令和6年度改修予定</td> </tr> <tr> <td>休憩所</td> <td>木造、1階、延床面積65.3㎡</td> <td>令和5年度整備中</td> </tr> <tr> <td>更衣室</td> <td>木造、1階、延床面積43.7㎡</td> <td>昭和63年築</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">トイレ</td> <td colspan="2">木造、1階、延床面積56.9㎡(エントランス広場)</td> <td>平成13年築</td> </tr> <tr> <td colspan="2">木造、1階、延床面積25.9㎡(遊具広場横)</td> <td>平成14年築</td> </tr> <tr> <td colspan="2">木造、1階、延床面積25.9㎡(多目的競技場横)</td> <td>平成14年築</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CB造、1階、延床面積18.9㎡</td> <td>昭和59年築</td> </tr> <tr> <td>東屋</td> <td>2棟</td> <td>令和5年度整備中</td> </tr> <tr> <td>シェルター</td> <td>2棟</td> <td>令和5年度整備中</td> </tr> </tbody> </table> <p>いずれの施設も大規模修繕履歴はありません。</p>				施設名	概要	備考	有料施設	多目的競技場	9,200㎡(115m×80m)、ロングパイル人工芝、LED夜間照明設備有り	令和5年改修	テニスコート	4,000㎡(6面)、砂入り人工芝、夜間照明設備有り		多目的グラウンド	6500㎡(84m×77m)、土舗装グラウンド	令和4年整備	無料施設	遊具広場、芝生広場、フレンドリーの里、ゲートボール場、駐車場（141台）			管理施設	管理事務所	鉄骨造、1階、延床面積28.0㎡	昭和53年築、令和6年度改修予定	休憩所	木造、1階、延床面積65.3㎡	令和5年度整備中	更衣室	木造、1階、延床面積43.7㎡	昭和63年築	トイレ	木造、1階、延床面積56.9㎡(エントランス広場)		平成13年築	木造、1階、延床面積25.9㎡(遊具広場横)		平成14年築	木造、1階、延床面積25.9㎡(多目的競技場横)		平成14年築	CB造、1階、延床面積18.9㎡		昭和59年築	東屋	2棟	令和5年度整備中	シェルター	2棟	令和5年度整備中
	施設名	概要	備考																																															
有料施設	多目的競技場	9,200㎡(115m×80m)、ロングパイル人工芝、LED夜間照明設備有り	令和5年改修																																															
	テニスコート	4,000㎡(6面)、砂入り人工芝、夜間照明設備有り																																																
	多目的グラウンド	6500㎡(84m×77m)、土舗装グラウンド	令和4年整備																																															
無料施設	遊具広場、芝生広場、フレンドリーの里、ゲートボール場、駐車場（141台）																																																	
管理施設	管理事務所	鉄骨造、1階、延床面積28.0㎡	昭和53年築、令和6年度改修予定																																															
	休憩所	木造、1階、延床面積65.3㎡	令和5年度整備中																																															
	更衣室	木造、1階、延床面積43.7㎡	昭和63年築																																															
	トイレ	木造、1階、延床面積56.9㎡(エントランス広場)		平成13年築																																														
		木造、1階、延床面積25.9㎡(遊具広場横)		平成14年築																																														
		木造、1階、延床面積25.9㎡(多目的競技場横)		平成14年築																																														
		CB造、1階、延床面積18.9㎡		昭和59年築																																														
	東屋	2棟	令和5年度整備中																																															
シェルター	2棟	令和5年度整備中																																																
土地建物の権利状況	彦根市所有																																																	
都市計画等による制限	市街化区域、防火指定、日影規制 等 [都市計画法]																																																	

	<p>用途地域：第1種中高層住居専用地域、容積率/建ぺい率：200%/60%</p> <p>風致地区：彦根城風致地区、高さ15m以下建ぺい率40%、壁面後退道路から2.0m、その他から1.0m</p> <p>都市公園：都市公園（総合公園）</p> <p>[都市公園法]</p> <p>建ぺい率2%</p> <p>[景観法]</p> <p>彦根市景観計画：城下町景観形成地域</p> <p>【内町地区】住居系高さ12m、眺望、位置、形態・意匠、色彩、素材などに行為の制限事項あり</p> <p>[地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律]</p> <p>彦根市歴史的風致維持向上計画</p> <p>重点区域（計画地内において、歴史的風致形成建造物の指定や行為の規制なし）</p> <p>[彦根市屋外広告物条例]</p> <p>第2種地域</p>																																																
公園施設利用状況	<p>利用料収入（単位：円）</p> <table border="1" data-bbox="533 949 1315 1236"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>令和3年度</th> <th>令和4年度</th> <th>令和5年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>多目的競技場</td> <td>1,056,280</td> <td>2,142,320</td> <td>5,093,980</td> </tr> <tr> <td>テニスコート</td> <td>4,154,870</td> <td>4,828,260</td> <td>3,213,930</td> </tr> <tr> <td>多目的グラウンド</td> <td>-</td> <td>666,310</td> <td>375,550</td> </tr> <tr> <td>その他(照明代等)</td> <td>1,158,850</td> <td>1,324,970</td> <td>1,083,140</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,370,000</td> <td>8,961,860</td> <td>9,766,600</td> </tr> </tbody> </table> <p>令和5年度は11月末時点 多目的競技場は令和5年1月からクレーから人工芝に改修 多目的グラウンドは令和4年6月から供用開始</p> <p>利用者数（単位：人）</p> <table border="1" data-bbox="512 1469 1334 1760"> <thead> <tr> <th>施設名</th> <th>令和3年度</th> <th>令和4年度</th> <th>令和5年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>多目的競技場</td> <td>18,898</td> <td>34,225</td> <td>80,028</td> </tr> <tr> <td>テニスコート</td> <td>32,072</td> <td>35,995</td> <td>24,902</td> </tr> <tr> <td>多目的グラウンド</td> <td>-</td> <td>8,094</td> <td>15,566</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>50,970</td> <td>78,314</td> <td>120,496</td> </tr> <tr> <td>参考：彦根城来場者数</td> <td>359,682</td> <td>578,674</td> <td>480,644</td> </tr> </tbody> </table> <p>利用者数については、申請があり把握できているもののみ 令和5年度は11月末時点 多目的競技場は令和5年1月よりクレーから人工芝に改修 多目的グラウンドは令和4年6月から供用開始</p>	施設名	令和3年度	令和4年度	令和5年度	多目的競技場	1,056,280	2,142,320	5,093,980	テニスコート	4,154,870	4,828,260	3,213,930	多目的グラウンド	-	666,310	375,550	その他(照明代等)	1,158,850	1,324,970	1,083,140	合計	6,370,000	8,961,860	9,766,600	施設名	令和3年度	令和4年度	令和5年度	多目的競技場	18,898	34,225	80,028	テニスコート	32,072	35,995	24,902	多目的グラウンド	-	8,094	15,566	合計	50,970	78,314	120,496	参考：彦根城来場者数	359,682	578,674	480,644
施設名	令和3年度	令和4年度	令和5年度																																														
多目的競技場	1,056,280	2,142,320	5,093,980																																														
テニスコート	4,154,870	4,828,260	3,213,930																																														
多目的グラウンド	-	666,310	375,550																																														
その他(照明代等)	1,158,850	1,324,970	1,083,140																																														
合計	6,370,000	8,961,860	9,766,600																																														
施設名	令和3年度	令和4年度	令和5年度																																														
多目的競技場	18,898	34,225	80,028																																														
テニスコート	32,072	35,995	24,902																																														
多目的グラウンド	-	8,094	15,566																																														
合計	50,970	78,314	120,496																																														
参考：彦根城来場者数	359,682	578,674	480,644																																														
その他	接道条件：（公園東側）市道尾末町2号線、（公園南側）市道金亀町3号線																																																

今後の予定	<ul style="list-style-type: none"> ・現在実施している再整備事業の完了年度：令和6年度末 ・新たな管理手法の導入：令和8年度から（今回のサウンディング結果による） ・公園駐車場の有料化検討中 ・公園施設に対するネーミングライツ導入検討中
-------	---

3. スケジュール

実施方針の公表	令和6年1月9日（火）
現地見学会・説明会の参加申込期限	令和6年1月12日（金）
現地見学会・説明会の開催	令和6年1月15日（月）
サウンディング参加申込期限	令和6年1月22日（月）
サウンディング実施日時時の連絡期限	令和6年1月26日（金）
サウンディングの実施	令和6年2月2日（金）～2月8日（木）
実施結果概要の公表（予定）	令和6年2月下旬

4. サウンディング型市場調査の内容

（1）サウンディング対象事項

金亀公園は、これまで多目的競技場、多目的グラウンドでのサッカーやラグビー等、テニスコートでのテニス、子ども向け遊具での遊び、フレンドリーの里でのグラウンドゴルフ、園路での散歩やランニング、芝生広場でのマルシェやフリーマーケット等のイベントに利用されてきました。2025年の国スポ・障スポの開催以降は、隣接する主会場との一体的利活用の中で、「するスポーツ」だけでなく、「観るスポーツ」としての利活用、また、歴史的文化的観光資源であり世界遺産登録を目指す国宝彦根城や名勝玄宮楽々園等の観光客を取り込んだ公園の利活用を考える必要があります。

このようなことから、スポーツと観光が融合し、多様な目的・用途に応え、幅広い年齢層の人々が集まる、集客能力の高い活用方法のアイデアを求めています。

（2）サウンディング対象エリア

旧駐車場エリア（多目的競技場と堀の間）約800㎡

芝生広場エリア（多目的グラウンド隣接南側）約4,000㎡

対象エリアについては、別添の「区域図概要」を参照してください。

（3）提案内容

- 1) 以下のいずれかの機能を確保し、かつ都市公園の趣旨に沿ったもので、効率的・経済的な運用形態を維持できるアイデア
 - ・賑わいの創出
 - ・憩いの場や交流の場の提供
 - ・地域への貢献
- 2) 特定公園施設（園路や植栽等）やトイレの維持管理に関するアイデア
- 3) 都市公園法における公園施設として、敷地内に施設を新設する場合におけるアイデア
- 4) 既存の公園施設利用者だけでなく、多様な利用者を獲得できるような新たな機能を持つ施設

設置に関するアイデア

(例：カフェ、レストラン、スポーツ用品のレンタル、更衣室やシャワー室を備えたレストハウスやランナーズステーション等)

(4) 留意事項

- 1) 事業方式(所有形態、管理・運営方法、事業期間等)はあらかじめ定めていませんので、自由に提案してください。
- 2) 活用の検討に当たっては、(2)の、のサウンディング調査対象エリアの片方のみでの提案、または両方あわせての提案、どちらでも構いません。
- 3) 、の区域の活用と併せて、もしくは、の区域以外の公園区域で活用アイデアがある場合は、そちらも是非ご提案ください。

(5) 参加資格

金亀公園の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人または法人のグループに限りませんが、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- 1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- 2) 参加申込書提出時点で、彦根市入札参加停止措置に関する要綱(令和元年彦根市告示第104号)に基づく入札参加停止措置期間中の者
- 3) 会社更生法(平成14年法律第154号)および民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続きをしている者
- 4) 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またはその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)もしくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある事業者
- 5) 暴力団、暴力団員の親族(事実上の婚姻関係にある者を含む。)、暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者および暴力団員と密接な関係を有する者が、役員や職員であり、もしくは出資または融資を行う等、これらの者が事業活動に相当程度の影響力を有している事業者。
- 6) 暴力団、暴力団員、暴力団員の親族(事実上の婚姻関係にある者を含む。)および暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者に対して、名目のいかんを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益供与を行っている事業者
- 7) 政治団体(政治資金規正法(昭和23年法律第194号)第3条第1項に規定する政治団体およびこれに類する団体)
- 8) 宗教団体(宗教法人法(昭和26年法律第126号)第2条に規定する宗教団体およびこれに類する団体)
- 9) 国税および地方税を滞納している者

5. 参加の手続き

(1) 現地見学会・説明会への参加申込

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、1月12日(金)までに「別紙1」の現地見学会申込書に必要事項を

記入し、件名を「【現地見学会参加申込】法人名」として、申込先へ電子メールにてお申込みください。

なお、開催日以外においても、施設外観の見学は自由に行っていただくことは可能です。

- 1) 申込受付期間 令和6年1月9日(火)～1月12日(金) 17時15分まで
- 2) 申込先 7. 問合せ先のとおり
- 3) 見学会・説明会開催日時 令和6年1月15日(月) 13時30分から1時間程度
- 4) 開催場所

金亀公園(彦根市金亀町3050-2 区域図概要にある公園駐車場にお集まりください。)

(2) サウンディングへの参加申込

参加を希望される方は、1月22日(月)までに「別紙2」のエントリーシートおよび「別紙3」誓約書に必要事項を記入し、件名を「【サウンディング参加申込】法人名」として、(1) 現地見学会・説明会の開催と同様にお申込みください。

- 1) 申込受付期間 令和6年1月9日(火)～1月22日(月) 17時15分まで

(3) サウンディングの日時の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時および場所を電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

- 1) 実施日時の連絡期間 令和6年1月26日(金)

(4) サウンディングの実施期間等

- 1) 実施期間 令和6年2月2日(金)～2月8日(木) 2月3日(土)・4日(日)は除く。
- 2) 所要時間 30分～1時間程度
- 3) 場所 彦根市役所本庁舎1階 会議室1-1
- 4) その他

サウンディングの実施にあたっては、参加事業者のノウハウ等の保護のため参加事業者ごとに個別に行います。なお、サウンディング事項についてのご意見・考え・プラン等を記載した提案書の提出や準備は必須ではありませんが、対話を円滑にするための補足資料(会社概要、事業内容がわかるもの、他での実施事例、イメージパース、配置図等)をご用意いただいても構いません。その場合、提出分として5部ご用意ください。

(5) サウンディング結果の公表

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。その際、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等の保護のため、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績を、事業者公募における評価の対象とすることがあります。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 提出資料の取り扱い

提出された資料の著作権は、それぞれの事業者に帰属しますが、エントリーシート、サウンディング調書、その他の提出資料につきましては返却いたしません。なお、提出された資料につきましては、本事業の目的以外には使用しません。

(4) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

(5) 別紙および参考資料

1) 別紙 1 現地見学会申込書

2) 別紙 2 エントリーシート

3) 別紙 3 誓約書

4) 参考資料

資料 1 金亀公園再整備基本計画 平成29年5月

資料 2 彦根市緑の基本計画 令和元年7月

資料 3 位置図

資料 4 金亀公園再整備計画平面図（暫定）

資料 5 区域図概要

7 . 問合せ先

本件に関して、質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

彦根市都市政策部都市計画課

担当：宮部（または森川、古市）

住所：〒522-8501 彦根市元町4番2号 彦根市役所本庁舎2階

電話：0749-30-6124

E-mail：toshikeikaku@ma.city.hikone.shiga.jp