
岡山西部総合公園（仮称）の管理・運営
に関するサウンディング型市場調査

実施要領



令和2年9月

岡山市 都市整備局

都市・交通部 庭園都市推進課

目 次

1. 調査の背景と目的
2. 対象公園の概要
 - (1) 位置
 - (2) 岡山操車場跡地整備事業の概要
 - (3) 公園の概要
3. 公園の管理・運営で求める条件及び利用イメージ
4. 提案を求める内容
 - (1) 管理・運営手法、コンセプト、事業期間など
 - (2) 管理・運営する事業者の公募条件
 - (3) 収入源確保の取り組み
 - (4) 賑わいづくりの取り組み
 - (5) その他の課題、市に対する要望事項等
5. サウンディング型市場調査の方法等
 - (1) 調査方法
 - (2) 対象者
 - (3) スケジュール
 - (4) 事前説明会の開催
 - (5) 提案書の受付け
 - (6) 質問の受付け及び質問に対する回答
 - (7) 提案者との個別ヒアリングの実施
 - (8) 提案結果のとりまとめ・公表
6. 関連資料の掲載
7. 留意事項
 - (1) 今後の予定
 - (2) 本調査への参加及び調査内容の取扱い
 - (3) 費用等
 - (4) 追加調査等
8. 担当部署及び問合せ先

1. 調査の背景と目的

岡山市では、市政の羅針盤となる岡山市第六次総合計画^(資料1)を策定し、「地域経済の活性化による、魅力と活力あふれるまちづくり」など都市づくりの10の基本方向を定めており、魅力と賑わいのある市街地の創出を目指しております。

また、緑地の適正な保全及び緑化の推進を図るため、岡山市緑の基本計画^(資料2)では、緑をまもる・ふやす・つくる・そだてる・使うの5つの基本方針に沿い公園を活用することで、地域の活性化や市民が誇りを持てるまちづくりへと繋げていくこととしております。

本市はこうした計画に基づく事業として、岡山操車場跡地内に位置する岡山西部総合公園（仮称）（以下「本公園」という）を、「人々が関わることで育まれる都市の森」をコンセプトに、魅力と緑あふれる公園にするため整備を進めております。

本公園は、JR北長瀬駅に近く商業施設などが集積し都市機能が一定程度集積した地域に立地しているため、公園を貴重なまちの資産として活用し、継続して賑わいを創出する運営に取り組むこととしております。

また、公園の維持管理費が重荷となり、管理水準が公園の利活用の低下を招く要因とならぬよう、管理コストの低減についても同時に取り組むべき課題と認識しております。

こうしたことから、現在整備中の本公園においては、市民等と協働してパークマネジメントの導入を図るため、市民、学識経験者及びNPOなどで構成される組織を立ち上げております。今後、民間活力の導入を積極的に進めることで、魅力的で市民主体の良質なサービスの提供と維持管理費の低減を目指しており、公園の具体的な管理・運営手法について検討しているところです。

つきましては、本公園に関して賑わいが生まれ、経済的で効率の良い管理・運営手法について検討するとともに、運営事業者を募集する際の募集条件の良否等を調査するため、民間事業者の皆さまが有するノウハウやアイデアについてサウンディング型市場調査（以下「本調査」という）を実施します。

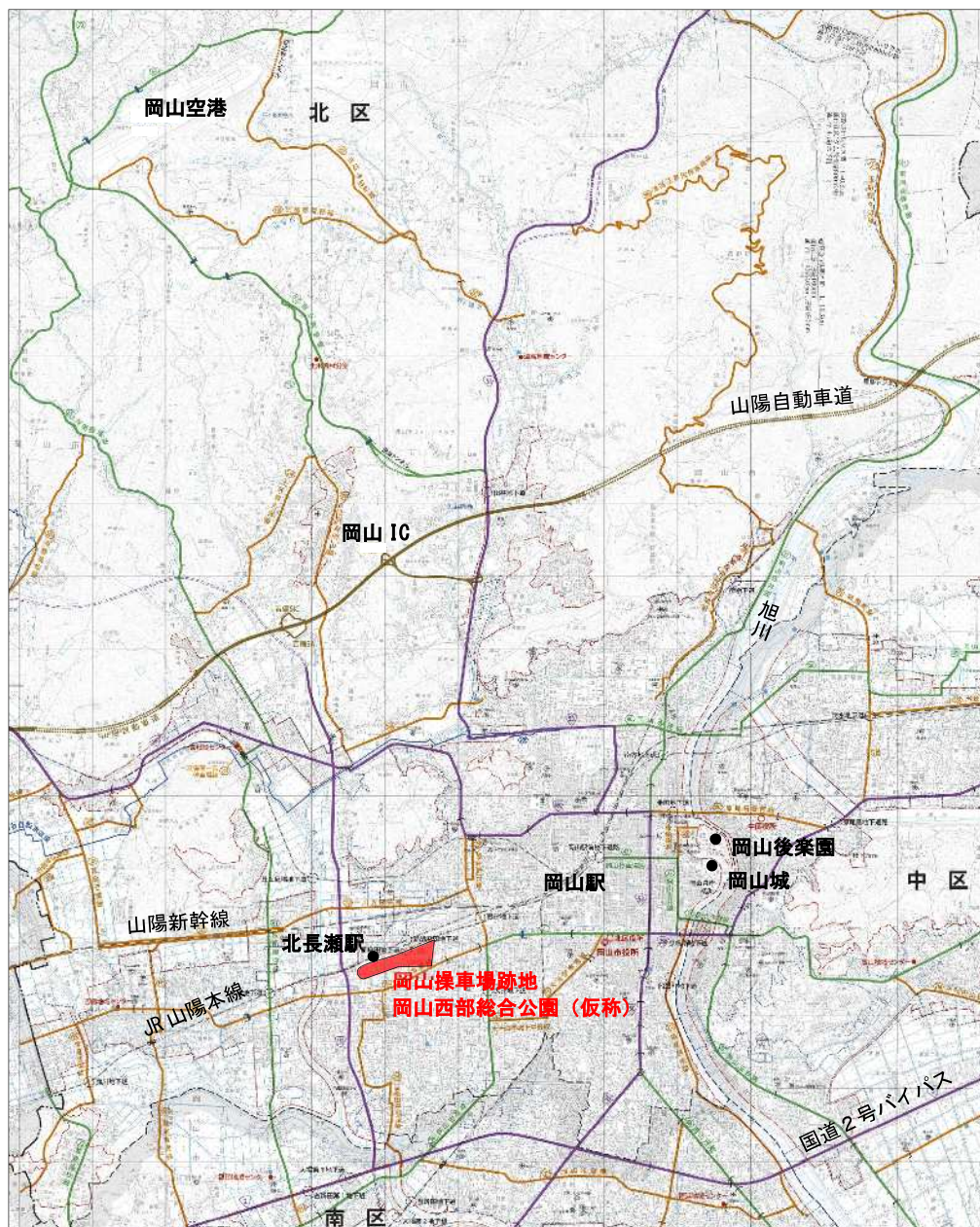
2. 対象公園の概要

(1) 位置

本公園は、岡山駅から西方へ約4kmの西部新拠点地区に位置する岡山操車場跡地内の総合公園区域です。

本公園は山陽自動車道岡山ICまで約8km（約20分）と市内外からの車によるアクセス性に優れています。

また、岡山操車場跡地に隣接してJR北長瀬駅が立地しており、新幹線及び在来線7線が乗り入れる岡山駅から在来線で1駅（約4分）と鉄道を利用したアクセス性にも優れています。



位置図

(2) 岡山操車場跡地整備事業^(資料3)の概要

岡山操車場跡地基本構想^(資料4)が平成23年9月に、岡山操車場跡地整備基本計画^(資料4)が平成25年3月に策定されました。この中で、コンセプト、主な取り組み方針及び導入機能が示されています(参照 別紙1)。

① コンセプト：「人々に関わることで育まれる都市の森」

② 主な取り組み方針

- ・「庭園都市」のシンボルとなる緑豊かな空間づくり
- ・多くの人々が訪れ交流できる賑わい空間づくり
- ・健康・医療・福祉系都市機能やサービスを備えた環境づくり
- ・様々な人々が関わり、協働して育てることで公園の魅力や機能を維持・向上

② 導入機能

岡山操車場跡地は3つのゾーンで構成されています(参照 別紙2)。

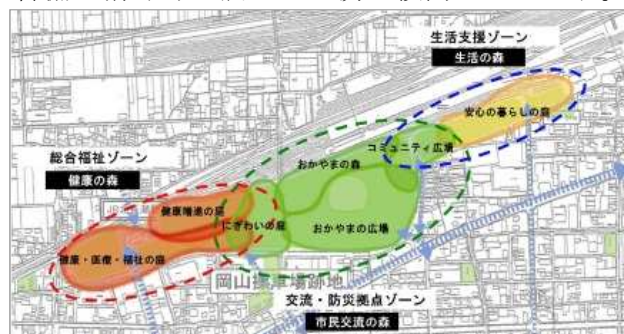
- ・総合福祉ゾーン (健康の森)
：健康・医療・福祉系施設導入区域^(資料5,9,10)
- ・交流・防災拠点ゾーン (市民交流の森)
：総合公園区域
- ・生活支援ゾーン (生活の森)
：市営住宅・社会福祉施設導入区域^(資料6,7)

総合公園区域は「交流・防災拠点ゾーン」として整備し、その導入機能は次のとおりです。

- ・軽スポーツやレクリエーションなどを楽しむ健康増進機能
- ・健康、食、エンターテイメントなどをテーマにしたイベント開催による賑わい創出機能
- ・大規模災害時の地域防災拠点機能

④ 官民協働によるエリアマネジメントの実施について

- 1) 市は、総合公園区域の完成により、岡山操車場跡地全体のハード整備が完了することから、3つのゾーンを包括するエリアマネジメントの実施を計画しています。
- 2) 実施体制は、市、市民病院、民間事業者、公園管理者、市営住宅等区域関係事業者などを想定し、その連携を図ります。
- 3) 活動内容は、協働によるイベント開催・集客プロモーションの実施、防災訓練、警備・清掃等の調整や連携を検討しています。



基本構想

(3) 公園の概要

名称	岡山西部総合公園（仮称） ^(資料 8)
所在地	岡山市北区北長瀬表町一丁目・二丁目、野田四丁目地内 JR 北長瀬駅（山陽本線）から東へ 500m（徒歩約 7 分）
面積	約 14.3ha
公園種類	総合公園
用途地域	準工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）
事業期間	平成 26 年度～令和 4 年度（予定）
市公園条例建ぺい率	5%（完成時 4.2% 予定）
主な施設	岡山ドーム、管理棟、立体駐車場、多目的広場ほか （詳細 別紙 3）
防災機能	広域避難場所（岡山市地域防災計画） 大規模災害時の緊急避難の場（大火等のケースで、計画避難者数 37.4 千人、避難日数は発災から 1 日未満を想定） 地域防災拠点 広域物資拠点（東南海・南海地震応急対策活動要領）、ヘリコプター離着陸場、災害ボランティア等受入れ施設、広域応援受援拠点



公園施設概要図

3. 公園の管理・運営で求める条件及び利用イメージ

本公園では、「子どもから高齢者まであらゆる世代が日常的に天候に左右されずに楽しめる公園」を目指しており、イベント時のみでなく普段使いされる365日賑わう公園にしたいと考えております。

また、公園内に整備する管理棟はただの事務所ではなく、公園の楽しさ・魅力を発信する拠点となり、公園の付加価値を高めるシンボリックな存在になることを期待しており、このためにも日常生活の様々なシーンで公園と管理棟を一体的に利用してもらうことが大切です。

このことから、本調査の提案に際しては、以下に示す公園と岡山ドームや管理棟を一体的に上手く活用するための最低限の条件と、管理棟等の使い方のイメージを十分に考慮のうえ、公園の管理・運営のあり方を提案してください。

一体的利活用の条件：

➤防災機能の維持について

災害時の公園使用に以下のような制約があります。

- ・大規模災害発生時における避難場所の確保
- ・物資の集積基地としてスペースの確保
- ・管理棟内に災害ボランティアの活動拠点立ち上げ

➤エリアマネジメントの実施による連携について

本公園の管理・運営事業者については、岡山操車場跡地内の総合福祉ゾーン及び生活支援ゾーンの管理者等と連携したエリアマネジメントに参画していただく予定です。

➤パークマネジメントの実施による連携について

本公園の開園後は、市民等による様々な活動が公園内で展開されることを目指して、現在、市民やNPO団体などで構成される岡山西部総合公園（仮称）活用準備会を立ち上げ、公園の利活用方法について試行活動に取り組んでおります。本公園の管理・運営事業者には、この組織に参加等していただく予定です。

➤緑の維持管理について

本公園の緑に関する維持管理については、特定の団体が一定程度関与することを見込んでいます。

利用イメージ：

➤本公園は、様々な立場の多様なニーズに応える公園にしたい

- ・利用者にとって：行きたい、楽しい、憩える、活用する
- ・事業者にとって：稼げる、発信できる（企業の取組み、製品等）
- ・行政にとって：賑わう、管理費の低減、持続可能、安全・安心

➤管理棟は、本公園の付加価値を高める場所にしたい（詳細 別紙4）

- ・公園の楽しさ・魅力を発信する拠点であり、楽しさ・魅力を簡単に体験できる場所
- ・子どもから高齢者までが公園を楽しむためのコーディネートをする場
- ・見守る場・安心の場
- ・公園を見守る人・宣伝する人の集まる場所
- ・施設の維持管理・樹木植物のプロが存在する場

4. 提案を求める内容

本公園は JR 北長瀬駅から近くアクセス性に優れるとともに、隣接して民間企業が商業施設を営業していることなどから、利便性が良く賑わいを生み出す高いポテンシャルを有していること等を踏まえ、具体的な提案をしてください。

(1) 管理・運営手法、コンセプト、事業期間など

①管理・運営に関する基本的な考え方

「3. 公園の管理・運営で求める条件及び利用イメージ」を踏まえ、本公園に適した管理・運営方法の考え方やコンセプトを提案してください。

②適用制度（管理・運営手法）

管理許可、設置許可（設置管理許可含む）、公募設置管理制度（P-PFI）、PFI 及び指定管理者制度など、本公園が最大限活用され、かつ行政側の管理費の縮減が図れる本公園に適した仕組みについて、自由に提案してください。

なお、公園施設は市が全て整備しますが、それ以外の施設として都市公園法第 2 条及び都市公園法施行令第 5 条に掲げる公園施設であれば、民間による施設整備を伴う制度の提案も可能です。提案時は、市公園条例建ぺい率の上限（5%）は考慮しなくて構いません。

③対象施設

岡山ドーム、管理棟及び立体駐車場などの箱モノを、公園と組み合わせでどの範囲（例えば立体駐車場は単体で別途管理など）で管理するのが最適か、提案してください。

④事業期間

適用する管理・運営手法や民間事業者が有する経営ノウハウ等によって運営効率は変動し、施設の使い方に応じた集客力・稼働率向上や採算性確保に必要な事業期間は異なると考えております。こうしたことを踏まえ、適切とお考えの管理・運営の事業期間について提案してください。

(2) 管理・運営事業者の公募条件

管理・運営する事業者の募集については公募を想定していますが、民間事業者がやりたいこと、得意なことを制限せず、また民間事業者が有するノウハウや専門知識、多方面の人脈・組織との連携が活用できるよう公募条件を設定したいと考えています。つきましては、公募条件に付与すべき条件と、むしろ公募条件として適さない条件等について、考えを提案してください。

(3) 収入源確保の取り組み

①広告事業

本公園は人口が増加中の西部新拠点地区内に位置し、鉄道に並行して隣接するなど広告の宣伝効果が高い立地であると認識しています。こうした立地特性を活かし、広告事業に係る実現可能性や広告料等について提案してください。

②ネーミングライツの導入

公園名称ならびに岡山ドーム、管理棟、立体駐車場及び公衆トイレなどの建築物において、ネーミングライツ導入の実現可能性や可能な場合の期間・ネーミングライツ料などについて、提案してください。

なお、本公園の正式名称は岡山市公園条例において公募により決定することとなっております。

③その他

市の維持管理費低減に寄与する広告やネーミングライツ以外の収入源について、アイデアをご提案ください。

(4) 賑わいづくりの取り組み

本公園において賑わいを生む事業（平日の日常的な取組み、イベントなど）や、収益事業等のアイデアについて、周辺的生活環境等を考慮の上、提案してください。交通の利便性に優れたまちなかに位置し、交流拠点となる広大な空間を有する総合公園にふさわしい民間のノウハウを活かした魅力的な提案を期待しています。

(5) その他提案内容を実現するにあたっての課題、市に対する要望事項等

上記(1)～(4)の提案にあたり、課題や市に対する要望がありましたら、記入してください。

5. サウンディング型市場調査の方法等

(1) 調査方法

本調査では、民間事業者等から管理・運営手法などについて、書面で提出していただきます。提案者との個別対話については、必要に応じて依頼します。

(2) 対象者

本調査の対象者は、企業、NPO、その他これらに類する団体で、次に掲げる項目全てを満たすことを条件とします。

- ① 提案内容の実施主体として、専門的な見地から意見を提案できること。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- ③ 書類提出時に法人税または所得税並びに市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ④ 会社更生法、民事再生法等による手続きを行っていないこと。
- ⑤ 暴力団もしくは暴力団の構成員でないこと。また、その統制のもとにないこと。

(3) スケジュール

事項	時期
実施要項の公表	令和2年9月4日（金）
質問の受付け	令和2年9月4日（金）から9月23日（水） 17時まで
質問に対する回答	令和2年9月28日（月）
提案書の受付け	令和2年9月4日（金）から11月20日（金） 17時まで
事前説明会の開催	令和2年10月2日（金） （参加申込は令和2年9月4日（金）から 9月28日（月）17時まで）
提案者との個別ヒアリングの実施	令和2年11月～12月頃
提案結果のとりまとめ・公表	令和3年1月～2月頃

(4) 事前説明会の開催

本調査の内容について、次のとおり説明会（事前申込制）を開催します。

① 日時

令和2年10月2日（金）14時から（受付け開始13時30分から）

② 場所

岡山市役所 本庁舎1階 多目的ルーム

③ 参加方法

参加は事前申込制です。事前説明会申込書（様式1）に必要事項を記入の上、9月4日（金）から9月28日（月）17時までに、「8. 担当部署及び問合せ先」へ電子メールで送付してください。

なお、申込書送付の際は、件名を「サウンディング説明会参加申込」とご記入ください。

④ その他

- ・事前説明会に不参加であっても、提案書の提出は可能です。
- ・当日は、本実施要領の配布はしませんので、各自ご持参ください。
- ・参加者については、1事業者につき3名までの参加をお願いします。
- ・当日は、異業種間のコンソーシアムの形成が可能となるよう、事前説明会参加者の名簿（企業・団体名、担当者名及び連絡先）を配布する予定です。名簿掲載への可否について、事前説明会申込書（様式1）の所定の欄に記入してください。
- ・新型コロナウイルスの状況により、事前説明会の開催を延期もしくは中止することがあります。

(5) 提案書の受付

① 提出書類

提案書（様式2）

提案書の全項目について提案を求めています。一部の項目についてのみの記入であっても受け付けます。

③ 提出期間

令和2年9月4日（金）から11月20日（金）17時まで（閉庁日を除く）なお、郵送の場合も11月20日（金）17時までに必着のこと。

③ 提出先

「8. 担当部署及び問合せ先」へ持参もしくは郵送（書留郵便等の配達記録が残る場合に限る）により提出してください。

(6) 質問の受け付け及び質問に対する回答

令和2年9月4日（金）から9月23日（水）17時までに、質問書（様式3）を「8. 担当部署及び問合せ先」に記載の電子メールアドレス宛て送付してください。件名には、「サウンディング調査に関する質問」と記載してください。

なお、回答は令和2年9月28日（月）に市のホームページにて公表するため個別には連絡しません。

(7) 提案者との個別ヒアリングの実施

調査目的から逸脱していると考えられる提案や同様の内容が多数寄せられた提案などの場合を除き、個別ヒアリングを実施します。個別ヒアリングの日時や内容等については、提案書（様式2）のご担当者あて、連絡いたします。

(8) 提案結果のとりまとめ・公表

上記（5）及び（7）により提案いただいた内容については、とりまとめの上、令和3年1月から2月頃に公表します。

また、提案者の名称、アイデア及びノウハウに係る内容は原則非公表とし、事前に提案者あて公表内容の確認を行います。

なお、「岡山市情報公開条例」に基づく公文書開示請求があった場合は、提案者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において公開する場合があります。

6. 関連資料の掲載

本調査に関連する参考資料は、以下の内容です。
この資料については、岡山市 HP に掲載しています。

(資料 1) 岡山市第六次総合計画

<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000015892.html>

(資料 2) 岡山市緑の基本計画

<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000007321.html>

(資料 3) 操車場跡地整備事業

<https://www.city.okayama.jp/shisei/category/4-12-12-5-0-0-0-0-0-0-0.html>

(資料 4) 岡山操車場跡地基本構想、岡山操車場跡地整備基本計画

<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000016741.html>

(資料 5) 医療政策推進課 跡地活用（健康・医療・福祉系施設導入ゾーン）

https://www.city.okayama.jp/soshiki/16-4-8-0-0_23.html

(資料 6) 北長瀬みずほ住座再生事業（生活支援ゾーン）

<https://www.city.okayama.jp/jigyosha/0000022176.html>

(資料 7) 北長瀬みずほ住座再生事業（生活支援ゾーン）

<https://www.city.okayama.jp/kurashi/0000016948.html>

(資料 8) 岡山西部総合公園（仮称） ※当該事業に関する計画等

<https://www.city.okayama.jp/kurashi/0000007156.html>

○健康・医療・福祉系施設導入ゾーンの施設については以下のページを参照してください。

(資料 9) 地方独立行政法人岡山市立総合医療センター 岡山市立市民病院

<https://okayama-gmc.or.jp/shimin/>

(資料 10) ブランチ岡山北長瀬

<https://www.branch-sc.com/oka-kitanagase/>

7. 留意事項

(1) 今後の予定

本調査の結果等を踏まえ、本公園の管理・運営手法を検討し、管理・運営事業者の公募などに向けて、以下の予定で準備を進めてまいります。

- ・令和2年度中に、本調査の結果をとりまとめ、公表します。
- ・令和3年度には管理・運営事業者の公募を開始し、管理・運営事業者を決定する予定です。
- ・管理・運営事業者決定後、令和5年度の公園開園までの概ね1年間を、管理・運営事業者の準備期間として設ける予定です。

なお、本調査の結果によっては、スケジュールが変更になる場合があります。

(2) 本調査への参加及び調査内容の取扱い

- ① 本調査への参加実績は、今後実施する予定の管理・運営事業者公募等における加点の対象とします。なお、加点評価の方法、詳細等は管理・運営事業者公募時に設置する選定委員会で決定する予定のため未定です。
- ② 市及び提案者ともに、本調査での提案内容や個別ヒアリング時の発言内容は、あくまでその時点での想定のものとし、事業化について何ら約束するものではありません。
- ③ 提案いただいた内容を実施する場合でも、改めて管理・運営事業者を公募します。本調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。
- ④ 提出書類の著作権は提案者に帰属しますが、提出書類は返却しません。

(3) 費用等

本調査の参加に要する費用は提案者の負担とします。

(4) 追加調査等

必要に応じ、追加の調査やアンケート等を行う場合がありますので、ご協力をお願いします。

8. 担当部署及び問合せ先

岡山市 都市整備局 都市・交通部 庭園都市推進課 事業推進係

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1-1

電話： 086-803-1395

E-mail： teientoshi@city.okayama.lg.jp