

「熱海梅園」に関する
マーケットサウンディング調査
実施要領

令和3年12月

熱海市
公園緑地課

目次

1. 調査の概要	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査の対象者	1
2. 調査内容	2
(1) 対象公園	2
(2) 公募対象公園施設の位置	2
(4) 事業方式	3
(5) 提案項目	3
3. マーケットサウンディング調査の実施について	4
(1) 実施スケジュール	4
(2) マーケットサウンディング調査の進め方等	4
4. お問い合わせ・連絡先	6

1. 調査の概要

(1) 調査の目的

熱海市では、熱海梅園の持つポテンシャルを最大限に発揮させ、新たな付加価値の創出や日常的な公園利用の促進、周辺エリアの賑わいの創出・回遊性向上等、より魅力的な空間の創出を目指し、民間活力の導入による公園施設の設置や利活用の可能性について検討しています。民間事業者から利活用に関する御意見・御提案を広く募集し、対話形式によるヒアリングを行うことで様々な可能性について幅広く把握し、今後の熱海梅園の利活用の参考とすることを目的とします。

(2) 調査の対象者

公園整備の実施主体となる意向を有するとともに、企画・設計・資金調達・施工・管理運営等を行う能力を有する法人又は法人のグループとします。

ただし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 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続きの中の者
- ③ 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熱海市暴力団排除条例(平成24年条例第2号)に該当する者
- ④ 国税及び地方税について滞納している者

※ マーケットサウンディング調査とは、事業検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした手法です。

2. 調査内容

(1) 対象公園

名 称	熱海梅園
所 在 地	静岡県熱海市梅園町1169-1外
都市公園面積	4.40ha(44,000㎡)
用 途 地 域	指定なし(都市計画法第53条要確認)
防火地域及び準防火地域	指定なし(建築基準法第22条区域)
公園施設の建蔽率	12%
主な既存施設	香林亭(RC平屋建て、149.82㎡)、中山晋平記念館(153.05㎡)、管理棟(99.37㎡)、公衆トイレ(5箇所)、四阿(木造平屋建て、7箇所)、韓国庭園(6,000㎡)、足湯休憩所(1箇所)、澤田政廣記念美術館(4,000㎡)
現 況	特殊公園(風致公園)
施 設 概 要	熱海梅園は、市街地西側の穏やかな山間に位置し、北側・東側を市道、南側を県道熱海函南線に囲まれた敷地となっている。明治19年の開園以来、100年を超える歴史を持つ公園で、日本一早咲きの梅と日本一遅い紅葉の名所として全国的に知られる。なお梅まつり期間中は有料期間となり、多くの来園客が訪れている。
主なイベントと来園者数 (平成30年度)	梅まつり(1月中旬～3月中旬):183,805人 ほたる鑑賞の夕べ(6月上旬):3,633人 紅葉まつり(11月中旬～12月中旬):57,114人

※令和元、2年度につきましては新型コロナウイルス感染症による緊急事態宣言等の影響で来園者数が減少したため平成30年度の利用者数を記載してあります。

(2) 公募対象公園施設の位置

公園施設の全域を整備可能といたします。

また、別添「熱海梅園案内図」の囲み部分A及びBについては、当市の重点整備箇所となっておりますので両方又はどちらか一方を含んだ御提案をいただければ幸いです。

※A、Bを含まない提案も可能です。

(3) 公園施設の想定

熱海市としては、熱海梅園を梅まつり等のイベント開催期間以外も含めた日常的な公園利用を促進する整備として、「飲食等の便益施設」「体験学習施設等の教養施設」「休憩所等の休養施設」などを想定しております。

なお、重点整備箇所については「熱海梅園案内図」のとおりですが、公募対象施設及び特定公園施設については、本市で想定している施設以外でも構いません。なお、Aについては、面積を満たさない提案も可能とし、Bについては、既存施設の改修を可能とします。

	公募対象施設(想定)	面積(㎡)	特定公園施設(想定)	共通事項
A	・飲食等の便益施設	約 400	・公募対象施設周辺の広場舗装 ・公募対象施設に附帯する駐車場	・熱海梅園の景観に配慮したデザインや素材、色彩とする。
B	・体験学習施設等の教養施設 ・休憩所等の休養施設	149.82	・建物周辺の広場舗装	・熱海市景観条例第7条に規定する景観計画に適合させること。 ・インフラ施設の整備は事業者が行うことを想定。

(4) 事業方式

都市公園法第5条の設置許可に基づく民間事業者による公園施設の設置・運営事業とします。一時的なイベント運営等は対象となりません。

公募設置等計画の認定有効期間(事業期間)は最長20年とし、各施設の整備、管理及び運営に係る費用は全て事業者の負担と想定していますが、提案施設周辺の整備の一部を市が負担することで、より効果を高められる場合のみ、市の負担を提案に含めることができます。

(5) 提案項目

※ 記載可能な範囲で構いません。

① 事業内容

(ア) 基本コンセプト

(イ) 公募対象公園施設の概要

(ウ) 特定公園施設の概要

(エ) 施設構成イメージ・土地利用・配置イメージ等

(オ) 事業実施により高まることが想定される公園の効用、事業効果

② 事業実施条件

(ア) 事業方式

(イ) 事業スケジュール、事業期間、営業時間

(ウ) 事業収益の公園の魅力向上への還元方法

(エ) 投資額、管理運営費、事業収入等

③ 周辺地域との連携・協力の考え方

④ 事業実施に当たっての課題

⑤ その他(意見、要望等)

3. マーケットサウンディング調査の実施について

(1) 実施スケジュール

スケジュールは下記を予定しています。

項 目	日程及び期間
実施要領等の公表及び配布	令和3年12月20日(月)
質問の受付	令和3年12月20日(月)～令和4年2月18日(金)
現地説明会の参加申込受付	令和3年12月20日(月)～令和4年1月17日(月)
現地説明会	令和4年1月18日(火)
個別対話参加受付(エントリーシート・提案書提出)	令和4年2月7日(月)～令和4年3月18日(金)
質問の回答	令和4年2月25日(金)
提案書の提出期限	令和4年3月18日(金)
個別対話実施日時の連絡	～令和4年3月23日(水)
個別対話の実施	令和4年3月22日(火)～令和4年3月31日(木)
サウンディング調査結果概要の公表	令和4年6月

(2) マーケットサウンディング調査の進め方等

① 実施要領等の公表及び配布について

実施要領は、下記の期間、熱海市ホームページからダウンロードしてください。

熱海市ホームページURL：<http://www.city.atami.lg.jp>

【実施要領公表】 令和3年12月20日(月)

② 質問の受付及び回答

実施要領の内容に関する質問を次のとおり受け付けます。

【受付期間】 令和3年12月20日(月)～令和4年2月18日(金)

【質問方法】 別添「熱海梅園マーケットサウンディング調査に関する質問書」を E-mail で送信してください。

E-mail：koenkeikaku@city.atami.shizuoka.jp

【回答方法】 受け付けた質問は取りまとめの上、令和4年2月25日(金)午後5時までに熱海市ホームページに回答を掲載します。(質問者の名称、団体名等は公表いたしません。)

熱海市ホームページURL：<http://www.city.atami.lg.jp>

③ 現地説明会

サウンディング調査にあたり、現地説明会を次のとおり開催します。

【開催日時】 令和4年1月18日(火) 午前10時30分(開始5分前までに集合してください。)

【開催場所】 熱海梅園 正面入口

JR 伊東線来宮駅から徒歩10分

梅まつり期間中につき駐車スペースに限りがありますので、車で来園される場合は梅園前駐車場(有料)、来の宮駐車場(有料)をご利用ください。

【参加人員】 各団体3名まで

【申込み】 別添「熱海梅園マーケットサウンディング調査現地説明会申込書」を E-mail 又はFAXで送

信してください。

E-mail:koenkeikaku@city.atami.shizuoka.jp

FAX:0557-86-6244(必ず送信の確認をしてください。)

【申込期間】 令和3年12月20日(月)～令和4年1月17日(月) 午後3時必着

【備考】

- ・現地説明会に参加していなくても個別対話への応募は可能です。
- ・現地説明会では本実施要領の配布はしませんので、必要に応じて持参してください。

④ 個別対話申込み

個別対話への申込みは、別添「熱海梅園マーケットサウンディング調査個別対話エントリーシート」を E-mail 又は FAX で送信してください。また、エントリーと合わせて提案書も提出してください。提案書は持参、郵送又は E-mail で提出してください。提案書の様式は自由とします。

【受付期間】 令和4年2月7日(月)～令和4年3月18日(金)

【提出先】 〒413-8550 熱海市役所公園緑地課計画室(第1庁舎3階)

E-mail:koenkeikaku@city.atami.shizuoka.jp

FAX:0557-86-6244(必ず送信の確認をしてください。)

【参加人員】 各団体5名まで

【提案項目】(記載可能な範囲で構いません)

A. 事業内容

- (a) 基本コンセプト
- (b) 公募対象公園施設の概要
- (c) 特定公園施設の概要
- (d) 施設構成イメージ・土地利用・配置イメージ等
- (e) 事業実施により高まることが想定される公園の効用、事業効果

B. 事業実施条件

- (a) 事業方式
- (b) 事業スケジュール、事業期間、営業時間
- (c) 事業収益の公園の魅力向上への還元方法
- (d) 投資額、管理運営費、事業収入等

C. 周辺地域との連携・協力の考え方

D. 事業実施に当たっての課題

E. その他(意見、要望等)

⑤ 個別対話

下記の期間、応募団体別に個別対話を実施します。一団体あたりの対話時間は1時間を目安とします。なお、具体的な日時、会場については個別に調整し、令和4年3月23日(水)までに連絡させていただきます。また必要に応じて追加対話を実施することもあります。

【開催期間】 令和4年3月22日(火)～令和4年3月31日(木)

【開催場所】 熱海市役所内会議室

- ・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、個別に行います。

- ・ 今回の調査は、事業者公募の内容等を検討するうえで参考にするために実施するもので、事業者を選考するためのものではありません。そのため、その後の事業者公募の内容が今回の調査にて提案された内容を強く反映させた内容であったとしても、当該提案を行った事業者が選定されるとは限りません。
- ・ 本調査への参加実績により、その後の事業者公募に際して優位性を持つことはありません。
- ・ 個別対話において、御意見・御提案をいただいた内容は、熱海梅園の事業者公募の条件等を検討する際の参考といたしますが、必ず条件等に反映されるものではないことに御留意ください。
- ・ 提出資料の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、資料の返却はいたしません。

⑥ サウンディング調査結果の公表

サウンディング調査の結果は、取りまとめのうえ概要を熱海市ホームページ上で公表します。なお、参加事業者の名称や提出していただいた提案書については非公表とします。

【公表時期】 令和4年 6 月

⑦ 参加に要する費用

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

4. お問い合わせ・連絡先

熱海市観光建設部 公園緑地課 計画室

〒413-8550 熱海市中央町1番1号

TEL:0557-86-6242

FAX:0557-86-6244

E-mail:koenkeikaku@city.atami.shizuoka.jp