

沼津市中央公園再整備に伴う
飲食店等の設置管理事業者募集要項

令和6年5月

沼津市都市計画部緑地公園課

第1 概要

1 目的

中央公園（以下「本公園」という。）は、市中心部に位置する公園として、遊びや休憩、イベント会場などの様々な活用を通じて、市民の憩いの場であるとともに、中心市街地における賑わいの拠点として、地域の活性化に寄与する役目を担ってきました。しかしながら、開設から約50年が経過し、近年の社会情勢やニーズの変化に伴い、開設時とは利用形態が変わってきていることや、施設の老朽化が目立っていることから、再整備基本方針「中央公園・未来ビジョン」及び再整備基本計画に基づき再整備を実施し、令和8年度の供用開始を予定しています。

再整備に際し、本公園の立地的価値や沼津市中心市街地まちづくり戦略及びこれまで市全域で取り組んできたリノベーションまちづくり等における効果を最大限に発揮し、公園の利便性や魅力の向上を図るためには、民間のアイデアや活力を導入した公民連携による持続可能な維持・管理運営が必要となっています。そこで、再整備で既設のトイレ及び防災倉庫等をリニューアルするとともに、設置管理許可制度を利用した民設民営による飲食店や売店等の便益施設の設置・運営を行い、公民連携による持続可能な公園を目指しています。

このため、設置・管理及び運営事業の主体となる事業者（以下、「事業者」という。）を公募することとします。

2 公園の概要

(1) 公園の概要

施設名称	沼津市中央公園
所在地	沼津市大手町4-185-4他
アクセス	JR 沼津駅より徒歩5分
公園種別	街区公園
公園敷地面積	約6,100㎡
建蔽率/容積率	80/400
用途地域	商業地域・準防火地域
その他	公園敷地の一部に国有地あり

(2) 市による建設予定建物等の情報

名称	構造・階数	述べ面積(㎡)	備考
トイレ及び防災倉庫等	RC造 1階建て	80㎡程度	男性：大2、小3 女性：4 多目的：1

(3) 再整備スケジュール

令和3年度	再整備基本方針
令和4年度	再整備基本計画
令和5年8月～令和6年8月	利用実証トライアルの実施
令和6年7月～令和7年3月（予定）	公園再整備詳細設計
令和6年10月（予定）	設置管理事業者基本協定締結
令和7年7月～令和9年3月（予定）	公園再整備工事
令和9年3月（予定）	全面供用開始

3 募集する内容

事業者は、「1 目的」を踏まえ、都市公園法第2条第2項による公園施設の規定のほか、次の項目を満たす事業をご提案ください。

- (1) 公園利用が促進され、且つ、エリアの価値が高められる魅力ある事業
- (2) 持続的に公園の管理運営ができる体制をサポートできる事業

4 募集する公園施設

都市公園法第2条第2項の公園施設とし、同条同項第7号に規定する便益施設（駐車場は除く）を含むものとします。

なお、次の法律等に該当する業態や行為は対象外とします。

- (1) 政治的又は宗教的活動の用に供するもの
- (2) 風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及びこれに類似する業に供するもの
- (3) 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用に供するもの
- (4) 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想されるもの
- (5) 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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に供するもの
- (6) 公序良俗に反し、又は反社会的な破壊の恐れがある活動他
- (7) 上記の他、公園利用との関連性が低く、「公園施設」とみなすことができないと市が判断するもの

4 施設の運営・維持管理

事業者は、提案内容等において、都市公園法第5条の設置・管理許可を受け、施設の運営・維持管理を行うものとします。

5 開業時期

開業時期は、協定締結後、設置・管理許可の取得日から1年以内とします。

6 事業期間

事業期間は、協定締結の日から原状回復の完了までとする。なお、申請できる設置・管理許可の期間は、10年以内とし、事業者の運営に課題がなく、かつ事業者が事業の継続を求める場合は、一度に限り設置・管理許可の更新することができます。（その場合も設置・管理許可の期間は10年以内となります。）

第2 事業提案にあたっての条件

1 設置場所及び面積

施設の設置場所は、「資料1 予定配置図」の示すエリア内とし、施設規模は、建築面積を約70㎡以下とします。設置する施設の場所について、提案の際に「様式8 施設整備計画」に図示してください。

また、市による「トイレ及び防災倉庫等」についても、同エリア内に建設するため、詳細については、決定事業者の意向を踏まえ、協議のうえ、令和6年度に市が実施する再整備詳細設計により、決定していきます。

2 営業日等

営業日及び営業時間は、本公園及び地域の活性化を視野において、事業者は市と協議を行い、決定することとします。ただし、夜間営業は21時までとし、また、夜間のみの営業は出来ないこととします。

3 芝生広場について

市が整備する芝生広場については、公共の福祉の増進に資するといった都市公園法の趣旨及び公共空間としての本公園の使われ方を鑑み、芝生広場を利用する不特定多数の人に供するために、本件の提案においては、建築物や工作物の設置は認めません。

ただし、イベントの開催や、それに関連する工作物の占用などの一時的な利用は可能とします。芝生広場の活用については、施設の設置と相乗効果を期待できるアイデアをご提案ください。

また、イベントを開催する場合は「公園内行為許可申請書」を、イベントに関連する工作物を占用する場合は「公園占用許可申請書」を、あらかじめ市長あてに提出していただきます。

4 公園利用者に対する配慮について

本公園は、市中心部に位置する公園として、遊びや休憩、イベントなどの様々な活用を通じて、市民の憩いの場であるとともに、中心市街地における賑わいの拠点として、地域の活性化に寄与する役目を担っています。事業提案にあたっては、このような利用が継続・発展できるよう配慮された内容であることを期待します。

5 地域貢献等に関すること

本公園の立地及び利用状況を鑑み、地域住民及び企業、団体等が積極的に関わり、愛着を持ち続

けることができる仕組みづくりが求められています。市が協議会等を設置した際は、参加を義務付けます。また、市の円滑な公園管理及び経費縮減の手法も求められています。

6 使用料等

公園施設の設置・管理許可を受けるにあたっては、使用料が発生します。また、設置した建築物等について、固定資産税の課税対象となります。

- (1) 設置・管理許可における使用料は、本市に毎年度納付するものとします。
- (2) 使用料の対象は、工作物の設置や占有する敷地の面積に対し、年額 1 m²あたり 1,652 円を下限とし、提案にあたっては、下限額以上の単価を設定してください。
- (3) 下限額に上乘せする分を、売上額に応じた歩合制により提案することも可能です。
- (4) 提案の際は、対象となる敷地面積の概算を提示し、基本協定を締結しますが、実際の使用料算定にあたっては、設置・管理許可申請までに市と事業者の協議により面積を確定します。
- (5) 次の使用期間に係る設置・管理許可の使用料は徴収しません。

ア 事業者が決定した後、許可された施設の供用開始日までに、必要な工事等を行う期間。ただし、事業者の都合により、許可期間の途中で改良や修繕等を行う期間や、許可期間の満了により資材を撤去する期間等については、使用料を徴収します。

イ 災害時等にやむを得ない理由により、復旧作業等に伴い運営ができない期間。ただし、期間が一月に満たない場合は、一月の使用料額の日割り額を徴収します。

7 事業者の費用負担

提案に係る準備や運営にあたっての必要経費は、下記を含めてすべて事業者の負担とします。

- (1) 設置管理許可に伴う使用料
- (2) 建物の設計・建設・外構等の設計費及び工事費等
- (3) 事業運営費（備品、清掃、光熱水費、ゴミ回収、保険等）
- (4) 建物維持費（日常のメンテナンス、建物等の修繕費、またはそれに付随する維持管理費等）
- (5) 工作物等を設ける場合の設置費及び維持管理費
- (6) 公園施設の設置許可終了時の原状回復費
- (7) 公園活用やイベント等の実施に伴う費用
- (8) 固定資産税等の税負担
- (9) 各種行政手続きに伴い発生する事務手数料等
- (10) インフラを使用する際に必要となる手続きに伴い発生する事務手数料等
- (11) その他本事業に係る、事業者が負担すべき費用

8 年度事業計画書及び年度事業報告書の提出

事業者は、毎年4月1日から翌年3月31日までを事業年度期間とし、毎年2月15日までに、基本協定に基づく事業計画書に対応した次年度事業計画書を市に提出しなければなりません。

また、事業者は、事業年度終了後、30日以内に、年度事業計画書に対する業務報告書及び収支報告書を提出することとします。

9 原状回復義務

設置・管理許可期間終了のとき又は設置・管理許可を取り消されたときは、本市が指定する期日までに事業者の負担で、施設を原状回復し、返還していただきます。ただし、特に本市が承諾した場合は、原状回復せずに返還するものとします。

10 権利譲渡等の禁止

事業者は、市の許可なく、その権利を第三者に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることは禁止します。

11 全部委託の禁止

事業者は、本事業の全部又は主要な部分を第三者に委託してはなりません。

12 事業内容の変更

事業計画の内容を変更する必要がある場合は、事業者は相当の期間を設けて市と協議を行った上で、市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。

13 事業の中止

企画提案書、事業計画書や市と締結した協定書の内容に反するなど、本事業の目的から逸脱し、市からの警告等が発せられても改善が見られない場合は、設置・管理許可を取り消し、事業の中止を命じる場合があります。

14 関係法令等の遵守

事業の実施にあたっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の趣旨と照らし合わせて適宜参考にするものとします。また、事業の実施にあたり必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施するものとします。

第3 応募

1 応募者の構成

応募者は、施設の設計・建設、運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、技術力、資本金等の経営能力を備えた単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

応募グループとして応募した場合は、応募グループを構成する法人（以下「構成員」という。）の中から、グループを代表する代表構成員を定めるものとします。代表構成員が、責任をもって事業提案を行ってください。応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員になることはできません。事業提案書の提出以降、構成員の追加変更は原則として認められません。

2 応募者の資格要件

応募法人又は応募グループの構成員は、次に掲げる要件をすべて満たすものとします。また、本事業期間中に継続して優良なサービスを提供できる能力と実績を有し、安定的かつ健全な財務能力を有するものとします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続き開始の申し立て（更生開始の決定を受けている者を除く）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生手続き開始の申し立て（再生手続き開始の決定を受けている者を除く）がなされていないこと
- (3) 応募書類提出時点において、市の一般競争入札の参加停止、または指名競争入札の指名停止の措置を受けていないこと
- (4) 沼津市暴力団排除条例（平成 24 年沼津市条例第 22 号）に規定する暴力団員等でなく排除等の措置を受けていないこと。
- (5) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのないこと
- (6) 直近 2 年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のないこと（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）
- (7) 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 号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員で亡くなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある団体でないこと

3 応募の失格事項

次の要件に該当した場合は、応募を無効とします。

- (1) 募集要項に示した応募資格を満たしていないことが判明した場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 募集要項に示した条件に違反又は著しく逸脱した場合
- (4) 審査の公平性を損なう行為があったと市が認めた場合
- (5) 応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- (6) その他不正行為があった場合

4 応募上の注意事項

(1) 複数提案の禁止

応募者が提出できる企画提案書数は、応募法人、又は応募グループにつき 1 点のみとします。

(2) 提案内容の変更の禁止

応募者が提出した提案内容の変更は認められません。

(3) 応募書類の取扱い

応募書類は理由の如何にかかわらず返却しません。市は、運営事業者の選定の公表等必要な場合は、応募書類の内容を無償で使用できるものとします。

(4) 応募の辞退

応募書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式6)を提出してください。

(5) 応募に係る費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

(6) 提出書類の著作権

ア 優先交渉権者選定までの著作権

応募書類に著作権の対象となるものがある場合の著作権は申請者に帰属します。ただし、市は優先交渉権者の選定に必要な場合は、申請書類の内容を無償で使用できるものとします。

イ 優先交渉権者の選定後の著作権

優先交渉権者に選定された応募者の応募書類に著作権がある場合の著作権は、優先交渉権者が市と基本協定を締結した時から市に帰属し、選定されなかった応募書類の著作権は応募者に帰属します。

(7) 特許権

応募書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

(8) 情報公開

提出された応募書類は、沼津市情報公開条例に規定する「公文書」として、同条例に基づく開示請求の対象となります。

(9) 応募グループの構成法人の変更

応募グループの代表法人及び構成法人の変更は認めません。ただし、構成法人の倒産、解散等の特殊な事情が認められ、審査の公平性及び業務遂行上の支障がないと市が判断した場合には、変更を可能とする場合があります。その際には、変更の旨を沼津市緑地公園課までご相談下さい。

(10) 資料提供の取扱い

ア 現地見学会等、定められた機会を除き、応募のために市からの資料提供を行うことはありません。応募者は、市が提供した情報及び独自に合法的に入手した情報のみで応募を行ってください。

イ 市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、検討の目的の範囲内であっても、市の了承を得ることなく第三者に対して、これを使用させたり又は内容を提示することを禁じます。ただし、以下の情報についてはその対象ではありません。

(ア) 公知となっている情報

(イ) 第三者により合法的に入手できる情報

第4 応募の手続き

1 募集及び選定のスケジュール

項目	予定時期
募集要項の公表	令和6年5月31日（金）ホームページに掲載
現地説明・見学会の開催	令和6年6月3日（月）～令和6年6月14日（金） ※事前申込制（様式1）、希望者のみ
質問の受付	令和6年6月10日（月） ～令和6年6月14日（金）17:00 必着
質問の回答	令和6年6月19日（水）
提案書類の受付	令和6年6月20日（木） ～令和6年7月25日（木）17:00 必着
プレゼンテーション審査	令和6年8月1日（木）
優先交渉権者の決定	令和6年8月中旬
基本協定の締結	令和6年10月頃
公園施設の設置・管理許可	提案内容により、協定の締結時に相談
施設（設計・工事）、 事業開始に必要な各種申請	提案内容により、協定の締結時に相談
事業の開始（予定）	令和8年度末（※中央公園再整備工事の進捗による）

※上記のスケジュールは変更となる可能性もありますのでご了承ください。

2 現地説明・見学会の開催

本件に関して、応募意向がある者のうち希望者に対し、現地説明・見学会を開催します。現地説明・見学会に参加される場合は、事前に参加申込が必要です。以下の通り申込みをしてください。なお、現地説明・見学会への参加者は「応募資格要件」を満たす必要があります。現地説明・見学会に参加いただかなくても、事業者募集に応募いただくことはできます。また、不参加であったことにより選考において不利になることはありません。

なお、事業地内は、現地説明・見学会以外の日においても自由に確認いただくことが可能です。

(1) 開催日・場所

開催日：令和6年6月3日（月）～6月14日（金）

場 所：沼津市中央公園（沼津市大手町4-185-4他）

(2) 参加申込方法

参加希望日の前日までに、現地説明・見学会参加申込書（様式1）を電子メールにて送付してください。件名は、「中央公園設置管理事業見学会参加申込」としてください。

3 質問受付・回答について

(1) 質問方法

応募者は、質問事項がある場合は、次の通り質問書を提出するものとします。

ア 提出書類

質問書（様式2）

イ 提出方法

電子メール（件名は「中央公園設置管理事業質問書」とするものとします。）なお、本市が電子メールを受信した日の開庁日から3日以内に、受信確認メールを返送します。

なお、プロポーザル実施手順等についての質問は随時電話等で受け付ける。

(2) 回答方法

業務の内容等に関する質問については、質問者匿名にて沼津市ホームページ上で回答を掲載する。

4 提出書類の受付

(1) 応募書類

ア 応募申込関連書類 1部

A4縦ファイル（左側に2穴）に下記書類を綴ってください。

提出書類	様式
①応募申込書	様式3-1 様式3-2
②応募企業・団体の定款、寄付行為、規約 ※	
③法人登記簿謄本及び印鑑証明 ※	
④誓約書	様式4-1 様式4-2
⑤役員名簿 ※	
⑥法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書 ※ (未納がない証明でも可)	
⑦財務諸表「貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書」※ (直近3年間)の写し	
⑧事業者の概要 ※	様式5

※グループで申し込む場合、すべての構成員について提出してください。

イ 事業計画書類 7部

A3横向きで印刷し、用紙の左横をファイル（左側に2穴）に下記書類を綴ってください。

なお、事業計画書には、法人の名称やマーク等の応募者を特定できるような表示はしないでください。

提出書類	様式
⑨事業実施方針 事業の方針、公園利用者の利便性向上 公園の賑わい創出、エリアの価値向上 公園の維持管理	様式7

地域貢献	
⑩施設整備計画 施設計画の適切性 外観	様式 8
⑪運営計画 事業の信頼性	様式 9
⑫収支計画	様式 10
⑬資金計画	様式 11
⑭価格提案書 使用予定面積及び1年間の総額。 売上金額に対する歩合額による金額の提案がある場合は、合わせて提案してください。	様式 12

(2) 提出方法

提出先へ持参又は郵送（令和6年7月25日（木）17:00 必着）

第5 選定の手続き

1 選定方法

提出された提案書類の内容について、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。

採点は100点満点で行い、選定は「2 審査基準」に示す基準に基づき、総合的に審査し、本公園で最も適切に事業を実施することができると認められる者を優先交渉権者とし、また、次点候補者も併せて選定します。

選定委員会の開催は、令和6年8月1日（水）に予定しており、具体的な時間や場所は、応募者宛てに別途お知らせします。

2 審査基準

提案内容の審査基準及び点数配分は以下のとおりです。

評価項目	視点	配点
事業実施方針	事業の方針、公園利用者の利便性向上 ・事業の趣旨を理解しているか。 ・公園施設であることを踏まえた提案か。 ・公園利用者の利便性を向上させる提案か。	15
	公園の賑わい創出、エリアの価値向上 ・周辺事業者、公園利用者団体等と連携した取り組みか可能か。 ・公園の魅力やエリアの価値を高める工夫があるか。	15
	公園の維持管理 ・公園の維持管理の経費縮減等に貢献する内容となっているか。	10

	地域貢献 ・地域への貢献や環境への配慮があるか。	10
施設整備 計 画	施設計画の適切性 ・適切な施設規模・動線計画となっているか	15
	外観 ・景観等に配慮したデザインコンセプトとなっているか	10
運営計画	事業の信頼性 ・安定したサービスを提供できる体制か。	15
	収支計画等の適切性 ・収支計画及び資金計画の信頼性はあるか。	10
合 計		100

※評価点（100点）に採点した委員人数を乗じた点数の6割を最低基準点とし、それ以上の点数を得た提案の中から候補となる提案を選定します。

3 プレゼンテーション

応募者がプレゼンテーションを行うとき、プロジェクターを使用することができます。使用するうえでの留意事項は次の通りです。

プロジェクター及びスクリーンは市にて準備しますので、応募者所有のパソコン（HDMI端子が接続できる状態）をご準備ください。

市は、不具合に備え、念のためPowerPoint（Office16）及びAdobe Acrobatがインストールされたパソコン（Windows）を準備しますので、PowerPoint及びAdobe Acrobat使用できるデータを保存したUSBメモリ等も併せてご用意ください。

4 結果の公表

優先交渉権者の決定は、令和6年8月中旬を予定しており、審査結果はすべての応募者に書面にて通知（グループで応募した場合は、申し込み代表者に通知）し、市のホームページで応募者名とともに公表します。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については受け付けません。

第6 基本協定等に関する事項

1 提案企画の内容修正

優先交渉権者が企画提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等をしていただくことがあります。

2 基本協定の締結

優先交渉権者は、市からの選定通知後、速やかに事業内容について市と協議を行います。事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者と市との間で協定を締結していただきます。

基本協定の内容は、「資料2 協定書（案）」を予定しています。

3 次点候補者の地位

次点候補者は、その地位を、優先交渉権者への設置・管理許可が行われるまでの間、保持するものとし、優先交渉権者と合意に至らなかったとき、または優先交渉権者が辞退したときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

第7 問い合わせ先

沼津市都市計画部緑地公園課 利用推進係 渡邊・國澤
〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号 沼津市役所
電子メールアドレス ryokuti@city.numazu.lg.jp