

守谷市（以下「市」という。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）第 7 条により、（仮称）守谷市総合公園新設整備・運営事業（以下「本事業」という。）を特定事業として選定したので、同法第 11 条により、特定事業の選定に当たっての客観的な評価を行い、その結果を公表する。

令和 8 年 1 月 9 日

守谷市長 松丸 修久

（仮称）守谷市総合公園新設整備・運営事業

特定事業の選定

令和 8 年 1 月 9 日

守谷市

目 次

| | |
|---|---|
| 第1 事業概要 | 1 |
| 1 事業内容に関する事項..... | 1 |
| 2 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 | 4 |
| 第2 市が自ら事業を実施する場合と PFI 事業として実施する場合の評価..... | 7 |
| 1 評価方法 | 7 |
| 2 コスト算出による定量的評価..... | 7 |
| 3 市が PFI 事業として実施することの定性的評価 | 7 |
| 4 総合的評価..... | 8 |

第1 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 守谷市総合公園新設整備・運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の種類

都市公園

(3) 公共施設等の管理者等

守谷市長 松丸 修久

(4) 事業目的

市の南西部に位置する野木崎地区では、プロ野球・東京ヤクルトスワローズ2軍球場の移転（令和9年）や（仮称）守谷SA（サービスエリア）スマートインターチェンジの開設が予定されており、市はこれらにあわせて（仮称）守谷SAスマートIC周辺土地区画整理事業を実施し、産業施設やにぎわい施設等の誘致を計画している。

こうした環境を踏まえ、市では、各施設の連携を強化することで、（仮称）守谷市総合公園（以下「本公園」という。）の周辺エリア一体の活性化が期待され、地域全体の価値向上と持続的なにぎわいの創出を目指している。

本事業は、市民の誰もが日常的に訪れ、憩い・交流・健康増進等を総合的に享受できる環境整備を目的としている。中でも、子どもが安心・安全に遊び、学び、育つことができるインクルーシブな環境を核としながら、子育て世代を含む多様な利用者が集うことができる場の創出を重視している。

加えて、民間企業が集積する地域特性や本公園の立地を活かし、地元企業や周辺施設との連携によって、体験・学習・ビジネス機会の創出や交流拠点の形成が促進されることを期待している。

さらに、守谷SAは、首都直下地震等の広域災害発生時において救援部隊の活動拠点となる「進出拠点」に指定されていることから、同SAとの連携のもと、本公園の周辺エリア一体での防災機能の向上が求められている。そのため、本公園は、市内で初めての広域避難場所となる防災公園としての機能を備えることも計画している。

これらの目的を実現するため、民間事業者の創意工夫と専門的ノウハウを活かす官民連携手法を採用し、柔軟で魅力ある提案を広く求め、整備後の安定した運営と持続的な発展を見据え、事業者と共に未来志向の公園を創っていくこととする。

(5) 事業方式

本事業は、BTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。

(6) 事業期間

令和9（2027）年1月から令和34（2052）年3月まで

(7) 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）は次のとおりである。

| 日程 | 内容 |
|------------------------------------|------------|
| 令和8（2026）年10月 | 基本協定の締結 |
| 令和8（2026）年11月 | 事業契約の仮契約締結 |
| 令和8（2026）年12月 | 事業契約の本契約締結 |
| 令和9（2027）年1月から 令和13（2031）年12月まで | 設計・施工期間 |
| 令和14（2032）年1月 | 開園 |
| 令和34（2052）年3月 | 事業期間終了 |

(8) 業務範囲

本事業において、事業者が実施する業務は次のとおりである。

ア 統括管理業務

- ・プロジェクトマネジメント業務
- ・エリアマネジメント業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ 設計業務

- ・事前調査業務
- ・設計業務
- ・各種申請業務
- ・新モビリティサービス導入にかかる検討支援業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務
- ・設計意図伝達業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 施工業務

- ・造成業務
- ・施工業務
- ・什器の調達及び設置業務
- ・施工段階に係る各種申請業務
- ・市が行う各種申請に係る支援業務
- ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

- エ 工事監理業務
 - ・工事監理業務
 - ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- オ 開園準備業務
 - ・開園準備業務
 - ・広報・開園記念行事等の実施業務
 - ・開園準備期間中の維持管理業務及び運営業務
 - ・備品等の調達及び設置業務
 - ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- カ 維持管理業務
 - ・建築物保守管理業務
 - ・建築設備保守管理業務
 - ・遊具等保守管理業務
 - ・外構・植栽等保守管理業務
 - ・芝生管理業務
 - ・清掃・環境衛生管理業務
 - ・備品等保守管理業務
 - ・修繕業務
 - ・警備業務
 - ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- キ 運営業務
 - ・利用受付業務
 - ・予約管理業務
 - ・利用料金の徴収業務
 - ・本施設及び備品等の貸出業務
 - ・駐車場・駐輪場管理業務
 - ・広報・情報発信業務
 - ・周辺エリア施設等の関係者との連携
 - ・災害時対応業務
 - ・自主事業
 - ・その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ク 付帯事業（任意）
 - ・提案施設の整備・運営
 - ・ネーミングライツ

2 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

(1) 立地に関する事項

| 項目 | 内容 |
|-------------|--|
| 所在地 | 守谷市野木崎字中道上、字中道上提内、字中道下、字中道上沖 |
| 敷地面積 | 当該敷地：約 13ha（調整池を含む） |
| 地域・地区 | 都市計画区域：市街化調整区域 用途地域：指定なし 防火地域：指定なし その他地区・地域：都市計画公園「守谷総合 1 号公園」 浸水深（盛土実施後）：内水浸水 0m、洪水浸水 10m程度 |
| 指定建ぺい率 | 60% |
| 指定容積率 | 200% |
| 日影規制 | なし |
| 都市公園法 関連 | ・建ぺい率：12% (公園施設は 2%、休養施設、運動施設又は教養施設は 10%) ・運動施設率：50% ※適用基準は、当該敷地 約 13ha とする。 |
| 道路 | 市道 2539 号線、幅員 2.7～5.4m 市道 2600 号線、幅員 6.0～8.0m 市道 2970 号線、幅員 6.0～7.0m 市道 2972 号線、幅員 5.4m |
| 上下水道 | 上水道：給水本管東側道路 150A から新規引込 下水道：東側道路マンホールポンプ接続柵に接続 雨水：下水接続不可・調整池に放流 |
| 電気 | 6,600V 1 回線受電 |
| ガス | 都市ガス |
| 地盤・現況 | 要求水準書（案）【参考資料 4 地盤調査報告書】を参照のこと。 |
| その他 | ・茨城県建築基準条例 ・常総地方広域市町村圏事務組合火災予防条例 ・茨城県興行場法施行条例 ・守谷市景観法の施行等に関する条例 ・茨城県景観形成条例 ・守谷市屋外広告物条例 |

(2) 施設内容と規模に関する事項

| 施設 | 規模 | 目的・内容 | | | | |
|--------------------------|-----------------------------|--|---------|----------------------------|-----------|-----------------------------|
| 屋内運動場 【必須】 | 1,500 m ² 以上 | <p>【目的】市民向けとして、スポーツ利用ができ、かつ多目的に利用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 原則、各競技において以下の基準を満たすよう整備すること <table border="1"> <tr> <td>バレー ボール</td><td>1面以上 (1面あたり 9.0m×18.0m)</td></tr> <tr> <td>バスケット ボール</td><td>1面以上 (1面あたり 15.0m×28.0m)</td></tr> </table> <p>※各競技コート外周部には障害物までの距離・安全幅(フリーゾーン)を見込むこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 席数：指定なし ※観客が観戦できる環境(キャットウォーク等)を整備 | バレー ボール | 1面以上 (1面あたり 9.0m×18.0m) | バスケット ボール | 1面以上 (1面あたり 15.0m×28.0m) |
| バレー ボール | 1面以上 (1面あたり 9.0m×18.0m) | | | | | |
| バスケット ボール | 1面以上 (1面あたり 15.0m×28.0m) | | | | | |
| 屋内遊具施設 【必須】 | 1,000 m ² 程度 | <p>【目的】障がいの有無や年齢、性別等を問わず、幅広い世代の子どもが楽しく学び、安心・安全に遊べる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 遊具(インクルーシブ遊具を含む) ➢ 屋内型あそび場 | | | | |
| パークセンター (管理棟) 【必須】 | 650 m ² 以上 | <p>【目的】本公園全体の管理を行う施設。また、災害時や地域イベントにも活用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 最低限の機能を2日間継続利用できること | | | | |
| 防災施設 【必須】 | 200 m ² 以上 | <p>【目的】災害時に活用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 防災倉庫 ➢ 1,500人/日分の防災備蓄品を保管できること | | | | |
| 多目的広場 【必須】 | — | <p>【目的】自由に使える場で、災害時にも活用できる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 災害時のヘリポート、救援活動の場として活用 ➢ イベント開催やキッチンカーの出店等 ➢ 水に触れあえる環境(噴水、じゃぶじゃぶ池等) | | | | |
| 屋外競技場 【任意】 | — | <p>【目的】多様な使い方ができる施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 原則、以下の基準を満たすよう整備すること <table border="1"> <tr> <td>サッカー場</td><td>1面 (1面あたり 105.0m×68.0m)</td></tr> </table> <p>※競技コート外周部には障害物までの距離・安全幅(フリーゾーン)を見込むこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ ボール遊び | サッカー場 | 1面 (1面あたり 105.0m×68.0m) | | |
| サッカー場 | 1面 (1面あたり 105.0m×68.0m) | | | | | |
| アスレチック 広場 【任意】 | — | <p>【目的】遊びながら子どもの心身の成長を促進する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ アスレチック遊具 ➢ 健康増進器具 | | | | |

| 施設 | 規模 | 目的・内容 |
|------------------------|------------------|---|
| アーバン スポーツ広場 【任意】 | — | <p>【目的】既存調整池を活用する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 既存調整池の3段構成のうち、2段目(約4,000m²)を活用すること ➢ アーバンスポーツ(例 3×3、スケボーパークなど)が楽しめる場所 |
| 駐車場・駐輪場 【必須】 | 680台以上 140台以上 | <ul style="list-style-type: none"> ➢ 駐車場 680台以上、駐輪場 140台以上 ➢ 駐車場は有料 |
| ランニング コース 【必須】 | 1km以上 | <p>【目的】健康増進に寄与するような施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 市民向けランニング・ウォーキングコース |
| 付帯施設 【必須】 | — | <ul style="list-style-type: none"> ➢ 防災パーゴラ(四阿)：約9m²×9箇所以上 ➢ トイレ棟：約20m²×3棟 ➢ 水栓(水飲み場) ➢ かまど・防災ベンチ：40基以上 ➢ マンホールトイレ：5基×12箇所以上 |

(3) 調整池に関する事項

令和9(2027)年1月に完成予定の調整池については、以下のとおりである。

- ・市が別途発注して整備するのは躯体及び雨水排水設備のみであり、周辺環境のランドスケープや調整池周囲の外灯、駐車場、工作物等は、本事業にて実施するものとする。なお、調整池の整備内容は、要求水準書(案)【参考資料6 調整池基本設計図】のとおりとする。
- ・調整池の維持管理業務及び運営業務については、本事業の業務範囲とする。
- ・調整池の2段目は日常時は広場としても利用できる形態であるため、アーバンスポーツ等での活用を期待している。

第2 市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の評価

1 評価方法

市がPFI法に基づく事業（以下「PFI事業」という。）を実施することにより、事業期間を通じて市の財政負担額の縮減を期待できること、並びに公共サービスの水準の向上を期待できることを選定の基準とした。

具体的な選定の基準は、次のとおりである。

- ・コスト算出による定量的評価
- ・PFI事業として実施することの定性的評価
- ・上記による総合的評価

2 コスト算出による定量的評価

（1）市の財政負担額の算出条件等

市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合とを比較するに当たり、設定した主な前提条件は別紙のとおりである。

なお、当該前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

（2）市の財政負担額の比較

上記（1）に基づいて、市が自ら事業を実施する場合とPFI事業として実施する場合の財政負担額を現在価値に換算した上で比較すると、約3%の縮減が見込まれる結果となった。

3 市がPFI事業として実施することの定性的評価

市がPFI事業として実施する場合、市の財政負担額の縮減といった定量的な効果に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

ア 効率的な事業の実施

統括管理、設計、施工、工事監理、開園準備、維持管理、運営等の各業務を分離して発注することに比べて、事業者に各業務を一括して性能発注することで、維持管理・運営を見据えた施設整備が可能となる。

また、長期的な視点で維持管理・運営が実施されることで、ライフサイクルコストの縮減だけでなく、事業者の創意工夫・ノウハウが發揮でき、業務の効率化が期待できる。

イ 長期的な視点に基づく維持管理・運営の向上

長期的かつ包括的な委託を行うことにより、維持管理・運営期間を通じた適時の補修等の実施、中長期的な視点での業務改善の実施、セルフモニタリングの実施等が行われ、長期的な視点での業務全体の最適化による維持管理・運営の内容の向上が期待できる。

ウ リスク分担の明確化による安定した事業運営

事業実施前からリスクを想定し、その責任を適切に分担することにより、事業全体におけるリスク分担の明確化・最適化が図られ、問題発生時の適切かつ迅速な対応が可能となる。それにより、事業目的の円滑な遂行や安定した事業運営の確保が期待できる。

4 総合的評価

市が PFI 事業として実施することにより、市が自ら事業を実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた市の財政負担額について約 3% の縮減を期待することができるとともに、公共サービスの水準の向上、効果的かつ効率的なリスク負担も期待することができる。

したがって、市が PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、PFI 法第 7 条により特定事業として選定する。