

大野辺緑地におけるみなと緑地 PPP 等活用に向けた
プレサウンディング型市場調査実施要領

令和 7 年 12 月

京都府港湾局

大野辺緑地におけるみなと緑地 PPP 等活用に向けた

プレサウンディング市場調査実施要領

1. 調査の背景と目的

① 調査の背景

京都舞鶴港（西港地区）は令和４年１０月にみなとオアシスに登録され、以降登録交付式典や「京都舞鶴ベイサイドフェスタ」が開催されるなどにぎわいが増しています。

一方、その中心施設となる大野辺緑地は供用開始から１７年が経過し、施設の一部が老朽化するとともに、みなとオアシス登録によるイベントの定期的な開催や、クルーズ船寄港時のおもてなし等、緑地に対するニーズの変化に対応できていない状況にあります。

このような状況を踏まえて、府では、施設の再整備にあたり、みなと緑地 PPP 制度等の活用による官民連携を想定しています。これに先立ち、収益施設の市場性の有無や、制度導入の有効性（実現可能性）公募条件等を把握するため、プレサウンディング調査を行います。

② 調査の目的

本調査の実施にあたっては、事業に対する民間事業者の関心や理解を深めていただくとともに、事業に関する多様な民間の意見やアイデアを収集し、事業化の可能性および参入意欲を把握することを目的として実施します。

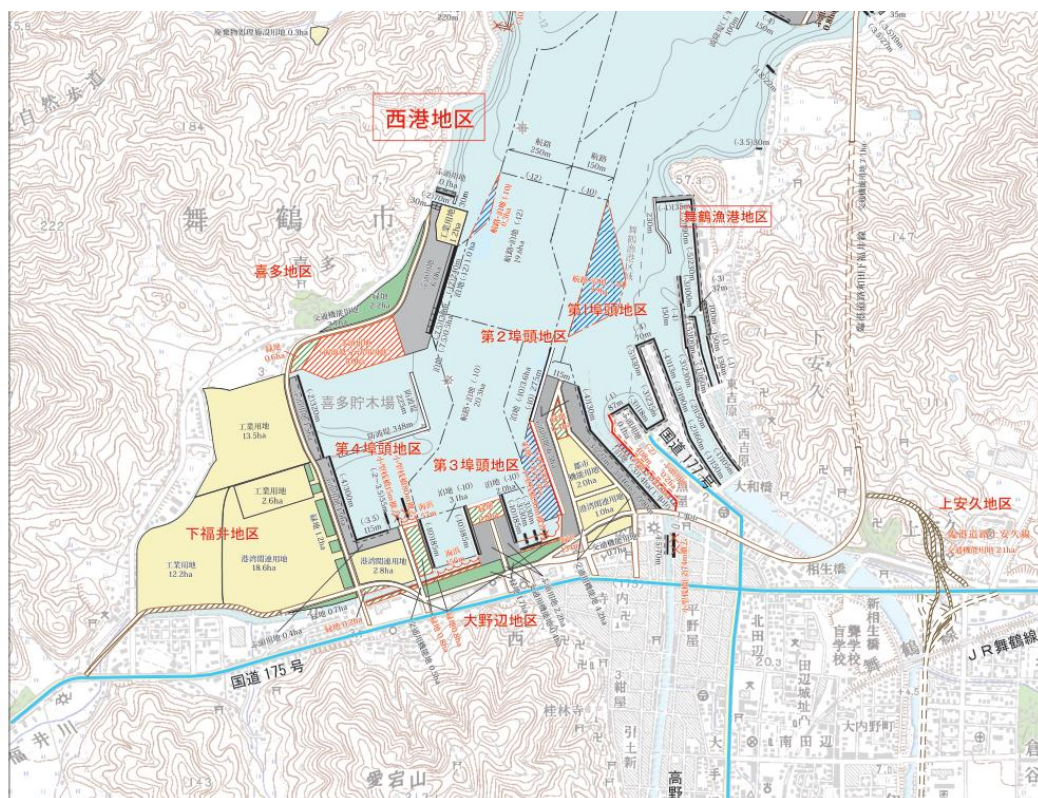
収集した意見・提案については、今後の事業計画の検討、関係機関・地域との調整等に活用させていただきます。

2. 対象事業の概要

2.1. 対象施設

- ・ 名 称: 大野辺緑地
- ・ 所在地: 京都府舞鶴市字松陰～下福井地内
- ・ 面 積: 1.7ha
- ・ 現 況: 芝生広場、遊歩道、公衆トイレ、ベンチ等整備済

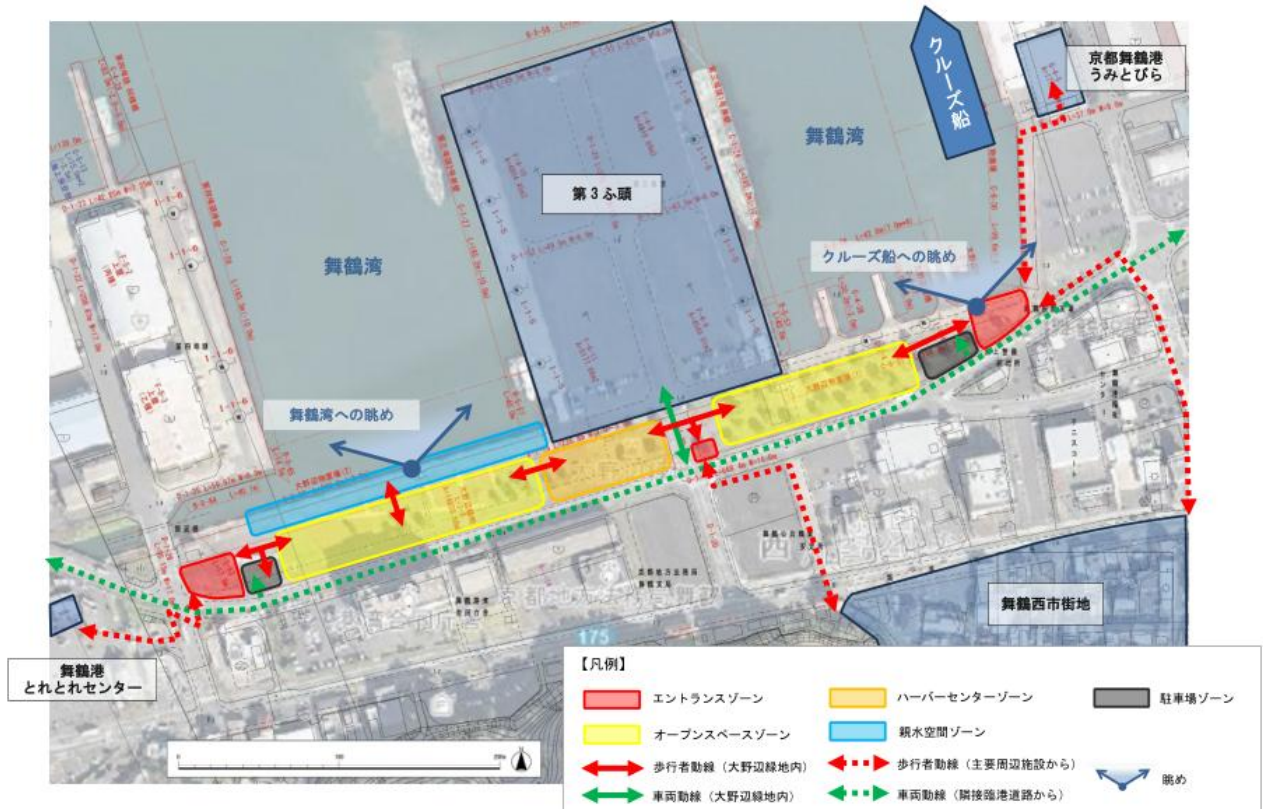
図 対象施設の範囲



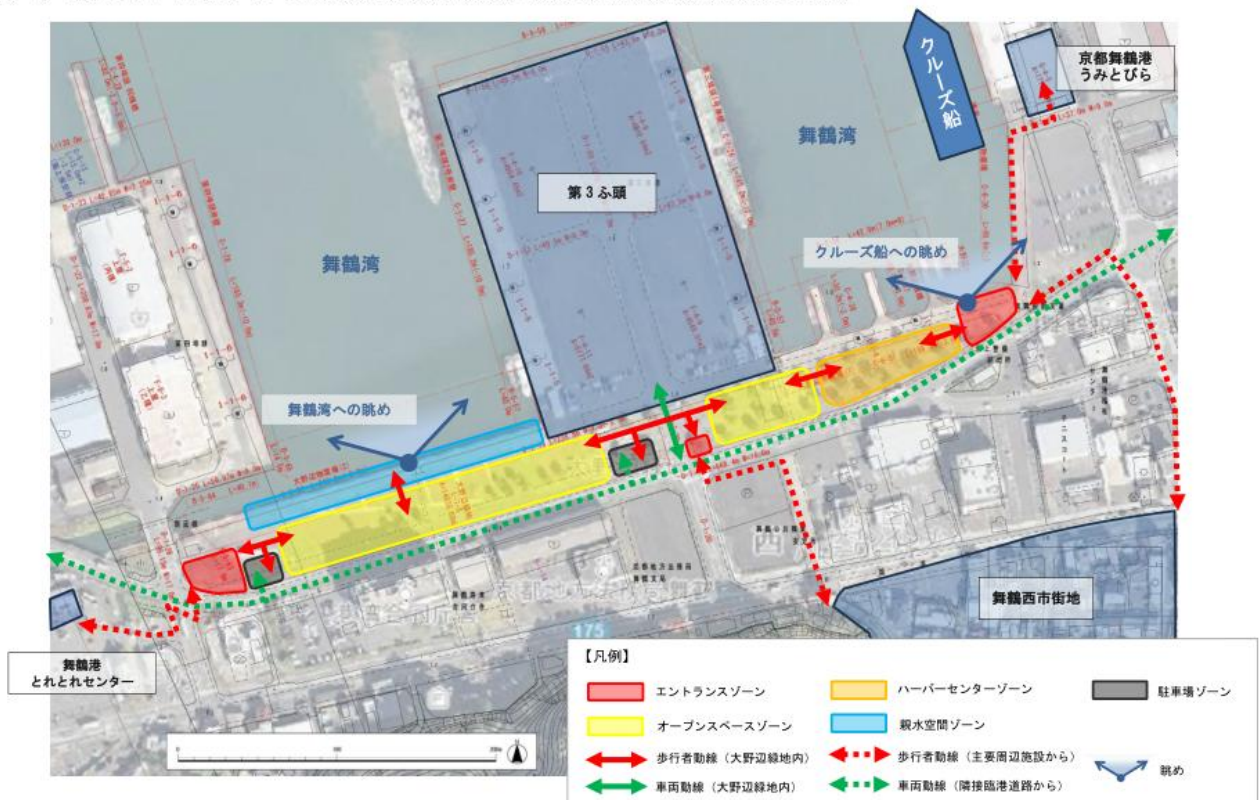
2.2. 想定するゾーニング案

現在、対象施設における状況を踏まえて、2つのゾーニング案を検討しています。

(1) ゾーニングA案：ハーバーセンターゾーンを中央に配置し、イベント利用や緑地全体の賑わい創出を重視した案



(2) ゾーニングB案：ハーバーセンターゾーンを緑地東側に配置し、にぎわい創出とともに、まちなか周辺における拠点機能を強化した案



2.3. 想定する導入機能・施設について

対象区域における導入機能・施設の検討にあたっては、これまでに実施したイベントでの利用者アンケート、イベント出展者アンケート、関係機関のヒアリングを踏まえ、下記の機能、施設を想定しています。

ゾーニング	導入機能	導入施設
① エントランスゾーン クルーズ客や市街地からの観光客に対して、大野辺緑地のエントランスとなるゾーン	エントランス機能 観光案内機能 休憩機能	・ エントランス広場 ・ モニュメント ・ 総合案内サイン ・ トイレ
② オープンスペースゾーン 通常時は散策や休憩場所、イベント開催時はキッチンカー事業者等の出展スペースとして機能するゾーン	運動レクリエーション機能 交流レクリエーション機能（イベント） 休憩機能 便益機能	・ 遊歩道 ・ 築山 ・ 舗装広場（イベント時は出展スペース） ・ テーブル・ベンチ、屋根付き休憩所 ・ 電気設備（電源）、給排水設備
③ ハーバーセンターゾーン みなと緑地 PPP によるカフェ・物販施設等のにぎわい創出やまちなか周遊の拠点となる施設を配置するゾーン	便益機能 コミュニティ機能 観光案内機能 休憩機能	・ 拠点施設 →カフェ・物販施設（民間施設） →観光案内カウンター →レンタサイクルステーション →休憩スペース →トイレ
④ 親水空間ゾーン 釣り場や親水護岸、景色を望むことのできる展望スポットを整備し、海に親しむことのできるゾーン	水辺レクリエーション機能 安全管理機能	・ 親水護岸 →展望デッキ（イベント時はステージ利用を想定） 転落防止柵
⑤ 駐車場ゾーン 利用者やイベント出展者の利便性に配慮し、駐車場を配置するゾーン	便益機能	・ 駐車場 ・ 駐輪場

2.4. 想定する事業内容

以下の事業内容を想定し、民間事業者の提案を求めます。

① 基本事業

- ・ 緑地の維持管理業務
- ・ 利用者の安全管理・案内業務
- ・ 施設の清掃・保安業務

② 収益事業（例示）

- ・ カフェ・レストラン等の飲食施設運営
- ・ 体験学習・ワークショップ等のイベント企画運営
- ・ 物販・お土産販売
- ・ 駐車場運営
- ・ その他民間事業者の創意工夫による提案事業

2.5. 事業期間

- **想定期間:** 活用を想定するみなと緑地 PPP の制度上の上限は 30 年。
※民間事業者の意見を踏まえ設定予定
- **開始時期:** 令和 10 年度以降に緑地整備予定

3. 参加要件

3.1. 対象者

対象緑地において、「2. 4. 想定する事業内容」に示す事業等に関心のある法人又は法人のグループ（業種や業態は問いません）、市民活動団体（法人格の有無は問いません）

※個人の方は対象になりません。

3.2. 参加制限

- 会社更生法、民事再生法等の手続き中の者は除く
- 京都府から指名停止措置を受けている者は除く

4. 実施スケジュール

4.1. 実施方法・スケジュール

実施方法は、個別対話方式を基本として実施します。

WEB 方式を希望される場合は、その旨を（様式第 1 号）参加方法欄に記載願います。

4.2. 実施スケジュール

項目	実施時期	備考
実施要領の公表	令和 7 年 12 月 1 日	
本調査に関する質問受付（（質問シート（様式第 2 - 1 号））	令和 7 年 12 月 1 日～令和 8 年 1 月 16 日	
本調査に関する質問回答	令和 8 年 1 月 20 日	
参加申込書・質問シート（様式第 2 - 2 号）・事前ヒアリングシートの受付	令和 7 年 12 月 1 日～1 月 16 日 12:00	
日程連絡	令和 7 年 1 月 16 日	個別連絡
実施	令和 8 年 1 月 21～23 日（予定）	個別対話（約 60 分/社）

※結果についての公表予定はありません。

4.3. 実施場所

舞鶴市喜多 1105-1 舞鶴 21 ビル 8F 804 会議室 あるいは WEB 会議（Teams 形式）

5. 参加申込の手続き

5.1. 申込方法

以下の書類を期限内に提出

- ・ 参加申込書 (様式第 1 号) ※WORD 形式
- ・ 質問シート (様式第 2-1、2-2 号) ※WORD 形式
- ・ 事前ヒアリングシート (様式第 3 号) ※WORD 形式
- ・ 会社案内 (任意様式)

5.2. 提出方法

- ・電子メール (WORD ファイル) で送付
- ・メール件名は【大野辺緑地対話参加申込】としてください。

5.3. 提出先・問合せ先

主催：〒624-0945 京都府舞鶴市喜多 1 1 0 5 - 1 舞鶴 21 ビル 7F
京都府港湾局 港湾企画課 計画係 担当 水上、東宇
TEL: 0773-75-0192 E-mail: kowan-kikaku@pref.kyoto.lg.jp

調査協力：株式会社エイト日本技術開発
都市インフラ事業部 関西支社 マネジメント分野
担当：上田、塩谷
E-mail: oonobe_minatoppp@ej-hds.co.jp

6. 留意事項

6.1. 費用・資料提出

- ・ 対話参加に最低限の費用は参加者の負担となります。
- ・ 参加者の負担軽減のため、説明資料の提出は必須ではありません。別途、必要に応じて持参・提出は可能です。
- ・ 提出された資料等は返却しません。

6.2. 秘密保持・情報管理

- ・ 参加者は調査等で知り得た情報について秘密保持義務を負います。
- ・ 主催者は、参加者から得た情報を適切に管理し、目的外使用を行いません。
- ・ 個社名・個別提案内容や参加企業にかかるノウハウ等は公表しません。
- ・ 対話実施結果について概要を公表する場合は、事前に内容確認を行います。

6.3. 対話内容・参加の注意事項

- ・ 対話内容や意見・提案は今後の事業検討・事業者公募等の参考とし、事業への参加や優先権を保证するものではありません。
- ・ 対話への参加実績や内容が、事業者公募等の評価や参加可否、優先交渉権者決定等に先立つことはありません。
- ・ 当社の入札・公募時に参加制限などは設けておりません。

6.4. 資料・情報等の取扱い

- ・ 使用する資料は検討中のものであり、予告なく変更する場合があります。
- ・ 使用資料・対話内容の二次使用及び第三者の提供は、主催者の許可なく行われません。

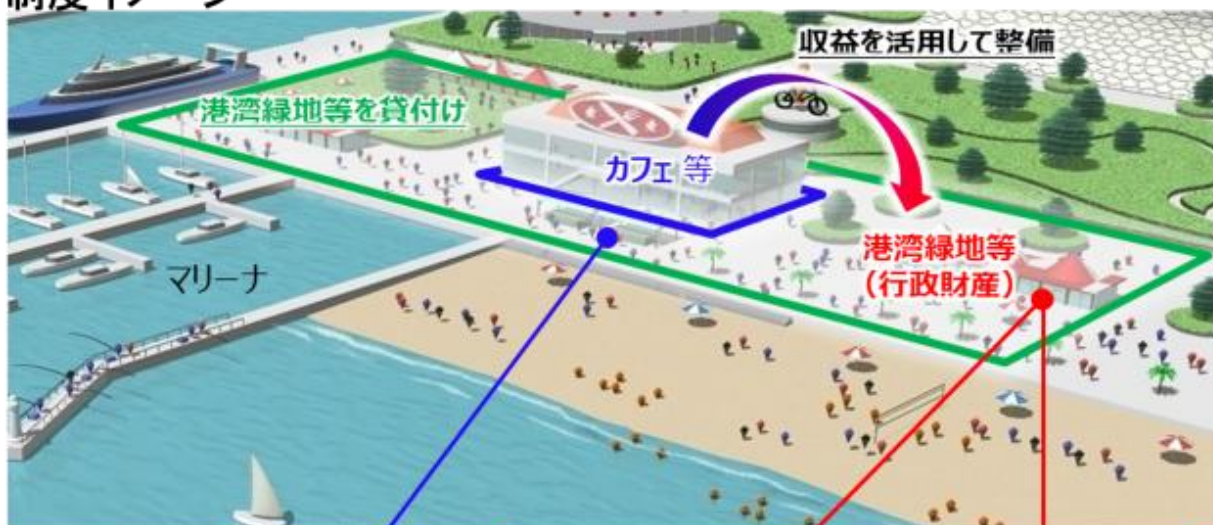
6.5. その他（追加対話・日程・図面等）

- ・ 必要に応じて、追加対話や文書照会、アンケート等を実施する場合がありますので、ご協力をお願いします。
- ・ 天候・災害等により日程変更する場合があります。参加申込が多数の場合は日程調整をさせていただきます。

7. 参考資料

用語	正式名称	注釈・簡単な説明
みなと 緑地 PPP	港湾環境整備計画制度	・ みなと緑地 PPP（港湾環境整備計画制度）は、2022年（令和4年）12月に港湾法の改正によって創設された新しい官民連携制度。 ・ 港湾エリアやその隣接緑地（みなと緑地）において、行政（公共）と民間事業者が連携し、公共空間の整備・管理・運営・活用を行う枠組みのことです。 ・ 民間の資金やノウハウ・発想力等を活用し、多様なサービスや新たな利活用を創出することで、地域のにぎわい創出や持続可能な公共サービスの実現、地域経済の活性化などを目指します。 ・ なお、「みなと緑地 PPP」は個々の事業ごとに導入手法（指定管理、PFI、Park-PFI 等）や連携スキームが異なりますが、いずれも港湾およびその周辺公共空間の利便性・価値向上という共通目的に基づいて実施されます。
PPP	パブリック・プライベート・パートナーシップ（Public Private Partnership）	・ PPP とは、「公共と民間が連携して公共サービスの提供を行うスキーム（枠組み）」の総称。 ・ PFI や指定管理者制度、包括的民間委託など様々な官民連携事業手法を含む広義の概念です。
PFI	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（PFI 法）	・ 1999年7月にPFI法（平成11年法律第117号）制定、同年9月施行。PPPの代表スキーム、民間資金で施設整備・運営。 ・ PFI とは、「民間の資金、経営能力および技術的能力を活用して公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営を、民間事業者が一体的に行い、官がサービスを購入する形態のPPP手法で、法に基づき実施されるもの」です。
Park-PFI	公募設置管理制度（都市公園法改正によるPark-PFIスキーム）	・ 2017年6月都市公園法改正で創設。 ・ Park-PFI とは、「都市公園において、飲食店や売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置や管理を行う民間事業者を公募で選定し、その収益等を活用して園路や広場等の特定公園施設の整備・改修も一体的に行う官民連携手法」です。 ・ 国土交通省が制度化し、都市公園法に基づいて活用が進められています。
指定 管理 者 制 度	指定管理者制度	・ 2003年9月地方自治法改正により創設。 ・ 「地方自治体が設置する『公の施設』について、民間事業者やNPO法人等を含む団体に管理運営を委ねることを可能とした地方自治法上の制度」です。従来の委託制度に比べ、委託先の範囲を大幅に拡大し、多様な主体活用と住民サービス向上を目指しています。

制度イメージ



民間事業者が収益施設と公共部分を一体的に整備・運営

出典：国土交通省 HP より

https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000061_2.html

制度活用のメリット

港湾管理者



- ✓ 民間資金を活用することで、緑地等の整備、管理にかかる**財政負担が軽減**される
- ✓ 民間の創意工夫も取り入れた整備、管理により、**緑地等のサービスレベルが向上**する

民間事業者



- ✓ 緑地内に飲食店や売店等の**収益施設を長期間安定的に設置**できる
- ✓ 港湾空間を活用して自らが設置する収益施設と合った**緑地等を一体的に整備**することで、収益の向上にもつながら**質の高い空間を形成**できる

利用者



- ✓ 飲食施設の充実など**利用者向けサービスが充実**する
- ✓ 老朽化し、質が低下した施設の更新が進み、**緑地等の利便性、快適性、安全性が高まる**

出典：国土交通省 HP より

https://www.mlit.go.jp/kowan/kowan_tk4_000061_2.html