

洞峰公園整備運営事
公募設置等計画
提案書

【記載における注意事項】

- ・提出書類はA4版縦方向、横書き、左綴じを原則とします。
- ・図面および図表を除き、書体サイズは10.5ポイント以上を基本とし、横書きとしてください。
- ・様式II-②については、A4版で15枚程度を上限とします。
- ・「副本」については、応募法人等の名称、構成員の企業名等が類推できる記載の他、応募者を特定できる表現はしないでください。
- ・デザインは自由とします。

※以上は、全て公募設置等計画における共通の注意事項

1 全体計画

(1)事業の実施方針

①事業の実施方針

<事業コンセプト>

新たな洞峰公園ライフの創出

～すべての公園利用者がわくわくできる公園づくり～

- 1 私たちは、洞峰公園の特徴でもある豊かな自然、美しい景観など、“洞峰公園らしさ”を大切にします。
- 2 私たちは、新たな賑わい施設を創出し、県内外・首都圏から新しいターゲット層を取り込みます。
- 3 私たちは、すべての来園者にとっての“わくわくを創造”し、新たな洞峰公園ライフを創出します。

方針1 既存ユーザーにも愛され続ける公園

- ・洞峰公園は長年、研究学園都市つくばのシンボル的な公園として県民に親しまれてきており、スポーツ利用はもとより、子ども連れでゆったりと、休日・余暇を過ごせる憩い空間として、県民生活の大切な一部を担っています。
- ・当グループでは、現在の公園の利用状況を最大限尊重し、スポーツ施設や園路の改変は一切行いません。さらに、「水と緑の広場」や「多目的フィールド」、「プロムナード」、「洞峰沼」といった、県民が大切に利用してきた洞峰公園の“聖域”エリアの改変も行いません。多目的フィールドは、災害時の広域避難地としても利用する重要な場所もあります。
- ・当グループは、公園の既存ユーザーにも愛され続ける公園を目指します。



【公園利用状況を踏まえ、開発検討から除外する“聖域”エリア】

方針2 県内外・首都圏から、新たな層を誘致できる公園

- ・一方で、洞峰公園を取り巻く環境も年々変化してきています。つくば市周辺では、とりわけ若い子育て世代が増えていることから、洞峰公園においてもファミリー層や子ども、学生が今以上に利用したくなる公園に変化していく必要があります。また、昨今のコロナ禍においては、散歩やジョギングなど、三密を回避できる公園の存在価値が見直されています。さらには、“SNS映えするスポット”づくりや“アウトドアブーム”に対応した公園づくりなど、新しい過ごし方を積極的に取り入れていくことが肝要です。
- ・当グループでは、県内外や首都圏からも、わざわざ足を運びたくなるような魅力的なコンテンツを複数導入し、ファミリー層や子育て世代、若年層や女性グループなど、新たなターゲット層を誘致できる公園を目指します。

方針3 現指定管理者各社と、賑わい創出のプロ企業のノウハウを融合

- ・指定管理業務と Park-PFI 事業は別々の事業ではあるものの、公園利用者にとっては“ひとつの公園”であることを強く認識し、当グループでは、あらゆる場面で両事業の相乗効果を図れる取組みを推進します。これにより、これまでの公園利用者の満足度向上はもちろんのこと、公園全体の魅力向上、付加価値の創出につなげます。

②施設の配置計画

- ・公園北西側は現在もスポーツ施設が集積しているエリアであることから、トレーニングジムやテニスコートの増設は、当該エリアにまとめて行い、スポーツ利用者の利便性をさらに高めます。
- ・現在は利用頻度の低い野球場エリアを転用して、グランピング施設やドッグラン、カフェ施設を新設します。
- ・冒険広場の周辺を活用し、BBQガーデンやインクルーシブ遊具、カフェスタンドを新設します。現在は多目的フィールド周辺まで留まっていた公園利用者が、興味をもって公園の奥まで足を延ばしたくなる公園づくりにつなげます。
- ・現在もある駐車場不足の課題解決のため、また、公園の魅力向上に伴う来園者の増加を見越し、南側駐車場を127台程度拡張し、現野球場付近まで車でアクセスできるようにすることで、公園利用者のさらなる利便性向上を図ります。



1 全体計画

【面積総括表】

公募対象公園施設	グランピング施設 [REDACTED] m ²	カフェ施設 [REDACTED] m ²	BBQ ガーデン [REDACTED] m ²	トレーニングジム [REDACTED] m ²	計 [REDACTED] m ²
特定公園施設	南側駐車場拡張 [REDACTED] m ²	ドッグラン 2,200 m ²	インクルーシブ遊具 [REDACTED] m ²	テニスコート増設 [REDACTED] m ²	計 [REDACTED] m ²
利便増進施設	広告掲示板 [REDACTED] m ²				計 [REDACTED] m ²

合計 [REDACTED] m²

【イメージパース(左:南側鳥瞰、右:北側鳥瞰)】

③地域との連携

- 代表企業は、つくば市に総合研究所を有する準県内企業であり、また、指定管理業務を担う構成団体Cは県内に本社を構える企業です。当グループは、地元に根差した事業運営をお約束します。
- 建設工事や造園工事のほか、事業の様々な場面では県内企業を活用する予定です。
- 洞峰公園に隣接している、「つくばブルワリー」や[REDACTED]とも連携し、公園の魅力づくりを行います。
- 施設運営開始後においては、運営スタッフの地元雇用(5~6人程度、パート10人程度)はもちろんのこと、各種備品・消耗品の調達や、食材などは地元商店や出荷者・飲食店などからの購入を基本とします。

【活用する予定の県内企業】

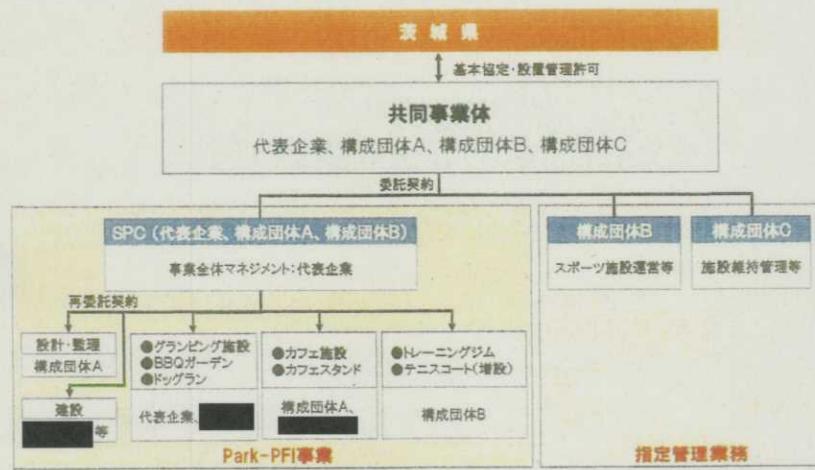
担当業務	担当企業名	区分	備考
建設工事	[REDACTED]	建設業	
造園工事	[REDACTED]	造園業	
カフェ運営 カフェスタンド運営	[REDACTED]	飲食業	
ピール工房運営	つくばブルワリー	飲食業	新都市記念館を改修

(2)事業の実施体制

①事業の実施体制

<洞峰公園のプロと、賑わい集客のプロが融合した実施体制>

- 共同事業体は、代表企業、構成団体A、構成団体B及び構成団体Cの4社で構成します。Park-PFIを担うチームと、指定管理業務を担うチームを明確に区分しながらも、相乗効果が發揮できる体制とします。
- 代表企業は、全国のPPP/PFI事業における行政アドバイザリー・民間プレイヤーの双方の実績を多数有する東証一部上場企業です。20年と長期間にわたる本事業において、安定感のある業務遂行につなげます。
- 代表企業とともに、Park-PFIを担う構成団体Aは、イベント企画・プロデュースの最大手企業です。1985年のつくば万博をはじめ、全国の賑わい集客施設を運営してきた実績を活かし、洞峰公園の活性化に貢献します。
- Park-PFIの実施にあたっては、代表企業、構成団体A及び構成団体BにてSPC(特別目的会社)を組成のうえ、各担当企業が業務を担います。これによりPark-PFIの各コンテンツを一元的に管理できる体制を構築します。
- 指定管理業務は、現指定管理者である構成団体B及び構成団体Cが担います。開園以来、洞峰公園を管理してきた「洞峰公園の専門家」として、公園利用者の特性やニーズを踏まえた利用者目線の公園管理・運営につなげます。
- なお、本提案にあたっては、賑わい・集客のプロ集団[REDACTED]をいただき、洞峰公園の特徴や立地特性、周辺の人口統計や導入コンテンツの市場動向などを踏まえた提案に繋げています。



1 全体計画

<代表企業による一元管理体制>

- ・本事業全体及び Park-PFI における県との全体調整窓口は代表企業が一元的に担う体制とします。また、指定管理業務は、これまでと同様、構成団体Cが担当窓口を担うことにより、業務内容を熟知した効率的・効果的な対応を実現します。
- ・県との運営協議会を定期的に開催し、業務運営状況や府具体対応状況など報告、協議します。
- ・緊急事態が発生した場合に備え、事象に応じた緊急時連絡体制を事前に整備し、県と共有します。特に、洞峰公園は災害時の指定緊急避難場所(広域避難地)となっているため、緊急時に県や関係機関と円滑な連携が取れるよう、事前に『災害対応マニュアル』を整備し、県に提出します。

<スタッフの確保、育成方策>

- ・各施設の現地スタッフは、各施設の担当企業が責任をもって確保・配置するとともに、各業務で必要となる教育研修を行い、サービスレベルの向上に努めます。
- ・各業務の教育研修については、研修名・講師・受講者・頻度・内容などを業務計画書にて取り纏め、セルフモニタリングにおいて実施状況などを定期的に確認のうえ、県に報告します。

(2)リスク管理

- ・本事業において想定されるあらゆるリスクについて洗い出し、各リスクの未然防止策、顕在化時の対応策について検討し、各業務開始前までに整理します。現指定管理者としてこれまでの経験に基づく具体的なリスク管理方法の整理に加え、新たに実施することになる Park-PFI の各コンテンツにおけるリスク管理方法についても先行実績に基づき具体的に整理します。これらについては、協定書として締結することで、実効力を持たせます。
- ・特に、本事業は 20 年間と長期におよぶ事業となることから、事業継続性を確実に担保できるよう、グループ内協定書を締結し、[REDACTED]
- ・収益が予想より下回った場合には、事業計画を見直し、必要に応じて追加の事業投資による魅力向上策の実施や、事業規模の縮小などを行います。特に P-PFI 事業で大きな売上を占めるグランピング事業については、全国で同種事業を展開している実績も参考にしながら、時勢・利用者ニーズに応じたテコ入れ策を展開します。
- ・セルフモニタリングは、[REDACTED]することとし、全体を代表企業が取り纏めます。多数の先行 PPP/PFI 実績において蓄積した代表企業のセルフモニタリングノウハウを活かし、サービス品質の維持向上、事業継続を図ります。

【セルフモニタリング体制】

(3)事業スケジュール

- ・2021年度中は、各種協議・計画策定期間とし、2022年度春からの着工を目指します。
- ・公募対象公園施設、特定公園施設とともに、複数の施設を整備することになりますが、許認可が下りた施設から順次工事を行うこととし、完成した施設から供用を開始していきます。
- ・特に近隣住民や既存利用者からもニーズが高いと考えられる、特定公園施設(テニスコートの増設、ドッグラン、インクルーシブ遊具)に関しては、[REDACTED]供用開始を目指します。
- ・公園施設全体のグランドオープンは [REDACTED]とします。
- ・公募設置等計画の認定有効期間が終了する2042年3月までに、原状回復工事を完了させます。

		2021年度 (R3)			2022年度 (R4)			2032年度 (R14)			2042年 (R24)										
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	2	3
<予定> 重要事項 マイルストーン																					
特定公園施設 利便増進施設	設計																				
公園施設	整備、工事																				
	運用																				
	設計																				
	整備、工事																				
	運用																				

【事業全体工程表】

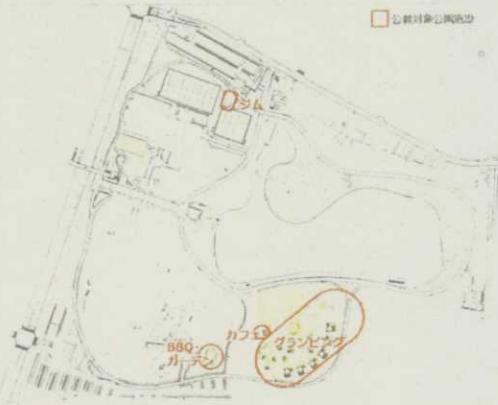
2 整備・管理運営計画

(1) 公募対象公園施設の整備計画

① 公募対象公園施設の設置目的

<基本的な考え方>

- 当グループでは、**民間活力や創意工夫、地域企業との連携**を図りながら、洞峰公園を『研究学園都市にふさわしい総合公園として、自然樹林や洞峰沼を活かしつつ、スポーツや様々なレクリエーションが楽しめる拠点』とすることを**必ず実現します**。
- 公募対象公園施設計画の前提条件として、スポーツ施設や園路の改変を行わないのはもちろんのこと、「水と緑の広場」や「多目的フィールド」、「プロムナード」、「洞峰沼」といった**聖域エリア**については**本事業の開発検討エリアからは除外すること**とし、その他のエリアにおいて、複数のコンテンツを整備します。
- 主なコンテンツは、**公園の南側に集中して配置**させます。多目的フィールドーカフェスタンドーインクルーシブ遊具ーBBQガーデンーカフェ施設ーグランピング施設、という**“連続性”**を持たせることにより、**公園利用者が公園全体を周遊したくなるキッカケづくり**につなげます。
- また、本事業は20年間と長期におよぶため、実施するコンテンツについては、**利用者ニーズや時勢に応じて柔軟に変化していくことも肝要です**。そのため、**[REDACTED]**するなど、常に最先端で、独創的な雰囲気の空間演出を行っていきます。さらに、カフェ施設やカフェスタンドは、キャンピングカーやキッチンカーを採用することで、**必要に応じて店舗自体が動かせるように工夫**しています。



<グランピング施設、BBQガーデン>

- 洞峰公園は、きれいに管理された芝生広場や樹林地、美しい洞峰沼など、自然豊かな都市公園のなかでありながら、**最寄りのTXつくば駅から車で10分**という好立地であることが最大の特徴です。そこで、昨今のアウトドアブームの時流にのり、公共交通機関でも手ぶらで、気軽にアクセスできる**都市型グランピングやBBQガーデン**を新設します。
- キャンプやBBQ場といえば車で2~3時間かかるなど遠方であることが多いですが、洞峰公園であれば、**運転免許を保有していない女性グループや若年層**にとっても気軽にアクセスができるため、首都圏からも効果的・効率的に誘客を図ることが可能です。これまでの洞峰公園とは異なる、**新しいターゲット層**の取り込みを狙います。



<カフェ施設、カフェスタンド>

- 現在の洞峰公園には、新都市記念館にあるレストランを除いては、飲食施設が営業しておらず、公園利用者の飲食ニーズに応えきれていません。そこで、**特に休日の公園利用者が多く見込める多目的フィールド周辺において、カフェスタンド(キッチンカー)**を配備し、軽食と各種ドリンクを提供します。**[REDACTED]**はキッチンカーであるため、公募対象公園施設ではありません。
- また、多目的フィールドからさらに、公園の奥まで足を運んでいただく仕掛けとして、**キャンピングトレーラーの王様**と称されるアメリカ製の「エアストリーム」を改造した**カフェ施設**を、グランピング施設管理棟に併設して開業します。グランピングエリア入口のアイキャッチとしての効果も期待でき、おしゃれな公園イメージの創出につなげます。
- カフェ施設及びカフェスタンドの運営は、**[REDACTED]**と連携して行います。地元企業と連携を図ることで、周辺地域への経済波及効果にもつなげます。

<トレーニングジム>

- 洞峰公園は現在も、体育館や屋内プールなど、多くのスポーツ施設愛好者に利用されていますが、**さらなる利用者ニーズに応えるため、トレーニングジム新設(公募対象公園施設)**及びテニスコートの1面増設(特定公園施設)を行います。現在の公園利用者からの要望を踏まえた提案であり、地域住民や公園利用者がいきいきと暮らせるまちづくりに貢献します。より多くの方に利用いただけるよう、ジムは**24時間営業**を行う計画です。

2 整備・管理運営計画

②公募対象公園施設の内容

グランピング施設

<敷地の設定>

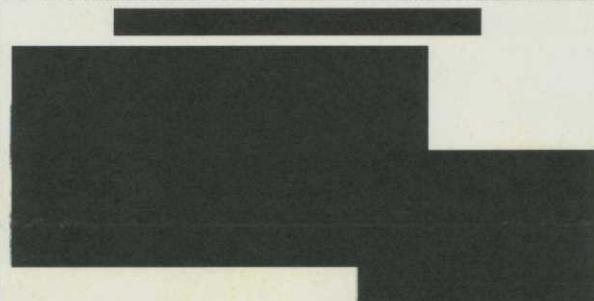
- ・グランピング施設は、**非日常で、新しい世界観を創り込むことが集客にとって重要**であるため、現在も利用者の多い公園北西側(スポーツ関連施設エリア)や、公園南西側(多目的フィールド)からは距離をとることとし、**現野球場を転用して配置**します。野球場は現在も**利用頻度の低い場所**であることから、**公園利用者への影響は最小限に抑える**ことができ、また、平坦で開けた土地であることから、比較的容易に工事を行うことが可能です。
- ・グランピング施設には食材やリネンなどの搬出入が必要となるため、サイト付近までの車両アクセスが必要となります。そこで、**現野球場から南側駐車場に至るまでに南側樹林地を伐採・整地し、南側駐車場の拡張と合わせて、車両動線を新設**します。既存の園路を分断することもなく、公園利用者への影響も回避できる計画です。

<建築概要>

- ・**多様化するグランピングニーズ**に対応し、他のグランピング施設と**差別化**できる施設となるよう、[REDACTED]及び管理棟を建設します。
- ・管理棟・宿泊棟ともに、公園の景観を妨げないよう、**全て平屋**としています。
- ・宿泊棟は、ドームテント含め、すべての施設は**建築確認申請が下りる仕様**で設計します。



施設名称	ドームテント [REDACTED]
建築用途	ホテル又は旅館
業種・業態	宿泊業
建築面積	[REDACTED] m ²
投影面積	[REDACTED] m ²
階数・構造	[REDACTED]
営業日	[REDACTED]
営業時間	[REDACTED]
サービス内容	宿泊施設提供、[REDACTED]など



施設名称	[REDACTED]
建築用途	ホテル又は旅館
業種・業態	宿泊業
建築面積	[REDACTED] m ²
投影面積	[REDACTED] m ²
階数・構造	[REDACTED]
営業日	[REDACTED]
営業時間	[REDACTED]
サービス内容	宿泊施設提供、[REDACTED]



施設名称	プライベートドッグラン付きコテージ [REDACTED]
建築用途	ホテル又は旅館
業種・業態	宿泊業
建築面積	[REDACTED] m ²
投影面積	[REDACTED] m ²
階数・構造	[REDACTED]
営業日	[REDACTED]
営業時間	[REDACTED]
サービス内容	宿泊施設提供、[REDACTED] プライベートドッグラン施設提供



施設名称	[REDACTED]
建築用途	ホテル又は旅館
業種・業態	宿泊業
建築面積	[REDACTED] m ²
投影面積	[REDACTED] m ²
階数・構造	[REDACTED]
営業日	[REDACTED]
営業時間	[REDACTED]
サービス内容	宿泊施設提供、[REDACTED]

2 整備・管理運営計画

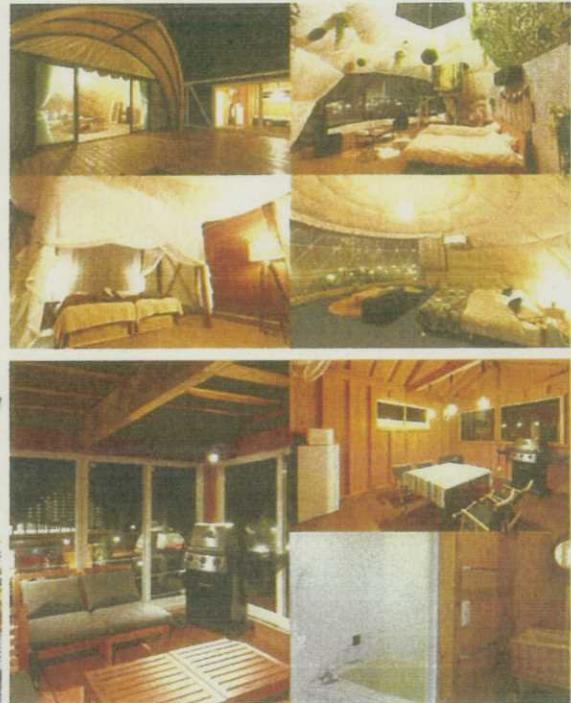
- 管理棟は、グランピング宿泊者の受付のほか、BBQガーデンやドッグランの受付としても機能するなど、様々な利用者が訪れる施設となるため、屋外との一体感を感じさせる開放的な雰囲気の施設とします。



施設名称	グランピング管理棟
建築用途	事務所
業種・業態	宿泊業
建築面積	[REDACTED] m ²
投影面積	[REDACTED] m ²
階数・構造	[REDACTED]
営業日	[REDACTED]
営業時間	[REDACTED]
サービス内容	グランピング施設受付 スタッフ控室

<サービス内容>

- 若い世代のファミリーや女性達が憧れる、デュアルライフ（二拠点生活）を気軽に体験できるグランピング施設を目指し、都会暮らしでは決して味わうことのできない非日常体験を提供します。
- プライベートドッグラン併設、[REDACTED]など、宿泊施設ごとに異なった体験を提供できるよう工夫します。これにより、周辺他施設との差別化を図るとともに、リピーター確保につなげます。
- 宿泊施設は全棟、プライベートデッキとお風呂、トイレを完備しており、家族や仲間との時間を邪魔されず、ゆったりと過ごしていただけます。
- 営業は[REDACTED]を基本とします。



BBQガーデン

<敷地の設定>

- 食材や道具類を持ち込んでの利用者が多く想定されることから、増設した南側駐車場からアクセスが良く、緑に囲まれて一般利用者とも交わりにくい冒険広場南側のエリアにBBQガーデンを設置します。
- 冒険広場やドッグランにも近い場所として、ファミリー層やペット同伴者にも利用しやすい配置です。
- また、グランピング施設の管理棟や、カフェ施設と近接した場所であるため、BBQ利用者への食材や飲料提供も行きやすく、利用者の利便性向上と管理運営のしやすさを両立できる計画となっています。

<建築概要>

- BBQガーデンのサイトは、6人用×10区画とします。
- 区画ごとに椅子・テーブル、開閉式のシェードを完備し、天候に左右されず、快適にバーベキューを楽しむことができます。
- 高級ガスグリルと、レンガ造りのBBQコンロを各サイトに用意し、利用者が楽しみ方を選ぶことができる仕様とします。

<サービス内容>

- [REDACTED]とし、[REDACTED]とします。事業開始後の利用者の予約状況を見ながら、[REDACTED]します。
- BBQサイトの貸し出しと、BBQ用品の貸し出しを行います。受付管理はグランピング施設の管理棟にて行います。
- 利用者の食材持込みは可としますが、隣接するグランピング施設からグランピングBBQコース（予約制）を提供する計画です。また、隣接するカフェ施設において、ソフトドリンク・アルコール類の販売も行うことで、利用者の利便性を高めます。

施設名称	BBQガーデン(10サイト)
建築用途	-
業種・業態	バーベキュー場
建築面積	-
投影面積	[REDACTED] m ²
階数・構造	-
営業日	[REDACTED]
営業時間	[REDACTED]
サービス内容	バーベキュー用品の貸し出し バーベキュー場の提供



2 整備・管理運営計画

カフェ施設

<敷地の設定>

- ・カフェ施設は、**グランピング施設の管理棟(受付など)**と併設して配置します。グランピング施設のお客様がチェックイン・チェックアウト時に利用しやすく、また、BBQガーデンと隣接させることで、**BBQ利用者へのドリンク販売なども行いやすい場所**としています。
- ・また、キャンピングトレーラーの王様と称されるアメリカ製の「エアストリーム」を改造した**カフェ施設**とすることでアイキャッチとして、多目的フィードの利用者に興味・関心を抱かせ、公園の奥まで足を運んでいただけるように工夫しています。

<建築概要>

- ・カフェ施設は建築物とはせず、キャンピングトレーラーの王様と称されるアメリカ製の「エアストリーム」を改造した**店舗**とします。
- ・カフェ施設の目の前には、飲食スペースとしてタープに包まれたテッキ席を多数設け、自然を感じながら、天候に左右されることなく、ご利用できるように配慮します。

<サービス内容>

- ・カフェ施設は、[REDACTED]し運営します。
- ・テイクアウト可能なコーヒーを中心としたソフトドリンク、ビールなどのアルコール類のほか、軽食も販売します。また、**新都市記念館に新設するビール工房でできた地ビールの販売**も行うことで、Park-PFI事業と指定管理業務との相乗効果も発揮します。
- ・営業は、公園利用者のニーズが見込める朝から夕方までの時間帯とし、定休日は月曜日とします。BBQガーデンへのドリンクの提供等も考慮し、事業開始後の利用状況を見ながら、BBQガーデン営業時間の変更に合わせて、カフェ施設の営業時間も柔軟に対応します。

施設名称	カフェ施設
建築用途	-
業種・業態	飲食店営業
建築面積	-
投影面積	[REDACTED]m ²
階数・構造	-
営業日	特定営業日(繁忙期 年間 [REDACTED]日程度)
営業時間	[REDACTED]
サービス内容	ソフトドリンク、アルコール 軽食、菓子販売



カフェスタンド（公募対象公園施設ではありません）

<敷地の設定>

- ・カフェスタンドは、**休日利用者が多い多目的フィールド付近に配置**し、利用者の利便性向上を図ります。多目的フィールド付近に配置することで、効果的に利用者ニーズを取り込める計画です。

<建築概要>

- ・森の中の景観にマッチするクラシカルなキッチンカーを採用します。
- ・建築物とはせず、キッチンカーとすることで、園内イベントがある日にはイベント開催場所に移動することも可能です。



施設名称	カフェスタンド(キッチンカー)
建築用途	-
業種・業態	飲食店営業
建築面積	-
投影面積	-
階数・構造	-
営業日	特定営業日(繁忙期 年間 [REDACTED]日程度)
営業時間	10:00～18:00
サービス内容	ソフトドリンク、アルコール 軽食、菓子販売

<サービス内容>

- ・カフェスタンドは、カフェ施設と同様、[REDACTED]運営します。
- ・テイクアウト可能なコーヒーを中心としたソフトドリンク、ビールなどのアルコール類のほか、軽食も販売します。また、**新都市記念館に新設するビール工房でできた地ビールの販売**も行うことで、Park-PFI事業と指定管理業務との相乗効果も発揮します。
- ・公園利用者が多い**休日を中心**に営業を行います(年間 [REDACTED]程度)。



2 整備・管理運営計画

トレーニングジム

＜敷地の設定＞

- ・トレーニングジムは、体育館・テニスコートなど、現在もスポーツ施設が集積されている公園北西側エリアに配置します。
- ・24時間営業(予定)とするため、夜間利用や自家用車での来園者が利用しやすいよう、北側駐車場から最も近い位置に配置します。

＜建築概要＞

- ・どなたでも安心安全にお使いいただける、インクルーシブに配慮したトレーニングジムを計画します。入口にはスロープを設置するとともに、入口ドアは自動ドアを採用します。また、コロナ対策として、[REDACTED]します。

- ・マシン機器は、[REDACTED]します。トップアスリートまで使用できる性能と耐久性があり、東京オリンピック選手村にも配置された高性能なマシンです。
- ・また、高齢者や障がい者をはじめ、多くの方に対応できるマシンもあり、介護・病院などメディカル施設でも採用されているマシンとなります。

施設名称	トレーニングジム
建築用途	スポーツ練習場
業種・業態	フィットネスクラブ
建築面積	[REDACTED]坪
投影面積	[REDACTED]坪
階数・構造	[REDACTED]
営業日	休館日：[REDACTED] (祝日の場合は翌日)
営業時間	24時間営業
サービス内容	施設内での運動器具の貸し出し



【導入予定のマシン(一部抜粋)】

マシン名称	ユニバーサルな機能性
[REDACTED]	[REDACTED]

＜サービス内容＞

- ・24時間営業のトレーニングジムとします。休館日は[REDACTED] (祝日の場合は翌日)とします。
- ・施設内での運動器具の貸し出しを行います。同機種は[REDACTED]もあるため、モチベーションを維持しながらご利用いただけます。

③公募対象公園施設の工事の時期、設置又は管理の期間

- ・公募対象公園施設は[REDACTED]のグランドオープンを目指し、2021年度中に各施設ごとに所轄行政との各種協議を行います。
- ・すべての公募対象公園施設は、2022年4～5月に茨城県から設置許可を得る計画とし、その後、許認可が下りた施設から順次着工します。
- ・BBQガーデンについては、グランドオープンより前に竣工させ部分開業を行うことで、利用者の利便性を高めます。その他施設に関しても、グランドオープン前に適宜、前倒しの開業を検討し、公園利用者の利便性を高めます。
- ・設置許可是2042年3月までとし、2032年3月に更新申請を行う予定です

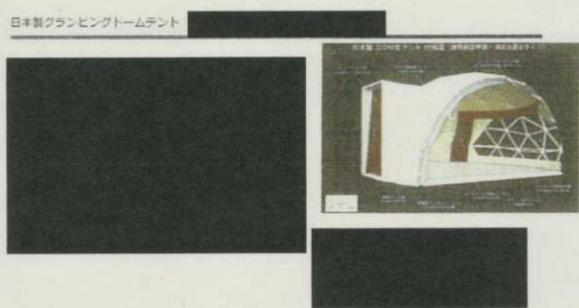
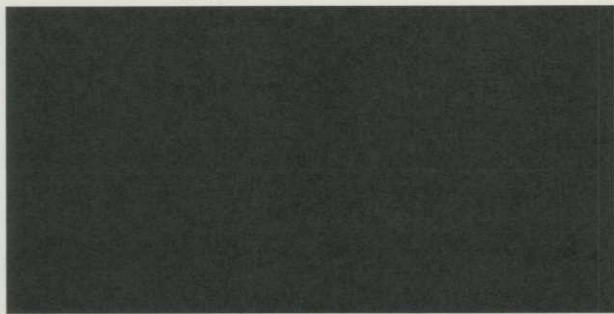
項目	年月	2021年度(R3)						2022年度(R4)						2023年度(R5)											
		9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月		
マイルストーン 全体事業スケジュール																									
公募対象公園施設	計画	[REDACTED]																							
	トレーニングジム	[REDACTED]																							
	整備・造成	[REDACTED]																							
	グランピング施設	[REDACTED]																							
	BBQガーデン	[REDACTED]																							
	カフェテリア・キッチンカー	[REDACTED]																							

【公募対象公園施設の工事時期】

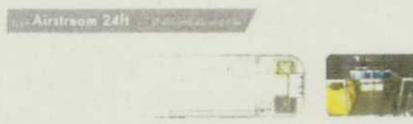
2 整備・管理運営計画

④イメージパース、⑤関連図面 ⇒ 詳細は図面集を参照ください

<グランピング施設>



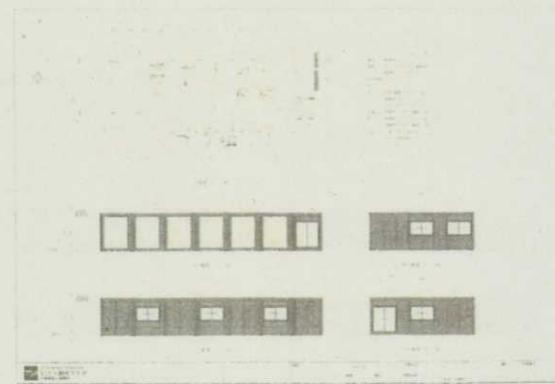
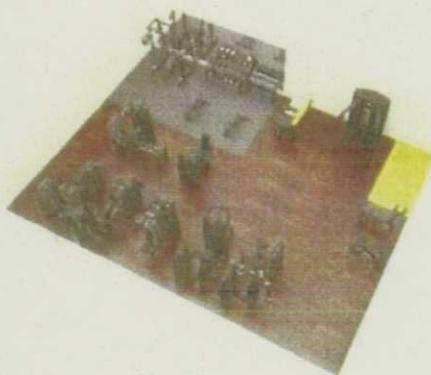
<カフェ施設>



<BBQガーデン>



<トレーニングジム>



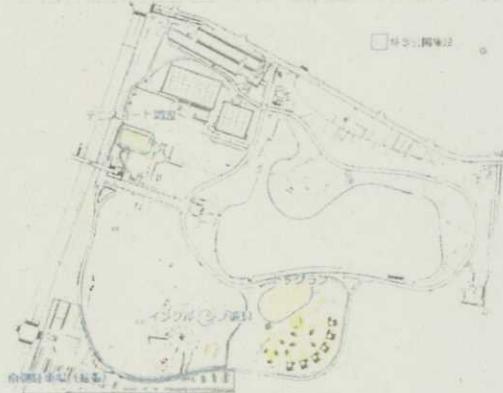
2 整備・管理運営計画

(2) 特定公園施設の整備計画

① 特定公園施設の設置目的

<基本的な考え方>

- 特定公園施設は、現在の公園利用者の利便性をさらに促進するものを整備することとし、テニスコートの増設、ドッグランの新設、インクルーシブ遊具の新設（現在の大型遊具1基を更新）、南側駐車場の拡張を行います。
- 新たな賑わい集客施設の整備に伴い、現在も課題となっている駐車場不足がさらに加速することが懸念されるため、公園南側樹林地の一部（園路の南側）を伐採し、駐車場127台分を拡張整備します。これにより、巨木化して管理コストが問題となっている公園内樹林地の範囲縮小にもつなげます。
- 現在の公園内の周遊性をそのまま維持するため、既存園路の付け替えは行わない計画とします。



② 施設の概要

ドッグラン

- 現在も洞峰公園で犬の散歩をしている利用者が多くみられますが、公園内で犬を放すことは原則禁止となっています。そこで、他の公園利用者には迷惑を掛けずに、ワンちゃんが思いっきり走り回れるよう、2,200m²の広々サイズのドッグランを整備します。
- ドッグランは、利用頻度の低い野球場エリアを転用して新設します。野球場外野部分の芝生エリアを有効活用することで、簡易工事での整備を可能としています。
- ドッグランは大型犬用と小型犬用で分けて整備するとともに、水飲み場や排せつ場所も設けます。さらに、南側駐車場の拡張工事で発生した伐採木を有効活用し、ドッグ用遊具も複数整備します。
- 特定公園施設として整備後、県に譲渡した後は、管理許可により管理を行います。
- を基本とします。
- 営業はまで営業時間とします。



インクルーシブ遊具

- 現在の冒険広場にある、老朽化した大型遊具1基をインクルーシブ遊具に更新します。障害のある子もない子と一緒に遊ぶことができる遊具を導入することで、高齢者や子ども連れ、障がいの方々に加え、外国人など、誰もが楽しく安全に利用できる“ユニバーサルな公園づくり”につなげます。
- 特定公園施設として整備後、県に譲渡した後は、指定管理区域として管理を行います。
- 無料施設とし、24時間開放します。



テニスコートの1面増設

- 現在の公園利用特性に配慮し、テニスコートの増設は公園北側のスポーツ施設集積エリアに整備します。
- テニスコートは現在6面ありますが、利用者ニーズが非常に高いことから1面増設します。公園北側のスポーツ施設集積エリアで、かつ、造成工事などが比較的容易である体育館南側に増設します。
- 既存テニスコートと同様、毎月第1水曜日（祝日の場合は翌日）を休館日とし、7時～21時までの営業時間とします。
- 特定公園施設として整備後、県に譲渡した後は、指定管理区域として管理を行います。
- 有料施設とし、利用料金は現在のテニスコートと同額とします。

2 整備・管理運営計画

南側駐車場の拡張

- 南側駐車場を127台程度拡張し、公園利用者の利便性向上を図ります。現在の駐車場不足の解決が図れるとともに、公園の魅力向上に伴う来園者の大幅増加も見越し、十分に余裕のある拡張台数としています。
- 大型バスの駐車も可能とすることで多目的な利用者を受け入れるこことが可能となります。
- 駐車場内ではゆとりのある車両配置により、場内での事故やトラブルを防ぎ、安心安全に利用できるよう配置します。
- 現状172台の南側駐車場について、普通車136台、大型車用4台の合計140台を新設し、合計299台となります(現駐車マス13台分を改良するため、合計が異なります)。
- 特定公園施設として整備後、県に譲渡した後は、指定管理区域として管理を行います。
- 有料施設とし、利用料金は現在の駐車場と同額とします。

【南側駐車場の拡張台数】

	現 状	改修後	増減
普通車用	169台	292台	123台増
身障車用	3台	3台	-
大型車用	0台	4台	4台増
合計	172台	299台	127台増



【特定公園施設面積総括表】

図面における場所	主な用途	種 別	仕様等	面 積
現野球場	ドッグラン	娛樂業	芝生、水飲み場、	㎡
体育馆南側	テニスコート	テニス場	オムニコート	㎡
冒険広場	インクルーシブ遊具	公園遊具	インクルーシブ仕様	㎡
南側駐車場	駐車場	駐車場業	アスファルト舗装、一部砂利敷き	㎡
合 計				㎡

③特定公園施設の建設工事の時期、設置又は管理の期間、建設に要する費用の負担の方法

- 近隣住民や既存利用者からのニーズが高いと想定される、テニスコート増設、ドッグラン新設、インクルーシブ遊具新設に関しては、公募対象公園施設 [REDACTED] とし、公園利用者の利便性を高めます。
- 拡張工事を行う南側駐車場については、現在の公園敷地南側の樹林地の伐採・伐根・整地を行ったのち、すぐに供用開始は行わず、特定公園施設であるインクルーシブ遊具やドッグラン、公募対象公園施設であるグランピング施設やBBQガーデンの整備工事における工事車両動線とすることで、工事中においても公園利用者への影響の最小化を図ります。
- 各特定公園施設の工事にあたっては、着工前となる2022年4月に、県から占用許可を受けます。整備後に施設を県に譲渡した後は、2042年3月まで管理を行います(2032年3月に管理許可を更新申請)。
- すべての特定公園施設の初期整備費用は [REDACTED] 円(税込)となります。県が負担する上限額7,000万円(税込)までは県負担とし、それ以上の整備費 [REDACTED] 円(税込)については事業者負担とします。

年月	2021年度(R33)						2022年度(R4)						2023年度(R5)											
	6月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	6月	7月			
マイクロストーン 全体事業スケジュール	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
特定公園施設	計画	[REDACTED]																						
	インクルーシブ遊具	[REDACTED]																						
	テニスコート増設	[REDACTED]																						
	ドッグラン	[REDACTED]																						
	南側駐車場増設	[REDACTED]																						

【特定公園施設の工事時期】

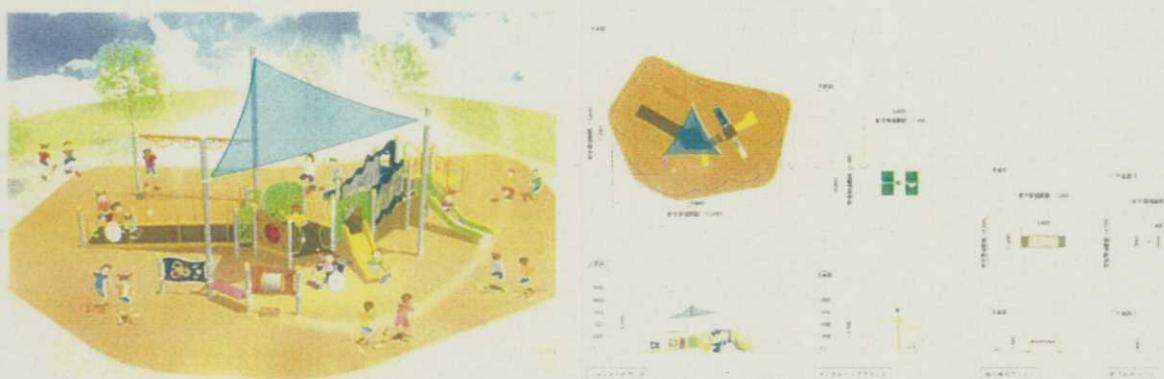
2 整備・管理運営計画

④関連図面、イメージパース ⇒ 詳細は図面集を参照ください

<ドッグラン>



<インクルーシブ遊具>



<テニスコートの1面増設>



<南側駐車場の拡張>



2 整備・管理運営計画

(3)利便増進施設に関する計画

①利便増進施設の設置目的

広告掲示板

- 既存事業や新たな魅力事業の数々を園内の方々に認知していただくため、園内の広告掲示板を1台増設します。
- 園路を散歩・ジョギングされる既存公園利用者はもちろん、ドッグランやグラウンドピング施設などを利用する新規公園利用者のどちらの目にも止まりやすい、園路の交差する位置に設置します。
- 緑に囲まれた周辺環境を邪魔しないよう、ナチュラルカラーの掲示板とします。



②施設の概要・施設内容、設置場所、面積、材質(構造)など

■仕様

柱: フィニッシュド
(塗木村・接着ラスチック)
内装板: PVC複合材
(アクリル板面)
本体: アクリル複合マテリアル複合板
(マット仕上げ)
被覆: 面材: ホワイト
カラーリ: 強化ガラス
カラーリ:

■支柱形状



■支柱色



プラウ (DHC2274番例)

■本体



ターコプロンス

■ピンマグ併用ボード(

ホーリングレー
全サイズ: ￥46,000(外税)

■飛散防止フィルム貼り

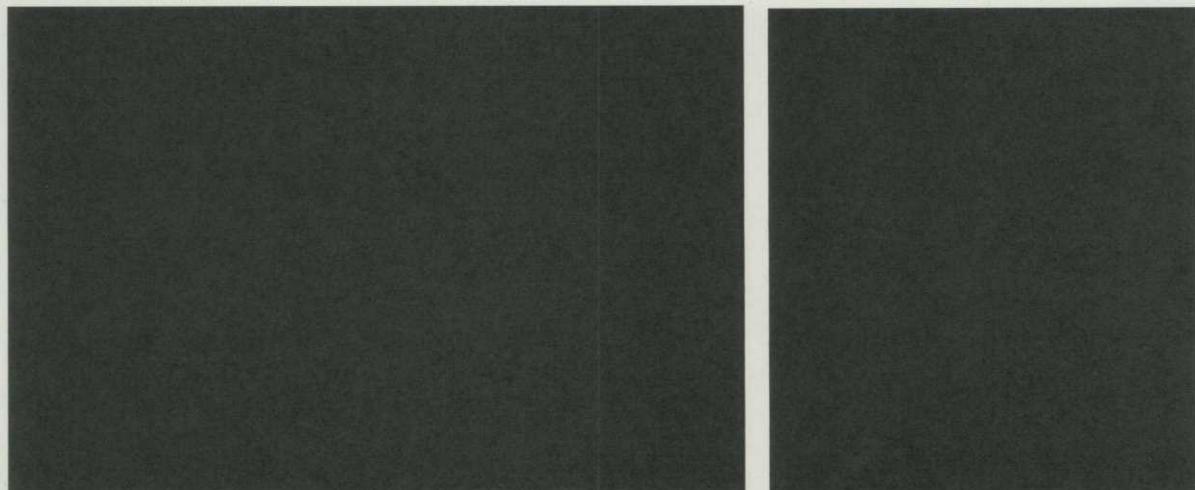
全サイズ: ￥48,000(外税)



■構造図・詳細図

biso2000.comよりダウンロードできます。

③関連図面



2 整備・管理運営計画

(4) 施設の管理運営計画

①施設の管理運営

<公園全体の賑わいの創出や魅力向上のための提案>

- 当グループが提案する公募対象公園施設(4施設)と特定公園施設(4施設)は、各々が単独ではなく、お互いに相乗効果が図れるコンテンツとその配置を提案しています。その結果、洞峰公園全体の活性化、魅力向上に繋げていきます。
- 特に、従来から洞峰公園を利用している既存利用者(生活の一部)と、新設するコンテンツを目的に来園する新たな利用者(非日常を楽しむ場)が、互いに邪魔者にならないよう、双方を尊重したきめ細やかな運営を心がけます。
- Park-PFI 事業のメインコンテンツは、18棟から構成されたグランピング施設です。宿泊棟はドッグラン併設、[REDACTED]など、宿泊施設ごとに異なったテーマの体験ができるよう工夫しており、また、宿泊施設は全棟、プライベートデッキとお風呂、トイレを完備しており、家族や仲間との時間を邪魔されず、ゆったりと過ごしていただけます。

公募対象公園施設

特定公園施設

- | | | |
|----------|------------|-----------|
| グランピング施設 | [REDACTED] | 南側駐車場拡張 |
| BBQガーデン | [REDACTED] | インクルーシブ遊具 |
| カフェ施設 | [REDACTED] | ドッグラン |
| トレーニングジム | [REDACTED] | テニスコート |

【公募対象公園施設と特定公園施設の関連性】

<グランピング施設に特化した広報・集客からスタート>

- 県内はもちろん、県外や首都圏から多くの新規利用者を取り込むためには、様々なコンテンツに関して、闇雲にアピールするのではなく、最初は特定の切り口で分かりやすく広報していくことが重要と考え、まずはグランピング施設に特化した緻密な広報・集客戦略を展開していきます。
- 代表企業とともに施設運営を行う[REDACTED]は、国内随一のグランピング施設の運営実績を持つパイオニア企業です。そのグループ会社では、グランピング専用予約ポータルサイトを独自構築しており、[REDACTED]を超えています。本事業でもこの圧倒的な集客力を活かし、安定的な集客を実現します。
- 本グランピング施設の認知度向上に伴い、洞峰公園全体の認知度も高まり、グランピング以外の様々なコンテンツの広報・PRにも自然と繋がっていく好循環を構築します。



【グランピング専用予約ポータルサイトなど(グループ会社実績)】

<飽きさせないコンテンツづくり>

- 広報・集客戦略と同じく大切なのは、周辺施設との差別化の図れるアクティビティの充実による“飽きさせない施設づくり”です。客室内への個別風呂・トイレの配備、宿泊棟への[REDACTED]の導入、プライベート・ドッグラン併設プランなど、実績に基づく独自の差別化戦略も多数実施します。
- [REDACTED]を提供し、訪れる子ども達の情操教育に役立つ施設づくりを目指します。大人も楽しめるホットワインづくり体験など、年間を通して様々な体験コンテンツを提供します。



「メッセージ」

<地域の「食」に関わる事業者と協働>

- グランピングアンケートの結果では、[REDACTED]しているという結果が出ています。本事業でも「その土地ならではの食材を楽しみたい」という利用者ニーズに合わせ、常陸牛や鹿島灘はまぐりなど、地産地消のコンセプトに沿った地場産食材のBBQプランを展開し、周辺の食材関連事業者にもプラスの波及効果を創出します。
- グランピング宿泊者やBBQガーデン利用者には、地元野菜を好きなだけ無料で提供する「野菜マルシェ」も行います。



【地元食材を活用した食事イメージ】



【地元野菜の無料提供】

<植栽の健全な育成と魅力を高める管理方法>

- 当グループの Park-PFI 事業の各コンテンツは、既存の公園利用状況や自然環境に配慮し、既存植栽の伐採等は極力不要となる計画づくりを行っています。
- 南側駐車場の拡張においては、一部樹林地の伐採を行うことになりますが、拡張工事に伴い発生する大量の伐採木を有効活用し、BBQに使用する薪やウッドチップ、ウッドベンチ、ドッグランの遊具の製作など、園内での二次利用を積極的に行い、循環型の施設整備につなげます。



【伐採木の二次利用イメージ】

2 整備・管理運営計画

②公園の魅力向上

<日本最大手のイベント企画・運営会社による各種イベントの開催>

- 構成団体Aは、**イベント企画運営の国内最大手企業**です。1985年の**つくば万博**をはじめ、国内・国外を問わず、種類・大小さまざまなイベント・エンターテイメント事業に携わってきた豊富な経験を、本事業でも最大限発揮します。
- 洞峰公園が、多様な利用者が集う「開かれた公園」として、高齢者から若者、子育て世代、障がい者や外国人まで、様々な利用者層に楽しんでいただけるようインクルーシブな企画を行います。フードイベントや体験イベント、アートイベントなど、幅広いジャンルのイベントを展開し、公園全体の魅力向上につなげます。

<季節を感じる恒例イベントの開催>

- 春はお花見や植栽など自然を満喫して楽しむイベント、夏は盆踊りや虫観察会など、公園利用を通じて四季を体験できる各種イベントを開催します。
- 指定管理者が自主事業として継続実施するイベント(緑化際など)とも連携を取り、同日に公園別エリアでのイベントを開催したり、カフェスタンド(キッチンカー)を出動させるなど、相乗効果が図れる取り組みを促進します。
- また、フリーマーケットやキャンプ飯クッキング教室など、地域の方々や小中学生らの“**参加型イベント**”を定期的に開催します。定期イベントを通じて利用者と公園が一体となりながら活性化していくプロジェクトを行うことで、より一層親しまれる公園づくりを行うとともに、地域の賑わい創出や関係人口の増加を生み出します。

【季節イベントや定期イベントの例】

区分	イベント例
春イベント	・春のお花見マルシェ、年に1度の遊具ペイントワークショップ、鳥小屋づくり、など
夏イベント	・盆踊り、夏休み自由研究教室(工作ワークショップ、公園の植物採集、ピオトープ観察会、夏の天文観察会等)、虫観察会、ピアガーデン、グランピングエリアで仮設砂浜、など
秋イベント	・秋の大収穫祭マルシェ、芸術の秋スケッチ会、ドッグラン運動会、屋外映画祭、など
冬イベント	・期間限定テントサウナ、足湯、イルミネーション、ナイトウォーク、冬の天文観察会、など
定期イベント	・フリーマーケット、バードウォッチング、絵画教室、キャンプ飯クッキング教室、園内コレーションイベント、など



【お花見マルシェ】



【遊具ペイントワークショップ】



【盆踊り】



【ピアガーデン】



【工作ワークショップ】



【フリーマーケット】



【天文観察会】



【ナイトウォーク】

<利用者の声から生まれる公園づくり>

- 利用者からの意見を運営に取り入れられるよう、グランピング施設管理棟受付に『ご意見箱』を常設します。
- 半年に1度アンケート実施期間を設け、利用者へアンケート調査を行い、改善点をホームページで随時更新するなど、『利用者みんなでつくる公園』を目指します。
- 利用者意見や苦情などは、共同事業体内で直ちに情報共有を図り、改善策を検討・対策を講じます。また、県との定期的な業務報告会のなかで、対応状況等についても報告します。

<南側駐車場の拡張による利便性向上など>

- 南側駐車場の拡張台数は、**数十台ではなく、一気に127台拡張すること**により、現在の駐車場不足問題を一気に解決します。さらに、公園南側に連続して配置することになる、「多目的フィールド」「冒険広場」「カフェスタンド」「BQガーデン」「カフェ施設」「ドッグラン」「グランピング施設」に対して、**利用目的施設に最も近い駐車場まで車でアクセスすることができるようになる**ため、公園利用者の利便性は飛躍的に向上します。
- このほか、24時間営業となるトレーニングジムについては、北側駐車場から最もアクセスしやすい場所に新設することにより、夜間でも、利用者が安心・安全に施設を利用できるように配慮しています。

公園利用者の夜間の安全確保にもつながります。

別紙 各コンテンツの運営事業者の概要

(1) グランピング施設、BBQガーデン、ドッグラン

代表企業、[REDACTED]

両社は、[REDACTED] グランピング施設 [REDACTED] 及び、[REDACTED] に [REDACTED] のグランピング施設([REDACTED])において協業しており、本事業においても円滑な事業遂行をお約束します。

併設したBBQ施設の運営や、プライベートドッグラン付きのグランピング施設の運営も手掛けている実績を活かし、本事業でのBBQガーデン、ドッグランの運営を行います。

[REDACTED] 以上にわたり手掛けており、国内グランピング分野のパイオニア的存在です。自社運営・プロデュースしたグランピング施設は [REDACTED] あり、グランピング 施設の整備・運営ノウハウはもちろんのこと、同社グループ会社が運営しているグランピング専用予約ポータルサイトは圧倒的なネット集客力を有しています([REDACTED])。本事業においては運営企業として、施設運営や広報・集客業務を一手に担います。



グランピング施設運営実績(一部抜粋)				
No.	施設名(所在都市)	敷地面積	施設規模	運営開始時期
1	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
2	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
3	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
4	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
5	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
6	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
7	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
8	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
9	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
10	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
11	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
12	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
13	[REDACTED]	[REDACTED] 塚ほか	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
14	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
15	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
16	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
17	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
18	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
19	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月
20	[REDACTED]	[REDACTED] 塚	[REDACTED]	年 [REDACTED] 月

(様式II-②)

別紙 各コンテンツの運営事業者の概要

(2) カフェ施設、カフェスタンド



(3) 設計・監理、カフェ施設・カフェスタンド元請け、イベント企画運営

構成団体A

- 構成団体Aは、イベントの総合制作を得意とし、今年設立66周年を迎えるイベント会社です。古くは1970年の大阪万博、1998年の長野オリンピック、2002FIFAワールドカップTMから、2019年のラグビーワールドカップ2019TM、東京2020オリンピック・パラリンピックなど、国際的なビッグイベントをはじめとする様々なイベントの制作に携わってきました。
- 企画・設計・施工・運営・警備・輸送・PRを一括して推進できる社内体制を保有しており、その体制を活用したグルメイベント等の自主興行にも積極的に取り組んでおります。また、長年のイベント制作で培われた全国的なネットワークを活用し、地域密着型の集客事業を各地でご提案させていただいております。



新感覚の劇場型レストラン
「水戸庵」 東京都中央区
(設計施工、運営、広報)



サッポロ黒ラベル
「THE PERFECT BEER GARDEN」
大阪市(設計施工、運営)



戦国武将イベント
「関ヶ原陣の陣」 関ヶ原市
(設計施工、事務局、運営)



オクトーバフェスト
東京、静岡、広島、金沢等
企画、設計施工、運営、広報



「激辛グルメ祭り」
新宿区
企画、設計施工、運営、広報



「アクションスポーツ・アートフェス
2021 in 笠間」 笠間市
企画、演出、施工、運営、警備

(4) トレーニングジム

構成団体B

- 指定管理者事業は、洞峰公園を含めて全国の管理運営実績を有し、令和元年6月には、茨城県神栖市にて「かみす防災アリーナ(PFI)」の供用を開始しています。
- 実績等は、指定管理業務提案書に記載のとおり。

様式II-③-1

(1) 資金調達計画

ア 投資計画

(ア) 初期投資額

(単位：千円)

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計
公募対象公園施設 (調査・測量・設計)		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
公募対象公園施設 (建設工事)		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
特定公園施設 (調査・測量・設計)		[REDACTED]		[REDACTED]
特定公園施設 (建設工事)		[REDACTED]		[REDACTED]
利便増進施設		[REDACTED]		[REDACTED]
既存施設の 解体撤去費				
工事等に伴う占用料				0
事業者の開業に 要する諸費用	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
合計	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

※上記は税込金額で記載しています。
※占用料は工事費に含んでいます。

(イ) 資金調達方法

(単位：千円)

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計
自己資金	[REDACTED]			[REDACTED]
借入金 ※		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
出資金（第3者から）				0
県からの収入（特定公園施設 に係る整備費の負担金）		[REDACTED]		[REDACTED]
合計	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

※令和4年度の借入金501,000千円は建設期間中の短期借入で、令和5年度当初、長期借入実行と同時に返済する予定です。

*該当しない項目がある場合には、削除せず空欄のままとしてください。

*新たな項目が必要な場合は、適宜追加してください。

*様式の印刷はA4表1ページとしてください。

*消費税率については、10%（軽減税率対象は8%）として記載してください。

様式II-③-2

(2) 事業収支計画

イ 収支計画(税抜)

(2) 事業収支計画

金額(単位:千円)

区分	計算式	令和4年度 令和3年度 令和2年度 令和1年度 令和0年度 令和15年度 令和14年度 令和13年度 令和12年度 令和11年度 令和10年度 令和9年度 令和8年度 令和7年度 令和6年度 令和5年度
1 先上高	2+3+4	70,000
2 公募対象公園施設売上		
3 開園時出店売上		
4 特定公園施設負担金売上		63,636
5 消費税相当額		6,364
6		
10 売上原価	11+12+13	
11 期首商品棚卸高		
12 仕入高		
13 期末商品棚卸高		
10		
20 売上総利益	-10	
30 販売管理費	31+2(36-47)	
31 人件費		
32 役員報酬		
33 給与		
34 雑給		
35 福利厚生費		
36 消耗費		
37 修繕費		
38 水道光熱費		
39 イベント係事費		
40 広告宣伝費		
41 支払保険料		
42 固定資産税		
43 消費税相当額		
44 減価償却費		
45 使用料(公募対象公園施設)		
46 使用料(臨時出店等)		
47 売上還元		
48 現状復旧費	0	
49 その他一般管理費等	0	
50		
60 営業利益	20-30	
61 営業外収益		
62 営業費用	63	
63 支払利息		
64		
70 経常利益	60+61-62	
71 特別利益		
72 特別損失		
73 税引前当期利益	70+71-72	
74 法人税等		
75		
80 税引後当期利益	73-74	
81 キャッシュフロー	44+80	
82 期末金残高(期首)	前年度の190を参照 (81)×0.6	
83 返済可能性額		
84 債入返済		
85		
90 債入金残高(期末)	82-84	
91 債清年数	90/83	
92		

*該当しない項目がある場合は、削除せざるを得ませんとしてください。

*新たな項目が必要な場合は、適宜追加してください。エクセルの数式も併せて修正してください。

*様式の印刷はA4表1ページの折込としてください。

*消費税率については、10%(徴収税率対象は8%)として記載してください。

様式II-③-3

(1) 資金調達計画

ウ 積算根拠(投資計画)

(ア) 初期投資額

項目	積算根拠(概要)
公募対象公園施設 (調査・測量・設計)	構成団体A(設計企業)の見積による。 グランピング施設、BBQガーデン、カフェ施設、トレーニングジムの4施設が対象。
公募対象公園施設 (建設工事)	建設会社(構成団体以外)等の見積による。 グランピング施設、BBQガーデン、カフェ施設、トレーニングジムの4施設が対象。
特定公園施設 (調査・測量・設計)	構成団体A(設計企業)の見積による。 ドッグラン、インクルーシブ遊具、テニスコート増設、南側駐車場拡張の4施設が対象。
特定公園施設 (建設工事)	建設会社(構成団体以外)等の見積による。 ドッグラン、インクルーシブ遊具、テニスコート増設、南側駐車場拡張の4施設が対象。
利便増進施設	構成団体A(設計企業)の見積による。 広告掲示板の1施設が対象。
既存施設の 解体撤去費	
工事等に伴う占用料	建設工事費に含む。 公募対象公園施設の整備に伴う、現場事務所、工事フェンス等の占用料など。 特定公園施設のうち、有料施設となるドッグランのフェンス囲いの工事に伴う占用料など。
事業者の開業に 要する諸費用	代表企業の見積による。 Park-PFI事業を行うためのSPC設立経費、決算費用、弁護士費用、PM費用など。

(イ) 資金調達方法

項目	積算根拠(概要)
自己資金	代表企業、構成団体A、構成団体Bの共同出資で特別目的会社(SPC)を設立。 出資比率等は以下の通り。 ■ ■ 千円 ■ ■ 千円 ■ ■ 千円
借入金	代表企業が、 資金調達を実施。
出資金(第3者から)	
県からの収入(特定公園施設 に係る整備費の負担金)	算定根拠は以下の通り。 ■ 「特定公園施設」の整備総額(税込) ■ 70,000千円: 県からの収入(上記金額の90%かつ最大70,000千円) ■ SPCで負担(長期借入の一部で充当、開業後の事業収益で回収)

*該当しない項目がある場合には、削除せず空欄のままとしてください。

*新たな項目が必要な場合は、適宜追加してください。

*様式の印刷はA4表1ページとしてください。

様式II-③-4 (2)事業収支計画

エ 積算根拠(投資計画)

区分	積算根拠
1 売上高	
2 公募対象公園施設売上	「グランピング」全18棟、数種の客室タイプを設定、年間平均客室稼働率: [] %程度で想定 「カフェ」グランピング施設の管理棟に併設、平均客単価: [] 円程度で設定 「BBQガーデン」客単価: [] 円、年間平均稼働率: [] %程度で想定 「トレーニングジム」[] と想定 ※全事業において、年度毎に売上低減率を設定し、計画段階で厳しめの事業計画としている。
3 園内臨時出店売上	「カフェスタンド」 ・キッチンカー運営、休日の公園利用者に向けたサービスを想定(多目的フィールド付近)。
4 特定公園施設負担金売上	[] に特定公園施設の整備を完了する予定のため、その整備費の内、貴県から受領する負担金を売上として計上。
5 消費税相当額	税制度に基づく。
6	
10 売上原価	
11 期首商品棚卸高	
12 仕入高	各コンテンツ事業者への業務委託費、「トレーニングジム」の賃貸料を計上。
13 期末商品棚卸高	
10	
20 売上総利益	
30 販売管理費	
31 人件費	各コンテンツ事業者の運営費に含んでおり、SPCでの雇用は予定していない。
32 役員報酬	
33 給与	
34 雑給	
35 福利厚生費	
36 清掃費	各コンテンツ事業者の運営費に含む。
37 修繕費	修繕積立金として [] 万円/年をSPCにて計上し、経年劣化等に対応する。
38 水道光熱費	各コンテンツ事業者の運営費に含む。
39 イベント催事費	各コンテンツ事業者の運営費に含む。
40 広告宣伝費	各コンテンツ事業者の運営費に含むのに加え、SPCとしても [] 万円/年程度を計上。
41 支払保険料	各コンテンツ事業者の運営費に含む。
42 固定資産税	SPCが保有する固定資産について、税制度に基づき計上。
43 消費税相当額	税制度に基づく。
44 減価償却費	税制度上の耐用年数に基づき計上。
45 使用料(公募対象公園施設)	年額2,040円/m ² × 公募対象公園施設の建築投影面積により算定。
46 使用料(臨時出店等)	カフェスタンドの臨時出店分。茨城県都市公園条例3条1項に基づき、1,260円/日×出店想定日数により算定(年間稼働: [] 日を想定)。
47 売上還元	2「公募対象公園施設売上」の一部(年間売上高(税込)の [])を計上。
48 現状復旧費	建設会社(構成団体以外)の見積に基づき想定。
49 その他一般管理費等	代表企業が担う事業全体のマネジメント(PM)費や、SPC管理に係る諸経費を計上。
50	
60 営業利益	
61 営業外収益	
62 営業外費用	
63 支払利息	建設期間中の短期融資、供用開始前に調達する長期融資に係る支払利息を計上。
64	
70 経常利益	
71 特別利益	
72 特別損失	事業終了時に想定される固定資産の未償却残価を、計画上特別損失として最終年度に計上。
73 税引前当期利益	
74 法人税等	税制度に基づく。
75	
80 税引後当期利益	
81 キャッシュフロー	
82 借入金残高(期首)	
83 収支可能額	事業期間にわたってDSCR: [] を確保しており、資金計画上大きな問題がないことを確認済み。
84 借入金返済	
85	
90 借入金残高(期末)	
91 債還年数	長期融資については、[] することを検討する予定。
92	

*該当しない項目がある場合には、削除せず空欄のままとしてください。

*新たな項目が必要な場合は、適宜追加してください。項目については様式II-③-2と整合させてください。

*様式の印刷はA4表1ページとしてください。

*消費税率については、10%(軽減税率対象は8%)として記載してください。

様式II-④(グループ提案用)

公募対象公園施設の設置許可使用料の提案額

「洞峰公園整備運営事業公募設置等指針」に基づき、以下の価額を提案します。

		①設置許可使用料	②売上額の一部(歩合制)	提案額 合計
1年目	令和4年度			
2	令和5年度			
3	令和6年度			
4	令和7年度			
5	令和8年度			
6	令和9年度			
7	令和10年度			
8	令和11年度			
9	令和12年度			
10	令和13年度			
11	令和14年度			
12	令和15年度			
13	令和16年度			
14	令和17年度			
15	令和18年度			
16	令和19年度			
17	令和20年度			
18	令和21年度			
19	令和22年度			
20	令和23年度			

(計算式) ①設置許可使用料設 設置許可使用料単価最低額2,040円／m²・年以上×公募対象公園施設の設置許可面積
 ②売上額の一部(歩合制) 売上額(税込)／年 × []

グループ名称		洞峰わくわく創造グループ
応募者 (代表構成団体)	法人名	(フリガナ) []
	所在地	[]
	代表者名	(フリガナ) []

※数字は算用数字を用いてください。

※価額の左側には「¥」、右側には「-」を記入してください。

※応募グループの場合は、代表構成団体が記入してください。