

## 第3章

### 事業の実施条件等



### 第3章 事業の実施条件等

#### 1 公募区域・整備条件等

##### (1) 公募区域

百合が原公園の改修に向けた方向性で位置付けた「ウエルカムゾーン」を含む約 43,000 m<sup>2</sup>の範囲となります。

「ウエルカムゾーン」については、第1章3の(5) (1-7 ページ)に示した方向性の中で、適切な樹木の伐採・間伐により、緩衝帯としての機能を維持しながら、光を取り込める空間にすることを定めております。

また、「ウエルカムゾーン」の活用にあたり、樹木調査の結果を踏まえた「ウエルカムゾーン樹木整理イメージ図」(参考資料4)を作成しました。

これらを参考にしながら、公募区域を広く活用した新たな賑わいの創出を期待します。

(図14、図15)



図14 公園ゾーニング図(左図)と公募区域位置図(右図青枠内)



図15 公募区域詳細図(黄枠内)

(2) 整備内容

P-PFI 制度を導入し、百合が原公園内に、利用者ニーズが最も高い「飲食の提供が可能な施設」を公募対象公園施設として整備するとともに、公園の課題となっている駐車場の拡張等の特定公園施設の整備を行っていただきます。

なお、整備する施設については、都市公園法第5条の2に定める公園施設であることが条件となります(表6参照)。

百合が原公園における具体的な整備内容は下記のとおりです。

公募対象公園施設 (必須提案) : 飲食の提供が可能な常設の施設

※飲食を主とする施設でなくても構いませんが、施設内で調理した飲食を提供することが原則となります。また、通年での営業が望ましいですが、冬季間の休止や営業時間の短縮も可とします。

公募対象公園施設 (任意提案) : 必須提案以外の常設もしくは仮設の収益施設

特定公園施設 (必須提案) : 駐車場の拡張 (68 台) + 公募対象公園施設周辺の外構 (公募対象公園施設周辺に誰でも利用可能な休憩施設及び植栽を含むこと)

特定公園施設 (任意提案) : 駐車場の拡張 (68 台を超える分)、エントランス、その他必須提案以外の公園施設

表6 公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	園路広場	修景施設	休養施設	遊戯施設	運動施設	教養施設	便益施設	管理施設	その他の施設
公園施設の種類	植栽 芝生 花壇 いけがき 日陰だな 噴水 水流 池 滝 つき山 彫像 灯笼 石組 飛石 その他これらに類するもの	休憩所 ベンチ 野外卓 ピクニック場 キャンプ場 その他これらに類するもの	ぶらんこ 滑り台 シーソー ジャングルジム ラダー 砂場 徒渉池 舟遊場 魚つり場 メリーゴーランド 遊戯用電車 野外ダンス場 その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場 乗馬場 鉄棒 つり橋 その他これらに類するもの これらに附属する工作物(観覧席、シャワー等)	植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場 野外音楽堂 図書館 陳列館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 その他これらに類するもの 遺跡等(古墳、城跡等)	売店 飲食店 宿泊施設 駐車場 園内移動用施設 便所 荷物預り所 時計台 水飲場 手洗場 その他これらに類するもの	門 柵 管理事務所 詰所 倉庫 車庫 材料置場 苗畑 掲示板 標識 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くず箱 水道 井戸 暗渠 水門 雨水貯留施設 水質浄化施設 護岸 擁壁 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの) その他これらに類するもの	展望台 集会所 備蓄倉庫 [耐震性貯水槽] [放送施設] [情報通信施設] [ヘリポート] [係留施設] [発電施設] [延焼防止のための散水施設] ※[ ]内は省令で定めている施設	

公募対象公園施設

(3) 整備イメージ

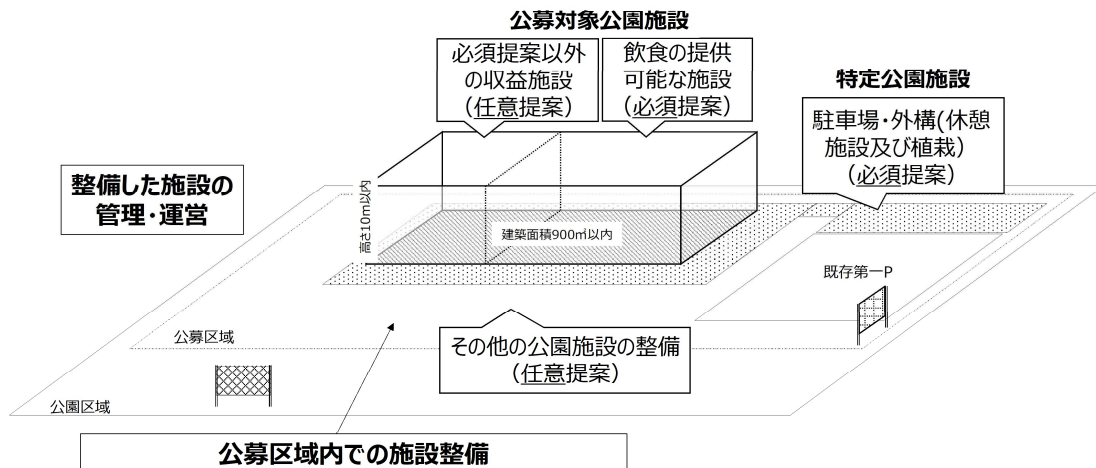


図16 整備イメージ

(4) 費用負担及び役割分担

項目	公募対象公園施設		特定公園施設		
	飲食の提供が可能な常設の施設	左記以外の常設もしくは仮設の収益施設	駐車場68台分	公募対象公園施設周辺の外構(休憩施設・植栽含む)	必須以外の公園施設
提案	<b>必須</b> 規模、数量、配置、管理運営計画等は設置等予定者の提案によります。 ただし、建築面積の合計は900㎡以内、高さは10m以内としてください。	<b>任意</b>	<b>必須</b> 68台の駐車台数を確保していただきます。 札幌市で想定する数量、図面、仕様等は参考資料として公開していますので参考としてください。 ※提供する数量調書等は札幌市の費用負担を算出するための参考資料であるため、実際の工事の内容については、設置等予定者の提案によります。	<b>必須</b> 規模、数量、配置、管理運営計画等は設置等予定者の提案によります。	<b>任意</b> 公募区域内において、駐車場の拡張（68台を超える分）やエントランス、その他公園施設の整備が可能です。
整備 (設計含む)	実施主体	設置等予定者	設置等予定者	設置等予定者	設置等予定者
	費用負担	設置等予定者	設置等予定者と札幌市	設置等予定者と札幌市	設置等予定者と札幌市
	位置付け等	設置等予定者が公園施設設置許可を受けて整備	設置等予定者が整備した公園施設を札幌市へ譲渡 ※工事中は占用許可	設置等予定者が整備した公園施設を札幌市へ譲渡 ※工事中は占用許可	設置等予定者が整備した公園施設を札幌市へ譲渡 ※工事中は占用許可
管理運営	実施主体	設置等予定者	設置等予定者	設置等予定者	設置等予定者
	費用負担	設置等予定者	設置等予定者	設置等予定者	設置等予定者
	位置付け等	設置等予定者が公園施設管理許可を受けて管理運営	設置等予定者が公園施設管理許可を受けて管理運営（指定管理者と協議の上、共同で管理運営・委託を行うことも可）	設置等予定者が公園施設管理許可を受けて管理運営（指定管理者と協議の上、共同で管理運営・委託を行うことも可）	設置等予定者が公園施設管理許可を受けて管理運営（指定管理者と協議の上、共同で管理運営・委託を行うことも可）
使用料等	公園施設設置許可に係る <b>使用料を納付</b> <使用料の額>89円/㎡・月 以上 (設置等予定者の提案による) ・オープンテラス等の公募対象公園施設の利用者のみが利用する屋外空間も含まれます。 ・仮設であっても通年で使用料が発生します。		・工事中の占用料は全額減免	・工事中の占用料は全額減免	・工事中の占用料は全額減免

表 7 費用負担及び役割分担

2 公募対象公園施設について

(1) 公募対象公園施設の種類の種類

公募対象公園施設は、飲食の提供が可能な施設（便益施設等）を必須とし、飲食以外のサービスの提供については、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、及び便益施設等に該当するもの（表6参照）とし、これらに該当しない公園施設及び宿泊を伴う施設は認められません。

また、公共施設である都市公園内に設置する公園施設であることから、特定の利用者に限定される施設や騒音などにより他の公園利用者の利用を著しく阻害するような施設等、公園への設置が相応しくない施設は認められません。

以上を踏まえ、公園のコンセプトや特性に合致した提案とし、百合が原公園の魅力や公園利用者の利便性が一層向上する施設を提案してください。

(2) 公募対象公園施設の場所

第3章1 (1) 公募区域に示す区域内で、任意の位置に建設してください。

(3) 公募対象公園施設の整備に係る条件

ア 建築物の規模・構造

・建築物は公募区域に設置可能な建築面積の合計が900㎡以内とし、建物の高さは10m以下で階数は2階以下としてください。

・都市公園法、建築基準法、消防法、その他関係法令の規定に適合する常設の建築物とし、関係機関等への届出や検査など必要な手続きを遅延なく行ってください。

・誰でも使いやすい施設とするため、ユニバーサルデザインに配慮した設計とし、バリアフリーについては「札幌市移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準に関する条例」（平成24年12月13日 条例第75号）に基づいた計画としてください。

・可能な限り、地域材（北海道内の森林から算出され、道内で加工された木材）での木造化又は内装等の木質化に努めてください。

イ 屋外広告物の設置

・百合が原公園内において建築物の位置などを示す自家用広告物及び管理用広告物の設置は可能です。ただし、「札幌市屋外広告物条例」（平成10年10月6日 条例第43号）の適合を受けますので、その大きさ等については、同条例に従ったものとしてください。

・公募区域と離れた箇所への広告物の設置も可能ですが、位置等については設置等予定者選定後、本市との協議により決定します。

ウ 景観への配慮

・ア及びイで示す建築物及び看板については、可能な限り周囲の景観と調和したものとしてください。

・選定された設計・デザインなどを施工段階でやむを得ず変更する場合は、本市と協議してください。また、提案内容からの大幅な変更は認められません。

・公募対象公園施設の整備に伴う樹木の伐採・抜根・移植については、ウエルカムゾーン樹木整理イメージ図（参考資料4）を参照のうえ本市と協議してください。また、札幌市で実施した樹木現況調査の結果を10月末まで閲覧できますので、希望者は事前に電話・メールで札幌市みどりの推進課にお知らせください。

エ インフラの整備

・上下水道については、札幌市により公園内まで引き込みます。具体的な引き込み希望場所や規格を図面等により提示のうえ、札幌市と協議（場所の調整等）してください。なお、札幌市で引き込みした上下水道への接続は設置等予定者の負担にて整備してください。

・その他のインフラ（電気、ガス等）については、設置等予定者の負担にて整備してください。

・各インフラ管理者との協議・届出、インフラ容量の計算・設計等は全て設置等予定者にて行うものとします。

オ その他

・設置許可は、公募対象公園施設の工事着手前までにうけるものとし、原則として工事期間中も使用料が発生します。

・設置許可期間（更新許可期間を含む）が満了するまでに、設置等予定者の責任及び負担において、公募対象公園施設部分を撤去し、更地にして返還（原状回復）していただきます。ただし、本市が認定の有効期間終了後においても必要と認めた場合は、原状回復とせずに設置管理許可を更新（最長10年）すること等もありえます。

・公募対象公園施設には、AED（1か所以上）を設置してください。

・荷捌きスペースやゴミ集積スペースを確保する場合は、施設内及び施設周辺に整備してください。

・工事完成及び社内検査終了後、本市へ完成届を提出してください。整備状況が設計図書の内容と逸脱している場合は、是正を求める場合があります。

(4) 公募対象公園施設の管理運営に関する条件

ア 公募対象公園施設の管理運営は設置等予定者の責任及び負担において実施してください。

イ 公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営とし、持続的に運営可能な事業計画の提案を行ってください。

ウ 指定管理者と積極的に協力や連携を図り、相乗効果により公園全体の魅力を高めることを意識して管理運営を行ってください。

エ 営業状況について、財務書類等により毎年度報告してください。

オ 公募対象公園施設を第三者に使用させる場合は、借地借家法第38条に基づき、定期建物賃貸借契約によるものとし、事前に札幌市の承認を得てください。

カ 年間を通じ円滑な管理運営が可能な人員を配置し、市からの指示や連絡に対して、迅速に対応できる体制としてください。また、地震・火災等発生時の危機管理に対応した管理運営が可能な体制としてください。

キ 公募対象公園施設の営業は、年末年始を除き通年営業が望ましいですが、冬季間の休止や営業時間の短縮も可能とします。

- ク 営業時間は、原則制限しませんが、周辺環境に配慮した時間を設定してください。夜間及び朝の営業については、大きな音、振動、過度な照明などは行わない等配慮してください。
- ケ アルコール類の施設内での販売は可能です。
- コ 施設の運営に必要なインフラ（電気・ガス・上下水道等）の使用料は、設置等予定者の負担とします。また、各種設備の保守点検についても設置等予定者が負担するものとします。
- サ 公募対象公園施設の運営にあたり、次に該当するものは除きます。
  - ・政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等
  - ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する業
  - ・青少年等に有害な営業を与える物販、サービス提供等
  - ・騒音や悪臭等著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
  - ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体（以下、「暴力団」という。）及びその利益となる活動を行う者の活動
  - ・上記の他、公園利用と関連性が低く、本市が必要とみなすことができないと判断する行為

(5) 設置又は管理の開始の時期

公募対象公園施設の設置管理許可の開始時期（工事着手時期）は、基本協定及び実施協定締結後の令和6年10月頃を予定しています。供用開始時期については、令和8年4月1日までに開始することとし、具体的な供用開始日については、本市との協議のうえ決定するものとします。

(6) 使用料の額の最低額等

設置等予定者は、公募設置等計画に記載した使用料の額を本市に納付することになります。提案する使用料は **89円/㎡・月** 以上としてください

ただし、地価等の上昇により札幌市公有財産規則に準じて算出した設置許可使用料が提案した使用料を上回った場合は再計算後の設置許可使用料単価となります。使用料の再計算については、原則3年毎に行われる公有財産台帳登録価格の見直しに合わせて行います。次回は令和6年度末を予定しています。

なお、許可の面積には建築物の範囲以外にカフェを設置した際のオープンテラスなど、公募対象公園施設の利用者しか利用できない部分の面積も含めます。また、面積の決定にあたっては、設置等予定者からの最終的な計画内容を精査し、本市が決定するものとします。

また、使用料とは別に、公募対象公園施設から生じる収益の一部について、百合が原公園の施設更新や補修・魅力向上事業などに還元してください。

### 3 特定公園施設について

(1) 特定公園施設の種類

特定公園施設は、駐車場の拡張（68台分）、公募対象公園施設周辺の外構（休憩施設・植栽含）の提案を必須とし、駐車場の拡張（68台を超える分）やエントランス等の必須以外の公園施設で利用者の利便の向上に寄与する整備の提案を任意とします。

(2) 特定公園施設の場所

第3章1（1）公募区域に示す区域内で、任意の位置に整備してください。

(3) 特定公園施設の整備に係る条件

ア 適合基準

- ・国土交通省大臣官房発行公共建築工事標準仕様書（建築工事編、機械設備工事編、電気設備工事編）、札幌市土木工事標準仕様書、札幌市管工事仕様書、札幌市下水道工事仕様書、札幌市土木工事設計要領、札幌市公園緑地工事設計要領、札幌市下水道工事設計要領等の各種基準書に従って施工してください。
- ・これらの基準書に定めのない場合は、札幌市と協議のうえ適切に施工してください。

イ 駐車場

- ・拡張する駐車台数は68台以上とし、第3章1（1）公募区域に示す区域内に、利用者の安全性や通行のしやすさ等に留意して設計してください。なお、駐車場の設置場所を複数に分ける提案も可能ですが、公募区域内でかつ合計台数を68台以上とってください。

・身体障がい者等に配慮した駐車スペースを設置場所毎に設けてください。設置の最低台数は駐車場毎に50台までは1台、100台までは2台、150台までは3台とします。なお、第1駐車場を拡張する場合は、第1駐車場の100台も加えた台数とします。

・特定公園施設には、駐車場の舗装（下層路盤、凍上抑制層等の路盤構造）、縁石・練石積み、区画線、雨水排水施設、既存園路等と接続される歩道、これらの施工のための伐採・抜根、各種撤去工事、及び作業土工等の土工事等も含まれます。

・第一駐車場を樹林地側に拡張した場合の図面、数量調書等は参考資料5の通りです。なお、本資料は札幌市負担工事費算出のための参考図・資料であり、実際の拡張場所・詳細の設計等は設置等予定者の提案によります。

#### ウ 公募対象公園施設周辺の外構

・公募対象公園施設周辺に誰でも利用可能な休憩施設（パーゴラやベンチ等）の整備及び植栽を行ってください。植栽の樹種については、「ハウチワカエデ」や「エゾヤマツツジ」、「ノリウツギ」など道内在来樹種を主としてください。

・規模や配置等は設置等予定者の提案によります。

・本市の費用負担が生じる場合は、華美な仕様とならないようにしてください。具体的な仕様の可否については、本市と協議の上決定することとします。

#### エ 任意の施設

・駐車場及び公募対象公園施設周辺の外構のほか任意の特定公園施設の設置が可能です。

・設置する位置は、第3章1(1)公募区域に示す区域内とします。

・任意の施設は、ウェルカムゾーンの方向性（第1章3(5)）を踏まえたものとしてください。

・本市では、雨水の貯留・浸透機能を持つグリーンインフラの施設も対象とします。

・設計・工事等は設置等予定者が行うこととします。

・本市の費用負担が生じる場合は、華美な仕様とならないようにしてください。具体的な仕様の可否については、本市と協議の上決定することとします。

#### オ 費用負担

・特定公園施設の整備に要する費用は、公募対象公園施設から見込まれる収益等を充てることとしますが、本市からの負担金を費用の一部にすることもできます。応募者は、本市に整備に要する費用の負担を求める場合は、その金額を提案してください。

なお、金額に関する条件は次の通りです。

ア) 市が負担可能な特定公園施設の整備に係る費用（撤去費等を含む）の上限額は、88,000,000円（消費税および地方消費税の額を含む）とします。

イ) 市が負担する額が、特定公園施設の整備に要する費用（積算額）に対して9割未満であることとします。

・本市にて負担する額は、設置等予定者との設計協議を経て、最終的な計画内容とその工事費内訳及び積算資料の提出後、本市が金額を精査したうえで、本市と設置等予定者で協議し決定するものとします。

#### カ その他

・設置等予定者は、特定公園施設の設計図書・工事工程表を本市に提出し、内容について承諾を得る必要があります。

・特定公園施設の整備にあたっては、施工方法、環境対策、安全対策等の公的基準等に従って施工してください。これらの対策等が不十分であると本市が判断した場合は、本市が設置等予定者に対し、是正を求める場合があります。

・特定公園施設の整備に伴う工事エリアは、都市公園法第6条に基づく都市公園占用許可を受けるものとなりますが、この場合の占用許可料については、原則として全額減免とします。

・設置等予定者は、工事着手前に、工事現場の施工管理を行う工事責任者を設置し、本市に書面で報告してください。また、施設が設計図書に従い整備されていることを確認する社内検査を実施してください。



・工事完成及び社内検査終了後、本市へ完成届を提出し、本市は完成検査を実施します。検査の結果、整備状況が設計図書の内容と逸脱している場合は、是正を求める場合があります。完成検査により設計図書に従い整備されたことが確認できた場合において、本市に引き渡すものとしします。

・特定公園施設の整備に伴う樹木の伐採・抜根・移植については、ウエルカムゾーン樹木整理イメージ図（参考資料4）を参照してください。また、札幌市で実施した樹木現況調査の結果を10月末まで閲覧できますので、希望者は事前に電話・メールで札幌市みどりの推進課にお知らせください。

・詳細な整備内容については、実施協定の締結までに協議を得て決定するものとしします。

・公募区域を広く活用するための特定公園施設の整備を期待します。

#### (4) 特定公園施設の管理運営に関する条件

ア 特定公園施設の管理運営は、原則として設置等予定者の責任及び負担において実施していただきます。なお、指定管理者と協議のうえ、共同での管理運営や委託することも認めます。また、令和10年度の指定管理者の更新前に、設置等予定者と札幌市で指定管理者への一部管理運営の移行について協議します。

イ 公園利用者が利用しやすく、安全・安心に配慮した管理運営とし、持続的に運営可能な施設整備を行ってください。

ウ 指定管理者と積極的に協力や連携を図り、相乗効果により公園全体の魅力を高めることを意識して管理運営を行ってください。

エ 年間を通じ円滑な管理運営が可能な体制としてください。

#### (5) 設置または管理の開始時期

特定公園施設の供用開始時期は公募対象公園施設と同じく、令和8年4月1日までに開始することとし、具体的な供用開始日については、本市との協議のうえ、決定するものとしします。

特定公園施設として整備した施設は、整備後本市へ譲渡するものとしします。

## 4 公募対象公園施設及び特定公園施設の共通事項について

### (1) 遊戯施設の設置

遊戯施設を設置する場合は、(社)日本公園施設業協会が発行する「遊具の安全に関する基準 JPFA-SP-S:2014」を踏まえた計画としてください。ただし、管理者等が常駐し、個別に安全管理を行っている場合などはこの限りではありません。

### (2) 土壌汚染対策

整備面積等により、土壌汚染対策法における「一定の規模以上の土地の形質の変更」に該当する可能性があります。該当する場合には、札幌市環境対策課に届出のうえ手続きを行ってください。

### (3) 埋蔵文化財

本事業の公募区域は埋蔵文化財の可能性地に位置しているため、設置等予定者は、工事着手前に札幌市埋蔵文化財センターと調整及び各種手続きを行ってください。

埋蔵文化財センターとの協議の中で、設置予定の施設の位置をずらす等、提案内容の調整が必要となる可能性もあります。なお、協議に際しては必要に応じて札幌市みどりの推進部の職員が立ち会います。

百合が原公園の埋蔵文化財包蔵地分布図は参考資料6のとおりですので、あらかじめご確認ください。

### (4) 雨水貯留施設

札幌市では百合が原公園内に流域貯留施設を整備することを計画しており、公募区域内においては、駐車場等を部分的に掘り下げ地表面に雨水を貯留できるようにすること等を検討しています。設置等予定者は、札幌市河川事業課と流域貯留施設に関する整備の可否や整備内容、設計、および費用等について協議を行ってください。なお、協議に基づき実施する流域貯留施設の設計及び整備については、本市が費用負担することとしします。

(5) 個人情報の保護に関する法律の適用について

設置等予定者は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）第 4 章（参考資料 14）の規定のほか、施設の管理運営を行うに当たって保有する個人情報の取扱いに関しては同法第 66 条第 2 項の規定により準用する同条第 1 項の規定により札幌市と同様の安全管理措置義務を負うこととなります。設置等予定者は、実施協定締結前に札幌市が定める個人情報取扱安全管理基準に適合している旨の申出書を提出してください。

(6) 協定

整備及び管理運営に関する具体的な内容は、令和 6 年 9 月頃に締結を予定している実施協定により定めることとします。

**5 利便増進施設について**

本事業では、利便増進施設の設置は認めません。