

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

- (1)事業の目的・基本方針
 - ・滋賀県希望が丘文化公園活性化方針(令和6年8月策定)に基づき、施設の再整備や効果的・効果的な管理運営を実施することで、公園全体の魅力を向上させ、来園者の増加を図るもの。
 - ・活性化方針の目標や目指す公園の姿、基本方針を踏まえて本事業を実施する。
- (2)事業方式
 - ・施設の設計、建設を行った後、県に所有権を移転し、事業期間終了までの間、本施設の維持管理・運営を行う方式(BTO:Build-Transfer-Operate方式)とする。
 - 維持管理・運営業務については、指定管理者制度により行う。
- (3)事業期間

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和9年7月頃
設計・建設期間	【キャンプサイト】 令和9年7月頃～令和10年6月頃 【新宿泊研修施設】 令和9年7月頃～令和12年6月頃 【青年の城解体】 令和12年10月頃～令和13年9月頃 【野外活動施設解体】令和10年4月頃～令和12年9月頃
開業準備期間	【キャンプサイト】 令和10年7月頃～令和10年9月頃 【新宿泊研修施設】令和12年7月頃～令和12年9月頃
維持管理・運営期間	令和10年4月～令和28年3月 ※青年の城は令和10年4月～令和12年9月頃 ※キャンプサイトは令和10年10月頃～ ※新宿泊研修施設は令和12年10月頃～
本事業の終了	令和28年3月末

(4)業務の範囲

業務項目	業務の対象	主な業務内容
施設整備業務	【設計・建設】新宿泊研修施設・キャンプサイト 等 【解体】青年の城・野外活動施設	設計業務、工事監理業務、建設業務、備品等調達および設置業務、解体・撤去業務 等
開業準備業務	新宿泊研修施設・キャンプサイト 等	予約システム等整備業務、事前広報、開業イベント等実施業務 等
統括管理業務	公園全体 (スポーツゾーン・野外活動ゾーン・文化ゾーン)	統括マネジメント業務、セルフモニタリング業務
維持管理業務		建築物等保守管理業務、清掃業務、保安業務、緑地管理業務 等
運営業務		利用受付業務、広報・PR業務、主催事業実施業務、園内移動の円滑化業務、自主事業(任意) 等

2 特定事業の選定および公表に関する事項

- (1)選定基準
 - ・PFI事業での実施と、従来方式とを比較し、事業期間を通じた県の財政負担の縮減が期待できる場合等に、本事業を特定事業に選定する。
- (2)選定方法
 - ・将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。サービス水準は、定量化が困難な場合には定性的な評価を行う。
- (3)選定手順
 - ・県は、コスト算出による定量的評価、事業者に移転されるリスクの検討、PFI事業として本事業を実施することの定性的評価等を行い、評価の結果を公表する。

第2 民間事業者の募集および選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

- (1)基本的な考え方
 - ・県の負担額、提案されるサービス内容をはじめ、設計内容、維持管理・運営能力、資金調達能力および地域経済の活性化への配慮等を総合的に評価する。
- (2)選定の方法
 - ・総合評価一般競争入札により行う
- (3)選定委員会の設置
 - ・落札者選定にあたり学識経験者等で構成される「滋賀県PFI事業者等選定委員会」を設置する。

(委員の構成)

区分	氏名(敬称略)	分野	所属機関(団体)・役職名
委員長	新川 達郎	PFI	同志社大学名誉教授
委員	荒川 朱美	建築	京都芸術大学副学長
委員	杉山 佐枝子	法務	弁護士
委員	辻 祥子	自然	滋賀県シェアリングネイチャー協会
委員	轟 慎一	公園	滋賀県立大学環境科学部准教授
委員	深川 良一	防災	立命館大学総合科学技術研究機構招聘教授
委員	村上 貴美	財務	公認会計士
委員	山本 博一	スポーツ	滋賀県スポーツ推進委員協議会会長

2 募集および選定に係る想定スケジュール

手続	日程
実施方針および要求水準書(案)の公表	令和7年12月
実施方針等への意見の受付・回答の公表	令和8年1月～2月
特定事業の選定および公表	令和8年3月
入札公告(入札説明書等の公表)	令和8年5月
入札提出書類(提案書)の提出締切	令和8年11月
落札者の決定および公表	令和9年2月
本契約の締結	令和9年7月

3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

- (1)入札参加者等の構成
 - ・施設の設計業務に当たる者、建設業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、維持管理業務に当たる者、運営業務に当たる者を含むグループとする。
 - ・参加グループは、特別目的会社(SPC)に出資する企業でSPCから直接業務を請け負う者(構成員)およびSPCに出資しない企業でSPCから直接業務を請け負う者(協力企業)で構成する。
- (2)参加資格要件(主なもの)

区分	主な要件
設計業務に当たる者	直近15年間に完了した、延床面積3,000㎡以上の公共施設の新築等の実施設計業務の実績
建設業務に当たる者	・建築一式工事に係る総合評定値が1,300点以上 ・直近15年間に完了した、延床面積3,000㎡以上の公共施設の新築等の建設業務の実績
維持管理・運営業務に当たる者	直近15年間の公園・スポーツ・宿泊施設それぞれの2年以上の維持管理・運営業務の実績

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 県と事業者の責任分担

- ・事業における業務遂行上の責任は、事業者が担う業務の範囲において原則として事業者が負う
- ・県及び事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担する

2 サービス対価改定の考え方

- ・物価変動に起因するサービス対価の改定基準は入札公告日とする。

3 県による本事業の実施状況の確認(モニタリング)

- ・事業者が要求水準書および事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、業務水準を満たしているかを確認するために、モニタリングを行う

第4 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

項目	内容
所在地	滋賀県彦根市北桜、辻町、小篠原、大篠原、小堤、湖南市菩提寺、竜王町薬師
敷地面積	約416ha
地域地区等	・市街化調整区域(都市計画法) ・第2種特別地域(自然公園条例)など
主な施設	スポーツ会館、陸上競技場、芝生ランド、野外活動センター、ロッジ青少年宿泊研修所(青年の城)など

第5 事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

- ・事業計画又は事業契約の解釈について、県と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行うものとする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- ・事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。
- ・事業者の提供するサービスが契約時に定められるサービス水準を下回る場合等で、債務不履行またはその懸念が生じた場合、県は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内には是正策の提出・実施を求める。

第7 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項

- ・事業者が本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、県と事業者で協議する。
- ・事業実施に必要な許認可等に関して、県は必要に応じて協力を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

- ・県は事業実施に係る債務負担行為の設定、事業契約に締結および関係条例の改正について県議会に議案を提出する予定である。

本事業の基本方針と特に重視する事項

(基本方針)

- 誰もが安心して様々な用途で利用しやすい公園とする。
- ありのままの自然や広大なフィールドといった公園の特性を活かし、子ども等が自ら工夫して冒険できる体験活動の場とする。
- 公園内の移動手段の改善やゾーン間の連携促進により、公園全体としての一体感や魅力を高める。

(特に重視する事項)

- 【環境への配慮】省エネルギー化、再生可能エネルギーの利用、県産材の利用による木造化・木質化
- 【利用者への配慮】ユニバーサルデザインによる施設整備、園内移動の円滑化
- 【公園全体の活用】各ゾーン・施設の特性を生かした事業展開、広大な敷地を活用した自主事業の実施

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

- 本事業において県が要求する施設整備水準およびサービス水準を示し、入札参加者の提案に具体的な指針を与えるもの。

2 本事業の目的

- 滋賀県希望が丘文化公園活性化方針(令和6年8月策定)に基づき、施設の再整備や効果的・効果的な管理運営を実施することで、公園全体の魅力を向上させ、来園者の増加を図るもの。

3 事業期間

- 令和9年7月から令和28年3月末まで(約18年9か月)

4 県および関係機関との調整

- 県、事業者、地元市町(野洲市、湖南市および竜王町)等の関係機関で構成する関係者協議会を設置し、本施設の維持管理・運営内容等に関する意見交換等を実施し、運営内容等に反映する。

第2 施設の機能および性能等に係る要求水準

1 基本方針

- 公園活性化方針の目指す公園の姿や基本方針に基づき施設整備を行うこと。

2 公園施設整備の要求水準

(1) スポーツゾーン

- 文化ゾーンからテニスコート周辺への移動手段改善のため新たな駐車場を整備する。

(2) 文化ゾーン

【キャンプサイトの整備】

- 合計定員400名以上のフリーキャンプサイト・オートキャンプサイトを設置する。
- 日帰り利用や宿泊利用を受け入れるとともに、学校などの団体利用の受け入れや、キャンプ体験事業の実施も可能なものとする。
- キャンプサイト利用者用のトイレ・シャワー室・炊事棟、食事棟を整備する。

【多目的広場のリニューアル】

- 子どもであふれる広場となるように、誰もが遊べる大型遊具(インクルーシブ遊具含む)や幅広い年代の子どもが遊べる複合遊具、滑り台、幼児用遊具などをそれぞれ複数基設置する。
- 遊具の設置場所は、多目的広場の地形を生かしつつ 利用者の安全性や利便性に配慮する。
- 屋根付きの休憩スペースやベンチを遊具の配置場所等に応じて複数基配置する。

【園路の整備】

- 新宿泊研修施設とキャンプサイト等を歩行者が安全に移動するための園路や照明の整備を行う。

(3) 公園全体

【駐車場システムの導入】

- 利用者の利便性を高めるため、西ゲート、南ゲートおよび東ゲートにある駐車場に、時間制料金に対応可能な無人駐車場システムを導入する。

【園路の安全対策】

- 広大な園内を円滑に移動し、公園全体を利用できるように新たなモビリティの導入も含めた移動手段の改善と合わせて、必要な園路の安全対策を実施する。

第2 施設の機能および性能等に係る要求水準

3 新宿泊研修施設の要求水準

(1) 施設規模

- 延床面積:5,900㎡程度
- 宿泊定員:220名
- 駐車台数:200台以上

(2) 整備予定地

- 東駐車場敷地内とする。

(3) 建築計画

- 青少年の宿泊体験学習やスポーツ合宿での利用を中心に、幅広い世代・用途の受け入れを可能とし、誰もが安心して利用できる施設として整備する。
- 合宿や研修等の受け入れ機能の充実により、スポーツ活動や健康づくり、文化活動、自然体験活動、生涯学習等の拠点施設として整備する。
- 施設の省エネルギー化および再生可能エネルギーの積極的な利用を行い、ZEB Ready以上の施設整備を行う。
- 「建築物における滋賀県産木材の利用方針」に基づき、施設の木造化や木質化を推進し、滋賀県産木材を積極的に利用する。
- ユニバーサルデザインに配慮した施設とするとともに、デジタル技術の活用を含め、合理的配慮の提供や情報保障の推進を図る。
- 公園全体が、県立自然公園に指定されていることを踏まえ、周辺の自然環境と調和したデザインを基本に、公園の象徴となり利用者の増加につながるデザインとする。 など

(4) 諸室計画

諸室名	要求水準
宿泊室	2～6名定員を基本とし、学校利用のほか、スポーツ合宿や企業研修、少人数グループでの利用など多様な利用形態に対応できるものとする。各部屋にバス・トイレを設置するほか、車いす等でも利用できる宿泊室も設ける。
レストラン	同時に110名以上が食事可能なスペースを確保する。宿泊者以外も利用可能とする。
大浴場	男女各55名定員以上とし、適切な広さを確保する。キャンプ場宿泊者や日帰り利用客等も利用可能とする。
大ホール	220人以上の収容を可能(バスケットコート1面以上の面積)とし、スポーツ、演劇、吹奏楽、チームビルディング等の多様な活動を行う場とする。
多目的室	110名定員を1室、55名定員を2室設ける。遮音性の高い仕様とし、研修や会議利用のほか、ダンス、吹奏楽、工作教室等の開催も可能な仕様とする。
その他	宿泊者の集える談話スペース(各階ごと)、小規模な会議室(1室)、授乳等に使用できるベビーケアルーム(1室)、合宿利用に対応したランドリールーム(1室)、受付を備えた事務室等を設置する。
ダビデ像展示施設	屋内でダビデ像の見学や休憩、談話等ができるスペースを確保する。

(5) 構造計画

- 耐震性能として構造体はⅡ類相当(社会教育施設に必要な水準)とする。 など

(6) 設備計画(電気・機械)

- 更新性、メンテナンス性を考慮し、電灯設備、太陽光発電設備、情報通信網設備、映像・音響設備、防犯設備、昇降機設備等を設ける。など

(7) 外構計画

- 新宿泊研修施設の整備予定地内に駐車場を整備する(新宿泊研修施設利用者用として60台以上)。など

(8) 備品計画

- 施設に必要な備品を調達・設置する。

4. 自由提案施設

- 将来にわたって多様な集客や交流を生み出す施設となるよう、公園全体において魅力や集客力の向上に寄与する新たな施設を設置する提案も可能とする。
(施設の例)ドッグラン、アーバンスポーツ施設、ジップライン等のアスレチック

5 施設の解体・撤去

- 文化ゾーンの青年の城および関連施設、野外活動ゾーンの野外活動センターおよびロッジ等の関連施設を対象施設とする。
- 野外活動ゾーンの園路やトイレは引き続き活用し、豊かな自然の中での自然観察や体験活動等の場とする。

第3 施設整備業務に関する要求水準

1 設計業務

- ・(1)事前調査業務
 - ・自らの提案において必要となる現況調査、測量、地盤調査、電波障害調査等、各種調査業務を実施する。
- ・(2)設計業務
 - ・宿泊研修施設、キャンプサイト、公園施設(新設)を整備するために必要な基本設計と実施設計を行う。
- ・(3)各種申請業務
 - ・宿泊研修施設等の整備にあたり、必要となる申請、届出等を行う。

2 工事監理業務

- ・工事監理者を設置し、工事監理計画書の提出を行うとともに、毎月、工事監理報告書にて工事監理の状況を定期報告する。

3 建設業務

- ・宿泊研修施設等の整備にあたり、必要な安全対策や環境対策、既存施設等の保護、施工管理、廃棄物の処理等を行う。
- ・総合施工計画書等を提出したうえで工事を実施し、工事報告書の提出や完成検査を行う。

4 備品等調達および設置業務

- ・本事業の維持管理・運営業務に必要と考えられる備品等を提案し、その調達および設置を建設期間中に実施する。

5 引渡し業務

- ・設計業務、工事監理業務、建設業務および備品等整備業務完了後に、対象施設(備品含む)について県に引渡しを行う。

6 解体・撤去業務

- ・あらかじめ現地にて使用材料等の調査を行って総合施工計画書およびリサイクル計画書等を作成し、提出する。
- ・対象となるすべての施設について、解体・撤去を行い、廃棄物を適正に処分したうえで、工解体・撤去工事完成確認書類を提出する。

第4 統括管理業務に関する要求水準

1 業務の目的

- ・本事業全体を安定的かつ円滑に進捗させるため、統括責任者を立てて統括管理業務を実施する

2 統括マネジメント業務

- ・本事業の目的や使命を踏まえ、企業理念、経営方針を策定し、本事業全体のマネジメント体制を構築する。
- ・統括責任者は、県および関係機関との調整や各業務の従事者の管理監督、各業務の履行状況の管理等を行う。

3 モニタリング業務

- ・業務の記録・報告(月次および年次)、適正な労働条件の確保、施設・備品・設備の点検(日常点検および定期点検)、利用者満足度調査(年1回以上)を行う。
- ・モニタリング結果を分析・評価し、維持管理・運営業務に反映するとともに、県に報告する。
- ・県による各種報告書の確認や実地の調査の結果、指導や改善指示を受けた場合、必要な改善の取組を行う。

第5 開業準備業務に関する要求水準

1 総則

- ・施設の供用が開始されるまでの間、施設の開業が円滑かつ効果的に遂行できるよう必要な準備業務に取り組む。

2 体制構築業務

- ・各種マニュアルの整備や運営体制の確立、業務担当者の教育訓練を行う。

3 予約システム等整備業務

- ・施設独自のWEB予約システムを開発し、その維持管理及び運用を行う。

4 事前広報、利用受付業務

- ・施設供用開始直後から利用者が見込めるよう、各施設のパンフレット・インターネットホームページ等の作成、開業前の利用受付を行う。

5 移転業務

- ・宿泊研修施設の引き渡し後に、備品等の移転・搬入業務を行う。

6 開業準備期間中の維持管理・運営業務

- ・開業準備期間において、必要となる施設の維持管理・運営業務を行う。

7 開業イベント等実施業務

- ・キャンプサイトおよび宿泊研修施設の開業記念式典を企画し、実施する。

第6 維持管理業務に関する要求水準

1 総則

- ・利用者が安心、快適に本公園を利用できるように、要求水準以上の機能および性能を維持する。

2 建築物保守管理業務

- ・法令等に定める頻度で建築物の点検、保守、修繕および更新等を実施する。

3 設備保守管理業務

- ・電気設備、空気調和設備および給排水衛生設備等について、法令等に基づき運転、監視、定期点検、保守、修繕及び更新等を実施する。

4 公園施設・キャンプサイト等保守管理業務

- ・建築物の外構(屋外施設、外灯等の工作物を含む)、キャンプサイト等の各部の点検(日常点検および定期点検)、保守、修繕および更新を実施する。

5 環境衛生管理業務

- ・ビル管理法に準じた、園内の衛生管理業務を実施する。

6 清掃業務

- ・公園施設や園内道路等の日常清掃(日単位で実施)や定期清掃(年単位で実施)、廃棄物の処理等を実施し、見えるごみが無い状態と機能性、衛生性を保つ。

7 什器備品等保守管理業務

- ・什器・備品等について、点検、保守、修繕および更新を実施する。

8 保安業務

- ・園内の巡回、施設の機械警備(365日)、イベント等開催時の利用者の安全確保、消防用設備等の定期点検等を実施する。

9 緑地管理業務

- ・快適な施設環境と良好な景観が保たれるように、植物の特性に応じた時期や方法で園内の芝生管理、樹木管理、除草清掃等を実施する。

10 駐車場および駐輪場管理業務

- ・駐車場および駐輪場での利用者の誘導、安全確保、料金徴収等を実施する。

11 修繕・更新業務

- ・施設および備品等の修繕(計画修繕・計画外修繕)、更新を実施する。

第7 運営業務に関する要求水準

1 総則

- ・活性化方針にて掲げられた目指す公園の姿を実現するべく、利用者への付加価値や魅力を高めるサービスを提供する。
- ・社会情勢や利用者ニーズの変化等に柔軟に対応し、適宜事業内容を見直す。
- ・災害時の拠点施設として、公園の開放や積極的な協力体制を整える。
- ・現指定管理者の職員のうち希望者について積極的に継続雇用を実施する。
- ・周辺市町、地域、周辺施設、THEシガパークを構成する公園との連携やボランティア、企業等との協働を進める。
- ・各ゾーンおよび宿泊研修施設等について、特徴や魅力を表す名称を提案する。

2 利用受付業務

- ・園内施設の使用承認や取り消し、問合わせ対応、料金徴収等を行う。
- ・インターネットからの予約システムやキャッシュレス決済を導入する。

3 食事提供業務

- ・宿泊研修施設およびスポーツ会館にて食事の提供を行う。
- ・宿泊研修施設は主に宿泊者を、スポーツ会館は公園利用者を対象とする。

4 広報・PR業務

- ・施設利用や主催事業の実施等について、パンフレット、ホームページ、SNS等を活用し、公園の認知度向上や利用者の拡大につながる戦略的な広報を実施する。

5 主催事業実施業務

- ・広大な敷地や豊かな自然、園内3つのゾーンの特性や施設を生かした各種教室、講習会、体験活動等の事業を関係団体や周辺施設とも連携して実施する。
(事業例)地域交流事業、クラフト体験、スポーツ教室、自然観察会、キャンプ体験
- ・主催事業は少なくとも年間20事業以上実施する。
- ・子どもの体験活動事業等の企画や運営に関わる人材育成・活用(キャンブリーダー事業等)を実施する。
- ・他団体が主催のスポーツ大会(駅伝大会やクロスカントリー大会等)や体験イベントの開催にも積極的に協力する。

6 園内移動の円滑化業務

- ・広大な園内を円滑に移動し、公園全体を利用できるように自転車の貸し出しやマイクロバスでの送迎に加え、新たなモビリティの導入も含めた移動手段の改善を実施する。
- ・歩行者等の安全を確保するとともに、環境への負荷が小さい手段を選択する。

7 物品・飲食物等販売等業務

- ・各ゾーンにおいて飲み物や軽食の提供を行うための自動販売機の設置等を行う。

8 自主事業

- ・公園の利用促進やサービスの向上、収入の確保につながる自主事業を積極的に実施する。事業は独立採算により行う。
(事業例)屋外アクティビティ(アーバンスポーツ、ジップライン等)、ドッグラン、野外活動ゾーンでのソロキャンプ、電動カートの運用 等

第8 経営管理に関する要求水準

- ・事業期間を通じて、要求水準を満たすとともに自らが提案した事業計画に基づき、適正かつ確実に事業を遂行する。
- ・自らの経営について適切に管理し、事業の安定性を維持する。
- ・各業務を効率的かつ効果的に実施できる体制を構築し、各業務の実施について総合的に管理する。