

舞鶴自然文化園市場価値調査業務
特記仕様書

1. 業務名

舞鶴自然文化園市場価値調査業務

2. 目的

本業務の対象となる「舞鶴自然文化園」は旧西武農場跡地を舞鶴市が取得し公園として整備を進めているもので本市北東部の大浦半島に立地している。

大浦半島が位置する大浦地域は、美しい自然環境が残るとともに、竜宮浜海水浴場や舞鶴市農業公園などがあり、「舞鶴市都市計画マスタープラン」においても、「美しい自然環境の保全と、農林水産業と調和のとれた土地利用に努める」、「農山漁村体験や観光・レクリエーション機能の充実による交流人口の拡大や、定住環境の向上、新規就農者等への支援などによる UJI ターンの促進などを図り、地域コミュニティの維持活性化に取り組む」とされている地域である。

「舞鶴自然文化園」の特徴としては、アジサイ、紅葉、ツバキが挙げられ、6月から7月にかけては約 100 品種 10 万本のアジサイが咲き誇るとともに、11 月の紅葉、3 月には 1,500 種類、3 万本のツバキが咲き誇り、多くの皆様に来園いただいている。

一方で、アジサイ、紅葉、ツバキの開花時期以外については、維持管理費用等の面から閉園しており、当園の魅力を十分に活かしきれていない。

本業務においては、「舞鶴自然文化園」の現状把握と「舞鶴自然文化園」が持つ潜在的価値・魅力を抽出し、将来、運営の方向性を定める基礎資料作成を目的とし実施するものである。

3. 業務期間

契約日翌日～令和 8 年 3 月 31 日

※令和 8 年度へ繰越延期予定

4. 業務内容

(1) 計画準備

本業務の目的、主旨を十分に把握した上で、業務の内容、実施方針、スケジュール及び実施体制等を記載した業務計画書を作成する。

(2) 現状把握

次年度以降に基本構想を策定するうえで必要となる「舞鶴自然文化園」の現状について整理する。

① 施設・設備の老朽化度調査

「舞鶴自然文化園」の建物、通路、休憩所、トイレ、案内板、水やり設備などの老朽化の具体的な状況と改修の必要性を評価する。評価方法については、受注者の提案によるものとする。

② ユニバーサルデザイン対応状況調査

バリアフリー状況（車椅子、ベビーカー利用者への配慮）、多目的トイレの有無、案内表示の分かりやすさなど、誰もが利用しやすい環境になっているかを評価する。

調査方法については、受注者の提案によるものとする。

③ 管理運営状況調査

「舞鶴自然文化園」の維持管理にかかる年間費用（人件費、光熱水費、修繕費など）を詳細に把握し、将来的なコスト削減や効率化の可能性を探る。

(3) 活用資源調査

①市場価値

次年度以降に民間事業者へのサウンディング調査を実施する際のアピール資料とすることを目的に、「舞鶴自然文化園」の貴重なコレクションであるアジサイやツバキを中心に、本公園の市場価値を明らかにする。

実施の方法、内容については受注者の提案によるものとする。

②景観資源

園内からの眺望、特徴的な地形、水の要素（池や小川など）など、景観としての魅力や活用されていない潜在的な要素を特定する。調査を実施する公園面積は 34.7ha とする。

(4) 他事例の収集・分析調査

自然を活用した公園・施設として他地域で成功している事例を収集し、その要因を分析するとともに、「舞鶴自然文化園」と競合する近隣の公園・施設について整理を行う。

①先進事例・成功事例

国内外の集客に成功している植物園や自然公園、及びターゲットが類似するレジャー施設の事例を以下の項目別に調査分別すること。

I. 事業コンセプト・集客戦略・運営方法

景観資源に着目したコンセプト・集客戦略

（例：夜間ライトアップ、フォトスポットの設置、体験型イベント、フォロワーによる情報拡散）

社会的に高いニーズを取り込んだ事業コンセプト・集客戦略

（例：ペットの家族化に伴うペットと一緒に過ごせる施設、インバウンド需要を取り込んだ施設）

II. 収益性と事業継続性

入園料収入以外の収益の柱

補助金等の財源確保 など

III. 社会貢献と多様な連携

ダイバーシティ・インクルージョンの推進による地域貢献

地域の新たな雇用創出につながる地域貢献

教育機関、NPO、市民活動団体との連携 など

②周辺観光施設・競合施設

大浦地域や舞鶴市内、近隣地域にある他の観光施設、公園、レクリエーション施設との連携の可能性を探る。また、先進事例、成功事例の調査分析に基づき競合が想定される施設、団体について整理する。

③新たに連携が想定される関係機関・団体の調査

先進事例、成功事例の調査分析に基づき連携が想定される関係機関・団体について整理する。

(5) 市民アンケート調査

舞鶴自然文化園の調査分析結果をもとに、舞鶴自然文化園の活用の方向性や希望等について、舞鶴市民を対象に実施する。

(6) 報告書の作成

前項までの検討結果について分かりやすく取りまとめた報告書の作成を行う。

(7) 打合せ協議

打合せは、業務着手時、中間時、成果品納品時の計3回行うことを原則とするが、必要に応じ発注者との協議の上、実施する。また、Webなどの利用についても発注者との協議の上、可能とする。（業務着手時、中間時、成果品納品時の3回を除く）

5. 成果品

成果品の提出については、以下を基本とする。

- ① 報告書 2部（A4版、ファイル綴じ）
- ② 上記に係る電子媒体を記録した CD-ROM 等の電子媒体一式
- ③ 民間事業参入促進のための要約・概要資料

A4版で以下の要素を視覚的なブランディングとともに簡潔にまとめたもの。

プロポーザル時に構成案とデザインコンセプトを提出すること。

- ・ コアバリューの明確化（キャッチコピー、ブランディング要素）
- ・ コレクションの魅力（写真と数字）
- ・ ターゲット市場と集客ポテンシャル
- ・ 想定される収益化の機会（先進事例、成功事例の調査分析に基づき想定される連携、本調査で検討した具体的な活用アイデアを含む）