

**中央公園の活用に向けたサウンディング型市場調査
実施要領（2回目）**

都市産業部都市整備課

令和4年11月

1 サウンディング調査（第2回）の概要

(1) 調査目的

本市では、公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という。）を活用するにあたり、現時点での市の考えや方針等を周知し、それに対する民間事業者が考える中央公園の市場性の有無、参入可能な収益施設の業態及びアイデア、参入しやすい条件等を聴取し、事業化や公募条件等の検討に活かすことを目的に、サウンディング調査を実施します。

第1回サウンディング調査(R4.2.21～R4.3.8)及び追加対話(R4.6.28～R4.7.20)では、事業者から「Park-PFIを活用し第3工区のみを整備したとしても採算がとれない」「Park-PFIに加えて、指定管理者制度も活用して中央公園全体または部分的に提案したい」等の意見を受けたことから、今回のサウンディング調査では、Park-PFIの活用及び中央公園全体の管理・運営に係る事業構想を軸とし、事業化検討段階における市場性の確認や事業者選定に向けた公募条件の検討を目指して実施します。



(2) 検討課題等

今回のサウンディングでは、第1回目サウンディング及び追加対話での実施結果を踏まえた、下記の内容に注視して実施します。

- ア 第3工区だけでなく、公園周辺全体の一括管理も提案すべき
- イ イニシャルコストが懸念材料であり、市も負担してほしい
- ウ トイレ、駐車場は必須である（市で整備してほしい）
- エ 周辺にカフェ、ファミリー層が過ごせる場所、交流が生まれる場所がない
- オ Park-PFIで第3工区を整備・運営するならば、指定管理者制度も併せて参入したい。

※上記は内容を変えずに、表現を一部変更しているものがあります。

※その他の意見は資料「中央公園第3工区の活用に向けたサウンディング型市場調査の結果概要」を参照願います。

2 中央公園の位置づけ

(1) 中央公園の概要

中央公園は都市計画決定面積約 38.3ha、事業区域約 12.7ha の本市唯一の総合公園です。

現在、令和 7 年度の完成に向けて整備を進めており、スポーツを楽しむ運動施設や市民・観光客の目を楽しませる修景施設「多賀城跡あやめ園」が現に利用できるほか、来園者の休憩やイベント等で活用できる芝生広場の整備が令和 4 年度に完成予定です。

隣接地では、多賀城創建 1300 年（令和 6 年度）記念を目指し、「多賀城南門」の復元及び周辺等、中央公園の一体的な整備を進めています。

位置図



特別史跡及び中央公園区域図
□:特別史跡区域 □:中央公園区域 □:中央公園事業認可区域(□:供用開始区域)



(2) 第六次多賀城市総合計画

第六次多賀城市総合計画では、中央公園を「自然・歴史・文化ゾーン」として位置付けており、JR 東北本線国府多賀城駅や三陸縦貫自動車道多賀城インターチェンジに隣接する特性を活かして、悠久の歴史と新たな文化の発信ややすらぎと憩いの提供を通して、市民を含めて多くの方が訪れることを目指しています。

(3) 中央公園周辺エリア全体コンセプト

中央公園周辺エリア全体コンセプトは、第六次多賀城市総合計画の土地利用のあり方における基本理念を実現するためのゾーニング（自然・歴史・文化ゾーン）に定める方針を軸として、より具体的な内容を示すものです。

今回の Park-PFI では次の 2 点に着目し、整備を進めることとします。

- ・仙台市に近接し、JR 東北本線国府多賀城駅に併設する大規模公園というポテンシャル
- ・生涯学習、社会教育という視点も含め、親子や家族で、楽しみながら学びを深める視点を持った次代を担う子どもたちの健やかな育ちと学びを後押し

3 事業の対象範囲等

(1) 工区別事業対象範囲



(2) 事業認可区域の構成等

事業認可区域	主な施設	運営	維持管理	管理期間
第1工区	多目的グラウンド	指定管理	遊技場：指定管理 その他：市	令和3年4月から 令和8年3月まで
第2工区	有料サッカー場	指定管理	遊技場：指定管理 その他：市	令和3年4月から 令和8年3月まで
第3工区	暫定サッカー場 (整備中)	市	暫定サッカー場：委託 整備中：市	令和4年4月から 令和5年3月まで
第4工区	多賀城跡あやめ園	市	植栽管理：委託 その他：市	令和5年4月から 令和8年3月まで
第5工区	政庁大路	市	市	
第6工区	多目的広場 (湿地園地含む)	市	市	

※Park-PFI 予定地の第3工区は現在整備中ですが、暫定サッカー場として委託しています。

3 サウンディング内容等

都市公園法第5条の2から第5条の9に規定されている Park-PFI を活用した第3工区の提案を前提に、原則は指定管理者として中央公園を一体的に管理・運営することを想定した事業構想を提案願います。ただし、指定管理者として一体的な管理・運営はし難いと想定する場合等、希望工区での提案を妨げるものではありません。

(1) 提案にあたっての留意事項

- ア 中央公園は県道泉・塩釜線で分断されており、第1工区（多目的グラウンド）及び第2工区（有料サッカー場）との統一性は図るため、第3工区での特定公園施設（集客施設）はスポーツ施設やプレイグラウンドとして提案願います。
- イ 公募対象公園施設の提案は、上記アで示した内容と関連する休憩機能を有した内容を含めて提案願います。

(2) 事業の実施方針

- ア 事業運営の目的、基本的考え方
- イ 事業全体のスケジュール及び進め方
- ウ 利用者の利便性向上への考え方
- エ 周辺地域との連携、地域貢献の考え方
- オ 指定管理者としての中央公園全体の運営内容（イベントや活用方法等）

(3) 施設の設置計画

- ア 公募対象公園施設の概要及び整備案、ゾーニング図（施設配置図）
- イ 特定公園施設（集客施設）の概要及び整備案、ゾーニング図（施設配置図）
- ウ 第3工区の緑地帯の撤去は可能ですが、中央公園全体の緑化面積を50%以上とする必要があるため、同工区内に0.3ha以上の緑地帯を確保願います。

(4) 費用等

- ア 整備や維持管理の費用割合、土地使用料等、事業実施にあたり、整備に係る想定費用を可能な限り提案願います。
- イ 現在、市が負担する特定公園施設の建設に要する費用の上限額は提示できませんが、「公園管理者に負担を求める額」は、事業者が見込む「特定公園施設の建設に要する費用の見込み額」から「公募対象公園施設、利便増進施設から見込まれる収益等からの充当額」を減じた額として想定しています。

例：公募設置等指針（公園管理者が示す条件）で特定公園施設の建設に要する費用のうち、公園管理者が負担する上限額が9千万円の場合
→設置等計画（事業者の提案）で公園管理者に負担を求める額：8千万円
内訳：特定公園施設の建設に要する費用の見込み額：1億円
：収益等からの充当額：2千万円

※「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省都市局公園緑地・景観課（平成30年8月10日改定）」より

- ウ 令和5年度に第3工区及び第2工区の用地現況測量、設計業務（その他公園施設、駐車場等）を行う予定です。
- エ 第3工区及び第2工区（その他公園施設、駐車場等）は、サウンディングの意見を反映し、市で設計及び整備を検討します。
- オ 発掘調査に係る費用や調査等は、市で対応することを想定しています。
- カ 施設の設置は、原則として都市公園法第5条に基づく設置許可とし、使用料は多賀城市都市公園条例に規定する額（1㎡当たり60円/月※）を下限とします。
※条例改正により金額変更の可能性有
- キ 中央公園内の駐車場は有料化を想定しています。

(5) その他（想定する条件等）

- ア 公募対象公園施設（事業の核となる収益施設）
 - (ア) 一年を通じて飲食（物販可）の提供ができる機能を有する施設
 - (イ) 各周辺施設等との連動性・周遊性の向上が図れる施設業態
 - (ウ) 給排水設備の整備費用は全て事業者負担（公共整備部分は除く）
- イ 特定公園施設（都市公園利用者の利便の一層の向上に寄与する施設）
 - (ア) 公募対象公園施設利用者を含む中央公園の利用者が日常的に利用できる施設
 - (イ) 所有権は原則として市へ帰属することを予定しています。

(6) 今後の事業スケジュール（案）

時期	内容	備考
令和5年 6月頃	現況測量・詳細設計の開始	
令和5年10月頃	公募設置等指針等の公表	
令和6年 1月から2月頃	公募設置等計画の協議から認定	
令和6年 3月頃	・Park-PFIに係る基本協定、実施協定の締結 ・指定管理者に係る基本協定の締結	
令和6年11月	多賀城創建1300年記念式典	※参考記載
令和6年 4月頃	発掘調査	
令和6年 7月頃	工事着手	
令和8年 4月から	供用開始	

※事業規模や提案内容等によって、スケジュールが変更となる場合があります。

4 参加条件等

(1) 参加条件

宮城県内に本社・支店・営業所等を置き、自ら施設整備あるいは運営の実施が可能な法人又は法人のグループ等

※今後において宮城県内に事業所等の設置を考えている者、代表企業となる可能性を含めて本事業への参画に関心を持つ者を含みます。

(2) 参加除外条件

多賀城市暴力団排除条例（平成24年条例第31号）第2条第2号に規定する暴力団もしくは同条第4号に規定する暴力団員等又はこれらと密接な関係を有すると認められる者

5 スケジュール

(1) 実施要領の公表	令和4年11月17日（木）
(2) 申込受付期間	実施要領の公表から令和4年12月16日（金）まで
(3) 日時及び場所の連絡	令和4年12月19日（月）までに電子メールで通知
(4) 対話期間①	令和4年12月20日（火）から12月26日（月）まで
対話期間②	令和5年1月10日（火）から1月16日（月）まで
(5) 対話結果の公表	令和5年1月下旬頃

※上記スケジュールでの対応が難しい場合等は、申込受付期間内に相談願います。

6 手続き

(1) 実施要領の公表

令和4年11月17日（木）に多賀城市ホームページで公表します。

(2) 申込受付

ア 期 間：実施要領の公表から令和4年12月16日（金）午後5時まで

イ 方 法：様式「参加申込書」に必要事項を記入し、電子メールで送付ください。

ウ 送付先：doro@city.tagajo.miyagi.jp

※件名は「【会社名】中央公園サウンディング申込」としてください。

(3) 開催日時等の連絡

対話日時・場所・留意事項等の詳細について、令和4年12月19日（月）までに参加申込書に記載した担当者あてに電子メールで連絡します。

(4) 対話期間

ア 期間①：令和4年12月20日（火）から12月26日（月）

期間②：令和5年1月10日（火）から1月16日（月）

※土・日、祝日を除く

イ 時 間：午前9時から正午、午後1時から5時の時間内で調整

※対話時間は1団体50分程度を想定

ウ 場 所：多賀城市役所内会議室

工 内 容：簡単な事業説明（約 10 分）

意見交換（約 40 分）

オ 持ち物：会社案内や提案内容が説明できる資料等を持参願います。

※持参いただいた資料は原則として返却いたしませんので、あらかじめ承知願います。

(5) 対話結果の公表

令和 5 年 1 月下旬頃に調査結果の概要を多賀城市ホームページで公表します。

なお、参加事業者の名称や企業のノウハウに関する内容は公表しません。

※抽象的な提案内容については、公表の対象とします。

※多賀城市情報公開条例に基づく開示請求があった場合には、事業者に事前に連絡した上で、条例に定める範囲内において開示する場合があります。

7 留意事項

(1) 対話内容の取扱

対話の内容は、事業化や公募条件等の検討の参考とさせていただきます。

(2) 参加事業者の取扱

本調査への参加実績は、公募等における評価の対象とはなりません。魅力的な提案等をいただいた事業者とは対話を継続していきます。

(3) 参加に要する費用

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(4) 追加調査の協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）を実施させていただく場合がありますので、承知願います。

(5) 現地見学

本調査において、現地説明会は行いません。

現地見学は常時可能ですが、施工中の区域への立ち入りは遠慮願います。

市職員による現地説明等が必要な場合は、個別に問い合わせください。

8 問い合わせ先

連絡先：多賀城市都市産業部都市整備課 担当：若生・佐々木

所在地：〒985-8531 多賀城市中央二丁目1番1号

電 話：022-368-1141（内線 434）

F A X：022-368-9069

E-mail：doro@city.tagajo.miyagi.jp