

〜〜〜〜〜〜〜〜〜〜以下、公表予定〜〜〜〜〜〜〜〜

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	多賀城市
②事業名	中央公園魅力創造事業
③本事業の現在の検討ステージ	<ol style="list-style-type: none"> ①.事業発案 ②.事業化検討 ③.事業者選定 ④.その他（ ）
④サウンディングの目的	<p>○中央公園は、都市計画決定面積約 38.3ha を有する多賀城市唯一の総合公園である。そのうち、事業区域約 12.7ha について令和 7 年度の完成に向けて整備を進めており、残すところは今年度に整備する第 6 工区及び次年度以降に整備する第 3 工区のみである。</p> <p>○第 3 工区について、当初は中央公園内にある運動施設（有料サッカー場及び多目的グラウンド）の利便向上のために管理棟及び駐車場を整備する予定であったが、市内運動施設等を包括して管理協定を締結した指定管理者が中央公園の運動施設を維持管理することとなったほか、オンライン予約システムの普及等によって中央公園内に管理棟を設置する必要性が低下した。また、第 3 工区外に駐車場を増設する計画があり、第 3 工区に整備する駐車台数を相当数削減することが可能となった。</p> <p>○中央公園内には、上記運動施設及び修景施設である多賀城跡あやめ園があるほか、隣接には特別史跡「多賀城政庁跡」が広がっており、現在は、多賀城創建 1300 年（令和 6 年度）記念を目指し、「多賀城南門」の復元及び周辺整備事業、歴史文化ガイダンス施設の整備などを進めている。</p> <p>○一方で、中央公園内及び周辺施設には来園者の滞在時間を延長させる飲食店等の施設がないほか、地域住民（特に女性・子ども）を集め、かつ、公園利用者の交流拠点としての機能の創出も課題となっている。</p> <p>○以上のことから、第 3 工区については、中央公園の更なる魅力向上を図るため、周辺施設等を含めた観光振興や地域活性化に寄与し、かつ、公園利用者の利便の向上に資する公園施設を整備したい。整備に当たっては、持続可能な公園資産の運用と民</p>

間事業者の有するビジネス的な視点及び柔軟なアイデアを取り入れるため、「公募設置管理制度（Park-PFI）」を活用したいと考えている。

○Park-PFI 導入に当たり、中央公園における収益施設の市場性の有無及び参入しやすい公募条件の設定等を把握するため、サウンディングを実施するもの。

<参考>

現在、本市では次の2パターンで第3工区における Park-PFI 導入を検討している。

①市が計画通りに整備後、管理棟設置予定であったスペースを公募対象公園施設とし、公募対象公園施設周辺を特定公園施設として民間事業者が整備するパターン（参考資料：別紙7）

（イメージ例：カフェの場合）

- ・管理棟スペースを除き、計画通りに市が整備する。
- ・管理棟スペースに民間事業者がカフェを設置する。
この場合、カフェ＝公募対象公園施設となる。
- ・カフェに必要な機能等（既設駐車場からのアプローチ等）を民間事業者が整備し、整備後は市へ帰属する。
この場合、アプローチなど＝特定公園施設となる。

②第3工区全体を民間事業者の自由提案範囲とし、公募対象公園施設、特定公園施設、その他の公園施設を各々の負担によって整備するパターン（参考資料：別紙8）

（イメージ例：カフェの場合）

- ・カフェ（公募対象公園施設）、アプローチ（特定公園施設）、その他の公園施設（駐車場等）を含めて民間事業者が設計提案する。
- ・公募対象公園施設は民間事業者が設置・運営、特定公園施設は民間事業者が整備して市へ帰属、その他の公園施設は市が整備する。

<補足>

- ・公募対象公園施設については、民間事業者が設置後も所有権を持ち、設置から運営に係る全ての行為を民間事業者が行うもの（市は設置を許可するのみ）
- ・特定公園施設については、整備に掛かる費用負担やその後の維持管理等について市と協議できるもの（原則、施設は市へ帰属する。）
- ・その他の公園施設については、本来公園が持つべき機能として原則市が負担して整備するもの
- ・公募対象公園施設及び特定公園施設は、法令等に定める建蔽率の範囲内であれば1つでなくてもよい。

<p>⑤民間事業者に対する質問事項</p>	<p>①中央公園に対する評価 →長所・短所など)</p> <p>②Park-PFIによる第3工区への市場参入余地 →本市想定2パターンほか、どのような形であれば可能か</p> <p>③中央公園の魅力アップに資する施設 →公募対象公園施設の業態、内容、営業時間、設置位置、規模、想定されるインフラ →特定公園施設として必要なもの →魅力アップのポイント</p> <p>④公園管理への関わりの程度 →特定公園施設の維持管理、不具合発見時の通報など</p> <p>⑤地域への貢献と関わり方 →イベント企画、防災・防犯対策など</p> <p>⑥事業期間の大まかな想定 →令和4年度4月に公募した場合を仮定したスケジュール</p> <p>⑦新しい生活様式、ICT（情報通信技術）を活用したサービス向上に資する工夫</p> <p>⑧市内事業者の活用 →事業運営に限らず、工事・調達等における市内事業者の活用見込みなども含む</p> <p>⑨その他、事業実施にあたって市へ期待する支援や配慮してほしい事項など</p>
<p>⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません</p>	<p>1.設計 2.建設 3.不動産</p> <p>4.金融機関 5.維持管理 6.コンサルタント</p> <p>7.運営（ ）</p> <p>⑧その他（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）</p>
<p>⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません</p>	<p>①全国展開している事業者 ②当該エリア外の事業者</p> <p>③地元事業者 4.その他（ ）</p>
<p>2. 事業概要</p>	
<p>（1）基本情報</p>	
<p>①事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）</p>	<p>1.新設 2.建替え 3.改修 4.維持管理・運営</p> <p>⑤その他（公募対象公園施設の募集及び特定公園施設の維持管理）</p>
<p>②想定する事業の手法 ※該当する番号に○（複数可） ※具体的に事業方式（BTO、DBO等）が決まっている場合、「8 その他」に記載ください。</p>	<p>1.サービス購入型 2.収益型 3.混合型</p> <p>4.公的不動産の活用 5.包括的民間委託</p> <p>6.指定管理者制度 7.コンセッション</p> <p>⑧その他（公募設置管理制度（Park-PFI））</p>

<p>③事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい</p>	<p>中央公園第3工区において、公募設置管理制度（Park-PFI）を活用した公募対象公園施設の設置者を募集するとともに、公募対象公園施設の設置者と特定公園施設等の維持管理について協定等を締結するもの</p>
<p>④現状及び課題</p>	<p><現状></p> <ul style="list-style-type: none"> ○運動施設は指定管理者、多賀城跡あやめ園は委託業者、その他の公園施設は市直営で管理している。 ○運動施設の年間利用者数は約4万人 ※H28～30年度平均値。H31・R2年度はコロナの影響により施設の休止等があったため算定除外 ○第6工区では、毎年6月下旬から7月初旬にかけて「多賀城跡あやめまつり」祭りが開催され、毎年約10万人が来場する。 ※令和2年度・令和3年度はコロナの影響により中止 ○多賀城南門の復元及び周辺整備後は、更なる観光客等の来訪が見込まれる。 <p><課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ○中央公園内及び周辺施設には来園者の滞在時間を延長させる飲食店等の施設がない。 ○運動施設の主な利用者は男性、文化観光の主な客層は文化財に興味がある観光客（比較的年齢高め）と範囲が狭い。 ○あやめ開花時期は6・7月と時期が限定され、その他の時期の利用者数増加が課題である。 ○各周辺施設等の連動性・周遊性が低い。
<p>⑤前提条件 ※事業化にあたって事業者考虑到してほしい事項等を簡潔にご記入ください</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○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 ○地域住民（特に女性・子ども）も日常的に利用できる施設 ○自動販売機を設置する場合は、防犯カメラ、Wi-fi、AEDなどの機能付きを検討したい。 ○上下水道や電気等のインフラは、原則として事業者が負担（参考資料：別紙9～11） ○施設を設置する場合は、原則として都市公園法第5条に基づく設置許可とし、使用料については多賀城市都市公園条例に規定する額を下限とする。 ○単発的なイベント等の利用ではなく、継続的な活用 ○利活用するエリアの日常的な管理（清掃・除草・小破修理等）については、協定等により施設設置事業者の実施を想定
<p>⑥事業スケジュール（予定）</p>	<p>未定（令和4年度以降、公募設置等指針策定後に公募）</p>
<p>（2）対象地</p>	
<p>①所在地（交通情報含む）</p>	<p>宮城県多賀城市市川字立石 66 ほか 30 筆</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国府多賀城駅から徒歩約5分 ・ 多賀城 IC から車約3分

②敷地面積	中央公園面積事業認可区域 約 126,900 m ² 既存建築物の合計面積 約 260 m ² 第 3 工区面積 約 19,000 m ²
③土地利用上の制約	○東北本線の境界から北側へ 50mの範囲は第一種住居地域 そこから北側は第一種低層住居専用地域 (参考資料：別紙 12・13) ○土地の掘削および盛土を伴う土木工事などを行う場合は、文化財保護法による届出が必要
④所有者	市
⑤周辺施設等	半径 1 km以内に国府多賀城駅、多賀城 IC、東北歴史博物館 (参考資料：別紙 2)
⑥対象地周辺の環境	上記 1-④記載のほか、主要地方道泉塩釜線沿いに位置しており、近隣には浮島団地及び城南団地などの閑静な住宅街が広がっている。
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	

(3) 対象施設

(3) -1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称	暫定サッカー場	Park-PFI 提案内容による
②施設の延床面積		第 3 工区の範囲内
③建物の構成(構造、階数)	なし	Park-PFI 提案内容による
④主な施設の内容、導入機能	整備中につき無料でサッカーやゲートボールなどの利用開放している。	Park-PFI 提案内容による
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)	委託契約による業者管理 ※他の運動施設の指定管理者と同一業者へ委託	Park-PFI 提案内容による
⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	仮設トイレ、倉庫、利用休止中のステージ(コンクリート構造物)などがあるが、全て撤去可能	維持管理の範囲等について、Park-PFI 参入事業者と協議したい。

(3) -2. インフラ系 (上下水道、道路等)	既存	整備後（予定）
①施設名称	水道施設のみ	Park-PFI 提案内容による
②規模、能力 等		Park-PFI 提案内容による
③運営状況 (運営主体、事業手法 等)		Park-PFI 提案内容による
④その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと 等)		下水道管の引き込みが困難な ため、浄化槽等の設置を想定す ること。

■ 添付資料

- 別紙 1 中央公園位置図
- 別紙 2 中央公園周辺図
- 別紙 3 特別史跡及び中央公園区域図
- 別紙 4 中央公園事業認可区域（面積記載）
- 別紙 5 第3工区現況写真
- 別紙 6 現計画図
- 別紙 7 Park-PFI 活用範囲A案（市整備後の指定区域が民間事業者の提案範囲）
- 別紙 8 Park-PFI 活用範囲B案（第3工区全体が民間事業者の自由提案範囲）
- 別紙 9 雨水現況
- 別紙 10 水道現況
- 別紙 11 汚水現況
- 別紙 12 都市計画図
- 別紙 13 建築物の用途制限
- 別紙 14 多賀城市の概要（平成 31 年度版）
- 別紙 15 年齢（各歳）、男女別人口（R1.12.31 現在）
- 別紙 16 丁目・字別、男女別人口及び世帯数（R1.12.31 現在）
- 別紙 17 昼間人口の推移（国勢調査結果）

※多賀城市統計書より