

海岸公園(藤塚地区)における  
民間施設導入に係る  
マーケットサウンディング調査

実施要領

令和5年11月  
仙台市

# 1 調査名称

「海岸公園(藤塚地区)における民間施設導入に係るマーケットサウンディング調査」

# 2 調査目的

本市では、公募設置管理制度(Park-PFI\*<sup>1</sup> 制度)等を活用し、海岸公園(藤塚地区)基本計画に示す水辺交流ゾーン及びにぎわいゾーンにおける全天候型遊び場、拠点施設、貞山運河までの移動手段等の民間施設導入を検討しています。

本調査は、マーケットサウンディング調査として、専門的な知見を持つ民間事業者の皆様からの意見や提案を募集し、公募条件を検討することを目的としています。

※マーケットサウンディング調査とは、事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案の把握等を行うことで、対象事業の検討を進展させるための情報収集を目的とした調査です。

\*1:用語解説を p6 に示す。以降\*印について、同様

# 3 対象施設

海岸公園(藤塚地区) (仙台市若林区藤塚字屋敷 外)



地図出典：国土地理院

【都市計画上の位置づけ等】

区域区分	都市計画区域 市街化調整区域
建蔽率	60% ※別途、都市公園法及び仙台市都市公園条例に基づく制限を受ける場合があります。
容積率	100%
その他	仙台市災害危険区域条例 第2条第5号区域 屋外広告物条例 第一種許可区域

## 4 提案いただく内容

対象公園の民間施設導入を図るため、以下の項目について、ご意見をお聞かせください。全ての項目をご提案いただく必要はありません。

(1)公募対象公園施設\*<sup>2</sup>(全天候型遊び場、拠点施設、貞山運河までの移動手段)及び特定公園施設\*<sup>3</sup>に関する事業内容について

- ①公募対象公園施設の事業内容(事業内容/事業規模/営業時間・営業日数/利用者属性等)
- ②公募対象公園施設の設置場所(設置希望場所/面積等)
- ③公募対象公園施設の事業期間
- ④駐車場の有無・必要台数
- ⑤特定公園施設の提案(施設/規模/概算工事費等)
- ⑥契約締結から供用開始に必要な期間(設計期間/工事期間等)
- ⑦提案する使用料(m<sup>2</sup>/月・円)

(2)参入条件について

- ①事業参入の条件及び現状の参入意向(判断基準等)
- ②実績の設定や資格要件への希望(設定されると参入が難しくなってしまう条件等)
- ③公募設置等指針の公表から提案書提出までの期間(事業内容の検討や社内決裁に要する期間)
- ④事業スキーム(指定管理者制度と併せた公募希望等)
- ⑤行政への希望事項(インフラ整備/既存施設の取扱い等)
- ⑥検討を進めるにあたり必要な資料

(3)その他

- ・運営後の維持管理に係る官民の役割分担
- ・民間事業者が行うことができる公園や周辺への貢献等

※上記項目については可能な範囲でご提案ください。

## 5 マーケットサウンディング調査の対象者

### (1)対象者

- ・対象施設への誘客促進と地域の活性化に寄与する事業への参画に関心をもつ民間事業者又は NPO 法人等とします。業種・業態は問いません。
- ・グループで参加する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。

### (2)参加除外要件

- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団若しくは暴力団員等の統制下にある者を除きます。

## 6 マーケットサウンディング調査の実施手順

### (1)スケジュール

本調査は以下のスケジュールで実施します。

事 項	時 期
マーケットサウンディング調査実施の公表	令和5年 11 月 1 日(水)
質問受付(回答は HP で公表)	令和5年 11 月 17 日(金)まで
個別対話の参加受付(エントリー)・ 提案書の提出	令和5年11月1日(水)～11 月 30 日(木)
個別対話の実施	令和5年 12 月 4 日(月)～12 月 6 日(水)

### (2)マーケットサウンディング調査実施の公表

実施要領等を仙台市のホームページで公表し、マーケットサウンディング調査への参加者を募集します。

### (3)質問の受付及び回答

- ・本調査に関する質問がある場合には、「様式 1 質問書」に必要事項を記入し、「9 参加申込・その他連絡先」の E-mail 宛に送付してください。
- ・提出の際のメールの件名は【サウンディング調査質問】としてください。
- ・質問への回答は仙台市のホームページに掲載します。  
受付期間:令和5年 11 月 1 日(水)～11 月 17 日(金) 17 時必着  
提出書類:様式 1 質問書

### (4)個別対話の参加受付

- ・参加を希望する場合は、「様式 2 個別対話 参加申込書」に必要事項を記入し、「9 参加申込・その他連絡先」の E-mail 宛に送付してください。
- ・候補日を提示しますので、参加が困難な日程をご記入ください。
- ・提出の際のメールの件名は【個別対話参加申込】としてください。

受付期間:令和5年 11 月 1 日(水)~11 月 30 日(木) 17 時必着

提出書類:様式 2 個別対話参加申込書

候補	日時
1	令和5年12月4日(月) 10:00~12:00/13:00~15:00/15:00~17:00
2	令和5年12月5日(火) 10:00~12:00/13:00~15:00/15:00~17:00
3	令和5年12月6日(水) 10:00~12:00/13:00~15:00/15:00~17:00

#### (5)提案書の提出

- ・「様式 3 提案書」に必要事項を記入し、「9 参加申込・その他連絡先」の E-mail 宛に送付してください。
- ・なお、指定様式を使用せず、「4 提案いただく内容」が概ね記載された提案書を別途ご提出いただいてもかまいません。
- ・送信後に必ず事務局(027-225-2000)宛てに電話で送付確認願います。
- ・提出の際のメールの件名は【提案書提出】としてください。

受付期間:令和5年 11 月 1 日(水)~11 月 30 日(木) 17 時必着

提出書類:様式 3 提案書もしくは任意様式

#### (6)個別対話の実施

「様式 2 個別対話 参加申込書」にてエントリーいただいた民間事業者との間で、下記のとおり対話を実施します。

予定日 :令和5年12月4日(月)~12月6日(水)

場 所 :仙台市役所

所要時間 :30分~1時間程度

##### ① 参加方法

個別対話 参加申込書受領後、日程調整の上、実施日時及び場所をメールにてご連絡します。

##### ② 実施方法

参加事業者から提案書の内容についてご説明いただき、その内容について意見交換を行います。

##### ③ 留意事項

調査目的から逸脱していると考えられるもの、同種の提案が多数寄せられたものなどの場合は書面での調査のみとさせていただきますので、予めご了承ください。

## 7 留意事項

### (1)参加及び対話内容の扱い

- ① 本調査への参加実績は、今後予定している事業者選定における参加条件や評価対象とはなりません。
- ② 同様に、本調査へ参加しなかった民間事業者でも、今後予定している事業者公募へ参加は可能です。
- ③ 対話内容は、今後の検討の参考にさせていただきます。ただし、双方の発言はあくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではありません。

### (2)マーケットサウンディング調査に関する費用および説明資料の提出

本調査への参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

### (3)追加ヒアリング等への協力

必要に応じて追加ヒアリング(文書照会含む)やアンケート等を行うことがありますので、ご協力をお願いします。

### (4)実施結果の公表

事前に当調査の参加者に内容確認の上、調査結果の概要をホームページ等で公表する可能性があります。参加者の名称及びノウハウに係る内容は公表しません。

## 8 公表資料

- ・海岸公園(藤塚地区)における民間施設導入に係るマーケットサウンディング調査 実施要領
- ・海岸公園(藤塚地区)事業概要

(提出書類)

- ・【様式 1】 質問書
- ・【様式 2】 個別対話参加申込書
- ・【様式 3】 提案書

## 9 参加申込・その他連絡先

### (1)「様式 1 質問書」、「様式 2 個別対話 参加申込書」、「様式 3 提案書」の提出

下記宛て、電子メール又は FAX により提出するものとする。

担 当:株式会社オリエンタルコンサルタンツ 井階(いかい)、高力(こうりき)

電 話:027-225-2000 FAX:027-225-2333

E-mail:[sendai\\_hujituka@oriconsul.com](mailto:sendai_hujituka@oriconsul.com)

## (2)その他お問い合わせ

担 当:仙台市 建設局 公園整備課 建設係 近藤

電 話:022-214-8396 FAX:022-211-8358

E-mail:[ken0102401@city.sendai.jp](mailto:ken0102401@city.sendai.jp)

## 10 用語説明

注記 No.	用語	説明	引用 ページ
*1	Park-PFI	平成29年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」(略称:P-PFI)と呼称。	p1
*2	公募対象公園施設	都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例:カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等	p2
*3	特定公園施設	都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が認定公募設置等計画に従い整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。	p2
*4	利便増進施設	都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板、広告塔。	
*5	公募設置等計画	都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。	
*6	設置管理許可	法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可。	

※「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)より引用