

第 2 回 榴岡公園におけるマーケットサウンディング仕様書

1. サウンディングの目的

榴岡公園は明治 35 年に供用を開始した歴史のある公園のひとつであり、約 11ha を有する総合公園として、市内中心部の貴重なオープンスペースとなっています。古くから桜の名所として親しまれ、毎年お花見等のイベントが開催されるなど、多くの市民に親しまれています。

一方で、昭和 50 年代に実施した本格的な公園整備から 30 年以上が経過し、園内の老朽化した施設への対応が課題となっています。

仙台市では、令和 4 年 3 月に新たな時代に対応した今後の公園のあり方について、基本的方向を示す「仙台市公園マネジメント方針」を策定しました。この方針は、公園を都市経営の重要な資源のひとつとして捉え、公園が持つ多様な機能をより有効に活用することで、都市の魅力を向上させることを目的としています。

上記方針に加え、榴岡公園では、現況の公園利用実態や地域意見を踏まえながら、「榴岡公園の利活用方針」を令和 5 年 1 1 月に策定いたしました。今後は、本方針に基づき、多様な資源の活用や民間活力導入による新たな公園サービスの提供等により、さらなる魅力向上を目指すため、官民連携により公園管理運営を進めることとしております。

つきましては、榴岡公園における民間施設導入の事業者公募を検討するに先立ち、民間の自由な発想に基づく幅広い事業アイデア、さらに、事業条件についての民間の意向等を把握し、事業者公募における条件整備に役立てることを目的に、市と民間事業者との「対話」による「マーケットサウンディング（市場調査）」（以下、「サウンディング」という。）を実施します。

2. 公園の概要

(1) 概要

榴岡公園は、仙台市を代表する桜の名所の一つとして、花見の時期には多くの市民で賑わいを見せます。日本の都市公園 100 選（平成元年）に選ばれた公園内には、サクラの他、ウメ、ツバキ、フジ、ハギなどが植えられ、四季を通じて広く市民に親しまれる憩いの場となっています。

また、仙台駅から徒歩 20 分程度、プロ野球・東北楽天ゴールデンイーグルスのホームグラウンドである野球場から徒歩 5 分程度の場所に位置し、アクセスする利便性の良さから、軽スポーツやジョギング、ウォーキング、ペットを連れた散歩を楽しむ人々など、都市空間の中にある公園として多くの市民に利用されています。

(2) 位置

所在地	仙台市宮城野区五輪一丁目 301-3 外
面積	約 11.3ha
種別	総合公園※

※都市公園法施行令第 2 条第 1 項第 4 号の規定にある都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園です。



図 1 公園位置図

(3) 周辺施設



図2 周辺施設位置図

(4) 土地概要

区域区分	都市計画区域 市街化区域
都市施設	都市計画公園区域
用途地域	近隣商業地域 (第4種高度地区)
建蔽率	80%
容積率	300%
防火地域	準防火地域
その他規制等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園法、仙台市都市公園条例における都市公園 ・文化財保護法における埋蔵文化財包蔵地 ・一部国指定名勝

(5) 公園施設概要

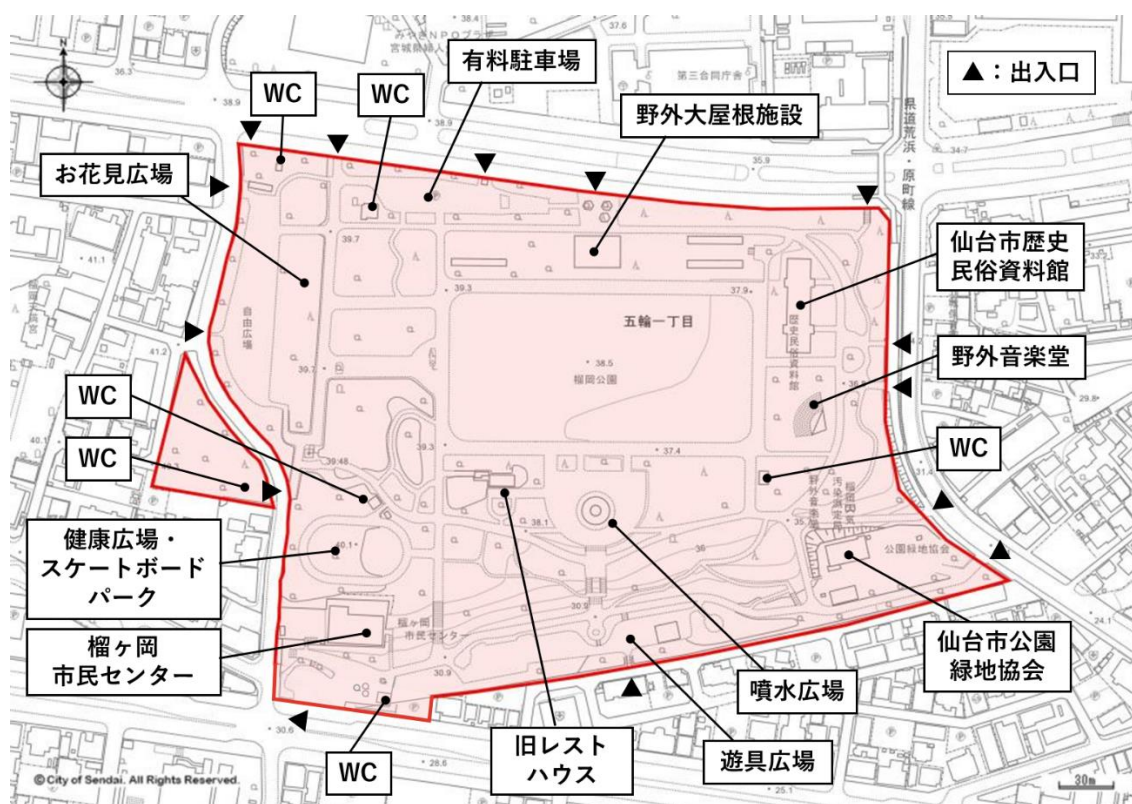


図3 公園内位置図

施設名	備考
有料駐車場	—
野外大屋根施設	—
仙台市歴史民俗資料館	—
野外音楽堂	—
仙台市公園緑地協会	管理事務所棟、車庫棟、倉庫棟、機械室
旧レストハウス	客席、厨房、更衣室
噴水広場	—
遊具広場	—
お花見広場	—
健康広場・スケートボードパーク	健康遊具、スケートボードコート、バスケットコート
榴ヶ岡市民センター	—

3. 榴岡公園に関わる地域団体

(1) 榴岡明寿会（榴岡公園愛護協力会）

月に1回公園内の除草・清掃活動及び巡視活動を実施しています。昭和38年から平成23年までは、毎年植樹活動を実施していました。

(2) 榴岡公園お花見協賛会

地元有志を中心に組織され、「榴岡公園桜まつり」の企画・運営を実施しおり、出店者やイベントの管理や有料観覧席の取りまとめを実施しています。

(3) （公財）仙台市公園緑地協会

都市緑化及び公園緑地等に関する事業を通して、市民生活に安らぎとうるおいをもたらす、あわせて緑の文化を発信することを目的として設立された、市の外郭団体です。本公園の事務所を拠点に、他公園の指定管理業務や維持管理業務を実施しています。

(4) 仙台駅東まちづくり協議会

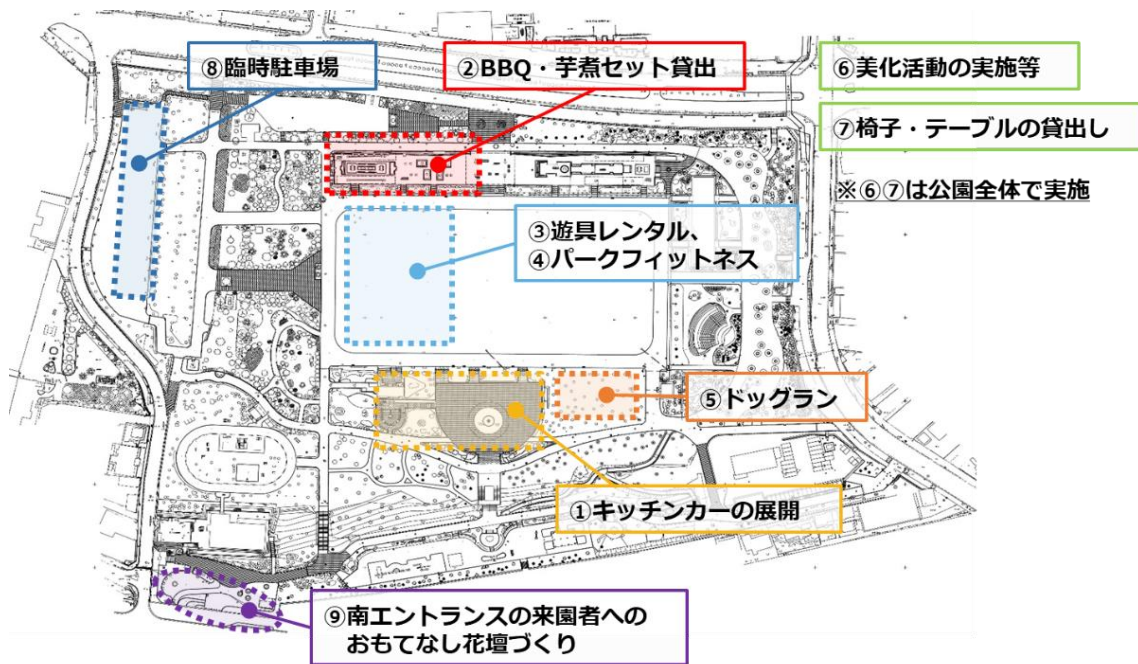
仙台駅東エリアの資源を最大限活用したエリアマネジメントを通じ、日常的な賑わいの創出や安全・安心な住環境の形成並びに質の高い都市空間の維持・向上を図ることを目的として令和元年8月に設立された団体です。榴岡公園においては、令和3年度から、パークマネジメント社会実験として、各種プログラムを展開しています。

① 社会実験の実施内容

区分	プログラム	実施内容・趣旨
公共空間における賑わい創出	①キッチンカー企画 (ユアキッチン in 榴岡公園)	芝生広場周辺園路や、噴水広場へのキッチンカー展開
	②バーベキュー・芋煮スペース	芝生広場北側の石畳エリアを BBQ エリアに設定、用具の貸出
子どもの遊び場	② 遊具レンタル	ボール・ラケット・等、大人向けの貸出も検討
健康増進	④パークフィットネス	パークヨガプログラムや学童向けと高齢者向けの運動プログラム等、健康づくりに資する各種運動教室の展開
公園利用の環境改善	⑤ドッグラン	噴水広場東側の植栽帯をドッグランとして活用
	⑥樹木の剪定・伐採、園路広場整備と美化	見通しがよく、一体感のある安全・安心な環境づくり、季節の彩り花壇・プランターの設置
	⑦椅子・テーブルの貸し出し	個人の好みに沿った、日常的・可変的な滞留空間の創出
	⑧臨時駐車場（土日・祝日のみ）	公園への滞在時間確保、北面道路の渋滞解消等
	⑨おもてなし花壇づくり	南エントランスにおいて来園者へのおもてなし花壇づくり（都市緑化フェアに向けた取組と継続した美化活動）

② プログラムの実施場所

各プログラムの実施場所は次頁の通り。収益事業（①②③④⑤⑧）以外のプログラムとして、⑥美化活動の実施等と⑦椅子・テーブルの貸し出しを行っています。



4. 榴岡公園の整備方針

(1) 榴岡公園の整備方針

榴岡公園全体の利活用及び民間活力導入を想定するエリアについては、下記のコンセプトに沿って整備を行うこととします。

[榴岡公園の利活用方針より抜粋]

[1] 榴岡公園の利活用コンセプト

榴岡の過去と現代を結び、つつみ、未来へつないでいく公園
 ～ みんなでつくる憩いとにぎわいの杜の空間 ～

[2] 榴岡公園利活用の4つの方針

- (ア) 施設改修や公園運営により、憩い、遊び、にぎわう機能を充実させる。
- (イ) 公園の資源を活かし、歴史や文化、みどりの継承と発展を図る。
- (ウ) 多様な利活用や新しいサービスの提供により、公園のにぎわいを創出する。
- (エ) 市民・市民団体・民間事業者と連携し、公園管理の質を向上させる。

[3] 利活用エリア区分と取組みの方向性

■ 歴史のエリア

⇒ 仙台を代表するお花見の場として
魅力あふれる空間へ

- ・名勝地としての歴史文化の魅力向上
- ・桜の適切な維持管理による保全
- ・花見時期以外の広場等の有効活用

<取組例：サインなどによる名勝のPR、桜の計画的な管理、広場を活かしたプログラムやイベントの開催等>



■ 民間活力導入を想定するエリア

- ・飲食、サービス等の民間施設の導入による新たな公園サービスの提供
- ・民間施設と連携した憩いの空間整備

<取組例：カフェ・レストラン等飲食施設の導入、滞在環境向上のための施設整備、飲食イベント等>

※他エリアにおいても、主旨に合う事業であれば随時検討



■ 健康・スポーツエリア

⇒ 幅広い世代が集い、誰もが安心して
活動的に利用できる空間へ

- ・スケートボードパークや健康遊具の利用環境の向上
- ・地域団体等と連携した運営管理の推進
- ・榴ヶ岡市民センターとの連携の推進

<取組例：利用ルールやマナーの整備・普及、榴ヶ岡市民センターとの連携による、プログラムやイベントの開催等>



噴水広場周りの水遊びイメージ



ジョギングコースのイメージ

■ 有料駐車場

- ・イベント等に対応した駐車スペースの確保
- ・公共交通機関を使用した来園の周知



■ 多目的利活用エリア

⇒ 芝生広場や噴水広場を最大限に活用し、
あらゆる活動が快適に利用できる空間へ

- ・新たな公園サービスの提供による多様化するニーズへの対応
- ・芝生広場の適切な維持管理による利用環境改善
- ・公園利用者が安心して利用できるルールの設定

<取組例：芝生広場を活用した大規模イベントの開催、公園利用プログラム（各種スポーツ教室、ジョギング、ヨガ等）の実施、キッチンカー等による飲食サービスの提供、ドッグランの実施、パークマネージャーによる利用案内・物品貸出の実施、利用ルールの整備等>



■ 憩いと文化のエリア

⇒ 既存施設を活かした文化的活動や多様なサービスを
通し、憩いやくつろぎが生まれる空間へ

- ・芝生広場と一体的な利活用の推進
- ・既存設備の更新等による利用環境の向上
- ・飲食、サービス施設の導入による新たな憩いの空間創出
- ・歴史民俗資料館との連携の推進

<取組例：歴史民俗資料館や地域と連携した音楽芸術関連イベントの開催、軽飲食施設の導入等>



■ みどりの保全・活用エリア

⇒ 豊かな自然空間を活用し、みどりの魅力を
さらに高める空間へ

- ・既存樹木を活かしたみどりの活用（学習面・健康面等）の推進
- ・樹木の適切な維持管理により、都心部でも自然の魅力を感じることのできる空間づくり
- ・関係団体と協力した、市民協働での維持管理活動の推進

<取組例：生物観察会、樹木板設置、フィールドワーク、環境教育、健康活動、市民協働による樹木の維持管理等>



■ あそびのエリア

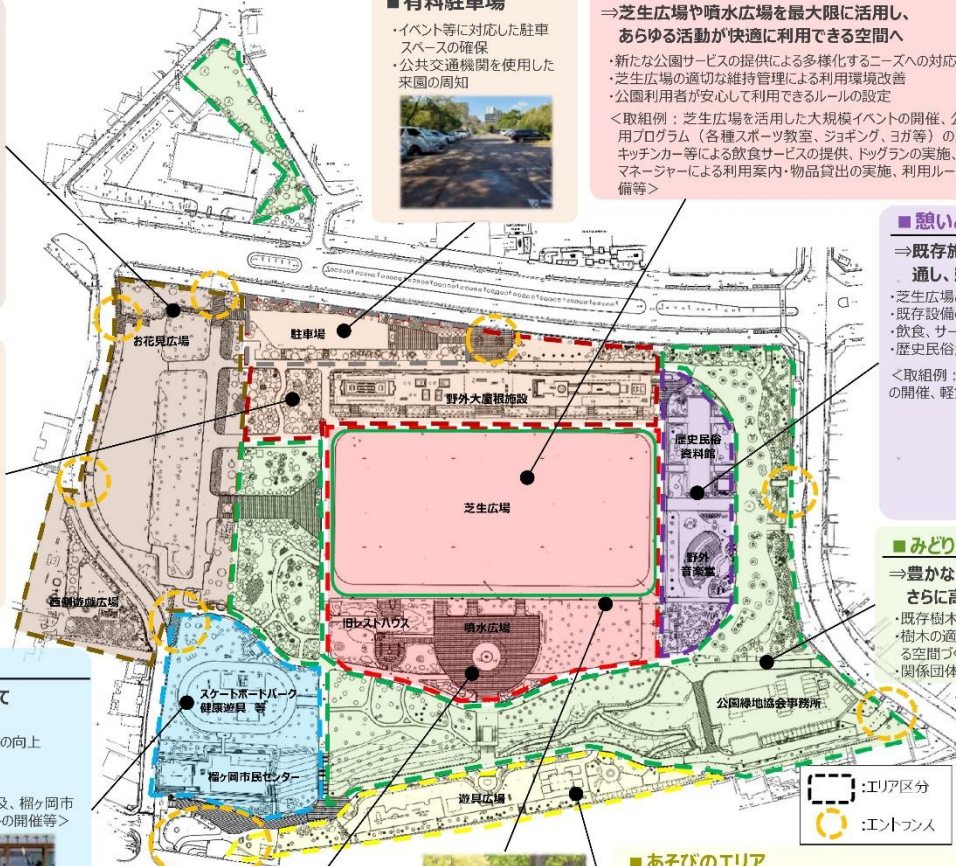
⇒ 子育て世代に配慮した安全に
利用できるあそびの空間へ

- ・新たな利用ニーズを踏まえた遊具の導入
- ・子育て世代に配慮した公園環境づくり

<取組例：子育て対応などのユニバーサルデザインの導入、インクルーシブ遊具の導入等>



<意味>
ユニバーサルデザイン
…障がいの有無に関わらず、はじめから誰もが使いやすい利用できる施設・製品・情報を設計（デザイン）すること。
インクルーシブ遊具
…障がいの有無に関わらず、一緒に遊ぶことができる遊具のこと。



---: エリア区分
---: エントランス

5. 運営事業者が実施する事業

運営事業者は、次の内容の事業を実施していただくことを想定しています。

民間施設の設置・運営事業	当該エリアの有効活用により、公園の新たな魅力・賑わいや憩いの場の創造を図り、公園の利用や利便性向上に資する新しいサービスの提供を想定しています。当該エリアのコンセプトを踏まえた民間施設の設置・運営事業を実施します。
--------------	---

6. 想定する事業方式

サウンディング後の正式な運営事業者の公募にあたっては、現時点では、以下の事業方式で公募することを想定しています。なお、提案にあたっての前提条件ではありませんので、これに対するご意見等があればご提案ください。

《想定事業方式》

収益が期待される施設については、事業者による自由度の高い管理運営により独立採算が図れるよう都市公園法に基づく「公募設置管理制度（Park-PFI）」または「設置・管理許可」を想定します。

・収益を期待する施設…「公募設置管理制度（Park-PFI）」または「設置・管理許可」

《想定事業期間》

令和7年度から10～20年

7. 求める提案内容

(1) 提案を求める内容

ご提案にあたっては、可能な限り下記の項目を踏まえて、提案書を作成してください。

① 各エリアの市場性や事業アイデア、課題等について（提案書1, 2, 4, 5）

民間活力を導入した整備・運営の実現可能性、導入可能な収益性のある事業・施設、事業範囲についてアイデア、そのためにクリアすべき課題や懸念事項、官民の役割分担の考え方等。

② 事業手法及び事業期間に関する提案（提案書3）

想定する事業手法、事業期間、事業スケジュール等。

(2) 留意事項

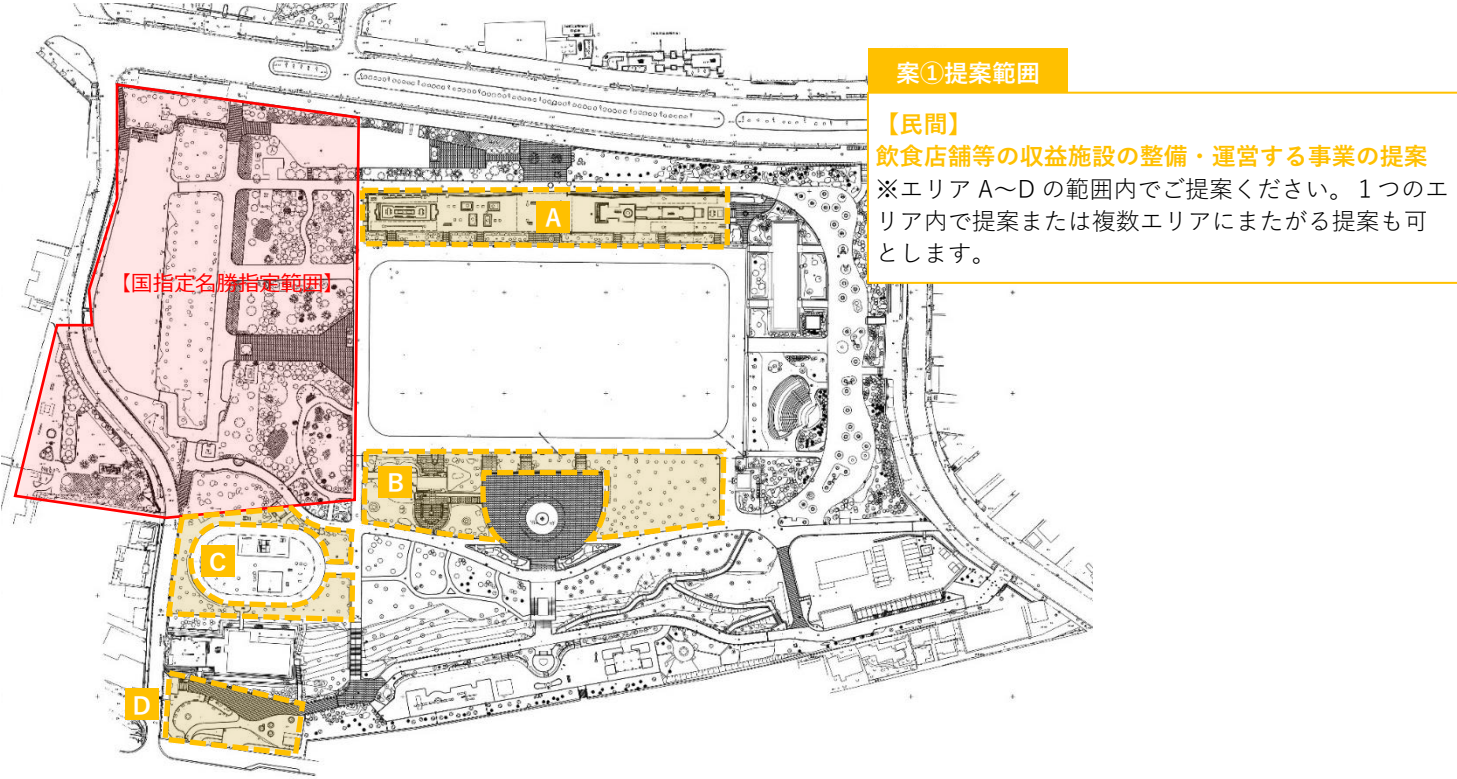
- ・ 仙台市では、既存団体との連携による公園利活用の相乗効果を期待しており、榴岡公園に関わる地域団体との協働・連携、周辺地域との連携、地域への貢献に資する提案を期待します。
- ・ 公園出入口や園路については、原則改変することは想定しておりません。既存樹木の伐採についても必要最小限としてください。
- ・ 榴岡公園は埋蔵文化財包蔵地や国の指定名勝に指定されており、掘削等の制限があ

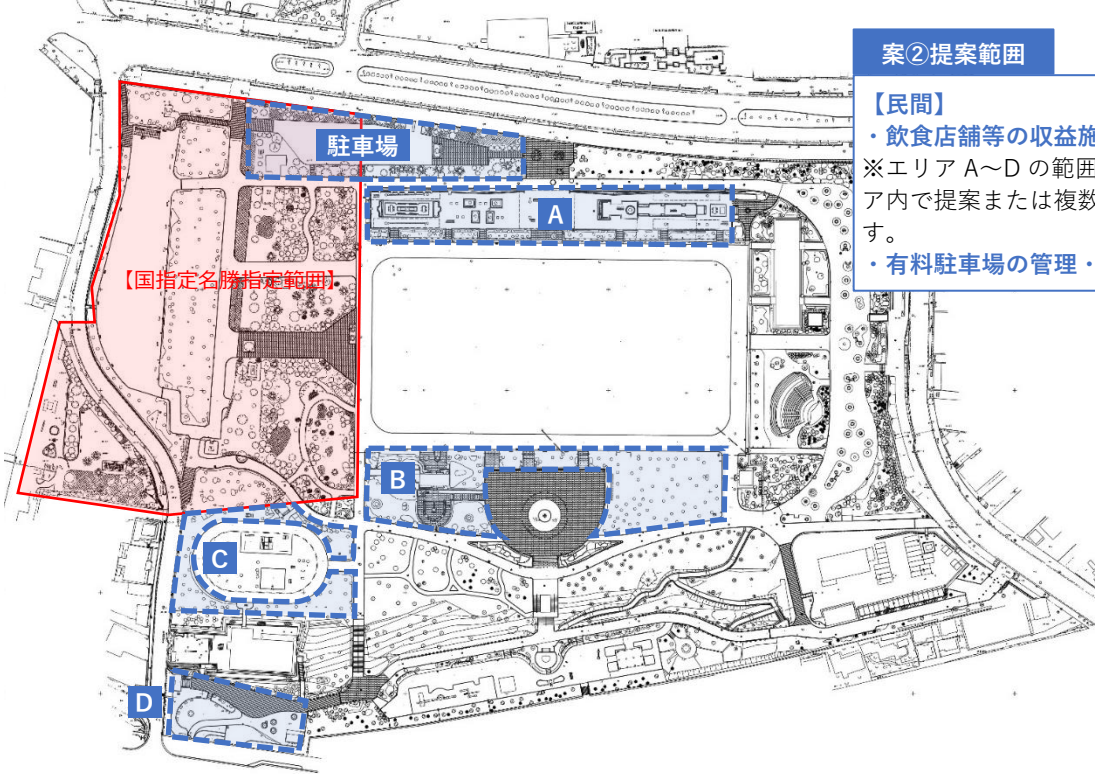
ることから、計画を決定する際には取扱いについて事前協議が必要となります。

- ・ 仙台市では、本事業の実施にあたり、既存施設の撤去工事や一部インフラ整備については、行政側での実施を想定しています。詳細内容については、サウンディング等を通じ、条件整理を行う予定です。

(3) 提案条件等

ご提案にあたっては、下記の案①または案②から選択して、提案書を作成してください。

案① エリアA～D（施設単体）	
想定範囲	 <p style="text-align: center;">案①提案範囲</p> <p>【民間】 飲食店舗等の収益施設の整備・運営する事業の提案 ※エリアA～Dの範囲内でご提案ください。1つのエリア内で提案または複数エリアにまたがる提案も可とします。</p>
エリア	<ul style="list-style-type: none"> A) 野外大屋根施設エリア B) 旧レストハウス及び噴水広場周辺エリア C) スケートボードパーク及び健康遊具広場周辺エリア D) 南側エントランスエリア

案② エリアA～D（施設+駐車場）	
想定範囲	 <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center; background-color: #0056b3; color: white; margin: 0;">案②提案範囲</p> <p>【民間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食店舗等の収益施設の整備・運営する事業の提案 <p>※エリアA～Dの範囲内でご提案ください。1つのエリア内で提案または複数エリアにまたがる提案も可とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・有料駐車場の管理・運営 </div>
エリア	<p>A) 野外大屋根施設エリア</p> <p>B) 旧レストハウス及び噴水広場周辺エリア</p> <p>C) スケートボードパーク及び健康遊具広場周辺エリア</p> <p>D) 南側エントランスエリア</p> <p>駐車場) 普通自動車・軽自動車（合計48台）</p>

8. 官民役割分担・リスク分担の整理

(1) 官民の役割分担表（案）

段階	項目	行政	民間事業者
計画・調査	敷地調査（土壌汚染、埋蔵文化財等）	○	
	インフラ調査	○	
	基本計画	○	
事業者選定	募集要項作成、公表、選定	○	
	契約	○	○
設計	設計	○	○
施工・工事	建物撤去工事	○	
	建物躯体工事		○
	建物内装工事		○
	電気工事（新規/増設する場合）	○	○
	給排水工事	○	○
	ガス工事	○	○
	空調換気工事		○
	電話・通信工事	○	○
	防災設備工事		○
	テラス・外構工事	○	○
維持管理・運営	民間収益施設の維持管理、修繕、光熱水費		○
完了	施設の撤去		○
その他	資金調達（民間収益施設）		○

(2) リスク分担表 (案)

段階	リスクの種類	リスクの内容	行政	民間事業者	
共通	公募資料リスク	公募要項の誤り又は内容の変更に関するもの	○		
	応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○	
		応募図書の取扱いに関するもの	○		
	資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの		○	
	基本協定締結リスク※1	事業者と基本協定が結べない又は協定締結手続きに時間がかかる場合	○	○	
	制度関連リスク	条例リスク	条例の新設・変更に関するもの	○	○
		許認可リスク	許認可の遅延に関するもの(本市で取得するもの)	○	
			許認可の遅延に関するもの(本市で取得するもの以外)		○
	税制度リスク	一般的な税制変更(新税含む)に関するもの		○	
	社会リスク	環境問題リスク	土壌汚染に関するもの	○	
			事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、土壌汚染、大気汚染、水質汚濁、光、臭気に関するもの		○
		第三者賠償リスク	事業者が施工した工事や施設運営により第三者に損害を与えた場合		○
	債務不履行リスク	事業者の責めによるもの	事業者の基本協定内容の不履行		○
			事業者の事業放棄、破綻によるもの及び無許可での事業者の変更		○
			事業者の責めにより工事が完成せず契約解除に至った場合		○
		本市の責めによるもの	本市の基本協定内容の不履行		○
	不可抗力リスク※2		地震、火災、風水害、盗難、その他本市の責に帰すことの出来ない事由によって事業者が被った災害		○
金利リスク		金利の変動	○	○	
物価リスク		物価の変動	○	○	
事業の中止・延期リスク	本市の責めによるもの	本市の責任による遅延・中止	○		
		事業者の責任による遅延・中止		○	
	事業者の責めによるもの	事業者の事業放棄・破綻		○	
計画段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの		○
		測量・調査リスク	事業者の実施による測量・調査に関するもの		○
	地質障害、地中障害物により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長			○	
	設計リスク	本市の条件提示や指示の不備・変更によるもの	○		
事業者、請負会社による指示、判断の不備によるもの			○		
建設	工事遅延リスク	工事開始後、本市の要求による設計変更	○		

段階			等により、工事が契約に定める工期より遅延する又は完工しない場合		
			事業者の責めにより、工事が契約に定める工期より遅延する又は完工しない場合		○
		工事監理リスク	事業者の工事監理に関するもの		○
		性能リスク	事業者が行う工事の施工不良によるもの		○
		工事費増大リスク	工事完了後の本市の指示に起因する工事費の増大	○	
			上記以外の工事費の増大		○
		施設損傷リスク	使用前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
運営段階	運営リスク	施設瑕疵リスク	事業者の設置した公園施設に関する瑕疵担保責任		○
			上記以外の公園施設に関する瑕疵担保責任	○	
	施設損傷リスク	事故・火災等による施設の損傷。施設の劣化に対して、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するもの		○	
		第三者(本件施設の利用者を含む)による施設の損傷		○	
	利用者トラブル	事業者の設置許可区域内に関する利用者からの苦情及び利用者間のトラブルへの対処		○	
	需要変動リスク	当初の需要見込みより下回った状況による損害		○	
原状回復リスク	当初の需要見込みより下回った状況による損害		○		
事業期間終了	原状回復リスク	設置許可施設の原状回復に関するもの		○	

※1

基本協定 締結リスク協定が締結できない場合は、それまでに本市、事業者にかかった費用はそれぞれが負担するものとします。

※2 不可抗力リスク

公園施設等が復旧困難な被害を受けた場合、本市は事業者に対して当該施設等に関する業務の全部の停止を命じることがあります。また、榴岡公園は本市の広域避難場所（火災の広がりにより指定避難所などにとどまることができないような場合の避難広場）の中に位置するため、災害発生時には、災害対応のため、業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。上記による業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、事業者は本市に補償を請求することはできません。

【その他注意事項】

天災等により都市公園が使用できなくなった場合は、使用料の一部については、還付の対象となる場合があります。

本市が管理する公園施設の管理・運営業務（定期的な点検等）に伴い、事業者の事業に休業等が発生した場合等、いかなる理由においても、事業者は本市に補償を請求することはできません。

9. その他

・ 公園使用料の考え方

区分	公園使用料 (最低額)	対象面積
公園施設を設ける場合 (既存工作物等を撤去し新たに施設を設置する 場合)	100円/m ² ・月	収益施設の設置及び 使用のために必要な 区域の面積
公園施設を管理する場合 (既存施設を使用する場合)	飲食店	500円/m ² ・月
	物販店	150円/m ² ・月
	その他の施設	150円/m ² ・月

※公園使用料＝事業期間×年額公園使用料×対象面積

10. 参考資料リスト

- 榴岡公園の利活用方針
- 榴岡公園の管理運営及び利活用に関する調査検討業務委託 成果品
- 榴岡公園現況平面図
- 榴岡公園占用平面図（インフラ関係等）
- 駐車場利用台数及び収益（令和2年～令和4年）