

第 3 回 南小泉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

南小泉公園は、昭和 58 年に開園した交通公園機能のある近隣公園です。現在、開園から 40 年以上が経過し、施設の老朽化が進んでいるとともに、新たな交通ルールに則った自転車道の整備が必要となるなど、ハード面の課題を抱えています。また、電動キックボード等の新たなモビリティの普及により交通公園におけるニーズが多様化しているほか、自転車マナーの欠如による様々な問題が目立っており、交通ルールやマナーを学ぶ交通安全教室の必要性が高まるなど、ソフト面の充実が求められています。

仙台市では、これらの課題を解決し、子どもが楽しく遊びながら交通ルール等を学べる公園として交通公園機能を充実させるとともに、公園利用者の利便性を向上させるため、南小泉公園の再整備を行うこととしています。

南小泉公園の再整備にあたっては、令和 5 年度に実施した「交通公園再整備に係る調査検討業務委託」及び、令和 6 年度に実施した「南小泉公園再整備基本計画策定支援業務委託」の成果を踏まえながら、官民連携による事業手法の検討を進めているところです。

つきましては、南小泉公園の有する交通公園機能をより一層充実させるとともに、公園利用者の利便性や子どもの遊びや学びの場として公園の魅力向上を促すため、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、整備・管理運営に係る事業者の公募条件等を検討することを目的として、マーケットサウンディング調査（以下、「サウンディング」といいます。）を実施します。

2. 公園の概要および基本計画

別添「第 3 回南小泉公園におけるマーケットサウンディング調査 説明資料」のとおり

3. 整備・運営事業者が実施する業務

整備・運営事業者は、次の内容の業務を実施していただくことを想定しています。

公園再整備	公園全体の再整備を実施します。
収益施設設置	基本計画における再整備コンセプトを踏まえつつ、公園利用者の利便性や公園の魅力向上を促すため、新たな公園サービスとして、収益施設の設置を行います。
公園管理・運営	公園全体の管理・運営を行います。

4. 想定する事業方式

サウンディング後の正式な整備・運営事業者の公募にあたって、現時点では、以下の事業方式で実施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。

《想定する収益施設整備の事業方式》

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。

《想定する収益施設の事業期間》

事業開始より10～20年

《想定する公園の再整備手法》

収益施設等を除く公園全体の再整備については、DB（デザインビルド：設計施工一括発注方式）による設計・施工を想定します。

《想定する公園の管理手法》

指定管理者制度による公園全体の管理運営を想定します。

5. 求める提案内容

(1) 提案を求める内容

仕様書及び説明資料を踏まえて、南小泉公園の整備・運営に関する提案書を作成してください。提案書は参考様式であり、ページ数や記入欄などは、必要に応じて調整のうえ、作成いただいて構いません。

＜提案書への記載項目＞

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. 事業コンセプト | 2. 収益施設の設置に関する提案 |
| 3. 公園再整備における施設に関する提案 | 4. 有料公園施設に関する提案 |
| 5. ソフト事業の取り組みに関する提案 | 6. 事業手法（施設整備）に関する提案 |
| 7. 事業手法（管理運営）に関する提案 | 8. 事業費に関する提案 |
| 9. 事業参画について | 10. その他 |

(2) 留意事項

- ・ 南小泉公園は、交通公園としての機能だけではなく、地域住民も利用する公園であることから、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。
- ・ 本事業の実施にあたり、既存の UFO 型信号機のほか、踏切の保存活用など、自転車利用に限らない「親子で楽しめる交通体験（例えば、バスや電車などの様々な交通の魅力的な体験が可能な施設等）」についても幅広くご提案ください。
- ・ 南小泉公園の一部（現在の多目的広場周辺）は埋蔵文化財包蔵地に指定されており、掘削等の制限があることから、計画を決定する際には協議が必要となります。

6. 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		○
	その他施設の維持管理	○	○
完了	施設の撤去		○
その他	資金調達（民間収益施設）		○
	資金調達（民間収益施設以外）	○	

(2) リスク分担表 (案)

リスクの種類	内容		行政	民間事業者
応募	応募に関して必要となる費用			○
協定が締結できなかった場合	応募に関して負担した費用及び生じた損害		帰責者による	
	施設整備・管理運営の準備のために負担した費用および生じた損害		帰責者による	
協定は締結できたけれども協定を破棄せざるを得ない場合	応募に関して負担した費用及び生じた損害		帰責者による	
	施設整備・管理運営の準備のために負担した費用および生じた損害		帰責者による	
法令変更	民間事業者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更		協議事項	
税制リスク	消費税（地方消費税含む）率の変更		協議事項	
	法人税・法人住民税率の変更			○
	事業所税率の変更			○
	上記以外の管理運営に影響するもの		協議事項	
第三者賠償	民間事業者が注意義務を怠ったことにより工事・維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合			○
	公園管理者の提示条件、指示により第三者に損害を与えた場合（民間事業者に過失がある場合を除く）		○	
物価変動	設置等予定者決定後のインフレ、デフレ	特定公園施設の維持管理・運営		○
		上記以外の場合		○
金利変動	設置等予定者決定後の金利変動	特定公園施設の維持管理・運営		○
		上記以外の場合		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業※1	特定公園施設	協議事項	
		公募対象公園施設		○
		公募対象公園施設内の公共的施設	協議事項	
	不可抗力が生じた場合における施設の運営の継続		協議事項	
土壌汚染(特定公園施設)	土地の形質変更に関する届出（土壌汚染対策法第4条1項）および土壌汚染状況調査報告書（同法第4条2項）の提出手続き			○
	本公園において土壌汚染が発見された場合の費用負担および措置※2		○	
土壌汚染(公募対象公園施設)	土地の形質変更に関する届出（同法第4条1項）および土壌汚染状況調査報告書（同法第4条2項）の提出手続き			○
	本公園において土壌汚染が発見された場合の費用負担および措置※2		協議事項	
地中埋設物(特定公園施設)	地中埋設物等の撤去工事の実施			○
	費用負担		○	

リスクの種類	内容	行政	民間事業者
地中埋設物(公募対象公園施設)	地中埋設物等の撤去工事の実施		○
	費用負担	協議事項	
資金調達	必要な資金確保 (DB)	○	
	必要な資金確保 (P-PFI)		○
	必要な資金確保 (管理・運営時)	○ (指定管理区域)	○ (公募対象施設)
事業の中止・延期	行政の責任による中止・延期	○	
	民間事業者の責任による中止・延期		○
	民間事業者の事業放棄・破綻		○
設計協議における調整リスク	発注者内部 (施設利用部門、担当者異動等) の発意による設計協議	○	
	住民要望、他事業との調整に起因する設計協議	協議事項	
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継ぎ費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費の増大	行政以外の要因による運営費の増大		○
	行政の責任による運営費の増大	○	
施設の修繕等(特定公園施設)	施設、機器等の損傷※3	○	○※4
施設の修繕等(公募対象公園施設)	施設、機器等の損傷		○
第三者に起因する諸問題リスク	第三者による施設損傷	協議事項	
債務不履行	行政の協定内容の不履行	○	
	民間事業者の事由による業務または協定内容の不履行		○
性能リスク	行政が要求する業務要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償(公募対象公園施設)	施設、機器等の不備による事項		○
	施設管理上の瑕疵による事故または民間事業者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合		○
損害賠償(特定公園施設)	施設、機器等の不備による事項	○	○
	施設管理上の瑕疵による事故または民間事業者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合		○
警備リスク	民間事業者の警備不備によるもの		○
運営リスク	施設、機器等の不備、または施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
資料等の損失	認定計画者として注意義務を怠ったことによるもの		○
	それ以外	○	

リスクの種類	内容	行政	民間事業者
事業自体への苦情・要望等への対応	本事業の実施自体に対する反対等の苦情・要望等への対応	○	
周辺地域・住民および施設利用者への対応	周辺地域との協調、施設の管理運営業務の内容に対する住民および施設利用者からの苦情・要望等への対応	○	○ (公募設置等計画事業内容の説明)
情報の安全管理	行政の責任に帰すべき事由による個人情報の漏えいによる賠償費用	○	
	民間事業者の責任に帰すべき事由による個人情報の漏えい		○
その他のリスク	構成員や協力企業の指名停止リスク		○
	構成員の変更リスク	協定書にて制限を設定	
<p>※1 自然災害等による不可抗力への対応例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害により施設が損傷した場合は、民間事業者で応急復旧する ・特定公園施設、公募対象公園施設が復旧困難な被害を受けた場合、行政は、民間事業者に対して当該施設等に関する業務の停止を命じることがある ・災害発生時に、公園を避難場所として使用する場合など災害対応のために必要な場合、行政は、民間事業者に対して公募対象公園施設の業務の一部または全部の停止を命じることがある ・業務の一部または全部の停止を命じた場合であっても、行政は民間事業者の運営する公募対象公園施設の休業補償は行わない <p>※2 土壌汚染が発見された場合の措置とは、土壌汚染対策法に基づく、土壌汚染状況調査、汚染除去等計画の提出、その他措置に係る行為</p> <p>※3 特定公園施設の修繕については、公園管理運営の規程に準拠する</p> <p>※4 認定公募設置等計画において民間事業者が自ら負担すると提案した範囲</p>			

7. 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		100円/㎡・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/㎡・月	既存施設の使用面積
	物販店	150円/㎡・月	
	その他の施設	150円/㎡・月	

※公園使用料 = 事業期間×年額公園使用料×対象面積

8. 参考資料リスト

- 仙台市みどりの基本計画 2021-2030
- 仙台市公園マネジメント方針（令和4年3月策定）
- 令和5年度 交通公園再整備に係る調査検討業務委託 報告書（概要版）
- 令和6年度 南小泉公園再整備基本計画 報告書（概要版）
- 南小泉公園現況平面図（公園台帳図）