

(案)

七北田公園（仙台スタジアム及び体育館含む）民間活力導入検討等業務委託
特記仕様書

1. 業務委託名

七北田公園（仙台スタジアム及び体育館含む）民間活力導入検討等業務委託

2. 業務目的

七北田公園を含む泉中央エリアについては、区役所～泉中央駅前地区～七北田公園の“賑わい軸”を中心とした泉中央エリアの価値や魅力を高めていくため、エリアビジョンの作成や地域主体のエリアマネジメント活動組織の立上げに向けた検討を進めており、七北田公園においては、エリアにおける南端の核として、更なる利活用の推進によるにぎわい創出が求められている。

本業務は、七北田公園（仙台スタジアム及び体育館含む）の民間活力導入等による魅力向上を図るために「七北田公園利活用推進に係る調査検討業務委託（令和6年度）」の成果等を踏まえ、マーケットサウンディング調査を実施することにより、官民連携による事業手法の検討や老朽化した施設や遊具等の改修にかかる方向性を取りまとめることを目的とするものである。

3. 業務の対象

公園名称 : 七北田公園
公園種別 : 総合公園
対象地 : 仙台市泉区七北田字赤生津4外
対象面積 : 公園面積 A=220,361 m²
開園年 : 平成2年

4. 業務期間

契約締結日から令和8年3月27日まで

5. 業務内容

① 七北田公園（西側）

ア 官民連携による事業手法の検討

官民連携に関する以下の項目について実施・検討する。

- ・公園整備及び管理運営手法の整理（メリット、デメリット等）
- ・先進事例の調査、情報収集
- ・事業実施に伴う業務手順及び活用可能な制度等の整理
- ・事業実施に向けた市場性分析及びマーケティング分析

イ マーケットサウンディング調査の実施

マーケットサウンディング実施要領を作成し、民間事業者へのサウンディングを実施する。なお、民間事業者から具体性のある提案を促すためプレ調査と本調査を行う。

I. プレ調査

仙台市が過年度に実施した公園に係るマーケットサウンディング調査及び七北田公園の社会実験の参加事業者等も含め、当事業に関心のある民間事業者を対象に、事業参入するにあたっての課題、参入可能な事業条件（事業範囲、事業手法、公募スケジュール等）等を抽出整理する。なお、プレ調査における事業者選定は非公募とする。

II. 本調査

プレ調査結果を踏まえて、官民連携事業の事業方針を検討、整理したうえ、ヒアリングを行い、結果を整理する。民間事業者から受ける提案内容としては以下を想定する。

- ・事業方針に対する意見
- ・収支の想定
- ・維持管理運営に係る官民の役割分担
- ・民間主体による新規導入施設のイメージ
- ・周辺地域との連携方策
- ・その他

ウ 事業手法の総合評価

マーケットサウンディング調査の実施結果を踏まえて、民間活力導入の可能性を経済性・市場性の観点から総合的に分析・評価する。なお、官民の業務分担、費用負担案及びリスク分担案についても整理を行う。

エ 事業スケジュールの検討及び課題の整理

本事業で想定される事業手法ごとに事業スケジュールを検討し、想定される課題を抽出整理する。

また、官民連携による事業手法導入前後における七北田公園周辺の交通にかかる影響を整理したうえで、公園管理者がとりうる対策等を検討する。

② 仙台スタジアム及び体育館

ア 事例調査

運営権の譲渡を含めた民間活力導入を行っているスタジアムの先進事例を調査し、特に参考となる事例を5事例程度選定し、概要（施設内容、各種諸元、費用調達手法、整備手法、維持管理運営手法、運営上の課題、実施にあたっての留意事項等）を抽出整理する。

イ 現状の評価及び課題の抽出

仙台スタジアム及び体育館に関する課題を施設状況、維持管理運営状況、利用状況等の視点で抽出する。

ウ 民間活力導入の方向性の検討

「イ 現状の評価及び課題の抽出」した結果をもとに、仙台スタジアム及び体育館に求められる役割を整理し、民間活力導入の方向性を検討する。この方向性から仙台スタジアム及び体育館の運営手法、利活用策、新規導入施設及び事業手法の検討を行う。

エ マーケットサウンディング調査の実施

マーケットサウンディング実施要領を作成し、民間事業者へのサウンディングを実施する。なお、民間事業者から具体性のある提案を促すためプレ調査と本調査を行う。

I. プレ調査

仙台市スポーツ振興課が令和 5 年度に実施したマーケットサウンディング調査の参加事業者等も含め、当事業に関心のある民間事業者を対象に、仙台スタジアム及び体育館を利活用するにあたっての課題、参入可能な事業条件（事業範囲、事業手法、公募スケジュール等）等を抽出整理する。なお、プレ調査における事業者選定は非公募とする。

II. 本調査

プレ調査結果を踏まえて、官民連携事業の事業方針を検討、整理したうえ、ヒアリングを行い、結果を整理する。民間事業者から受ける提案内容としては以下を想定する。

- ・事業方針に対する意見
- ・収支の想定
- ・維持管理運営に係る官民の役割分担
- ・民間主体による新規導入施設のイメージ
- ・周辺地域との連携方策
- ・その他

オ 事業手法の総合評価

マーケットサウンディング調査の実施結果を踏まえて、民間活力導入の可能性を経済性・市場性の観点から総合的に分析・評価する。なお、官民の業務分担、費用負担案及びリスク分担案についても整理を行う。

カ 事業スケジュールの検討及び課題の整理

本事業で想定される事業手法ごとに事業スケジュールを検討し、想定される課題を抽出整理する。

③ 全体

ア 施設改修の方向性（ハード事業）の取りまとめ

令和 6 年度に作成した「七北田公園 ハードに関する課題整理」を踏まえ、老朽化した都市緑化ホール、体育館等の施設や設備及び遊具等の改修、イベントやキッチンカー等が活用しやすい設備の導入等を検討し、施設改修の方向性（ハード事業）を取りまとめる。

イ 七北田公園利活用方針の作成

令和6年度に作成した「七北田公園利活用の方向性（ソフト事業）」や、上記「ア 施設改修の方向性（ハード事業）」等を反映させた七北田公園の利活用方針を作成する。

ウ 庁内外等の関係者との協議資料作成支援

上記検討過程において、庁内や外部団体等の関係者との協議資料作成支援を行う。

エ 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時1回・中間時2回・業務完了時1回とする。

また、七北田公園及び泉中央地区の魅力向上やにぎわい創出のために検討を行う七北田公園管理運営協議会（計3回を想定）へ同席すること。

オ 報告書作成

上記業務内容を取りまとめた、報告書を作成する。

6. 業務計画

契約締結後速やかに、本業務の実施体制や計画について記載した業務履行計画書の提出を行うこと。

7. 資料の貸与

本業務の履行にあたり、次に掲げる資料を受注者に貸与する。

- (1) 仙台市みどりの基本計画 2021-2030
- (2) 仙台市公園マネジメント方針（令和4年3月）
- (3) 七北田公園利活用推進に係る調査検討業務委託（令和6年度） 成果品
- (4) その他、本業務を履行する上で必要と認められる資料

8. 再委託

本業務は、一括して第三者に再委託することができない。ただし、本業務を効率的に行う目的で、主たる業務を除く一部の業務について、本市との協議の上、第三者に再委託することができる。その場合、再委託に関するすべての責任は受注者が負うものとする。

9. 成果品

本業務における成果品は、次に掲げるものとする。原則として A4 縦型左綴じ製本とするが、詳細については、作成前に発注者と協議を行うこと。

- | | |
|---------------------------|-----|
| ・業務報告書 | 2 部 |
| ・委託業務内容に関わる関係資料（受託者の作成資料） | 1 部 |
| ・上記電子メディア（CD-R または DVD-R） | 1 部 |

原稿：PDF 及び Microsoft word 並びに excel で作業できる仕様

原図：PDF 及びイラストレーター等作業できる仕様

10. その他

本仕様書に定めのない事項については、その都度本市と協議を行うこと。

以上