

公表日：令和4年4月6日  
担 当：都市産業部都市整備課

## 中央公園第3工区の活用に向けたサウンディング型市場調査の結果概要

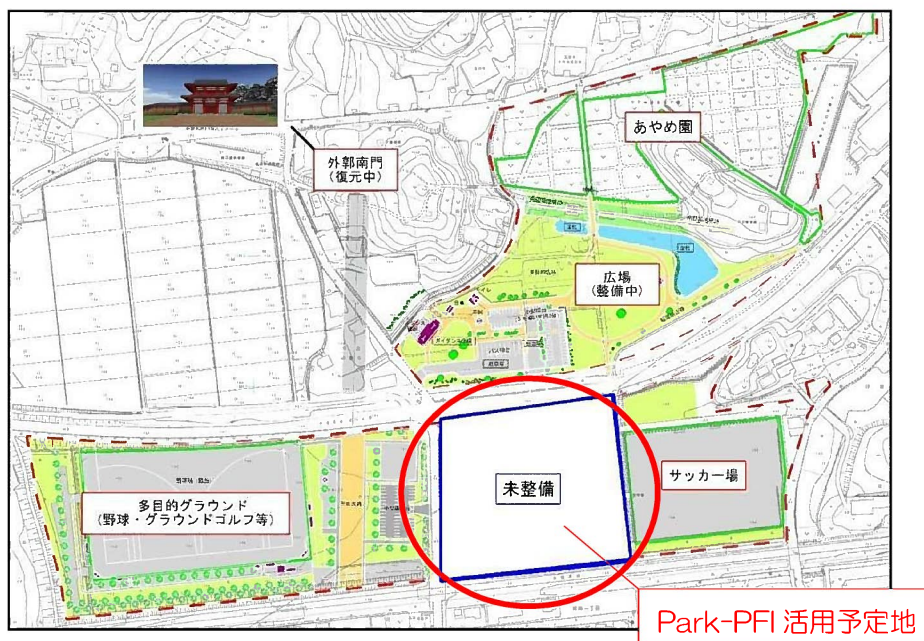
### 1 サウンディング実施の経緯及び調査の目的

本市では、復元工事中の多賀城南門と一体になった中央公園の活用・魅力向上を図るため、整備未了の第3工区を活用し、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、公園の利便性や快適性を高める公園施設（飲食機能の提供を含む）を設置したいと考えています。

飲食施設等の設置に当たっては、公園の個性を引き出し持続性のある公園運営の実現に向けて、民間の活力を導入したく、都市公園法に基づく「公募設置管理制度（Park-PFI）」の活用を中心に検討しています。

本サウンディングは、Park-PFI 制度の活用に当たり、現時点での市の考えや方針等を周知し、それに対する民間事業者が考える中央公園の市場性の有無、参入可能な収益施設の業態及びアイデア、参入しやすい条件などを広く意見聴取することで、今後の事業化や事業者公募条件等の検討に活かすことを目的として実施しました。

図 Park-PFI 活用予定地（第3工区）



## 2 サウンディングの実施スケジュール

(1) 実施要領の公表	令和4年1月17日（月）
(2) 申込受付期間	実施要領公表～令和4年2月10日（木）
(3) 対話の実施期間	令和4年2月21日（月）～3月8日（火） ※

※当初は3/4（金）までの予定でしたが、新型コロナウイルスの影響により期間延長しています。

## 3 サウンディングの参加事業者

参加事業者数 6者 ※うち複数の法人によるグループ申込者2団体

## 4 サウンディング結果の概要

参加事業者から寄せられた主な意見は次のとおりです。

なお、参加事業者の名称や企業ノウハウに係る内容は公表対象外としています。

①中央公園に対する評価（長所・短所、市場価値など）
<p>▶長所</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・歴史があり特徴付けやすい、観光客の集客が期待できる。</li><li>・あやめまつり開催時に集客が期待できる。</li><li>・住宅地が隣接し、ファミリー層の集客が狙える。</li><li>・場所のアクセスは良い。</li></ul> <p>▶短所</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・周辺にカフェ、ファミリー層が過ごせる場所、交流が生まれる場所が無い。</li><li>・周辺に年間を通じて集客できるコンテンツがない。</li><li>・史跡・あやめ・スポーツなど利用目的や時期が限定的である。</li><li>・公園が市街地と線路で分断されている、公園自体も道路で分断されている。</li><li>・近隣に加瀬沼公園があり、公園利用者の分散が考えられる。</li><li>・市川橋や高平踏切付近が渋滞する。公園がマイナスイメージになり得る。</li></ul> <p>▶市場価値</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・現状では年間を通じて採算を取るの難しい。</li><li>・南門のリピーター含め年間利用者を増やす仕掛けが必要</li><li>・観光客や地域（ファミリー層）向けの複合的な施設が出来れば、多賀城市の新たな拠点となる可能性はある。</li><li>・商業的に集客力が弱いため、第3工区だけで完結（集客）する機能が必要</li></ul>

## ②Park-PFI による第3工区への市場参入余地

### ▶民間事業者の提案範囲、整備負担

- ・提案範囲は広い方が一体的な活用を提案できる。
- ・小規模事業者としては提案範囲が狭い方が参入しやすい。
- ・整備負担は別として、第3工区全体を提案制にした方が互いのメリットになる。
- ・整備内容について、市と民間事業者の設計担当者同士が連携すべき
- ・イニシャルコストが懸念材料であり、市も負担してほしい。
- ・建物を市で整備し、内装から民間が行うのが一番簡単な官民連携である。

## ③中央公園の魅力アップに資する施設

### ▶具体的な提案 1件

公募対象公園施設：カフェ＋飲食・売店・交流施設

特定公園施設：遊具（屋根付き遊具、ふわふわドームなど）＋ドッグラン

その他の公園施設：駐車場＋トイレ＋休憩所

### ▶その他の意見等

- ・住居系施設で作れる規模の商業施設の組み合わせが考えられる。  
例）カフェ＋コンビニ＋グッズショップ 飲食テナントの寄せ集め など
- ・公園を活かしたテナントなどが面白いのでは  
例）公園＋アウトドアショップ（商品実体験）→グランピング など
- ・地域の農産物、物産品、農家レストランなど特産品を扱う施設
- ・屋内のイベントスペース（ワークショップなどで活用）
- ・インバウンドを視野に入れた観光案内施設
- ・起業支援のチャレンジショップ
- ・特定のスポーツへ特化。オリンピック需要も加味し、大会使用レベルで整備することでサステナブルな公園へ 例）フットサル場、スケートボードパーク など
- ・キーワードは“こども”。こどもを集めることで親や祖父母も付いてくる。
- ・小動物とのふれあい公園がいいのでは。動物とふれあう機会は減っているが需要はある。釣り堀なども一案
- ・建物だけでなく、イベントも定着させることで切れ目なく人を呼べる。
- ・B級グルメやラーメン屋を集めるなど、食が一番リピーターを得やすい。
- ・目玉商品がないと道の駅などは難しい。
- ・トイレ、駐車場は必須である。

④公園管理への関わりの程度
<p>▶管理範囲</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用エリアの維持管理、不具合発見時の通報などは可能</li> <li>・運営管理に反映するアンケートの実施（QR コード、クーポンの活用）</li> <li>・第3工区だけでなく、公園周辺全体の一括管理も検討すべき</li> <li>・公園だけでなく、政庁跡や南門も一体的に管理（窓口の一本化）した方が良い。</li> <li>・現行のまま別々（運動施設、あやめ園、第3工区）に管理する方が良い。</li> </ul> <p>▶管理費用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市から指定管理料や委託料をもらう形が望ましい。</li> <li>・規模が小さければ自主事業（協定等）も可能かもしれない。</li> </ul>
⑤地域への貢献と関わり方
<p>▶イベント内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・あやめ祭りへの参加や防災・防犯の取り組みは可能と思う。</li> <li>・マルシェ、キッチンカー、物産展などの定期開催</li> <li>・史跡を活用して回遊できるイベントや歴史文化の学習体験など</li> </ul> <p>▶イベント企画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント企画は収益施設に留まらない話であるため、地域企業・団体や市の協賛などが必要かと思う。</li> </ul>
⑥事業期間の大まかな想定
<p>▶事業期間の想定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点では事業期間が想定しにくい。 （整備費用の負担割合、指定管理料等の有無、発掘調査など情報不足）</li> <li>・規模にもよるが建設は半年程度あれば足りると思う。</li> <li>・短期間の例でいうと、市が建物を設置し、民間が内装からであれば1 か月は掛からないと思う。</li> </ul> <p>▶公募時の提案書作成期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・31-60 日程度が望ましい。</li> <li>・91-120 日程度が望ましい。</li> </ul>

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>▶システム導入可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・混雑状況把握システムの導入（インターネットでリアルタイムに情報を取得）</li> <li>・モバイルオーダーの導入</li> <li>・A Iカメラによる施設環境改善（利用者属性の把握、統計などを活用）</li> <li>・W i - F i 設置</li> <li>・歴史×エンターテインメントの体験学習型V R/アプリの導入</li> <li>・W e b 予約、W e b 決済（キャッシュレス）の導入</li> </ul>
⑧市内事業者の活用
<p>▶公園整備、管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画、建設、運営は地元が知恵を出し合って地域活性化を図るのが望ましい。</li> <li>・イベント企画なども地域企業の協力は不可欠</li> </ul> <p>▶公園整備への参入体制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元企業は多少採算性が合わなくとも地域貢献を重視するのではないかな。</li> <li>・大手企業が音頭を取ることも考えられるが、大手は利益追求が厳しい。</li> <li>・事業領域的に単独で参入するのは厳しいのでマッチング支援を行ってほしい。</li> </ul>
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>▶事業継続に対する支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業開始当初は収益性が難しいので補助金等の支援をお願いしたい。</li> <li>・収益施設以外の部分の管理に掛かる指定管理料や委託料が必要である。</li> <li>・使用料下限額（1㎡当たり月60円）を無償にするだけでも参入ハードルは下がる。</li> <li>・設置許可20年であるが、更新を前提にした条件にできないか。 （許可期間終了後の解体費用、許可の更新等に影響）</li> <li>・国や県の支援（補助金等）があれば教えてほしい。</li> </ul> <p>▶整備負担に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設設置に必要なインフラ（電気・上下水道）は市で整備してほしい。</li> <li>・トイレ、駐車場は市で整備してほしい。</li> <li>・駐車場はバスが駐車できる規格が望ましい。</li> <li>・建物は市で整備した方がよい。歴史イメージに合う建物がよいのでは。</li> </ul>

▶交通渋滞への対策

- ・渋滞対策は必須である。
- ・周辺道路が狭いため、拡幅等が必要である。
- ・第3工区北側（県道側）に乗り入れが必要である。
- ・シャトルバスなど自家用車以外の交通手段の確保が必要である。
- ・公園を分断する県道を容易に横断できる方法（歩道橋など）が必要と思う。

▶その他

- ・重要観光地としての政策を考えてほしい。お金を掛けるところには掛けるべき。
- ・観光の名所になれば平日の来客も見込める。
- ・第3工区だけでなく、史跡を含め一体的にハード・ソフトの両方整備してほしい。
- ・庁内の横断的なプロジェクトを組み、県とも連携を密にしてほしい。
- ・本格的な参入（出店）を検討するため、お試し出店を検討してほしい。  
（コンテナハウス等を使って2～3年程度）
- ・清水沢多賀城線の延伸の予定を確認したい。
- ・新田浮島線と水入線の通行止め（又は廃止）を検討してほしい。
- ・将来的には運動施設を移転し、城下町を復元してほしい。
- ・市が考える史跡全体のあるべき姿や観光振興に対する中長期的なビジョンを示してほしい。

## 5 今後について

参加事業者の皆様からいただいた提案や意見などを参考に、今後の事業展開に向けた検討を行い、官民連携の手法による公園整備を進めて参ります。

検討においては、民間事業者の皆様の声が重要なファクターとなることから、引き続き民間事業者の皆様との対話を継続しながら進めたいと考えています。