

都市公園等の魅力向上に向けた サウンディング型市場調査 実施要領

サウンディング（対話）型市場調査とは

公園などの公有地を有効活用する検討にあたって、その活用方法について、広く民間事業者から意見、提案を求め、「対話」を通じて市場性等を把握する調査のこと



福島県須賀川市
建設部都市計画課
令和7年7月

I 事業実施の背景及び調査の目的

1 調査の名称

都市公園等の魅力向上に向けたサウンディング型市場調査

2 背景と目的

近年、公園を「まちの魅力を高める」ための資産として捉え、民間も含めた多様な視点から「公民連携で都市公園を一層柔軟に使いこなす」Park-PFIの取組みが行われています。

翠ヶ丘公園（以下「本公園」）は市の中心市街地に位置し、面積約30haを保有する緑豊かな都市公園であり、園内は、日本三大火祭りである「松明あかし」の会場ともなっています。

本市では、本公園において既存の大型遊具等を設置した、わんぱく広場や旧温浴施設などを含む約3haの区域で、Park-PFI等の民間活力を導入した事業を行い、令和4年度にカフェを、5年度には新たな温浴施設並びに飲食店が整備されました。このことにより、カフェ・温浴施設は両施設合わせて年間約9万人の入客があり、周辺のわんぱく広場の入園数は整備前と比べて約10倍以上増加しています。また、事業エリア内での民間によるイベントが増加しており、公園内に賑わいが創出されております。

今後は、これらPark-PFI事業等の多様な公民連携手法を引続き活用し、市内にある他の公園への事業展開を図るため、新たに、「翠ヶ丘公園の歴史・イベントエリア」及び「山寺池公園」のサウンディング型市場調査を行い、広く民間事業者等からの意見・提案を収集することとしました。

今回の調査は、個別の対話を通して公園の魅力向上につながる事業アイデアを伺うと共に、公募に必要な諸条件を把握し、今後の公園事業に生かすことを目的としています。

「公園のある暮らし」をもっと豊かにするため、まずは、みなさまが胸に秘め、あたためているアイデアについて市と話しあっていただけませんか。

<翠ヶ丘公園の Park-PFI>



オープンカフェ「Jadegreen cafe」



温浴施設「Souna & SpaGreen」（浴室）



（サウナ）

Ⅱ 事業概要

1 対象公園の概要

・位置図について

- (1) 翠ヶ丘公園
- (2) 山寺池公園



(1) 翠ヶ丘公園の「歴史・イベントエリア」

翠ヶ丘公園ゾーニング計画により設定された、「ファミリー・キッズエリア」、「歴史・イベントエリア」、「カルチャーエリア」、「花・ウェディングエリア」のうち、対象区域は公園南側の『**歴史・イベントエリア**』を想定しています。

■歴史・イベントエリア

- ・松明あかしの会場である翠ヶ丘公園は、須賀川の歴史を担う顔、須賀川の緑の中心であり、市民の憩いと誇りの場として、様々なイベントで利用されております。



名称 翠ヶ丘公園

種別 都市公園（総合公園）

住所 須賀川市愛宕山5

面積 29.90 ha（事業想定エリア 6.41 ha）

区域 市街化区域（第一種中高層住居専用地域）

- 施設
- ・わんぱく広場：大型複合遊具
 - ・中央園地：四阿
 - ・妙見遊園地：3連ブランコ、滑り台、ジャングルジム、ローラー滑り台等
 - ・池上町遊園地：4連ブランコ、滑り台、複合遊具、シーソー等
 - ・五老山：芝生広場、トイレ
 - ・保土原館広場：四阿、かまどベンチ
 - ・博物館
 - ・駐車場：8か所（駐車可能台数約350台）
 - ・Park-PFI事業（カフェ、温浴施設、飲食施設）

(2) 山寺池公園エリア

山寺池公園は、災害時に地域住民が安全に避難できる場所としての機能を有しており、避難所としての役割を果たすため、広場や芝生エリアなどの十分なスペースが確保されている。

また広場には、アスレチックやブランコなどの遊具が設置されており、家族で楽しめる遊び場として利用する市民が多く、子供たちの運動能力の向上や社交性の育成を促進につながっている。



名称 山寺池公園

種別 都市公園（近隣公園）

住所 須賀川市西川字池ノ上29

面積 3.96 ha

区域 市街化区域（第一種低層住居専用地域）

- 施設
- ・多目的広場：四阿、水飲み場
 - ・児童広場：複合遊具、レールウェイ等
 - ・幼児広場：滑り台、ブランコ等
 - ・山寺池
 - ・樹林地
 - ・駐車場：1か所、駐車可能台数 25台
 - ・トイレ（多目的用あり）
 - ・防災倉庫

Ⅲ マーケットサウンディング（個別対話）の実施

1 対象者

- (1) 本調査の対象者は、都市公園等の整備及び管理・運営に関心またはアイデアがあり、当該事業を実施できる法人または法人のグループとします。なお、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社選定するとともに、構成員全てを明らかにしてください。
- (2) 本調査の対象者は、以下の要件を満たす者としてします。
- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
 - ・会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法（平成11年法律第255号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者でないこと。
 - ・須賀川市暴力団排除条例（平成24年9月27日条例第29号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者でないこと。
 - ・法人税、消費税及び地方消費税並びに本市市税等の税金を滞納していないこと。
 - ・都市計画法など法令に違反がないこと。

2 提案内容

提案については、1つの公園に対するものでも可能です。

飲食店等に限らず既存公園利用者や周辺住民に理解が得られ、提案者のみならず須賀川市にとって事業のプラス効果が期待できるものとします。

個別対話では、提案可能な項目について、ご意見、ご提案をお聞かせください。

また、図面やイメージパースなど補足する資料を添付いただいてもかまいません。

※施設を設置する場合は、自ら設置するものを基本としてください。

(1) 事業内容

- ・公園等の賑わい創出に関すること

共通：提案者のみならず本市（市民・公園利用者）にプラス効果が期待できる事業

① 事業コンセプト、施設概要

公園が地域交流、レクリエーション、憩いの場等となるような賑わい創出を図るもの

② 公園施設の維持管理等

公園施設のリニューアルとして、老朽化した施設の更新等により利用者サービスの向上を図るもの

③ 施設を設置する場合

業態や位置、規模、インフラ、営業時間等

④ 事業スケジュール、事業期間

Park-PFI制度活用の20年を基本とします。なお、事業期間には、工事及び撤去の期間を含みます。

⑤ 下記の事項等を参考に提案すること

- ・公園管理に関する提案
- ・地域貢献に関する提案
- ・本市施策（観光・子育て・教育・移住定住など）へのかかわり等
- ・市内事業者の活用

⑥ グループでの提案の場合は各事業者の役割分担

複数の事業者によるグループ提案の場合、それぞれ事業者が担当する役割を明確に記載してください。

(2) 事業実施条件

・事業収支計画

上記(1)を踏まえ、事業収入と事業支出（建設費、管理運営費等）の概算について算出可能な場合は、ご提示ください。

・収益の還元

提案事業における収益の公園整備や管理運営への還元についてご提案ください。

・公共負担

事業実施にあたり、公共負担が必要な場合は、その内容や想定金額、理由などをご提示ください。

3 個別対話スケジュール

本事業については、以下のスケジュールでの実施を予定しています。

令和7年	7月1日（火）	実施要領等の公表
	7月7日（月）～8月8日（金）	質問の受付期間
	随時回答し公表	質問に対する回答の公表
	7月22日（火）～8月8日（金）	事前現地見学会申込
	8月26日（火）、28（木）	事前現地見学会
	9月1日（月）～10月31日（金）	個別対話の申込（エントリーシート提出）
	9月22日（月）～11月21日（金）	個別対話の実施
令和8年	2月上旬頃	実施結果の公表 ※
	4月以降（関係者等調整次第）	事業公募

※公表にあたっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。

4 事前現地見学会について

調査の対象となる公園の状況を知って頂くため、現地見学会を事前に開催します。参加ご希望の方は、申込期間内に下記要領にて必要書類をご提出ください。

※事前現地見学会への参加は、個別対話参加への必須条件ではありません。

- 事前現地見学会：
 - 1) 翠ヶ丘公園の歴史・イベントのエリア
令和7年8月26日（火）1～2時間程度（時間帯は調整後連絡）
 - 2) 山寺池公園
令和7年8月28日（木）1～2時間程度（時間帯は調整後連絡）
- 申込期間：令和7年7月22日（火）～令和7年8月8日（金）17時まで
- 参加人数：1団体あたり5名以内
- 提出書類：様式1（事前現地見学会参加申込書）
- 提出方法：様式1をE-mailでご提出ください。
なお、件名は【須賀川市公園 見学会申込】としてください。
- 申込先：須賀川市建設部都市計画課 公園緑地係【参照：8 お問い合わせ先】

5 個別対話の申込について

個別対話へ参加ご希望の方は、申込期間内に下記要領にて必要書類をご提出ください。

- 申込期間：令和7年9月1日（月）～ 令和7年10月31日（金）17時まで
- 提出書類

様式2	エントリーシート	法人名、連絡先、対話日程希望日、提案概要（自由筆記）等
別紙	応募に関する誓約書	提出書類に虚偽又は不正がないこと

- 提出方法：様式2と別紙（誓約書）をE-mailでご提出ください。
なお、件名は【須賀川市公園 個別対話申込】としてください。
- 提出先：須賀川市建設部都市計画課 公園緑地係【参照：8 お問い合わせ先】

6 個別対話の実施について

(アイデア及びノウハウ等保護のため非公開)

提出書類をもとに、1団体あたり60分を目安に提案内容について対話を行います。対話の実施日はエントリーシートに記載の希望日により個別に設定します。

- 実施期間：令和7年9月22日（月）～ 令和7年11月21日（金）
- 実施場所：須賀川市役所
- 参加人数：1団体あたり5名以内
- 持 参：提出したエントリーシート、補足資料等（5部）
- 対話内容：エントリーシートに記載された内容に即して、主に以下の項目についてのご意見・ご提案をお聞かせください。
- 参加人数：1申込者あたり5名まで

- ・事業を行う使用区域や施設
- ・事業内容（事業手法/収益モデル、利用者層/集客範囲、公園サービスの向上内容、想定される事業上の課題）
- ・地域貢献や地域との関わり方について
- ・事業提案を実現するために、市の公園運営に期待すること
- ・他事業者との連携希望の有無

7 留意事項

(1) 対話内容等の取り扱い

- ・対話内容は今後の事業化検討の参考にさせていただきますが、事業化を約束するものではありません。
- ・サウンディング型市場調査への参加実績は、事業公募時における評価の対象とはなりません。また、事業公募後に必要となる法的手続きを緩和・省略するものではありません。
- ・提出されたエントリーシート、資料等の返却は行いません。
- ・調査目的から逸脱していると考えられる提案があった場合は、書類調査のみとさせていただきます。
- ・民間事業者による利活用が期待できない調査結果となった場合は、事業公募を行わない場合があります。

(2) 提案並びに対話等に係る費用負担

- ・提案書作成、対話等のサウンディング型市場調査へ参加に要する一切の費用は、

すべて参加者の負担となります。

(3) 実施結果の公表

- ・対話の結果概要をホームページ等で公表します。
- ・参加者の名称および企業のノウハウに係る内容の公表は行いません。
- ・公表にあたっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。

8 お問い合わせ先

実施要領の内容や提案の考え方について不明な点、ご質問がありましたら、以下までお気軽にお問い合わせください。

問合先 : 福島県須賀川市建設部 都市計画課 公園緑地係
住 所 : 〒962-8601 須賀川市八幡町135番地
TEL : 0248-88-9156 (直通)
FAX : 0248-73-4205
E-Mail : toshikei@city.sukagawa.lg.jp