

水沢公園再整備事業（仮称）に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和 7 年 8 月
奥州市都市整備部都市計画課

1. 調査の目的

水沢公園（以下「本公園」）は、明治 11 年造園家蓑虫山人の設計施工により開園が始まり、昭和 40 年代に野球場、陸上競技場及び市営体育館を備えた総合公園として整備され、昭和 53 年に現在の形で供用開始となっている。春は桜を含む花の名所、夏から秋にかけては小学校の遠足場所や各種スポーツ大会が開催され、長年市民の憩いの場として親しまれてきました。

しかしながら、明治期から植樹を行った桜の老木化が著しく桜の樹勢維持も難しい状況になっていることに加え、公園内に集い、休めるパブリックスペースが少ないなど課題も見られます。

加えて、近年では、公園に求められる役割は時代とともに変化し、近年の人口減少や異常気象への対応、また、多様化するまちづくりの課題解決に向けて都市公園を柔軟に利活用する「質」を重視した公園整備が求められています。

以上の状況を踏まえ、奥州市（以下「市」という。）では、令和 6 年 3 月に策定した奥州市立地適正化計画において、本公園を中心都市拠点の都市機能誘導区域に含むこととし、本公園を賑わい創出や地域コミュニティの拠点とするべく、再整備を行う計画であり、再整備にあたっては、公募設置管理制度（Park-PFI）など官民連携による事業手法等の導入を検討しています。

以上より、本公園の再整備のあり方を検討し、官民連携による事業手法等の導入可能性を確認するため、サウンディング型市場調査を行います。

■本公園の再整備検討の経緯

令和 3（2021）年 3 月	「奥州市社会教育及びスポーツ施設再編計画」策定
令和 3～4（2021～2022）年	水沢公園再整備に関するアンケート（対象：未就学児童及び保護者、小学生、中学生、高校生）を実施
令和 4（2022）年 11 月	国土交通省主催「令和 4 年度官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム」にてサウンディング実施
令和 6（2024）年 3 月	「奥州市立地適正化計画」策定
令和 7（2025）年 8 月	本市主催にてサウンディング調査実施

2. 本公園の概要

所在地	岩手県奥州市水沢中上野町地内
敷地面積	約 11.1ha（都市計画決定） ※一部、新医療センター整備予定地として活用検討中
位置づけ	都市公園（総合公園）
区域区分	- 都市計画区域：非線引き都市計画区域内 - 用途地域：第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域（西側都市計画道路端から 30m）
法定建蔽率	第二種中高層住居専用地域：建ぺい率 60%、容積率 200%
法定容積率	第一種住居地域：建ぺい率 60%、容積率 200%
利用実績	体育施設：計 57,996 人（令和 5 年度）
運営状況	- 体育施設：指定管理者制度（指定管理者：奥州市スポーツ協会） - その他：市直営
主な施設	A 水沢体育館、B 水沢公園相撲場、C 水沢公園野球場 D 水沢公園テニスコート、E 水沢公園陸上競技場、F 高野長英記念館



3. 再整備に関する概要（令和7年8月時点）

水沢公園は、「Your Home Park」のコンセプトに基づき、以下のとおり、再整備を行う予定です。

1人でも／誰でも気軽に立ち寄れ、みんなの「新たな1歩」を応援する

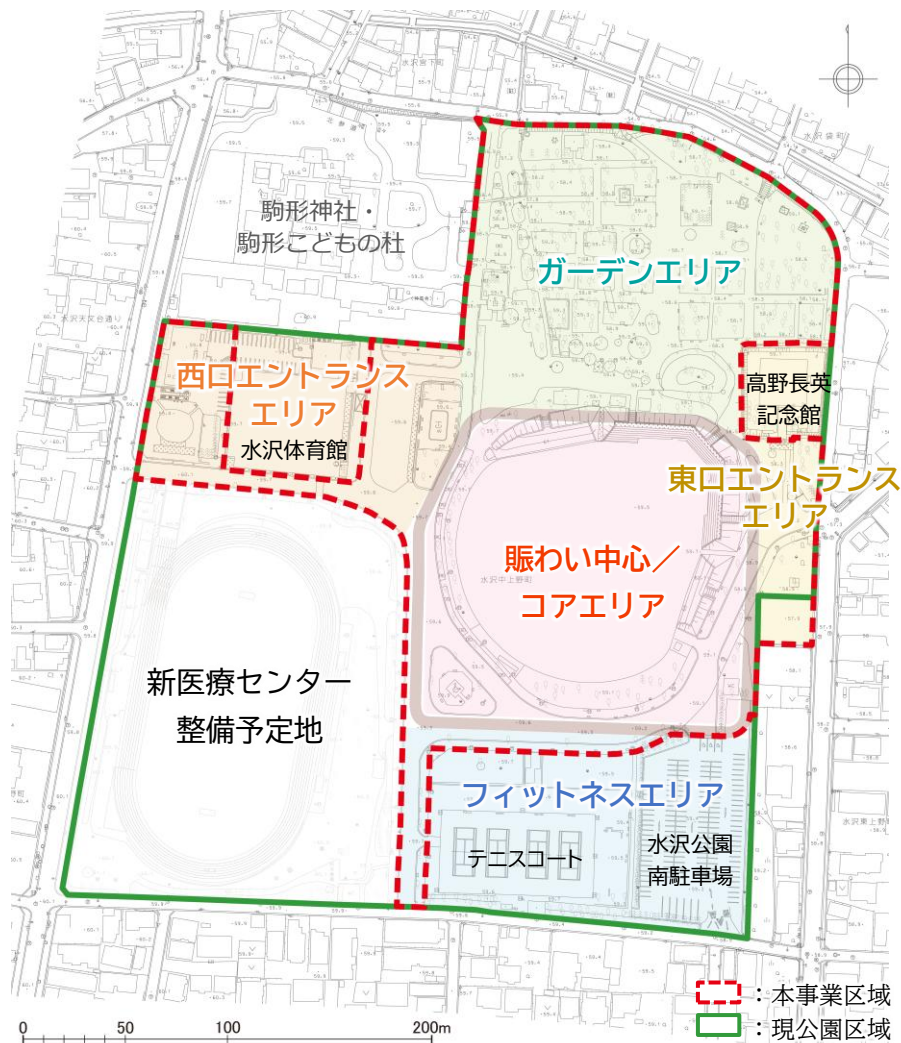
“Your Home Park”

- 年齢や性別を問わず誰もが気軽に集い、くつろぎ、交流し、自分らしく過ごすことができる空間として、日々の暮らしの中でのちょっとした寄り道や、家族・友人とのお出かけ先として自然と選ばれ、利用者それぞれの日常に寄り添い、思わず訪れたいくなるような「まちの拠点」を目指します。
- また、自然との触れ合いや遊び・交流を通じた子どもたちの新たな発見や成長、健康づくりや習いごとなど日常生活の中での新たな挑戦、日常的な交流やマルシェ等のイベントを通じた新たな繋がり形成など、利用者一人ひとりが「新たな1歩／次の1歩」を気軽に踏み出すことのできる「挑戦の拠点」を目指します。
- そして、こうした公園の実現を通じて、市民が誇りを持って住み続けたいと思えるきっかけや、Iターン・Uターンによる奥州市への移住のきっかけ、また市外居住者が奥州市を訪れてみようと思うきっかけとなる奥州市／水沢市街地の「魅力発信の拠点」を目指します。



■園内再整備におけるゾーニング計画（案）

第1期 (本事業)	・ 水沢公園陸上競技場・水沢公園野球場を解体・撤去 ・ 野球場跡地を含む中心エリアを「賑わい中心／コアエリア」として全面リニューアル（民間収益施設の設置とともに、芝生広場等を整備） ・ 北側の「ガーデンエリア」、西側の「西口エントランスエリア」、東側の「東口エントランスエリア」も一部リニューアル
以降検討	【奥州市公共施設等総合管理計画（令和5年3月改訂）より】 ・ 水沢体育館については水沢武道館の機能を集約した施設へ建て替えを行い、既存施設は解体撤去を検討（当面の間、既存施設を継続活用） ・ 高野長英記念館については記念館統合・文化財収蔵施設を新築（場所未定、収蔵資料等を移管した後、解体撤去を検討（当面の間、既存施設を継続活用） ・ テニスコートについては園内での機能維持を検討



■第1期における主な整備施設と整備・管理パターン（案）

第1期で想定される主な整備施設については、軽飲食施設等については民間にて設置・管理していただくとともに、それ以外の施設についても、一部施設を除き、民間による整備とともに、民間による管理を包括的に実施していただく形を想定していますが、本調査の結果を踏まえ、民間による整備・管理の範囲やあり方を検討する予定です。

	再整備施設	規模(㎡)	整備・管理パターン		
			設計	建設	管理運営
賑わい中心／コアエリア	民間収益施設 (軽飲食施設等)	350	① 民間にて設置・管理		
	まんなか広場	1,150	② 民間による公園施設の整備		③ 民間による公園施設の管理
	デッキステージ／デッキ広場	1,050			
	大屋根広場	500			
	みんなの遊び広場	3,500			
	スポーツ広場	2,100			
東口エントランスエリア	東口エントランス広場	2,500			
	アメニティ施設	20			
西口エントランスエリア（※）	パークセンター	300			
	水遊び広場	500			
	西口エントランス広場	800			
	相撲場	840			
	公園西駐車場	新設 76 台 既設 26 台	検討中 (※1)	検討中 (※1)	対象外 (※2)
ガーデンエリア	さくら広場	22,000	検討中 (※1)	検討中 (※1)	検討中 (※3)
	アメニティ施設	20			

※1 民間事業者に管理・運営を委ねないことが見込まれることから、市による別途整備とするか検討中。

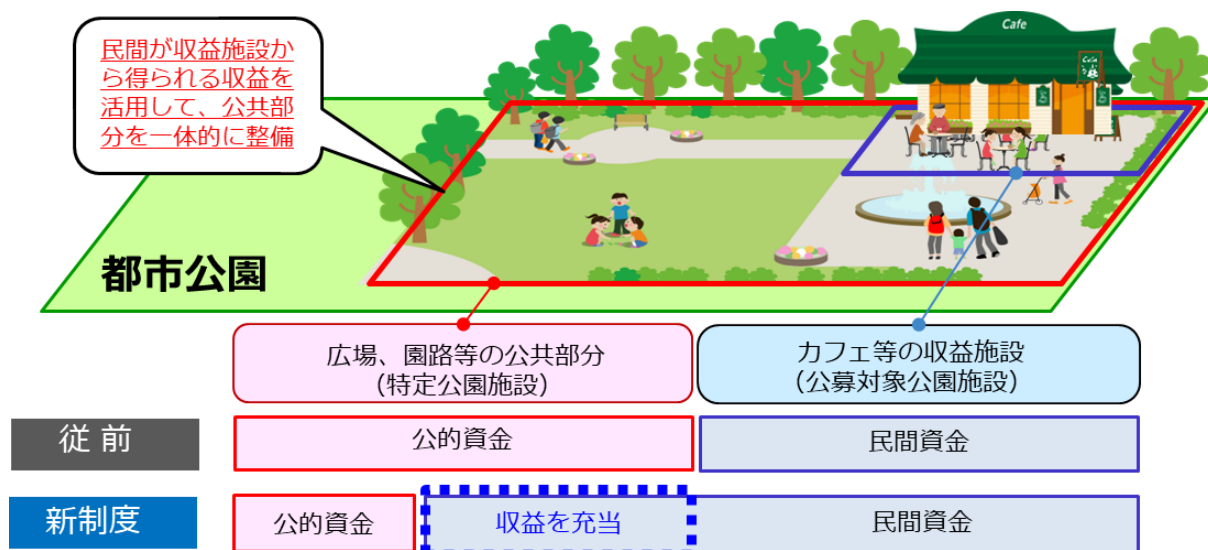
※2 現体育館と一体的な管理が必要と判断されるため、現体育館の指定管理者に管理を委ねる予定。

※3 一体的な管理の観点から民間事業者に管理・運営を委ねるか、銅像・石碑保護や樹木の樹勢維持の観点から従来通り市による管理とするか、検討中。

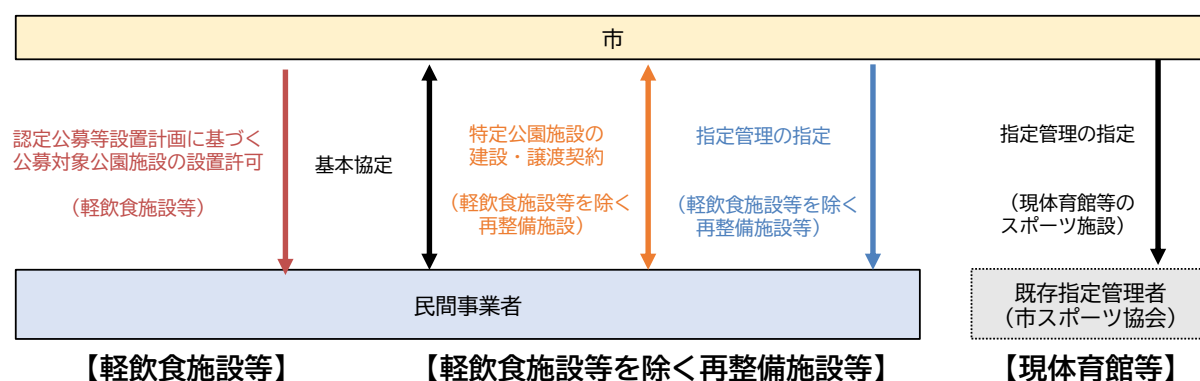
■本事業で想定する事業スキーム（案）：Park-PFI+指定管理者制度（管理期間：20 年想定）

本事業では、都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI）を導入するとともに、指定管理者制度により公園施設の管理を民間事業者に委ねる予定です。

【Park-PFI のイメージ】（出典：国土交通省「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」）



本事業における具体的な事業スキーム（案）は以下のとおりです。



施設種別	整備・管理パターン	事業手法の考え方（案）
軽飲食施設等	①民間にて設置・管理	公募設置管理制度(Park-PFI)に基づく公募対象公園施設として、民間事業者が設置・管理を行う（整備費を含めた独立採算）。
その他公園施設 （軽飲食施設等 を除く再整備施設等）（※４）	②民間による公園施設の整備	公募設置管理制度（Park-PFI）に基づく特定公園施設として、民間事業者が整備し、市へ譲渡する（整備費は一定金額の範囲内で本市が負担する他、民間事業者が公募対象公園施設から将来得られる収益を原資に１割以上負担することを見込みます）。
	③民間による公園施設の管理	指定管理者制度に基づき民間事業者に管理・運営を委ねる（イベント等の収入の他、指定管理料により管理・運営を行う）。

※４ 民間による整備・管理対象外施設あり（前頁にて詳述）

4. スケジュール

実施要領等の公表	令和7年8月18日（月）
現地説明会・説明会の参加申込期限	令和7年8月29日（金）
現地説明会・説明会の開催	令和7年9月2日（火）
質問の受付期間	令和7年8月18日（月）～9月4日（木）
質問に対する回答の公表	質問受付から5開庁日までを目安に随時回答
サウンディング参加申込期限 （エントリーシートの提出期限）	令和7年9月16日（火）
サウンディングシートの提出期限	令和7年9月16日（火）
サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和7年9月19日（金）（予定）
サウンディングの実施	令和7年9月29日（月）～9月30日（火）
実施結果概要の公表	令和7年10月下旬（予定）

5. サウンディングの内容

（1）サウンディングの対象

水沢公園再整備事業（仮称）の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、奥州市建設工事に係る指名停止措置基準（平成18年奥州市告示第72号）又は奥州市物品の製造の請負又は物品の買入に係る指名競争入札参加者の資格及び指名等に関する要綱（平成18年奥州市告示第5号）に基づく指名停止措置を受けている者。
- ③ 奥州市暴力団排除条例（平成27年奥州市条例第20号）に基づく奥州市暴力団等排除措置要綱（平成27年奥州市告示第26号）第3条の規定に該当しない者であること。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ⑤ 国税、地方税等を滞納している者

(2) サウンディングの項目

1. 本公園のポテンシャル	- 本公園の全般的なポテンシャルについて（一般論含む） - 貴社事業としての参画にあたってのポテンシャルについて
2. 再整備コンセプト・再整備内容	- 再整備コンセプト（Your Home Park）について - 再整備内容（再整備基本計画（素案）で示した導入機能・規模・施設配置等）について <民間収益施設として望ましい導入機能に関する意見> <パークセンターに含めるべき諸室・機能に関する意見> <まんなか広場等の各種広場に関する意見に関する意見>
3. 民間収益施設（軽飲食施設等）の設置・運営	- 民間収益施設の設置・管理の実現可能性について （実現可能な場合）具体的な事業内容について ①施設用途や事業内容（例：軽飲食施設） ②延床面積等の施設規模（例：500 m²） ③望ましい事業手法（例：Park-PFI） ④想定する設置位置（例：計画位置の通り） ⑤その他希望事項（例：使用料は●円／m²・月以下）
4. 再整備施設の整備、再整備施設等の公園施設の管理・運営のあり方	- 再整備施設の整備について （賑わい中心／コアエリアの再整備の実施可否） （賑わい中心／コアエリアの再整備の望ましいあり方） （その他エリアの再整備の望ましいあり方） - 再整備施設等の公園施設の管理・運営について （再整備施設等の公園施設の管理・運営の実施可否） （再整備施設等の公園施設の管理・運営の望ましいあり方）
5. 事業化に向けた意向	- 本事業への参画意向の有無 （参画意向がある場合）具体的な担当業務等 （参画意向がある場合）具体的な事業参画形態
6. その他意見・要望	- 懸念されるリスクやその分担等への要望 - 民間事業者として期待する支援策 - その他水沢公園全般に関する意見・要望

6. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を実施します。

参加を希望される方は、様式1の現地見学会・説明会参加申込書に必要事項を記入し、件名を【現地見学会・説明会参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

なお、現地見学会・説明会への参加は、対話参加の必須条件ではありません。

① 申込受付期間

令和7年8月18日(月)～8月29日(金)午後5時

② 申込先

奥州市 都市整備部 都市計画課

〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号

TEL:0197-35-2111(内線2232)、FAX:0197-35-2623

E-mail: toshikei@city.oshu.iwate.jp

③ 現地説明会開催日時

令和7年9月2日(火)午後1時～

④ 会場

奥州市役所江刺総合支所 2階会議室

上記会場にて簡単な説明等を行った後、現地へ移動

(2) 質問の提出

サウンディングについて質問がある場合は、様式2の質問書に必要事項を記入し、件名を【サウンディング質問提出】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 提出期間

令和7年8月18日(月)～9月4日(木) 午後5時

② 申込先

奥州市都市整備部都市計画課

〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号

TEL:0197-35-2111(内線2232)、FAX:0197-35-2623

E-mail: toshikei@city.oshu.iwate.jp

(3) 質問に対する回答の公表

質問に対する回答について、質問の受付から5開庁日までを目安に、電子メールにて質問者に随時回答します。なお、質問のうち、広く周知すべき事項については、市HPに随時公表すること

を予定しています。なお、その場合は質問者の名称は公表しません。

(4) 参考資料の提供申し込み

サウンディングへの参加を検討する者のうち、参考1の再整備基本計画（素案）の提供を希望する場合は、様式3の参考資料提供申込及び守秘義務に関する誓約書に必要事項を記入し、件名を【参考資料提供申込】として、申込先へ電子メールにてご提出するとともに、その原本を郵送により提出してください。市による確認後、随時希望者へ提供します（参考資料はサウンディングへの参加検討者又は参加申込者のみに提供するものとし、それ以外の者には提供いたしません）。

① 申込受付期間

令和7年8月18日(月)～9月16日(火)午後5時

② 申込先

奥州市 都市整備部 都市計画課

〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号

TEL:0197-35-2111(内線2232)、FAX:0197-35-2623

E-mail: toshikei@city.oshu.iwate.jp

(5) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、様式4のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

① 申込受付期間

令和7年8月18日(月)～9月16日(火)午後5時

② 申込先

奥州市都市整備部都市計画課

〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号

TEL:0197-35-2111(内線2232)、FAX:0197-35-2623

E-mail: toshikei@city.oshu.iwate.jp

(6) サウンディングシートの提出

サウンディング事項についての意見・提案等を記載した様式5のサウンディングシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディングシートの提出】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。なお、確認のため、メール送信後に電話の上、メール送付した旨をお伝えください。

その他、必要に応じて、任意様式による補足資料（事業計画書、イメージパース、配置図等）もご提出ください。

① 提出期間

令和7年8月18日(月)～9月16日(火)午後5時

② 申込先

奥州市都市整備部都市計画課

〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号

TEL:0197-35-2111(内線 2232)、FAX:0197-35-2623

E-mail: toshikei@city.oshu.iwate.jp

(7) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

① 連絡の予定日

令和7年9月19日(金) (予定)

(8) サウンディングの実施

① 実施期間

令和7年9月29日(月)・9月30日(火)

② 所要時間

1時間程度を想定

③ 場所

奥州市役所江刺総合支所 (予定)

※具体的な実施場所は、実施日時の連絡時に電子メールにてご連絡します。

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

また、応募者多数等の場合、9月29日(月)・30日(火)以外の期間にて対話を実施する場合があります(その場合、本市より参加事業者に連絡し、個別に日時を調整いたします)。

(9) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8. 別紙・参考資料

様式1 現地見学会・説明会参加申込書

様式2 質問書

様式3 参考資料提供申込及び守秘義務に関する誓約書

様式4 エントリーシート

様式5 サウンディングシート

別紙1 公園概要資料

参考1 再整備基本計画（素案）

9. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

奥州市都市整備部都市計画課

〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号

TEL:0197-35-2111(内線2232)、FAX:0197-35-2623

E-mail: toshikei@city.oshu.iwate.jp