

松原公園（第2期整備エリア）
民間活力導入に関するサウンディング型市場調査

実施要領

令和5年10月20日

佐賀市地域振興部 歴史・文化課

Ⅰ サウンディング型市場調査の概要

1 調査の目的

松原公園は、平成 23 年 4 月に第 1 期整備エリアを開設しました。今回整備を計画しております第 2 期整備エリアでは、民間活力の導入を考えております。

このため、事業者募集を検討するに先立ち、自由な発想に基づく幅広い事業アイデアや事業条件についての意向等を把握するために、サウンディング型市場調査を実施します。

2 対象地の概要と課題

松原一帯には、松原・佐嘉神社や徴古館があり、その周囲には、松原川が流れています。松原公園の第 1 期整備では、徴古館のエントランス及び駐車場の整備を行い、国の登録有形文化財である徴古館の姿を道路から見えるように整備し、美しい景観とアクセスしやすい場所となりました。

松原・佐嘉神社には、初詣や七五三などのときは、多くの県民・市民が訪れ、参拝されています。また徴古館では、佐賀藩鍋島家伝来の宝物を展示する企画展を年に 3 回程度開催され、特に「佐賀城下ひなまつり」のときは、多くの方が、豪華絢爛な鍋島家のひな飾りを見学に訪れます。

しかしながら、松原一帯は、「今日は、天気もいいので松原公園に行ってみよう。」など、気軽に訪れる日常使いの公園にはなっていません。

そこで、佐賀市では「松原公園の第 2 期整備エリア」において、民間活力の導入により、日常使いの公園と、来訪者へのサービス向上に寄与する魅力ある施設を整備することで、松原公園の認知度や魅力を高め、核となる松原・佐嘉神社や徴古館へと誘い、ここを起点とした周辺への回遊を創り出せるエリアをめざしたいと考えております。

3 調査スケジュール

スケジュールは下記を予定しています。

項目	時期
実施要領の配布	令和5年10月20日(金) ~ 令和5年11月17日(金)
質問の受付	令和5年10月20日(金) ~ 令和5年11月17日(金)
質問の回答	令和5年11月22日(水) 午後5時00分
事前説明会申込受付	令和5年10月20日(金) ~ 令和5年10月31日(火)
事前説明会	令和5年11月2日(木) 午後4時00分
参加申込及び提案者の受付	令和5年11月10日(金) ~ 令和5年11月30日(木)
提案事業者との個別対話	令和5年12月~令和6年1月
実施結果の公表	令和6年3月下旬

4 対象公園（第1期整備エリア）の概要及び法規制等

公園種別	都市計画公園（特殊公園 歴史公園）	
所在地	佐賀市松原二丁目 54-2,56,57,58,59	
整備手法	借地公園	
土地所有者	公益財団法人鍋島報効会 ※第2期整備エリアの土地所有者 公益財団法人鍋島報効会、佐嘉神社、佐賀県	
開設	平成23年（2011年）4月1日（第1期整備エリア）	
面積	0.37ha（第1期整備エリア）	
駐車場	普通車：43台（内パーキングパーミット：4台） 100円/60分 入庫15時間まで400円、入庫24時間まで600円 その後、24時間毎500円	
開園時間	—	
トイレ	男子（小便器：2基、大便器：洋式－基・和式1基） 女子（大便器：洋式1基・和式－基、オムツ替台有） 多目的（洋式：1基、オムツ替台有）	
休園日	—	
入場料	—	
公園内 施設	徴古館	鍋島家第12代当主鍋島直映公により1927(昭和2)年に創設された佐賀県内初の博物館。鍋島家伝来品を展示 年に3回程度の企画展を開催 入場料300円～500円
公園周辺 施設	松原神社	佐賀藩第8代藩主鍋島治茂公により藩祖鍋島直茂公を御祭神として1772(安永元)年に「日峯社」として創建
公園周辺 施設	佐嘉神社	佐賀藩第10代藩主鍋島直正公を御祭神として1933(昭和8)年に創建。その後、第11代藩主鍋島直大公を合祀。
法規制等	都市計画 公園	第1期整備エリアの全てを都市計画決定 ※第2整備エリアは、都市計画公園として都市計画決定しておりません。 今後整備を検討するなかで、都市計画決定の有無を判断いたします。
	用途地域	商業地域
	防火・準 防火地域	準防火地域
	風致地区	松原公園風致地区（建築物の高さ：15m以下、建ぺい率：40%以下、壁面後退：隣地から1m以上 等）

5 想定される事業手法について

現段階では、第2期整備エリアも借地公園としての整備を考えておりますが、本件の民間開発を導入する区域は、借地公園の区域から除外することを考えております。

6 調査の方法及び内容

(1) 調査の方法

事前に事業者から提出いただいた「提案書」などをもとに、個別対話により調査を行います

(2) 事業対象地

民間開発を誘導する区域は、別紙1で示す2か所の区域となります。

「新松原マーケット（仲見世）整備エリア」

「水辺空間を活かした施設整備エリア」

(3) 提案内容

さらなる松原公園の認知度や魅力を高め、市民等の日常使いの公園として、来訪者へのサービス向上を目的としているため、周辺の施設の状況や「2 対象地の概要と課題」を踏まえ、自由な発想で、提案をしてください。（既存の施設の撤去及び再整備も可能です。）別紙2に事業対象地の平面図（別紙2-1）を添付しておりますので、必要に応じてご活用ください。

提案内容は以下のとおりです。

提案内容	様式
① 基本コンセプト	様式3「提案書」
② 施設の概要	様式3「提案書」
③ 施設の配置図、平面図、イメージ図（パース等）	任意様式（A3横）
④ 実施を想定している事業	様式3「提案書」
⑤ 提案を実現する上での課題	様式3「提案書」
⑥ 概算収支計画（※1）	任意様式
⑦ 役割分担・リスク分担（※2）	任意様式
⑧ その他（提案にあたり特にアピールしたい事項など）	任意様式

※1 設置する施設の整備内容や管理形態などをもとに、概算の収支計画を記載してください。

（当該事業において、土地所有者へ支払うことが可能となる土地の使用料を明記してください。

現在月極駐車場の料金は、7,000円/台・月ですので、この料金を考慮して平米当たりの月額の使用料の提案をしてください。

※2 整備費の負担、整備の実施、整備後の維持管理などについて、各役割分担を記載してください。

※3 提出期限内に、全ての提案様式を揃えることができない場合は、個別対話時に持参（10部）してください。

7 設置する施設の条件

- (1) 市民等の日常使いの公園にふさわしい施設を整備してください。
- (2) 「新松原マーケット（仲見世）整備エリア」、「水辺空間を活かした施設整備エリア」とも周囲と調和した外観を有し、多方面からアクセスしやすい施設としてください。
- (3) 「松原公園周辺の将来像（以下「将来像」という。）」（別紙5）の「佐賀鍋島の伝統と、文化が息づく歴史体感エリア～みんなで創り、未来へ紡ぐ“松原”～」を意識した事業を提案してください。
- (4) 両整備エリアの施設に設置するトイレは、施設等の利用者以外でも利用しやすい配置・入口を設けてください。
- (5) 両整備エリアとも、整備する施設に駐車場が必要な場合は、その台数を確保した計画としてください。

8 留意事項

- (1) 都市公園法、都市計画法、建築基準法等関係法令を遵守してください。
- (2) 本件に関して、直接、松原・佐嘉神社、徴古館及び佐賀県へのお問い合わせはご遠慮ください。
- (3) 本調査の参加に係る費用は、全て参加者の負担となります。
- (4) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- (5) 佐賀市が提示する書類の著作権は佐賀市及び作成者に帰属し、応募者の提出する書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属します。
なお、本調査において公表する必要がある場合、その他佐賀市が必要と認めるときは、佐賀市は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- (6) 提出された書類は、佐賀市情報公開条例第2条第2号に定める公文書となるため、情報公開の対象となります。
- (7) 本調査への参加実績は、事業実施にあたり改めて実施する事業者募集の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。
- (8) 対話時の発言はその時点での想定によるものとし、提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。
- (9) 提案いただいた事業を実施する場合でも、改めて事業者募集を行います。
本調査の提案者による事業実施をお約束するものではありません。
- (10) 必要に応じて、追加の個別ヒアリングや、別途、アンケート調査を行う場合もありますので、その際は、ご協力をお願いします。
- (11) 調査結果については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、佐賀市ホームページにて概要を公表します。

【公表時期】 令和6年3月下旬（予定）

II サウンディング型市場調査募集の手続き等

1 応募対象者

応募者に必要な資格

- (1) 法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。
- (2) 個人での応募はできません。
- (3) 複数の団体により構成されるグループ（以下「グループ」という。）で応募することが可能です。この場合は、グループの代表を定め、他の団体は構成団体として提出すること。

2 応募者の制限

次に該当する団体は応募者となることができません。また、グループで応募する場合の構成団体となることもできません。

- ・団体又はその代表者が、次のいずれかに該当する者
 - ア 暴力団員が事業主又は役員に就任していること
 - イ 暴力団員が実質的に運営していること
 - ウ 暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用していること
 - エ 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結していること
 - オ 暴力団又は暴力団員に対して、経済上の利益又は便宜を供与していること
 - カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していること

3 実施要領の配布

実施要領及び様式等は、下記の期間、佐賀市のホームページの下記アドレスに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

【HP アドレス】 <https://www.city.saga.lg.jp/main/93041.html>

【配布期間】 令和5年10月20日（金） ～ 令和5年11月17日（金）

4 事前説明会

下記のとおり説明会を実施します。

【開催日時】 令和5年11月2日（木）午後4時00分

【開催場所】 現地（松原公園）

集合場所：徴古館玄関前

【参加申込方法】

- ・様式1「事前説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、8ページの【お問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信してください。
- ・電子メールの件名は、「松原公園サウンディング型市場調査事前説明会申込（代表法人等名）」としてください。

【申込期限】 令和5年10月31日（火）

【留意事項】

- ・参加については、参加法人またはグループにつき、最大5名までとします。
- ・多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ・説明会当日には、本実施要領は配布しないので、各自持参してください。
- ・事前説明会に不参加の場合であっても、サウンディング型市場調査への参加申込（提案）は可能です。

5 質問の受付及び対応

実施要領等に対する質問は、電子メールにて受け付けます。様式2「質問書」にご記入のうえ、8ページの【お問い合わせ先及び提出先窓口】宛に送付してください。

質問への回答は、下記の質問回答期限までに、佐賀市ホームページに掲載します。

なお、質問時にグループで提案することとしている場合には、質問は代表者を取りまとめて行ってください。

【質問期限】 令和5年11月17日（金）午後5時00分（必着）

【質問の回答】 令和5年11月22日（水）午後5時00分

6 参加申込み及び提案書の提出

提案書は8ページの【お問い合わせ先及び提出先窓口】に記載の電子メールアドレスに送信若しくは住所に郵送又は持参（5部）してください。

郵送の場合は、配送状況などが確認できる方法をお願いします。

【提出期間】 令和5年11月10日（金） ～ 令和5年11月30日（木）

持参の場合は、午前9時00分～午後5時00分

郵送の場合は、提出期間最終日の前日までの消印有効

7 提案事業者との個別対話

提案書の受理後、提案書を踏まえ、幅広く意見交換を行う場として、下記の期間、提案事業者との個別対話を行います。なお、個別対話は複数回行う場合もあります。

個別対話の実施日時や場所については、個別に調整させていただきます。

個別対話は、市とともに土地所有者等も同席いたします。

※当日配布する資料がある場合は、10部持参してください。

【開催期間】 令和5年12月～令和6年1月

【開催場所】 未定（日時、場所等は、別途、お知らせします。）

【お問い合わせ先及び提出先窓口】

〒840-0811 佐賀市大財三丁目1番21号（大財別館2階）

佐賀市 地域振興部 歴史・文化課

担当 武藤、江藤

TEL 0952-40-7103

E-mail rekishibunka@city.saga.lg.jp

受付日時：土曜、日曜、祝日、年末年始を除く午前9時から午後5時まで

【添付資料】

別紙1 現状及び事業対象地

別紙2-1 平面図

別紙2-2 航空写真

別紙2-3 土地所有者状況

別紙3-1 水道管台帳_松原公園「新松原マーケット（仲見世）整備エリア」

別紙3-2 水道管台帳_松原公園「水辺空間を活かした施設整備エリア」

別紙4-1 下水道管網図_松原公園「新松原マーケット（仲見世）整備エリア」

別紙4-2 下水道管網図_松原公園「水辺空間を活かした施設整備エリア」

別紙5 将来像

【様式】

様式1 事前説明会参加申込書

様式2 質問書

様式3 提案書