

公募型プロポーザル方式による
地域交流施設管理運営事業（ハナトピア岩沼利活用）
施設提案条件書

令和5年7月
岩沼市

目次

1. ハナトピア岩沼リニューアルに関する提案の考え方.....	2
2. デジタル田園都市国家構想交付金との整合性に関する提案の考え方.....	2
3. リニューアルに関する提案にかかる条件.....	2
(1) 当該地における諸条件.....	2
(2) 提案可能な敷地の範囲.....	3
(3) 存置する既存施設.....	3
(4) 導入する機能・施設.....	3
①. リニューアルにおいて導入する必要がある機能及び施設（必須施設）.....	3
②. リニューアルにおいて導入することができる機能及び施設（任意施設）.....	4
③. 必須施設及び任意施設の導入の考え方.....	4
(5) 必須施設等についての要求事項.....	4
①. 子どもの遊び場.....	4
②. 加工室.....	4
③. 駐車場.....	5
4. リニューアルにかかる費用の限度額.....	5
(1) リニューアルにかかる費用の限度額.....	5
(2) 費用の限度額を超えた場合の対応.....	5
5. 本市が負担を予定している費用について.....	5
(1) 本市が負担を予定している費用.....	5
6. 参考.....	7

1. ハナトピア岩沼リニューアルに関する提案の考え方

ハナトピア岩沼のリニューアルの内容は、本事業において指定管理候補者となった応募グループ等の提案に基づくものとする。

提案に当たっては、「ハナトピア岩沼利活用基本構想（令和5年3月）」（以下「基本構想」という。）に示す基本コンセプトをはじめ、本施設提案条件書の内容を踏まえたものとする。

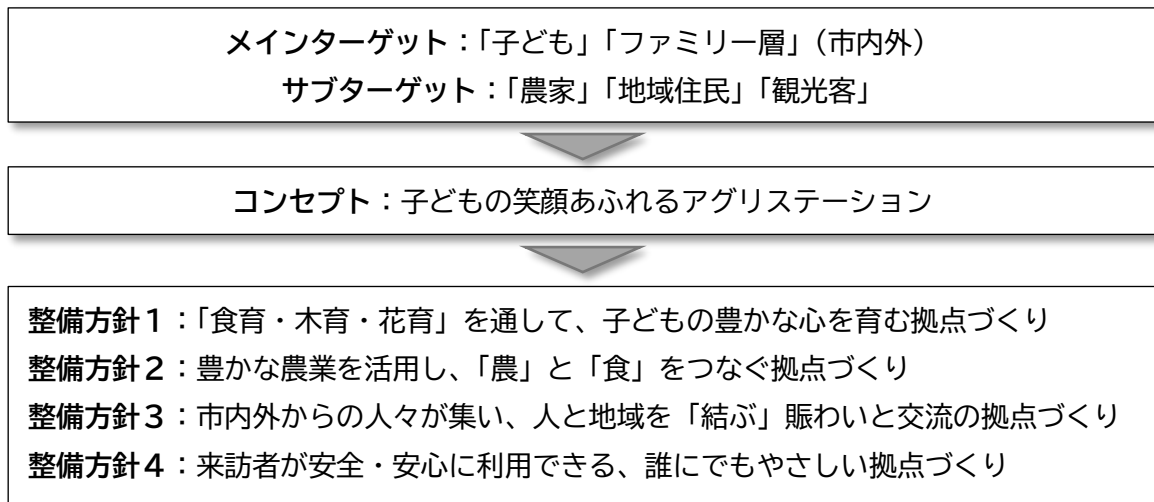


図1 基本構想の基本コンセプト

2. デジタル田園都市国家構想交付金との整合性に関する提案の考え方

本事業においては、地方創生に資する拠点になるような提案を求める。提案に当たっては、施設整備の主な財源として予定している当該交付金の以下の考え方を踏まえたものとする。

- ・ 自立性
- ・ 官民協働
- ・ 地域間連携
- ・ 政策間連携
- ・ デジタル社会の形成への寄与
- ・ 事業推進主体の形成
- ・ 地域社会を担う人材の育成・確保

なお、当該考え方においては、「稼ぐ力」が発揮され、将来的には指定管理料に頼らずに事業として自走していき、地方創生の観点から他の観光施設と連携した経済的な波及効果を発揮した地域の産業振興を図るものを重視することとする。

3. リニューアルに関する提案にかかる条件

(1) 当該地における諸条件

提案に係る敷地の条件は以下のとおりである。

表 1 敷地の条件

所在地	岩沼市三色吉字雷神 7-1
面積	約 4.8ha
都市計画	仙塩広域都市計画区域内 市街化調整区域（容積率/建蔽率：200/70）
農業振興地域	農業振興地域内白地地域
防災	指定避難所及び指定緊急避難場所（対象とする異常な現象の種類：土砂災害、地震及び火事）に指定 ドクターヘリ臨時離着陸場として駐車場が指定
交通量 (H27 調査)	仙台岩沼線交通量（観測地点：岩沼市南長谷 39） 平日昼間 12 時間 小型車類：8,955 台、大型車類：808 台

(2) 提案可能な敷地の範囲

応募グループ等が提案可能な敷地の範囲は、ハナトピア岩沼の敷地全域（ただし、3（3）の存置する既存施設の範囲を除く。）とし、庭園部分を含め、この範囲内で応募グループ等は、賑わいの創出及び収益性の向上に資するものとして、自由に施設を提案することができる。

基本構想に示されていない機能・施設の提案は差し支えないが、基本構想の基本コンセプトを大きく逸脱した施設の提案は認めない。

(3) 存置する既存施設

以下の施設は、現状のまま残すものとする。

- ・ FM棟
- ・ 消防ポンプ置場
- ・ 金蛇水神社の占用物件（のぼり旗）
- ・ 中央花壇の調整池機能（最大 2.8m まで貯留することを想定している。（降雨強度 258.44mm/h を想定））
- ・ 駐車場の調整池機能（最大 30 cm まで貯留することを想定している。（降雨強度 258.44mm/h を想定））

その他の施設については、自由に撤去することや改修することができるものとして提案してよい。ただし、提案書において総合管理棟並びに地域食材提供施設及び物販展示室を撤去しないとした場合は、本市が施設改修に係る工事の中で当該施設の長寿命化工事を施工する。

なお、FM棟にはトイレが整備されていないことからコミュニティ FMに係る職員が施設内のトイレ等を使用できるものとする。

(4) 導入する機能・施設

①. リニューアルにおいて導入する必要がある機能及び施設(必須施設)

リニューアルの提案に当たり、現状のまま残す施設に加えて以下の機能及び施設を必ず導入

すること。また、それぞれ以下に示す最低面積を確保すること。

表2 導入する必要がある機能及び施設と要件

機能及び施設	最低面積	備考
子どもの遊び場	200 m ²	実際に遊ぶことができる面積として。
加工室	90 m ²	実際に加工ができる面積として。

②. リニューアルにおいて導入することができる機能及び施設(任意施設)

必須施設以外の機能及び施設について、応募グループ等の提案により基本コンセプトの実現のために効果的な機能及び施設を導入することができる。導入する場合は、企画提案評価において評価する。

③. 必須施設及び任意施設の導入の考え方

必須施設及び任意施設は、以下の方法により導入する提案とすること。

- ・施設（建築物や工作物等を含む。）の新設
- ・既存施設（総合管理棟、地域食材提供施設、物販展示室等）の改修
- ・既存施設の再利用（用途及び機能の変更等）

(5) 必須施設等についての要求事項

①. 子どもの遊び場

多様な子どもたちが遊べる施設として提案すること。

ユニバーサルデザインの考え方に基づき、バリアフリーへの対応や障がい者等の利用への対応にも配慮した施設として提案すること。

安全・安心にも配慮した施設として提案すること。

なお、利用料金を設定できる施設とする。

②. 加工室

加工室は、改善センターにある農産物加工研究室の機能を移転するものであり、同施設と同等以上の施設機能として整備されるものである。これを踏まえ、応募グループ等は、施設の配置等を提案すること。

なお、上記の同等の施設機能とは味噌の製造を行うため食品衛生法(昭和22年法律第233号)上の施設の基準を満足するものであるほか、同等の品目（味噌、豆腐、ジュース等）の製造を可能とするため既存の機械器具を移設し活用するものとする。現在の改善センターで食品衛生法の許可を得ている利用方法及び整備内容は以下のとおりである。

- ・特定の1団体（以下「特定団体」という。）が食品衛生法上の許可を得ており、特定団体が利用している期間（おおむね3日間）は他の団体は利用できない。
- ・更衣室を備えている。

・製造した味噌を保管するための施錠可能なスペースを備えている。
加工室については、これまで以上の利用促進が図れるよう機能強化の提案を期待する。
なお、加工室は移転前と同様に利用料金を徴収する施設とする。

③. 駐車場

駐車場の駐車可能台数は、140 台以上を確保すること。

4. リニューアルにかかる費用の限度額

(1) リニューアルにかかる費用の限度額

提案された施設の整備費用は、交付金を活用して本市が負担するものとするが本市の負担予定額（本市の費用負担の限度額）を超える整備費用は応募グループ等が負担するものとする。

施設整備のうち加工室を除く施設整備にかかる本市の費用負担の限度額は 4 億円（建築物の整備に係るもの 2.8 億円、それに係る効果促進分 1.2 億円）を予定している。また、加工室の整備に係る本市の費用負担の限度額は 5,000 万円を予定している。これらの限度額には、調査・設計に係る費用及び長寿命化工事は含まない。

応募グループ等は、上記の限度額を踏まえ既存施設を効果的に活用しつつ新たに整備する施設や改修する施設を提案するものとする。

なお、申請時において本市負担分として当該限度額を超えた提案があった場合は、その応募グループ等は失格とする。ただし、限度額を超える分を応募グループ等が負担する提案となっている場合（具体的な手法は問わない。）は、その限りでない。

(2) 費用の限度額を超えた場合の対応

本市は原則として提案された施設を実現すべく取り組むものとするが、指定管理候補者の決定後、交付金及び補助金等の申請に係る協議や調査・設計など提案内容の具体化を進めた結果、工事費等が増加し本市が負担できる限度額（4.5 億円）を超過した場合、本市と指定管理候補者又は指定管理者は提案内容の変更を協議するものとする。

なお、必要な費用は本市が負担するものとするが、費用の超過が指定管理候補者又は指定管理者の提案の不備や不適切な助言等によるものであると判断された場合には、当該施設の整備にかかる費用を指定管理候補者又は指定管理者に求めることができるものとする。また、費用の増加が著しく指定管理候補者又は指定管理者による費用負担が困難な場合には、選定において優秀提案者を指定管理候補者として選定し直す場合がある。

5. 本市が負担を予定している費用について

(1) 本市が負担を予定している費用

リニューアルにおいて、本市が負担を予定している金額の上限及び内容については以下の表のとおりとする（応募グループ等が負担することを妨げない。）。

なお、施設整備に係る提案価格算定範囲（どこまでを本市負担の範囲として考えるか。）の問

合せについては申請書類提出期限までの間、随時受け付けるものとする。この問合せに対して、交付金及び補助金等の制度上回答ができない場合がある。ただし、回答の内容について他の参加意思表明者にも情報提供することが必要であると判断した場合は、参加意思表明者全員に情報提供することとする。

また、以下の表に掲げる費用以外の整備（例：建築物との関連のない屋外遊び場、交付金の対象外となる整備等）については現時点で予算化の目処が立っていないことから、寄附による整備を行う予定である。費用の確保ができない場合は、本市はその整備を行わないこととする。

表3 本市が負担を予定している費用等

項目	金額（千円）	内容
①運営準備関係委託等（R6～R8年度分に限る。）	70,000	(R6～R7) 施設整備に係る助言等委託業務 (R7) リニューアルオープン準備業務 (R8) 指定管理料 など
②設計（建物分）	70,000	(R6) 設計委託料
③設計（庭園分）		(R6) 設計委託料
④備品購入		(R7) 備品購入費 ※ 必須施設で使用するものに限る。
⑤建築物の改修	280,000	(R7) 建築物に係るリニューアル費用 Ex) 壁の撤去、床改修、事務スペース棟の建築物改修、建築物の新築 ※ 近隣対策含め、必要な工事費はすべて含める。 ※ 建築物以外の施設の整備費には充当できない。 ※ 建築物の新設に伴い発生する既存施設の撤去は⑥に含める。 ※ 加工室の整備費用を除く（⑦参照）。 ※ 子どもの遊び場及び加工室以外の収益を得る施設・居室の内装・仕上げ・空調・照明・什器備品の導入に必要な費用は、指定管理者の負担とし、この金額には含めない。

項目	金額（千円）	内容
⑥⑤に対する効果促進事業	120,000	(R7) 設備関係、遊具等整備（上記建築物に関連があるものに限る。） ※ 近隣対策含め、必要な工事費はすべて含める。 ※ ⑤で整備する建築物を効果的に利用するための設備や遊具等以外には活用できない。 ※ 設備関係、遊具等の整備に伴い発生する既存施設の撤去も含める。 ※ ⑤に関わる建物本体に付属する電気設備、機械設備は、⑤に含める。
⑦加工室	50,000	(R7) 改善センターからの加工室機能移転 Ex) 室内排水側溝、フード設置など

(注 1) 総合管理棟、地域食材提供施設及び物販展示施設に係る長寿命化工事を別途行うものとする。

(注 2) 商標等、企業の名称が表示される看板の整備については、指定管理候補者又は指定管理者が負担するものとする。

6. 参考

ハナトピア岩沼利活用基本構想策定に係るワークショップ及びパブリックコメント並びに「市長への手紙」において、以下の意見が寄せられている。

- ・基本構想策定に係るワークショップの主な意見
 - (1) 水遊び場
 - (2) 水遊び場のための更衣室
 - (3) シンボル遊具
 - (4) 地頭が良い子供が育つ場
 - (5) アスレチック遊具
 - (6) ボルダリング、トランポリン、サンドバック等
 - (7) イルミネーション
 - (8) 庭園内トイレ
 - (9) 応急処置や飲み物などの販売が可能な管理棟
 - (10) 屋根付きステージ
 - (11) おしゃれな外観

- ・パブリックコメント及び「市長への手紙」の主な意見
 - (1) 道の駅に関する提案
 - (2) 自然植物昆虫公園に関する提案
 - (3) 文化、芸術に関する提案