

福島市「四季の里」に関するプレサウンディング調査
実施要領

令和6年8月5日
福島市農政部農業振興課

1. 調査の目的

福島市（以下「市」という。）では、令和7年に30周年を迎える四季の里について、来園者数減少やテナント撤退への抜本的な対応が必要であることから、施設のリニューアルに向けて、吾妻山麓エリアの拠点として集客力をあげるための将来ビジョンを検討しています。

市では、四季の里全般の管理・運営については引き続き指定管理者が管理運営を行うことを前提としている一方、対象3施設（憩いの館、工芸館（一部）、農園レストラン）については、「テナント施設」として、新たな民間事業者による運営等を担っていただくことを期待しています。

以上より、四季の里リニューアルに向けたコンセプトの是非、テナントの出店意欲、出店等の成立条件、公募のあり方（施設範囲・業務範囲等）を幅広く意見を聴取するため、プレサウンディング調査を行います。

2. 四季の里及び対象3施設の概要

四季の里は、福島市農村マニファクチャー公園条例等に基づき、農業と観光の振興及び市民の福祉向上を目的として整備され、開業から約30年が経過した公共施設です。

東北自動車道・福島西ICから約10分の場所にあり、吾妻山の麓に広がる「あづま山麓エリア」の南西部に位置しています。

今回のプレサウンディングでは、空きテナントとなった3施設（憩いの館、工芸館（一部）、農園レストラン）を対象とします。

| | |
|---------|---|
| 【開業】 | 平成7年7月 |
| 【位置付け】 | 特殊公園（福島市農村マニファクチャー公園条例により規定） 都市計画区域内、用途地域指定なし |
| 【所在地】 | 福島県福島市荒井字上鷲西1番地の1 |
| 【敷地面積】 | 80,183㎡ |
| 【指定管理者】 | 福島市観光開発株式会社（令和6年4月～令和11年3月） |
| 【施設内容】 | 建築施設：工芸館、農園レストラン、農村いちば、憩いの館等 公園施設：わんぱく広場、じゃぶちゃぶ池、水と緑の広場、 ハーブ園・バラ園、花の丘 |
| 【入園料】 | 無料 |
| 【開園時間】 | 午前9時～午後9時（12/29～1/3 休園） |
| 【駐車台数】 | 248台（第1：196台、第2：29台、第3：23台（社員用8台含む） ※別途170台分新設予定 |

| 建築施設 | 建築面積 | 延床面積 | 備考 |
|-----------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 工芸館 | 796.23 m ² | 784.15 m ² | 対象面積：240.0 m ² |
| 農園レストラン | 844.60 m ² | 760.36 m ² | 対象面積：690.7 m ² |
| 農村いちば | 1026.67 m ² | 432.72 m ² | |
| 憩いの館 | 229.80 m ² | 229.80 m ² | 対象面積：154.5 m ² |
| 木もれび広場 | 674.89 m ² | 663.20 m ² | |
| 農産加工館 | 347.48 m ² | 347.48 m ² | |
| 水車小屋・アイス屋 | 69.64 m ² | 69.51 m ² | |
| 庭園喫茶「風」 | 38.74 m ² | 38.74 m ² | |
| 事務所 | 335.19 m ² | 320.19 m ² | |
| 案内所 | 4.50 m ² | 4.50 m ² | |
| ガス小屋 | 38.74 m ² | 38.74 m ² | |

| 対象施設 | 施設概要図 |
|--|-------|
| <p>憩いの館 (旧 J A 蕎麦屋)</p> <p>平成 6 年 11 月建物供用開始 令和 3 年 1 月撤退</p> | |
| <p>工芸館 (一部) (旧ガラス工房)</p> <p>平成 6 年 11 月建物供用開始 令和元年 3 月施設休止 (ガラス吹き体験事業中止)</p> | |
| <p>農園レストラン (旧アサヒビール園)</p> <p>平成 7 年 6 月建物供用開始 令和 5 年 10 月撤退</p> | |

3. 施設コンセプトの方向性（案）【概要】

市で検討している施設コンセプトの方向性（案）は、以下のとおりです。
 詳細については、参考1「検討概要書」をご参照ください。

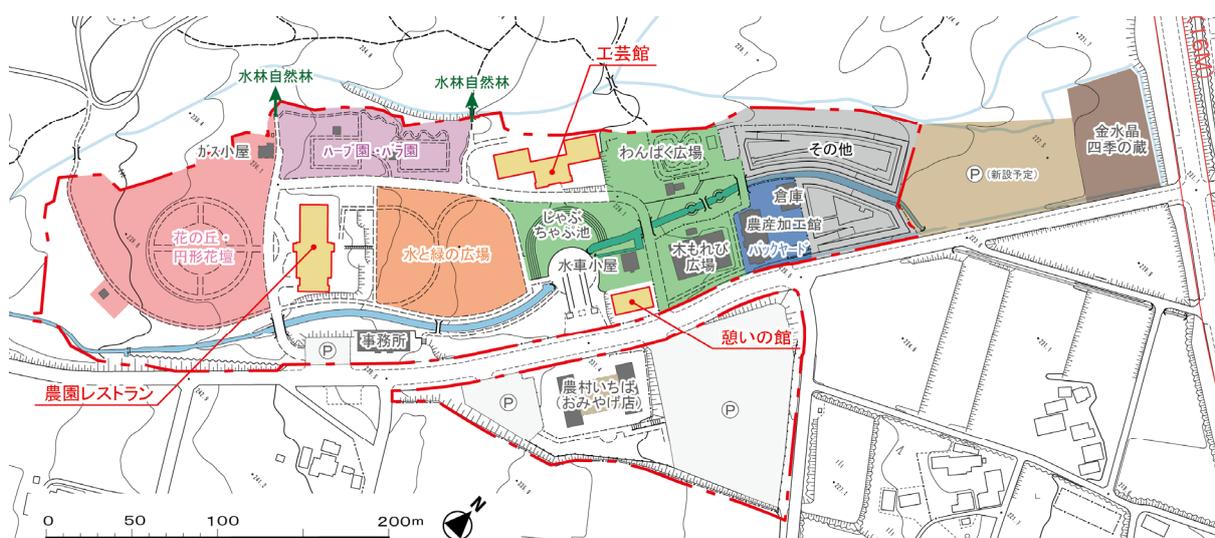
【リニューアルコンセプト（案）】

吾妻山のふもとで四季を通じて子どもから大人まで時間を忘れて楽しめる公園

吾妻山の麓に位置し、近くには清流日本一の荒川が流れ、水林自然林にも隣接している恵まれた自然環境を活かし、子どもは四季を通じて遊び・学び・様々な体験をして過ごし、大人は四季を感じながらゆっくりとした時間を過ごすことのできる、幅広い世代が時間を忘れて滞在したくなる施設を目指します。

【ゾーニングイメージ】

| | |
|---|---|
|  <p>（前）農園レストラン 建築面積：844.6㎡ 延床面積：760.4㎡</p> | <p style="text-align: center;">「あづま山麓エリア」の魅力発信施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・園内のメイン動線から外れているため求心性の高い機能が必要 ・導入機能、用途によっては改修等の検討が別途必要 |
|  <p>工芸館（ガラス工芸館跡） 対象エリア面積：231.75㎡</p> | <p style="text-align: center;">園内及び水林自然林の散策拠点施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・園内中央に位置しており、東側の「動」のエリアと、西側の「静」のエリアを繋ぐ機能が必要 ・工芸館の既存機能である休憩、物販、体験機能との連携が必要 |
|  <p>憩いの館 建築面積：229.8㎡ 延床面積：229.8㎡</p> | <p style="text-align: center;">親子利用の玄関口となる滞在可能施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・園内動線上、子どもの遊び場が多数立地するエリアの玄関口に位置していることから、それらの施設と親和性が高く、相乗効果を生む機能が必要 |



4. プレサウンディング対象の施設範囲・業務範囲について

市では、民間事業者の対象業務として、以下に示す施設範囲（A～C）及び業務範囲（①～④）を委ねるかたちを検討しています。

【施設範囲】

| | |
|--------------------|---------------------|
| A) 憩いの館 | 施設全体の利活用のみ可（一部のみ不可） |
| B) 工芸館（一部） | 範囲全体のみならず、一部のみ利活用も可 |
| C) 農園レストラン | 施設全体のみならず、一部のみ利活用も可 |
| D) 上記以外の施設及び公園園地全般 | 対象外（指定管理者にて管理） |

【業務範囲】

| | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| ① 対象施設の営業等（運営） | 民間事業者にて実施（民間事業として実施） |
| ② 対象施設の日常清掃等 | （民間事業者の役割として実施） |
| ③ 対象施設の入居に伴う内装工事等 （いわゆるC工事相当分） | 民間事業者負担、民間事業者実施を想定 |
| ④ 対象施設の施設改修等 （③以外の老朽化対策、用途変更工事等） | 市別途実施、民間事業者実施を含め、 様々なあり方について要検討 |
| ⑤ 空きテナント施設の保守管理・小修繕等 | 指定管理者 |
| ⑥ 四季の里全般の運営・維持管理 | 指定管理者 |
| ⑦ 四季の里全般の修繕（一定範囲以上） | 市 |

■公募対象となり得る民間事業者の業務範囲イメージ



①～④のそれぞれの業務に関する想定条件については、下記内容を市の考え方として検討している状況ですが、本調査の参加者はこれによらない希望条件等を提案することが可能です。

ただし、本公園は、都市公園法に基づく都市公園ではないため、Park-PFI等の都市公園法に基づく事業方式の導入については想定できない点にご留意願います。

■ 各業務に関する想定条件（※現時点における市の考え方）

| | |
|------------------------------|---|
| <p>①対象施設の 営業等（運営）</p> | <p>対象施設は、「テナント施設」として、民間の営利事業として実施（民間事業者の独立採算にて実施）していただくことを原則とします。なお、事業方式は、貸付又は使用許可を想定しており、市の規定に基づく賃料または使用料をお支払いいただくことが前提となります。</p> <p>ただし、対象施設の全ての面積を「テナント施設」として使い切れない場合、市による費用負担を前提とした公共施設としての機能を整備・運営する提案も、別途受け入れるものとします（なお、全ての面積に対して、公共施設としての機能を設置する案は提案不可とします）。その場合、当該機能の運営についても、民間事業者にて実施することを前提としてください。</p> |
| <p>②対象施設の 日常清掃等</p> | <p>民間事業者が営業等を行う「テナント施設」として、日常清掃等の日常的な維持管理については、民間事業者の責にて実施していただくことを前提とします。</p> <p>一方、日常清掃等以外の保守管理・小修繕等は、現在検討中ですが、四季の里における統一的な維持管理の観点から、引き続き指定管理者にて実施することを想定しています。</p> |
| <p>③対象施設の 入居に伴う内装工事等</p> | <p>対象施設の入居に伴う内装工事等（いわゆるC工事相当分等）については、原則民間事業者の責にて実施（民間事業者にて負担）していただくことを前提とします。</p> |
| <p>④対象施設の 施設改修等</p> | <p>「③入居に伴う内装工事等」以外の施設改修等（老朽化対策、用途変更工事等）については、現在検討中ですが、市で別途実施するあり方に加えて、特に用途変更工事等については、民間事業者の提案による部分が大きいと見られ、民間事業者にて実施していただく可能性を検討しています。</p> <p>なお、民間事業者による施設改修等の実施にあたっては、民間事業者の費用負担にて実施していただくあり方に加えて、一定の要件を満たす限りにおいて、市による費用負担についても想定できるものとします。</p> |

また、施設・業務範囲のパターンについては、例えば下記が想定されますが、下記はあくまで例示であり、本調査の参加者は自社にて実施を想定する範囲にて自由に提案可能です。

■ 施設・業務範囲の検討パターン例（※あくまで例示）

| | |
|---|---|
| <p>上記施設・業務を 全て対象とする場合</p> | <p>憩いの館 工芸館 農園レストラン</p> <p>① 営業等(運営)</p> <p>② 日常清掃等</p> <p>③ 内装工事等</p> <p>④ 施設改修等</p> |
| <p>工芸館・憩いの館を 対象とする場合 (民間事業者による 施設改修を除く)</p> | <p>憩いの館 工芸館 農園レストラン</p> <p>① 営業等(運営)</p> <p>② 日常清掃等</p> <p>③ 内装工事等</p> |
| <p>農園レストランを 対象とする場合 (民間事業者による 施設改修を含む)</p> | <p>憩いの館 工芸館 農園レストラン</p> <p>① 営業等(運営)</p> <p>② 日常清掃等</p> <p>③ 内装工事等</p> <p>④ 施設改修等</p> |

5. スケジュール

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| 実施要領等の公表 | 令和6年8月5日（月） |
| 質問の受付期間 | 令和6年8月6日（火）～8月23日（金） |
| 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 |
| 説明会の参加申込期限 | 令和6年8月20日（火） |
| 説明会の開催 | 令和6年8月22日（木） |
| 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6年9月2日（月） |
| サウンディング実施日時及び場所の連絡 | 令和6年9月5日（木）頃 |
| サウンディングシートの提出期限 | 令和6年9月10日（火） |
| プレサウンディングの実施 | 令和6年9月17日（火）～9月18日（水） |
| 実施結果概要の公表 | 令和6年10月中（予定） |

6. サウンディングの内容

（1）応募者の対象

「四季の里」の対象3施設（憩いの館、工芸館、農園レストラン）のいずれかへ入居する意向を有する法人又は法人のグループ又は入居を検討してい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は除きます。

- 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、福島市より指名停止を受けている者
- ③ 破産法による破産の申立て、旧和議法による和議開始の申立て、会社更生法による更生手続開始の申立て、又は民事再生法による再生手続きの申立てがなされている者
- ④ 「法人市民税または市民税、固定資産税、消費税および地方消費税（福島市内に営業所を持つ者）」または「法人税または所得税、消費税および地方消費税（福島市内に営業所を持たない者）」を滞納している者
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2項に規定する暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体

（2）サウンディングの対象

参加事業者は、3. に示す対象施設A～Cのうち1つ以上の施設入居を前提に、参加を希望する業務を選択し、参加できます（ただし、①は必須とし、②～④単独での参加はできません）。

なお、サウンディングは、原則選択した業務に対して行いますが、必要に応じて選択しなかった業務に対しても、選択を希望しない理由等について、意見を求める場合があります。

◆組合せの例

| | |
|-----------------------|-----------------|
| 自社にて業務全般実施を想定される場合 | ①～④ のサウンディングに参加 |
| 自社にて施設改修以外の実施を想定される場合 | ①～③ に参加 |
| 自社では運営のみ実施を想定される場合 | ①のみ に参加 |

(3) サウンディングの項目

| 【四季の里全般を対象とする項目（必須項目）】 | |
|-------------------------------------|--|
| 0-1. 四季の里全般 ポテンシャル | <ul style="list-style-type: none"> 四季の里全般のポテンシャルについて、ご意見・ご提案をお聞かせください。 |
| 0-2. 四季の里全体の コンセプト | <ul style="list-style-type: none"> 四季の里全体のリニューアルコンセプトについて、ご意見・ご提案をお聞かせ |
| 0-3. 対象3施設ごとの コンセプト | <ul style="list-style-type: none"> 対象3施設ごとのコンセプトについて、ご意見・ご提案をお聞かせください。 |
| 【「①空きテナント施設の営業等（運営）」に関する項目（必須項目）】 | |
| 1-1. テナントの 出店可能性 | <ul style="list-style-type: none"> 想定する民間施設の内容について テナント出店にあたっての想定条件・希望条件について（初期投資額、資金調達、投資回収の考え方、貸付期間等） 利活用を想定する面積・場所について（全部 or 一部） |
| 1-2. テナント以外の その他提案 | <ul style="list-style-type: none"> テナントとして利活用しない部分に対する提案について（市による費用負担を前提とした公共施設としての機能を含む） |
| 【「②空きテナント施設の日常清掃等」に関する項目（選択した企業のみ）】 | |
| 2-1. 日常清掃等 | <ul style="list-style-type: none"> テナント施設の維持管理のあり方に関する提案について（保守管理・小修繕等を担う指定管理者との役割分担等） |
| 【「③入居に伴う内装工事等」に関する項目（選択した企業のみ）】 | |
| 3-1. 内装工事等 | <ul style="list-style-type: none"> テナント出店に伴う内装工事のあり方に関する提案について（施設改修等との役割分担等） |
| 【「④施設改修等」に関する項目（選択した企業のみ）】 | |
| 4-1. 施設改修等 | <ul style="list-style-type: none"> 施設改修等のあり方に関する提案について |
| 【その他全社を対象とする項目（任意回答）】 | |
| 5-1. 懸念リスク及び 官民役割分担等 | <ul style="list-style-type: none"> 貴社による業務実施にあたって、特に懸念されるリスクやその分担等へのご要望について |
| 5-2. 市に期待する 支援策等 | <ul style="list-style-type: none"> 貴社による業務実施にあたって、市がとるべき支援策（事業者として望む支援策）及びその理由について |
| 5-3. その他意見・要望 | <ul style="list-style-type: none"> その他、ご意見・ご要望等について |

7. サウンディングの手続き

(1) 現地説明会の開催

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の現地説明会参加申込書に必要事項を記入し、件名を【現地説明会参加申込】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。

① 申込受付期間

令和6年8月6日(火)～8月20日(火)午後4時

② 申込先

福島市農政部農業振興課

〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号

TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

③ 説明会開催日時

令和6年8月22日(木)午後2時～

④ 会場

四季の里管理事務所 集合

(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6年8月6日(火)～8月23日(金)午後5時

② 申込先

福島市農政部農業振興課

〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号

TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.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) 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3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6年8月26日(月)～9月2日(月)午後4時

② 申込先

福島市農政部農業振興課

〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号

TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

(5) 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。

(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4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6年8月26日(月)～9月10日(火)午後4時

② 申込先

福島市農政部農業振興課

〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号

TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp

(7) プレサウンディングの実施

① 実施期間

令和6年9月17日(火)～9月18日(水)

② 所要時間

1時間程度を想定

③ 場所

コラッセふくしま 3階 企画展示室

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。

(8) 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。

8. 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、今後の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) 追加調査及び後日開催予定のサウンディング調査への協力

本プレ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。

9. 別紙・参考資料

様式1 現地説明会参加申込書

様式2 質問書

様式3 エントリーシート

様式4 サウンディングシート

参考1 検討概要書（案）

10. 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。

福島市農政部農業振興課

〒960-8601 福島県福島市五老内町3番1号

TEL:024-529-7663、FAX:024-533-2725

E-mail: noushin@mail.city.fukushima.fukushima.jp