

# 令和6年度 公募設置管理制度を活用した都市公園の整備・運営に関する マーケットサウンディング 調査結果

## 1. 調査概要

### (1) 目的

長崎市では、「桜町近隣公園」及び「川口公園」について、公募設置管理制度（以下「P-PFI」という。）による整備を検討しています。これらの対象2公園について、P-PFIを活用した事業の実施に向けて、民間事業者の皆様から広くご意見・アイデアを把握し、今後の検討の参考とさせていただくことを目的として実施するものです。

### (2) スケジュール

内 容	日 程
実施要領等の公表	令和6年10月4日（金）
質問の受付	実施要領公表後から令和6年10月16日（水）まで
質問の回答	令和6年10月21日（月）頃
サウンディング（個別対話）参加申込期限	令和6年10月24日（木）まで
サウンディングシート提出期限	令和6年10月24日（木）まで
サウンディング（個別対話）の実施	令和6年10月28日（月）～令和6年10月31日（木）

## 2. 調査結果

### (1) 参加者

7事業者。うち、企業名の公表を承諾した参加者は以下のとおり。

株式会社市浦ハウジング&プランニング福岡支店、株式会社九電工、大和リース株式会社長崎支店、株式会社つくるのわデザイン

### (2) 結果の概要

#### ①桜町近隣公園

項目	主な意見の概要
(ア) 事業への関心、参画意向について	<b>【事業への関心】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>市の中心部に位置し、賑わい創出の可能性が見込める。</li><li>旧市庁舎跡地の「新たな文化施設」に関心があり、近隣にある桜町近隣公園にも関心があるため。</li></ul> <b>【参画意向】</b> <ul style="list-style-type: none"><li>事業性が見込めることや、連携する他の企業とコンソーシアムが組成できれば参画の可能性あり。</li><li>新たな文化施設など、周辺施設と一体となった整備であれば参画の可能性あり。</li></ul>
(イ) コンセプト、ゾーニングについて	<ul style="list-style-type: none"><li>公募対象公園施設の場所は、国道側まで含めたエリアの中で配置の検討ができるとよい。</li></ul>

項目	主な意見の概要
(ウ) 公募対象公園施設について	<p><b>【コンセプト、導入機能、ターゲット等】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園を訪れる様々な人のニーズにこたえられるような飲食店（ベーカリー、レストラン）など。</li> <li>市役所、新たな文化施設、桜町公園など、エリア一体の回遊性向上や事業連携ができる施設が望ましい。ターゲットはファミリー層を想定。</li> </ul> <p><b>【想定規模】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>50坪から70坪程度（約165㎡～230㎡）の店舗を想定、など。</li> </ul> <p><b>【望ましい事業期間】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>施設の耐用年数や、サステイナブルの観点を考慮すると20年以上が望ましい。</li> </ul> <p><b>【使用料】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業概要書（案）に示す使用料では、地元で1～2店舗程度を運営しているカフェなどの出店は採算性が厳しい。全国展開している企業であれば可能性はあるが、リスクがあるため、低いほうがよい、減免があればよい等の意見あり。</li> </ul>
(エ) 特定公園施設について	<p><b>【導入機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>子どもや子育て世代が使いやすい公園、環境負荷低減が図れる公園が望ましい。</li> <li>新たな文化施設など周辺他施設との親和性を含めた整備が望ましい。</li> </ul> <p><b>【委託業務内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理に関して、事業者の業務範囲と市の業務範囲の明確化が必要。</li> <li>公園の清掃、維持管理は市で対応し、事業者は収益事業に専念するほうがよい。</li> </ul> <p><b>【費用負担】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定公園施設整備費全体の1割程度の負担が一般的と考える。</li> </ul>
(オ) 利便増進施設について	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募対象公園施設の業態によっては、当該施設のための看板、広告。</li> <li>利便増進施設は任意提案で問題ない。</li> </ul>
(カ) 事業スキームについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>立体駐車場の管理と一体事業とすると全体での運営費の低減につながる。</li> <li>公募対象公園施設の収益で特定公園施設の清掃業務を賄うことは困難のため、別発注がよい。</li> </ul>
(キ) 事業スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の事業との親和性も含めて検討することが必要。</li> </ul>
(ク) 公園での自主事業の実施について	<ul style="list-style-type: none"> <li>フリーマーケット、マルシェなど。</li> <li>新たな文化施設、桜町公園、市営駐車場の一体的な整備により、それぞれの施設を活用できるイベントを計画できる可能性がある。</li> </ul>
(ケ) 懸念するリスクについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園単体での事業の場合、エリアとしての回遊性や親和性の確保について懸念。</li> <li>立体駐車場の上に整備するため、荷重など制約条件の明確化が必要。</li> </ul>
(コ) その他の意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たな文化施設などエリア全体での一体的な公募が望ましい。</li> <li>条例に基づく使用料の再考を希望する。</li> </ul>

## ②川口公園

項目	概要
(ア) 事業への関心、参画意向について	<p><b>【事業への関心】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の官民連携事業に関与しているため。</li> </ul> <p><b>【参画意向】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>連携する他の企業とコンソーシアムが組成できれば参画の可能性あり。</li> </ul>
(イ) コンセプト、ゾーニングについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゾーニング案に違和感はない。</li> <li>コンパクトな公園であるため、各ゾーンの広さやつくり方は提案の自由度の確保を希望する。</li> </ul>

項目	概要
(ウ) 公募対象公園施設について	<p>【コンセプト、導入機能、ターゲット等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食施設について、隣接する川口アパート建替事業での民活予定地との棲み分けを考慮した上での整備の可能性は有り。</li> <li>・屋内遊戯施設も可能性としては想定される。</li> <li>・ターゲットは、若い世代、子育て世代、高齢者などを想定。</li> </ul> <p>【想定規模】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・100㎡～330㎡程度。</li> </ul> <p>【望ましい事業期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業採算性からの判断となるため、現時点での回答は困難。</li> </ul> <p>【使用料】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・条件を踏まえて算定するため、現時点での回答は困難。</li> </ul>
(エ) 特定公園施設について	<p>【導入機能】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子どもが活動できる芝生広場など、魅力や価値向上を図る計画を誘導できるような配慮を希望する。</li> <li>・県営住宅や周辺居住者が交流できる広場、遊び場機能が望ましい。</li> </ul> <p>【委託業務内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・川口アパート側との管理水準を同等とすることが望ましく、公園の植栽管理やトイレ清掃の委託費支払いがあれば、事業範囲に含めることが望ましい。</li> </ul> <p>【費用負担】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業採算性からの判断となるため、現時点での回答は困難。</li> </ul>
(オ) 利便増進施設について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特に意見なし。</li> </ul>
(カ) 事業スキームについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公募対象公園施設の収益で特定公園施設の清掃業務を賄うことは困難のため、別発注がよい。</li> </ul>
(キ) 事業スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切と考える。</li> </ul>
(ク) 公園での自主事業の実施について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は、まちづくりの拠点となり得るため、自主事業を通じて、住民に愛される場づくり、周辺地域の魅力発見、活性化につなげたい。</li> </ul>
(ケ) 懸念するリスクについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の公募が、川口アパート建替事業での民活予定地事業よりも先行するため、相乗効果にもなり得るしリスクにもなり得る。</li> </ul>
(コ) その他の意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川口アパート建替事業に携わる立場として、P-PFI 事業者との協議の場の設置を希望する。</li> </ul>

### (3) 今後の予定

参加者の皆様からの意見を参考に、来年度以降、事業着手可能な公園については、公募に向けた手続きを進める予定です。