

小牧市旧図書館跡地の公園整備運営事業に関する サウンディング型市場調査の結果概要

旧図書館跡地につきましては、令和4年3月に策定した「小牧市中心市街地グランドデザイン」に基づき、地域住民や訪れた人が立ち寄り、憩い、交流できる公共空間の整備を図ることとし、民間活力を導入した公園の整備運営を検討しています。

そこで、公園の整備方針や空間構成などの考えを示した基本計画を検討するため、官民連携手法による民間事業者のノウハウを活用した公園の整備や運営のあり方や可能性を調査するサウンディング型市場調査を実施しました。

1. スケジュール

日時	内容
令和4年11月24日（木）	実施要領の公表、募集開始
令和4年12月19日（月）～ 令和5年2月7日（火）	サウンディングの実施

2. 参加事業者 11社

3. 対話の概要

◎A 社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ カフェ等の導入 →広場と飲食が隣接する配置が主流 ➤ 駐車場 →北側に配置し、園内を安全に ➤ テラスや屋根のある休憩施設 ➤ 賃貸サービスの提供（コワーキングスペース等） ➤ インクルーシブ遊具 ➤ 公園機能が見通せる配置の方がよい ➤ 高低差を遊びの場所として設けることはよい ➤ イベント（内容によっては、屋根のある空間があった方がよい）
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ P-PFI（採算性の関係で、ハードルが高い） →投資を考えると20年程度必要 ➤ DBO →管理許可であれば10年程度 ➤ 指定管理者制度
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 収益事業が成立するか現時点では判断が難しい ➤ 民間施設の収益だけで整備を行うことは難しく、市と費用負担を考えながら整備を検討したい
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 北東部分については、広告塔の配置が考えられる ➤ 公共交通機関との連携

◎B 社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 広場空間（芝生広場等）・カフェ等の整備運営 →特徴をもたせるため小牧山の眺望を楽しめる配置、 眺望を活かしたつくり ➤ 駐車場 →広場と駐車場・駐輪場は分離する ➤ 収益施設は北側道路に近い場所が望ましい ➤ 親水空間は維持管理コストがかかるため、導入判断が 難しい ➤ レンタサイクル ➤ マルシェ等イベント
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ DBO ➤ PFI ※現在公園用地ではないため、上記の方式を挙げた 建蔽率等の観点から、事業が進むにあたり P-PFI も検討を行うが立地観点から収益に不安な面がある ➤ 投資回収の観点から 20 年程度の事業期間が必要
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 他事例に比べて現在公園ではなく、また小規模である ため、想定来客数及び事業収益を想定しにくい ➤ ある程度の行政支援があるとよい
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域・住民との連携は望ましいが、複雑化することは 課題が増える

◎C社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 子どもが遊ぶ姿を見ながら飲食できる施設 ➤ 特色ある便益施設 →公園の端に配置し、遊具エリアとは離す ➤ 親水機能のある公園 ➤ 安心して遊べる空間 ➤ レンタサイクル
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 業務委託
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 小牧山への人の流入が期待でき、場所は整っている
<p>その他</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

◎D 社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ カフェ →道路付近に配置し、駐車場を近くに配置 テナントによるが、ドライブスルーは基本的に必要 ➤ コミュニティスペース →近隣公共施設とすみ分けられるように ➤ 駐車場 ➤ 大屋根は費用がかかるが、日陰がある方がよい ➤ 高齢者と中高生等との多世代交流を促せるように ➤ イベントは可能であるが、周辺が住宅地であり、賑わい面を考慮する必要がある
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 事業用定期借地（民間） ➤ DBO・PFI（公園） ➤ 指定管理者制度 ➤ 公募期間は3ヵ月から4ヵ月必要
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一定程度の市場性はあるが、ポテンシャルは高くない
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域団体との連携は、内容によっては参画の障壁になる恐れがある ➤ 北東部分については自販機を並べるぐらいはできる

◎E 社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ カフェ ➤ 物販施設 ➤ 駐車場 ➤ 建物や屋根等真夏の日差しを遮るもの →建物と道路の双方に近い場所に駐車場を配置 ➤ 集客につながる遊具 →大人がテラス等から見守ることができるとよい ➤ 親水機能や集客を見込む植栽施設はランニングコストがかかる ➤ 高低差をつけると子どもが喜ぶ ➤ レンタルサイクル →あってもいいが、需要が低いと考えられる ➤ 御朱印ツアー等イベント ➤ 敷地が狭いため、ステージやデッキを配置するならば、公園の一角くらいのもの
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ P-PFI ➤ 公募期間は3ヵ月は必要
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一定程度の市場性はある ➤ 通行量が少ないため、収益施設が成り立つかどうかは慎重に判断したい
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域との連携は重要であるが、資金面等課題もあるため加点項目として提案を求める形が望ましい

◎F 社

事業概要・ 公園の魅力 向上案等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ カフェ・物販施設等 →北側道路沿いに配置、地元の業者を活用したり、複数の事業者を入れ替えたりするとよい ➤ 駐車場 ➤ テラス ➤ 広場を大きくとる ➤ 山車の展示 ➤ レンタルサイクル ➤ 屋根があるとイベントが行いやすい
事業手法等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ DBO
民間参入に 対しての事 業性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 当計画地の規模に民間からの投資を期待することは難しいと考えられる
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 周辺が住宅地のため、騒音や臭いに配慮

◎G 社

事業概要・ 公園の魅力 向上案等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特色ある便益施設 ➤ 飲食施設 ➤ 駐車場 →公園南側に配置することで、渋滞を回避 ➤ イベントは飽きが来る可能性があり難しい ➤ シェアサイクルは可能だが採算がとりにくい
事業手法等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ P-PFI+指定管理 ➤ 事業用定期借地 ➤ 公募期間は最低 3 ヶ月、可能であれば 4 ヶ月
民間参入に 対しての事 業性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 駅から比較的近いが、基本的には車で来る方を想定 ➤ 商圈として問題ない
その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域との連携は、特定の団体の優遇につながる恐れがあるため、公募要件には必須にしない方がよい

◎H社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ カフェ等飲食施設 →集客性を重視すると、公園北側に配置したほうがよい ➤ 芝生広場 ➤ トレーニング遊具 ➤ 草花等デザイン性ある公園づくり
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ P-PFI →事業性を考えると難しく、公共的なサポートが必要になる ➤ クラウドファンディング+指定管理者制度
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 立地が駅から少し離れており、カフェ等飲食施設の運営については難しいところもある
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住宅地に囲まれているため、騒音問題を考慮 ➤ 地域連携は市が行うことが必要であり、SPCに任せきりになると課題が出てくる

◎I 社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ キッチンカー →店舗として当該対象地に飲食店を誘致する場合には 周辺の集客状況などを確認し採算性を十分考慮する 必要がある ➤ 駐車場 →キッチンカー設置場所と離れない配置かつ北側道路 に近い方がよい ➤ 大屋根 ➤ トイレ ➤ レンタルサイクルの管理は可能である
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ P-PFI ➤ 事業用定期借地 ➤ 公募期間は最低でも社内で内容精査のために 2 ヶ月必 要であり、その後調整して全体で提案書の提出まで 4 ヶ月程度必要
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 住宅地であり、企業に勤めている率が高いため平日昼 間の集客を見込むことが厳しいのではないかと ➤ 小牧駅を降りた瞬間に歴史にまつわるものがなく、歴 史的な施設が小牧山周辺に存在するため、駅から小牧 山までの中間地点に単体で存在する対象地では歴史を 活かしにくい
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 民間施設を補完するような公共施設の併設があるとよ い ➤ 歴史文化施設は収益が見込みにくい ➤ SPC の形成を要件とすると、民間参入・運営の自由度を 下げる可能性がある ➤ 地域との連携については、連携によって得られる効果 を含めて提案させ、加点評価を行う方がよい ➤ 公園北東部分に店舗の看板を設置して、集客誘導する とよい ➤ 周辺が住宅地のため音や臭い等の苦情を受ける可能性

	<p>がある</p> <p>➤ 文章のみで確認すると齟齬発生の恐れがあるため、市で方針案を作成したら、一度サウンディングをかける とよい</p>
--	--

◎J社

<p>事業概要・ 公園の魅力 向上案等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 運動施設 ➤ 駐車場 →渋滞を考慮し、公園の南側に配置 ➤ 芝生スペース
<p>事業手法等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ PFI ➤ DBO ➤ 運営事業者先行決定方式 ➤ 指定管理方式 <p>※どの手法が適しているかはシミュレーションによる</p>
<p>民間参入に 対しての事 業性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 市内でも一等地ではあるが、当計画地では独立採算は難しい
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地域住民は重要であるが、地域との連携について現段階では任意のほうがよい

◎K 社

事業概要・ 公園の魅力 向上案等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ スポーツ施設とコミュニティ施設の複合施設 ➤ 小牧山等、地域資源の活用を前提とした拠点施設 ➤ 子育て支援・高齢化対策等、行政課題解決を見越した公の施設整備 ➤ 駐車場（収益事業とする場合、事業内容に応じた駐車台数の確保） ➤ 周辺住宅地の景観に溶け込む整備
事業手法等	➤ 運営事業者先行決定方式+P-PFI
民間参入に 対しての事 業性	➤ シンボルロードと市役所前の道路に人が分散しており、これらを含む広い範囲で考えるとスーパーや飲食施設は足りている
その他	➤ 公園から出る音について、近隣に配慮する必要がある

<用語説明>

設置管理 許可方式	公園管理者（行政）以外の民間事業者が資金調達し、公園施設の設置・管理を担う方式。都市公園法に基づく制度として、都市公園の敷地に、民間施設の設置や事業実施の許可を与えることで、公園サービス向上が図られる。
P-PFI（公募 設置管理方 式）	設置管理許可方式に、新たに特例措置を加え、事業収益の一部を公園の環境整備・再生整備に還元させる方式。都市公園法に基づく制度として、設置管理許可期間の上限延長や建蔽率、特定公園施設整備、占有施設の特例を付加することで、公園サービス向上が図られる。
DBO	公設民営の手法。公共が資金調達し、施設の設計・建設・管理運営を一括して民間事業者にて担う方式。施設建設計画に維持管理のノウハウが反映でき、最適な施設計画が可能となる。
PFI	民設民営の手法。民間事業者が資金調達し、施設の設計・建設・管理運営を一括して民間事業者にて担う方式。民間の経営能力・技術力（ノウハウ）を活用でき、また、長期契約及び包括的に民間事業者に委ねることで、運営面も最大限考慮した施設計画が可能となる。

事業用定期 借地	事業の用途を限定して土地を民間に貸し出す手法。民間部分は、民設民営で事業を行う。公園の敷地と分けることで都市公園法における建蔽率の規制が大幅に緩和され、民間のノウハウを最大限活用することが可能となる。
指定管理者制度	地方自治法に基づき、地方公共団体の指定を受ければ、民間事業者も「公の施設（※）」の管理が可能となる制度。施設管理に民間のノウハウを活用しつつ、住民サービスの向上を図るとともに、経費の節減等を図ることを目的とする。
運営事業者 先行決定方式	PFI 事業等において、行政が施設運営管理予定者を先行して選定し、その後に施設全体の整備と維持管理を担う事業者を募集する事業手法。先行選定した運営事業者の意見を設計・建設の要求水準書（※）作成に反映することで、合理的な整備を実現するとともに、維持管理・運営においても一定の性能を確保する狙い。

※公の施設…「住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための施設」（地方自治法第 244 条）具体的には、図書館や公民館、上下水道、公園等のような施設が挙げられる。

※要求水準書…行政から民間への業務委託や請負業務を発注する際の仕様書に相当する文書。PFI 事業においては、民間の創意工夫を引き出すため、行政が民間に具体の仕様（形状・材料等）を示すのではなく、性能（事業者が満たすべき必要最低限の業務範囲、整備やサービス内容等）を示した文書を作成する。