

小牧市農業公園の新規整備及び運営に関する サウンディング型市場調査の結果概要

小牧市では、「食育と環境 ～農と里山の恵み・ふれあい～」をテーマとし、子どもや高齢者の方々を含めた全ての世代の市民を対象に、身近な農業を通じた食の大切さを理解する場とするとともに、里山を活かし自然環境とのふれあいの場を通じて農業振興の発信の場を目指し、小牧市農業公園の整備に向けた検討を進めています。

そこで、より多くの市民にとって愛着と誇りを持っていただけるような農業公園となるよう、官民連携手法による民間事業者のノウハウやアイデアを活用した整備や運営のあり方、考えられる事業手法及び事業参入の可能性等を調査するため、サウンディング型市場調査を実施しました。

今後、当該サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、農業公園の整備及び運営についての方向性を検討していきます。

1. スケジュール

日時	内容
令和5年12月4日(月)	実施要領の公表、募集開始
令和5年12月4日(月)～ 令和6年2月1日(木)	サウンディングの実施

2. 参加事業者 9社

3. 対話の概要

◎A 社

<p>参入意向 事業対象地が もつ市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参入意向あり ➤ 桃花台地区からの市民菜園及び体験農園の需要見込みあり ➤ レストラン・カフェ等の収益は見込めない
<p>事業手法 (管理運営手法) 事業条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定管理者制度：最低5年 ➤ DBO：設計・施工2年 ➤ 費用算出は難しいが収益性は低い ➤ 管理スタッフの人手が必要
<p>産直市場等の 販売施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ レストラン・カフェは参入が難しい ➤ 野菜の販売は可能・軽トラ市程度の規模
<p>新たな事業提案 (施設・運営案)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 養蜂体験・バーベキュー・キャンプ ➤ 森林を活用した昆虫体験 ➤ 周辺の保育園・幼稚園と連携した野菜の栽培及び収穫体験事業
<p>現計画の改善点 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ レクチャールームは必要 ➤ 公園の植栽は集客性のある花修景 ➤ 年間を通じて作物が栽培可能な面積ではない ➤ 農業実践ゾーンを実施するには、敷地が狭い ➤ 果樹の栽培は可能だが、公園内における農薬使用の懸念、桃の栽培は難しい

◎B社

<p>参入意向 事業対象地が もつ市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参入意欲としては現状様子見 (採算性が不明な点・人材確保が必要な点) ➤ 桃花台地区・春日井市から近く、需要見込あり ➤ 公共サービスの面が強く、収益は見込みにくい事業
<p>事業手法 (管理運営手法) 事業条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定管理者制度：最低5年 (管理・運営の視点を設計に組むのが望ましい)
<p>産直市場等の 販売施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 農業公園の機能としては重要な施設 ➤ 指定管理者制度とセットで実施できる体制がよい ➤ 規模としては、常駐スタッフが兼ねられる売店程度 ➤ 産直市場は周辺施設との競合が懸念される ➤ レストラン運営による収益化は難しい ➤ 市による作物を出荷いただく方との関係作りが必要
<p>新たな事業提案 (施設・運営案)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 遊具、BBQ、キャンプエリア ➤ マルシェ、キッチンカー、体験イベント ➤ 栽培から廃棄まで体験できるプログラム ➤ 市内の活動団体や事業者と連携した取組
<p>現計画の改善点 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ レクチャールーム、スタッフルーム、バックヤード や倉庫等が必要 ➤ 獣害への対応策について検討するべき ➤ 農作業スペースには休憩場所や倉庫等が必要 ➤ 農業実践園ゾーンは難しい ➤ 果樹は難しく、特に桃や葡萄は人手や費用がかかる ➤ 土壌については、重要視した方がよい

◎C社

<p>参入意向 事業対象地が もつ市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 適切なリスク分担ができていれば参入可能 ➤ 地元農家との連携が可能であれば参入可能
<p>事業手法 (管理運営手法) 事業条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定管理者制度 ➤ DB ➤ DBO <p>(設計・施工と管理・運営は別事業が望ましい)</p>
<p>産直市場等の 販売施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 収益化は難しいため、参入意向は低い ➤ 周辺施設と競合する懸念がある
<p>新たな事業提案 (施設・運営案)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 味噌作り・養蜂体験 ➤ 環境教育の出張講座
<p>現計画の改善点 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 物価高騰や労働問題を鑑みた構想を検討すべき ➤ BBQは農業公園における機能として強みである ➤ 管理棟に倉庫・バックヤード機能を整備すべき ➤ 果樹の栽培は難しい ➤ 農薬の使用は市において検討すべき

◎D 社

<p>参入意向 事業対象地が もつ市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 物価変動リスクに対する行政側負担の有無により参入意欲は変わる ➤ 誘致圏内の居住人口は多いため需要見込あり
<p>事業手法 (管理運営手法) 事業条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ DBO (事業者間の調整等の負担が削減できるため) ➤ 指定管理者制度：最低5年 (収益施設があれば管理・運営期間は10年程必要) ➤ 共同事業体の組織により、設計業務・売店・飲食店等の運営も可能
<p>産直市場等の 販売施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 産直市場と公園の一括管理できる仕組みが必要 ➤ レストランの集客は市内全域から望むことができる ➤ 収益費を整備等に充てるスキームは難しい
<p>新たな事業提案 (施設・運営案)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ モーニングカフェ等による地域交流の場の整備 ➤ フラワーアレンジメント等のワークショップ ➤ 様々なプランで利用できる市民農園プラン ➤ 高齢者や障がい者でも活用できる農園区画
<p>現計画の改善点 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理棟に冷暖房機能のある休憩所の整備が必要 ➤ 畜産や花卉園芸農業の導入 ➤ 多目的ゾーンはイベントのために必要 ➤ 農業実践園ゾーンは実施可能かわからない ➤ 樹林保全・活用ゾーンは堆肥資源等の利用を想定

◎E 社

<p>参入意向 事業対象地が もつ市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参入意向あり ➤ 市外からの集客も見込む施設とすれば需要見込あり ➤ 市民農園が基本の整備であれば市場は小規模であり、市内の他市民農園との差別化が必要
<p>事業手法 (管理運営手法) 事業条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ DBO (管理を見据えた設計の方が結果コスト削減となる) ➤ 指定管理者制度：10年 (管理・運営の視点を設計に組み込んで欲しい) ➤ 収益施設による管理運営やテナント費の回収は難しい
<p>産直市場等の 販売施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 産直市場・カフェ・管理施設等が一体的な施設の方がよい ➤ 本公園の作物のみでの通年営業は難しい ➤ 農家からの出荷についての仕組みづくりが必要
<p>新たな事業提案 (施設・運営案)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 大学との連携による栽培から飲食まで一貫した事業 ➤ 農業と福祉の連携
<p>現計画の改善点 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 土壌改良には費用と時間を要するため、段階的な整備をするとよい ➤ 事業は小規模レベルで始め、需要に合わせて展開する方がよい ➤ 市民農園や体験農園のためのレクチャールームやトラクター・農機具・市民農園貸し出し器具・手洗い所等の保管のための施設・倉庫が必要。 ➤ カフェ等整備をするのであれば管理棟面積が小さい ➤ 果樹の栽培・管理は地元農家との連携が必要 ➤ 樹林保全・活用ゾーンはイベントであれば活用可能 ➤ イベント時は付近駐車場の活用が必要

◎F 社

<p>参入意向 事業対象地が もつ市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参入意向あり ➤ 桃花台付近に位置しており、高齢者の憩いの場や郊外からの目的施設として需要見込あり ➤ 体験農園及び市民農園の収益のみでの事業化は難しい ➤ レストラン等については事業者と連携できるかによる
<p>事業手法 (管理運営手法) 事業条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ DBO ➤ 指定管理者制度 ➤ P-PFI：20年間 (収益施設の実施が必要な場合) ➤ ECI方式 (運営の視点を設計に取り入れる)
<p>産直市場等の 販売施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 周辺施設との協業が必要となる ➤ 市内だけでなく市外の名産品や果樹関連商品を販売できる仕組み ➤ レストランの運営は立地的に難しい
<p>新たな事業提案 (施設・運営案)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 足湯等温浴、キャンプ、ドッグラン ➤ ドイツのクラインガルテンのような滞在可能な空間
<p>現計画の改善点 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 農業に興味の無い人にも知名度を上げる仕組み (梅・桜・桃の花等の花修景等) ➤ 収益施設を整備するのであれば、現計画のように駐車場の隣接が望ましい ➤ 果樹等の管理や農業事業は地元農家等の参画が必要 ➤ 農業実践園ゾーンは難しい ➤ 樹林保全・活用ゾーンは散策路程度の想定

◎G社

<p>参入意向 事業対象地が もつ市場性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参入意向あり ➤ 市内、犬山市、多治見市からの需要見込あり ➤ 周辺施設との競合が懸念される
<p>事業手法 (管理運営手法) 事業条件等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定管理者制度：10年以上 (管理・運営の視点を設計に組み込む必要はない) ➤ DBO (JVを組むことができれば実施可能)
<p>産直市場等の 販売施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 直営によるレストラン・産直市場の運営が可能 (レストランと産直市場の運営事業者は統括された方が望ましい) ➤ 施設の外装は市で整備することが望ましい
<p>新たな事業提案 (施設・運営案)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ドッグラン ➤ 農業体験 ➤ 貸農園の運営 ➤ 農業技術講座
<p>現計画の改善点 等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 駐車場は無料とすることが望ましい ➤ 公園の植栽は集客性のある花修景 ➤ 果樹栽培の可否はJVを組む事業者による ➤ 多目的ゾーンは様々な活用方法がある ➤ 樹林保全・活用ゾーンの活用は難しい ➤ 農業実践ゾーンは活用が難しい

◎H社

事業対象地が もつ市場性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定管理料によっては参入意向あり ➤ 自主事業での収益は見込めず、独立採算制は難しい
事業手法 (管理運営手法) 事業条件等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定管理者制度：10～15年 ➤ DB0
産直市場等の 販売施設	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 収益化は難しいため、参入意向は低い ➤ 実施するのであれば規模は小さいもの ➤ 施設自体は行政で整備し、管理許可で民間が内装の整備や管理・運営を実施するスキーム
新たな事業提案 (施設・運営案)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ふれあい動物園 ➤ 釣り堀り ➤ 堆肥場
現計画の改善点 等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 花修景は可能だが、桜の植樹は管理が難しくなる ➤ 市民農園利用者のための駐車場、農機具整備、入浴施設、手洗い場等 ➤ 果樹の栽培は難しい ➤ 農業実践園ゾーンは利用者が少ない可能性が高い ➤ 樹林保全・活用ゾーンの活用は難しい ➤ 近隣市町の官民連携事業等を視野に入れ、事業者が参入しやすくなる仕組み作りが必要

◎I 社

参入意向 事業対象地が もつ市場性	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 参入意向なし ➤ 桃花台地区からの需要見込あり ➤ 産直市場は周辺施設との競合が懸念される
事業手法 (管理運営手法) 事業条件等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ イベント程度であれば参入できる可能性がある ➤ レストランは事業参入が難しい
産直市場等の 販売施設	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 野菜の販売はイベント程度で年1・2回なら可能 ➤ 常設は参入が難しい
新たな事業提案 (施設・運営案)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 特になし
現計画の改善点 等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 雨天でも講座等を実施できる施設 ➤ 農業実践ゾーンは需要がない可能性がある ➤ 農薬使用は管理・運営面において要注意 ➤ 果樹の育成は人手不足のため人手確保が最重要 ➤ 野菜が育つ土壌であるか確認が必要

<用語説明>

収益施設	官民連携事業の実施にあたり、公共施設の整備等の一層の効率化等を実現するため、民間の創意工夫を活用し整備される収益を生み出す施設。
DB	公設の手法、公共が資金調達し、施設の設計・建設を一括して民間事業者にて担う方式。設計当初から施行業者が係ることで、施工期間の短縮やコストの削減を図ることができる。
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。
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。

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。
ECI方式	建設プロジェクトの発注方式の1つであり、実施設計段階より施工業者が設計に参画し技術提案を行う仕組みである。設計・施工の難易度が高い事業で採用されることが多く、公共工事での採用も進んでいる。