

吾妻公園における民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査 結果概要

本市では、吾妻公園において、「木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）」に基づき、子どもから高齢者まで多世代が気軽に集い、学び・憩える・心地よい空間を創出するため、ホール、図書館、中央公民館を複合した文化芸術施設や大屋根広場、交通公園等を含めた公園全体の再整備（令和10年度供用開始予定）に取り組んでいます。

この中で、都市公園である吾妻公園の更なる魅力向上を図るため、公園内一部区画への民間活力導入による集客施設の整備について、検討を進めています。

そこで、吾妻公園の有する機能をより一層充実させると共に、利便性等を向上させるため、サウンディング型市場調査を実施し、意見・提案等をいただきましたので、結果の概要を公表します。

1. 実施スケジュール

項目	日程
実施要領の公表	令和6年11月11日（月）
事前質問受付期間	令和6年11月11日（月）から11月19日（火）まで
質問への回答	令和6年11月26日（火）
参加申込受付期間	令和6年11月27日（水）から12月4日（水）まで
サウンディングシート受付期間	令和6年11月27日（水）から12月11日（水）まで
サウンディングの実施	令和6年12月16日（月）から12月26日（木）まで

2. 参加事業者

13者の事業者に参加いただきました。

3. 対話事項

以下の事項について、意見・提案をいただきました。

- (1) 想定する民間集客施設について
- (2) 事業手法・事業スキーム
- (3) 事業期間
- (4) 官民役割分担や行政に求める支援
- (5) その他の意見・提案

4. 意見等の概要

(1) 想定する民間集客施設について

想定エリア	事業内容
文化芸術施設内	・ミュージアムショップ ・売店（軽食等）
文化芸術施設周辺（屋外）	・カフェ・レストラン
メイン入場口～北側エリア	・カフェ・レストラン（ペットカフェ含む） ・チャレンジショップ ・ドッグラン（有料） ・ペット関連グッズ店舗 ・屋内遊び場、子育て支援施設（ネウボラ） ・フットサルコート ・コンビニエンスストア ・地元産品や総菜の販売所

(2) 事業手法・事業スキーム

① 事業スキームについて

- ・ ドッグランを活かした集客施設や付帯サービスが考えられる（ドッグラン×カフェ、ドッグラン×物販 等）。
- ・ 複数の集客施設をまとめて設置することで注目度を高め、集客できる可能性がある。
- ・ Park-PFI における特定公園施設範囲の検討が必要なので、早めの情報提供を望む。
- ・ 民間集客施設の規模を、他の公園施設も含め、建蔽率 2%の範囲内に収める必要がある。よって、P-PFI のメリットの一つである建蔽率適用上限の緩和（2%+最大 10%）を活用できない。

② 指定管理者制度の中の自主事業の位置づけについて

- ・ 公園や文化施設内において、カフェ・レストランを独立採算事業として実施することは一般的に困難なケースが多い。

(3) 事業期間

- ・ 民間集客施設については、設備投資範囲及び金額にもよるが、投資回収に 10 年程度は必要。
- ・ 公園や文化芸術施設の指定管理のみでも、雇用の安定や事業展開の観点から最低 5 年程度は必要。

(4) 官民役割分担や行政に求める支援

① 整備計画について

- ・ カフェ・レストランについては、ドライブスルーに対応できるような公園計画であれば公

園利用者以外の利用が見込まれる。

- ・ 事業者、市民ボランティア、利用者等の管理及び活動拠点となるパークセンターを行政負担で整備してもらいたい。
- ・ 資材・人件費等の高騰を考慮し、集客施設については建物を行政が、内装から民間が担当する等、負担軽減に配慮してもらいたい。

※一部事業者からは、条件次第で建物の整備を伴う事業参画も可能である旨の回答あり。

- ・ 埋設物撤去、地盤補強等はあらかじめ行政負担で実施することが望ましい。

② 管理・運営について

- ・ 民間集客施設として、スポーツ施設を設置・運営する場合において、臨時駐車場として施設を提供する必要が生じた際は損失部分の補填をお願いしたい。
- ・ モニタリングの評価が高ければ優先的に次期委託事業者となれるようなインセンティブが欲しい。

(5) その他の意見・提案

- ・ 運営を想定した施設計画となるよう、公園及び文化芸術施設の指定管理者はできるだけ早期の公募してもらいたい。

5. 今後の方向性

本サウンディング型市場調査においていただいた意見・提案等を踏まえ、今後、事業スキームや公募条件等の整理など、公募に向けた具体的な検討を進めていきます。