



太田山公園再整備に向けたサウンディング型市場調査結果

2024.04



◎サウンディング型市場調査結果(参入意向調査)

サウンディングの傾向

計21社とヒアリングを行い、主に下記の様な傾向がみられた。

主な調査業種	・ 公共施設管理系(指定管理) ・ 飲食系(カフェ、レストラン、ファストフード、BBQ) ・ 宿泊施設系(グランピング) ・ アウトドア系(アスレチック、アウトドアフィットネス、スポーツアクティビティ、プレーパーク運営)
主な提案内容	・ 指定管理業務受託による公園管理の上で、簡易店舗とデッキテラスを整備し、カフェ・売店を運営等。 ・ 森林資源を利用した食材等の栽培生産、桜の広場でのレストランや地下壕を利活用したレストラン(食材保管共)等。 ・ プレーパーク(自由な外遊びが出来る広場)の設置。 ・ 指定管理業務受託による樹林帯や花植物の剪定や管理等で、安心して明るい空間づくり。 ・ 屋外イベント:アウトドアプログラム(健康・運動)、自然教室、防災教室、マーケットやワークショップ、養蜂、農園 等 ・ 他:日常利用の公園としては高評価であり、散歩アプリ(歩数を地域通貨に交換等)の提案もあり。
提案場所	・ 収益施設は、桜の広場や古民家は可能性があり、地下壕の利活用提案もあり。 ・ 園内の樹木帯等に養蜂エリアを設ける提案。 ・ 常設プレーパークは、公園東側の「芝生広場」で提案。 ・ アウトドアプログラムの屋外イベント(健康・運動系)に適する場所は、公園東側の傾向。 ・ 指定管理者制度が導入可能な場合、管理範囲は小範囲ではなく公園全体を希望。(一体管理が可能、スケールリットあり) なお博物館と古民家については単独事業者では管理が難しいとの意見。
ターゲットの視点	・ 地元市民にとっての日常利用の公園という評価。 ・ ロケーションが中途半端な為、観光客の利用は見込めないという評価。
設備投資	・ 太田山公園への評価や、事業成立性の課題もあり、事業者負担の大規模な整備は現実的ではない。 ・ 事業者負担で整備できる設備投資は、簡易店舗(トレーラーハウスもしくは仮設物等)、デッキテラス程度。
契約方式	・ 可能性のある契約方式 ▶指定管理業務委託+設置管理許可制度に基づく設置管理や管理許可 ▶設置管理許可制度に基づく設置管理や管理許可
市への要望	・ 収益施設の設置のみでは、事業成立性は難しいとの意見が殆ど。 ・ 多くの事業者が、市負担による公園整備と、指定管理者制度の導入を希望。 ・ 公園整備の主な要望:植栽整理(植栽整理による、眺望確保や解放感の確保)、園路整備 駐車場拡張・新設、公園出入口の認識強化(特に公園南側) プレーパーク機能の整備(インフラ共)、迷路整備

◎サウンディング型市場調査結果(参入意向調査)

サウンディングの総括・及び事業化への課題

太田山公園への評価・参入意向まとめ

- 市街地内に位置し、良好な眺望と自然環境を有する全国で希少な公園である点は一定の評価であり、こどもの遊び場としても評価は高い。
- 積極的に参入意向を示した事業者は3者に留まる。特に全国企業からは事業成立性の観点で評価が厳しい。
- 事業者が検討する為の必須条件として、「市負担による公園施設整備(建物含む)と、指定管理者制度の導入」の意見が多い。
- 事業者からの主な意見(課題)
 - ・昨今特徴ある公園が選ばれる中、ロケーションが中途半端。(絶景ではない、大自然の森林ではない、リゾート立地でもない)
 - ・現状の公園利用者数が少ない為、事業成立性が見込めない。
 - ・「閉鎖感があり、公園の入口がわかり辛く、駐車場・アプローチ動線が弱い」ことが、極めて大きな課題として指摘されている。
 - ・収益施設の設置場所においては、事業成立性が見込まれる場所が限られる。(桜の広場、古民家、地下壕)
 - ・事業を検討する上で、樹木帯の管理不十分による暗さに伴う安全・防犯面の指摘
 - ・アドベンチャーなどに利用するには中途半端な樹木(直径が細い)で活用しづらい。

今後の方向性の見解

基本案

地元市民を中心とした「近隣日常利用型」の公園として整備し、段階的に整備範囲を拡張する

民間利活用を視野に入れ、自治体側の先行整備(樹木伐採、駐車場・アプローチ動線の強化、プレーパーク機能の整備)

指定管理者制度の導入

部分的に設置管理許可制度を導入

ハード整備だけでない、ソフト面での集客仕掛け(例:街歩きアプリの導入)