

清水船越堤公園の魅力向上に向けた サウンディング型市場調査の結果概要

清水船越堤公園の魅力向上に向けたサウンディング型市場調査の結果を取りまとめましたので、その概要を公表いたします。

1 調査概要

(1) スケジュール

募集開始: 令和5年3月6日(月)

個別対話: 令和5年3月13日(月)より適宜実施

(2) 募集の経緯

清水船越堤公園は、静岡市清水区の富士山を望む高台に位置し、アスレチック遊具や広場のほか、ソメイヨシノを中心としたお花見スポットであり、園内は緑豊かで四季折々の植物を楽しむことができます。そうした清水船越堤公園の風景や自然、地域と連携させた賑わい創出を図りたいと考え、民間活力を導入して本公園の魅力向上を図りたいと考えております。

そこで事業実施の連携が期待される民間事業者との対話の機会を設けることにより、官民連携による実現性の高いアイデアやノウハウをご提案いただき、募集要項を策定する際の参考とするため、サウンディング型市場調査を実施しました。

2 調査結果の概要

(1) 対話実施事業者

4事業者と対話を実施しました。

(2) 対話内容

事業者と個別対話を実施し、コンセプトの確認、施設の配置場所、トイレ・駐車場の考え方、使用料、清水船越堤公園の立地特性を活かす取り組みについて等ご意見をいただきました。

詳細は別紙のとおりとなります。

3 今後の予定

いただいたご意見を参考に、公募に向けた検討を行います。

(1) 今後のスケジュール

令和5年8月公募(予定)

令和6年4月施設オープン(予定)

清水船越堤公園 Park-PFI 民間事業者ヒアリング(公募型サウンディング)まとめ

| | A社 不動産業 | B社 総合建設業 | C社 施設管理業 | D社 アミューズメント |
|---------------------------|--|--|--|--|
| 事業者業態業種 | 不動産業 | 総合建設業 | 施設管理業 | アミューズメント |
| Q1:静岡市の提案する基本コンセプトについての意見 | 地域の資源でもある自然と調和し、現在の時勢、また10年、20年先の人口等を踏まえた拠点の形成、新しい生活様式等に対応した公園の整備は、周辺地区だけでなく、清水区という広い範囲でのコミュニティー形成にとって有益と考えます。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地域への理解がある内容となっているのであれば、事業者としては問題ない ● 事業性が高い(集客力)場所ではないため、収益のバランスが懸念される ● 上記の点を踏まえると基本コンセプトは公園の特性を加味された内容と言える | <ul style="list-style-type: none"> ● 現状の公園の特性を活かしたアウトドアや自然教育のフィールドになることは大いに賛同できる ● 周辺施設の巻き込みも地域貢献をテーマとしている自社のコンセプトと同様に共感できる | 公共施設を効果的に活用するために民間活力を導入なさる取組について、とても良い方針だと思います。40年もの間地域住民にとって身近な公園、風景・自然に対するコンセプトを継承するところに静岡市の良さを感じます。地域連携については、既存施設・団体との連携なさるとのこと、素晴らしいと思います。歴史のある公園だからこそ、地元の方にとってとても思い入れの強い、故郷の思い出の場所となっていると思われます。地元民間事業者や施設、団体、地縁組織の方々と公園の在り方について事前に十分話し合いをなさっていただきたいと思います。 |
| Q2:公募対象公園施設(売店、飲食店)への意見 | 公募対象公園施設について、立地的に継続的かつ多様な利用者が訪れるのには少し不向きな場所という感があり、目的をもって利用が出来る観光・スポーツ、子育てを主とした構成が望ましく感じられ、また、それらに併せ体験学習施設が期待できると考えます。健康・子育てという点では、トリム広場の活用、また拡充によりアスレチックやボルタリングが体験できる場を創出。裸足でも遊べるような芝生の広場の整備もキャッチボールや縄跳び、かけっこなどの遊び等、旧来の公園として利用需要が大きいことを考えると必要です。また、それに隣接した形で室内遊び場を設けることにより、各年齢の児童に合わせた利用が可能となり、子育て世代のニーズを幅広く捉えることができると思います。イベント広場に集客性の高い飲食店・売店の出店の可能性もありますが、その他の施設も合わせた展開、運営・管理をするのは、民間事業者のみでは容易ではないと思われます。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 収益性が課題となる。ハード面は企画で対応できるが、人件費などが発生するため、指定管理制度などを併用した施設だと提案しやすい | <ul style="list-style-type: none"> ● 堅牢なハードは不要であるが、簡易的な物販スペースなどがあると公園利用者も安心感がある。 ● アウトドアギアをレンタルできるようなサービスの提供を提案していきたい。 ● 気軽、手軽にアウトドアが体験可能な場所としたい。可能であればBBQやキャンプも検討していきたい。 ● トレッキングなどの需要もあることから、シャワー室や更衣室もトイレとは別にあると利便性が上がるのではないかと。 | 飲食店、物販施設、健康・スポーツ施設、子育て支援施設が充実されることは、当公園にとってとても魅力的だと思います。駐車場が整備されていることから、特に子供の遊ぶ施設を充実させることで現在よりも広域からの来園を見込めるのではないのでしょうか。ただ、周辺の状況や利用状況から、健康・スポーツ施設、子育て支援施設はもちろん、飲食・物販施設も新築では採算をとるのがなかなか難しいのではないかと思います。 |
| Q3:特定公園施設への意見 | 特定公園施設のトイレに関しては、公募対象公園施設等の利用者が増えた場合、少数者が少ないかと思われます。また、立地等も踏まえ、公園整備に伴った駐車台数の妥当性について、現状の利用状況を踏まえた検証が必要かと思えます。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 民間事業者(ゼネコンの視点)としては規模が大きいものではないが、現状の課題や利用者ニーズの視点に則した内容と言える | <ul style="list-style-type: none"> ● トイレは時世的にもリニューアルが必要である。有料化してでも良質なサービスの提供が求められる時代である。 | トイレの整備は主な目的のひとつだと推量いたします。 |
| Q4:ソフト事業(イベントなど)の提案 | 体験学習の場として、清水区、市内の小学生等を対象とした施設の整備。グループ単位から利用できる簡易的な宿泊施設を併設することで、集団生活、自炊体験や星の観察等の自然体験、公園を活用することでキャンプ的な体験やレクリエーション等、安全かつ安心して行える学びの場の提供が可能となります。(配置スペースや事業採算性の問題はありますが)飲食・物販についてはクラフトマンズフェアや、地元の農産物や物産等を販売するイベントを定期的で開催するというような活用による集客の効果は期待できると思います。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 自然活動団体との連携などが挙げられる | <ul style="list-style-type: none"> ● 自然教育活動などフィールドワークが流行しているため、そのようなイベントを実施しながら、新たな事業や取組を模索していくような展開になるのではないかと。 | 「想定される賑わい」が資料から読み取れなかったため、的外れかつ無責任な意見で恐縮ですが、ソフト面ということで、現在催されているイベントを拡大して行うと良いと思います。例えば、パン屋を集めたパン祭りや、肉フェス、フードフェスなど、食に絡めたイベントは特に賑わいを生むと思います。それから、野外音楽祭、地元向けのものとしては、中学校や高校のブラスバンド、マーチングバンド、軽音等活動発表の場として提供します、上記フードフェスとの相性も良いと思います。夜の映画祭、イルミネーション等、夜のイベントは、周辺の飲食・宿泊施設・交通施設にも賑わいを与えます。日本平スタジアムが近いので、エスパルスの試合時にホームアウェイ問わず両サポーターが楽しめる場所にしたら良いかと思えます。花をうまく活用出来たらよいと思いますが、花でお金をもらうのはなかなかハードルが高いので、行政の費用協力が得られる等課題はありそうです。 |

| | A社 | B社 | C社 | D社 |
|------------------|--|---|--|---|
| | | | | アクティビティでいうと、ハード面の提案となりますが、地形的にフィールドアスレチックは面白いと思います。千葉県野田市清水公園、兵庫県六甲山グリーンアのようなもの。グランピングは景色と地形には適していますが、地域の方々にとっては身近ではなくなるため、バーベキューや日帰りキャンプならコンセプトに合うかもしれません。傾斜地を利用した、芝滑りやジャンボ滑り台、あるいはライドアクティビティも良いと思います。 |
| Q5:土地利用、配置のイメージ | 施設構成については上記の通りですが、建物規模・駐車場の配置や土地利用のイメージまでは明確に出来ていません。施設内の高低差を考えた場合、遊具のある公園スペースを駐車場に近い場所に配置した方が効果的とは感じます。 | <ul style="list-style-type: none"> ● ソフト面が事業全体のメインとなり、初期投資と固定費を抑えながら事業を継続していく。事業者がチャレンジしやすい環境づくりが重要 | <ul style="list-style-type: none"> ● カフェや物販などを計画する民間事業者は道路と近接しているイベント広場を事業エリアとして希望するのではないかと。ただし、イベント広場を事業エリアしても来園者が公園全体を利用するようになりリニューアルに伴う機運の転換に繋がることはない。 ● 静岡市が公園管理者として中央広場を事業者エリアとして提案したい意向も十分に理解できる。中央広場を事業エリアにすることで船越堤公園全体のリニューアルとなる。ただし、事業性の確保が課題となる。 ● ただ飲食や物販を実施するのではなく、ワークショップのような体験学習とセットで実施することで、事業性も向上とすると考えている。 | フィールドアスレチックを夫池、婦池、桜の里、野鳥の森あたり。イベント広場に管理棟、受付、器具庫等と飲食・休憩スペース |
| Q6:来園者数の増加、収益モデル | 増加来園者数については、イメージが難しいですが、将来に渡って船越堤公園を利用する区民、市民数の増加は期待できます。収益モデルの検証までは至っておりません。 | <ul style="list-style-type: none"> ● ソフト面が事業全体のメインとなり、初期投資と固定費を抑えながら事業を継続していく。事業者がチャレンジしやすい環境づくりが重要 | <ul style="list-style-type: none"> ● 現状よりも利用者が増える伸び代のある公園と捉えている。人が来るためのプロモーションが必要となる。自社は他の部門との連携は可能なため、様々な展開が期待できる | 各種イベント開催（年30回、45日間、各2000人）=9万人 アスレチック（3年後に2万人を3000円×2万人/年）=2万人、6000万円 |
| Q7:希望する事業方式 | | <ul style="list-style-type: none"> ● Park-PFI と指定管理制度を併用することで管理段階の事業性に安心感が増す。 ● 提案時点でのコンソーシアムの組み方も変わってくるため、静岡市としての管理段階における展望も明確に示してほしい | <ul style="list-style-type: none"> ● 魅力的な公園ができる Park-PFI という手法で問題ないと認識している。 | |
| Q8:特定公園施設の管理範囲等 | | <ul style="list-style-type: none"> ● 整備エリア=管理エリアという整理が分かりやすい ● 現状の管理者との棲み分けも分かりやすく、管理段階でのトラブルにもなりにくい。運営エリア=修繕エリアも同様である。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 整備、管理共に自社のノウハウを活かすことができる。 | |
| Q9:使用料の想定 | 立地やコンセプトを鑑みると収益性の高い事業の実現が難しいことが想定されるので、可能な限り安価に設定することが望ましいと思います。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 静岡市公園条例の設置許可が44円/㎡・月であり、それ以上の設置となるが、ソフト面を重視する場合、管理範囲とイベント範囲を明確に棲み分けられれば、許容範囲となるのではないかと。 ● 管理範囲（事業者が使用料を負担する範囲）を最小限に留め、イベントなどソフト面を適宜支払う事業形態にするなど、運営手法は柔軟に検討できる ● ハードとソフトを切り分けるイメージとなる。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 静岡市公園条例44円/㎡・月は民間の土地より安いという印象。諸条件にもよるが、事業としての投資回収の想定が十分に可能であると考えます。 | |

| | A社 | B社 | C社 | D社 |
|---------------|---|--|---|--|
| Q10:想定される課題 | 効果的な公募対象公園施設の提案をするにあたって、事業全体の収益性等を考えると、借地料が安価だとしても、負担する運営費や管理費等、民間の事業者のみでの展開は難しく思われます。利用範囲を絞ったかたちでは効果薄となること、またPark-PFI活用の趣旨と異なることも考えられ、立地に合わせた効果的な提案を行うのが悩ましいところです。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 制度の説明など、参入事業者への説明が必須となる ● Park-PFIやPFIなど制度が複雑な上、根拠法令も異なることから公募前に事業毎に説明会などを開催してほしい ● 整備段階の説明は整理されていることが多いが、整備後の管理スキームなどが複雑にも関わらず簡略化されている印象がある | <ul style="list-style-type: none"> ● 制度が複雑なので公募前に説明会などを開催してほしい ● 管理スキームについて詳しく教えてほしい | 賑わいを作りたい行政と静かに暮らしたい住民側の考えに相違がないように計画する必要があると思います。 1日2000人~3000人を集客するイベントを開催すると、駐車場の問題や周辺の渋滞問題を考慮する必要が出てくると思います。 地域柄、公園の機能は今まで通り確保しつつ、より現代にあった利用方法を考えられていると思います。一つの会社が全てをプロデュースする方法も良いですが、地元企業を中心となり、何社かが協力しながら行う方法も地元色が強くなり、地域に認めてもらいやすくなるのではないかと考えます。 |
| Q11:その他、意見、要望 | 公園内の段差から、各施設の配置等、体力的弱者に対する配慮が必要と感じます。公園利用者の利便性を考えると飲食店・売店の需要はあると思われるが、高い収益性を得られる業態は限られてくる。トリム広場が手狭であり、遊具の間隔が手狭に感じる。また、遊具から階段の位置が近いと感じられますが安全面においてどうでしょうか。公園施設の整備をしたうえで、費用対効果等を考慮し、第三セクター、まちづくり会社等で取り組んでも良いかと思えます。 | <ul style="list-style-type: none"> ● 地域の説明会を丁寧に行っている心証があり、その点は安心できた ● 事業性が高い業態以外で収益が確保できるか懸念する ● アルコール販売については駿府城公園で前例があることは理解した ● 不動産事業者との連携や自社で不動産部門を持っているところがリーシングを得意としている ● 建設業である自社はテナント事業者とマッチングしてもらいたい ● 使用料を抑えたからといって、資金力が少ない事業者が必ずしも有利になるということはない ● 収益モデルとしては、ハード重視ではなく、ソフト事業が主な展開となる ● 全国のノウハウなどを知りたいため、全国規模で展開している事業者と知識を共有したい | <ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場の有料化やキャンプやBBQの事業化については、静岡市にて自治会と相談した結論となることは理解した ● 事業としては公園を楽しめるアウトドアギアのレンタルなどを考えている ● テーマが総花的にならないように明確に設定していきたい ● 現状は桜や池といったシンボルがあるが、新しいシンボルマークを設定していきたい ● 地域住民の合意形成の状況については理解できた ● 単純に儲けるためだけでなく地域活性化のストーリーの一部になるように当公園のリニューアルを考えていきたい | 立地上、公園利用者以外の誘客はハードルが高く、目的となるものを作るとなると、建築コスト等を考え採算がとれる事業が必要だと思います。その事業と公園機能が調和するものでなければならぬと考えます。 何よりも地域住民がどのようにしたいのか、それを尊重した計画にしたいと思えます。 |