

さいたま水上公園再整備事業に係る「サウンディング型市場調査」結果概要について

<個別対話に参加した企業から得られた主な意見の概要>

対話項目	主な意見概要
(1) 事業形態	
<p>① 設置管理許可制度適用による事業化についてのご意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内に収益施設を設けることは、公園施設の活性化に有意義 ・国道に接道する好条件の下、本制度適用による様々な集客施設の提案が可能 ・室内フィットネス・プールに直接投資し、利用料徴収により事業化が可能 ・設置管理許可+指定管理の一体的公募により、質の高い管理運営が可能 ・コンソーシアムの組み方次第で、収益による公園全体の維持管理運営が可能 ・設置管理許可制度の実績が無く、テナントとして参画希望 ・施設整備への投資は困難だが、事業ノウハウの提供は可能 ・事業者による初期投資の負担軽減のため、相応の県負担を希望 ・収益施設以外の公園施設については、県による事業支援を希望 ・制度面のほか、県による経済的支援も視野に入れた事業計画の検討を希望 ・P-PFI 制度適用の場合、収益困難施設の維持管理運営は公共の関与が必要 ※P-PFI 制度（都市公園法第5条の公募設置管理制度） ・エリアを分け、PFI と DBO+P-PFI +指定管理方式の組合せ等の検討が必要 ※PFI (Private Finance Initiative 民間の資金や経営手法・技術力を活用して公共施設などの社会資本を整備すること) ※DBO (Design Build Operate 公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間事業者に委託する方式) ・本制度での事業収支モデルは、公募条件により変動
<p>② 企業グループあるいは単独企業による全体事業統括についての考え方</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業分野が多岐に渡るため、関連企業コンソーシアムで参画 ・公園の価値を最大限に活かせるコンソーシアムでの事業参画 ・設計・建設・造園・運営・維持管理が可能コンソーシアムで参画 ・SPC を設立し企業グループによる全体事業統括が必要 ・代表企業を事業統括者としたグループ形成が最も効果的 ・事業調整・事業運営円滑化のため、全体事業統括は単独企業を希望 ・自ら代表企業(事業統括者)として参画を検討 ・公園全体機能の統括者の下で、テナントとして参画 ・事業規模が大きいため、複数者の提案を県で調整し最適化を希望 ・参画希望企業が共に win-win となるよう、グループ組成の多角的検討を希望
<p>③ 施設整備の着手時期及び事業期間についての意向・考え方</p>	<p>整備着手時期：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業開始が先になればなるほど事業ノウハウの劣化リスクが増加 ・地域間競争があるので、できるだけ早めの着手を希望 ・県側の条件が整えば、速やかな着手を希望 ・サウンディングと事業応募は、同じ担当者が対応可能な時期(早期)を希望 ・健康・スポーツを標榜するならば、オリンピック年に合わせた整備が適切 ・建設業が立て込んでおり、2020年以降の着手を希望 ・着手時期はオリンピック施設の整備後、工事業者等が落ち着いた頃を希望 ・事業規模が大きく、自社事業実績から施設の開業はオリンピック以降を想定 ・現状の建設業の情勢から、2021年以降の工事着手を希望 <p>事業期間：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自社事業では5年を希望だが、建築物等の投資回収は協業企業と検討が必要 ・事業期間は10年程度とし、以降は都度更新や見直しを希望 ・事業期間については、10年から15年程度が必要 ・民間フィットネスクラブのみの立場では、15~20年間の契約期間が適当 ・投資回収のためには、20年以上の事業期間が必要

対話項目	主な意見概要
(2) 事業内容	
① 4つの主要機能に対する基本コンセプト・事業提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4つの主要機能は、本事業に必須な要件として評価 ・ 4つの主要機能を充足する各種アクティビティが可能 ・ 各主要機能がシンクロし、多世代が取り組み可能なスポーツの提案が可能 ・ 屋内プール(25m)とスポーツジムを中心に基本コンセプトを展開可能 ・ プロスポーツの資源還元で、世代を超えた触れ合いの場を創出 ・ 屋内外でのあそび場を核として、ソフトコンテンツを活用して対応可能 ・ 子育て支援施設の指定管理者実績から、子育て支援機能設置を希望 ・ リハビリに特化した通所サービスの提供により、健康長寿分野で貢献可能
② 参画が可能と考えられる事業範囲・分野	<p>施設への投資・運営：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 健康づくり、軽スポーツ・レクリエーションに関する設置運営事業 ・ フィットネスクラブの設置運営を基軸に、他の事業者と連携 ・ 屋内屋外の親子向けあそび場の設置運営事業 ・ 要介護状態の利用者の自立支援、機能回復主体関連の設置運営事業 ・ コンビニエンスストア・カフェ(軽食提供)の設置運営事業 ・ カフェ・レストランなどの設置運営事業 ・ ファイナンスを含め建物の建設、賃貸借等事業全体の運営事業 <p>施設の維持管理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋内スポーツ施設・文化施設の維持管理事業 ・ 公園施設・プール施設・子育て支援施設に係る整備・維持管理事業 ・ 親水池や建物施設の維持管理事業 ・ 4つのコンセプトに関わる主要機能を構成する施設の維持管理事業 <p>その他：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ クラブハウス等の建設事業 ・ スポーツアカデミーや産官学連携事業 ・ 集客、賑わいイベント、広報戦略の企画事業 ・ 施設全体の維持管理事業、イベント等で情報発信する集客広報事業 ・ 埼玉県各所とのネットワークを活かした事業立案
③ 連携可能な他の事業分野	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食事業、物販事業、スポーツ事業、アウトドア事業 ・ コンビニ、飲食、遊び場、スポーツ施設、キャンプ場、駐車場維持管理事業 ・ ノルディックウォーキング、ランニング教室、パークヨガ等屋外運動事業 ・ クラブハウスと連携可能なスポーツクラブ等事業 ・ 教育・医療事業、子育て支援事業、公園維持管理事業 ・ 高齢者を対象とする他の関連事業との連携で相乗効果を発揮 ・ 自社事業分野以外の事業者との連携が必要 ・ 多様な事業実績から、本事業を構成する多岐に渡る事業分野 ・ 公園事業全般の維持管理主体を構成する各種事業 ・ 公園の特性や提案内容、実現方策に基づく多種多様な事業分野 ・ 地域のNPO活動等 ・ イベント・企画会社などと地域を巻き込んだ連携事業

対話項目	主な意見概要
(3) 施設の管理運営	
①管理運営可能な公園施設の範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内プール、スポーツ施設 ・自社事業によるフィットネスクラブほか附帯施設 ・屋内外の親子のあそび場 ・通所介護事業所 ・サービス対価を得られる形態であれば、全ての施設の設置運営が可能 ・各種運動場、広場、プール、クラブハウス(サービスセンター) ・スポーツ・公園施設の保守点検、受付、警備 ・主に親水池、建物施設 ・クラブハウス等の管理施設 ・単独又はグループ企業で公園全体の一体的な維持管理が可能 ・複数の企業と連携して、全ての施設について維持管理が可能
②管理運営が困難と考えられる公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設や遊び場を除く、一般的な公園施設、飲食関係、樹林地 ・広場や樹林を利活用したいと考えるが、管理や保全までは困難 ・収益施設を除く公園施設の管理は可能だが、実施内容は今後の検討が必要 ・事業期間内に大規模な修繕などが発生する施設
③樹林地の保全管理及び利活用	<p>保全管理：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・専門分野でないので回答不能 ・樹林地を民間資金で管理するのは負担が大きい ・樹林地の保全管理は困難 ・樹林地は照明の追加など、夜間の安全・安心な利用環境向上が必要 <p>利活用：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・キャンプ場、アスレチック、アトラクション施設の場として利活用 ・樹林地が本公園の目玉、森林体験や教育の場として利活用可能 ・地域住民や学校教員などに「あそびの価値」に関するプログラムを提供 ・自然観察会やボランティア活動拠点などの活用が可能 ・樹林地を公園全体の新たなコンセプトや活性化策に基づいて利活用可能
(4) 公募条件等	
①参画条件に関する意向	<ul style="list-style-type: none"> ・事業方式、事業期間、サービス購入料等、利用料金の設定の明示 ・設置可能・不可施設の明確化、公費負担額、割合等の提示 ・ソフトコンテンツ実施可能な樹林環境整備は県負担 ・物価上昇、消費税額の変更ほか県と事業者とのリスク分担の明示 ・事業連携の円滑化のため、事業範囲の拡大(運動公園西側の取込み)を希望 ・県による参画希望者を対象にした勉強会・企業マッチングを希望 ・設置管理事業者と指定管理者の一体公募を希望 ・特定公園施設の整備に係る費用は県負担を希望 ・インフラ部分の整備に関する役割分担については県との協議を希望 ・収支計画が厳しい場合、入園のみでも料金徴収するなど事業要件の緩和 ・建築物等の施設は少なくし、使用料は無し或いは売上に応じた額を希望 ・P-PFIにおける事業要件として、使用料+収益の一部を県に納金 ・事業者の創意工夫に対するインセンティブのため、収益に応じた使用料 ・周辺道路状況から、今後の道路整備に合わせた段階的開発を希望 ・公募対象公園施設の設置管理許可期間は20年を希望 ・募集要項公告から応募までの期間について、4ヶ月以上の確保を希望 ・事業者選定では、公園の建設や運営・維持管理の実績の評価を希望

対話項目	主な意見概要
②収益による利用者サービスへの還元	<ul style="list-style-type: none"> ・計画以上の利益確保の場合、備品更新や無料イベント実施等で利用者に還元 ・収益は事業者に帰属させ、次のサービス向上とすることで利用者に還元 ・埼玉県民の日などを無料開放、2歳以上に無料優待券配布等 ・新しい公園独自のサービス提供により利用者に還元 ・追加施設やサービスへの投資、レンタル品追加、無料プログラムの提供 ・P-PFIにおいて、収益の一部を特定公園施設の整備に充て利用者に還元
(5) その他の意見	
①本公園の再整備に係わるその他の意見・要望・提案等	<ul style="list-style-type: none"> ・コンソーシアムの中身次第だが、本公園は事業ポテンシャルが高い ・継続的な情報交換を希望 ・継続的な対話・情報交換を踏まえ、公募条件を緩和 ・R0+サービス購入型などの民間投資と公共投資の組み合わせを希望 ※R0 (Rehabilitate Operate 民間事業者が自ら資金を調達し、既存の施設を改修・補修し、管理・運営を行う方式) ・事業統括にプロデューサーを配することで、県の求める品質と魅力を充足 ・事業コンセプトの中から自社が得意とする事業を強化して本事業を差別化 ・過大な投資を避け、ソフト事業重視で多様な世代が楽しめる公園を実現 ・公園としての公益性及び民活としての収益性の両立が一番の課題
②事業検討に必要な追加資料等	<ul style="list-style-type: none"> ・県政サポーターアンケート結果の回答者属性 ・上尾運動公園全体の利用者属性 ・周辺道路の整備・開発計画、交通量資料（渋滞状況） ・周辺道路計画、公共投資計画、現状の運営費（施設別） ・事業計画検討報告書等 ・設備等詳細図面 ・測量図、地盤調査資料 ・体育施設以外での管理経費・収入などの収支資料 ・屋内50mプールの検討状況