

個別対話の結果概要

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) 樹林地における実施事例及び今後の事業展開	
樹林地(公園含む)における実施実績について	<ul style="list-style-type: none"> ・最近は緑地でのイベント運営、緑地活用が増えている。 ・他社連携で大型イベント(コンサート、飲食、ライトアップ等)もできる。グランピングの取組もある。歴史・文化イベント(インバウンド対応)にも対応可。 ・県営公園(100ha)での実績あり。体験型イベント、飲食、物販、温浴、その他ゴーカート等の自主事業も行っている。自主事業収益+指定管理料の混合型指定管理事業である。 ・DBO方式にて自治体より受託し、道の駅+ホテル(複数施設)事業を実施。他業者と連携して、体験型施設を設置した事例もある(市に提案して市が設置)。
樹林地以外の実績等について	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツクラブ運営事業。スクール事業では、トランポリンや卓球もある。直営店ではボルダリング事業の実績もあり。競技部社員(引退後)の講演、講師派遣も行っている。 ・ヨガだけでなく映画上映や飲食店設置などの実績もある。
(2) さいたま水上公園の樹林地において想定している事業	
想定している事業内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外フィットネスはランニング、ウォーキング、パークヨガ等を想定している。 ・アドベンチャーパーク、ジップライン、ネットを使用したアクティビティなど。 ・施設エリアにフィットネスクラブ、樹林地エリアの一部にパークヨガやランニングコースといった想定。公園のすべては対応できないので他の運営事業者(飲食、テニスコート等)と組んで実施することになる。 ・パークヨガは道具も少なく施設の魅力を伝えやすいが、天候リスクもあるので定期開催というより認知度向上、運動のきっかけづくりのためのイベントである。 ・プールは壊すと聞いているが、子育て世代のことを考えるとあったほうが良いと考える。 ・樹林地ではなく施設エリアの事業提案となるが、福祉、飲食、温浴、スポーツ等の各施設が連携できる。陸上競技場で運動した人が温浴に寄る、等の利用方法が想定される。 ・温浴施設は、シャワールームとスタジオという想定。温水プールは場合によって必要。飲食機能は不可欠。温浴とはいっても大きなものではなく、スーパー銭湯+ジャグジー程度のもので想定している。大きくし過ぎると投資負担が大きいので、場合によっては1期・2期と期をわけて需要を見ながら展開したい。 ・温浴がメインではなく、イベントを含めた公園全体の収益向上を考えている。できれば、スポーツ・体を動かすことのメッカになれば良いと考えている。 ・いくつかやりたいことがあるが、県の意向(ここだけは樹林地として残したい、等)による。広場は歩行者アクセスが良い西森エリア、自然観察はもっと人が行かないところに整備したい。 ・17号沿いの開発も考えられるが、そうすると施設エリアまで人が来ない等の懸念もある。
想定しているターゲットについて	<ul style="list-style-type: none"> ・自社のサービス品質で車利用者を吸引できると自負している。アクティブな子育て世代や勤労世代がターゲットである。高齢者にとっては交通手段がネックになる可能性はある。
想定している整備エリアについて	<ul style="list-style-type: none"> ・フィットネスクラブ事業は施設エリア内の駐車場に近い位置に設置したい。(プールはなくても可。) ・屋外フィットネスはランニング、ウォーキング、パークヨガ等を想定している。車道に面していないところが良い。 ・整備エリアは、駐車場との連動を考えて、西森エリアよりも施設エリア側の

対話項目	主な意見概要
	<p>ほうが良い。北森エリアは、樹木がまばらではあるが駐車場との連動が気になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アドベンチャーパーク等は樹林地のエリアのいずれか、条件によっては複数エリアを想定する。どこが適地かは、現場を見て判断したい。 ・整備エリアについてはまだ考えていない。施設エリアを中心にしたイベントの敷地として樹林を使う想定。
(3) 樹林地の保全・維持管理に関する事項	
樹林地の維持管理について	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理の実績はあるが、本業ではないので造園会社がふさわしいのではないのか。日常的な下草、下枝落としくらいはできるが、木に登って高木の枝を落とすのは難しい。 ・自分たちが管理するエリア内では、下草の管理はできる。ただ、その他の樹林地も任されると難しい。 ・事業に使用するため必要な程度の維持管理（落ち葉や折れた枝を取り除く程度）は自社で可能。それ以上行くとすると、専門的な要素が強くなり、コスト面での負担が大きくなる。それが民間企業の参入の障壁とならないか懸念する。 ・樹林地の維持管理について、下の部分は民間が（落ち葉の利活用含む）、伐採や高木管理は公共が、という役割分担が良いのではないか。 ・全体の維持管理は可能 <ul style="list-style-type: none"> （ 1 ）設備メンテナンス（設備機器及び遊具） （ 2 ）衛生管理（清掃 等） （ 3 ）植栽管理 ・樹林地の維持管理だけではなく、プールの維持管理まで含まれることになればプラスと考える。
県への要望について	<ul style="list-style-type: none"> ・樹林地の一部伐採は必要かもしれないが、一度切ってしまうと再整備は難しい。樹林はできるだけ留めておきたい。 ・維持管理における費用はサービス購入料等の行政負担を希望する。
(4) 事業収益の還元のあるあり方	
収益の還元について	<ul style="list-style-type: none"> ・共益費のように使用目的がはっきりしていれば、売り上げの一部を県が管理する樹林地管理に充てるという仕組みは問題ない。 ・公園全体から莫大な売上げを上げるのは難しい。公園全体を維持管理するコストが負担になるので、切り分けて指定管理で出すのが良い。 ・公募は、エリアで分ける、業務で分ける等のやり方がある。民間がすべて負担して管理となると、利用者からいただく単価を上げなければならなくなり、集客に影響する。 ・樹林地整備による広場と賑わい創出は可能だが、走り出して収益化するまでのイニシャルコスト投資は課題。利用料金はしっかり確保して運営費に充当することができるようにしたい。 ・西側エリア（上尾運動公園）運動施設の一体管理についても可能。改修投資も必要であれば一体的にやったほうが良い。 ・事業期間については、投資回収の観点から 10 年程度で回収できる規模が望ましい。また、公園全体の一体的な管理が課題。バラバラで連携していないと魅力が薄くなる。 ・運営費における事業費に関しては、提示される条件（県への使用料等）にて判断する。 ・集客ができる施設エリアの収益を周辺に還元させるやり方にしてもらえると良い。
利用料金設定について	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設のフィットネス事業については、直営施設よりも安価な範囲で個別に料金設定している。公共施設としての役割を考えると、限られた方だけでなく地域の方に幅広く使ってもらうほうを優先している。 ・フィットネス事業の利用形態は、安価な都度利用と 会員制に分かれる。どちらも展開しているが、 は独立採算が難しいかわりに利用者の裾野が広がる。 は収益性高く、利用者の施設への帰属意識高い。

対話項目	主な意見概要
	<ul style="list-style-type: none"> ・フィットネス事業は会員制の場合、利用者の規模は概ね 2000 人程度。連携するサービスによってはもっと延びる。 ・公園だからという理由で利用料金は下げたくない。都心部に近いので、一般的な料金もしくは若干高めの設定でよいのではないかと考える。
<p>県への要望について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理コストを低減し、独自の企画で利用者数の増加を図り収益を確保するには、駐車場（有料化）を含む公園全体での一括管理が望ましい。 ・県へ支払う使用料については、最低限の使用料+収益に応じた使用料、といったような柔軟な対応をして欲しい。 ・建物の管理運営に係る固定資産税等の優遇をして欲しい。また、公園使用料は事業者収入ではなく自治体収入とする場合はインセンティブが働かない。 ・自主事業の占用料も指定管理者の場合は減免してほしい。他事例では、民間事業者は施設使用料を払うが、平日の自由利用施設の場合は、40%減免というやり方もある。
<p>(5) 想定される事業スキーム</p>	
<p>事業スキームの形態について（PFI、指定管理、設置管理許可等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平日の利用者が見込めないため、独立採算での事業展開は難しいと考える。 ・交流複合施設を整備する場合にはPFI、施設整備を伴わない場合は指定管理、単独収益事業とする場合には設置管理許可が適当と考える。 ・PFI、DBO、指定管理者のいずれかのスキームが良い。会員制で料金が取れば収益は確保できるが、設計・建設投資までまかなえる可能性は低い。 ・完全な民設民営は難しい。募集条件として、公設民営で利益が出た場合に、県に行政財産使用料として納める条件にしてみたい。 ・完全な独立採算は難しい。混合型を希望する。 ・手法は、PFI 手法もしくは指定管理者制度を用いるのが適していると考え。 ・できるだけエリアを分けず、包括的に発注してほしい。エリアを分けて個別に発注されるとサービス対価が増えることになる。 ・PFI + 指定管理の組み合わせなど、民間企業が参画しやすい手法を検討してほしい。 ・施設エリアについては、様々な事業の組み合わせで独立採算が可能と考えているが、他エリアとの兼ね合いもある。 ・事業スキームは、県の財政負担にもよる。50mプールがあれば核となる施設となってPFIができるが、そうでなければ指定管理か、指定管理 + P-PFI が現実的ではないか。 ・すべて独立採算で実施するのは難しい。 ・PFI もしくは DBO 方式を希望 「設置・管理許可」については自由度の高い提案できるよう希望
<p>参画形態について（単独またはグループ等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園全体を開発・管理する場合は1社では難しく、コンソーシアム構成企業が多くなると参画ハードルが上がる。県が想定したサービスごとに運営事業者の公募は切り分けたほうが良いかもしれない。 ・他事業者とのグループ参加を想定している。広大な敷地なので、設計・建設・維持管理に加えて、フィットネス以外の運営事業者も入ると思う。 ・弊社だけで全てを行える事業ではない。他業種も含め、コンソーシアムを組成して事業に取り組むことが適していると考え。 ・他業種事業者とのグループでの参加を検討中。（ハード整備+運営+維持管理の組成で検討中）
<p>(6) その他の意見</p>	
<p>樹林地の賑わい創出、収益事業実現のための意見・アイデアについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・この公園は、大型施設を建てるよりも時代の変化に対応出来るように柔軟にコンテンツを入れ替えられるほうが良いと考える。 ・民間事業者がネーミングライツを募集してできれば良い。その他、施設内の広告看板が出せれば広告収入が得られる。一定の制限範囲内で、公園看板の活用（アウトドア用品等）もある。 ・駐車場は、人が来るようになれば通年で有料化したい。有料化の裁量を事業者側にほしい。バーベキューやキャンプエリアは荷物もあるので、過ごす時

対話項目	主な意見概要
	<p>間が長くなればなるほど駐車場を使ってもらえる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一体事業の場合はグループを組む必要がある。樹林地のみの単独事業が望ましい。
<p>県への要望について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場については、集中的に駐車されることはあまりないのでそこまで多くなくても良いと考える。 ・ 人を集めるためには、部分的には樹林地を伐採して広場的なスペースは必要ではないか。 ・ 西森エリアは暗い印象なので、最低限木漏れ日が入る程度に手を入れ雰囲気を変える必要がある。国道 17 号による公園の東西（上尾運動公園とさいたま水上公園）の分断を解消する意味でも重要。 ・ 県側で必要な基盤整備と、必要な建物の A 工事程度までは負担いただきたい。 ・ 管理用道路が必要となる際の整備は、県にお願いする場合もある。 ・ 施設によっては駐車場が近くになればいけないことも想定される。公園内に新たに駐車場を整備することも必要。 ・ 雨天や冬季のためのハコモノは必要だが、お金は掛けずに簡素なイベントスペースがあれば良い。受付や何かあったときの休憩等にも使えるクラブハウスのようなものなど。 ・ 空中アドベンチャー施設を展開する企業は、国内に数社しかいない。それらが同じ敷地内で競合するようなことがないようにして欲しい。 ・ 県として、何を優先して募集を行うかを明確にして欲しい。県民サービスなのか、交流人口増大なのか、県としての収益なのか。 ・ スポーツという軸を考えると、西側（上尾運動公園）と一体的に管理できたほうが良い。ただし、陸上競技場、アリーナは収益をあげるのは厳しいので指定管理の要素が入る。 ・ 法律上の制限がない提案をした場合でも、「想定していないから」と排除されるようなことがないようにして欲しい。法律・公序良俗に反しないものは想定外であっても柔軟に受け入れてほしい。そうすれば民間企業も知恵の絞りがある。 ・ キャンプ、アクティビティは施設さえできれば森を活用することは可能だが、駐車場との距離、インフラ整備等が条件となる。森の中にキャンプ場を作る場合、水道や下水がどこにあるのかが影響するので、県の前提条件・整備条件を示してもらえるとより詳細な計画を立てられる。 ・ 水上公園は、倒木の懸念があり、樹高が高くなりすぎて森としての管理が不足している状態と考える。園路幅が狭く歩きにくい、トイレが和式で全体的に古い、バリアフリー不足等の問題もある。園路際の駐輪場も問題と考える。 ・ 園路を広げて歩行者と自転車を分離し、ユニバーサルトイレを作る、樹林地を一部伐採して広場を作る等の整備が必要。 ・ 管理棟は必要だが、管理機能だけではなく少しだけでも貸し出しできる施設があると良い。 ・ 収益施設のトイレについても、施設内であれば民間負担、外であれば公共負担となるが、利用者が実際は誰なのかが課題となる。開放性がある施設であればあるほど内部にトイレが必要と考える。 ・ 埼玉県として用意できるイニシャルコストについて示してもらえるとより具体的な提案ができる。とにかく維持管理費をゼロに近づけたいのか、公園がある程度のレベルで維持管理したいのか。県としての方針を知りたい。 ・ 樹林地に何をどこまで整備できるのかにより事業の想定が異なるので、明確にしてほしい。 ・ 現状のインフラ（電気、給排水、通信等の系統）の開示及び使用できるところまでの基盤整備を希望する。
<p>今後の情報提供希望について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 関心を持っており、今後の情報提供を希望する。 ・ 県の要求に沿うアイデアを提案したい。今後も引き続き情報提供をお願いしたい。 ・ 今後も継続して情報提供を希望します。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 50m プール、医科学拠点、公園再整備を全体事業として実施出来れば提案の幅

対話項目	主な意見概要
	<p>が広がりかなり面白い事業になりうると考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 50mプールの有無は影響が大きいので情報開示を希望する。 ・ そもそも樹林地に「にぎわい」は必要か？「にぎわい」ができれば、都市公園にある樹林地の魅力がなくなるのではないか。樹林地にこだわるのではなく、施設全体で考えるべきである。 ・ 西側エリア（上尾運動公園）も一体的に再整備する考えはあるのか知りたい。また、50mプールの計画との関係はどうなるのか知りたい。 ・ 仮に50mプールも一体事業となった場合は、公園と連携した提案ができるのではないかと考えている。公園とプールそれぞれで公募された場合、どうしてもスポットでバラバラな提案になってしまう。