

サウンディング型市場調査の結果概要

対話項目	意見概要
(1) 事業内容	
① 事業提案	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域住民の憩い及び活性の場、また東所沢駅からの「ところざわサクラタウン」への導線と位置づけ、カフェ・レストランの設置、屋外型イベント施設の設置等を行うことで、イベントと武蔵野の自然の融合を実施する。事業としては、P-PFI のスキームを検討する。 ● 地域にとって憩いの場でありながらも利用者にとっては「アミューズメント性に富み」「安心安全を担保した」公園であり、同時に管理側にとっては人件費を抑止した「運用の効率化を重視した」管理手法を提案します。ただし、本提案にはITテクノロジーの採択が必須となります。 ● 公園の自然環境を活用した自然学習の一貫としてのツリーハウス・キャンプ事業をメインとし、カフェやワークショップ機能を有する公園管理事業。 ● ハード面：特定公園施設、公募対象公園施設整備・運営による賑わい創出。 ● ソフト面：イベント企画・運営による集客。(サクラタウンとの連携も必要) ● 新たな玄関口として、サクラタウン利用者も含む公園利用者へ、常駐管理によるサービスの提供。 ● 指定管理料等のサービス購入料がある運営の基での、民間資金を投入した設置許可による公園インフォメーション機能も備えた収益施設(カフェ・物販など)の設置または誘致と運営。
② 参画が可能と考えられる事業範囲・分野	<ul style="list-style-type: none"> ● カフェ・レストラン等の飲食店、教養施設。 ● 事業者や自治体への情報通信技術の提供。 ● 遠隔地操作からの公園管理、整備のメンテ提案（事業者向け）。 ● バイオフィリックデザインによる、コワーキング型ツリーハウス・キャンプ場事業 ● 公募対象公園施設の保有・テナントリーシング。 ● 本公園一体の整備と維持管理・管理運営。
③ 連携可能な他の事業分野	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域活性化を伴う集会場等の施設やレストラン、ショップ等公園内の便益施設、ツリーハウスやフィールドアスレチック等の運動施設。 ● 利用者が保有しているスマートフォン。 ● カフェ等の飲食業務、公園施設を活用した各種イベント企画制作運営業務、公園管理運営業務等。 ● 緑化維持管理企業。 ● イベント企画・運営企業。 ● 収益施設のみを運営したい企業等と連携し、公園の運営のみでの参画も可能。

(2) 施設の運営管理	
① 管理運営可能な公園施設の範囲（公募対象公園施設、特定公園施設）	<ul style="list-style-type: none"> ● カフェ・レストラン等の飲食店（便益施設）、教養施設。 ● 交流の発信エリア：事務棟（リノベーションによる既存施設活用）、公衆トイレの改修利用、遊具、噴水広場前の植栽。 ● 多様な雑木林エリア：樹林地。 ● 店舗、既存林を活用した集客施設、芝生広場。 ● 大部分で実績があり可能。（例）カフェ、ファストフード、売店、スポーツ施設、遊戯施設など）
② 管理運営が困難と考えられる公園施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊戯施設や集会場等のその他施設の管理運営は難しいが、実施の場合は、他企業との提携が必要。
③ 樹林地の保全管理及び利活用	<ul style="list-style-type: none"> ● 保全管理及び利活用に関しては、他企業との提携が必要。 ● 既存の樹林地を活用したツリーハウスや一部グランピングテントの設置とキャンプ施設としての運営を実施（樹林自体に手は加えず、樹林地内に設置）。 ● 安心・安全な明るい樹林地管理。 ● 樹林の中にある施設をイメージして、既存樹木を残した管理。
(3) 事業形態	
① 公募設置管理制度適用による事業化についてのご意見	<ul style="list-style-type: none"> ● 単独で収益のあげられる方法を構築することは難しく、隣接する「ところざわサクラタウン」との連携が必須。 ● 民間力を活用した事業化により利用者の利便性向上と公園の効率的な整備が図れる。 ● 今回の事業環境には適した制度の適用であると考え。ただしスケジュール的には厳しい状況であり、結果的に短期間で行える企画となってしまうことが残念である。 ● 建蔽率の緩和、事業期間の延長により事業参画の検討がより容易になると考える。 ● 建蔽率12%への緩和等により、事業者が様々な提案をできるようになるため、P-PFI 制度の利用は望ましい。
② 企業グループもしくは単独企業による全体事業統括についての考え方	<ul style="list-style-type: none"> ● ノウハウを保持する他企業、他企業グループとの提携が必要。 ● 全体事業のブランディングのために、企業グループもしくは単独企業による全体事業統括は必要。 ● 各種サービス事業者との共同事業体による事業参画を想定し、その中で事業ディレクション、デザインディレクション、その他各種ファシリテーション業務を実施。 ● 民間事業者グループ（JV 等）による事業参画を行い、そのなかで事業統制を担うことを想定。 ● 条件に合わせて、施設設置・運営企業と企業グループを組んでまたは、単独での施設運営も可能。
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 2020年2月からの着手とのことだが、短期間ですべての企画の完了をすることは難しいので、段階的な実施を検討。 ● 全体事業統括者においてはこれらをトータルで掌握できるスキルを有する事業者或いはグループが望ましい。 ● 施設整備の着手時期：事業者確定後速やかに実施。 ● 事業期間：隣接するところざわサクラタウンの事業開始に合わせた事業開始を目指す。

	<ul style="list-style-type: none"> ● 事業期間は、10年保証に加え、事業者側から申し入れることにより最大10年間更新することを希望する。 ● ②にある企業グループの検討から、設計・設置・運営準備を想定すると、最低でも整備前の公募から提案までで通常4か月程度は必要であるため、現時点で示されるスケジュールでは難しい。
(4) 公募条件等	
① 参画条件に関する意向	<ul style="list-style-type: none"> ● 公募設置等指針の策定時に、積極的に意見を取り入れてほしい。 ● 各種サービス事業者との共同事業体による事業参画を想定。 ● 事業対象区域の限定。 ● 設置許可料の低減。 ● 官負担による既存施設の解体・撤去。 ● 官側による特定公園施設整備に係る費用の予算化。 ● 広場の利用。 ● 指定管理料等のサービス購入料がある応募が条件。(民間資金を投入した設置許可による収益施設の設置または誘致と運営によりサービス購入料等の圧縮を図る)
② 収益による利用者サービスへの還元	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園内で地域住民と連携したイベントの実施や住民サービスとなる設備への投資にて還元。 ● 実施事業の収益は事業自体の改善に充てると共に、公園内での各種プログラムの企画運営の充実を図ることで、多くの利用者の増加と満足度を高めていく。 ● 地元市民の方々への様々なワークショップスペースとしての提供を行う。 ● イベント企画・運営による還元。 ● 追加の設備投資による利便性向上。 <p>※本事業に関して十分な収益の確保は難しいものと想定</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 収益施設で生まれた収入は、利用者ニーズに応じて公園の施設整備に充当または、サービス購入料の圧縮。
③ 官民の費用負担について	<ul style="list-style-type: none"> ● 市の予算措置、実施の協力が不可欠。 ● 事務棟、トイレ、遊具等の既存の施設管理運営費用、雑木林の管理運営費用の負担。 ● 特定公園施設の整備に係る費用⇒官：民=9:1 (VFMでの評価)。 ● 特定公園施設の管理に係る費用⇒官 (指定管理又は業務委託)。 ● 公募対象公園施設の整備・管理に係る費用⇒民。 ● 指定管理料等のサービス購入料があり、加えてインフラ整備も望む。
(5) その他	
① 本公園の再整備に係る その他の意見・要望・提案等	<ul style="list-style-type: none"> ● 公募事業者の多種化・多様化がポイントと考えます。 ● ところざわサクラタウンとの事業的な連携が重要なため、事業者となった場合には、関連する様々な企業をファシリテートし、繋げていく作業を進めていきたい。 ● 既存施設に関しては、官側で解体・撤去を行った後、引き渡しをすることを希望する。

② 事業検討に必要となる追加資料等	<ul style="list-style-type: none">● デジタルサイネージや次世代街灯等の設置制約条件等。● 公園敷地の正確な面積、植栽の管理状況、現状の維持管理費、周辺住民の利用意向についての資料等。● 対象区域の高低測量図。● サクラタウンの施設配置図。● サクラタウンの事業計画。● サクラタウンも含むエリア全体の計画図。● 東所沢公園の現在の管理委託費と、改修整備計画内容。
-------------------	---