

竹取公園再整備に向けたサウンディング型市場調査 結果の公表について

竹取公園の再整備について、民間事業者の皆様からのご意見を幅広く聴取するサウンディング型市場調査を実施しましたので、結果を公表します。

1. 実施概要

【スケジュール】

実施要領の公表	令和6年1月12日(金)
参加申込の期限	令和6年2月9日(金)
対話調査実施	令和6年2月15日(木)～22日(木)
Web アンケート調査実施	令和6年2月9日(金)～16日(金)

※調査方法は、「対話調査」または「Web アンケート調査」とし、各事業者が希望する調査方法で実施した。

【参加事業者】

参加申込	12 事業者
対話調査	7 事業者
Web アンケート調査	5 事業者

「2. 結果概要」は次頁以降に記載

2. 結果概要

以下のとおりご意見がありました。

【集客施設設置の提案可能な事業内容について】

提案事業の概要（常設・仮設問わず）

- 竹取公園の面積や駐車場の規模を踏まえると、1～2店舗の施設が適正規模である。
- ロードサイドに配置できるのであれば、カフェ1店舗は成立すると思う。
- 花とせせらぎ広場でBBQ事業等のアウトドア体験ができると収益化しやすい。
- 仮設施設による事業をメインとする方法もあるが、安定的な運営を考慮すると、核となる1店舗が設置できる形が望ましい。
- 物販施設、飲食施設、遊具・子育て支援系施設。
- コンサート及びフリーマーケット等のイベント。
- キッチンカーによる飲食事業（祝休日のみ）。
- 行政とタイアップしたイベント。
- 平日の利用が少ないため、収益施設の整備は容易ではないという印象である。
- 収益事業の実施や建物（ハコモノ）の整備ではなく、エリアマネジメント等により、地域と連携して公共施設の価値を高める事業ができると良い。
- 仮設的な施設（ハコ）を整備し、コミュニティ形成や場づくりを行う事業は、方法の1つとして考えられる。
- 賑わい創出事業に関しては休日に特化した展開を想定している。指定管理の限られた期間では週末の誘客に注力することや、地域の方々のボランティア活動を促していく地道な取り組みが重要である。
- 花を活用した取り組みとしては、地元と連携してボランティアを募り、花の植栽や管理を行う事業が考えられる。
- 「市民活動を促すような公園」「子供向け」等、公園のテーマや核となるターゲットを設定する必要がある。
- 四季折々のイベント中心の公園とし、かぐや姫というブランドを活かした、ここでしか体験できないイベントの実施。
- 農業公園にするというアイディアはあるが、農業事業のみでは採算が合わないことが想定されるため、公園全体の管理は指定管理で行い、自主事業の中で、農業に関する事業を展開することが現実的。
- ドローンサッカー等の近い将来に流行が見込まれるスポーツの場としての有効活用。
- シンボルツリーの整備。（例：竹林の再整備）
- テーマ性の強い公園は、社会情勢に合わなくなる可能性もあるため、公園の在り方としては、社会情勢に合わせて常に変化が可能な「可動タイプ」が望ましく、維持管理や老朽化が課題となるハコモノ（建築物）は作らない方が良い。
- ターゲットについて、多世代との記載があるが、無世代になる危険性もあるため、絞り込みが必要。
- 住民向けの地区公園という考え方自体は良いと思うが、整備当初に一時来園者が増えたとしても、平均して増加することはないと考える。その点、観光客、特にインバウンドのリピーターには、奈良の観光資源は目新しく、魅力的に見えると思定されるため、新たな集客に繋がる可能性もある。
- カフェ、レストランの outlet。
- キッチンカーでの飲食販売や空きスペースを活用したイベントの実施。
- BBQ等の公園の特性を活かした飲食事業の実施。（例：テラス席でのBBQ）
- 平日利用者の集客及び空間活用の方法としては、スペース貸し事業の展開が考えられる。（例：地域住民（事業者）による、厨房を活用した料理教室）
- 平日の稼働を増やすための策としては、企業研修や学校と連携してカリキュラムに取り入れる事業等が挙げられる。また、インバウンドは平日の稼働が期待できる。ただし、どのスタイルが本公園に合うかどうかは、具体的な検討が必要である。
- 学校と連携した事業としては、火おこし体験や宿泊体験等を行う防災キャンプの実施が挙げられる。

提案事業の概要（常設・仮設問わず）

- 住宅地や図書館が近くにあり、既に一定数の利用者もいるということから、コミュニティガーデンや農園は親和性が高いと推察される。
- 屋根付き人工芝フットサルコート 2 面（グラウンドゴルフなど多目的での利用が可能）。
- 屋内外の遊び場。天候に左右されない屋内の遊び場があると、来場者数を平準化することにも繋がる。
- 元 J リーガーによるサッカークリニック
- グラウンドゴルフ大会
- 近隣幼稚園の運動会
- 自然や地形を活用した遊び場の整備。
- 民間事業者であるため、集客を見込めるかどうか事業参入の判断基準になる。その点では、トライアル的に実施し、地域ニーズ等を検証することは 1 つの方法である。
- 本公園の平日の利用者（シニア層）向けの公園施設としては、健康遊具が挙げられるが、日本人の心理的な特性上、多くの人に見られる場所での運動・トレーニングは好まれない場合もあり、利用率は高くないという印象がある。
- 子どもの遊び場のみでは集客が難しいため、カフェ等の親和性のある施設と合わせた整備が必要。
- 周産期（妊娠 22 週）からの育児支援拠点（出産前後の母親）。
- 利用者支援事業（幼稚園等に行かない子育て親子が集まりやすい場所；一時預かり、子育てサークルなど）。
- 地域子育て支援拠点事業（幼稚園等に行かず家庭で子育てをしている母子支援；子育ての孤立回避、父親の子育て支援など）。
- できる限り禁止事項を設けない公園で、木登りや泥んこ遊びなど子どもたちが自主的・自発的な遊びや自然体験活動ができる場所とする。子どもたちの自由な活動や遊びが可能なことから、けがや事故も自己の責任となることもあるが、自分のやり方や自分のペースで創意工夫をし、挑戦して、失敗し、それを乗り越えて成長していく機会を与えることができる。
- 町内にある幼稚園・保育園・こども園のための園外屋外運動場として、定期的に受け入れていきたい。大規模な泥遊びやたき火などの園内ではできない遊び、また他園児たちとの交流も想定される。
- 「絵本×子ども」というコンセプトによるホテル事業と飲食事業の実施。
- 図書館の分館という位置付けで、こども館（絵本を楽しく読める空間）をエントランスゾーンに整備する。
- 連絡橋のピロティ部分はキッチンカー等の出店場所として活用できる。

土地利用・配置イメージ

- 店舗同士及び、店舗と駐車場は分散させない配置が望ましい。
- 店舗を奥地に配置するほど、来園者のみがターゲットとなるため集客の難易度が高い。
- 駐車場から収益施設までの距離は、300m 程度が限界である。
- 2つのエリアの中間地点に駐車場を配置することで、利便性が高まると考える。
- 駐車場の配置は現在の整備方針でも問題ない。
- 経済性を考慮すると、芝生広場は整備方針の半分程度の面積とし、エントランスに近い部分の芝生広場の南側半分程度は、駐車場として整備する方が良い。
- 集客施設は、県道沿いの芝生広場と駐車場の間に配置することが望ましい。
- 駐車場もあり、人が集まる場所であるため、道路側への配置が望ましい。
- 飲食や収益施設の場合は、接道条件が良く、駐車場が近く、視認性が良いことが重要である。
- 現駐車場は臨時駐車場のような様相であるため、デザインに配慮することで利活用の幅は広がると考える。
- 集客施設は、公園利用者以外が利用できるという観点から、道路側（エントランス部・駐車場付近）に配置することが望ましい。
- BBQ 等を行う場所が公園の奥側に位置するとしても、食材提供等を行う場所はエントランス部の駐車場付近が望ましい。
- 周辺施設(馬見丘陵公園)との連携や、前面道路からの視認・利用のしやすさの観点から、道路沿いのエントランス部での施設設置が望ましい。
- エントランス部分だけでは事業性が充分に見込めないため、事業参画を検討する場合は、公園全体を対象に検討をしていきたい。
- 駐車場と芝生広場の間に建物を配置する形が望ましい。建物と各広場は連動しやすい方が良い、かつ、運営目線でみても建物は中心部分にあった方が何かと効率が良いと考える。
- エントランス部の駐車場が近く、芝生広場が近い場所が望ましい。天気の良い日は芝生広場でのイベント実施も検討できる。
- 子どもの自動車事故を防ぐために、駐車スペースに並行してセイフティ通路またはエリアを設置すると良い。
- 道路沿いに芝生広場や駐車場を配置するのではなく、道路から建物の屋根等が見える配置が望ましい。
- 道路側での施設整備がベースになるが、エントランスゾーン全体に施設を分散配置する計画も考えられる。
- 動線を上手く配置することができれば、ドライブスルーの設置も可能性はあると考える。ドライブスルーは10分程度徐行するため、動線上で公園の楽しさを見せることで、次に遊びに来てもらうきっかけを作ることができる。

整備スキーム

- カフェ等を誘致し、Park-PFI+指定管理が理想である。
- 公的な箇所は町で整備し、収益事業や賑わいに関しては民間整備により収益化することが理想である。
- まずは町の整備+民間事業者 1 店舗とし、事業が軌道に乗ったところで、駐車場の拡大及び 2 店舗目以降の整備を検討する等の段階的な整備も考えられる。
- エントランスエリア以外においては、初期段階から BBQ 等により収益化できることが理想形ではあるが、現実的には、カフェ以外の施設整備への投資は難しい。(煙の問題もあるので、近隣住民との協議が必要かと思われる)
- 指定管理事業で現在の維持管理費用を削減することは難しい。
- 定期借地権方式が望ましい。
- 事業期間は 10 年程度が望ましい。
- PFI (BTO)、指定管理者制度が望ましい。
- 事業期間は 5 年程度が望ましい。
- 指定管理者制度で管理運営する中で、検証を行いながら事業の可能性を探る形が現実的である。
- 小規模な施設整備やリーシング等を行うのではなく、まずは、管理事務所棟などの既存施設を活用して事業を検証できると良い。
- 仮設のハコモノ (コンテナハウス等でも可) を行政が整備し、管理を委託する形が望ましい。
- 仮設物による集客施設の設置は、規模や指定管理事業の自由度の高さによっては実施可能である。ただし、指定管理料のみでは実施は難しく、別途エリアマネジメントに関する費用が必要である。
- 指定管理者制度のみであれば通常の事業期間は 5 年間である。指定管理期間を検証期間とする場合は 5 年間でも良いが、本格的に管理運営をする場合は 2 期 3 期と継続できる形が望ましい。
- 管理期間が長期になったとしても、利益が出るまでに 5~10 年かかり、利益が得られて初めて、ベンチ等の小さな施設整備や管理運営費に還元できる程度であり、大きな投資は難しい。
- 町全体の公園を対象とした包括管理の可能性もあると思うが、実現可否については、現時点での回答は難しい。
- 民間による新規施設整備、初期投資の回収は難しい。
- 建物は町が整備し、補完する事業を民間の独立採算事業で実施する形が良い。
- 町からサービス対価をもらい、民間が竹取公園一体を統括的にマネジメントする中で、行政の負担を軽減できる形が望ましい。
- 建物整備は公共または他企業 (代表企業等) が行い、1 テナントとして出店する形が望ましい。
- 事業期間は 10 年以上の長期が望ましい。
- Park-PFI、設置管理許可での整備が考えられる。
- 事業期間は 20 年程度が望ましい。
- 公共が整備を行い、指定管理や業務委託で施設の管理運営を行う形が望ましい。
- デザインについても監修ができるようなスキーム (DO 方式) で実施することも考えられる。
- DB・DBO、指定管理者制度が望ましい。
- 建物整備は公共が行い、施設内容を提案することは可能である。ただし、運営を自社で担うことは難しい。
- 指定管理者制度、設置管理許可、定期借地権方式が望ましい。
- 事業期間は 20 年程度が望ましい。
- 公共施設として建物の整備を行政が行い、管理運営+テナントとして民間が参入する形が望ましい。
- 建物整備は公共が行うとしても、DB 等で設計から携われる形が望ましい。

【「民間活力による公園魅力施設整備事業」の事業実施条件について】

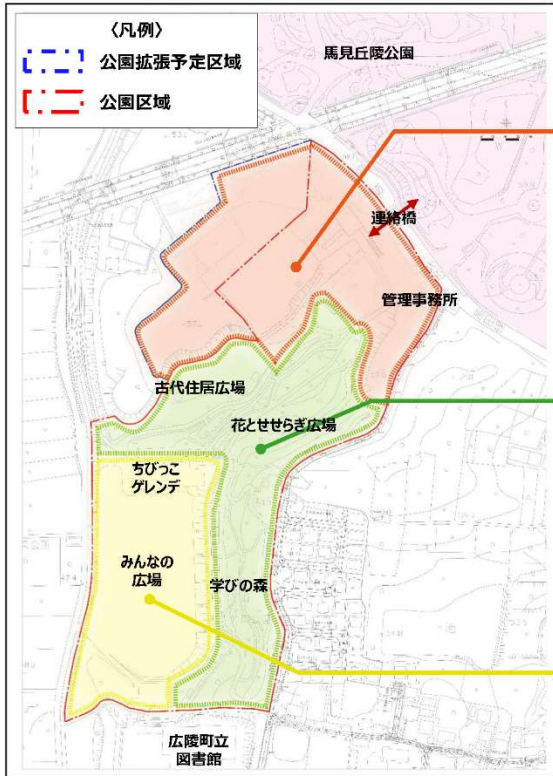
町に求める整備
<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域となるので市街化区域等、用途地域が発生する区域に変更は可能か。 ・雨天時の対策。屋根を設けた施設及び屋内施設が必要である。 ・大屋根広場等の年間を通して天候に左右されない施設の整備は重要である。 ・A工事は町負担とする形が望ましい。 ・事業内容によって必要な設備のスペックが変わるが、給排水、電気は最低限必要である。 ・ガスが使用できない場合は、必要な電気容量が上がるため、キュービクルが必要となる可能性がある。 ・馬見丘陵公園との連携施策。 ・公益団体への助成金申請がスムーズに行えるようにサポートしてもらいたい。 ・防災公園として、雨水（地下水）貯水槽と簡易浄水設備を整備できないか。 ・インフラが整備されていない場合は、町側に負担してほしい。
管理可能な公園の範囲
<ul style="list-style-type: none"> ・花の整備は手間と費用がかかるため難易度が高い。 ・芝生は維持管理に手間や費用がかかるため、店舗の収益で芝生広場の管理を行うことは難しい。 ・エントランスゾーン及び自然・歴史の体験ゾーンであれば維持管理運営も可能である。 ・公園全体の維持管理運営も可能。 ・現在の管理委託費用と同程度の費用での公園の管理運営事業の実施は難しい。 ・日常管理であれば、自社のスタッフを派遣し、現地の人材を育成しながら管理運営していくことも考えられる。 ・清掃等は外注することも可能であるが、剪定等は専門家に任せる形が望ましい。 ・公園の維持管理費用を飲食事業から賄うことは難しい。 ・公園自体の維持管理運営は難しい。 ・公園全体の維持管理は専門性が高いため、単独では難しい。既存の管理状況もユーザー目線では良いと思われる。
周辺施設の連携の可能性
<ul style="list-style-type: none"> ・県営馬見丘陵公園との連携においては、両方の施設間の移手段が必要である。マイカーおよび徒歩では、集客率が低下することから、カートおよび小型バスなどの整備も検討が必要である。 ・県営馬見丘陵公園との連携が考えられるが、相互来園ができるような仕組みづくりが必要である。 ・県営馬見丘陵公園と連携したロゲイニング等。 ・広陵町立図書館と連携した、図書のリターンスペースや出張図書館等の実施。 ・多くの住民が集まる場所や役所等の認知度が高い施設と併せてエリアマネジメントを実施すると効果が高い。 ・図書館とどのように連携させるかが課題である。現状では、図書館が孤立してしまっているため、エントランスエリアとどのように繋ぐかが重要である。 ・図書館との連携も考えられるが、既存の図書館の機能のままでは難しく、人が集まる仕組みが必要である。 ・古墳を活用し、歴史ボランティア等の地域団体との連携は可能性がある。 ・周辺資源や産業と連携ができると面白い取り組みになると考える。 ・広陵町立図書館、幼稚園、保育園、こども園、広陵町けんこう福祉部等と連携し、園外の屋外運動場としての位置づけや、家庭保育をしている母子、父子の居場所づくり、子ども第3の居場所事業としての役割を担う。

【その他】

公募時に開示して欲しい資料・情報等について
<ul style="list-style-type: none">・商業施設等の設置についての緩和措置。・凶面やライフラインが分かる資料。・現状の公園の管理費用。・町が求める詳細な維持管理の水準。・来園状況が分かる資料。・エントランスゾーン、自然・歴史の体験ゾーン、健康・福祉の創出ゾーンそれぞれの面積（平場の面積）。・使用用途の範囲、公益性の有無、施設整備にかかる国庫補助金の有無。
応募に当たっての課題
<ul style="list-style-type: none">・自治体によっては都市公園法よりも用途地域が優先される場合があり、事業対象地は市街化調整区域であるため、建物が建てられない可能性もある。・物販が売店（公園施設）としてみなされるかどうかも懸念点である。・平日の来園者数の少なさは1つの障壁である。・集客施設の設置だけでなく、公園を維持・継続するための仕組みづくり。・駐車場の増設。・店舗サイン・公園誘導サイン計画。・収益事業でなくても応募は可能かどうか。
その他
<ul style="list-style-type: none">・トライアル・サウンディングは、カフェの誘致という目的に対しては効果がない。ローリスク、ローリターンでの事業成立に対する実証実験であれば意味がある。例えば、BBQ やキッチンカー等の事業を対象としたトライアル・サウンディングは良いと考える。・事業内容は農業公園や子育て支援、道の駅等でも良いと思うが、民間事業者が面白いと感じ、魅力を感じるような方針を町で考える必要がある。事業方針が定まっていない段階では、収支の試算ができず、事業参入の検討が難しい。・事業方針（シナリオ）が複数パターンあり、多方面から事業者が参画できるような形であれば、参画意向は高まると考える。・サウンディング調査等の意見交換を行う機会を段階的に設けてほしい。・他企業とのコネクションが築けるような機会もあると良い。・管理を民間が請け負う場合、公園内遊具等で事故が発生した際の責任の所在を把握しておきたい。

8. ゾーン整備方針

- 民間活力導入に向けて公園の整備方針として**3つのゾーン**に分けて以下の通り想定しています。



エントランスゾーン

必須提案
区域

- ✓ 馬見丘陵公園と連携した賑わいの核となるゾーンとして官民が連携した積極的な再整備を想定します。



自然・歴史の体験ゾーン

任意提案
区域

- ✓ 既存の遊具や多種多様な自然、歴史を学ぶことが出来る施設など既存の施設の利活用や一部改修を想定します。



健康・福祉の創出ゾーン

任意提案
区域

- ✓ 広大なオープンスペースを活用した社会実験やイベントなどの地域フィールドとしてフレキシブルな活用を想定します。
- ✓ 防災拠点として非常時に利用可能な整備を想定します。



大

整備度合い

小