

明海・高洲地区公園エリア整備に関するサウンディング型市場調査 結果の公表について

令和5年11月16日
浦安市都市整備部みどり公園課

1 概要

浦安市は、高洲海浜公園に隣接する市有地を「明海・高洲地区公園エリア」として位置づけ、公園として整備する予定です。

この調査では、公園の整備・維持管理における民間活力の導入について検討するため、公園に導入可能な施設や事業収益の見込み、事業手法、参画条件などについて、民間事業者の皆様と意見交換を行いました。

2 サウンディング調査の経緯

募集期間	令和5年8月3日 ～ 令和5年9月29日
現地説明会	令和5年9月1日
個別対話の実施	令和5年10月11日 ～ 令和5年10月13日

3 サウンディング調査の参加者

- (1) 現地説明会 9 事業者（造園業、建設業、飲食業など）
- (2) 個別対話 6 事業者（造園業、建設業、飲食業など）

4 主な意見

- ・収益施設について、多くの事業者から飲食店（カフェ・レストラン）を整備・運営する提案がありました。
- ・公有水面部について、全事業者から東京湾を望める海の景色は魅力的だとする意見がありましたが、現在の条件では、公有水面部について事業性・収益性のある具体的な提案はありませんでした。ただし、公募方法によっては、計画を提案できる可能性があるとの意見がありました。
- ・事業手法について、Park-PFI制度を導入するだけでは参入が難しいという意見がありました。Park-PFI制度と運営管理を組み合わせた手法、収益事業を行うエリアをPark-PFI制度とし、その他の公園全体の設計・整備もPark-PFI運営会社が一緒に行うデザインビルド（DB）、または運営管理まで含めて一緒に行うデザインビルド・オペレーション（DBO）方式とする手法がよいのではないかという意見がありました。
- ・運営管理について、事業範囲には対象地に加えて高洲海浜公園を含めてほしい、事業期間は20年がよいという意見がありました。

種 類	提案内容と主な意見
収益施設	・周辺に飲食店が少ないので、採算性はあるのではないかと。1店舗だけでなく、複数店舗が入れる施設がよい。 ・飲食店の出店は可能だと考えている。 ・レストラン、駐車場の収益で運営することを想定している。 ・海や湾岸の景色を生かした飲食店にしてはどうか。 ・海の景色を楽しめる飲食店とランナー・サイクリストも立ち寄れるステーション機能があってもよい。 ・カヌーやカヤックの艇庫を市が整備し、境川も含めて、市民が気軽に楽しめるようにしてはどうか。
公有水面部分の活用	・水辺を活用する提案はできると思うが、県との協議で提案した内容が整備できない可能性がある。 ・公有水面部で整備できる内容を市から提示してもらうか、公募の際の条件には含めずに、実施設計段階で市と一緒に計画していくことにしてはどうか。 ・海の景観を楽しめるようにきれいに整備し、活用については運営段階にソフト事業の提案を行うことを想定している。 ・現段階で、公有水面部分で収益性のある事業は思いつかない。
事業手法	・収益施設にPark-PFI制度を導入するだけでは参入が難しい。 ・収益施設はPark-PFI制度とし、その後の運営管理（計画地に高洲海浜公園も含めた範囲）までセットで公募条件に含めてほしい。 ・公園全体の設計・整備もPark-PFI運営会社と一緒にいき、デザインビルド（DB）とするといいのではないかと。 ・デザインビルド（DB）であれば、公園全体と収益施設が調和の取れたデザインになること、整備スケジュールの短縮や費用の削減が見込まれる。 ・公園全体でPark-PFI制度を導入する場合、参画が難しい。 ・収益事業を行うエリアのみ切り離し、部分的にPark-PFI制度を導入することも考えられる。 その場合、収益事業を行うエリア以外の事業手法はデザインビルド（DB）、もしくはデザインビルド・オペレーション（DBO）方式が良い。 ・公園全体の設計・施工・運営管理を一括で行いたい。（Park-PFIとデザインビルド、高洲海浜公園含めた指定管理者制度を組み合わせる手法） ・指定管理者制度（運営管理）の範囲には、計画地に加え高洲海浜公園も含めていただきたい。 ・運営管理の事業期間は20年がよい。 ・飲食店の設備投資の回収には7～8年はかかるのではないかと。
その他	・インフラ（電気・上下水道の引き込みなど）整備は市で行ってほしい。 ・遊具などでデザインが優れた特徴的な公園にしてはどうか。 ・海が楽しめる公園は魅力的である。一方、アートというテーマでの集客性については弱い印象がある。 ・きれいなトイレや複合遊具を配置するなど、他の公園よりも訪れたい施設が必要。

5 今後の方針

今回のサウンディング調査により、設計・整備・運営における官民連携手法活用の可能性を確認することができました。

調査結果を踏まえて、公園に導入する施設内容、整備等における事業手法について、検討を進めていきます。