

桂浜公園の管理運営に係るサウンディング型市場調査の結果の公表について

1 サウンディング型市場調査実施の経緯

桂浜公園は、昭和50年代に有料駐車場や商業施設の並ぶサービスエリアのハード整備を行ってから40年余りが経過し、施設の老朽化や多様化する観光客のニーズに対応できていない状況が見られることから、現在の運営形態を見直し、①本市が所有する商業施設のリノベーションと管理・運営、②桂浜公園に隣接する駐車場の管理・運営、③本市が指定する公園内の清掃業務等の維持管理業務の3つの業務を包括的に実施いただく指定管理者を令和4年度から指定することを予定しています。

今回のサウンディング調査は、当該指定管理者の公募に当たり、民間事業者の皆様との直接対話により、公募要件の具体的な検討を進めるためのものです。

2 サウンディング型市場調査実施スケジュール

令和2年12月9日 実施要領の公表
令和3年1月14日・15日
2月16日・17日 調査の実施
令和3年3月2日 調査の結果概要の公表

3 参加者

3者

4 結果概要

(1) 指定管理者制度による施設運営に対しての提案・意見

ア 許可権限について	・仕様書に盛り込まれれば、行為許可は対応する。
イ 事業の対象範囲	・現在、観光協会等が行っている「龍馬に大接近」や「龍馬まつり」等のイベント開催については、仕様書に盛り込まれれば引き継いで開催する。 ・利益を生まない公園の維持管理業務は、市において行うのが妥当ではないか。
ウ 納付金額の設定の考え方について	・通常であれば、固定額は毎年定額でも構わないが、新型コロナウイルス感染症の影響を考えると、初期を抑えてもらったほうが良い。 ・指定管理者納付金について、市が年間どのくらいを望んでいるのかを知りたい。また、提案する際は、10年間一律なのか、それとも段階的な提案で構わないのかを知りたい。 ・新型コロナウイルス感染症の影響を考えると、10年間定額は厳しい。 ・納付金については、最低制限価格のようなものがあると検討しやすい。

エ 利用料金のあり方について	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内で食事をしたら駐車料金を割り引く等の対応が行えたら良い。 ・閑散期には駐車料金やテナント代を安くする等の工夫をし、地元住民や子供達が遠足で訪れるような機会、環境を作りたい。 ・イベントを開催する場合の料金徴収もできるようにしてもらいたい。お金を取って良いというのであれば運営費を捻出できる。
オ 指定期間について	<ul style="list-style-type: none"> ・投資回収期間は、近年の傾向として15年から20年。例えば10年に1回見直しをして延長する形が良い。 ・指定管理者制度では自由が制限されるので、できれば指定管理制度ではなく PPP/PFI という形の方が良い。

(2) 指定管理者の公募条件等に対する提案・意見

ア 応募に向けて必要な検討期間（準備期間）	<ul style="list-style-type: none"> ・提案書の受付期間 50 日間は短いと感じている。 ・現地確認（特に商業施設 4 棟）ができる場を早急に設けてほしい。現地確認から提案まで半年程度要する見込み。
イ 応募において必要な資料（市から提供するもの）	<ul style="list-style-type: none"> ・建築図面やテナント平面図がほしい。 ・公益法人においては、公益目的事業比率が 50%以上であることが求められるため、商業施設での売上がどのくらいであるかが示されていないので、公募に参加できるかどうか分からない。

(3) 既存商業施設のリノベーションに対する提案・意見

ア サービス水準や集客力の向上を図るための活用方法について	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の店舗で収益が上がるかと問われれば何とも言えない。 ・一部を体験型施設にして、土日の子供連れの方々を訪れるような施設にしたい。 ・建物の内部の状況を早くに確認したい。飲食をやるにしても厨房設備がどうか、トイレがどのような配置になっているかなどが分からないと検討できない。
イ リノベーション期間中の売店の運営について	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設の活用方法が決定した時に検討したい。現時点では何とも言えない。

(4) その他の提案・意見

ア 公園内のエリア別整備について	<ul style="list-style-type: none"> ・散策エリアと車の道路エリアを整備する必要があると感じる。
イ 設置許可基準について	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに建物を設置したいので、設置許可基準の緩和等が必要。

5 結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査では、令和4年度以降に予定している桂浜公園の包括的な指定管理業務の導入について、様々なご意見をいただくことができました。

特に、リノベーションを予定している4棟については、活用方法を検討するために、現地確認と十分な時間が必要だという意見をいただいたことから、別途現地説明会の日を設けること、指定管理者公募スケジュールを前倒しすること等を検討してまいります。

また、今後はいただいたご意見を基に、民間活力を最大限に発揮できるよう、都市公園条例の改正や公募仕様書の作成を行い、来年度予定している指定管理者の公募につなげていきたいと考えております。