

# 華蔵寺公園共生『はな咲く。』プロジェクトにおける華蔵寺公園水生植物園に関するマーケットサウンディング型市場調査の実施結果概要について

令和5年3月

伊勢崎市企画部事務管理課

## 1 サウンディング調査の目的

「華蔵寺公園共生『はな咲く。』プロジェクト」は、令和4年度から令和6年度までの3年間で、水生植物園の再整備に向けた設計や市民プールの解体整地工事などを行い、来園者の利便性の向上を図っていくプロジェクトです。

今回の「華蔵寺公園共生『はな咲く。』プロジェクトにおける華蔵寺公園水生植物園に関するマーケットサウンディング型市場調査」(以下「サウンディング」という。)については、本プロジェクトにより、水生植物園内の北側区域に公募対象公園施設(カフェ等)を設置することで、華蔵寺公園来園者及び公園内施設利用者への便益性の向上を図るとともに、集客力を有する施設の設置により新たな来園者等の増加につなげることで、本公園を核とした地域の活性化を目指していくものです。

また、都市公園法(昭和31年法律79号)による公募設置管理制度(以下「Park-PFI」という。)の活用を検討していくため、民間事業者等の皆様との対話により事業アイデアや参加しやすい事業条件等を把握するために実施したものです。

## 2 サウンディングの実施スケジュール

実施要領の公表	令和4年12月19日(月)
現地見学会(任意参加)の開催	令和5年 1月20日(金)及び23日(月)
サウンディングの実施	令和5年 3月 8日(水)及び 9日(木)
サウンディング実施結果概要の公表	令和5年 4月10日(月)

## 3 サウンディングの参加者

- (1) 現地見学会参加者 3者
- (2) サウンディング参加者 2者

#### 4 サウンディング結果の概要

##### (1) 事業の実施方針

対話の対象項目	対話概要
<p>ア 事業運営の目的、基本的考え方</p>	<p>カフェ、ベーカリーショップ、公園及び近隣（華蔵寺公園一体含む。）案内所、公園内の草花や樹木、生物を紹介、学ぶことのできる学習展示スペースを設ける。老若男女すべての人に利用してもらえるユニバーサルデザインのいきわたった公園とし、市民の憩いの場としたい。</p> <p>園内施設は自然の素材感あふれるデザインを採用し、エリア全体の統一感を演出する。</p> <p>利用しやすく、皆が楽しめるイベントが開催できるようにぎわいを生む公園整備としたい。</p> <p>現状は事業として、どうやるのが一番正解なのか定まっていないが、今回カフェ等を想定した位置は緑地に戻して、駐車場に掛かる形で建物の立地を整理した提案を検討したい。その場合、駐車場にカフェだけが設置されているということでは無く、周辺に芝生が広がり、水生植物園の緑を背負う形で建物が立地しているイメージである。</p> <p>駐車場運営、指定管理者の選定もセットの公募であれば参加しやすい。</p>
<p>イ 事業全体スケジュール及び進め方</p>	<p>事業の全体のスケジュールの進め方等について、基本的には伊勢崎市の考えるタイムスケジュールに沿った形で進めたい。</p>
<p>ウ 利用者の利便性に向けた考え方</p>	<p>駐車場及び遊園地からのアクセスを整える。安全に歩いて来園できるルートの確保や水生植物園内の散策路を整備するとともに、所々にベンチ等を設け、立ち止まって景色を眺めることのできる「居場所」を設ける。また、樹木等で囲われながらも、「抜け」を用いた視認性のある施設、公園とし、通りがかった人々をいざなう様なデザイン、ユニバーサルデザインのいき届いた公園整備、綺麗なトイレ（誰でもトイレ）を整備する。（収益でトイレを綺麗に保つよう、整備を図っていくと同時に来園者の利便性向上に寄与する取組となる。）</p> <p>カフェ等の設置については、駐車場から歩く距離が少ない方が利便性が高く集客しやすいという考えもある。</p> <p>現状の図面からは読み取れないが、カフェ等を設置した際の北側の搬入口やカフェ等を朝に利用する人に対する車でのアクセス経路も考える必要がある。（夜間に鍵が閉まることは問題ないが、出店者が運動施設の門の鍵を朝開けるという対応は不可能である。）</p>
<p>エ 周辺地域との連携、地域への貢献の考え方</p>	<p>遊園地で遊んだ帰りに気軽に立ち寄り、園内の水生植物、生物を学べるような体験型の学習展示スペースを設置し、スポーツ帰りに休憩できる施設とする。</p> <p>また、イベントなどでにぎわいをもたらす、周辺店舗へも人々の流れが生まれる。</p> <p>さらに、遊園地やスポーツ施設とは異なる文化を発信できる拠点とし、ア</p>

	ートギャラリーやこども図書館的なものを取り入れ、新たな人々を呼び、今まで訪れていた人々を引き込む。
	駐車場から北側の道路を通過して遊園地への経路を確保するという事もあるが、水生植物園を通過してカフェ等近くを歩かせる経路の確保も集客に繋がると同時に混雑時に周辺地域と通行人に対する配慮もできる。

(2) 施設の設置計画

対話の対象項目	対話概要
ア 公募対象公園施設(カフェ等)の概要及び整備案	<p>郷土愛、地域性をあらわしたインテリア(家具)を配置したカフェ等を設置し、ここにしかない付加価値を生み出す。公園の景色を眺めながら心地よく過ごすには、少し高いところから「見下ろす」ような姿勢が取れると良い。屋上利用のできる建築(観客席のような屋上空間)とし、テラス席を設け、園内の風景、自然を感じながら過ごせる屋根付きのオープンスペースを設ける。皆が同じように園内に向かって座れる長いカウンター席を設け、同じ景色をみながら、同じ振る舞いをしながら過ごすことで、共感が生まれ、居心地の良い空間となる。</p> <p>また、読み終えた本を市民から募集して、ブックカフェとして利用することで、施設に訪れた人の一体感、周辺地域との連携に寄与する仕掛けをつくるとともに、災害時に市民の役に立つような整備(貯蔵庫、炊き出し等)や子ども食堂を併設し、収益を災害時の基金としておくこと等も想定する。</p>
	水生植物園内の場所であればカフェ等の出店を見込みづらい。
イ 特定公園施設(園路、広場等の公園施設)の概要及び整備並びに維持管理案	<p>上記カフェ等施設と連携し、イベントなども行えるオープンスペースを整備する。デッキテラスなどは維持管理を考慮して、再生木を採用し、施設周囲は植栽し、木陰を作り、夏は涼しく、冬は防風林とする。カフェ等以外にも座って休める休憩施設やデッキの散策路、水辺と親しめる水上デッキスペース、芝生の上にレジャーシート、簡易テントなどを設置して、ピクニックができるようなスペース(範囲、時期を限定して利用)を整備する。店舗の厨房と連携し、災害時の炊き出しに対応したり、浅くて安全性の確保された、子供たちが遊べる「池」の整備や、足洗い場の整備及びトイレの整備を行う。</p>
	他市の事例では、広場等のスペースを設置することでイベント等による集客と収益を見込む事例があるため、広場スペースは有効である。

(3) 価格提案（使用料の額）

対話の対象項目	対話概要
公募対象公園施設（カフェ等）の設置における支払可能な使用料の上限等	建物直下の面積で検討したいが、例えば実際に基礎は60坪ぐらいの場合、オープンスペースや一般利用者の利用できるテラスデッキ等のスペースについては、占有料の算出から免除し50坪分の地代とするような方針が望ましい。
	ある程度集客が見込めない等の要因があれば、占有料についても市との負担割合を協議していただく等、柔軟に対応いただかないと出店を希望する企業が見つからない。
	条例の中で定められている使用料を基本に占有料を設定することを想定し事業実施できるかを検討したい。

(4) その他

対話の対象項目	対話概要
ア 特定公園施設（園路、広場等の公園施設）周辺の園地における環境の維持及び向上措置	清掃ボランティアの呼びかけや体験型学習（花を植える、生物観察など）と同時に行うことで、次世代を担う子供たちに環境保全への意識を高めてもらおうとともに、地域性や郷土愛を感じさせるデザインとし、環境を維持したい、守りたいと思わせる、皆に愛される公園とする。
	現状では、子供が遊べる遊具（ふわふわドームや滑り台等の複合遊具）がある方が望ましいと考える。
イ 事業実施に関する課題、意見等	他分野の事業者と連携、グループを組むことで、市内の飲食業、建設業、造園業、コンサル業等の方々と協力し、「地元の民間事業者によるグループでの公園整備」となると話題にもつながるのではと考える。
	使用料の上限等については算出が難しい。
	本事業は独立採算において民間側が収益を取れる公募対象公園施設は規模が小さく、特定公園施設への投資ができるかどうか不明である。
	水生植物園の方の中にカフェ等を配置した場合の出店希望者が現状では見つけられない。
	カフェ等という条件より、飲食店とした場合の方が出店希望者は集まりやすい傾向がある。（事業開始後、出店者がやむを得ず入れ替わる場合にも飲食店とした場合が後継の事業者を見つけやすい。）
自治体としてのコンセプトやイメージ（大型チェーンの出店は希望しない、地元企業に限定したい、休日や営業時間の制約、アルコール提供の有無等）があれば、はっきり公募条件に示した方が良い。	

5 サウンディング実施結果を踏まえた今後の方針について

今回のサウンディング結果を基に、今後、庁内の関係部課における協議及び調整を経て、公募設置等指針の作成に向けて関係事務を進めていく予定です。