

秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備 民間事業者等の皆様との「対話」実施結果概要

秋津公園とスポーツ施設等一体的再整備について事業者の自由なアイデアを広くお聞きし、今後の公募に向けた条件を作成するための参考とするため「対話」を実施いたしましたので、その結果概要を公表いたします。

1. 対話の経過

令和3年1月14日（木）	対話実施要領公表
令和3年1月27日（水）	対話開催（参加者：7事業者）
令和3年1月29日（金）	対話開催（参加者：7事業者）
令和3年2月2日（火）	対話開催（参加者：1事業者）
令和3年2月3日（水）	対話開催（参加者：1事業者）

2. 対話の結果概要

- 施設・公園の活用については、施設と公園の一体的な利用、コンセプト、テーマ設定が重要との意見が複数出され、多くのアイデアが確認できました。
- 秋津近隣公園予定地での独立採算事業の実施可能性や事業範囲に含めるかどうかについては、意見が割れました。
- 事業方式については、収益事業となりうる事業規模が小さく、屋外施設が多く天候リスク等もあるため、コンセッションへの対応は難しいという意見が多くありました。
- PFI（RO方式）であれば参画可能とする意見や、DBO（整備・改修費用の一括支払い）方式であれば、SPC組成及び組成のための資金調達も不要となるため、さらに参画しやすいとする意見がありました。
- 応募に当たり、必要な資料・情報について確認できました。

全体を通じ、各種情報開示は公募時を問わず早ければ早いほど良く、秋津公園で習志野市が達成したいことや公園全体の方向性を示してほしいとの意見が多く出されました。また、施設整備方式や事業範囲は、あらかじめ指定してほしいとの要望があることもわかりました。

今後も引き続き民間事業者等の皆様との意見交換を続けながら、より良い事業になるように検討を進めてまいります。

●対話 意見概要

各施設の活用に関する主な意見

【秋津野球場】

- ・ スポーツ教室を実施できるように諸室を改修してほしい
- ・ 外野部分をサッカー等で使用することを認めてはどうか
- ・ グラウンドゴルフでの利用を許可してはどうか
- ・ 早朝の需要は大きいため、利用可能時間に早朝を加えると良い

【秋津サッカー場】

- ・ 独立採算でのスポーツ教室の実施が考えられる
- ・ 太陽光発電設備の設置が考えられる

【秋津テニスコート】

- ・ 屋根の設置、ナイター設備の設置が考えられる
(屋根、ナイター設備の設置について、事業者負担が可能かどうかは参加者によって意見が分かれた)

【多目的広場】

- ・ フットサル場、ランニングステーション、ニュースポーツのフィールド、全天候型のランニングコース等の設置が考えられる

【やすらぎ広場】

- ・ アスレチック、飲食店、イベント広場等の設置や子ども向けのアウトドアプログラムの実施が考えられる

【秋津近隣公園予定地】

(活用案)

- ・ バーベキュー場、カフェ、コンビニ、ニュースポーツ施設(スケートボード、BMX、クライミング、フットサル等)、屋内スポーツ施設、飲食施設、コワーキングスペース(シェアオフィス)、芝生広場、遊具、低コストでの天然芝グラウンド、テニスコート、オートキャンプ場等の設置が考えられる

(事業手法・範囲について)

- ・ 設備投資が少なく収益を上げられる施設であれば、独立採算事業の実施が可能である
- ・ 独立採算事業の実施が難しい立地である。そのため、事業範囲に含めるべきではない
- ・ Park-PFIで収益施設を設置することは難しい
- ・ 秋津近隣公園予定地は、谷津干潟の管理範囲に追加したほうが良いのではないかと

【駐車場】

- ・ 拡張して、利用料を有料化することが考えられる
- ・ 有料化するために利便性を高める必要があり、縁石等の整備が必要

- ・ 新習志野公民館に隣接している駐車場も含めて一体的に運営できると良い
- ・ 新型コロナ禍で需要予測が十分できない中、利用料金制で管理・運営することはリスクだと考える。コロナ禍のような事態が起きた場合に、備えたりリスク分担や支援措置が必要である
- ・ バス駐車場と一般用駐車場は分けて設置したほうが良い

【公園全体】

- ・ ドッグラン、インドアテニスコート、3×3、スケートパーク、パークセンター、温浴施設、レンタル農園、ランニングコース、新習志野駅から秋津公園までの動線上にサイン設置等が考えられる

【その他】

- ・ 園内を明るくするために木々の伐採が必要ではないか
- ・ 管理職員が点在すると非効率のため、パークセンターがあると良い
- ・ 賑わいが無いと収益施設の検討は難しい
- ・ 通年である程度の顧客が来る施設（室内施設、トレーニングルーム、スタジオ等）を習志野市が整備し、賑わいが創出されれば、参画可能性が高まる

事業方式・官民分担に関する主な意見

- ・ コンセッションは成立しにくいのではないか、又は対応が難しい（多くの事業者から同様の意見あり。主な理由は以下の通り）
 - ✓ スポーツ施設は、民間企業が自主的に運営するには収益性が低い
 - ✓ 利用料金（使用料金）が条例で制限されており、営利目的の利用料金設定になっていないため、コンセッションでの事業実施のハードルが高い
 - ✓ 天候リスク等もあり、屋外施設は利用料金で採算に乗せることが難しい（複数の事業者から同様の意見あり）
 - ✓ 新型コロナもあり受託しているコンセッション案件は、大変厳しい状況であり、リスクの観点から本件でのコンセッション方式の採用はふさわしくないと考える
 - ✓ 収入の見込みが分からない。また、減免が入る利用が多いと難しいのではない
 - ✓ 興行イベントができるアリーナであれば収益は確保できるが、本件でコンセッションを採用する場合は参画が難しい
- ・ 現状の賑わいでは、独立採算事業の実施は難しい
- ・ 維持管理運営については、指定管理料及び利用料金での指定管理が望ましい（多くの事業者から同様の意見あり）
- ・ 維持管理運営については、利用料金制が望ましい（指定管理にこだわらない）
- ・ PFI-RO 方式を希望する（複数の事業者から同様の意見あり）

- Park-PFI への対応は難しい（複数の事業者から同様の意見あり）
- DBO 方式を希望する（複数の事業者から同様の意見あり）
- 指定管理 + Park-PFI を希望する
- RO 方式 + 独立採算を希望する
- PFI 事業とする場合は、Park-PFI 事業との関係性を適切に示してほしい
- 整備の検討段階に参画できれば、コスト削減の提案を行うことができる。整備の検討段階に関与できることが RO 方式の特徴だと考える
- RO 方式の場合は修繕範囲や内容を明確にしてもらいたい
- RO 方式でも DBO 方式でも、コンソーシアム内の取りまとめ（統括管理）をする企業が必要であり、重要な役割であるということを公募で示してほしい
- 建設段階と運営段階で代表企業を変更することも考えられる
- 事業期間はなるべく長期が良い。長期のほうが良い人材を確保できる
- 設置管理許可は 20 年程度必要である
- 公園部分と新習志野図書館、新習志野公民館を一体的に管理運営することが理想

【官民分担について】

- 公共が一定のサービス購入費を支払うことが必要。現状の賑わいでは独立採算での事業実施は難しい
- PFI 事業とする場合は、Park-PFI 事業との関係性を適切に示していただきたい
- PFI-RO 方式の R の部分をサービス購入料で負担いただき、利用料金制や駐車場の有料化により、人を呼び込む仕掛けを作ることが考えられる

応募にあたって事前に必要な情報に関する主な意見

- 各施設の委託内容、委託先、業務別委託金額
- 各施設の運営体制、職員配置、年間収支（光熱費等）
- 各施設の稼働率、利用状況（月別、属性別）、利用者数（月別、属性別（団体 or 個人）、減免有無）、利用者の属性、収支情報
- 秋津公園周辺の世代別人口、交通量
- 施設利用スケジュール、改修後の大会開催スケジュール、自主事業ができるスケジュール等
- インフラの整備状況にかかる情報
- 建ぺい率、設置可能な建物等（Park-PFI 検討に必要）
- 埋設物に関する情報
- 建物のアスベスト使用有無
- 駐車場利用者の傾向と利用台数
- 対話参加者の名簿を公開して欲しい（事業者間でマッチングの機会を持ちたい）

事業を実施するにあたっての要望等

【情報開示等について】

- ・ 各種情報開示は、公募時等を問わず早ければ早いほど良い
- ・ 秋津公園で、市が達成したいことや公園全体の方向性を提示してほしい
- ・ 「市民を呼びたい」や「プロスポーツチームを呼びたい」等、再整備の目的をはっきり示してほしい

【公募について】

- ・ 公募時に参画したい地元業者リストを示されることもあるが、望ましくない
- ・ 施設整備方式はあらかじめ市にて指定してほしい
- ・ 秋津近隣公園予定地を事業範囲に含めるかどうかは、事業者の提案とせず指定してほしい
- ・ 市が賃料を取る場合は、その賃料を提案することは可能である
- ・ 新設施設の光熱水費等の見込みが難しいものは、応募時に光熱水費の見込みを指定していただき、上振れした場合は補填してほしい
- ・ 運営をしっかりとってほしいというスタンスで公募してほしい

【その他】

- ・ 住民説明等は習志野市で対応してほしい
- ・ （公園の容積率にもよるが）賑わい施設を設置するのであれば、一定程度、容積率を緩和してほしい
- ・ 市民の声を反映した計画にしてほしい