

(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設整備事業に係る 公募型アンケート型市場調査 結果概要

市では、(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設の整備に向けて、令和5年3月に「(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設基本計画」を策定し、検討を進めているところです。

今年度は、基本計画を基に、民間活力の導入による事業の実施に向け、事業条件の具体化を進めることとしています。複合施設の魅力向上や最適な整備・管理運営手法について、民間事業者の皆様からアイデア・ご意見をいただくことで、より魅力的かつ実現性の高い方向性の検討を行うため、以下のとおり公募型アンケート型市場調査を実施しました。

1. 募集概要

(1) 対象者

本調査の参加対象者は、主体的に(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設の整備・運営等に関わることを検討する法人格を持つ民間事業者(NPO法人その他の団体を含む。)又はそのグループとしました。

(2) 実施スケジュール

- ・ 令和5年6月26日(月) 市ホームページへの実施要領の掲載
- ・ 令和5年7月 7日(金) 参加申込書提出期限
- ・ 令和5年7月21日(金) アンケート票提出期限

(3) 調査方法

参加申込書を提出した者に対し、事業概要書とアンケート票を送付し、メールにて提出されたアンケート票を集計しました。

(4) 参加事業者

10社からアンケート票の提出がありました。業種別に見ると、建設会社が6社、設計会社が1社、維持管理・運営等に関わる事業者が3社でした。

2. ご意見・アイデアの概要

(1) 事業内容

①基本計画で掲げるコンセプト・方針に対する意見

基本計画で掲げるコンセプト・方針について賛同する意見が多くありました。一方で、市としてのイメージや各機能に関する方針等をより詳細に示すこと、様々な要望や意見を調整する時間を確保すること等を求める意見もありました。

②公共施設の機能・規模に対する意見

公共施設の機能・規模については、機能の組み合わせや兼用によって面積を有効活用すべき、倉庫等の付随する機能を含め、各機能に必要な面積を精査すべきといった意見がありました。

③立体都市公園制度を活用した施設の形状や機能配置に対する意見

【複数の行政機能や民間機能の複合化にあたっての課題や対応策】

複合化にあたっては、市内の意見調整や市内横断的な組織による検討が必要である、機能配置等については公園も含めて提案の自由度を確保すべきといった意見がありました。また、民間機能との複合化にあたっては、利用者層や運営形態等を踏まえた動線計画やリスク分担が必要という意見もありました。

【立体都市公園制度を活用することによる課題、アクセス性の確保について対応策】

立体都市公園制度の活用については、屋上までの動線、バリアフリーの確保、地上から屋上の公園の連続性の確保、屋上へ人が集まる仕組みが必要、整備・管理ともに十分な予算の確保が必要といった意見がありました。

④導入可能性のある民間機能及び規模

飲食施設をはじめとする複数の民間機能の導入可能性が示された一方、民間機能の導入は難しいという意見もあり、成立可能性については引き続き検討が必要となっています。

⑤その他、施設整備、管理・運営にあたっての課題・留意点等

その他、対象地の土地や既存建物に関する調査を公募前に実施すること、民間機能に関する官民の役割分担を明確化することを求める意見等がありました。

(2) 事業スキーム

①事業範囲に対する意見

事業範囲については、図書館などの運営事業者が限られる業務や民間機能を含めるかどうかは検討が必要という意見がありました。

②望ましい事業手法に対する意見

望ましい事業手法については、どの事業者からもDBO方式又はPFI（BTO）方式のいずれかが望ましいという回答がありました。PFI方式はSPCの設置に当たっての手續や費用がかかるため、DBO方式の方が望ましいという意見もありました。

民間事業者による建物の所有については、主に収益性の観点から、ほとんどの事業者が困難と回答しています。

③リスク分担に係る留意点（立体都市公園制度活用に伴うリスク等）

リスク分担については、十分な予算の確保、物価変動リスク、官民の機能に係る適切なリスク分担（長期修繕等）が要望として示されました。

④整備スケジュールに対する意見

整備スケジュールについては、時間外労働時間の規制や人手不足等に鑑み、基本計画に示した想定よりも十分な期間を確保すべきという意見が複数ありました。また、地下駐輪場も含め、既存施設については公募前に図面の開示を求める意見がありました。

（3）参画にあたっての条件等

5社から「是非参画したい」との回答がありました。その他の5社は「条件次第では参画する」としており、条件としては事業スキームや適切な予算確保、体制構築等が挙げられています。

（4）その他

①立体都市公園制度の活用や自転車駐車場（地下）の再整備にあたり、想定される施設整備面での工夫

具体的な工法等の提案はありませんでしたが、更新やメンテナンス性を考慮した屋上の防水仕様・工法の選定、躯体の耐荷重やメンテナンスを考慮した植栽計画が必要といった意見がありました。

②その他、市への要望・意見等

その他の要望・意見としては、代替施設の確保について懸念する意見、内容を重視した提案評価を求める意見等がありました。

以上