

「遊亀公園・附属動物園整備事業に係るサウンディング型市場調査」の 対話結果の公表について

1. サウンディング型市場調査の概要について

(1) サウンディング型市場調査の目的

本サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）では、今後予定している遊亀公園・附属動物園整備事業に係る民間事業者等の公募にあたり、民間事業者等の参入可能性を確認すること、また、整備計画を遂行するため、民間事業者等の視点から幅広く提案・意見をいただき、実現性及び事業効率性の高い公募条件の設定に向け実施しました。

(2) 実施概要

実施期間	令和6年7月30日(火)～9月18日(水)
参加者	22事業者
次第	1. 挨拶 2. 本市より事業概要の説明 3. 参加者より提案 4. 意見交換 (5. 現地案内)

(3) サウンディング項目

「サウンディング型市場調査実施要領」の9～10ページ「5. サウンディング型市場調査内容」をもとに、民間事業者等からの提案、意見交換を実施しました。

(4) 今後の予定

今回の調査結果を踏まえ、事業内容・手法や全体スケジュール等について検討し、公募要領等の作成に着手します。

2. サウンディングの対話内容について

調査により得られた主な提案・意見は次のとおりです。

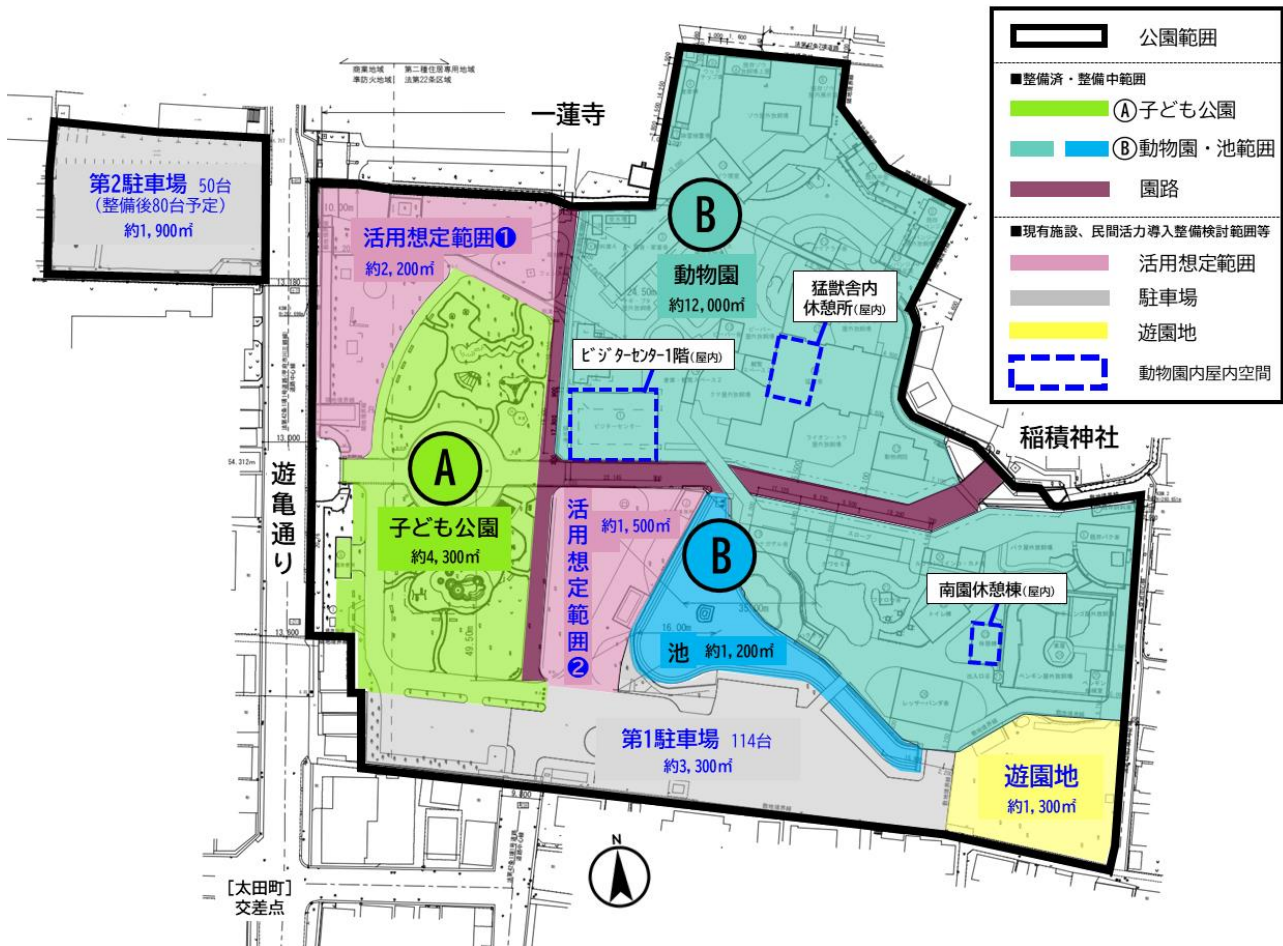
※「サウンディング型市場調査実施要領」の5～8ページ「4. 官民連携にあたって」に、「民間事業者等からの提案・意見」を加筆しました。

【注意】要領(1)～(6)の内容はサウンディング調査時点のものであり、現在の計画とは異なる点があります。

※公表にあたっては、事前に民間事業者等への承諾を得ています。

(1)事業エリア

公園は、「**㊸**子ども公園エリア（令和4年4月供用）」「**㊹**動物園（令和9年度早期オープン予定）・池エリア」「公園第2期整備エリア（活用想定範囲**①**・**②**、第1・2駐車場、現遊園地、その他園路等）」の3つの事業エリアに区分します。



民間事業者等からの提案・意見

公募対象公園施設

- 活用想定範囲**①**に関心がある。県道沿いであり、また、駐車場を設けられると、夏季や悪天候時でも売上を見込むことができる。
- 活用想定範囲**②**に関心がある。動物園の出入口となるビジターセンターの前となるため、動物園利用者をターゲットに取り込める。また、池周りでありロケーションが良いため、くつろげるカフェ等を設けてもよい。

- ・ 動物園内に収益施設を設けられるスペースがないなら、狭い公園なので公園内に収益施設を設け、動物園を一時退園して公園内で飲食を取るなどの方策を検討できる。ただし、「動物園を出た」という感覚にさせ、そのまま帰らせないよう収益施設までの導線を慎重に検討すべき。

駐車場

- ・ 来館者を増やす際には駐車場台数が制約となる。現状の他に台数を確保するのが良い。臨時駐車場の確保も検討すべき。
- ・ 公園内が駐車場ばかりになること、また、駐車場が分散することは望ましくない。
- ・ 駐車場は遊亀通り側に設けるべき。
- ・ 第1駐車場をそのまま活用する場合、遊亀通りから直接アクセスできるバイパス整備をすべき。
- ・ 第1駐車場が道路から入りづらく、駐車場で滞留しやすい形となっている。第1駐車場は子ども公園としたほうが良いのでは。
- ・ 第1駐車場は公園広場としてのポテンシャルがあるため、「活用想定範囲③」として公募してみてもは。
- ・ 「㊤子ども公園」を駐車場として整備し、活用想定範囲②と隣接するようにすると、公募対象公園施設設置場所としての活用想定範囲②のポテンシャルが増す。
- ・ 「㊤子ども公園」の北側を駐車場として整備し、「㊤子ども公園」の南側半分と合わせて現在の第1駐車場部分を公園範囲とすることができれば、動物園と合わせた公園の理想的なルートとなる。
- ・ 公園内に駐車場を配置すると、来園者が公園周辺の店舗を訪れず賑わいが波及しない。公園から少し離れた場所に駐車場を設け、周辺店舗に足が向かうようにしたほうが良い。
- ・ 総合市民会館の駐車場と連携が図れないか。そうでなければシャトルバスの運行などを検討すべき。
- ・ 総合市民会館の駐車場と連携する場合、総合市民会館利用者への影響を小さくするには、動物園とともに総合市民会館駐車場の有料化を検討すべき。
- ・ 駐車場の有料化も検討すべき。
- ・ 遊亀通り沿いから駐車場の「空」「満」が分かるような設備が必要。
- ・ バスの駐車場所は一般車両とは別である方がスムーズ。

動物園の出入口

- ・ 出入口は一か所である方が運営上効率的。出口の配置は店舗の収益にも影響する。
- ・ 出入口はビジターセンターのみで十分。動物園の出口を出てすぐに駐車場があると、お客さんは店舗を利用せずに帰ってしまうので、第1駐車場に抜ける一方通行の動物園出口は不要。

その他

- ・ 「㊤子ども公園」が公園・動物園の玄関口にあり、ここを先に整備したことで官民連携の可能性を狭めている。
- ・ 遊具を設けるのではなく、完全に芝生化するなど一案である。
- ・ 公園に何も施設が無いからこそイベント時に使いやすいという面もある。

(2)本市が求める主な事項（案）

業務内容	本市が求める主な事項
公園施設の整備 (活用想定範囲①・②、 第1・2駐車場、 現遊園地、 その他園路等)	<p>Park-PFIの活用を想定 【公募対象公園施設（活用想定範囲①②）】</p> <ul style="list-style-type: none"> 子ども向けの軽食（パン・おにぎり等）販売、大人向けのカフェの設置、動物園グッズの販売等を実施し、また、子どもと大人の居心地の良さに配慮した収益施設の設置 公園の価値・魅力向上に資する施設の設置 <p>【特定公園施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公募対象公園施設と一体となり、利用者に求められ、公園の魅力の向上に資する施設の設置 公園利用者の利便性の向上に資する施設の設置 施設例) 芝生広場、ウッドデッキ、遊具、駐車場 等
公園の管理運営 (子ども公園、池、 活用想定範囲①・②、 第1・2駐車場、 現遊園地、 その他園路等)	<p>指定管理者制度の活用を想定</p> <ul style="list-style-type: none"> 園路の清掃、植栽剪定、施設清掃、駐車場内車両誘導等 公園を核とした賑わいと交流の創出や、公園全体の一体性（動物園・子ども公園との連続性）を持たせるための自主事業イベント等の企画・運営 ※博物館相当施設であり教育機能を有した動物園を併設する、遊亀公園ならではの教育・SDGs関連イベントの実施 ・「国土交通省：都市公園の柔軟な管理運営のあり方に関する検討会」を踏まえた、使われ活きる公園となるための持続可能なパークマネジメントの実施 例) 「失敗できる場所」としての社会実験の場の提供、スタートアップの場の実現（シェアキッチンの設置等）
動物園の管理運営 ※動物への給餌、獣舎の清掃等、動物の飼育に係る業務以外	<p>指定管理者制度の活用を想定</p> <ul style="list-style-type: none"> 園路の清掃、植栽剪定、施設清掃等 入場券等の販売・現金収納、受付 本市獣医師等と連携した、動物園の教育・レクリエーション機能を発揮したイベント等の企画・運営

民間事業者等からの提案・意見
<p>公募対象公園施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 動物園グッズの販売は必須。 休園前の来園者の割合が「甲府市内3割：甲府市外の山梨県内4割：山梨県外3割」ということであるが、山梨県外の来園者が3割いるのなら、動物園グッズ販売の見込みはある。 公園内の公募対象公園施設でも、動物園をテーマとした店づくりが相応しい。動物をモチーフとした飲食物を販売しても面白い。 おにぎりカフェやパンなどであれば、小さな子連れの親だけでなく、サラリーマン、帰宅途中の学生などもターゲットになる。 しっかりとした食事を出す飲食店でなく、ワンハンドで可能な食事で、公園で休みながら観覧してもらいイメージが面白いだろう。大人向けでゆっくり休憩できるカフェなどの方向性を検討する。

- ・ 子どもが公園で遊んでいる姿を見つつ、大人がカフェでくつろげると良い。
- ・ カフェであれば平日利用もあり得る。平日限定のサービスの付加を考えても良い。また、朝ヨガなどのイベントを公園で行い、利用者が少ない時間帯の利用者を取り入れることを考えてもよい。
- ・ 民間施設は、テナントが入替わる等、フレキシブルな運用により賑わい・変化を創出することが望ましい。
- ・ 現状、公園周辺は飲食店が偏っており、親子で利用できるようなお店が無く、また平日も弁当を買う選択肢はコンビニのみとなる。平日はサラリーマンが公園やオフィスで食べられるもの、週末は親子が楽しめるものなど、キッチントレーラーなど入れ替わりが可能な仕組みがあると良い。
- ・ 公募対象公園施設は、コンテナハウス・トレーラーハウスなど場所を移動できフレキシブルに使用できるものでもよい。利用者や時代のニーズに応じて対応できる。
- ・ コンテナハウス・トレーラーハウスでも、スタートアップの場としてなど、定期的に事業者が変わるようになれば変化が生まれ、魅力的な公園となるのではないか。

公園でのイベント実施等

- ・ 自主事業は、マルシェのように出店者も負担がある形態であれば、持ち出しが少なく実施できる可能性がある。一から企画して運営まで行う場合は難易度が上がる。
- ・ 動物園だけでなく、公園においてもナイトウォークやプロジェクトマッピングなど、利用者や競合も少ない夜間帯を活用した、観光客のみならず地域住民も非日常を楽しめる空間作りが重要と考える。
- ・ 動物園を併設する公園という性質上、平日の利用者は減る。平日の普段使いの方法について検討する必要がある。
- ・ 市主催事業を公園で定期的に行い、公園での賑わい醸成に協力して欲しい。
- ・ 定期的に情報発信をすることで「様々な取組をしている場所だ」と認知され、結果として全体的な利用者増につながる可能性がある。
- ・ やたらとイベントをするのではなく、教育機能を有する動物園・そこに近接する公園であることから、SDGs啓発などの教育的なイベントの実施を重視すべき。

動物園に係るアイデア

- ・ デジタルコンテンツでの展示・解説等は、イベントや目的によって使い分けたり、更新したりできるため実施効率が良い。
- ・ SNS等による動物の様子などの情報発信は、今後のデジタル化の進展の中で非常に重要である。

暑さ・雨天対策

- ・ 近年の夏季の暑さは尋常でないため、動物園においてはナイトズーなど暑さを避けた来園時間の設定が必須である。夜に施設を開放することにより、飲食店などの売上も上がる。
- ・ 夏季の甲府は非常に暑くなるため、子どもが遊べる水場を設けても良いと感じる。
- ・ 雨や風、暑さや寒さは来客への影響が大きい。悪天候等の場合でも楽しめるために屋根等があれば、物販側としてもそれなりに戦略を考えられる。合わせて、猛暑・雨天時でも楽しめる売りを作ることが必要。
- ・ 猛暑日・降雨時の際に対応できる屋内遊具施設の設置なども考えられる。

その他

- ・ 動物園の清掃や設備の維持管理を民間の業務範囲に含めることは好ましい。

(3)公民の役割分担（案）

民間事業者等が行う内容、費用負担及び役割分担表は、次表を想定しています。

項目	公募対象公園施設 (飲食・物販等の 収益施設等)	特定公園施設 (駐車場、園路等)	利便増進施設 (自転車駐車場、 看板等)	その他 公園全体	
設計・ 施工	実施 主体	民間事業者等	民間事業者等	民間事業者等	—
	費用 負担	民間事業者等	本市と民間事業者等 《本市：民間事業者等 =9以下：1以上》	民間事業者等	—
	位置 付等	民間事業者等が公園 施設設置管理許可を 受けて整備	・民間事業者等が整備後 本市へ譲渡 ・工事中は公園占用許可 ※使用料免除	民間事業者等が公園占 用許可を受けて整備	—
管理 運営	実施 主体	民間事業者等	民間事業者等	民間事業者等	民間事業者等
	費用 負担	民間事業者等	本市と民間事業者等	民間事業者等	本市 ※自主事業は民間事 業者等の負担によ り実施
	位置 付等	民間事業者等が公園 施設設置管理許可を 受けて管理運営	民間事業者等が指定管理 者となり管理運営	民間事業者等が指定管 理者となり公園占用許 可を受けて管理運営	民間事業者等が指定 管理者となり公園占 用許可を受けて管理 運営
所有	民間事業者等	本市	民間事業者等	本市	

民間事業者等からの提案・意見

公募対象公園施設

- ・ 公募対象公園施設の独立採算の成立可能性はある。
- ・ 公募対象公園施設の独立採算の成立可能性はある。ただし、収益施設の運営を実施するにあたり、建築物としての特定公園施設の設置が必須であるため、甲府市に一定の負担を求める。
- ・ 公募対象公園施設の独立採算の成立可能性はある。ただし、一定の広さのドライブスルー敷地の設置が必須である。
- ・ 平日は動物園の来園者が減少する等の要因から、公募対象公園施設の独立採算の成立には課題がある。

指定管理料

- ・ 指定管理料の設定には、物価・人件費の高騰、計画修繕費、間接費としての一般管理費等を見込んで欲しい。
- ・ 指定管理料の設定にあたり、参入事業者の儲けを指定管理料で相殺すると、参入事業者は自主事業実施の努力を行わず、「安かろう悪かろう」の粗悪な事業者が参入する。収益を還元する手法について、「地域貢献をできるように」と提案させれば事業者の参入意欲が上がる。Park-PFI制度構築の狙いはそこであろう。
- ・ 公募対象公園施設や自主事業で発生した収益を指定管理料で相殺するスキームだと、事業者の参入意欲が減る。また、収益を基金に積み立て、必要な際に公園・動物園に還元できるようにしては。

- ・ 指定管理料の設定には、プロフィットシェアの概念を反映するならば、ロスシェアの概念も併せて反映させて欲しい。
- ・ 動物園内の教育イベントを独立採算で行うのは厳しい。

土地使用料

- ・ 土地の使用料は年間1,500円/㎡程度であれば取り組みやすい。行政財産使用料としては高くないと思われる。

動物園入園料金

- ・ 入園料が安すぎる（大人320円）。改定により、動物という尊いもの・価値があるものにお金を払うという意識改革のきっかけとなれば。
- ・ 動物園において利用料金制を採用する場合、プロフィットシェア及びロスシェアを検討すべき。
- ・ 入園料金が安いと、お土産を買うにもお金を使わないのでは。上げることを検討して欲しい。

マッチング

- ・ 各事業者を集めて事業者同士が交流できるような場を作って欲しい。
- ・ 事業への参入には興味があるが、代表事業者となるのは厳しいため、事業者とのマッチングの場を提供して欲しい。
- ・ 県外事業者であるが、市内・県内のパブリックマインドの高い事業者と出会えるようなマッチングの場を設けてほしい。
- ・ 一度興味のある事業者が集まって名刺交換し、随時個別に意見交換していく形式が理想的。
- ・ 他の事業に参画した際は、地元銀行に縁を取り持ってもらい、事業グループが組成された。
- ・ 甲府市の方で本事業に興味のある事業者の情報を共有して欲しい。
- ・ オンライン上でのマッチング環境を整備することも一案。

その他

- ・ 公共が施設を整備する場合は、DBOが取り組みやすい。
- ・ 指定管理者制度と市直営での運営が混在する場合は、紛争が起こらないよう業務の棲み分けを明確にすること。
- ・ 行政側で指定管理者参入事業者を単なる委託事業者扱いせず、対等なパートナーとして認め合うマインドが必要。
- ・ 動物園・公園の維持管理を任せるなら、公園内に指定管理者の詰所の配置は必要。

(4)Park-PFI 認定の際の有効期間（事業期間）

- ・ 公募設置等計画の有効期間は、認定の日から20年間とします。
- ・ 認定日は、実施協定の締結日として、着工日以前の日程で本市と協議のうえ決定します。
- ・ 認定の有効期間には、設計、工事及び事業終了前の公募対象公園施設の解体・原状復旧に要する期間を含むものとします。
- ・ 設置管理許可の期間は公募対象公園施設の着工日から認定公募設置等計画の有効期間終了日までとします。なお、設置管理許可開始から10年目に認定計画提出者からの申請により設置管理許可を更新するものとします。
- ・ 事業期間終了前、市と事業の継続の可否について協議するものとし、事業を終了する場合、事業期間内に公募対象公園施設の除却、原状回復を行うものとします。その際、公募対象公園施設の建築面積は都市公園法第4条で定める建築面積となります。

基本協定の締結	協議	実施協定の締結	協議・設計	工事	営業期間	撤去	事業終了	
	実施協定期間							
	事業期間（公募設置等計画の認定の有効期間）：20年							
				公募対象公園施設の 設置管理許可 （10年間）	公募対象公園施設の 設置管理許可 （10年以内）			

民間事業者等からの提案・意見

- ・ 収益施設の設置・運営が独立採算となれば、最低でも事業期間は20年は必要。
- ・ 事業期間が20年ということで、事業期間が長い方が投資はしやすくなる。
- ・ 事業期間が20年というのは少し長い。理想は10年程度。

(5)その他本市が求める主な事項

- ・整備する施設は、動物園及び近接する社寺など、周辺環境へ調和した高質なデザイン（素材・色彩・植栽）とし、景観形成に寄与するものとしてください。
- ・整備する施設は、ユニバーサルデザインに配慮してください。
- ・都市公園法、都市計画法及び建築基準法など、関係法令による制限については個別に確認ください。
- ・施設設置範囲内における必要なインフラ（上・下水道、電気、ガス等）は、既設引込みの容量等に支障がない場合は、本市と協議のうえ、エリアにある地点から分岐できるものとしますが、子メーター等を設置するなど、他施設との使用量を区分できるようにするものとし、当該使用量に応じた料金を負担していただきます。
- ・地域に根付いた「正ノ木祭り」が5月上旬に開催される際は、公園を開放します。公園全体の魅力向上を図るため、「正ノ木祭り」や、公園内で本市が行う事業には、積極的に協力してください。

民間事業者等からの提案・意見

官民連携のビジョン

- ・最終的な全体像がはっきり示されていることは重要。前提として、市としてのあり方にもう少し厚みを持たせると良い。SDGsや脱炭素、アクションプランなどの流れを汲んで辿り着いたことが示されると、それに沿った提案が期待できる。
- ・環境教育機能を有する動物園との親和性、また、甲府市は「ゼロカーボンシティ」宣言の実施及びSDGs未来都市に指定されているため、環境への配慮を目指した公園であることを整備のコンセプトに掲げて欲しい。

インフラ（電気、給排水）

- ・活用想定範囲①②へのインフラの引込みは甲府市で実施して欲しい。
- ・公園のキッチンカーやステージを設ける想定場所には、電源を設けるべき。
- ・公園内のインフラ（電気、給排水）の位置などについては、実際に施設設備を使用するイベント制作・実施事業者に設計段階で関与してもらおうほうが良い。

(6)事業スケジュール（案）

【注意】

以下の事業スケジュール（案）は、サウンディング調査時点のものであり、現在の計画とは異なります。

※現時点で想定するスケジュール案であり、公募の際に変更する可能性があります。

公募によるサウンディングの実施（今回） ※事業化検討段階の市場対話	R6.8
公募によるサウンディングの内容の公表 ※事業化検討段階の市場対話	R6.9
公募によるサウンディングの実施 ※事業内容の決定段階の市場対話	R6.12
公募設置指針の公表	R7.4
民間事業者等の公募設置等計画の策定・提出 ※公募設置等計画の受付期間	R7.4～R7.6
審査（書類審査、対面審査）	R7.7～R7.8
公募設置計画の認定	R7.9
基本協定 ^{※1} の締結（官民連携による公園整備の発表） ※実施計画を締結するまでの基本的な事項を定める	R7.9
公園第2期工事の実施設計	R7.4～R8.3
公園第2期工事内容協議、実施協定書の作成	R7.10～R8.3
実施協定 ^{※2} の締結 ※事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務を定める。	R8.3
公園第2期工事 実施協定等に基づく公園施設等の整備	R8.7～R9年度中
動物園リニューアルオープン、動物園隣接公園範囲供用開始	R9年度早期
動物園隣接部分以外の公園範囲供用開始	R9年度中

※1 認定計画提出者と本事業の実施に関する基本的事項を定めた「基本協定」を締結します。

※2 基本協定の締結後、認定計画提出者との事業実施に向けた協議を行い、事業内容の詳細について定めた「実施協定」を締結します。

民間事業者等からの提案・意見

- ・ スケジュール感としてはタイトである。公募の前でも随時情報提供を実施して欲しい。

(7)その他

民間事業者等からの提案・意見

- ・ 事業者の審査にあたり、費用の削減を重視し費用面の配点を多くしてしまうと、費用削減に走ってしまい、魅力向上に関する提案が薄くなってしまふ。地元活用も重視しすぎると、全国的な参入が難しくなり、資金面も厳しくなるおそれがある。バランスが重要。
- ・ 令和5年度実施のトライアルサウンディングなど、事業化前に実証実験的に公園を使える仕組みがあると、その実績をもとに参入の検討を行える。
- ・ 道路沿いに遊亀公園・附属動物園をアピールするサインが一切なく、認知されていないため、さまざまな形で情報発信を行うべき。
- ・ 公園・動物園において、来園者の利便増進、動物福祉の観点からのDX化を検討すべき。
- ・ 指定管理者の公募にあたり、公園・動物園の維持管理について、ファンドレイジングに取り組める者を求めているかどうか。
- ・ ヴァンフォーレ甲府試合時のアウェーサポーターなど、観光客を遊亀公園に呼び込めると良い。
- ・ 遊園地について、現状を残したい気持ちはある。レトロな魅力を活用して売りにできると面白いが、敷地の角でかつ奥であることから、収益性の観点では難しい部分もある。

以上