

こどもパーク整備に係るサウンディング型市場調査結果

1. 調査の経緯

令和2年3月に策定された「みんなでつくる瀬戸内市のこどもひろば基本計画」に基づき、ゆめトピア長船周辺に全天候型の遊び場「こどもパーク」を整備するに当たり、施設整備内容の整理や今後の公募に向けての条件整理等を行うため、広く民間事業者の意見を聴取した。

2. 調査のスケジュール

実施要領の公表	令和6年9月20日
調査の実施	令和6年9月20日～令和6年10月31日

3. 参加事業者数

4社

4. 調査の概要・結果

(1) 「こどもパーク」の整備内容や運営方法について

- ・通常の遊具では、譲り合いが多く子どもたち同士の交流は生まれにくいいため、菜園コーナーやバームクーヘン・焼き芋を作ることができるようなコーナーを設けるなど、コミュニティの拠点となるような仕掛けが必要。
- ・運営方法としては、指定管理で行っている事例が多い。
- ・DBOは一定の規模がないと難しい。
- ・運営を地域の団体等と連携することについて、民間事業者が人材育成や基礎部分を担うことにより可能。
- ・事業スキームは、事業期間が限られていること及び設計の意図などを工事、運営につなげることが重要であることから、DBもしくはDBOが適切であると考えます。
- ・運営について、こどもひろばを通じて、地域とのつながりを作ってきたと思うので、通常の民間主導ではなく、定期的にコミュニケーションを取りながら進めていくことが大事。
- ・事業手法について、DBであれば、設計と施工が一体になることで、設計段階で施工者の観点から意見を交わすことができるとともに、市が考える理想とコストのバランスをすり合わせるができる。さらにオペレーションを含めて考えれば、目的に沿ったコストコントロールができる。
- ・オペレーションについて、設計段階から、地域との対話を持ちながら進めていくことが必要だが、コストや品質のコントロール、タイムパフォーマンスの観点から、事業者側がリードして進める必要がある。
- ・オペレーションについて、網羅するエリアの大きさ、事業趣旨から考えた収益性から、進展しづらいと考えるので、建物を建て、長期的な収支の見込みが立った時点で検討したほうがよいと思う。したがって、従来型もしくはDBが適当であると考えます。

(2) 事業費や交付金等の財源確保について

- ・財源確保策としては、施設利用料、貸館・貸しスペース、広告収入、駐車場の有料化、物販等が考えられる。
- ・建築コストの高騰や物価スライドにより2割から2割5分のコストアップが見込まれる。規模の見直しや環境整備、物品管理についての見直しも必要と思われる。

- ・ 建築に係る費用は2割5分程度上昇している。基本構想当初の建築を、現状同じ予算で行うことは厳しい。費用にあった要求水準にする必要がある。
- ・ 内装の仕様について、壁をOSBの合板、天井の金具をむき出しにするなどの工夫でコストを抑えている事例がある。
- ・ 建築部分の費用を落とすことは難しい。建築部分の費用を差し引いた残り、他の整備をどのようにするか検討したらよい。

(3) 事業期間やスケジュールについて

- ・ スケジュールとしては、令和7年度の1年間で基本設計及び実施設計、令和8年度で工事、最短で令和9年の開園が考えられる。運営の事業者は2年から1年半前までには決めておきたい。
- ・ 令和7年度に設計、令和8年度に工事、令和9年度に開園というスケジュールは、少し厳しさもあるが、DBもしくはDBOであれば可能であると考え
- ・ 工事期間について、1年であれば可能だと思うが、10カ月となると楽観視できない。

(4) 運営内容について（自主事業、収益性、維持管理コストなど）

- ・ 自主事業としては、防災イベント、太陽光を使ったイベント、夜ライトアップするイベント、子ども向けの演劇等の事例がある。
- ・ 施設利用料を無料とした場合は、利用制限をどのようにするか検討する必要がある。
- ・ 樹木の維持管理について、剪定や害虫駆除など、安全面を担保するため、細かい設定が必要。
- ・ 駐車場の位置設定について、運転操作誤りによる事故も想定する必要がある。
- ・ 施設利用料の徴取の是非は、自治体の考え方による。基本構想では、徴取しても500円以内が適当であるとのことであったことから、収益性のある事業とするのは少し厳しいと思う。
- ・ 施設利用料を無料にすると、市外の人がたくさん利用し、市内の人が利用しづらくなる可能性がある。施設の維持管理や収益性を考えると、有料化を検討したほうがよい。市内と市外の人々の料金に差をつけ、入場料が市民に還元されることを明示すれば、同意は得られると考える。その際は、屋内施設のみを有料にするのが妥当。
- ・ 立地から考えると、店舗出店による収益性は見込みづらい。
- ・ カフェ・飲食店をやってみたいという人は一定数いると思うので、地域の団体の参入は考えられる。
- ・ 施設利用料を無料とするならば、収益はカフェや物販というところが考えられる。ハンドメイドのものを売りたいというニーズは小規模事業者や個人であるので、場所を提供するという選択肢もある。
- ・ 施設利用料を無料としている自治体は多いが、無料とすると多数の入場者もしくは客層に影響があり、場が荒れやすくなる。若干なりとも利用料を徴取することは、そういう意味があると思う。
- ・ 公民館の管理が指定管理ならば、こどもパークの管理と統合できると考える。

(5) 事業参入の条件や本市に希望する事項等について

- ・ 公募要件について、事業者所在地による制限をなくしてほしい。
- ・ カフェスペースの運営は、別に募集してほしい。
- ・ 光熱費の上昇や、最低賃金改正に伴う人件費の上昇を見込んで指定管理料を設定してほしい。
- ・ 自主事業の事業費について、指定管理料からの拠出を認めてほしい。
- ・ 子ども達の接点を増やし、交流を生むために、砂場に水道を設置してほしい。
- ・ ゆめトピア内の公民館と連携した子ども向け・親子向けのプログラムの運営が必要。

- ・プロポーザルの公告について、出来るだけ早くお願いしたい。
- ・事業者側の調整に時間がかかるため、公募期間にゆとりを持たせてほしい。
- ・ゆめトピアとの連携について、ハード、ソフト両面で工夫が必要。こどもの遊び場はこどもパーク、親子の交流はゆめトピアという役割がよいと思う。
- ・価格を著しく下げれば採択されるような採点基準は避けてほしい。
- ・プロポーザル参加に関する門戸は広く開いてほしい。
- ・事業費に伴い変更する部分がある場合は、譲れる部分譲れない部分の考え方の整理をしてほしい。そのうえで、事業者側がある程度自由に設計できるようにしてほしい。
- ・事業費に上限があるのであれば、基本計画を遵守するというものでなく、ある程度自由度を持たせてほしい。

5. 結果を踏まえた今後の方針

サウンディング型市場調査により、こどもパーク整備に関して多くの意見をいただいた。今後、本調査の結果ほか、幅広いご意見を踏まえ、本事業の事業者選定に係る募集要項等の策定を進める。