

【テーマ②】酒々井総合公園パークPFI・スモールコンセッション導入調査 【調査主体】千葉県酒々井町(人口2万人)

調査目的・概要

- 酒々井総合公園の有効活用とまちの活性化を進めることを目的として、近隣に位置する情報発信施設「まるごとすい」や古民家などの文化財との一体活用も含めたスモールコンセッションの視点も取り入れたPark-PFI事業の導入可能性を調査する。
- 年間600万人が来訪する酒々井プレミアムアウトレットに近接する本町最大規模の都市公園である酒々井総合公園について、アウトレットへの来訪者を町内へ回遊させるとともに、周辺エリアに配置される町有施設等との連携による、まちの活性化を図るための再整備の実施にあたり、収益施設の導入や利用率向上による採算性の改善等による公的負担の軽減、町民サービスの向上を目指している。

調査内容・スケジュール

- 専任職員が不足する小規模自治体における官民連携事業の実現を目指し、トライアルサウンディング等の民間事業者からの提案を検証しつつ、事業化の可能性を高めていく手法により、総合公園のもつポテンシャルを活かしつつ、町民ニーズを満たす価値・サービスの提供や地域経済の活性化につながる民間事業の導入可能性を調査する。
- そのため、町の方針を踏まえつつ、民間事業者へのサウンディングを綿密に実施する。
- 併せて、プレミアムアウトレットの隣接施設(産業振興拠点)の指定管理者の導入を契機とした、「稼ぐ公共施設」への経営改革の実現を通じて、指定を受けた地元企業を軸としたローカルPPPプラットフォームの構築や、スモールコンセッションの視点による近隣の古民家(文化財)の有効活用を含め、民間事業者からの提案を基本としたPark-PFI・スモールコンセッションの実現可能性を検討する。
- 公共施設の指定管理は多くの自治体で導入済みであり、その指定管理者が中心となり、官民連携事業へステップアップする方法が実現できれば多くの自治体へ展開可能である。
- 今回の導入可能性調査の実施により、民間事業者の提案内容を踏まえた酒々井総合公園への官民連携手法の妥当性を専門的観点から検証できることにより、具体的な公募に向けた手続きが前進する。また、仮に具体化に向けた障壁が明確になった場合には、その障壁を乗り越えるための方策が検討でき、官民連携手法の導入に向けて前進できる。
- 具体的な事業形態としては、アウトレットのテナントの商品テストフィールド、コンテナ設置によるショップやグランピング施設の整備、再生可能エネルギーによる給電設備整備とそれを活用したRVパーク整備、町と包括連携協定を締結する順天堂大学(健康スポーツ分野)や千葉工業大学との連携によるアクティブラーニング、ドッグランなどのペットとの共生、成田空港のインバウンド需要の取り込みなどの実施、実証実験を通じて、「稼ぐ公園」のコンテンツ開発と収益事業の積極的な導入・展開を図り、民間主導による小規模自治体のPark-PFI・スモールコンセッションの実現などを目指している。

- 本調査の実施により、その効果を確認することで、民間活力による公共施設の有効活用に向けた機運を高めるとともに、更なる官民連携手法の導入に繋げたい。

調査スケジュール

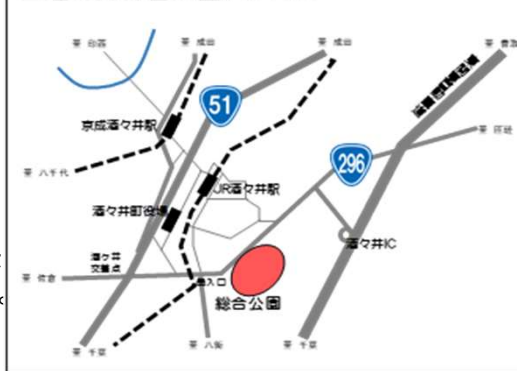
調査内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
① 現況把握	←→							
② 前提条件の整理及び事業範囲の検討・整理	←→							
③ 再整備事業の実施にあたっての課題の整理	←→							
④ 施設整備方針及び計画の検討		←→						
⑤ 官民連携手法による事業スキームの検討		←→						
⑥ 概算事業費の検討			←→					
⑦ 市場調査の実施		←→			←→			
⑧ 事業実施(公募)に向けた課題整理							←→	
⑨ 地域住民、事業者等の意見聴取と整理			←→	←→	←→	←→	←→	
⑩ まとめ								←→

【テーマ②】酒々井総合公園パークPFI・スモールコンセッション導入調査 【調査主体】千葉県酒々井町(人口2万人)

事業・施設の概要

- 町内には鉄道3路線・4駅が立地し、JR酒々井駅、京成酒々井駅から東京都心へは約1時間、また東関東自動車道の酒々井ICがあり、鉄道、高速道路の両面で都心へのアクセス環境が良好である。南部地域には、酒々井ICに近接して酒々井プレミアム・アウトレット(以下「アウトレット」という。)が立地しており、年間600万人の入場者(インバウンド客も多数)がある。
- 酒々井総合公園は、本町で最大規模の12haの総合公園であり、テニスコート、野球場、球技場のスポーツ施設がある。
- 公園に接する幹線道路としての国道296号は多くの通行量を誇り、沿道には多くの物販・飲食等の店舗が立地している。
- 酒々井総合公園の官民連携手法による活用、活性化を目指したい。
- その際、近隣にある町の情報発信施設である「まるごとすい」や古民家などの文化財との一体的な有効活用も含めたスモール・コンセッションの視点も取り入れる。
- 民間主導による経営改革によりアウトレットとの連携や地元の農家、商業者等との連携を実現させる。
- 併せて、民間の稼ぐ力を引き出し、「稼ぐ公園」の実現にむけて、Park-PFIやスモールコンセッションの実現に向けた、PPPプラットフォームづくりに取り組む。
- 行政の枠を超え、地元企業の営業力による集客施設整備や、包括連携を締結する順天堂大学、千葉工業大学などとのコラボ事業の実施、またアウトレットに入居するスポーツテナントのテストフィールドとしての活用、再生可能エネルギーによる給電設備を備えたエコRVカーポート、芝生広場を活用した「青空すいマルシェ」などを、公民連携で実現する。
- 町では、酒々井総合公園において、早期のPark-PFI・スモールコンセッションの導入を目指し、令和5・6年度には、市場性の調査を含め、トライアル・サウンディングを実施し、事業者からの提案を受けて具体化に向け検討中である。

■酒々井総合公園アクセス



事業・施設の課題

- 昭和48年に設置以来52年を経過し施設の老朽化が進んでいるため、施設の改修等が必要であるが、財政的な制約により進んでいない。
- 公園内には、野球場、テニスコート、多目的広場や遊具、散策可能な園路、梅や桜などがあり、自然豊かな都市公園として町民に広く親しまれてきたが、多様化する利用者のニーズに対応できていない。
- 近隣には年間600万人が訪れる酒々井プレミアム・アウトレットがあり、公園前面には、国道296号線も通るなど交通の便は良いが、公園の具体的な魅力・事業・サービスの情報発信ができておらず、誘客につながらっていない。
- 既存の12haの維持管理に、毎年2,000万円の経費を投じており、それらの縮減とあわせて、公園を使った持続可能な事業を生み出す必要がある。
- 職員も民間も、PPPに関する知識や情報、経験、ネットワークなどの社会的な資源が蓄積されておらず、個別の組織・個人の取り組みにとどまっている。

検討経緯／事業化スケジュール

- PPP/PFI推進アクションプランの基本的な考え方や推進の方向性に留意しつつ地域経済の活性化など、地域に根ざした官民連携事業として推進することを基本的な方針とする。
- 町の方針として、今後の公共施設の適正管理のため、PPP/PFI手法の導入を積極的に検討することとなっている。
- その中で、酒々井総合公園については、町長からPark-PFIの導入検討の指示が出ており、トライアル・サウンディングの第1号として、Park-PFI導入に向けた市場調査を実施中である。また、公共R不動産のデータベースに登録し、民間からのアイデア募集も行っており、複数企業からの提案も受けている。
- 官民連携事業の実現に向け、町民向けシンポジウムを開催し、公共施設の維持管理、運営において、官民連携の必要性を周知するとともに、外部講師による職員研修会を継続的に実施し、意識改革等にも取り組んでいる。

【事業化に向けたスケジュール】

- 令和5・6年度 トライアルサウンディング等の実施による市場調査
(複数企業によるトライアル事業を実施済、複数提案あり)
- 令和7年度 先導的官民連携支援事業による導入可能性調査
PPPプラットフォームの構築、基本構想・基本計画の策定
- 令和8年度 実施方針、特定事業の選定、民間主導による小規模実証実験の実施、
- 令和9年度 Park-PFI・スモールコンセッション等の公募
- 令和10年度 事業化目標