

桜川公園官民連携事業(P-PFI)の導入検討

1. 現況調査結果の概要
2. サウンディング型市場調査結果の概要
3. 今後の検討について
 - 3.1 今後の検討スケジュール（案）
 - 3.2 事業者選定委員会について

1.現況調査結果の概要

現況調査の実施概要

調査方法	調査日	対象
現地アンケート調査	令和4年8月実施	桜川公園利用者を対象(取得計233票)
Webモニターアンケート調査	令和4年8月実施	Webアンケートモニター登録の中央区在住または勤務の18歳以上を対象(取得計400票)
地域ヒアリング	令和4年9月実施	中央区立桜川公園周辺の町会、連合町会、公共施設(中央区立女性センターブーケ21、本の森ちゅうおう等)の管理者、ボランティア活動団体

調査結果の概要とポイント

住む人 (地域住民、地域の事業者)	<p>【利用の現状】</p> <ul style="list-style-type: none">現地アンケートでは休日は近隣(京橋地区)からの利用が多く、子どもの遊び場利用など幅広く利用されている。地域ヒアリングでは地域の利用は町会のイベントの利用が年数回程度行われている。 <p>【今後の公園利用ニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none">現地アンケートでは今後公園でやってみたいこととしては「緑豊かな空間で快適に過ごす」「フリーマーケットやマルシェなどの買い物・飲食イベント」「子供向けのプレイパークなどの遊び場イベント」が多くなっていた。
働く人 (周辺のおフィスワーカー)	<p>【利用の現状】</p> <ul style="list-style-type: none">現地アンケートでは平日の利用は周辺に勤務するとみられる区外在住者の割合が6割程度と多い。 <p>【今後の公園利用ニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none">昼食時等の休憩場所としてベンチ、緑陰の重要性が挙げられている。現地アンケートでは調査が夏季だったこともあり平日の整備ニーズとして「ミスト整備によるクールスポット」等休憩場所としての快適性を望む意見が多くなっていた。
活用する人 (周辺の公共施設ユーザー、地域活動の関係者等)	<p>【利用の現状】</p> <ul style="list-style-type: none">地域ヒアリングでは周辺の区民館、桜川敬老館等で直接の利用は無い一方、園庭など遊び場が確保しづらい公立・民間保育施設等の貴重な遊び場・散歩スペースとして利用されている。地域ボランティアの活動としては、公園の清掃、花の水やりや植え替えなどの維持管理活動や地域猫の活動がある。 <p>【今後の公園利用ニーズ】</p> <ul style="list-style-type: none">既存の活動(代替園庭としての機能、ボランティア活動等)は継続できることを第一とする。
これから関わる人 (潜在的な公園利活用)	<ul style="list-style-type: none">Webモニターアンケートにおいて「桜川公園を知らない/知っているが利用したことがない」とした回答は7割強となった。公園を利用しない理由としては「利用する習慣やきっかけが無い」が多く挙げられている。一方、「桜川公園を知らない/知っているが利用したことのない回答者」が公園に望む施設(ハード整備)ややってみたいこと・イベント(ソフト活用)としては「桜川公園を利用したことがある」回答者と同様の休憩・飲食等利用が多くなっていた。

2. サウンディング型市場調査結果の概要

サウンディング型市場調査の実施概要

実施要領の公表	令和4年10月17日(月)
説明会兼現地見学会の開催	令和4年10月31日(月)
サウンディングの実施	令和4年12月15日(木)-16日(金)-19日(月)-20日(火)-21日(水)

参加事業者

- ・本事業に関心を持つ12社と対話を行った。
- ・参加事業者の主な業態は不動産・デベロッパー(3社)、飲食・カフェ(2社)、造園(4社)、建設・公共施設管理(2社)、観光関連事業(1社)となっていた。

事業者との主な対話内容

参入意欲・全体的な事業イメージ	<ul style="list-style-type: none">・参入意欲・事業の全体イメージ
想定する事業の詳細	<ul style="list-style-type: none">・希望する事業方式、期間、管理・運営の方法・公募対象公園施設・特定公園施設の内容及び規模・施設整備・管理運営に想定するコスト見込み・桜川公園の整備・維持管理に対する収益還元の見え方・エリアの魅力向上・にぎわい創出に資する付帯事業のアイデア
八丁堀エリアとの連携	<ul style="list-style-type: none">・エリアの交流・憩いの場としての魅力向上策について・周辺公共施設(本の森ちゅうおう、女性センターブーケ21、保育園、区民館等)との連携・相互利用方策について
参入に当たっての懸念事項	<ul style="list-style-type: none">・官民の役割分担についての考え方・事業の要求水準、公募条件など懸念される事項や参入に当たっての条件
その他	事業に関する意見、まちづくりに関する提案など

3. 今後の検討について

3.1 今後の検討スケジュール(案)

令和4年度

<2月~3月>

- ・事業計画の作成(公募設置等指針案の作成)
- ・**事業者選定委員会の設置準備**

R4第2回緑化推進委員会
(現況調査結果及びサウンディング型市場調査の状況報告)

令和5年度

<4月~5月>

- ・第1回事業者選定委員会:公募設置等指針の決定

<8月~>

- ・事業者公募の開始

R5第1回緑化推進委員会
(公募設置等指針内容及び公募状況の報告)

<1月>

- ・第2回事業者選定委員会:事業者の提出した公募設置等計画の事前確認及び事業者によるプレゼン

<2月末>

- ・第3回事業者選定委員会:設置等予定者の評価・選定

R5第2回緑化推進委員会
(選定結果の報告)

令和6年度

- ・民間提案に基づく公園設計、改修工事の実施

令和7年度

- ・事業開始(桜川公園のリニューアルオープン)

3.今後の検討について

3.2 事業者選定委員会について

事業者選定委員会とは

→P-PFI制度に基づく民間事業者の公募に当たり、都市公園法上では2人以上の学識経験者の意見を聞かなければならないと定められており、その際学識経験者を構成員とした委員会の設置が望ましいとされることから、今回事業者選定委員会を設置する。

【事業者選定委員会の主な審議内容】

✓ 公募設置等指針の内容について

※公募設置等指針の内容:公募スケジュール、事業期間、公募対象公園施設・特定公園施設・利用増進施設に関する諸条件、公園使用料の最低額、事業者の提出する公募設置等計画の評価基準など

✓ 公募設置等計画の総合評価

※事業者が提出する計画、及びプレゼンによる評価

事業者選定委員会の構成(案)

構成	専門分野	氏名
委員長	造園計画、P-PFI全般	千葉大学大学院 園芸学 研究院ランドスケープ・ 経済学講座 教授 木下 剛 先生
委員	建築、デザイン	東京都市大学 都市生活学部 准教授 中島 伸先生
委員	経営（企業の財務状況 確認等が可能な公認会 計士等）	依頼中
委員	企画部長 （行政委員）	
委員	環境土木部長 （行政委員）	