

春日部市「(新) 中央町第1公園」の設計・整備・維持管理・運営における
民間活力の導入に関するサウンディング調査
《対話結果概要》

1. 調査の趣旨

市では、令和6年1月に新本庁舎を開庁し、旧本庁舎解体後の跡地に新たな都市公園を整備する予定です。

この新たな都市公園の計画を「(新) 中央町第1公園基本計画」として、平成26年にとりまとめましたが、計画策定から10年近くの時間が経過していることなど、公園を取り巻く社会状況、市民ニーズ、財政負担の軽減、公園利便性の向上を考慮して、この基本計画の改定を進めるとともに、民間活力導入の可能性について調査・検討を進めています。

サウンディング調査（対話）は、次年度以降の事業者募集を見据えた公募資料の作成の基礎情報として、(新) 中央町第1公園の設計・整備・維持管理・運営に向けた、民間事業者のノウハウや資金などを活用した事業実施の可能性や条件等について、ご意見を聴取することを目的に実施しました。

2. サウンディング調査実施日程

実施期間	実施内容
令和6年12月3日（火）	実施要領の公表
令和6年12月23日（月）	現場説明会の開催
令和7年1月8日（水）、9日（木）、10日（金）	対話の実施

3. 対話参加事業者

17社と対話を行いました。なお、この参加事業者につきましては、実施要領のとおり、公表しないこととしています。

4. 対話での主な意見等

(1) 事業対象地のポテンシャルや課題に関する事項

（ポテンシャル）

- ・春日部駅や市役所新本庁舎から徒歩圏内であり、アクセス性が高い。
- ・市のメイン通りである市役所通りに面しており、立地ポテンシャルは高い。
- ・市立医療センターなど、周辺施設との関連を意識した取組の検討が可能である。

（課題）

- ・周辺の商業施設との連携や役割分担が必要である。

(2) ゾーニングイメージ図（導入機能・規模・ゾーニング）に関する事項

- ・市民意見提出手続きの基本計画改定（案）で示すゾーニングイメージ図で概ね問題ない。

- ・市役所通りから公園敷地までは、水路（豊武川）を跨ぐ必要があるため、こうしたことを考慮した歩行者動線の検討が必要である。
- ・民間収益施設や駐車場の配置について検討が必要である。
- ・周辺施設を考慮して配置する施設や機能を検討が必要である。

(3) 事業スキームに関する事項

- ・基本計画（案）で想定している事業スキーム「(Park-PFI) 公募設置管理制度と指定管理者制度の併用」について、対応可能性がある。
- ・コンソーシアムを組成することで、公園の整備から維持管理・運営まで一体的に実施可能である。
- ・公園の整備から維持管理・運営まで一体的に行うことでスケールメリットが得られる。
- ・造園工事や民間収益施設のテナント運営など、地元事業者とのマッチングに関する支援があことが望ましい。
- ・土地使用料について、事業採算性及び民間収益施設の内容・規模の検討が今後必要であるが、一般的な行政財産使用料であれば、対応可能性がある。

(4) 事業対象地の立地環境を活かした公園施設の導入可能性に関する事項

(民間収益施設（公募対象公園施設）)

- ・カフェやレストラン等の飲食機能の導入を想定している。
- ・飲食機能の配置場所は、市役所通りに面するエントランスゾーンや駐車場ゾーンの近くの公園北西側が想定される。
- ・子ども向けの全天候型遊び場、市を代表するキャラクターコンテンツを活用した施設や健康や医療に関連した施設の導入を想定している。

(特定公園施設)

- ・遊具、健康遊具、全天候型のイベントスペース、窓口機能を兼ねた公園管理事務所、屋外電源等のインフラ設備及び防災関連施設の導入を想定している。
- ・現在市が想定する特定公園施設の整備費の市負担額を踏まえた対応について、今後事業採算性の検討が必要ではあるが、対応可能性がある。
- ・社会資本整備総合交付金（官民連携型賑わい拠点創出事業）を活用する場合、特定公園施設の整備費の1割以上を民間事業者が負担する必要があるが、今後事業採算性の検討が必要ではあるものの、負担割合が1割程度であれば対応可能性がある。

(駐車場)

- ・民間収益施設（公募対象公園施設）の内容や規模を検討する必要があるが、駐車場全体で30台程度（市で整備する普通自動車用駐車場の21台を含む）を想定している。
- ・公募対象公園施設として整備する駐車場の独立採算性について判断するためには、本事業の事業採算性、民間収益施設（公募対象公園施設）の内容・規模及び周辺駐車場の稼働状況・料金設定

を確認・検討する必要がある。

(5) ソフト事業を中心とした自主運営事業の展開に関する事項

- ・自主運営事業（民間収益事業、民間施設の導入やイベント開催等）について、対応可能性がある。
- ・自主運営事業の内容として、飲食関連イベント、子ども向けイベント、全年齢対象のワークショップや健康や医療に関連するイベント等が想定される。
- ・春日部藤まつり等、市内の既存の祭りやイベントとの連携が想定される。
- ・市役所新本庁舎の「まちなかひろば」や周辺商業施設でのイベントとの連携が想定される。
- ・自主運営事業やイベント等を実施するにあたって、市からの費用面での支援、市民への周知・PRに関する支援、地元団体や既存の市内のイベント等との連携に係るマッチング支援があることが望ましい。
- ・イベント開催業務は、自主運営事業のみではなく、指定管理業務の業務範囲に含めて、指定管理料が支払われる事業スキームの方も検討して欲しい。

(6) 本事業への参画意向に関する事項

（参画意向）

- ・事業参画に向けた検討を進めたい。

（参画するための条件）

- ・物価・金利変動リスクや不可抗力リスクへの対応について、市と協議できることが望ましい。
- ・地元事業者とのマッチング支援があることが望ましい。
- ・地元事業者を優先しすぎない資格要件や審査基準であることが望ましい。

(7) 事業スケジュールに関する事項

- ・設計・建設期間は、3年程度で対応可能性がある。
- ・提案書の作成期間は、4～6ヵ月程度必要である。
- ・公募設置等指針又は指針（案）の公表から提案書の提出までの期間として、6ヵ月程度確保されることが望ましい。