

2024年（令和6年）10月31日
藤 沢 市

長久保公園における民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査 結果・概要

長久保公園の更なる魅力の向上や利用者の利便の向上を図ることを目的とし、
ました「民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査」の結果・概要を公表
いたします。

1. 調査概要

(1) 対象地

名 称：長久保公園（都市公園）
所 在 地：藤沢市辻堂太平台二丁目13番35号
面 積：約4.4ha（告示していない区域を含みます。）

(2) スケジュール

2024年（令和6年）7月22日	実施要領の公表
2024年（令和6年）7月31日	現地見学会
2024年（令和6年）9月10日～13日	個別対話の実施

2. 結果概要

- (1) 参加者 3者（建設業、地域開発業）
(2) 個別対話における主な意見 別紙のとおり

3. 今後に向けて

- ・本公園の立地、規模感、近年の人件費・工事費の高騰などを考慮すると、独立採算での収益事業（飲食等）は困難であるという意見が大半を占めたものの、指定管理者制度との併用であれば、一定条件※のもと、カフェ等の収益事業の可能性を確認しました。

※建物（収益事業に関するスペース）の確保は市が対応
内装、資機材の調達は民間事業者が対応

- ・P-PFIによる事業化の可能性に関する意見もありましたが、民間事業者の投資規模などを考慮すると、魅力的な民間収益施設の事業展開は現時点では困難であると判断します。
- ・これらを踏まえ、みどりの相談所の建替や指定管理者の公募のタイミングなどを見据え、指定管理者による事業展開を中心に検討を進めていきたいと考えています。

個別対話における主な意見

項 目	主な意見等
本公園のポテンシャル等について（強み・弱み）	<p>○強み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 生物多様性、都市緑化植物園としての独自性 ・ 多彩な植物 ・ 市民の高い認識度（安定した集客） ・ 長い歴史がある定期的なイベント ・ 広い芝生や生垣迷路 ・ 入園料や駐車場が無料 <p>○弱み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ （多くの公園と同様に）シーズン（特に夏）によって利用者が少ない ・ 憩いのスペースが少ない（ベンチ、休憩スペース） ・ 立地条件等から新規の集客が難しい ・ 規模感が中途半端 ・ 人気観光地からの周遊が見込めない ・ 近傍類似施設に比べて華やかさに欠ける
本公園における民間収益施設の導入の可能性について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食施設（ボタニカルカフェ等） ・ 物販（植物、園芸用品等） ・ 地元野菜等の販売所、貸農園 ・ 近隣施設と競合しないジャンルの店舗 ・ キッチンカー、無人販売施設
民間収益施設の配置イメージについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ メインの出入口や駐車場からのアクセスを考慮すると、現在の「みどりの相談所」又はその周辺が最適である。
特定公園施設について（P-PFI を想定した場合）	<ul style="list-style-type: none"> ・ P-PFI を想定した場合、建物の整備を含めた民間事業者による収益事業（独立採算）は難しい。
収支に関する事項について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の規模などを考慮すると、建物の整備を含めた民間事業者による収益事業は難しい。
その他収益事業の可能性について	<p>○駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場の有料化により、収益は見込めるが、地域の方々の反応が気になる。 ・ 有料駐車場の管理コストを考慮すると収益化する必要があるか悩ましい。 <p>○イベント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ イベントの高質化は、出演者や事前準備の経費などがかかり、多くの収益を上げることは難しい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・温室を有料化する場合、現状の品質では難しい。
指定管理と民間収益事業を別事業とした場合、施設管理者が2者となる点について	<p>○メリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・異なる2者の連携による相乗効果が期待できる。 ・専門性の高い事業者との連携により、それぞれの事業のクオリティの向上が期待できる。 <p>○デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各種調整が必要となることに伴うコスト増や2者間による見解、方向性の相違などが想定される。 ・コミュニケーションの複雑化や市民サービスの空洞化が生じる可能性がある。 ・統一感がなくなり、公園自体の陳腐化に繋がる可能性がある。 <p>⇒これらを踏まえると、メリットよりもデメリットが上回る。</p>
期待できる事業効果について	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントや集客施設などによって、現状よりも広域からの来園や新しい層の方達の来園が期待できる。 ・カフェなどにより、公園での滞在時間の延長や地域の憩いの場としての機能が創出される（基本的には地域の方々の利用が中心）。 ・公園が活性化することにより、地域の活性化や価値向上につながる。
事業スケジュールについて	<ul style="list-style-type: none"> ・（独立採算は困難であることを前提に、）民間事業者がカフェ等を設置する場合、設計に0.5年～1年、施工に0.5年～1年程度が見込まれる。
本事業において行政に負担・配慮を求める場合の内容について	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の整備を含めた民間事業者による収益事業（独立採算）は難しいものの、行政による建物（スペース）整備（内装、資機材等の調達）は民間負担がなされた場合、カフェ等の運営は前向きに検討できる（指定管理事業との併用）。 ・無料施設を有料化させる場合、事前に地域への説明が必要である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・何としてでもP-PFI（独立採算）でということであれば、事業が成り立つ手法は検討するが、想定されるのは簡易な小屋程度のカフェ（テイクアウト・ワンオペ・調理なし）である。