

# 万斛庄屋公園の利活用に向けた民間事業者の皆さまとの対話 (サウンディング型市場調査) 実施結果の公表

浜松市では、万斛庄屋公園の活用における事業者公募に向けて、民間活力による整備の手法等を検討するにあたり、市場動向や民間事業者の意向を把握するため、民間事業者の皆さまとの対話を実施しましたので、結果を公表します。

対話においていただいたご意見は、公募に向けた条件整理に役立てたいと考えておりますので、ご理解とご協力をお願いします。

| 対話実施の概要          |                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 実施期間           | 令和元年 10 月 30 日（水）                                                            |
| 2 参加事業者          | 4 事業者                                                                        |
| 3 対話にあたり市が想定する条件 |                                                                              |
| （１）整備運営手法        | 民間事業者へ敷地内にある施設を移譲し、並びに土地を貸付け、民間事業者の資金により公園を一体整備すると共に、管理運営を実施する。              |
| （２）対象施設          | 母屋、離れ屋、弓道場（矢場・的場）                                                            |
| （３）対象範囲          | 最大で公園敷地すべて（14,077.24 ㎡）                                                      |
| （４）事業方法          | 公募設置管理制度、又は公園施設設置管理許可制度                                                      |
| （５）事業期間          | 20 年間                                                                        |
| （６）使用料           | 1 ㎡、1 年につき 1,680 円                                                           |
| （７）スケジュール        | 令和元年 1 1 月～ 基本構想策定、地元との調整<br>令和 2 年 4 月～ 整備事業者の公募、整備の実施<br>令和 4 年 4 月～ 運用の開始 |
| 4 対話結果           | 次ページ以降のとおり                                                                   |

令和元年 1 2 月

〒430-0923 浜松市中区北寺島町 617-6  
浜松市都市整備部公園課  
TEL：053-457-2353  
FAX：053-457-2164  
E-Mail：kouen@city.hamamatsu.shizuoka.jp

## 【対話結果（主な意見の概要）】

### 1 提案の概要

- （１）本事業に応募いただくにあたり、おおまかにどのような事項や内容が提案の核になるとお考えですか。

|                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《対話の結果》                                                                                                                                                                                                     |
| ・基本的には「実現可能」とのご意見があった。<br>・家屋を保存するよりも前に、安心・安全な公園として整備することを優先すべきのご意見もあった。                                                                                                                                    |
| 《参考意見》                                                                                                                                                                                                      |
| ・再生した家屋を利活用した公園整備、管理運営を実施する。<br>・社会貢献の一環として、建物修繕経費を負担する。<br>・家屋保全を前提とし、関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。<br>・（設立予定の社団へ）寄付を募り家屋の外装の基本的な改修を実施し、内装を同志で修繕する。<br>・家屋保全を前提でなく、安心・安全な公園としての利用価値を高め、多機能な公園として確立させることが核となる。 |

### 2 公募の条件

- （１）基本計画・設計・整備・運営管理まで、Park-PFI にて公募することを考えていますが、この条件で応募いただくことは可能ですか。

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 《対話の結果》                                                                                                    |
| ・「実施可能」とのご意見があった。<br>・「実施不可能」とのご意見もあった。                                                                    |
| 《参考意見》                                                                                                     |
| ・関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。<br>・公園を整備・管理しやすいコンディションを整え、改めてスタートラインに立ち計画を作成した方が良い。<br>・民間資金を投入して、建物改修は困難である。 |

- （２）事業範囲は駐車場を含む万斛庄屋公園としております。この条件で応募いただくことは可能ですか

① 駐車場を含む公園全体（14,077.24 m<sup>2</sup>）

② その他

＊ 母屋周辺のみ（約 200 m<sup>2</sup>）だけでも可とします。

＊ 面積は、平成 31 年 4 月 1 日現在です。

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| 《対話の結果》                                           |
| 「①駐車場を含む公園全体（14,077.24 m <sup>2</sup> ）」のご意見があった。 |
| 《参考意見》                                            |

- ・関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。
- ・分割すると統括管理できないため、一括による管理と活用が必要である。

(3) 現在、本市は、地元自治会に対して矢場を休憩場所として、母屋、離れ屋を除く区域を健康広場及び親睦体験広場として利用することを行政財産目的外使用として許可をしております。地元自治会や地元住民等の利用共存を図ることを模索しておりますが、このような条件で応募いただくことは可能ですか。可能な場合、想定される案をご教示ください。

《対話の結果》

- ・改修後の矢場を、休憩場所として機能を残し、今まで通り利用する方法を図る。
- ・活動している(※)NPO 団体は、提案する団体内の構成団体として存続する方法を図る。
- ・民設民営をする場合、既存の団体は、一旦解散すべきである。
- ・関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。

(※)NPO 団体…地元自治会の関係団体であるNPO 法人旧鈴木家活用保存会のこと。

(4) どのような事業実施の体制（SPC の設立、コンソーシアム、複数企業による共同提案等）を想定されているかご教示ください。

《対話の結果》

- ・1 者にて、家屋改修及び公園管理を実施。
- ・JV にて事業実施。
- ・一般社団法人設立後、事業実施。

(5) 管理運営期間は 20 年間（更新可）を想定していますが、この条件で応募いただくことは可能ですか。

《対話の結果》

- ・基本的に「可能」とのご意見があった。
- ・「不可能」とのご意見もあった。

《参考意見》

- ・良いコンディションを保つため、社会情勢に合わせて 5 年ごとの見直しが適当である
- ・関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。

(6) 建物や付帯設備の修繕も事業内容に含めた場合、応募いただくことは可能ですか。

《対話の結果》

- ・母屋、離れ屋及び弓道場について修繕を予定しているが、建物内部を確認後、修繕内容を決定したい。
- ・一般社団法人設立後、財源を確保すれば、可能である。
- ・母屋、離れ屋の外装を修繕し、内装は自前で年月をかけて修繕を実施したい。弓道場については、NPO 団体が耐震補強を実施し改修する。

- ・ 現行の基準法を満たす程度の改修を実施する場合、今の古風な雰囲気を保つのは難しい。
- ・ 建物を残すより、古材を活かす方法として、ベンチ等へ一部再利用することを提案したい。
- ・ 関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。

(7) 上記条件での応募が難しい場合、古い家屋（母屋）のみ改修計画・設計・整備・管理運営の一括公募に応募いただくことは可能ですか。（公園施設設置許可制度）

《対話の結果》

(6) の回答と同じ

(8) 市で想定しているスケジュールは無理がないとお考えですか。また、望ましい期間についてご教示ください。（市で想定しているスケジュールは、調査にご協力いただける方に個別にお示しします。）

《対話の結果》

- ・ 基本的に「可能」とのご意見があった。
- ・ 「不可能」とのご意見もあった。

《参考意見》

- ・ 財源確保、人材確保するために、1 年間を要する。
- ・ 関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。

(9) その他、条件等の要望があればご教示ください。

《対話の結果》

- ・ 改修内容を決定するために、屋根裏等詳細に現地を確認したい。
- ・ 安全でない建物を残すべきなのか。建物を残す理由を明確にして欲しい。
- ・ 地元住民へアンケートを実施し、住民の総意を確認して欲しい。
- ・ （設立予定の社団へ）寄付を募るため、地元企業へ、提案事業を説明する機会を設けて欲しい。
- ・ 関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。

### 3 使用料金

(1) 浜松市都市公園条例に基づき、公園施設の設置又は管理する場合占用面積は 1 ㎡、1 年につき 1,680 円となります。使用料は、1 ㎡、1 年につきどの程度が目安とお考えですか。

例 1) 駐車場を含む公園全体

対象面積：14,077.24 ㎡、使用料 23,649,763 円/年

例 2) 母屋周辺のみ

対象面積：約 200 ㎡、使用料 336,000 円/年

《対話の結果》

- ・ 使用料は「高額」とのご意見があった。

《参考意見》

- ・建物、及び周辺園路面積 509.31 m<sup>2</sup>程度の使用料 855,640 円を適当と考える。
- ・弁天島海浜公園と同様、民間が事業実施するには設定料金が高額である。
- ・地元住民が利用するため、10 割の減免を希望する。
- ・関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。

#### 4 その他

(1) その他、新たな事業等のアイデアがあればご教示ください。

＊ 都市公園法にて占用可能となる施設

《対話の結果》

次のようなご意見があった。

- ・改修した母屋、離れ屋、弓道場には、店舗誘致が考えられる。
- ・防災機能に特化した公園整備の実施が考えられる。
- ・環濠跡地では、自然体験並びにアクティビティの実施が考えられる。
- ・古文書はデジタル化し、次世代へ継承することが必要である。
- ・マルシェ開催が考えられる。
- ・浜北・西鹿島の方に住居を構え、まちなかに勤務している就労者のための保育園の実施が考えられる。
- ・現在、樹木が鬱蒼としており薄暗く建物があるため死角が多い。安全を確保するため、建物を解体し、公園整備の実施が考えられる。
- ・建物解体後、古材を利用したベンチ等を設置し公園整備の実施が考えられる。
- ・事業展開する際、市からの援助を要望したい。
- ・JR、遠州鉄道及び天浜線を結び、浜松市の観光を強化し、当該公園を情報発信の場となる浜松市観光拠点としての実施が考えられる。
- ・母屋は、浜松市観光拠点、インフォメーションセンターとして実施が考えられる。
- ・離れ屋は、若者チャレンジショップ（例。宿泊施設、カフェ、トライアルショップ、公園管理事務所、コワーキングスペース）の実施が考えられる。
- ・弓道場は、放課後の子ども居場所、兼、現在利用する NPO 団体の休憩所の実施が考えられる。
- ・関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。

(2) リニューアル後、浜松市が運営状況をモニタリングすることを想定していますが、適切なモニタリング方法や目標値等についてお考えがあればご教示ください。

《対話の結果》

- ・建物の改修工事、管理運営の仕様が ある程度、形になった時点でモニタリング方法の検討が必要である。
- ・PDCAサイクルの Plan の段階で数値目標を掲げ、最終的に改善提案の実施が考えられる。
- ・公園運営において四半期ごとの見直しが必要である。
- ・関係団体、地元住民の意見を聞き、改めて事業提案する。