

「とりの木沢公園整備事業」に向けたサウンディング調査（官民対話）の 結果の公表及び今後のスケジュールについて

1. 調査の目的

西白山台地区にある未整備公園の「とりの木沢公園」について、地域住民が集い賑わう公園を目指し、民間事業者の幅広いアイデアやノウハウを活用した公園施設、及び民間収益施設を整備する公募設置管理制度（Park-PFI）の事業化に向けて、現在、検討を進めているところであります。

今年度実施したサウンディング調査は、民間事業者が考える「とりの木沢公園」の参入可能な民間収益施設の業態や参入しやすい条件等を個別に聴取し、令和 8 年度の事業者選定に向けた具体的な公募条件の整理を行うほか、本市が想定する事業条件について意見交換を行い、本事業に対する相互理解を深めるため実施したものであります。

2. 調査の経過状況

(1)実施要領等の公表	令和 7 年 6 月 3 日（火）
(2)申込受付期間（提案書含む）	令和 7 年 6 月 1 6 日（月） ～ 7 月 3 0 日（水）
(3)現場説明会の開催	令和 7 年 7 月 3 1 日（水）
(4)個別対話の実施	令和 7 年 8 月 2 0 日(水)、2 1 日(木)、2 2 日(金)
(5)追加個別対話等の実施	対話実施日から令和 7 年 1 1 月末までの期間に実施

3. 個別対話の参加者数 7 事業者

4. 対話結果の概要 主な対話結果等は別紙のとおり

5. 今後のスケジュール（予定）

(1)サウンディング調査結果の公表	令和 7 年 1 2 月 1 6 日（火）
(2)「公募設置等指針」（案）等の公表	令和 8 年 5 月
(3)「公募設置等指針」（案）等に対する意見聴取	令和 8 年 6 月
(4)公募開始（「公募設置等指針」等の公表）	令和 8 年 9 月
(5)事業者の選定	令和 9 年 3 月
(6)事業者との契約締結	令和 9 年 6 月
(7)公園整備着手（民間収益施設を含む）	令和 9 年 7 月

「とりの木沢公園整備事業」に向けたサウンディング調査
 ≪対話での主な意見等≫

1. 個別対話の参加

7事業者

2. 対話の概要

(1) 事業対象地のポテンシャルや課題に関する事項
<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民がターゲットとなる（子育て世帯の人口増、地域住民の生活圏としてのニーズがある）。 ・近隣住民や周辺施設を対象とした民間収益施設の投資回収は困難ではないか。 ・地区内幹線道路からのアクセスや視認性が良好で、敷地前面の道路の交通量が適度にある。 ・地域福祉、教育との連携可能性がある（小学校、保育施設、福祉施設等が点在）。 ・既存の町内会・地域団体との連携や、イベント・活動拠点としての活用の可能性がある。 ・イベントは事業収益性が乏しいため、イベントありきの事業構築は困難である。 ・立地条件を踏まえると、一般的なカフェや物販機能の規模では収益確保は困難ではないか。 ・目的を持って来てもらえる施設（収益施設）が必要であり、公園全体を活用して適正な利益を獲得する方向性が望ましい。 ・青森県内や岩手県沿岸から来訪してもらう空間デザイン（目的地となる場所）が可能となれば、事業成立の可能性はある。 ・イベント時の交通影響、夜間の騒音への対策を地域住民の理解を得ながら進める必要がある。
(2) 整備内容（導入機能・規模・施設配置）に関する事項
<ul style="list-style-type: none"> ・基本設計の内容やワークショップ意見において優先度の高いものは取り入れたい。 ・駐車場の確保が必要である（イベント開催、公募対象施設により必要な台数を確保）。 ・用途地域（第1種低層住居専用地域）の制限により、提案できる施設規模や用途に限界があるため、建築基準法第48条但し書き許可等の行政支援が必要である。手続きフロー等があれば活用したい。 ・バスケットコートに限定せず、複合的に対応できるものがよい。 ・冬期も活動できる屋根付き施設や屋内スペースの検討も必要と考える。 ・収益施設内に遊べるスペースの設置を検討することは可能である。 ・アスレチック遊具とローラー滑り台は、斜面利用を想定した施設の整備を条件とするなど自由度の高い公募をするとよい。要求水準は幅を持たせた方が提案の自由度が広がる。 ・民間収益施設の収益向上の観点から、整備内容を幅広く検討できるようにすることが望ましい。 ・白山台の公民館は市内で最も利用率が高く、利用のニーズに対し不足している意見もある。そのため、地域活動の利用の場となるような施設を整備することも考えられる。
(3) 事業スキームに関する事項
<ul style="list-style-type: none"> ・Park-PFIと指定管理制度での一体公募を希望する。（対応可能である。） ・ビジネスとして成立させるスキーム作りや民間投資回収の見込み、民間投資の誘導が重要。 ・段階的な整備にした方がよい。第1段階で良い結果が出れば、参加したい人も増えると思われる。 ・事業期間は、地域が継続的に使用していくのが理想的と考えているため、20年間を希望する。長い期間をかけて使いやすいものにしていきたいという意向がある。

- ・指定管理業務の契約については、収益施設事業期間の20年に合わせることが望ましい。
- ・指定管理期間は5年おきの更新、Park-PFIは10年後の社会状況を踏まえて更新の可否を判断できる余地があることを希望する。
- ・指定管理を行う場合は公園全体を管理対象とすることが望ましい。
- ・組織内に公園管理業務の経験はないが、管理を担う会社及び部門を設置して対応する。
- ・整備費の支払い条件は、段階的な支払いを希望する。
- ・公園整備費及び指定管理料は、物価スライド等を考慮して都度更新してほしい。
- ・初期投資額を回収するためには、使用料は低いほどよい。
- ・市場急変により、Park-PFI事業が中止になる事例が既にあるため、公募前に実事業を実施している事業者と連携しながら事業方針を策定することを提案する。
- ・民間事業者に事業計画の開発権限を移行できるような事業方針が望ましい。

(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

- ・飲食機能（カフェ／無人営業できる自動販売機／テイクアウト専門店等）
- ・周辺の認定こども園、小中学校、老人ホーム等と連携した多世代交流施設
- ・スポーツ施設（スケートボードパーク／フィットネスジム等）
- ・キャンプ利用、キャンプ用品等販売及びレンタル
- ・マルチサービス複合施設（飲食店、コワーキングスペース、子育て支援、習い事教室など）
- ・収益事業者によるイベントの実施など、事業者と地域住民の接点となるような場
- ・白山台地区に集会場が不足していることを踏まえ、地域利用を促進する施設（オープンテラス）

(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

- ・地元の方が参加するイベントや福祉分野のイベント実施
- ・クラフト市・スケートボードのイベント・キッチンカー等
- ・市内のまつりの会場として活用
- ・キャンプ場など地域外の利用者の呼び込みも想定
- ・イベント用備品（テント・電源等）への一部助成
- ・市のHPでのイベント告知や庁舎でのポスター掲載など、情報発信面での協力

(6) 本事業への参画意向に関する事項

- ・収益性、事業性が見込めれば事業参画に向けて動き出したい。
- ・事業参画について、高い意欲を持って望みたいと考えている。
- ・民間事業者に事業計画の開発権限を移行できるのであれば、代表企業を支援するという形で参画できる可能性がある。
- ・参加資格要件については、同規模公園の設計、維持管理実績を問われると参画が厳しくなる。

(7) 事業スケジュールに関する事項

- ・現時点で市が想定する事業スケジュールについて対応可能である。
- ・設計・建設期間は、2年程度で対応可能である。
- ・事前に公募案を公表いただき、公募開始前から提案書作成に着手できる方法も検討してほしい。
- ・民間事業者に事業計画の開発権限を移行できるのであれば、対応できる可能性がある。