

(仮称) 新宿町1丁目広場 指定管理者公募に関する
サウンディング型市場調査 結果概要

令和6年9月30日
川越市公園整備課

本調査は、川越市が令和8年度の供用開始に向けて整備を進めている（仮称）新宿町1丁目広場に指定管理者制度を導入することについて、民間事業者との対話を通じて市場性の把握及び指定管理者公募に際しての諸条件や導入効果等を整理するために実施いたしました。

この度、参加して下さった民間事業者からいただいた意見・提案等の概要を公表します。

今回の調査により把握できた民間事業者のアイデアや意見等を整理して検討に活かすとともに、今後も引き続き地域住民や民間事業者との対話を行いながら、本広場の目指すべき姿や適切な運営方法、公募条件等を精査してまいります。

1 サウンディング調査の経過

内容	日程
実施要領の公表	令和6年8月21日（水）
参加申込書・調査票の提出	令和6年8月21日（水）から 令和6年9月3日（火）まで
対話の実施	令和6年9月4日（水）から 令和6年9月11日（水）まで

2 サウンディング参加者

サウンディング参加企業（5社）

【業種別内訳（分野）】

公共施設管理、造園・緑地管理、公共施設整備、まちづくり等

3 サウンディング結果概要

サウンディングに参加した企業から得られた主な意見の概要

対話項目	主な意見概要
設問1 本広場のポテンシャルについて	<高く評価された点> ・初めからイベント利用を想定した設えとなっていること ・中心市街地に位置しており、周辺に公共施設や商業施設、大型マンションがあること ・マルシェやマーケットを行う素地があること <低く評価された点> ・接道条件（前面道路幅、メインストリートに面していない） ・住宅地に隣接しており、騒音問題や駐輪問題等の課題が発生する可能性が

対話項目	主な意見概要
	<p>高いこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設備の内容（地域住民主体の利用想定、観光来街者に対する訴求力は弱い）
<p>設問 2 本事業への参入意向について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ほとんどの企業が参入の可否を検討したいという意見であった。
<p>設問 3 想定される参入形態について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・単独での参入及び共同事業体での参入のどちらも考えられるという企業と、他社との共同事業体としての参入のみという企業があることが確認された。
<p>設問 4 ①共同での参入が想定される企業 ②自社が実施を希望する業務</p>	<p>①・地域活性化・防災のイベントを協働で行える企業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元事業者（造園、シルバー人材センター、NPO 法人） ・施設のリーシングを得意とする業種の企業 ・施設管理の業種 ・維持管理企業 <p>②・広場の維持管理業務 ・広場の認知度向上に向けた広報業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・広場の使用許可等に関する業務 ・にぎわい創出事業の実施
<p>設問 5 別添業務仕様書（案）の業務を行うために必要な指定管理料</p>	<p><最も低い金額>1,900～2,099 万円 <最も高い金額>3,000～4,000 万円</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理料に最も影響するのは人件費であり、常駐管理の要件をどこまで求めるか（常駐時間、人数、現金取扱いの有無等）が金額に大きく影響することがわかった。
<p>設問 6 必要と考える指定期間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・5年という意見が多かったが、地域との関係づくりや人々のライフスタイルに浸透するまでの期間を考慮すると10年程度が必要という意見があった。
<p>設問 7 広場の貸出に伴う使用料の帰属（使用料制・利用料制）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・どちらとも言えないという意見が多く、段階的な利用料金制導入を見据えることが望ましいとする意見があった。 <p><利用料制が望ましい点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理料低減の可能性 ・事業者のインセンティブが働き利用促進が期待できる ・収益性は低いが地域のために行うべき自主事業の財源となりうる <p><使用料制が望ましい点></p> <ul style="list-style-type: none"> ・新設の施設で使用料収入の見込が難しい ・利用料金制の場合、収益性の高いイベントが多くなり、公益性の問題が想定される
<p>設問 8 供用開始までのスケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・募集要項公表から候補者選定まで3箇月は短く応募が難しい。 ・ネーミングライツ公募は指定管理者決定後が望ましい。 ・供用開始前に関係者へのあいさつ回りなどの準備期間が必要。
<p>設問 9 業務仕様書（案）の内容について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・朝6時から夜22時までの常駐は人件費が高む。また早朝や深夜の利用は騒音などのトラブルの発生が想定される。 ・催事受入れにかかる人件費について事前に検討が必要。 ・光熱水費は利用者の増加に伴い増大するため、指定管理料から除いた方がよい。
<p>設問 10 管理運営上の課題解決のアイデア</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・騒音・悪臭対策として、イベント受入基準や実施マニュアルを、市・近隣住民・自治会等の関係者ととともに整備・更新する。 ・防犯対策として、防犯カメラ設置、地域と連携した巡回・見守り等

対話項目	主な意見概要
設問 1 1 広場を活用したにぎわいの創出や収益を生み出す事業	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食提供、物販イベント、音楽イベント、講座・ワークショップ事業等 ・ いずれの事業も近隣住民への配慮、また戦略的な広報活動が重要となるという意見があった。
設問 1 2 ネーミングライツについて	<ul style="list-style-type: none"> ・ ネーミングライツに伴う制約条件が指定管理者の事業の妨げとなるケースがある。 ・ 実施の場合、新設時のタイミングが良い。（供用開始後の場合、様々な広告物の表記の変更費用が発生、正式名称と愛称の2つの名称の存在に混乱を招くおそれ） ・ 愛称と公園で行う事業がかけ離れていると利用者が違和感をもつ可能性があるため、指定管理者の意向聴取は必要。
設問 1 3 市に期待する支援や配慮を求め る事項等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時対応は指定管理者だけでなく市や自治会と共に行うものであるため、防災イベントについても指定管理者の自主事業ではなく、共催事業とするなど運営やコンテンツに協力してほしい。 ・ 災害時を想定したタープ、コットの設置 ・ イベント時の預かり品置場となる倉庫の設置 ・ 障がい者配慮として、管理棟に誘導チャイムの設置 ・ 条例の緩和 ・ 広場所管課による市内部の各課との調整 ・ 市広報誌への情報掲載
設問 1 4 市が提供する情報として特に求めたいもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民の期待や市民活動の状況 ・ 市が描いているにぎわいのイメージ、運営のイメージ ・ 応募後に初めて知る事実が無いように、広場の土壌、近隣住民等の具体的な環境の事実や政治的な背景等の情報 ・ 災害時の本施設のより具体的機能 ・ 各自治会等との情報共有や連携はどこまで進んでいるのか ・ 同規模公園の光熱水費のデータ
設問 1 5 類似もしくは参考となる実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ Park-PFI事業、指定管理事業、維持管理業務委託、都市公園及び広場におけるにぎわい創出事業、防災イベント等
設問 1 6 本広場の整備・活用に向けた意見・提言	<ul style="list-style-type: none"> ・ 観光のフックになるようなシンボリックなものがあると良い等の意見があった。