

蘆花記念公園の再整備・運営に関するサウンディング型市場調査結果

1. 調査概要

- (1) 期 間 令和6年10月9日(水)～令和6年10月18日(金)
- (2) 場 所 逗子市役所会議室
- (3) 参加者 3社(個別ヒアリング)

2. 結果の概要(民間事業者の主な意見)

【施設整備】

- 運営スキームを想定したうえで計画・整備を進めることが望ましく、DBO*方式が適している。
※DBOとはPFIに類似した事業方式の一つで、公共が資金調達の上、設計・建設、運営を民間に一括発注する方式。
- 土地・建物を民間事業者が取得したうえで整備を行い、運営が軌道に乗った時点で地元根付いている事業者売却し引き継いでいく手法であれば市費の負担がなく事業化できる可能性もあるが、所有が市のままであれば施設整備は公共による資金調達が相応にないと難しい。
- 旧郷土資料館は、老朽化の進行状況や風を直接的に受ける立地条件を加味すると構造は鉄骨で組み直し、建具などを復元し再生する方法もある。

【運営方法】

- 当初の維持費(施設の修繕費・水道光熱費など)は、自治体が予算を持ち、運営の売上等を成功報酬として逗子市に納付し、将来的に維持費を事業収支で賄えることを目指すスキームが現実的。
- 市民が事業運営に関わることができる手法として、DAO*がある。
※DAOとは「分散型自律組織」と訳され、特定の管理者が不在でも事業やプロジェクトが推進できる組織をあらわす言葉です。地域住民や地域に関心を持つ人々が共同でコミュニティを形成し、意思決定や分配に関与できる。
- 公園内でのボランティア活動に対しポイントを貸与し、ポイント数に応じて施設利用や食事ができるなどの特典を設けることで市民の参加意欲が高まるのではないかと。
- 鉄道駅から適度な距離にある立地特性を考えると駐車場の不便さはネックにならない。
- 継続的な来客を見込むためには、レストラン等の運営だけでなく、体験できるコンテンツや歴史的背景を踏まえたストーリーづくりが大切。

【利用用途】

- 地元の食材を使ったオリジナルメニューを開発し、旧脇村邸については予約制の高級レストラン、旧郷土資料館はハイキング途中に気軽に入れるカフェレストランを運営したい。

- 旧野外活動センターについては、多目的に利用できるが施設予約が入っていない日程にインターネット予約による宿泊利用を可能とすることで収支が取りやすくなる。
- 旧野外活動センターを宿泊施設として運営する場合は、必ずしも各室に水回りは必要ないが、トイレ・洗面・風呂が揃っている部屋もユニバーサル対応や多様性の観点から何室かは必要になってくる。

【その他】

- 企業版ふるさと納税は、自社の企業の理念や取り組み（たとえば食育）に沿った対象自治体を探している。金銭のみならず自社製品（たとえば衛生器具）を物納することも可能。初期費用のみでなく継続的に支援を受けることもできる。
- クラウドファンディングは、参加者（寄付者）を一定程度は見込んだうえで立ち上げる必要がある。
- 企業として参入するには収益性以外にも地域への貢献度を図る必要がある。
- PFI 事業として進めるためには、事業収益性、民間参入の可否を探る導入可能性調査の業務委託を行うことが一般的である。

3. 今後の方針

今回の調査で参加いただいた民間事業者様から貴重な意見等をお聞きすることができました。

この調査結果を参考に事業化に向け検討を進めていきます。