

みなと100年公園（港湾緑地）における民間活力導入に向けた アイデア募集 結果概要

1. 調査の目的と概要

令和4年12月の港湾法の一部改正により創設された「収益施設等を設置する民間事業者に対し、緑地等の貸付を可能とする認定制度（通称：みなと緑地PPP）」の活用を前提に、緑地等の利便性や魅力の向上、維持管理等に係る経費の削減に向け、「みなと100年公園」を対象とした官民連携事業への民間事業者の参入意欲や事業手法に関するアイデアの募集を行ったもの。

具体的には、下記の3つの事業について、一体的な公募とした場合や独立採算型の指定管理とした場合の参加意欲の有無およびその理由、事業スケジュール、事業概要、事業手法等に関する意見やアイデアを募集。

ア. 緑地再整備事業

アイランドシティの埋め立てに使用した覆土を有効活用（20万～25万立米程度を想定）しながら、ユニバーサルデザインによるインクルーシブな空間の形成、除草などのメンテナンス性の向上などをテーマに、埋設管などのインフラ設備等の更新を含めたランドスケープのリニューアル（緑地造成による再整備）を行う事業。

イ. 認定制度事業

民間事業者が緑地等においてカフェ等の収益施設の整備と管理運営を行い、当該施設から得られる収益を還元して休憩所や案内施設等の公共部分の整備・運営を行う事業。

ウ. 運営管理事業

整備された収益施設とあわせて、指定管理者制度により「みなと100年公園」全体の管理運営を行う事業。利用料金制の採用による、市が管理料を負担しない“独立採算型による指定管理”を検討。

2. 主な調査スケジュール

実施要領公表	令和5年10月16日（月）
現地説明会	令和5年10月23日（月）
調査参加申込書受付	令和5年10月16日（月）～11月9日（木）
提案書受付	令和5年10月16日（月）～11月24日（金）
個別対話実施	令和5年10月16日（火）～12月15日（金）

3. 参加事業者

■ 現地説明会 7者（グループ）

■ 提案・個別対話 4者（グループ）

【参加事業者の主な業種】

建設業、電気・ガス・熱供給・水道業、不動産業・物品賃貸業、生活関連サービス業、娯楽業、サービス業（他に分類されないもの）

4. 提案・個別対話の結果概要

(1) 調査結果の総括

- ・ 当該緑地において維持すべき機能や水準、制限等の条件を本市が明確に定義していなかったことから、各事業者とも事業内容や規模等の検討に苦慮したようであるが、事業自体については肯定的な意見も多く、公募の要件次第では事業化も十分期待できる内容であった。
- ・ 事業手法については、三事業（ア. 緑地再整備事業、イ. 認定制度事業、ウ. 運営管理事業）の一体的な公募を希望する事業者が多数であった。
- ・ 事業期間については15～20年程度、事業スケジュールについては優先交渉者の決定から供用開始まで2～3年程度が必要との意見が殆どであった。
- ・ 緑地再整備事業については、各事業者とも資金調達は市側、設計～施工を事業者側で行う形を希望しており、造成にあわせて市負担による管理事務所や休憩施設等の整備を希望する声も多くいただいた。
- ・ 認定制度事業における収益施設については、カフェやレストランなどの飲食施設、スポーツ・レクリエーション施設、展示施設等の設置について提案をいただいた。また、公共部分の整備については、トイレやベンチ、遊具等が挙げられた。
- ・ 運営管理事業については、各事業者とも常駐スタッフによる運営管理（日中）を想定しており、管理事務所や倉庫等の施設が必要との意見を多くいただいた。また一部で、独立採算型での運用管理の実現は厳しいとの意見もあった。

(2) その他の主な意見等

事業手法・期間等	・ 事業参画に向けてはコンソーシアムの形成が大きな課題であり、事業者間の連携や調整をスムーズにするため、事業者が整備すべき施設や機能を公募要項等で明確にしてもらいたい。
ア. 緑地再整備事業	・ 造成によりフラットな空間を形成し高台に収益施設等を配置することで、眺望を確保しながら塩害や高潮対策への効果も期待できる。 ・ ヘリポートや車両動線の確保など、災害時に対応できる空間確保も重要。
イ. 認定制度事業	・ 収益施設までのインフラ整備については、市側で実施してもらいたい。 ・ 感染症対策など市側指示による閉園時の営業補償や、公共性の高い施設を事業者側で整備する場合の貸付料の減免等について検討してほしい。
ウ. 運営管理事業	・ 利用促進や賑わい創出には、常駐スタッフによる管理運営が不可欠。 ・ 独立採算型の実現には、今以上に十分な収益を確保する必要がある。
事業実施条件	・ 管理事務所などの利益を生まない施設や駐車場などの利用料金施設については、市側で整備してほしい。
その他の提案	・ 緑地利用者や周辺住民へのアンケート（ニーズ）調査をお願いしたい。

5. 今後の予定について

今回の調査結果を踏まえ、当該緑地において維持すべき機能や水準等の整理、整備可能な収益施設の種類や規模等の検討、地域ニーズへの対応など、事業化に向けた検討を進めてまいります。