

第2回桜淵公園再整備への民間活力導入に関するサウンディング型市場調査 実施結果

【新城市産業振興部観光課】

令和8年6月22日（月）から令和8年6月26日（金）までの間で、桜淵公園再整備基本計画を軸とした前提条件を除外した第2回サウンディング型市場調査を実施しました。

なお、サウンディングの実施結果については、下記のとおりです。

1 サウンディング型市場所調査の主な目的

民間事業者の皆様との対話を通じて、市場性の有無や活用のノウハウ・アイデアを把握することにより、具体的な整備手法や管理運営方法などを検討し、今後の再整備に活かす。

2 結果概要

(1) 対話実施日

- ① 令和8年6月22日
- ② 令和8年6月23日
- ③ 令和8年6月25日

(2) 参加希望事業者数（参加事業者等の名称は「本調査実施要領」に基づき「非公表」とします。）

4事業者

(3) 実施事業者数及び対話方法

- ① 対面（非公開）・・・2事業者
- ② リモート（非公開）・・・2事業者

(4) 主なご意見・ご提案

- ① 公設民営事業の方が民間事業者は参入しやすい。
- ② 民間事業者の参入方法としては、DBO・PFI・指定管理者制度などの方式が考えられる。
- ③ 事業期間は、15年から20年ほど期間があると民間事業者は検討しやすい。
- ④ 桜淵公園の利活用が全くないわけではない。
- ⑤ 桜淵公園内に施設（管理事務所、宿泊施設、その他施設など）がある方が、公園管理事業などが実施しやすい。
- ⑥ 新城市としての方針（市民利用中心、市外利用者も含む地域活性など）をわかりやすく伝えることが重要である。

(5) 対話の結果に対する受け止め

今回のサウンディング型市場調査では、桜淵公園利活用について、民間事業者の皆さまと個別対話による意見交換を行い、事業化の可能性と課題を確認することができました。

本調査でいただいたご意見やご提案は、今後の桜淵公園再整備の方針や利活用の検討に活用させていただきます。

事業者A

【ご意見・ご提案】

- ・調査対象エリアゾーンに地域発電所として活用して、自立都市しんしろとしてPRする。
- ・地域住民の利用電力を発電できる施設をつくる。
- ・重川池を活用した小規模水力発電を行う。
- ・発電所として活用することは、地域住民の賛同を得やすいと考える。
- ・想定する発電規模は、500kW程度と考える。
- ・広い地域での電力供給を検討するのではなく、300世帯くらいを賄える規模の発電設備を事業化する。
- ・発電所を設置し、地域又は公園内の電力を賄うことで、電力無料化をPRし「テナント募集」が可能ではないかと考える。
- ・テナントを募るのは、自治体（新城市）で行う。
- ・電力供給で得た収益を利用した公園維持管理を考えることができる。
- ・桜淵公園を地域発電モデルへ転換させる。
- ・うでこき山からの風を活用して風力発電を行う。
- ・現状でも桜淵公園内をハイキングしている人が多いと考える。
- ・うでこき山の道整備を行い、ハイキングコースを設置する。
- ・グランピング設備を整備し、地域発電所で発電した電力で運営する。
- ・黒字化するような事業が説明できれば、民間事業者が参入する可能性はある。
- ・民間が事業化できるような設備などがあれば、参加する可能性がある。
- ・地上権が設定しており、残期間が50年となっているため、民間としては使用しにくいと考える。
- ・民設民営の事業は難しいと考える。公設民営の事業であれば民間事業者は参入しやすい。
- ・地下水利用については、温度差を活用した発電としての利用に加えて、井水式ユニットクーラー等の空調設備などに利用することが可能と考えます。地下水が活用できるかの調査が必要です。
- ・1つの例として、今ある施設や自然環境を利用し、小学生向けにホタルの繁殖や自生ができるような活動をする。
- ・農業用水を活用した水力発電も事例としてある。
- ・小規模水力発電や風力発電は、先進事例もある。導入事例から桜淵公園で可能な発電を検討することも良いのではないかと考える。
- ・持続可能な地域社会の構築につながると考える。
- ・電力を使った桜淵公園のライトアップなどを行うと良い効果が生まれるのではないかと考える。

事業者B

【ご意見・ご提案】

- ・事業を検討する時に「新城市民のため」なのか「新城市民も含めた市外に向けて」なのか、事業目的の方針を新城市で決定することが重要である。
- ・桜淵公園はスポーツができる公園であると考えてるので、体育館を整備して屋内でもスポーツができる環境を整備する。
- ・レストハウス、青年の家・体育館などが解体予定となっているが、施設がある方が管理運営の業務委託などは民間事業者が引き受けやすい。
- ・施設がない公園のみの方が管理運営を民間事業者へ業務委託するなどの事業化は少し難しいのではないかと考える。事務所などに施設は利活用できるため。
- ・宿泊機能を持った設備を整備し、グラウンドなどを活用しながら部活動や課外活動の「合宿」を誘致する。
- ・合宿でニーズがあるのは、1日3食が可能で安価で宿泊できる施設が対象となるスポーツの練習などが実施できる一体的な施設の中に整備されているとニーズが発生する。
- ・サッカーや野球などチームで複数団体が宿泊を伴う合宿を行うことは、全国でもニーズがある。
- ・新東名などもあるので、遠方からも利用可能と考える。
- ・近隣の静岡県などをターゲットにしても可能性はあるのではないかと考える。特にスポーツであれば、サッカーの合宿などには活用できる可能性がある。
- ・異なる団体が同じ時期（長期）に合宿を行い、練習試合や合同練習を行う施設を整備する。
- ・チーム合宿は、複数の団体が利用し練習試合なども含めた長期練習を計画することが可能である。
- ・合宿などがない期間については、収益事業（自主事業）を計画して民間事業者がイベント事業などを展開することを考える。
- ・既設のグラウンドに付随して、フットサルコートなどを整備する。
- ・アーバンスポーツ（スケートボードやバスケットの3×3など）が可能な施設を整備する。
- ・公設民営で事業化されることが民間事業者として検討しやすい。
- ・事業期間は、15年から20年ほどあると事業計画や収益などの検討もしやすい。
- ・DBO事業やPFI事業、指定管理者制度による事業が考えられる。
- ・民設民営事業の場合、どのくらいの利用者がいるかにより、設備投資をする金額を検討する必要がある。収益を考えなければならないため。
- ・民間事業者として、この場所で収益事業をするとなると現地調査なども行う必要がある。
- ・公設民営事業の場合、どのくらいの利用者がいるかにより、規模感が変わると考える。市場調査を行う必要がある。
- ・桜淵公園の利活用が全く無いわけではないと考える。まずは、新城市の方針として市民利用が主の施設整備なのか、市外からの利用者を多く呼んで地域活性化を目指すのか、新城市の方針をわかりやすく伝えることが大切であると考えている。

事業者C

【ご意見・ご提案】

- ・自然・文化・歴史を大切にしながらにぎわい創出を行うことが得意であるため、桜淵公園であれば事業提案を行うことが可能ではないかと考える。
- ・桜淵公園Cゾーンをサウンディング対象としているが、ABゾーンの間にある川を活用し、水上ボートなどを活用した公園全体での施設運営の検討は可能と考える。
- ・Cゾーンのみではなく、全体のゾーンを活用した事業展開は可能ではないかと考える。
- ・Cゾーンであれば、1つの例としてドックランができるように整備するなどの方法は考えられる。
- ・桜淵公園内に管理事務所があれば、施設管理運営（公園管理事業）は可能ではないか。
- ・収益事業を行うことは困難ではないかと考える。ただし、詳細な調査をしているためではないため、現時点での見解である。
- ・複数の施設管理を行いながら、桜淵公園を管理運営することは可能と考える。
- ・近隣に公園などがあれば、複数の公園などを一体で公募する方法でも可能性はあると考える。
- ・桜淵公園で収益があるイベント事業を実施することが可能であれば、可能性が広がる。
- ・公園管理には人件費が最も必要と考える。
- ・民設民営で事業を実施するのは、Cゾーンは奥まっているため困難ではないかと考える。ただし、しっかり調査したわけではないので絶対とも言えない。
- ・公設民営で事業を実施することの方が、民間事業者が事業に入りやすい。
- ・直営で実施する場合は臨機応変に対応ができる。
- ・民間事業者が施設管理運営を行う場合、指定管理業務・PFI方式など、いくつかの方法が考えられるが、桜淵公園は指定管理業務が最も入りやすいと考える。
- ・事業として想定する場合、指定管理者によるものであれば最低でも5年間、投資が必要なものであれば10年から15年くらいが必要ではないか。
- ・桜淵公園の場合、地上権設定がされている敷地であるため、関係法令等を再確認し事業化を検討していく必要があると考える。
- ・新城市が桜淵公園の整備（管理事務所の整備や公園活用のための整備）などを実施した場合で管理運営のみを公募などすれば、民間事業者で検討をする場合はあると考える。

事業者D

【ご意見・ご提案】

- ・ 建築用コンテナを設置して施設運営を行う。
- ・ 建築用コンテナのメリットは「工期が短い・頑丈・設計の自由度」がある。また、必要な時に必要な場所に輸送が可能である。
- ・ 建築用コンテナは、1ユニット約13.3㎡で自由設計である。
- ・ 耐用年数は34年ほどある。
- ・ 弊社のコンテナ建築は、企画から施工まで弊社で可能。また、オーダーメイドの特注コンテナであることから用途は無限なため、様々な展開が可能である。
- ・ 建築用コンテナの設置に基礎工事が必要となる
- ・ 一部事例としては、次のとおり。なお、自治体連携や商業施設・店舗などの事例がある。
 - (1) 複合施設として設置（非常時は防災センターとしての機能を持った施設として利用）
 - (2) 管理事務所（自然エネルギー発電を組み合わせることで防災用非常発電も可能）
 - (3) 宿舎（ボランティア向け、グランピング、別荘など）
 - (4) 店舗（美容室・飲食店・販売店舗など）
 - (5) モデルハウス・実際の別荘や居住空間
 - (6) トランクルーム（太陽光・風力発電を併用することで自然エネルギー発電コンテナとなる。）
- ・ 一度設置したコンテナ内容を用途により改装が可能である。（改装時は製造工場へ運ぶ。）
- ・ 弊社の建築用コンテナは建築基準法の適合ノウハウと製造から施工・アフターサービスまで、一貫した体制とノウハウを整備、構築が可能である。
- ・ 1棟設置まで、約230万で可能である。（希望や土地などの状況で価格変動はある。）
- ・ 弊社は建築用コンテナを利用しての事業提案から施工まで一括で受けることは可能ではあるが、事業として施設管理運営事業を実施することが難しい。
- ・ 施設管理運営が可能な事業者と連携すれば、いろいろな事業に参画することは可能と考える。
- ・ 民設民営で事業を実施するのは、利益などのことを考えると困難ではないかと考える。ただし、しっかり調査したわけではないので絶対とも言えない。
- ・ 公設民営で事業を実施する方が、民間事業者が事業に入りやすい。
- ・ 桜淵公園のような敷地があれば、建築用コンテナを活用した事業は可能と考える。
- ・ 建築用コンテナを設置する場合は、土地の利活用に問題がなければ可能と考える。
- ・ コンテナを事務所として活用し、公園管理を市や民間事業者で管理運営することは可能と考える。
- ・ 公園管理をしている状況で、他の利活用事業に計画を変更した場合でも建築用コンテナであれば増設や撤去も臨機応変に可能と考える。自由度が高い。
- ・ 年間利用者数や年間を通じてのイベント状況の詳細はわからないが、自然豊かな場所であるため、公園として管理しながら、建築用コンテナを設置し、災害があった場合に防災拠点となるようなことも考えられるのではないかと考える。