

長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査
対話結果の公表について

令和元年12月9日

豊見城市長 山川 仁

担当部署：経済建設部 公園緑地課

1. サウンディング実施の経緯

豊見城市において、長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地整備を実施しておりますが、現時点において総事業費が多額となっているため、民間事業者の皆様と連携を図りながら、財政負担の削減、効果的な施設管理・運営の可能性について、民間事業者の皆様との対話を通じて、事業条件等を把握するため、サウンディング型市場調査を実施し、調査の結果を、民間事業者の皆様との効果的な連携を図る仕組みづくりに活かしていく目的で実施しました。

2. サウンディングの実施スケジュール

令和元年8月16日(金)	実施要領の公表
令和元年8月29日(木)	事前説明会(12者)
令和元年10月2日(水)～令和元年11月13日(水)	対話の実施(6者)
令和元年12月9日(月)	対話結果の概要公表

3. サウンディング結果の概要(別紙参照)

対話の対象項目	対話の概要
事業内容	<p>●事業内容については主に以下の意見及び提案がありました。</p> <p>○長嶺城址総合公園</p> <ul style="list-style-type: none">・飲食施設設置。・宿泊施設設置。・農園施設設置。・トレーニング施設設置。・パークゴルフ場設置。 <p>○豊見城城址跡地</p> <ul style="list-style-type: none">・アドベンチャーパーク設置。
事業の打算性等	<p>●事業の打算性については主に以下の意見及び提案がありました。</p> <p>○長嶺城址総合公園</p> <ul style="list-style-type: none">・公共性と経済性の両立できるコンセプトの設定。・空港に近い、自然が残っている、場所としては魅力がある。・文化財等の制限がかかるのかのリスクを考えている。・パークゴルフ場は競合しているので外した方がいい。・パークゴルフ場にて人気コースを作り観光客誘致及び大会の開催を行い運営する。・沖縄のホテルは海では可能性があるが山では難しいと考えている。 <p>○長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地</p> <ul style="list-style-type: none">・VFMの数値を示してもらわないと民間は乗り込めない。
公募条件	<p>●公募条件については主に以下のとおり意見及び提案がありました。</p> <p>○長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地</p> <ul style="list-style-type: none">・市の思いを明確にし、核となるようなものが欲しい。・何度かサウンディングをして公募条件を作るイメージ。・DBO方式による公募。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングの結果、現時点においては直ちに事業費の縮減に繋がる提案は無かったが、対話を通して魅力的な提案もあったことから、今後も継続して取り組んでいきます。

長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査「対話の概要」

対話日		令和1年10月2日	令和1年10月4日
事業者名 (所在地)		A社	B社
1.事業内容			
(1) 公園名	長嶺城址総合公園	長嶺城址総合公園	豊見城城址跡地
(2) 公園内のどこ、大きさ	未定。	多目的広場、歴史眺望ゾーン、冒険遊び場ゾーン、パークゴルフゾーン	親水空間ゾーン
(3) 選んだ理由、公園の魅力	・亜熱帯の森、自然一体型の観光コンテンツ。長い年月を掛けて作られた地域資源を、破壊するのではなく活用する。 ・県外に対するブランド力、温暖な気候の沖縄はアスリートのトレーニング拠点として適している。	「人が集まれる場所にする」。	空手会館が区域にある、スポーツ公園として整備していく。 「人が集まりやすい」
(4) 事業内容・施設・サービス等	ヘルスケアパーク「沖縄の健康長寿×科学的ヘルスケア」×「沖縄の自然一体型の施設」 ・自然と一体化したトレーニング施設(スポーツサイエンス)。 例:IMGアカデミ(世界のトップアスリートの育成)。 ・宿泊機能(長期滞在)。 ・食の提供(地産地消レストラン)。 ・医療・治療(優秀なトレーナー・ドクターの人材確保)。 ・農場(観光農園)例:又吉観光農園(コヒ栽培)。 ・料理教室(フードマイスター、料理体験)。 ・ヘルスビューティー、パークゴルフ(健康増進・長寿スポーツ)。 ・子供向けスポーツ教室(一流のアスリートのセカンドキャリア)。 ・大自然の遊び場・昆虫の森(例:ヒオスの丘)。	・展望レストラン(沖縄の古民家風)(位置:歴史眺望ゾーン)。 ・グランピング施設(ホテル事業者を公募しレストラン事業と一体経営)(位置:多目的広場)。 ・山頂展望台・展望広場(位置:冒険遊び場ゾーン)。 ・滞在型市民農園(クラインガルテン)(位置:パークゴルフゾーン)。	アドベンチャーパーク ・ジップライン、レールコースターの導入。 ・スケートパーク。
(5) 誘客ターゲット層	トップアスリート、観光客、市民(県民)。	提案なし。	提案なし。
(6) 事業の打算性、収支イメージ	公共性(市民公園としての役割)と経済性(持続可能な収益)の両立できるコンセプトの設定。 豊見城市全体の機能から考える視点、豊見城市全体の町デザイン。 (長嶺城址:ヘルスケアパーク「健康」「福祉」「子育て」「健康家族エリア」、 豊崎タウン「観光」「商業」「消費エリア」、まちの顔「行政」「経済」中核機能エリア)。 30年の長期的な視点から事業コンセプトを設定する必要性があり、ヘルスケア市場へのニーズ増加と規模拡大が予想されるため、パーク運営における経済性と市民公園としての公共性の両立が可能になると考えてる。	提案なし。	提案なし。
(7) 事業の可能性	事業化は可能と考えているが具体的には動いていない。	アイディアだけの提案だった。具体的には動いていない。	
(8) 事業縮減方法	現時点では回答できない。(収益等も検討してから)	現時点では見えていません。	
2.効果(公園や地域にとって、どのような効果が期待されますか)			
(1) 公園機能のうち、負担できる部分(管理・運営・設置)	提案なし。	提案なし。	提案なし。
3.条件や課題			
(1) 事業の開始時期、期間	三年以内(タイミングも必要)	提案なし。	提案なし。
(2) 使用料(場所代)	提案なし。	提案なし。	提案なし。
(3) 公募条件への希望	長嶺城址総合公園のプラン及びビジョンを作っていく。	提案なし。	提案なし。
(4) チームを組む可能性(SPC(特別目的会社)等)	当社、他3社等とSPCを設立していきたい。	ホテル事業者、レストラン事業者等チームを組む。	民間事業者等チームを組む。
4.その他			
(1) 市民・公園利用者との関わり等	子供教室(一流のアスリートのセカンドキャリア)で地域と関わっていく。 将来のアスリートの育成ができる。 地域への健康指導や子育て支援。 シニア層のパークゴルフも含め、全世代をカバーできる活用。	提案なし。	提案なし。

長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査「官民対話の概要」

対話日		令和1年10月8日		令和1年10月8日
事業者名 (所在地)		C社		D社
1.事業内容				
(1)	公園名	長嶺城址総合公園	豊見城城址跡地	豊見城城址跡地
(2)	公園内のどこ、大きさ	提案なし。	提案なし。	グスクゾーン
(3)	選んだ理由、公園の魅力	提案なし。	提案なし。	事業展開が見える、長嶺城址は見えない。
(4)	事業内容・施設・サービス等	提案なし。	提案なし。	○指定管理者制度の導入 ・利用料金徴収と指定管理料から賄う混合型支払い方式 ①賑わいのある公園(週末にイベント・まつりで賑わう)。 ②癒される公園(ヨガ・ピラティス・ウォーキング、自然の中での教室)。 ③楽しむ公園(ワークショップ、BBQキャンプ)。 ○便益施設(市に対する要望)。 トイレ・シャワー室(大浴場、サウナ) ・炊事場 ・大型遊具 ・管理事務所と一体型の「ワーキングスペース(2F)」
(5)	誘客ターゲット層	提案なし。	提案なし。	提案なし。
(6)	事業の妥当性、収支イメージ	・文化財等制限がかかるのかリスクを考えている。 ・埋蔵文化財が無い方がいい。 ・場所は魅力がある。 ・空港に近い、自然が残っている。 ・パークゴルフ場は外した方がいいのでは。(競合している、もったいない)	・グスクゾーン(例:自治会土地を借地して事業をできますか)提案によっては可能かもしれない。	提案なし。
(7)	事業の可能性	事業化は難しい。		指定管理者の導入についての提案だった。
(8)	事業縮減方法	提案なし。		提案なし。
2.効果(公園や地域にとって、どのような効果が期待されますか)				
(1)	公園機能のうち、負担できる部分(管理・運営・設置)	提案なし。	提案なし。	提案なし。
3.条件や課題				
(1)	事業の開始時期、期間	提案なし。	提案なし。	提案なし。
(2)	使用料(場所代)	提案なし。	提案なし。	提案なし。
(3)	公募条件への希望	市の思いを明確にしてほしい、核となるようなものがほしい(民間も参入しやすい) 2度、3度サウンディングをして公募条件を作っていくイメージ。		・時間制限をしないで欲しい。 ・自動販売機の設置台数の制限をしないで欲しい。 ・指定管理料は必要だと考えています。
(4)	チームを組む可能性(SPC(特別目的会社)等)	提案なし。	提案なし。	提案なし。
4.その他				
(1)	市民・公園利用者との関わり等	提案なし。	提案なし。	提案なし。

長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地への民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査「官民対話の概要」

対話日	令和1年10月11日		令和1年11月13日
事業者名 (所在地)	E社		F社
1.事業内容			
(1) 公園名	長嶺城址総合公園	長嶺城址総合公園、豊見城城址跡地	
(2) 公園内のどこ、大きさ	パークゴルフゾーン	提案なし。	
(3) 選んだ理由、公園の魅力	空港に最も近接するコースとして存在する事により、毎日、毎週でもという需要がある市民（第一次商圏）の利用に供するとともに、パークゴルフの観光ツアー（国内、インバウンド）の受け入れも可能な大規模なコースが可能と判断した。現在実施されている沖縄県内へのパークゴルフツアーは3箇所程度のコースを体験し、さらに大会イベント等に参加するツアーの場合もある。また、海外特に韓国からはスポーツツーリズムとして沖縄観光と一体のツアーが多数訪れている現状であり、弊社グループで大規模イベントも実施し、国内外からの沖縄ツアーの実績を有している。さらに、中国での本格採用の前夜とも言え、パークゴルフ体験型沖縄観光ツアーの将来性もと判断している。	提案なし。	
(4) 事業内容・施設・サービス等	<ul style="list-style-type: none"> ・パークゴルフ場54ホール開設が好ましい。理由はイベント開催は36ホールを利用する。イベント開催時でも、18ホールのプレーは可能となり遠方からの利用者のクレームは低減出来る。54から72ホールのコースとなれば、沖縄県最大のコースとして優位性があり、世界大会規模まで誘致可能と想定される。 ・グランピング施設、有料遊戯施設、小規模なスポーツ施設等、体験型のコンテンツとパークゴルフ場の融合は魅力的な施設展開と想定している。 	提案なし。	
(5) 誘客ターゲット層	月～金午後3時まで(市民を中心とした60～70オシニア層、観光客)、土日(ファミリー層、観光客、イベント参加者)	提案なし。	
(6) 事業の採算性、収支イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・沖縄県最高峰の世界的な名門コースの実現。 ・愛好者数(年6%増加(全国数値))。 ・高齢者から子供まで幅広い広がり。 ・海外(中国・韓国等)・県外・県内の大会を開催。 ・クラブハウス併設商業施設、売店等において、飲食利用、ジム利用、観光消費、地元特産品販売の売り上げを見込む。 ・人気コースを作り、観光客誘致及び大会の開催を行い運営する。 ・ナイター利用検討。 ・人工芝コース検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今回は対話をして今後可能性があれば検討を進めていきたい。(現時点では検討していない) ・一般に可能性調査業務で公募に向けたサウンディング調査を進めている。その中で民間と公共の要望の間を探っていく。(可能性調査業務は大事) ・資金投資額を出すだけでもお金がかかる。(外部委託費などがかかる) ・資金投資額は簡単に口に出せない。 ・沖縄のホテルは海では可能性があるが山では難しいと考えている。 ・VFMの数値を示してもらわないと民間は乗り込めない。 	
(7) 事業の可能性	公共性の高い運動施設であるパークゴルフ場は利用者の受益者負担が定着し、他の競技と比較しても事業性、優位性がある。しかしながら、建設費自体を負担する事は難しく、DBO方式が想定される(例:企画、設計、造成、建築、運営を公募により一括発注、事業費は役所負担、運営は独立採算性により民間が20年契約とし、役所は運営に関してノータッチなど)。	市からの条件次第。可能性はある	
(8) 事業縮減方法	P-PPF事業とするなら、公募対象公園施設はコースではなく、商業施設(部分的)を検討。指定管理制度を用いないので、役所は管理料という事業予算化から開放され、同時に運営リスクを回避出来る。事業者は役所の監査の下、経営効率を勘案し、柔軟性のある運営管理を行うこととなる。	収入できる施設であれば可能性はある。(例:駐車場の収益が見込める状況であれば)	
2.効果(公園や地域にとって、どのような効果が期待されますか)			
(1) 公園機能のうち、負担できる部分(管理・運営・設置)	明確なのは管理、運営であり、ベースフィーとインセンティブの組合せによる指定管理方式。または、完全独立採算性の20年契約などが想定される。	提案なし。	
3.条件や課題			
(1) 事業の開始時期、期間	提案なし。	提案なし。	
(2) 使用料(場所代)	コース全体の借地料設定は不可。	提案なし。	
(3) 公募条件への希望	DBO方式による公募、プロフェッショナルチームによる企画設計施工により施設を成立させ、その運営を行う。他社の企画設計施工の施設であれば、世界的な名門コースとなる補償もないし、参入意味も存在しない。	提案なし。	
(4) チームを組む可能性(SPC(特別目的会社)等)	DBO方式では、当社、他2社等が主体の予定である。運営協力並びにショップ展開などは、地元協力企業、市パークゴルフ協会、スポーツメーカー大手、一部リースが発生する場合のリース大手を想定する。SPC構成員については、役所の条件設定が発表前である現時点では未定とする。	事業を行うならSPCを作りF社は代表会社となる。	
4.その他			
(1) 市民・公園利用者との関わり等	<ul style="list-style-type: none"> ・市民には「介護医療費削減に貢献」、健康寿命の延伸「生活不活発病対策」、「仲間づくり」の場、「サードプレイス」新たに位置付ける。 ・3世代の交流、イベント・大会増加。家庭や地域社会に於けるコミュニティ形成に寄与する。 ・受益者負担による「パークマネジメント」施設として、官民連携の先駆的モデル事業となる。 	提案なし。	