

呉ポートピアパークエリアの土地利用に係るサウンディング型市場調査及び事業者等に対するヒアリングの結果について（報告）

1 サウンディング型市場調査

(1) サウンディングの実施概要

呉ポートピアパーク（隣接する天応公園を含みます。以下同じ。）のにぎわいや魅力を生み出すため、呉ポートピアパーク敷地内に事業用地（約1.1ヘクタール）を設け、この事業用地等を活用した事業に向けての調査・検討をすることを目的に「サウンディング型市場調査」を実施しました。

（対話実施期間：令和4年12月19日（月）～令和5年1月13日（金））

ア 対話の視点

呉ポートピアパークの活用に向けて設定する事業用地を活用し、道の駅などに併設される地域振興施設、主に食料品等の販売を主体とする商業施設又はこれらを兼ねる施設について、実現及び持続可能のためのアイデアを求めました。

また、呉ポートピアパークの敷地全体を活用することが可能なアイデアについても意見を求めました。

イ 参加事業者

	業種
事業者1	PPP・PFI・公園事業，商業施設 開発・運営事業（他の地方公共団体において，道の駅の整備実績あり）
事業者2	総合建設業
事業者3	ビルメンテナンス，指定管理業，不動産経営代行業務（他の地方公共団体において，道の駅の管理運営受託実績あり）
事業者4	食品製造業
事業者5	商業施設の調査企画運営・調査企画設計
事業者6	広告代理業
事業者7	不動産賃貸業
事業者8	建設コンサルタント事業，サービスプロバイダ事業（他の地方公共団体において，道の駅の管理運営受託実績あり）

(2) 事業用地に地域振興施設（道の駅）を設けることの実現可能性及び課題についてのサウンディング参加事業者の意見

サウンディング参加事業者に対し、サウンディングと併せて道の駅の実現性とその課題、問題点等について対話を行いました。

ア 呉ポートピアパークエリアにおける道の駅の実現性（事業性の評価）

- ・道の駅の事業展開・運営は難しい（事業性なし） … 6 事業者
- ・事業展開の前提となる整備が必要（条件付きで事業性あり） … 2 事業者

イ 難しいと考える主な理由

(ア) 取り扱うべき地域特産品の不足

地域振興施設を訪問する目的となる地域特産品、特に農産物、水産物等に目玉となるものがない。また、安定的な供給にも課題がある。

(イ) 地理的な特性

天応地区は住宅地であり、お出掛け先・観光先として捉えられていない。また、大和ミュージアム等への観光客がクレアラインを一旦降りて立ち寄ることが想定しにくい。

(ウ) 道の駅を巡る状況

各地に道の駅が乱立しており、単に地域の産品を並べて売るだけでは、収益性が確保できない。

(エ) 目玉となるコンテンツの不足

集客のためには、強い特色を持つ施設等が必要。成功している道の駅は、観光地的な整備がされているものが多いが、呉ポートピアパークエリアには、そうした集客のための目玉となるコンテンツがない。

ウ 実現のために必要な支援・対応等

- ・道の駅を単独で考えず、公園を含めたエリア全体から集客機能を考える必要（呉ポートピアパーク（又は道の駅自体）に、人が集まる目玉となる施設の整備や定期的なイベントの開催などの大きく人を呼び込む仕組みづくり）
- ・地元企業からの協力（施設運営、商品開発やプロモーションなど）
- ・事業者単独での採算性の確保は難しいため、運営に係る財政的支援が必要

(3) 事業用地に商業施設を誘致することの実現可能性及び課題についてのサウンディング参加事業者の意見

商業施設以外の提案をしたサウンディング参加事業者に対しても、サウンディングと併せて商業施設の実現性とその課題、問題点等について対話を行いました。

今回のサウンディング型市場調査の意見等では、事業用地での物販の商業施設（スーパー、ドラッグストア等）の実現性については、事業者からは、実現は難しいとの意見が出されています。

いずれの事業者からも、その理由としては、天応地区の人口規模が小さく、また、呉、広島等に近く、商圈として成立しないことが、商業施設の実現性がない理由として挙げられています。

(4) 呉ポートピアパークエリアの活用策に関するサウンディング参加事業者の主な意見

サウンディング参加事業者に対し、事業提案と併せ、呉ポートピアパークの活用の方向性、具体的な活用法等について対話を行いました。主な意見は次のとおりです。

ア 呉ポートピアパークエリアの現状認識・課題

- ・無料で利用できる施設が多く、小さい子を連れて遊ぶことのできる公園施設は貴重である。
- ・現状の使い方及び管理運営の考え方が、コストが極力掛からないことに主眼が置かれているように思われる。
- ・閉鎖後の呉ポートピアランドの資産をそのまま使い続け老朽化している。壊すべきものを壊し、遊具等の楽しめる要素を増やす必要がある。
- ・園内のにぎわいが欠けている。土日は人が集まる印象はあるので、平日に何ができるのかを考える必要がある。

イ 活用の方向性

- ・集客のためには一定の投資が必要。新規施設の整備など数億円程度の投資は最低限必要
- ・老朽化した建物を除却し、広場化及び芝生化をするだけでも公園のポテンシャルの向上及び運営費の圧縮につながる。
- ・海が見えるロケーションの活用
- ・子どもが集まるような施設を整備した方がよいと思うが、民間サイドで新規施設の整備を行い、利用料だけで運営できるかという点と難しい。運営に当たり財政的支援（指定管理料等）に頼る必要がある。
- ・今、遊びが多様化しているので、思い切った独自性を持たせることが重要となる。

2 サウンディング参加事業者以外の事業者等からのヒアリングの実施

サウンディング参加事業者以外の、地域振興施設において課題となる地域の特産品等の生産・供給の市内関係者や物販系商業施設の事業者等から、サウンディング型市場調査と併せて、地域農業生産品、水産品等の供給の実現性、課題等についてヒアリングを実施しました。

(1) 地域農業生産品、水産品等の供給

- ・農業生産品、水産品ともに、出荷者が販売所を選ぶ仕組みなので、売上げが少ない販売場所は、品ぞろえと集客が悪循環となる。
- ・出荷量の多い生産者は、市場への出荷が主体となり、(道の駅への)安定的・大量の供給というのは考えにくい。
- ・生産者にとっては、出荷と残品引取りのために何時間も費やすことができないため、遠隔地の生産者は出荷の意欲が低くなる。

(2) 呉ポートピアパークエリアでの地域振興施設の整備・運営

- ・販売場所が時間や労力を掛けても買いに来てくれるくらいの特色ある施設・場所であることが必要
- ・集荷ルートへの整備や手数料など、個人生産者の負担を軽減する仕組みが必要

3 サウンディング型市場調査及びヒアリングの結果

(1) 事業用地における地域振興施設や商業施設の実現性

- ・地域振興施設の実現性については、目玉となる地域特産品がないことや、地理的課題、道の駅を巡る状況などから、否定的な考えや厳しい意見が多く示されました。
- ・商業施設の実現性については、地区の人口規模が小さく、また、呉、広島等に近く、商圈として成立しないため、否定的な意見でした。
- ・地域農業生産品、水産品等の生産者からは、安定的な供給が難しい、また、販売量の見込みがなければ、供給（出荷）が進まないとの意見がありました。
- ・ある程度集客が確保される状況でないと事業の検討は難しく、今後の検討を進める上では、呉ポートピアパークエリア全体の誘客性を向上させることを求める意見も一部ありました。しかし、サウンディング参加事業者等からは、上記のとおり、商業施設については立地の面から難しい、地域振興施設については地域農業生産品や水産品の供給が難しいとの意見が出されています。

(2) 呉ポートピアパークの活用

- ・呉ポートピアパーク自体のポテンシャルは、無料で子どもがのびのびと遊べる点などが各事業者から高く評価されており、老朽化した建物を除却の上、再整備を行い、集客に資することが期待されています。
- ・施設整備については、Park-PFI手法のような官民連携手法を採用するとしても、新たに整備したい施設の整備費用は市が負担すること、また、誘客性の高い施設の整備には、一定規模の財政負担が求められています。

4 サウンディング型市場調査及びヒアリングを受けての今後の方針

- ・まず、サウンディング参加事業者の意見は、地理的特性から商圈が小さく、商業施設の立地は難しいこと、また、道の駅に設ける地域振興施設についても地理的特性から地域農業生産品、水産品等の安定的な供給は難しく、現状ではそうした課題が解消されていないことから、呉ポートピアパークエリアに、地域農業生産品、水産品等を取り扱う道の駅は成立し難いというものでした。
- ・このため、平成30年7月豪雨災害や新型コロナウイルス感染症に伴う緊急事態宣言以降減少している呉ポートピアパークの来園者を増やすため、呉ポートピアパークの再整備を行い、公園を市民の活動の場、憩いの場等としてリニューアルすることで、魅力を生み出すための取組を進めていくこととします。
- ・令和5年度予算においては、新たな施設の導入や、園内の整備の検討を実施するための業務の予算措置を講じ、呉ポートピアパークの再整備の検討を進めていくこととします。

【業務の概要】

●既存施設の改修，除却方針の検討

既存施設の特徴，種類，規模，運営コストなどの評価を実施し，除却，改修等の方針を検討

●事業方針（コンセプト）の検討

新たな公園の基本機能，土地利用計画や動線計画の骨格の方針を検討する。

●事業手法の検討

先進事例や参考となる事例の調査・分析（類似再整備事例の抽出）

官民連携による再整備を含めた事業手法の検討（民間活力の導入の可否，可能な場合の導入領域，候補者（候補業態）等の整理）

●事業主体及び運営主体の整理

公園全体，主要施設の整備・運営主体，整備と運営管理の区分，事業化スケジュール等の実施条件を整理

●基本計画の作成

以上を基に，基本計画を取りまとめる。

→基本条件の整理，コンセプト・事業運営方法と必要な再整備の概要，平面計画図（施設配置図）の作成，概算事業費算出など