

高崎玉村スマートIC周辺における Park-PFI導入可能性 対話会

結果概要

高崎玉村スマート IC 周辺における Park-PFI 導入可能性 対話会の結果概要を公表します。

なお、対話では、参加事業者の皆さまから様々なご意見・ご提案をいただきましたが、各事業者のアイデア・ノウハウなど知的財産保護の観点から詳細については公表を控えております。今回公表する内容は、参加事業者からの了承を得たものとなっております。

令和5年5月18日

玉村町役場 都市建設課 都市計画・企業誘致係

1 対話会実施の経緯

玉村町では、高崎玉村スマートIC周辺において、Park-PFI等のPPP手法を活用した観光交流拠点となる新設公園の整備を検討しています。

そこで、活用意向・アイデアのある民間事業者との対話を行うことで市場性等を把握し、幅広い検討を可能とするため、民間事業者との対話会を実施しました。

2 対話会の内容

本調査では、下記の点を念頭に置いた上で、事業対象地が持つ市場性や民間のノウハウを活用した事業実施の可能性、望ましい事業手法等幅広く調査しました。

- ①高崎玉村スマートICや道の駅「玉村宿」と隣接した立地特性や自然豊かな地域特性を活かした観光交流拠点となる公園施設等の整備
- ②今後の公園の整備や運営にかかる本町の財政負担を縮減できる事業手法

3 計画地

所在地	群馬県佐波郡玉村町大字上新田地内
敷地面積	敷地面積:2.6ha または3.9ha の範囲で検討
土地情報	市街化調整区域 建ぺい率: 70% 容積率: 200%
その他	高崎玉村スマートICより車で1分、道の駅玉村宿隣接

4 実施スケジュール

実施要項の公表	令和5年4月3日(月曜日)
対話会参加申込及び 守秘義務遵守誓約書の提出	令和5年4月3日(月曜日)～ 令和5年4月11日(火曜日)15:00
対話シートの提出及び質問受付期間	令和5年4月3日(月曜日)～ 令和5年4月13日(木曜日)15:00
対話会の日時・場所の連絡	令和5年4月17日(月曜日)
対話会の実施	令和5年4月26日(水曜日)
対話会結果概要の公表	令和5年5月18日(木曜日)

5 調査概要

調査概要は、次のとおりです。

調査方法	WEBによる対話方式
調査内容	本事業に対する参画意欲、想定する公募対象施設や規模、希望する特定公園施設、敷地面積の希望、参加形態、計画対象区域のポテンシャルや事業実施上の課題、事業スケジュールの希望 など。

6 調査結果

(1) 参加事業者数

参加申し込みのあった3社と個別対話を実施しました。

(2) 主な意見

対話会で挙げた主な意見は、次のとおりです。

1 貴社について	
設問	結果
●官民連携事業、それに類する実績	※参加企業が特定できる可能性があるため、公表は控える。

2 本事業について	
設問	結果
(1)本事業に対する参画意欲	<p>■「本事業に高い関心があり、参画を予定している」と回答した企業は0社で、「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した企業は3社であった。</p> <p>■「本事業に関心があるが、参画は検討中である」と回答した理由として、情報収集の段階であることや、周辺にある商業施設・公共施設が既に充実しているため、実態調査を行い、継続的、安定的に事業を展開できるか判断をすることが必要であること、ドンレミー村の開発や、高崎スマートIC産業団地A地区及びB地区の分譲に関する事業などの周辺開発の計画が本事業に与える影響が不明であり、機能が重複するリスクがあるため、何ができるか検討が必要であるなどの意見が挙げられた。</p>
(2)実施してみたい事業内容(公募対象公園施設)	<p>■ドンレミー村の開発や、高崎スマートIC産業団地A地区及びB地区の分譲に関する事業などの周辺開発と競合しないよう、棲み分け・重複を考え、機能を検討すべきであるとの意見が挙げられた。</p>
(3)希望する特定公園施設	<p>■公募対象公園との相性を踏まえ、道の駅の付帯施設としても必要な機能が意見として挙げられた。</p> <p>【主に意見の多かった機能】 園路及び広場、屋根付き広場、休憩所、駐車場、トイレ、管理事務所、水飲み場、手洗い場、ベンチ、掲示板、標識など</p>
(4)希望する敷地面積	<p>■2.6haと回答した企業は、0社で、3.9haと回答した企業</p>

2 本事業について	
設問	結果
	<p>は 2 社、現時点では回答が難しい企業は 1 社であった。</p> <p>■3.9ha を希望する理由として、コンテンツや機能などより多くの数を設置することができ、それに伴い広域からの利用客の取り込みを図れるためという意見や、スポーツを中心とした公園施設を想定しており 2.6ha では厳しいという意見が挙げられた。</p>
(5)参加の形態	<p>■「代表事業者としての参画」と回答した企業は 1 社で、「コンソーシアムを組成し、構成事業者としての参画」と回答した企業は、2 社であった。</p>
(6)計画対象区域のポテンシャルや事業実施上の課題	<p>【計画対象区域のポテンシャル】</p> <p>■東京都心から近く、高速のインターチェンジに近接している他、道の駅も隣接することや、周辺開発による、高崎方面への車利用者による立ち寄り客が増えることで、通行車両の増加が想定されることや進入道路を設置すれば渋滞緩和、近隣住民の利用促進に繋がることから、立地のポテンシャルは高いとの意見が挙げられた。</p> <p>【事業実施上の課題】</p> <p>■事業実施上の課題について次のような意見が挙げられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺ロードサイドの様々な商業施設や店舗、公共施設や周辺開発で今後整備される機能と棲み分けを図る必要がある。 ・独自性のある開発を実現させる必要がある。 ・地元の住民に寄り添った施設が充実している印象があるため、首都圏からの観光客の入れ込みを強化させるなどターゲット層の棲み分けを図る必要がある。 ・コロナの影響や、物価高等により、物販店や飲食店などを中心に、出店意欲、事業展開意欲は以前よりも低下しているため、門戸を広げないと魅力的な開発にならないという懸念がある。 ・広域から認知されれば、集客できる施設ができると考える。他とは違う独自の路線、似通ったものでないもの(例としてスポーツに特化したもの等)、周りに足元人口がいるわけではないので利用者の移動手段の確保(車や路線バスの利用を想定)その辺りを加味しながら、業種業態を検討していく必要がある。

2 本事業について	
設問	結果
	<p>ある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・同種の商業施設の開業ではインパクトがなく、集客性や事業性の担保が難しい。 ・バイパス経由で高崎方面に向かう車利用者が立ち寄りたいと感じる関心を引くような施設(足湯など)整備が良い。
(7) 参画検討する際に希望する条件等	<p>■3社ともに、想定している整備スケジュールで問題ないという意見だった。</p>
(8) 必要な情報	<p>■次に示す情報について、公募時に公表する必要があることがわかった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺開発に取り込まれる予定の施設、機能、コンテンツ等 ・道の駅の利用者数・売上高(最新のものから過去5年間位の経年データ) ・高速道路や国道 354 号の通行量 ・事業費の補助、施設整備の官民分担区分など玉村町の考え ・住民アンケートなど事前に行ったもの <p>※町の考えと住民アンケートについては、後述「5 【別紙 3】 質問書で受け付けた事前質問の内容とその回答」に記載する。</p>
(9) 見積もりの協力について	<p>※参加企業が特定できる可能性があるため、公表は控える。</p>

4 想定する公募対象施設の詳細	
設問	結果
(1)想定する事業の詳細と類似事例	※知的財産保護のため、公表は控える。
(2)事業収支シミュレーションにあたり必要な情報	※知的財産保護のため、公表は控える。

5 【別紙 3】質問書で受け付けた事前質問の内容とその回答	
質問	町からの回答
●本事業についての町の考え	<ul style="list-style-type: none"> ・東京圏の方々がサービスエリア+@的な感覚で気軽に立ち寄り、道の駅玉村宿と一体的な利活用を図ることで、体験・アクティビティ・食を通じて家族で”ご当地のお得感”が感じられる、地方と都市間の交流拠点ゾーン。というようなコンセプトを考えている。 ・本施設から町内の各スポットへ誘導し、町内各地域へ交流人口を分散させるハブ拠点としての機能も付帯させたい。
●新設公園としてのイメージや導入したい機能、制限について	<ul style="list-style-type: none"> ・特に公募対象公園施設の店舗や売店の制限はない。 ・「群馬県食肉卸売市場」の上州銘柄肉(上州牛・上州豚など)や肉マイスターの養成をはじめ全世界へ”和牛伝導活動”を行っている「全国食肉学校」の技術と知識があるため、ご当地素材の活用として”肉”をテーマとしたさまざまな展開も進めていきたい。
<ul style="list-style-type: none"> ●町として整備する施設への支援について ●施設整備における町の費用負担について 	<ul style="list-style-type: none"> ・機能の重複がないよう、差別化、特徴性を持たせた付帯機能を見出していきたいと考えている。 ・用地取得費と施設整備費は町負担、商業施設建設は事業者負担と考えている。
●近隣住民や工業団地に入居企業への事前ヒアリング結果などの開示について	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民に事前ヒアリングは行っていない。また、SIC 北地区工業団地への入居企業はまだ確定していない状況である。 ・整備想定地区の地権者に対しては、事前アンケート調査を実施しており、事業概要、用地譲渡など、おおむね良好な回答を頂いている。

6 その他意見交換	
設問	結果
●隣接する道の駅と一体的な管理運営に関する可能性について	■道の駅の現指定管理者との連携に対しては、連携しながら一体的な管理運営を問題がなければ実施していきたいと考える参加事業者が多かった。一体的に運営したほうが施設運営や土地活用などうまくいくのではないかとの意見もあった。

7 調査結果のまとめ

調査結果よりわかることと、町の今後の対応方針は、次のとおりです。

調査からわかること	今後の方針
■本事業への参画意欲を増やすためには、周辺施設の実態調査や周辺開発の計画の詳細がより明確になるとよい。	・実態調査の期間が十分に確保できるよう、10 か月～1 年程度の期間を設けられるよう検討を進める。
■配置する機能は、ドンレミー村の開発や、高崎スマート IC 産業団地 A 地区及び B 地区の分譲に関する事業などの周辺開発と競合しないよう、棲み分け・重複を考慮する必要がある。	・高崎市と情報共有しながら、本計画地一体のエリアが相乗効果で観光交流拠点となるよう調整していく。
■公募対象公園との相性を踏まえ、道の駅の付帯施設としても必要な機能を配置すべきである。	・高崎市と情報共有しながら、本計画地一体のエリアが相乗効果で観光交流拠点となるよう調整していく。
■敷地面積は、より広い方が利用客を呼び込め、検討しやすいことがわかった。	・敷地面積 3.9ha を確保できるよう関係各所と調整を進めていく。
■次に示す情報について、公募時に公表する必要があることがわかった。 ・周辺開発に取り込まれる予定の施設、機能、コンテンツ等 ・道の駅の利用者数・売上高(最新のものから過去5年間位の経年データ) ・高速道路や国道 354 号の通行量	・周辺開発の状況は、高崎市と情報共有しながら、本計画地一体のエリアが相乗効果で観光交流拠点となるよう適宜情報開示していく。 ・道の駅に関する情報や、高速道路・国道 354 号の通行量も公表できるよう準備を進めていく。

令和 年 月 日

高崎玉村スマートIC周辺におけるPark-PFI導入可能性

対 話 会

対話シート

※すべての項目を記入する必要はありませんので、可能な範囲で記入してください。

1 貴社について

(1) ご回答者様のご連絡先及び、貴社の官民連携事業の実績について教えてください。

貴社名	
ご所属	
担当者名	
ご連絡先	

●官民連携事業、それに類する実績

(実績がある場合、具体的な事業内容、貴社の役割についてお教えてください。)

2 本事業について

(1) 本事業に対する現時点での参画意欲について、下記選択肢から該当するものにチェックをつけてください。また、その理由についてお聞かせください。

本事業に高い関心があり、参画を予定している。

本事業に関心があるが、参画は検討中である。

●理由

(2) 貴社が実施してみたい事業内容(想定する公募対象施設・規模)についてお聞かせください。また、実施する上で必要となる敷地面積についてお聞かせください。

●実施してみたい事業内容(想定する公募対象施設・規模)

(3) 希望する特定公園施設があれば、お聞かせください。

●希望する特定公園施設

(4) 事業実施上、敷地面積は、2.6 haと3.9 haのどちらがより好ましいかお聞かせください。

●敷地面積は、どちらがよいか該当するものに○をつけてください。

2.6ha

3.9ha

※【別紙 6】利用想定図をご参照ください。敷地東側を1.3ha拡張した計3.9haになる場合もあります。

●理由

(5) 事業を実施する場合の貴社の役割について、下記選択肢から該当するものに○をつけてください。また、1を選択する場合、その構成事業者の業種につきまして、現時点で想定できる範囲でお聞かせください。

●参加の形態

1. 代表事業者としての参画。 2. コンソーシアムを組成し、構成事業者としての参画。

●「1. 代表事業者としての参画」と回答した事業者様へ

貴社以外のコンソーシアム構成事業者の業種についてお聞かせください。

(6) 計画対象区域のポテンシャルや事業実施上の課題についてお聞かせください。

●計画対象区域のポテンシャルについて

●計画対象区域の事業実施上の課題について

(7) 「1. 代表事業者としての参画」と回答した事業者様へ、貴社が参画検討する際に希望する事業手法・事業条件・事業期間(設計期間、整備期間など供用開始までにどれくらいかかるか)についてのご意見がありましたらお聞かせください。

【想定している今後の整備スケジュール】

令和 7 年度 用地測量、公園実施設計、公募及び事業者選定

令和 8 年度 公園造成工事着手

令和10年度 公募施設建設

令和11年度 公園供用開始

(8) 公募時に公表すべき資料等必要な情報についてお聞かせください。

(9) 今後、概算事業費などお見積りのご協力をお願いする可能性がございますが、可能でしょうか。

3 想定する公募対象施設の詳細

(1) 2.(2)でお伺いした実施してみたい事業内容について、事業の詳細と想定する事業に近い類似事例があればお聞かせください。

●事業の詳細(例:飲食施設の場合・・・カフェ、レストラン等、業態を詳しくお聞かせください。)

●類似事例(本事業で参考になりそうな事例があればお聞かせください。)

(2) (1)でお答えいただいた想定する事業の事業収支シミュレーションの作成にあたり、以下の項目についてお答えください。

●想定する延床面積※面積の内訳(売り場や客席、バックヤード等)を併せてお教えてください。

●席数(飲食施設の場合)
席

●回転率(飲食施設の場合)
・平日 回/日 ・休日 回/日

●利用者数
・平日: 人 ・休日: 人

●客単価
・平日: 人/日 ・休日: 人/日

●営業日数、営業時間※希望があればお教えてください。

質問は以上です。詳細については対話当日に確認させていただきます。
ご不明点等ございましたら実施要領に記載の問い合わせ先までご連絡ください。

※対話シートの記述内容により、公募時に利益又は不利益を受けることはありません。
※ご回答頂いた内容は秘密保持を厳守し、本調査以外の目的には使用いたしません。