

## 美里公園への民間活力導入に関するサウンディング型市場調査結果

沖縄市（以下「本市」という。）では、地域の身近な憩いの場である美里公園に、民間事業者の優良な投資を誘導し、公園利用者の利便性向上と地域活性化のため、民間活力導入を検討しています。

このたび、民間事業者との対話を通じて、美里公園における市場性の有無や活用のノウハウ・アイデアを把握するとともに、具体的な整備手法や公園の付加価値を高める機能などを検討し、今後の事業者公募に活かすことを目的としてサウンディング型市場調査を実施しました。

### 1. 実施スケジュール

項目	時期
実施要領の公表	令和7年12月1日（月）
現地説明会の申込期限	令和7年12月8日（月）
現地説明会の実施	令和7年12月10日（水）
民間事業者からの質問受付期限	令和7年12月12日（金）
質問への回答	令和7年12月17日（水）
サウンディング参加申込期限 （エントリーシートの提出期限）	令和7年12月19日（金）
事前サウンディングシート等の提出期限	令和8年1月14日（水）
サウンディングの実施	令和8年1月21日（火）～23日（金）

### 2. 調査結果の概要

#### （1）サウンディングの参加者数

4事業者（不動産等開発・運営、店舗等デザイン・設計・施工、食品製造・販売等）

#### （2）結果概要

##### ①美里公園について

###### 美里公園のポテンシャルや市場性、事業参画上の課題に対する評価や印象

- ・周辺人口、周辺環境や交通面など、市街地の中心に位置する特性を踏まえ、市場性は高く、参画の意向がありました。
- ・駐車場用地の確保が課題との意見がありました。

## ②公園施設について

### ・公募対象公園施設

<b>市が想定する便益施設（飲食店や売店等）への対応</b>
・前向きな意見がありました。
<b>地域の生産者と連携した便益施設（屋内スペースでのマルシェ）への対応</b>
・整備に前向きな意見がある一方で、運営方法や収益性への懸念から、マルシェの定義に柔軟な解釈を求める意見もありました。
<b>駐車場の規模、配置の考え方等</b>
・当公園での公募対象公園施設として最低限必要な駐車台数は、建築面積 200 m <sup>2</sup> の場合で 40～50 台、建築面積 165 m <sup>2</sup> の場合で 15～20 台との意見がありました。
・扇形広場には公園のエントランス機能を重視する意見がありました。
・必要駐車台数およびエントランス機能の確保には、現在の提案可能エリアでは収まらないとの意見がありました。
・乗入箇所は、最低でも 2 箇所必要とする意見がありました。
・店舗利用者と公園利用者も駐車できるとした場合、管理運営上の懸念を示す意見がありました。
・公園使用料の対象に駐車場部分は含めないでほしい（建物部分のみ）という意見がある一方で、店舗専用駐車場であれば公園使用料の対象範囲に含めることに理解を示す意見もありました。
<b>その他、公募対象公園施設に関する提案・アイデア等</b>
・子育て世代を対象とした室内遊び場

### ・特定公園施設

<b>市が検討している事業内容、特定公園施設に関する提案・アイデア等</b>
・駐車場（公園利用者専用）の整備は、いずれの事業者も前向きな意見がありました。
・休憩所やベンチの機能は、公募対象公園施設としても確保できるとの意見がありました。
・屋根付き舞台は、利用頻度やイニシャルコスト、ランニングコストなどから、常設の特定公園施設として整備するのは難しいと意見がありました。

### ③事業方式について

<b>現在の事業方式（Park-PFI）での参画可能性</b>
・ Park-PFI での参画に関心がありました。
<b>Park-PFI 以外の事業方式について</b>
・ 設置管理許可（最長 10 年）は、投資回収に要する期間の観点から、積極的に希望する事業者はありませんでした（Park-PFI は最長 20 年）。
・ Park-PFI と指定管理の組合せも、積極的に希望する事業者はありませんでした。
<b>公募対象公園施設の収益還元の考え方、費用負担等</b>
・ 現段階では、負担額は示されませんでした。
・ 収益の還元先について、季節や天候を問わず活用できる「大屋根空間」の整備が効果的であるとの意見がありました。
・ 収益還元の在り方については、柔軟な解釈を求める意見がありました（定量評価だけでなく定性的な評価もしてほしい）。

### ④地域との連携・協力について

<b>地域住民との交流を図るイベントの開催（自治会との連携・協力など）や自主事業の実施可能性</b>
・ 地域交流のイベント開催は可能であるとの意見がありました。
<b>地域行事の際の公募対象公園施設内駐車場敷地の提供可能性</b>
・ テナント事業者との契約に影響するため、内容を公募条件に明記してほしいとの意見がありました。

### ⑤その他

<b>行政に期待する支援や配慮事項</b>
・ 提案の余地をもたせて、参画しやすい公募要件を求める意見がありました。
・ 駐車場が公園利用者と兼用駐車場となる場合については、公園使用料の減額を求める意見がありました。
・ その他、事業の安定性のための費用負担への配慮やイベント時の広報活動支援を求める意見もありました。
・ 本公募に向けて継続的な対話を求める意見がありました。
<b>事業期間及びスケジュールについて</b>
・ 事業期間は長いほうが投資しやすいとの意見がありました。
<b>事業の対象区域について</b>
・ 駐車台数確保の観点から、提案可能エリアを広げてほしいとの意見がありました。