■ 民間事業者サウンディング調査の実施結果について

【目的】

民間事業者の事業参入の可能性、事業スキーム、導入施設等の意向を把握することを目的として民間事業者へのヒアリングを実施する

【実施時期】

2026 年 9 月 7 日～11 日、17 日、18 日、28 日

【調査対象】

調査対象事業者数：12 社

- 官民連携事業の実績がある事業者：7 社
- 地元事業者：5 社
- 建設会社：4 社

※重複して該当する事業者を含む

9 月 7 日実施
フロンティアコンストラクション＆パートナーズ株式会社

9 月 8 日実施
株式会社 マイファーム

9 月 9 日実施
有限会社 本橋庭緑園、株式会社 板橋組、大手カフェチェーン

9 月 10 日実施
株式会社 丹青社、株式会社 NINESY

9 月 11 日実施
株式会社 アグリメディア

9 月 17 日実施
建設会社

9 月 18 日実施
株式会社 岡部、自家焙煎珈琲 豆助

9 月 28 日実施
農業関係団体

【調査結果】

企業名	ヒアリング概要				
	事業への参入意向	事業への望ましい参入方式	想定される公民連携事業手法	導入機能およびゾーニングに関する意見	事業スキームに関する意見
フロンティアコンストラクション＆パートナーズ株式会社	参入意向あり	事業者として参入（維持管理・運営）	DBO、PFI を経て P-PFI を導入	・自然観察や環境学習と連動したカフェ等の複合施設の整備 ・公園（大型遊具等）による集客を起点とし、帰りにカフェやベーカリー等へ立ち寄る動線が望ましい ・収益施設を一度に大規模整備するのではなく、需要を見極めながら段階的に導入・拡充することが適切 ・エントランス（マルベリー館周辺）に駐車場および飲食機能を配置するなど、利用動線を意識した配置が望ましい	・近年の建設費高騰により建物整備のハードルが高い ・建物躯体は行政側での整備が望ましい ・事業期間については、投資回収の観点から最低 15 年程度が必要
株式会社 マイファーム	参入意向あり	事業者として参入（維持管理・運営）	指定管理手法	・市民農園と親和性の高い機能として、オーガニック志向のカフェや地元野菜を活用した飲食機能の導入 ・市民農園は段階的な整備が可能であり、需要に応じて区画数や面積の調整を行うことが望ましい ・農業体験のみを目的とした来訪では交流が生まれにくいため「農・食・交流」を一体化とした空間づくりが重要 ・収穫体験を起点とし、その先に飲食や交流につながる動線設計が望ましい	・羽川大沼地区は規模が大きいため、当社単独ではなく専門領域の異なる複数社で運営することが望ましい ・市民農園等、小さな取組みから段階的に開始することも選択肢としてある ・指定管理料を前提とした事業スキームを想定 ・事業期間は 3～5 年程度が一つの目安と想定
有限会社 本橋庭緑園	参入意向あり	事業者として参入（維持管理）	複数事業者によるコンソーシアム等	・機材を保管するための倉庫の設置やトラクターや収集用ダンプが進入可能な管理用通路の確保が望ましい ・近年の公園における DX 化の動向を踏まえ、その導入を想定 ・犬の利用がある場合は、維持管理負担が増加する可能性があるため、ドッグランの整備等により動線の分離を図ることが望ましい ・歩行者動線と兼用した管理用通路の整備も想定	―
株式会社 板橋組	参入意向あり	事業者として参入（建設）	複数事業者によるコンソーシアム等（DB、DB+O）	・農園エリアについては畑とビニールハウスを組み合わせた事例もあり、具体的な構成は地元事業者の意向や需要を踏まえて検討することが望ましい ・明確な魅力（目的性）があれば、観光客の来訪も期待できる ・駐車場は複数箇所に分散配置（例：マルベリー館付近や敷地の南側等）することが望ましい ・大沼周辺における転落防止等の安全対策が重要	・P-PFI においては建設費を民間が負担することとなるが、事業出資については、対応可能である ・弊社が主体となってコンソーシアム全体を統括することは、現時点では想定していない

企業名	ヒアリング概要				
	事業への参入意向	事業への望ましい参入方式	想定される公民連携事業手法	導入機能およびゾーニングに関する意見	事業スキームに関する意見
大手カフェチェーン	参入意向あり	事業者として参入（維持管理・運営）	テナントとして参入	• 収益性の観点から、ドライブスルーの併設 • 公園全体としては、100～150 台程度の駐車場整備を想定し、そのうち約 30 台を弊社利用として確保できることが望ましい • 集客の観点から、Wi-Fi 環境を備えたワークスペースの整備 • 芝生広場や緑地など、自然を感じられる環境整備	• 内装投資の比重が大きいため、一定の継続的な利用（＝日常利用）が見込めない場合、参入は難しい • 弊社は代表企業としての参入は想定しておらず、別途代表企業の設定が必要となる • 建築本体（A 工事）への投資は行わず、内装（C 工事）のみを負担することが望ましい
株式会社 丹青社	参入意向あり	事業者として参入（維持管理・運営）	DBO、PFI を経て P-PFI を導入	• 初期段階では必要最低限の施設整備にとどめ、集客状況に応じて段階的に機能を拡充していくことが望ましい • 屋外客席や芝生広場、水辺を活かした散策路等の整備 • 水辺に隣接したカフェは魅力的な要素となる • 収益施設は視認性の高い幹線道路沿いへの配置が望ましい	• 建設投資は難しく、内装等の範囲であれば投資が可能 • 建設投資を行う事業者と連携する場合は参入の可能性がある • 公共側の関与を前提とした事業スキームが望ましい
株式会社 NINESY	参入意向あり	事業者として参入（維持管理・運営）	—	• 太平洋側と日本海側をつなぐハブ的な市場機能として、海産物を集積する施設の整備 • 公募対象施設について、ベーカリー単体ではなく複数テナントを想定した場合、約 3,000 ㎡程度の規模が望ましい • 養殖施設を上階に配置し、見学可能とすることで体験性を高めることも有効である • 収益性の高い飲食テナントと、若年層向けのチャレンジショップを両立することが望ましい	• 公共側の関与を前提とした事業スキームが望ましい
株式会社 アグリメディア	参入意向あり	事業者として参入（維持管理・運営）	指定管理方式、DBO、DB+O	• 貸し農園に加え、本格的に農業を行うエリアを併設し、出荷前の収穫作業を来訪者が体験的に手伝うなどの活用を想定 • BBQ 場、クラインガルテン、直売所など親和性の高い施設は一体的に配置することが望ましい • 大型車や観光バスの来訪可能性は不明であるため、交通量調査を実施し、必要に応じて専用駐車場を整備することが望ましい • 飲食施設は大沼近接に整備することが望ましく、2 階建ては望ましくない	• 貸し農園単体では採算確保が難しいため、他施設との一体的な運営が前提条件となる • 公募条件として、地元企業だけでなく、可能な限り地域外の事業者も参入できる条件が望ましい

企業名	ヒアリング概要				
	事業への参入意向	事業への望ましい参入方式	想定される公民連携事業手法	導入機能およびゾーニングに関する意見	事業スキームに関する意見
建設会社	参入意向あり	事業者として参入（設計、建設）	DB を経て、可能であれば P-PFI を導入	• 導入する機能は、売店、飲食スペースなど、利用者がくつろげる空間と温浴施設など、ウォーキングやバードウォッチングの後にリフレッシュができる場を想定 • 大沼とマルベリー館の往来を容易にするプロムナードを整備 • 無料の施設が公園との親和性が高く、屋根付き休憩スペース、簡易的な売店・自販機、小規模な噴水等を想定 • 接道状況や費用対効果を踏まえた「スモールスタート」が現実的である	• 民間に投資リスクや運営リスクを負わせないことが前提条件となる • DB 方式で基盤を整備した後に P-PFI を導入することは、初期リスクや収益性の面での参入のハードルは下がると考えるが、一方で DB 方式の段階で管理を行っていた主体と後から P-PFI で参入する新規事業者との間で良好な連携が取れない恐れがある
株式会社 岡部	参入意向あり	設計会社の委託先として参入	—	• 室内遊び場面積は 500 ㎡以上あれば傾向的に大きな施設となり、魅力的な施設となる • 近年、カフェと室内遊び場の合築の事例もあり、建物自体に賑わいがある施設の中に遊び場があるという構成が望ましい • 屋外では暑さ対策として、水で遊ぶ遊具に加え、クールスポット・休憩施設として東屋・パーゴラのニーズが高まっている • インクルーシブ遊具はニーズが高い傾向にある	• PFI 事業等であると構成企業がある程度決まっている、絵が出来上がっていること等より、弊社が入る余地がないことがあるため、その前の段階で提案を行うことが望ましい • 室内遊び場の単独施設であると、遊び場のみで収益を得ることができず、事業運営が難しいため、相乗効果を期待する施設としての位置づけが望ましい
自家焙煎珈琲 豆助	参入意向あり	テナントとして参入	—	• ロケーションの良い場所はガラス張りでカウンターを設置し、店内は 20 席程度あることが望ましい • 菓子・パンを中で調理することを想定した厨房が望ましく、既存店舗では厨房は 5 坪程度を確保している • 施設を点在するより、集約することが望ましい • 来訪者の再訪を促すため、非日常的でゆったりと過ごせる空間の創出が求められ、その一環として大沼の近接性を活かしたカフェ整備が望ましい	—
農業関係団体	参入意向あり	インショップ及びテナントとして参入	—	• 本計画における農園エリアについては、営農指導の観点から一定の関与は可能と想定されるが、人件費負担に対する採算性の確保や既存業務との両立が課題である • 既存業務に支障がない範囲であれば荒井倉庫の駐車場を貸し出すことは可能である • 出荷農家の分散による供給力低下が懸念されるため、直売所の整備は既存の直売所との調整が必要である	• 直売所機能等における部分的な関与を想定しており、インショップ形式やテナント方式での参入が現実的である • 開業準備や日常的な運営については対応可能であるものの、人員制約があるため具体的な参入可否については検討が必要 • 施設の設計および施工については弊社では対応せず、専門事業者へ委託することが前提である

※Park-PFI（Park-Private Finance Initiative）
都市公園において、民間事業者が収益施設（飲食・物販等）を設置・運営し、その収益を活用して公園の整備・管理を行う官民連携手法

※PFI（Private Finance Initiative）
民間資金を活用し、設計・施工・維持管理・運営を包括的に民間に委ねる方式

※DBO（Design Build Operate）
民間事業者が施設の設計・施工・運営を一体的に担う方式（資金は公共が負担）

※DB（Design Build）
設計と施工を一括して民間事業者に発注する方式

※DB+O（Design Build + Operate）
設計・施工に加え、運営も民間事業者が担う方式（資金は公共が負担）

※指定管理方式
公の施設の管理・運営を、民間事業者や団体等に包括的に委ねる制度であり、施設の設置主体は公共のまま、運営のみを民間が担う方式