

佐賀駅前広場を中心とした公共空間の利活用に係る サウンディング型市場調査の結果概要

令和4年1月 佐賀市

佐賀駅前広場を中心とした公共空間の利活用に係るアイデア等に関して、民間事業者との個別対話を行う「サウンディング型市場調査」を実施しましたので、その概要を公表します。

1 調査について

令和5年3月末に完成予定の佐賀駅の南口に新設する交流広場は、駅に降り立った来街者が最初に目にする場所であり、街の原風景となる空間です。現在、佐賀県と連携し、交流広場から駅前まちかど広場までの公共空間を整備に関する協議を開始し、待ち合わせや休憩など、快適な時間を過ごす空間の創造や、イベントの開催により市民の主体的な活動を促し、ライフスタイルを豊かなものにすることをめざしています。

また、SAGAサンライズパークへ向かう駅北口の市道三溝線は、「駅北口の新たなシンボルロード」と呼ばれるような道路空間をめざして現在、整備を行っています。複数箇所にポケットパーク等を整備し、大型アリーナまでの道のりを楽しんで歩くことができ、日々の暮らしに溶け込む歩きやすく心地よい歩道空間の整備を進めます。

今回の調査は、これら一連の整備によって生まれる公共空間の管理及び活用について、民間事業者の皆様との対話を通じて知見を集めることで、より効果的かつ効率的な運営方針を策定し、広場の利活用を担っていただく民間事業者の公募に向けての利活用案の収集や市場性の確認などを行いました。

2 調査期間

調査要領の公表	令和3年11月12日（金）
参加受付	令和3年12月13日（月）まで
個別対話	令和3年12月23日（木）～12月24日（金）

3 参加事業者

4事業者（事業者グループを含む。）

【参加事業者の業種等】

駐車場運営事業者、リース事業者、広告代理店（2事業者）

4 調査対象地の概要

① 南口交流広場（完成予想図）



所在・地番	佐賀市駅前中央一丁目 1 1
面積	約 2,000 m ²
都市計画の制限等	準防火地域

② 駅前まちかど広場



所在・地番	佐賀市駅前中央一丁目 5
面積	978 m ²
都市計画の制限等	準防火地域

③ 市道三溝線 歩道部分



所在・地番	佐賀市神野東
形態	道路（市道東側歩道）
面積等	全長約 900m 幅員 5.5m
都市計画の制限等	準防火地域

④ 市道三溝線 P P（ポケットパーク）「地域のもてなし活動の拠点」



所在・地番	佐賀市神野東四丁目 1 番 1 4 号
現況	軽量鉄骨亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
面積	約 71 m ² （建物部分 1 階・・・ 4 2 . 4 1 m ² 、2 階・・・ 4 2 . 4 1 m ² ）
都市計画の制限等	準防火地域

⑤ 市道三溝線 P P (ポケットパーク) 「市民・来訪者の休憩スポット」



所在・地番	佐賀市神野東四丁目12番23号
形態	現況駐車場
面積	公簿面積 264 m ²
都市計画の制限等	準防火地域

5 調査に際して設定した条件

佐賀駅周辺地区は、年間1,200万人が行き来するターミナル拠点であり、北部九州エリア各地へのアクセス環境に優れた立地であると考えています。そのため、本市からは、以下の条件を設定して個別対話を行いました。

- 大規模アリーナの開業後の来街客やインバウンドなど、拡大する交流人口への対応をはじめ、周辺一帯を利用したイベント等の実施による、新たな交流人口の獲得等に寄与する事業アイデアの提案に期待
- 南口駅前広場のみに限らず、市道三溝線を歩きたくなる仕掛けや三溝線ポケットパークの整備・活用、管理体制の考え方についての情報収集・提案に期待
- 市からの資金的な支援によらない自主運営（管理活用財源確保）の手法の提案に期待
- 事業化に際して行政に期待する役割（条例制定項目の希望など）についての情報収集、提案に期待

6 個別対話の結果概要

参加事業者との個別対話を通じて、以下の意見が得られました。

- 駅前広場については、「佐賀が持つ良いところ」と最新の技術を融合させた空間の展開や、佐賀の玄関口としてふさわしいインパクトと地域色、ウェルカム感が必要との意見がありました。
- 広場の管理体制については、市からの支援をできるだけ縮減するため、駅前広場と近隣の広場を一体的に管理し管理経費を抑える提案や（バンドリング手法）の紹介もありました。
- 管理活用財源確保の手法については、会場内メディアによる広告や、オフィシャルパートナーを募り、利用料金だけではなく年間を通じた広告活動を広場内で実施するほか、広場のネーミングライツの導入も提案がありました。

【事業者からの個別意見】

1 本件事業に対する評価（立地環境・規模等）

- 広場から、「佐賀を魅せるスペース」として、空間の考え方を変える。駅南東部の暫定駐車場は、駅前の広大地として、九州他県に類のない貴重な事業用地である。
- 南口交流広場の空間デザインについて、もっと佐賀の玄関口としてふさわしいインパクトと地域色、ウェルカム感があれば良い。
- 緑地も増やし、人に安らぎを与えられる空間を。
- イベントに必要な電源や排水設備は必須
- 通勤通学利用者以外の利用客やファンを増やす取り組みが重要
- 立地における経済活動のポテンシャルは高いと考えるが、問題はテナントが入居するか。
- 三溝線P Pについては、テナントが入居する仕組みづくりが必要と考える。
- 佐賀市中心市街地に位置する場所のため、市場性はある。
- 柔軟な利用が可能な空間とすることで来訪者のニーズや需要に対応する事が可能。

2 想定されるイベント・機能の組み合わせ・規模等

- 昼間と夜間や季節に合わせたイベントの実施。ワークショップ等の学びの要素を取り入れたイベント、意外性のあるびっくりイベントを実施する。規模感については、比較的小規模の青空市場から駅前帯を歩行者天国にしての大規模な複合イベントの実施
- デジタル技術（スマホ他、AR技術等）を活用したイベント
- 放送設備を利用して自分の声で場内アナウンスができる等の放送イベントの実施
- 持ち込み事業
 - ・佐賀県や佐賀市及び近隣市町などのPRプロモーション
 - ・マルシェ、カフェ、グルメ、野菜、お魚等のマーケット
 - ・ミュージック、ダンスフェスティバル
 - ・移動遊園地
 - ・企業、各種団体展示会
 - ・マスメディア、メディア主催の事業
- 管理者による自主事業
 - ・上記ニーズを補完する販わい創出
 - ・スポーツクリニック、ワークショップ等
- イベントについては、福岡市役所前（クリスマスマーケット）や、博多駅前をイメージ。
- 対象地の一部にサービスカーやテント販売等が出店し、予約制で貸し出す運用を提案する。
- 空間のみを整備し、予約制で貸し出す形を導入することで、多様な事業者がチャレンジするチャンスを提供することができる。
- エリアやサンライズパークで開催される各種イベントに応じて、可変的にサービスを提供することを提案する。
- 日別、時間帯別の多様なニーズに対応することが可能となるため、来訪者にとっても楽しみや回遊性が生まれ、リピーター確保に繋がる。

3 管理活用財源確保の手法（市からの資金的な支援によらない自主運営の手法）

- 管理と活用について、それぞれ分けて考える。
- 管理にあたる経費は指定管理料の設定が必要。近隣公園・収益を見込める公園広場を含めて一体的に管理することで管理経費の縮減を目指す。
- 利用料金は利用内容に対応した設定を行うとともに減免なしの料金設定が望ましい反面、潤沢に予算をもたない利用者が多い。
- 会場内メディアによる広告やオフィシャルパートナーを募り利用料金だけでなく年間を通じた広告活動を公園内で実施する。
- 駅前を利活用の可能性が最大化できる企業・団体、地域コミュニティが参画する組織を作り運営を行う。
- 三溝線P Pは、休憩に利用料を払うのは考えられないので、飲食とセットでお金が落ちる仕組みづくりが必要
- 個々の規模が小さい場合、4つの施設一つにまとめて提案させる「バンドリング手法」を取る方がよい場合もある。
- 需要に応じたサービスを柔軟に提供する形にすることで、ある程度の財源確保は可能と考える。
- 土地使用料等の検討も必要であるが、出店事業者によっては、ある程度の収益確保は可能と考える。収益が安定するまでに時間がかかる場合もあるため、行政からの支援も合わせて検討いただきたい。

4 公共空間の整備、管理及び運営の手法・形態（三溝線ポケットパークのP F I 成立可）

- 指定管理制度による日常管理とイベント時の対応
- SAGA2024に向けてはサンライズパークまでの導線としてPRやPRイベントでの収益が見込まれると予想されるが、2024年以降、日常的に収益を上げる仕掛け、あるいはスポンサーは現時点ではなかなか考えづらい。
- パークP F Iについては、都市公園法における公園がないので成立しない。また、P F Iについても規模が小さすぎるので成立しないと考える。

5 施設立地による経済効果（地域消費の拡大）

- 佐賀市全体のPR効果や人流の創出につながる。
- 集客（特にイベント実施時）による近隣店舗での売上増への期待。
- 交通の活性化（バス・タクシー利用）が促進される。
- 駐車場の利用が促進される。
- 周辺不動産への新規出店ニーズの拡大
- 周辺エリアにおける雇用の創出
- 日別、時間帯等に合わせた空間活用が可能になるため、多様な事業者の出店が期待できる。また、日にち、時間帯、季節（天気）等の状況に応じて柔軟に対応できるため、地域全体の経済効果はあると考える。

6 行政に期待する役割（維持管理の範囲、整備備品の整備や条例制定項目の希望等）

- 維持・管理について、固定的に設置する施設、整備に係る経費は行政が担う。
- 条例の項目について、許可手続きの簡素化や一元化が望ましい。
- 利用しやすい利用料金の設定が可能となる条例の制定
- 電源・水道設備のメンテナンス費用等のランニングコストについて、検討が必要。
- 利用制限の自由度の確保
- 道路使用の自由度の確保（道路使用許可申請の境界エリア）
- 飲食提供の自由度の確保（線路沿いなので煙を発生させるような飲食の可否）
- 火気使用の自由度の確保（裸火、炭焼き、BBQ等火の使用の制限の有無）
- 近隣事前調査・協議調整（騒音等、近隣からのクレームを想定しての）
- 管理者の権限の明確化
- 申請許可の権限の明確化（どこまでが指定管理者で、どこからが行政認可なのか）
- 事業者を募集しても手が挙がらない場合は、民間的な視点で採算が合わないということなので、その場合の支援策を考える必要がある。
- 広場空間を安全に利用するためのマニュアルの整備が必要

7 管理者選定条件に対する提案・要望

- 管理と告知を一体的にできる企業の選定
- SDGsに沿った考え方でできる企業の選定
- 官、学、民、産での連携を実現できる企業の選定
- 県内外の様々な繋がりをうまくコントロールすることが管理業者には求められるため、指定管理候補者は「県内における施設管理の経験値や、広報イベントの実績を有する者であり、地元メディアとの連携により継続的に情報の発信ができる者」などの条件により、地域に根差しハブとなりうる企業団体であることが望ましい。
- その他
 - ・委託期間の設定（例：初年度3年間、2期目以降5年間ごと）
 - ・構造物や備品の調達、保管に関するすり合わせなども事前の協議が望ましい。
- 市に本支店があることが条件になると参加できない事業者が多くなる。参加資格の制限が多くなると良いものを提案しようという熱意が低下する。参加制限は最低限にして競争を生んだ方が良いものになると信じている。
- ビジネスの収益性を担保するため複数の対象地を組み合わせ、指定管理者選定を行う。

8 その他、事業のアイデアに関する提案

- 整備に関して、視覚的な柔らかさ、感覚的な部分、輻射熱などへの対応、修繕（管理）にも視点を置いては。
- 広場自体で人を集められる「映えスポット」創り
- バスセンターなど、近隣施設との一体感を持たせたイメージ展開
- デジタル地域通貨の導入
- ふるさと納税の活用
- 県内企業のアンテナショップ的スペースの設置
- 市民（学生）が集うスペースとしてのゾーニング
- 健康増進やスポーツ振興を目的とした佐賀市独自のポイント利活用事業等との連携

7 今後の方向性

- 多くの事業者から提案があった、交流広場におけるイベントが実施しやすい条例の制定や、利用しやすい料金体系の設定を多角的に検討します。
- 管理活用財源確保の手法（市からの資金的な支援によらない自主運営の手法）について、事業者の方へ適宜追加ヒアリングを行うとともに、他施設等の情報収集も行いながら、研究を重ねます。
- こうした過程を通じて、指定管理の公募に係る仕様書等の作成を進めていきます。

8 今後の展開

令和5年4月からの南口交流広場の指定管理開始を目標に、管理条例の制定及び指定管理者の決定に向けた作業を進めます。

