

## 久御山中央公園再整備に関する サウンディング型市場調査の結果について

本町の運動施設機能及び公園機能を有する「久御山中央公園」については、交流拠点として運動施設以外の機能が不十分な環境となっており、町民が気軽に集うことができる場を目指し、憩いの場や交流・にぎわいの場として、町民のニーズに応える施設整備のあり方を検討しています。

については、官民連携の手法を用いたまちの魅力向上に資する拠点として整備するための提案や意見交換を目的とし、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

### ■スケジュール

日 時	内 容
令和 3 年 6 月 1 日 (火)	実施要領公表
令和 3 年 7 月 1 日 (木) ～ 5 日 (月)	現地説明会 ・・・対面により施設利用状況及び概要等を説明
令和 3 年 9 月 29 日 (水) ～ 30 日 (木)	個別対話 (対面実施)

### ■参加者

申込みいただきました、8社と個別対話を実施しました。

・総合商社	・スポーツメーカー	・経営コンサルタント
・施設維持管理業 (2社)	・遊具販売メーカー (2社)	・公共スポーツ施設等運営管理業

### ■提案を求めた内容

- (1) 管理・運営手法、コンセプト、事業期間など
- (2) 管理・運営事業者の公募条件
- (3) 収入源確保の取組
- (4) 賑わいづくりの取組
- (5) その他提案内容を実現するにあたっての課題、町に対する要望事項等

### ■主な意見

対話項目	主な意見等
(1) 管理・運営手法、コンセプト、事業期間など	
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・“地域コミュニティをつくる多様性のある公園”をコンセプトとして、中央公園の質及び価値のアップデートを図る。</li> <li>・『スポーツ×レジャーによる地元住民の週末充実と久御山野菜を活用したブランディングパーク』を再整備のコンセプトとする。</li> <li>・“交わる快適空間”をコンセプトに各種エリア毎のテーマを設定し、誰もが日々活用したくなる公園として整備。</li> <li>・『子ども～大人～シニアまでどの世代にも「居場所」があり交流の生まれる公</li> </ul>

対話項目	主な意見等
	<p>園』をコンセプトとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ C C A C 構想により整備を進める 3 施設の連携を念頭に、中央公園は『中高生が目的をもって来れる本気の公園』をコンセプトとして整備。</li> <li>・ 「“憩いと活気” 誰もが集える公園」をコンセプトに子育て世代からシニア層まで、遊び、散策、交流、スポーツが楽しめ、健康増進の公園作りを目指す。</li> </ul>
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町内企業へ訪問する人のコワーキングスペースとして活用。</li> <li>・ 町内企業のコミュニティ形成や、社会人や求職者と町内企業のマッチングを企画。</li> <li>・ 子育て支援施設の整備により、「乳幼児の遊具広場、新たな屋外用ナーサリー施設」として活用。</li> <li>・ インクルーシブ遊具の設置により、誰もが楽しく遊ぶことができる公園となり、新たな交流や「障害」に対する認識の変化が生まれる。</li> <li>・ スポーツ施設との親和性も高い温浴付きフィットネス施設を整備し、相乗効果により公園全体の賑わいを創出。</li> <li>・ 年齢別に対応した遊具ゾーンやインクルーシブ対応型遊具の設置。</li> <li>・ ウォーキングコースを整備し、コース沿いにウェルネスアスレチックを併設。</li> <li>・ 既存の樹木を活かし、ウッドデッキやハンモックを設置することで自然とふれ合える癒やしの空間を演出。</li> <li>・ 自由な発想で遊ぶことができるデザイナー遊具を設置。</li> <li>・ 乳幼児期の発達に必要となる身体の動きや五感を刺激する、砂や水遊びなど自然素材を利用した遊具を設置。</li> <li>・ インクルーシブ要素を取り入れ、どんな子どもでも等しく遊べる環境を整備。（多様性を受け入れる居場所づくり）</li> <li>・ 屋内ジム機器の一部を屋外に設置し、気軽に誰もがフィットネスを楽しめる環境を整備。</li> <li>・ 様々なボール遊びができる“マルチゴール”を設置し、健全に身体を動かすことができる若者の居場所を整備。</li> <li>・ 自由に遊ぶことができる「多目的広場」や、有料エリアとして「3on3コート」「ふわふわドーム」「スケートボードパーク」「ダンスパーク」を整備。</li> <li>・ 噴水跡ステージを公園利用者、町内外の方が交差、交流する公園のシンボリックな場と位置づけ、周辺には A C 電源や給排水設備を設置し、イベント時に使いやすい機能を整備。</li> <li>・ 管理施設を整備し、運動施設利用者の対応窓口兼公園利用者の憩いの場として活用。また、農産物の直売や町内事業所の求人情報を検索できるコーナーを設置。</li> <li>・ 公園南側の都市下水路を暗渠化し、公園外周の散策路やジョギングコースとして活用。</li> <li>・ テニスコート隣のトイレと更衣室も一体に管理棟で集中管理し、テニスコートを 1 面増設。</li> </ul>

対話項目	主な意見等
事業方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業方式については、“グラウンド、調整池、北側公園エリア”を含めたDBO方式とPark-PFI制度を併用。 ⇒DBO方式による一括公募により、行政コストの削減や整備期間の短縮を図り、併せて飲食施設や利便性増進施設等を整備することで公園全体の一体感を高める。</li> <li>・PFI（BTO）方式とすることで、SPCが町や住民との調整を行いながら、事業全体を推進することが可能。 ⇒北側公園エリア、調整池、グラウンドの一体整備によるスケールメリットにより、参画企業が増加。</li> <li>・事業方式、概算事業費、リスク分担についての考え方は、社内の取組判断上重要なので早い段階で知りたい。</li> <li>・指定管理制度等による運営委託が適当。</li> <li>・DBO方式と設置管理許可制度を併用。 ⇒同一事業者での施工・運営により、精度の高い事業コンセプトの実現につながる。商業的店舗については、町内で出店意欲の高い事業者との調整が理想。</li> <li>・町が公園整備を行い、指定管理者制度による運営管理が望ましい。</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10～15年の期間が必要。</li> <li>・長期修繕や住民ニーズの変化に対応するため、整備期間とは別に10年～15年の運営期間が適当。</li> <li>・準備や事業効果の評価のために10年の事業期間が必要。</li> </ul>
運営手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食施設を整備するとなると、設備投資や採算確保のハードルが高い。中央公園の規模であれば、柔軟に対応できるキッチンカーが適当と思われる。</li> </ul>
<b>(2) 管理・運営事業者の公募条件</b>	
公募条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町の求める整備内容の実現性を担保するため“類似施設の管理運営実績等”の基準が必要。</li> <li>・参加資格については、整備実績等で間口を狭めず、建設業許可や経審等で要件の緩和を希望。（整備実績等は審査時の評価項目の一つとしていただきたい。）</li> <li>・府内事業所の有無や実績等の資格条件をつけず、参加の間口を広げていただきたい。本来参加条件となるような項目については、審査時の評価ポイントとしてもよい。</li> <li>・同種施設の管理運営実績が必要。公園規模等から考えると民間投資は厳しいと考える。</li> </ul>
<b>(3) 収入源確保の取組</b>	
ソフト事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ施設の稼働率向上やスポーツ大会、スポーツ合宿の誘致により施設利用料の増加を図り、併せて自主事業収入となるイベントや教室事業を実施することで、収入源の確保につなげる。</li> <li>・食をテーマとしたイベント（マルシェなど）を定期的を開催し、地元の食を發</li> </ul>

対話項目	主な意見等
	<p>信。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路交通網が発達した立地を活かし、中央公園発着のツーリング企画や車両展示会、農産物の朝市を開催。</li> </ul>
ハード整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道1号線からの視認性が悪く収益性が低いため、集客力の高い施設整備が重要。(農産物直売所や温浴施設など)</li> <li>・独立採算での運営は難しい立地に見えるため、視認性の向上(看板表示、国道につながる土地の用地買収等)、委託形式やイニシャルコスト(整備費用や備品代)負担、といった行政の支援をご検討いただきたい。</li> <li>・農園のような機能があった方が公園の魅力につながる。収穫や調理を幅広い世代が一緒に行うことで、新たな賑わいが生まれる。</li> <li>・既存のスポーツ施設以外に、別途有料施設を整備。特にスケートボードパークは施設内の怪我也も多く、安全管理などのマネジメントを行う人員を配置するためにも、一定の利用料を徴収することが適当。(有料化により、施設内でのモラル・マナー向上につながる。)</li> </ul>
(4)賑わいづくりの取組	
イベント企画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民とのワークショップを開催し、住民主体で実施するイベントを支援。</li> </ul>
施設の利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日常使いが可能な防災シェルター等の利活用により、災害時だけでなく、イベントでの利用や地域のコミュニティ形成を行う。</li> <li>・芝生広場、カフェ等を整備し、賑わい創出を図る。カフェについては、クロスピアくみやまと連携し、久御山町の特産を活かした独自メニューを提供。</li> <li>・屋根付きスペースについては、高齢者のみが利用するゲートボール場ではなく、全世代が多目的に集えるスペースとしての整備が望ましい。</li> <li>・久御山町の野菜を食べることができるバーベキュー施設は、農産物直売所に併設すれば集客が期待できる。</li> <li>・キャンプやバーベキューは文化として定着し、アフターコロナでも需要は継続すると思われる。</li> </ul>
(5)その他提案内容を実現するにあたっての課題、町に対する要望事項等	
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ+α(相乗効果が期待されるもの)の施設整備により、広域から集客できるコンテンツが求められる。</li> <li>・農園・BBQ施設・飲食施設の整備は、公園の広さや近隣住民への影響も考慮すると継続的な運営は困難。</li> <li>・整備後に必要となるランニングコストを使用料に転嫁することは困難。 ⇒不交付団体の町として、住民への還元措置として低額に抑えてきた経緯から、堅持していくべき。</li> <li>・グラウンド地下に旧京都飛行場格納庫の基礎となっていたコンクリート塊が埋没されていることが想定されるため、調整池整備時に撤去作業が必要となる可能性あり。</li> </ul>

## サウンディング型市場調査結果に係る関連用語

### ■ P P P (Public Private Partnership の略 = 官民連携事業)

官民が連携して公共サービスの提供を行うスキームを P P P (パブリック・プライベート・パートナーシップ:官民連携)と呼びます。P F I は、P P P の代表的な手法の一つであり、P F I 以外に D B O、指定管理者制度、コンセッション、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれます。

### ■ P F I (Private Finance Initiative の略 = 民間資金等活用事業)

P F I (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)とは、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行い、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るという考え方です。P F I の事業方式として、B T O、B O T、B O O があります。

- ・ B T O (Build Transfer Operate )

民間が施設整備後に公共が引き続き所有する方式

- ・ B O T (Build Operate Transfer)

民間が施設を所有し、契約期間終了後に所有権を公共に譲渡する方式

- ・ B O O ((Build Operate Own)

民間が施設の整備、管理を行い、契約終了後に民間が施設を保有し続けるか、撤去する方式

### ■ D B O (Design Build Operate の略)

D B O 方式とは、P F I に類似した事業方式の一つで、公共が資金調達を負担し、設計・建設、運営を民間に委託する方式のことです。民間の提供するサービスに応じて公共が料金を支払います。民間が資金調達を行うのに比べ、資金調達コストが低いため、コスト縮減率 $\approx$ V F M で有利になりやすいことが特徴です。一方、公共が資金調達を行うため、設計・施工、運営段階における金融機関によるモニタリング機能が働かない(働きづらい)点が P F I と異なります。

### ■ 指定管理者制度

地方自治法の一部改正(2003年9月2日施行)により、公の施設の管理者について、「地方公共団体が出資している法人、公共団体、公共的団体」といった条件が撤廃され、地方公共団体の指定する者(指定管理者)が管理を代行する制度です。

### ■ P a r k - P F I ( = 公募設置管理制度)

都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を公募により選定する手続きです。事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用されます。

### ■ S P C (Special Purpose Company の略 = 特別目的会社)

P F I では設計から運営まで一括して、一社の民間事業者に委ねます。その際、その事業のためだけに、複数の企業が事業体を組んで設立するのが特別目的会社(S P C = Special Purpose Company)です。P F I 事業では、公共と民間の間で事前にリスクを最適に配分し、あらかじめ責任を確定しておきます。そのためには、しっかりとした契約を結んでおくことが大変重要となります。