

WACTORYパーク揚倉山(揚倉山健康運動公園)再整備及び利活用促進事業 サウンディング結果概要

令和 7 年2月21日
府中町建設部都市整備課

府中町では、WACTORYパーク揚倉山(揚倉山健康運動公園)の再整備及び利活用促進にあたり、民間の活力やノウハウを導入した事業実施を目指しており、民間事業者に対して本事業への参画意欲や、町が想定する整備内容に対する意見、整備・運営の手法などを把握することを目的にサウンディングを実施しました。

今回いただいた様々なご提案やご意見を踏まえ、整備や管理・運営面における民間事業者の方々との協働や連携について検討を進めます。

1. 実施日程

日 程	内 容
令和 6 年 12 月 3 日～12 月 13 日	参加受付
令和 6 年 12 月 18 日～12 月 23 日	対話の実施

2. 参加事業者

建設又は施設維持管理・運営に関わる事業者 合計 8 社

(内訳)

- ・プロスポーツチーム 1 社
- ・建設関連事業者 1 社
- ・施設維持管理、運営関連事業者 4 社
- ・駐車場事業者 1 社
- ・設備メーカー 1 社

3. 対話内容

【問1】 魅力向上に向けた利活用のアイデアについて
【利活用・整備アイデア】 ・ 駐車場、観客スペースを設置し、大会等のイベント対応。 ・ 防災拠点として備蓄倉庫・ヘリポートを整備。 ・ プロスポーツチームの練習拠点。平日午前はトップチーム、平日夕方はユースで固定利用し、土日は練習試合や広域での大会での利用を想定。可能ならジュニアユースの練習でも利用したい。 ・ 下段グラウンドを人工芝化し、大型遊具の導入。 ・ 大型遊具の有料化やカフェの設置は商圈、収支的に難しい。 ・ 空城山公園：新しい遊具の導入・イベントを開催。 ・ 土日にキッチンカー等による移動販売、日よけスペースの設置。 ・ 揚倉山公園：平日の利用率向上のため、個人参加型イベントの実施等。 ・ 揚倉山・空城山公園の駐車台数を増やす。東屋・ベンチの整備。 ・ 空城山公園：スケートボード場などアーバンスポーツ施設等の整備。 ・ インクルーシブ遊具の設置。 ・ 「スナッグゴルフ」専用施設などマイナースポーツ施設の整備。 ・ 駐車場の民間事業者運営、利用データ分析による施策立案への貢献。 ・ 年間恒例イベントの実施・テントサイトなどキャンプサイト整備。 ・ 屋台やキッチンカーの誘致。 ・ 合宿誘致も視野に入れた通年利用可能な施設への整備。 ・ 屋根付きのフットサルコートやテニスコートの整備。
【問2】 利用状況やアンケート結果を踏まえて、整備・改修の内容や設置場所、整備規模について Park-PFIを採用する場合の意見の変化について
【整備・改修内容への意見】 ・ 下段グラウンドを人工芝、避難時の備蓄倉庫の整備。 ・ クラブハウスを活用し観客スペース化、屋上デッキが設置可能。 ・ 道路舗装等まで入ると対応が弊社だけでは難しい。 ・ 下段を人工芝に整備すれば多くの既存利用者の利用環境を損なわず、プロスポーツチームの練習場として利用できるため、施設整備費の一部を寄付したい意向がある。 ・ 選手への配慮としてクラブハウスやトレーニングジムは一般利用と選手利用のエリアを分けたい。 ・ プールがあれば選手にとっては望ましい(必須ではない)。安芸高田市ではグラウンド横のプールを使っている。 ・ トレーニングジムとプールを併設する方が好ましい。 ・ 下段には倉庫の設置が望ましい。 ・ アーバンスポーツの施設は飽和状態。 ・ ウォーキングコースは人気でニーズが高い。 ・ 健康遊具の更新やウォーキングコースの改修、クラブハウスの整備により、高齢者や親子連れの利用を促進。 ・ 飲食店(カフェ・レストランなど)は民間での独立採算事業では難しい。 ・ 新たな人工芝整備により、サッカーの大会誘致など可能。町内よりも町外の利用者増となる可能性が大きい。 ・ 屋根付きテニスコートの整備も需要は高い。 ・ 駐車場の改修に合わせて新たに駐車場機器の設置および管理。事業者の歳入で一部運営をまかなうという観点から駐車場の有料化。

- ・ 随行者の方のための施設整備やシャワールームや更衣室の充実、下段グラウンドの照明整備。
- ・ Park-PFI での特定公園施設の整備や、DBO で施設整備から運営まで一括して行う事業方式を想定。

【屋内プールへの意見】

- ・ 町内及び近隣の施設を考慮すると需要は高い。屋内プールヘトレーニングジムを併設によりサービス水準の向上。また水難防止講習やイベントでの使用を想定。
- ・ 一般利用と教育利用の受入枠の整理が必要。
- ・ 地域住民からのニーズも高く、一定の利用者の確保は期待できるが、管理運営に係る費用、施設整備費の回収は難しい。スポーツ団体への貸し切りや、定期会員制度(年会員・月会員)の導入なども考えられるが、施設整備・運営には町の負担が必要。利用者の安全に配慮した施設運営が必要になる。
- ・ 各自治体でプール授業の民間委託も進められており利用率はかなり高いと想定。学校からの生徒の輸送に課題があり、バス駐車場が必要。
- ・ 屋内プール整備により、にぎわいをつくるという観点では有用だと考えられるが事業収益の観点で検討が必要。
- ・ プールの設備関係に維持管理コストがかかるため採算が合うか検討が必要。

【Park-PFI 採用時の意見の変化】

- ・ 収益性により、提案可能な設備内容が変わる。
- ・ 意見の変化なし。
- ・ 要求水準、事業予算などにより大きく変わる。運営としての参画を想定。
- ・ 駐車場に関しては、民間事業者の負担で機器等を設置するため、Park-PFI が採用されたとしても意見は変化しないが、駐車場の有料化は必須。
- ・ 民間にて独立採算による収益事業の展開は諸条件が厳しいため、整備費用をある程度、町負担とする事業方式が望ましい。

【問 3】

公募対象公園施設としての整備について

【公募対象公園施設】

- ・ 立地及び施設特性を考慮すると、収益事業は困難。
- ・ 設備投資のみであればハードルが下がり実現可能。独立採算で回せる。
- ・ 人が集まる施設の駐車場となり一定の売上を見込む。
- ・ 事業として現状では Park-PFI の成立は困難。

【特定公園施設】

- ・ 内容によるが整備費の 1 割負担は可能。
- ・ 1 割の負担可否は事業費の総額による。
- ・ 1 割の負担はある程度の負担は可能。

【その他の公募対象公園施設】

- ・ 近隣に同種の施設がなく、天候に左右されない安定した利用者の確保が期待できることから、全天候型の屋内練習場の設置。
- ・ 他の PFI 事業で整備したトレーニングジムを独立採算で運営しており可能性はある。
- ・ アーバンスポーツゾーン(スケートボードなど)の設置や駐車場の有料化を想定しているが、独立採算での飲食店や売店の設置は難しい。
- ・ テニスコート・フットサルコートの屋内施設は検討可能。
- ・ 建屋を持ってくれる事業者がいれば、飲食事業も検討することは可能。また飲食施設のコンテナキッチンを土日に事業者へ貸し出す事業も想定される。

【問 4】 実施可能と想定される民間収益事業について
【民間収益事業】 ・ プールに併設した全天候型の屋内練習場。 ・ タニタ等の健康寿命を伸ばすための食事の提供。 ・ 常設の収益施設の整備は難しい。 【クラブハウス内で実施可能か】 ・ ミニゴルフ場・ボルダリングはクラブハウス内に設置可能。 【町に求める支援】 ・ 民間収益事業は困難。インフラ整備、土地使用料の軽減。 ・ 料金設定や営業時間について、事業者の裁量としていただきたい。 ・ 収益性が見込めないため町が施設改修・整備費を負担する事業形態を希望。
【問5】 維持管理・運営体制について
・ 案②の方が望ましい。自社の運営ノウハウを活かし連携できる。案②でも呉娑々宇とは必ず連携する。案①の場合は業務の内容が決められており、調整しにくい。 ・ 仕様書に既存事業者の立ち位置を明記するべき。 ・ 案①の方が望ましい。現在の委託先と連携可。現在の委託先と事業者の連携を維持しながら、新規事業についての運営の対応が可能。 ・ 案②の方が望ましい。管理者と利用調整団体が別団体は調整に混乱が生じる可能性がある。府中町とのやりとりも運営維持管理含めて一本化したほうが、効率が良い。但し、仕様書の中に地元配慮の観点でシルバー人材及び地元スポーツクラブとの連携を条件に入れるのが望ましい。 ・ 新規事業者の参入時に既存のやり方以外で運営するには不安がある。 ・ どちらでもよい。 ・ 管理体制の再検討をお願いしたい。Park-PFI で地元団体の維持管理は収益的に成り立たない。 ・ 案②が望ましい。一体管理とする場合、1グループでのまとまった管理のもと運営する方が、現場間でのやり取りや町との連携などが行いやすい。基本的には既存事業者に声掛けしたい。
【問6】 維持管理・運営業務の役割分担について
・ 計画修繕で一定の額を超える部分については町負担としてほしい。 ・ 災害対応は町と連携して対応することとして頂きたい。 ・ 現状や各団体と培った関係を継続して活かすため、年間行事の調整業務と、関係団体との調整業務については引き続き呉娑々宇スポーツクラブへ委託するのが良い。 ・ 年間行事調整業務、関係団体との利用調整業務は事業者からの再委託で現状のままで実施。
【問7】 揚倉山健康運動公園と空城山公園の一体管理について
・ 一体管理により、固定費の増額対応で維持管理の対応が可能。 ・ 利用調整の効率化のため一体管理が望ましい。 ・ 事業規模が大きいほど、スケールメリットを活かした業務の効率化が図れる。 ・ 利用者側では一体管理のメリットはないが、管理者は維持管理の効率化、規模の拡大の観点から一体管理が望ましい。利用者の全体把握をしたい。 ・ 駐車場事業者としては、どちらでもよいものと考えます。 ・ 市民サービスの向上の観点ではどちらでも問題ない。

- どのような連携にするかにもよるが、2施設を一体管理にすることで人員配置などのコストメリットや運営効率が期待できる。

【問8】

その他意見

- 過去の水害時に瓦礫置き場だったグラウンドを改修で復興のシンボルに。市民のスポーツ文化向上に役立ててもらいたい。
- 電話対応等を軽減して運営業務を効率化するため、予約システム等の導入が想定されるが、町による公共の予約システムなどの導入予定はあるか。
- 物価スライド等のリスク分担の明確化が必要。
- 駐車場有料化を実施する場合に、町の条例等で料金を定めることになるため、事前に協議等が必要。普通車とバス料金を区別できる駐車場設備の導入が必要。
- PFI以外の手法(サービス購入型 BTO 方式など)も検討いただきたい。(例:債務負担をとって毎年一定額に支出を平準化させた施設整備の業務委託、等
- 新たな施設整備も含めるのであれば、DBO 方式や P-PFI の特定公園施設としての整備も検討いただきたい。施設は町が整備し、民間が管理許可で事業を実施していくことも検討いただきたい。

以上