

## 揚倉山健康運動公園の再整備について

掲載している内容や資料は、令和7年10月1日時点の  
ものであり、整備する施設や完成時期など、今後、変更  
となる可能性があります。

## 目次

1. 揚倉山健康運動公園再整備の背景・方向性 .....	3
1.1. 背景 .....	3
1.2. 整備の方向性 .....	3
2. 意見聴取.....	4
2.1. アンケート概要.....	4
2.2. サウンディング概要 .....	5
3. サンフレッチェ広島レジーナの利用 .....	7
3.1. 下段グラウンドの優先的な利用 .....	7
3.2. クラブハウス.....	8
3.3. レジーナの練習拠点化によるメリット .....	8
4. 整備する公園施設 .....	9
4.1. 災害発生時の対応.....	10
4.2. 整備レイアウト案 .....	10
5. 整備手法.....	14
5.1. Park-PFI .....	14
5.2. 事業スキーム .....	15
5.3. 手法比較.....	17
5.4. 概算工事費.....	19
5.5. 整備費の資金調達 .....	20
5.6. 維持管理・運営費.....	21

## 1. 揚倉山健康運動公園再整備の背景・方向性

### 1.1. 背景

WACTORY パーク揚倉山(以下、「揚倉山健康運動公園」という。)は、平成 3 年に都市計画決定し、多目的広場を天然芝にて整備したのち、平成 8 年 10 月のひろしま国体サッカー(成年男子 1 部)の競技場となった総合公園です。

その後、上段(南エリア)は、平成 13 年にテニスコート(1 面)、平成 14 年にクラブハウス、平成 15 年にテニスコート(2 面)を整備し、令和 3 年 3 月には人工芝グラウンドとしてリニューアルし、その後高い利用率を維持しています。

一方、下段(北エリア)は、平成 30 年 7 月豪雨時に災害廃棄物等の仮置場として利用し令和元年に復旧しましたが、土のグラウンドであり、照明設備もないことから、上段(南エリア)と比べると利用率が低位に推移しています。

公園整備から約 30 年が経過しており、多様化するニーズに対して公園全体の賑わいを創出する必要があります。

### 1.2. 整備の方向性

これらの背景から令和 6 年度に公園利用者、町民を対象に行ったアンケート調査や、関係各所へ実施したヒアリングなどを踏まえて、公園の再整備の方向性を示す「WACTORY パーク揚倉山(揚倉山健康運動公園)再整備・利活用に関する基本構想」(以下、「基本構想」という。)を令和 7 年 3 月に策定しました。

具体的な整備施設については、アンケートだけでなく、民間事業者から整備に関する意見や整備手法に関する意見を募る、サウンディング型市場調査を実施しており、アンケート及びサウンディングの結果を踏まえて整備を行う公園施設を選定します。

また、整備手法についてはサウンディングの結果を踏まえ、公園全体の賑わい創出及びより一層の地域活性化に向けて、民間のノウハウや資金を活用し、官民が連携した整備手法で再整備を実施します。

## 2. 意見聴取

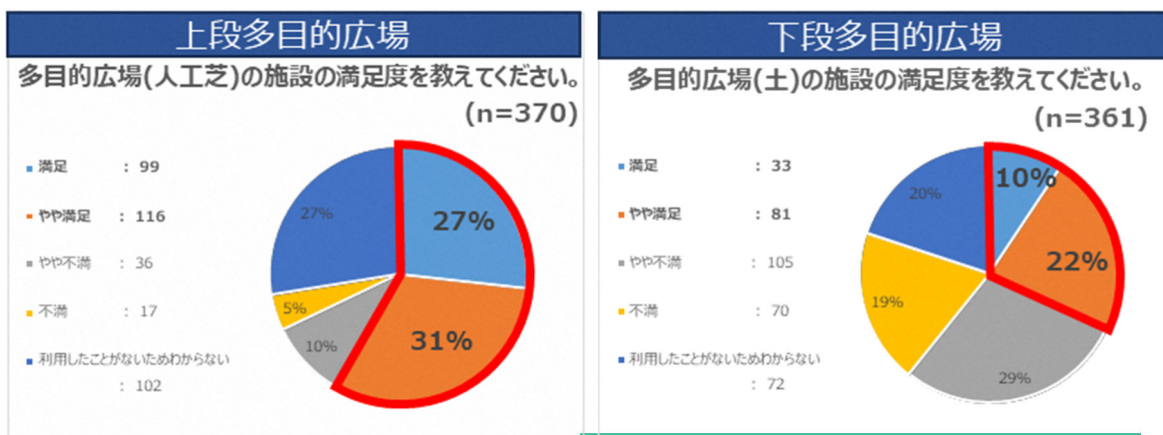
### 2.1. アンケート概要

揚倉山健康運動公園を対象に、利用状況やニーズの高い整備内容を把握することを目的にアンケートを実施しました。

実施概要	
実施期間	令和 6 年 9 月 1 日～9 月 30 日
実施方法	府中町広報誌、府中町ホームページ、府中町公式 LINE、公園での紙配布
回答数	Web 回答:505 件、紙回答:46 件、合計 551 件

#### 2.1.1. 多目的広場の満足度

人工芝の上段多目的広場と比べて、土の下段多目的広場の方が満足度が低く、改善の余地があります。また、トイレ、テニスコート、駐車場についても同様の傾向となっています。



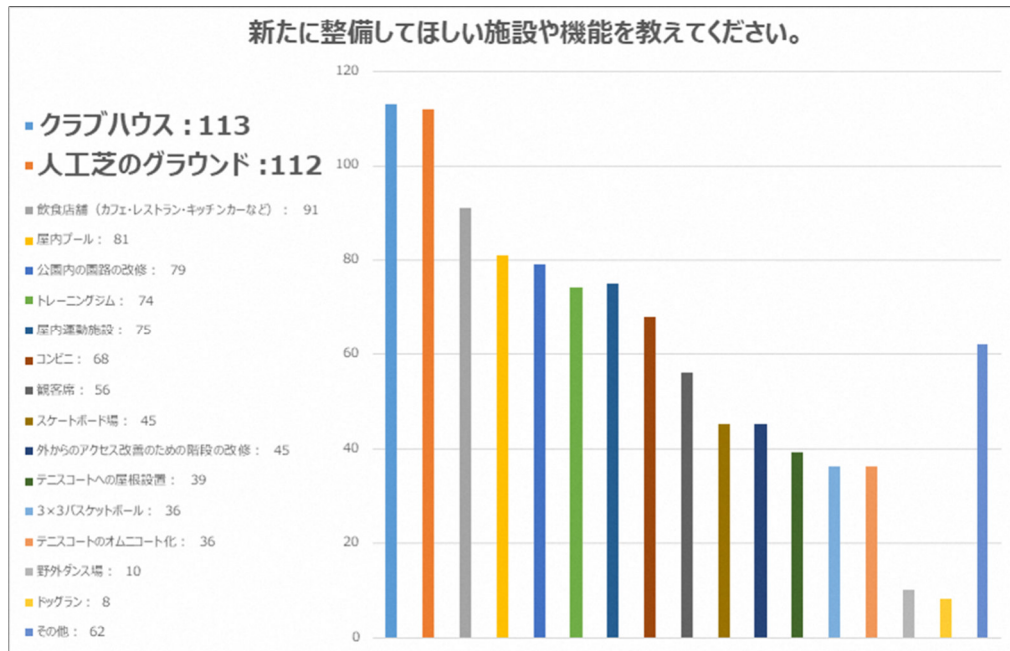
#### 2.1.2. 多目的広場の問題点

上段多目的広場は満足度が高いこともあり、最も多い回答は「特に問題と思う箇所はない」となった一方で、下段多目的広場は「土ぼこりがひどく使用しづらい」や「クラブハウス(管理棟)がなく、着替えなどが不便」の回答などが、問題点として挙げられました。



### 2.1.3. 整備を希望する施設

クラブハウス、人工芝のグラウンドについてニーズが高く、飲食店舗等利用者の利便性を高める施設に対して整備ニーズが高い結果となりました。



## 2.2. サウンディング概要

揚倉山健康運動公園の再整備にあたり、再整備後の公園のさらなる魅力向上や持続的な維持管理・運営、多様な利用促進を図ることを目的として、本公園の利活用に関心を持つ民間事業者から幅広い意見や提案を募るため、サウンディング型市場調査を実施しました。

### 2.2.1. 実施概要

募集期間	令和7年6月16日～6月20日
実施期間	令和7年6月26日～7月1日
実施方法	調査票の回答及び対面・Webでの実施
参加者数	8社

（参加事業者）

- ・建設関連事業者 2社
- ・施設維持管理、運営関連事業者 3社
- ・設備メーカー 1社
- ・駐車場事業者 1社
- ・プロスポーツチーム(株式会社サンフレッチェ広島)(利用者としての提案) 1社

---

### 2.2.2. 実施結果

今回は、サンフレッチェ広島レジーナ(以下、「レジーナ」という。)の練習拠点としての可能性も踏まえてサウンディングを実施しました。レジーナという広島のプロスポーツチームが連携することで、事業者の参画意欲が増すこと、Park-PFI の実現可能性が高くなることを確認ができました。また、プロスポーツチームとの連携による交流イベント等の開催についても前向きな意見があり、揚倉山健康運動公園を活用した地域活性化に向けた取組みが期待されます。

カフェ(飲食店)の設置については、昨年度実施したアンケート調査によると、下段に整備を希望する施設として、クラブハウスの次に希望が多かったこともあり、設置を模索してきましたが、収益性が確保できる可能性が低いことを把握しました。そのため人員を割かないカフェスペースの設置や、受付業務を行うスペースに小規模な売店等を設置し、管理人が販売業務を兼ねる等の形でカフェの代替案の提案を求めることとします。

駐車場およびトレーニングジムに関しては、町と民間事業者が連携してハードを整備し、設置機器の持込・設置等を民間事業者が行うことで事業が成り立つ可能性が高いことを確認できました。

また、レジーナからは利用者としての立場から、練習拠点として利用したい旨の打診があり、具体的な利用時間やクラブハウスの仕様について意見がありました。

サウンディングを踏まえ、整備手法については Park-PFI を中心に官民連携手法について検討を進めるとともに、設置する施設の規模等、特に多くの意見が得られたトレーニングジムや駐車場を公募対象公園施設として整理します。また、レジーナの練習拠点として活用することについて、前向きに検討します。

### 3. サンフレッチェ広島レジーナの利用

#### 3.1. 下段グラウンドの優先的な利用

レジーナのトップチームは、整備する下段のグラウンドについて、平日(月曜日～金曜日)の午前中について年間を通じて優先的な利用を希望しています。

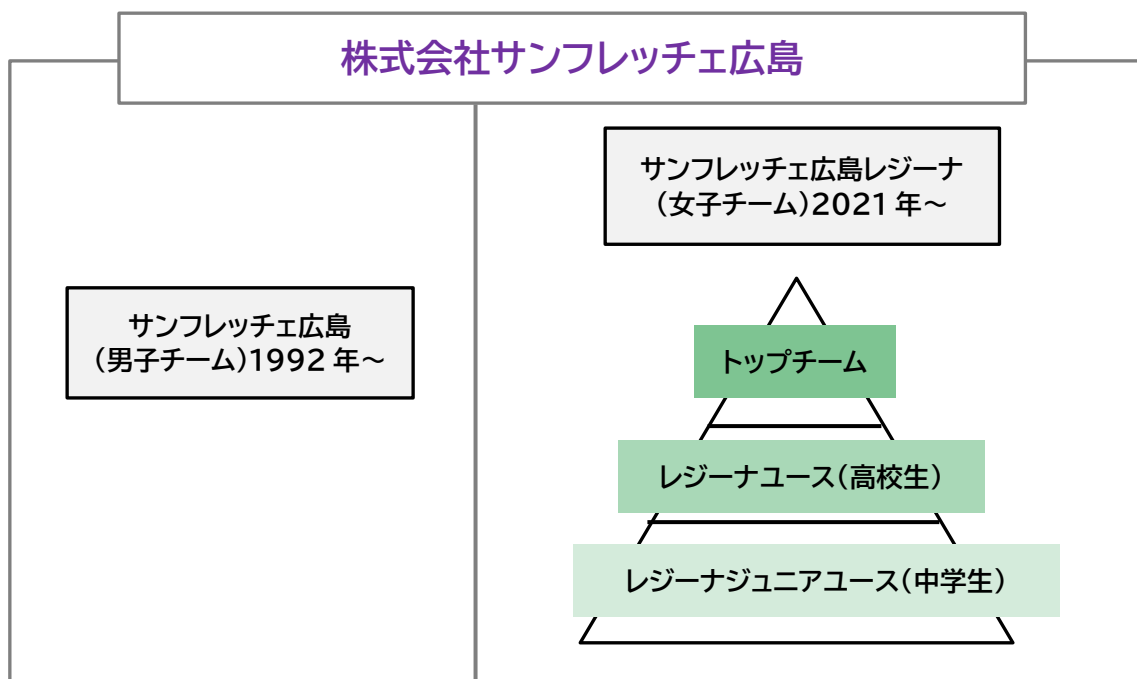
また、平日(火曜日～金曜日)の夕方にレジーナのユース等の利用を希望しています。

下段整備後、平日の下段については基本的にレジーナが優先的に利用し、レジーナが練習を行わない日は一般利用者が利用する形を考えています。また上段の平日については基本的に終日、一般利用者が利用する形を考えています。

表に示すとおり平日の午前中は元々利用率が非常に低く、レジーナが利用率の低い平日の午前中に利用することは利用率向上に寄与します。

【上段・下段グラウンドの利用率】

上段	7～12 時	12～17 時	17～21 時	下段	7～12 時	12～17 時	17～18 時
平日	23%	57%	98%	平日	6%	5%	2%
休日	90%	92%	85%	休日	62%	66%	6%





### 3.2. クラブハウス

サウンディングの際にレジーナから、シャワーの個数やメディカルルーム、ミーティングルームの設置など、プロサッカーチームに必要な諸室や、女性のチームであることから防犯上の観点について要望がありました。

レジーナはプロスポーツチームであることを鑑み、安全な施設の利用、選手が安心して練習できる環境を確保する観点から、整備する下段クラブハウスについては、一般利用者とレジーナが利用できるエリアを分ける方向性で整備します。

### 3.3. レジーナの練習拠点化によるメリット

令和6年度に締結した府中町と~~株~~サンフレッチェ広島との包括連携協定では、子育て支援、高齢者・障がい者支援、健康増進、女性の活躍推進、スポーツの普及・啓発、地域の活性化・町民サービスの向上などを取り組み事項として定めており、レジーナが府中町を拠点とすることにより、これらの取り組み事項を大きく前進させることができると考えます。

一例としては、①選手との交流やレジーナ主催のサッカー教室の開催等を通じた住民や子ども達の競技能力の向上とともに、スポーツへの関心・興味の醸成、②地域住民を対象としたスポーツ教室や健康イベントの開催による住民の健康増進とスポーツ振興の促進、③レジーナのホームタウンとしての知名度向上に加えて、レジーナを応援することによる地域の連帯感の形成と住民のシビックプライドの向上、④レジーナを目的に訪れる県内外の来訪者の増加による地域経済の好循環、などが挙げられます。

このように、レジーナが府中町を拠点とすることで、地域の一層の活性化や府中町に対する町民の誇りや愛着の向上、地域社会に貢献する意識の醸成が図られることになると考えています。

さらに、レジーナ等のグラウンド利用料金を、一般利用料金と格差を付けて設定し、クラブハウスの利用料を含めてレジーナが練習拠点として定期的な利用をした場合、利用料金等の収入増加が見込めます。利用料金収入が安定して得られることで、指定管理者の参入意欲は格段に高まるものであり、レジーナとの相乗効果で利用率がさらに高まれば、より一層の収入増加を見込むこともできます。

また、地方自治体がプロサッカーチームと連携して、クラブハウスやグラウンドを整備した事例を確認したところ、整備の際には、ふるさと納税やクラウドファンディングにて企業や個人から整備費に対する寄付を募っており、当該チームのスポンサー企業や地元企業、ファン・サポーターを中心に一定の寄付が集まっています。町の整備費の削減という観点からも事例に基づいた整備費の確保を検討できることも、プロスポーツチームが当公園を練習拠点とする一つのメリットであると考えています。



## 4. 整備する公園施設

アンケート及びサウンディングの結果を踏まえ、整備する公園施設については次のとおりとします。

### (1) 整備する公園施設

場所	施設	新設	改修	備考
下段	人工芝(多目的広場)	○		
//	照明(多目的広場・テニスコート)	○		
//	照明(駐車場・園路)	○		
//	防球ネット	○		
//	クラブハウス	○		
//	(クラブハウス内)トレーニングジム	○		民間資金による整備・内装や機器類
//	(クラブハウス内)飲食機能	○		民間資金による整備・任意提案
//	駐車場	○		民間資金による整備・料金徴収設備
//	テニスコート		○	
//	その他の舗装	○		園路、手洗い場、植栽、遊歩道
上段	ウォーキングコース		○	ゴムチップ等舗装
//	クラブハウス改修		○	トイレ改修、空調設置等
//	照明 LED 化		○	

※現在、本公園施設に付帯する駐車場は無料で運営されていますが、本事業の下段整備完了後は、上段・下段ともに有料化する予定です。なお、有料化に関する具体的な運用方法や料金設定等の詳細は、選定された事業者と協議の上、決定します。

## (2)整備する公園施設に関する主な個別条件

導入施設	機能・規模・仕様等
【多目的広場】 ①グラウンド	○サッカーコート(1面 公式 105m×68m) ○ソフトボール場(2面 HB～外野 68.58m 男子) ・サッカーコートと兼用を前提
②クラブハウス	・2階建てとする ・防犯面に配慮し、レジャーが利用するエリアと一般エリアを分離する ・「ZEB Ready 相当以上」(一次エネルギー消費量を基準比 50%以上削減)とし、環境への配慮を行うこと ・災害時に備えソーラーパネルを設置する ・2階あるいは屋上部分に観覧席を配置する
③夜間照明	○ナイター照明 ・競技面全体を照明範囲とし、夜間利用を可能とする ・競技利用に支障がない位置に照明器具を設置する ・利用水準に適した照度等を確保する
④防球フェンス	○防球フェンス(ネット) ・競技面から場外にボールが飛び出さない高さの防球フェンス(ネット)を設置する
⑤その他施設	○観覧スペース ○休憩スペース ○手飲み・手足洗い場
【テニスコート】 ①テニスコート	○テニスコート(4面) ・コート後方 8mとし、軟式テニスに対応する
②夜間照明	○ナイター照明 ・競技面全体を照明範囲とし、夜間利用を可能とする ・競技利用に支障がない位置に照明器具を設置する

### 4.1. 災害発生時の対応

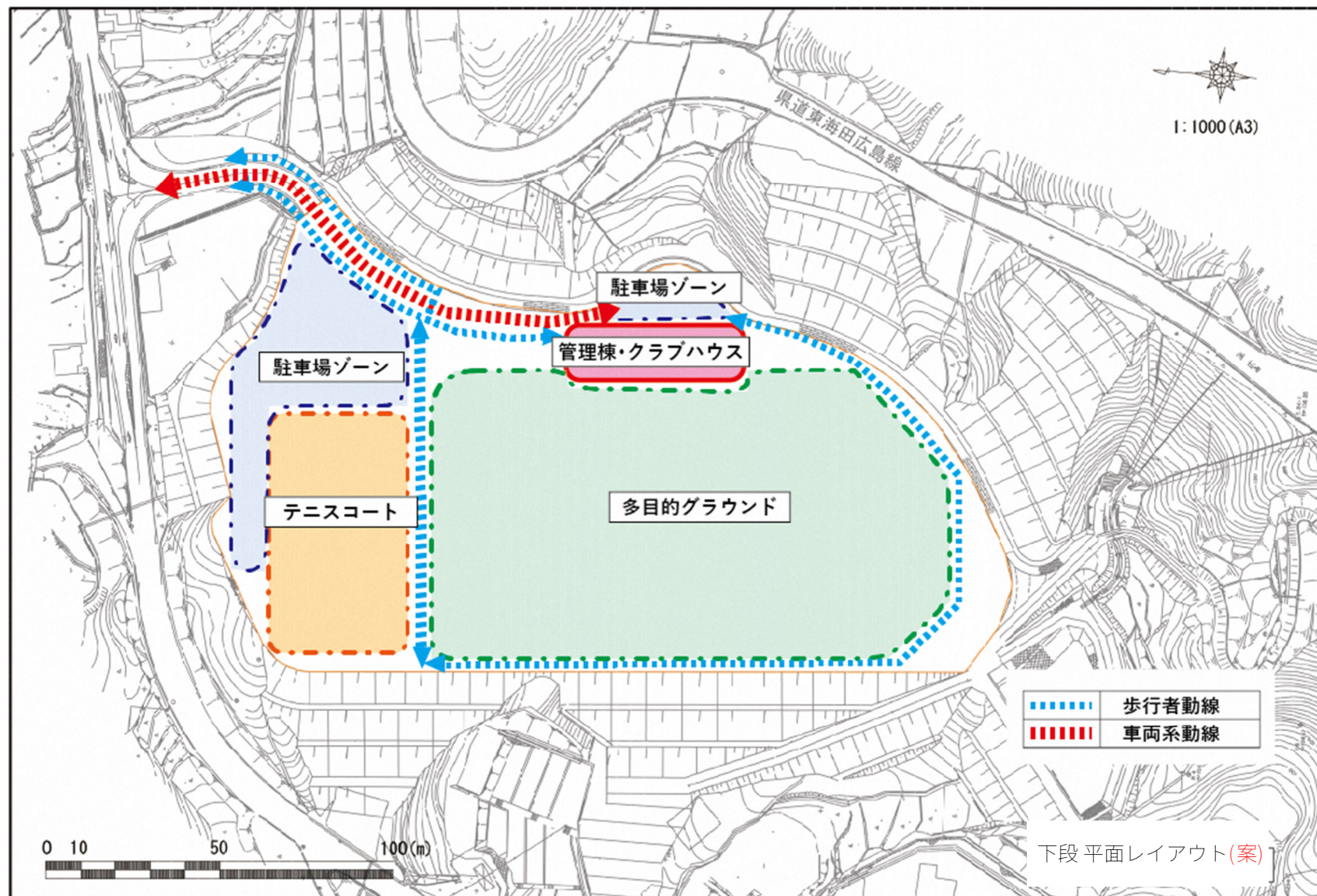
本公園は「府中町地域防災計画」において救援物資集積拠点、応援部隊活動拠点に位置付けられているため、災害時には指定管理者から速やかに町へ引き渡す旨を契約へ盛り込みます。また「原子力災害に備えた島根県広域避難計画」において、出雲市鳶巣地区の広域避難先となっていることから、クラブハウス内には備蓄倉庫やソーラーパネルを備えるなど防災面も考慮した公園再整備を考えています。

### 4.2. 整備レイアウト案

各種検討を踏まえ、導入機能をゾーンごとに整理し、配置の特徴をまとめました。

※なお、本案は事業費の算出や事業の方向性を検討するための参考資料として作成したものであり、最終的なレイアウトや各施設の面積等については、本案をもとに公募で選定される事業者が提出するレイアウト案により決定します。

	案
全体配置	・多目的グラウンドを奥側に配置し、テニスコート場を入口側に配置する
動線	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園内道路は第2駐車場までを車道とし、その他は管理車両の通行が可能な歩行者園路とする</li> <li>・多目的グラウンド及びテニスコート場の間にメインとなる園路(5m 幅員程度)を配置する</li> <li>・県道から園内には歩道を配置する</li> </ul>
管理棟 クラブハウス	・多目的グラウンドの東側の長軸に平行して配置する
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入口沿い及びテニスコート場北側に上段と同程度の数(80 台程度)の駐車場を配置する</li> <li>・場内東側中央部の山側未利用地に第2駐車場を配置する</li> </ul>
多目的グラウンド	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公式サッカーコート1面を収容するとともに、ソフトボール場対角2面を確保する</li> <li>・グラウンド南側のサッカーコート外側には練習エリアを確保する</li> </ul>
テニスコート	・テニスコートはコート数4面を確保する







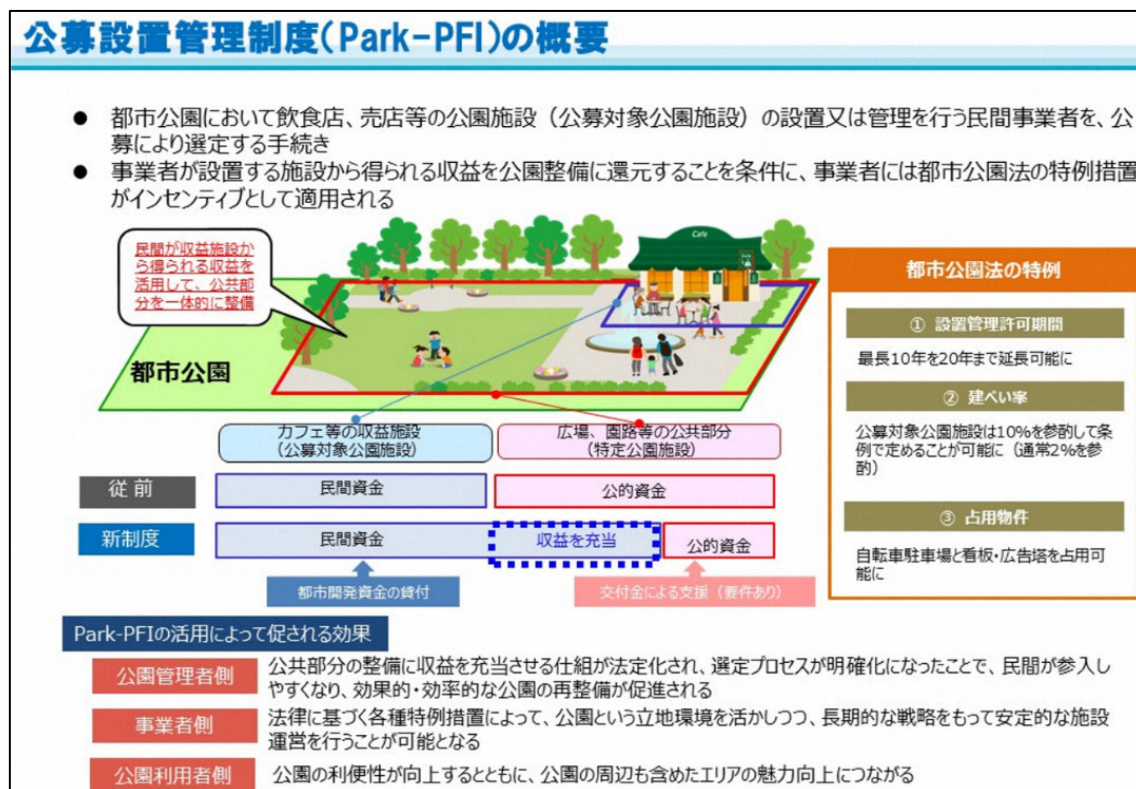
## 5. 整備手法

### 5.1. Park-PFI

近年、内閣府・国土交通省が中心となり、公共施設の整備・運営における PPP/PFI 手法の採用を推進しており、国庫補助金の対象にもなっています。

PFI 手法のメリットとして、民間資金の活用による公共資金の負担軽減、運営段階を見据えた施設整備によるサービス水準の向上が考えられます。

公募設置管理制度(Park-PFI)は平成 29 年の都市公園法の改正により制度化され、設置許可期間の延長、建蔽率の上乗せ、占有物件に関する自由度が拡大するなど、都市公園における民間事業者の収益機会が広がりました。



Park-PFI では「公募対象公園施設」という駐車場やトレーニングジムといった、収益を生み独立採算で成り立つ施設を設置し、当該施設から生じる収益の一部を特定公園施設の整備に係る費用に充当できることが大きなメリットとして挙げられます。

民間事業者にとっては、投資回収期間が長くなることで、収益機会が拡大するなどのメリットがあり、行政にとっては、民間の収益の一部を公園の整備費や維持管理・運営費に実質的に充当することができるメリットがあります。広島県内では、広島市がひろしまゲートパーク、ひろしまスタジアムパーク、広島城三の丸、広島県がびんご運動公園の整備・運営事業における事業手法として採用しています。



また、Park-PFI と合わせて、地方自治法第 244 条の 2 に定められる指定管理者制度における利用料金制を採用することが多くなっています。利用料金制の採用により、指定管理者は公共施設の管理運営を行う際に、利用料金を徴収し、それを収入とすることができます。なお、利用料金の額は条例で定められた範囲内で、指定管理者が地方自治体の承認を得て定めることとなります。

これにより指定管理者は利用料金等による収入増加のための経営努力が働き、結果として指定管理料などによる公共の歳出が削減される効果が期待できます。

## 5.2. 事業スキーム

### 本事業のお金の流れ



「整備事業」としては、事業者が「整備費一部負担」をしたうえで、下段グラウンドの人工芝化やクラブハウスの整備を行い、整備した施設を町が「施設買取費」を用いて買い取ります。なお整備費に関しては非常に高額になることが想定され、町の財政負担の軽減の観点から、「ふるさと納税・企業版ふるさと納税」を募る予定で、レジャーが練習拠点として活用することから、一定の寄付が見込めると考えています。

その後、事業者は「整備事業」だけでなく、整備後の公園の上段・下段について「維持管理・運営事業」も担います。一般利用者やレジャーはグラウンドやテニスコートを利用する際に「使用料」を事業者に支払います。町は事業者に対して、人件費などの支出と、使用料などの収入の差額として「指定管理料」を支払います。

なお、揚倉山健康運動公園の多目的グラウンドの利用料に関しては現在、1 時間当たり 2,240 円ですが、近接する他市町の同種の公園と比較して利用料が低い状況にあることから、利用料収入増加による当町の財政負担軽減を図るため、1 時間当たり 3,000 円程度と



するよう検討しています。利用料の引き上げに合わせて、高校生以下の小人料金の導入を検討しており、半額の 1 時間当たり 1,500 円程度とするよう検討しています。

### 5.3. 手法比較

設計、建設を一括で発注することで、コスト削減が見込めることに加えて、維持管理・運営も一括で発注することで民間事業者のノウハウや創意工夫を活用した施設の整備・運営が実現できます。

従来の町からの性能発注する手法、官民連携手法として DBO 及び Park-PFI の 3 つの手法を以下のとおり比較・評価しました。

視点	従来手法	DBO	Park-PFI
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務や建設業務などを個別に仕様書に基づいて発注する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計・建設・維持管理・運営業務を一括発注するため、公募段階で事業者は JV を組む</li> <li>性能発注、長期での発注による発注、公共が資金調達をする手法として公共施設整備で広く採用される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園法による手法</li> <li>民間事業者は整備した特定公園施設を町に 9 割の価格で譲渡する</li> <li>指定管理者制度などと併用し運営も一括で発注する事例が多い</li> </ul>
スキームイメージ			
視点	従来手法	DBO	Park-PFI

定量的評価	初期投資費	・町が調達。設計、建設を個別に入札により発注するため価格競争の原理が働く	・町が調達。設計、建設、維持管理・運営を一括で発注できるためインシャルコストの削減が期待できる	・町が調達。町は設計、建設の資金のうち9割の負担となり、他の手法と比べて最もインシャルコストの削減が期待できる
		△	○	◎
	財政負担総額	・整備段階から維持管理・運営も想定した設計を行うことが難しく、効率的・効果的なトータルコストの削減が見込めない	・整備段階から維持管理・運営も想定した設計を行うため長期契約で効率的・効果的なトータルコストの削減が見込まれる ・立地適正化計画の策定により、都市構造再編集中支援事業の交付金は得られるが、民間資金の活用は見込めない	・整備段階から維持管理・運営も想定した設計を行うため長期契約で効率的・効果的なトータルコストの削減が見込まれる ・社会資本整備総合交付金（基盤官民連携型賑わい拠点創出事業）の交付金が得られることに加え、整備段階、運営段階で民間資金の活用が期待できる
		×	△	◎
	評価	△	○	◎
定性的評価	民間ノウハウ活用	・仕様発注・分割発注となるため、民間のノウハウを活用できる余地が少ない	・性能発注、一括発注となるため、一定の民間のノウハウを活用できる	・性能発注、一括発注となるため、民間のノウハウを活用でき、収益事業の併設により最も民間ノウハウの活用が期待できる
		×	○	◎
	町の意向反映	町が定める仕様書に意向を組み込めば、各業務において意向を反映させることができる	・性能発注となり、細かい町の意向を反映させづらい	・民間事業者が整備した公共施設を町が買い取るため、細かい町の意向を反映させづらい
		○	△	△
	民間事業の意向	・積極的に提案する事業者はいない	・事例が多くあるが、積極的に提案する事業者は少ない	・民間ノウハウを活用できる幅が広く、収益事業を含めて提案を希望する事業者が最も多い
		△	○	◎
	評価	△	○	◎
総合評価		△	○	◎

## 5.4. 概算工事費

単位：百万円

### ■ 概算工事費 総括表

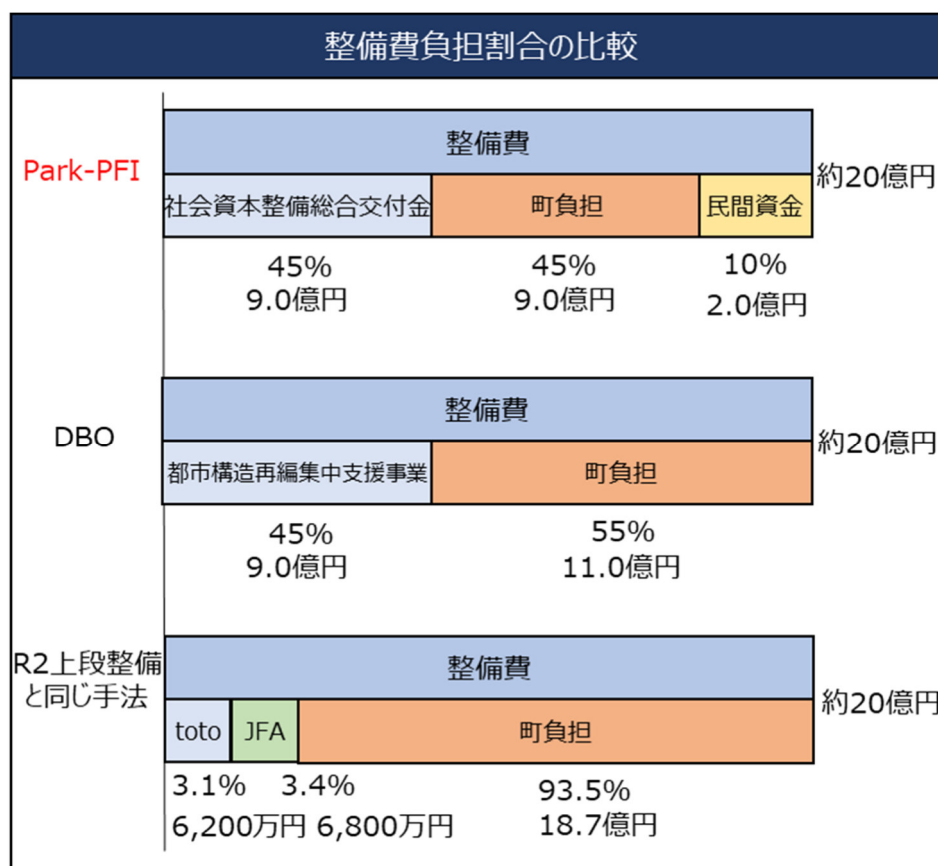
工事区分・工種・種別・細別		概算工事費 税込額	摘 要
下段	人工芝（グラウンド）	296	
〃	下段・照明	540	
〃	防球ネット	87	
〃	テニスコート	44	
〃	駐車場	40	
〃	その他	150	園路、手洗い場、案内板、植栽など
〃	クラブハウス	582	
上段	ウォーキングコース	45	
〃	クラブハウス改修	2	
〃	上段照明LED化	199	
	合計	1,985	

## 5.5. 整備費の資金調達

国土交通省の社会資本整備総合交付金(官民連携型賑わい拠点創出事業)を活用することにより、最大整備費の45%を交付金として受けられます。

なお、整備費の10%以上を民間事業者が拠出する必要があり、仮に下限の負担率である10%の負担がされれば、整備費約20億円のうち、約9億円が国、約9億円が町、約2億円が民間事業者の負担となります。

また、レジーナの練習拠点となることを強調する形で、スポンサー企業を中心とした企業版ふるさと納税を募るほか、ファン・サポーターといった個人からを対象にした、ふるさと納税やガバメントクラウドファンディングを実施し、町の財政負担の軽減を図る方針です。



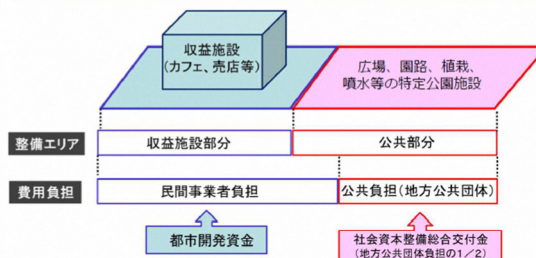
## 官民連携型賑わい拠点創出事業及び賑わい増進事業資金の概要

民間活力を効果的に活用しつつ、効率的に都市公園の整備を推進するため、以下を創設。

①公募設置管理許可制度に基づき選定された民間事業者が行う園路、広場等の特定公園施設の整備に要する費用のうち地方公共団体が負担する金額の1/2を社会資本整備総合交付金により国が支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」

②認定公募設置等計画の提出者（認定計画提出者）が行う公園施設の整備に要する資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、有利子の貸付けを行う「賑わい増進事業資金」

### 事業スキーム



### 「官民連携型賑わい拠点創出事業」（社総交）事業要件

交付対象	地方公共団体
面積要件	面積0.25ha以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の1/2
事業費要件	公募の結果、公共部分整備費の積算額に対して、地方公共団体の負担金額が1割以上削減されること

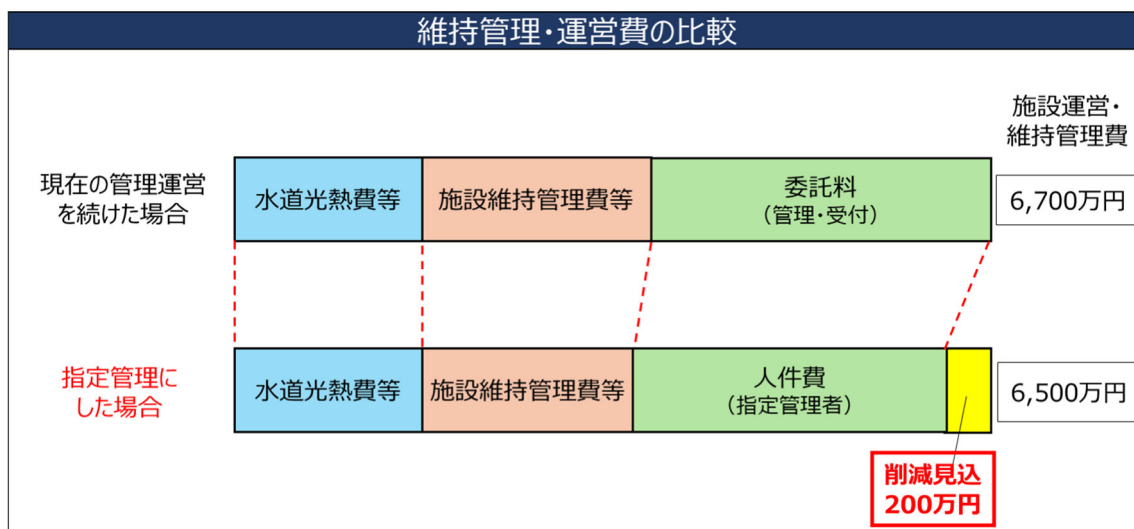
### 「賑わい増進事業資金」（都市開発資金）の貸付要件

貸付対象者	地方公共団体を通じて民間事業者（公募設置等計画の認定を受けた者）
貸付対象	民間事業者が設置する公園施設の整備に要する費用（社会資本整備総合交付金や他の借入れ部分等を除く）
貸付割合	公園施設整備費（公募対象公園施設＋特定公園施設）の合計の1/2以内
利子	有利子
償還期間	・10年以内（4年以内の据え置き期間を含む） ・均等半年賦償還

## 5.6. 維持管理・運営費

現在、維持管理・運営費は、シルバー人材センターや呉娑々宇スポーツクラブへの業務委託に加えて、町職員による直接人件費が必要となっています。委託料及び直接人件費について、民間事業者に対する長期での発注、性能発注による業務効率化によるコスト削減効果を期待するとともに、今回シルバー人材センターや呉娑々宇スポーツクラブへの業務委託を見直し、維持管理・運営業務を指定管理事業者に集約することで、管理体制の一元化と業務効率化を図ります。また、新たに施設を整備することや管理人を上段に加えて下段にも配置することで、追加の維持管理・運営費が生じますが、指定管理者の創意工夫により費用削減を図ります。

今後の上段・下段グラウンドの維持管理・運営費については、従来手法では合計で年間約6,700万円が必要となりますが、指定管理事業者による一元管理の導入と運営体制の工夫により、年間約6,500万円まで削減される見込みです。これにより、年間約200万円の財政削減効果が期待できます。



指定管理料は、利用料金収入を差し引いた金額を債務負担する予定で、維持管理コスト 6,500 万円から使用料 3,800 万円を差引き、2,700 万円/年となり、20 年間で約 5 億 4,000 万円を指定管理者へ支払います。レジーナの練習拠点化により、年間約 1,000 万円の財政削減効果が期待できます。

