

## 水垂運動公園（仮称）に係る新たな整備計画及び事業手法の方向性について

本市では、水垂運動公園（仮称）の整備に向けて、令和元年度に民間活力等導入可能性調査の一環として、全国の事業者から広く意見聴取を行うサウンディング型市場調査を実施し、民間の力を活用した事業の成立に向けて整備内容を検討してまいりました。

この度、サウンディング型市場調査の結果を御報告するとともに、その結果を踏まえた新たな整備計画及び検討しております事業手法の方向性について御報告します。

### 1 これまでの経過

- (1) 平成20年度から21年度に基本設計を行いました。周辺道路に慢性的な渋滞が発生するなど公園へのアクセスに課題があり、また、本市財政が厳しいことから、平成22年度から26年度までは予算計上を見送り、関係部局間で検討を行いました。
- (2) 平成28年度には、整備基本計画（平成19年度策定）を見直し、公園区域の拡大による公園へのアクセスの改善及び導入するスポーツ施設を追加して、スケジュールを見直すとともに、本市が負担する事業費を圧縮するため、民間事業者の公募（PFIなどの手法を検討）による整備運営を目指すこととしました（平成28年8月9日くらし環境委員会において報告）。
- (3) 平成29年度には、公園の賑わいと魅力の向上、そして本市負担を減らすためPFI等導入可能性調査を行いました。その結果、多目的グラウンドやフットサルコートなどを民間事業者の提案による便益施設に変更することが求められ、スポーツ施設としての水準が低くなることが判明したため、導入する運動施設等の再検討を行うこととしました（平成30年11月30日文化環境委員会において報告）。
- (4) 令和元年度は、民間活力等導入可能性の検討業務において、全国の事業者から広く意見募集を行う「サウンディング型市場調査」を実施し、導入するスポーツ施設等の再検討を行いました。
- (5) 本年度は、内閣府補助を受け、PFI等導入可能性調査を実施し、事業手法の比較検討を行うとともに、国土交通省補助を受け、広域的な活用が図れる新たな整備計画の作成を行っているところです。

なお、国の大下津引堤事業（桂川）も進捗しており、水垂運動公園（仮称）の接続道路となる新しい府道水垂上桂線の整備も着手することが見込まれています。

## 2 令和元年度サウンディング型市場調査の結果

### (1) サウンディング型市場調査の結果

水垂運動公園（仮称）整備・運営への民間活力の導入についての検討を進めるため、事業者からアイデアや利用ニーズの有無などについて広く意見を求めるサウンディング型市場調査を実施しました。

ア 対象者 水垂運動公園（仮称）の整備・運営に対して関心のある事業者

イ 対象地 水垂埋立地（京都市伏見区淀水垂町地内） 約16ha

ウ 提案又は意見をいただきたい事項

- ・ 導入の可能性がある運動施設や便益施設
- ・ 民間事業者による整備・運営の手法 など

エ 整備に関する前提条件

これまでに要望等の多かった多目的グラウンド、人工芝サッカー・ラグビー場、グラウンド・ゴルフ場は、公設・民設を問わず必須とする。

オ 募集方法 本市ホームページにより募集

カ 提案の受付期間 令和元年7月12日（金）から8月30日（金）

キ 提案事業者 10社

また、その他にも、本事業に関心のある事業者や競技団体に個別にヒアリングを行い、参入意欲の把握や意見交換に努めました。

その結果、大半の事業者から「同地の立地条件では、民間が公園の整備はもとより運営を独立採算で行うことは困難である。」、「公園整備という公共事業であることから、市が事業費を掛けて取り組むのであれば協力は可能である。」とした意見がありました。

その他の主な意見等は次のとおりです。

#### 【サウンディング調査から判明した主な内容】

##### ① 導入の可能性があると考えられた施設

###### ○ 運動施設（種目等）

スケートボード、BMX、ボルダリングなどの新しいオリンピック競技の施設、テニスコート、フットサルコート、ランニング・サイクリングステーション、レジャープール（通年又は仮設）、クラブハウス、多目的スタジオ

###### ○ 休養施設

キャンプ関連等の屋外レジャー施設、宿泊施設

###### ○ 便益施設

飲食施設、物販施設

###### ○ 教養施設

芝生広場におけるイベントステージ、自然体験施設、多目的屋内施設

○ その他 子供やペットの遊び場，子育て支援施設	など
② 整備・運営等に関する意見	
<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地造成費及び敷地に起因するリスク（地盤沈下，発生ガス等）は，行政負担が必要</li> <li>本市が必須とする運動施設は平日に多くの利用が見込めず，利用料金収入により運動施設の整備費を賄うことはできないため，運動施設の整備費は行政負担が必要</li> <li>目玉となる施設等がないと集客は難しい。</li> <li>便益施設を積極的に導入するための建ぺい率等規制の緩和が必要</li> <li>有料運動公園施設の運営について，民間施設に準じた利用料金の設定を認めることや事業期間（想定20年）に期間延長オプションをつける，事業収支に配慮した地代・賃料設定にすることなど民間が運営できる条件の設定が必要</li> <li>スポーツ以外の公園利用（イベントなど）が必要</li> <li>当該地は市街中心部から離れているため，車での来園への対応が必要</li> </ul>	など

## (2) サウンディング型市場調査を踏まえた公民の費用分担（イメージ）

対 象	整備費	運営費
敷地造成及び緑地（グラウンド・ゴルフ場含む）	行政	民間・行政※
サッカー・ラグビー場2面	行政	民間・行政※
多目的グラウンド1面	行政	民間・行政※
便益施設（民間施設）	民間	民間
駐車場（民間施設）	民間	民間

※本市負担を可能な限り減らすことを目指す。

## 3 新たな整備計画の方向性

### (1) 事業化を図るための3つの視点

サウンディング型市場調査等を踏まえ，水垂運動公園（仮称）の事業化を図るためには，次の3つの視点から新たな計画を定めることが必要と考えました。

#### ○テーマ

“「令和時代」を代表する官民協働による新たな公園”

#### ○事業化を図るための視点

- ① 屋外球技と様々なイベント活動等の拠点となる公園
- ② 時代の変化に柔軟に対応できる成長する公園
- ③ 本市の財政負担を低減し，民間の資金投入と創意工夫が発揮される公園

## (2) 見直しの方向性

### ア 屋外球技と様々なイベント活動等の拠点となる公園

**府下で初めてとなる人工芝のサッカー・ラグビー場3面を確保し、多用途に活用**

多目的グラウンドについて、サッカー、ラグビー、フットサル（10面）はもとより、少年野球やソフトボールも可能となるよう、人工芝を敷設し、面積を拡大します。その結果、別途整備を予定しているサッカー・ラグビー場（人工芝2面）と合わせて人工芝のサッカー・ラグビー場3面を擁する府下で初めての公園となります。

また、名称を「総合フィールド」とし、地域の行事から音楽イベントに至るまで様々な催しに対応できる、これまでの計画以上に広域的な活用が図れる公園を目指します。

(総合フィールドのイメージ)



### イ 時代の変化に柔軟に対応できる成長する公園

**常設・仮設を問わない時代のニーズに応じた民間提案による施設の導入**

一定規模のフリースペースを設け、常設・仮設を問わないことで、時代のニーズに応じた民間事業者の負担による運動・便益施設の導入を促し、時代の変化に柔軟に対応できる公園を目指します。

### ウ 本市の財政負担を低減し、民間の資金投入と創意工夫が発揮される公園

**事業の収益性を高める取組**

公園全体の敷地造成や本市が必須とする運動施設の整備費は本市が負担するが、完成後の運営費については、サッカー・ラグビー場、総合フィールドにナイターの照明設備を導入し、平日夕方からの利用ニーズにも応えて事業の収益性を高めるとともに、民間の運動施設に準じた利用料金による収入や事業者の運営の工夫により、本市負担を可能な限り減らすことを目指します。

#### 4 モデルプラン

別紙のとおり

#### 5 事業手法の選定（PFI等導入可能性調査）

民間活力の導入に向けて、上記4モデルプランの内容を基に、整備費の負担区分やVFM<sup>\*</sup>の算定による事業手法の検討を行いました。

<sup>\*</sup>VFM (Value for Money)・・・従来の公共事業とPFI事業等を比較し、従来の公共事業から比べて何%コストダウンできたかを示す。

##### (1) 導入施設及び整備費の負担区分

ア 民間事業者へのヒアリングでは、①埋立地に起因する将来のリスク（地盤沈下など）は行政が負うこと、②公園施設の一体的な運営・維持管理が望ましいとする一方で、「敷地の造成やグラウンドなどの屋外運動施設の整備は投資の回収が困難」として、公園全体の整備に当たっては公共事業として行政が相応の費用負担を行うことを本事業への参加条件であるとするのが共通した意見でした。

イ そこで、敷地造成をはじめ、人工芝サッカー・ラグビー場、総合フィールド、グラウンド・ゴルフ場兼芝生広場、更衣室などクラブハウス機能を含む公園管理事務所（当初は民間の便益施設の中に設置を想定）などは行政負担とし、駐車場及び空きスペースを活用した便益施設は民間負担による整備を前提として以下のとおり負担区分を整理しました。

##### 【導入施設と負担区分】

平成28年度 整備基本計画 見直し時の導入施設	令和2年度 PFI等導入可能性調査結果	
	令和元年度 サウンディング調査 結果を踏まえた導入施設	整備費の 負担区分
人工芝サッカー・ラグビー場	同左	本市負担
多目的グラウンド	総合フィールド (面積・仕様を見直し)	
緑地・広場等 (グラウンド・ゴルフ場含む)	グラウンド・ゴルフ場兼芝生広場	
管理事務所等	同左	
駐車場 約270台	駐車場 約500台	民間負担
スケートボードパーク	<u>常設・仮設を問わない</u> <u>民間提案による便益施設</u>	
フットサルコート	(例) 飲食・物販施設、スケートボードパーク、バーベキュー施設など	

## (2) 事業手法

整備費のほとんどを本市負担とする一方、事業費全体を可能な限り圧縮するためには、運営・維持管理費における本市負担をできるだけ減らすことが重要であると考えます。そこで、施設の利用料金により独立採算での運営・維持管理を念頭に、長期的な事業運営ができる手法として、「P F I手法（B T O\*方式）」を採用することとします。

\*B T O (Build Transfer Operate)・・・民間事業者が施設を建設 (Build) した後、施設の所有権を公共部門に移管 (Transfer) したうえで、民間事業者がその施設の運営 (Operate) ・管理を行う方式。

## (3) 整備費とV F Mの算定

先述のモデルプランの整備費は、人工芝サッカー・ラグビー場や総合フィールドへのナイター照明の設置や、総合フィールドの面積増及び人工芝化等を合わせて合計約38億円（埋立地としての対策費等は除く。）と見込まれます。これをP F I手法による設計・施工一括発注とした場合は整備費が約35億円（埋立地としての対策費等は除く。）と圧縮できるほか、維持管理費を合わせた総事業費での比較となるV F Mも12.7%となり、民間活力の導入効果が一定あるとの結論になりました。

## 6 本事業を取り巻く課題

整備に当たっては、多額の本市負担が発生するため、財源の確保が大きな課題になりますが、引き続き、国等から補助を求めるなどあらゆる手立てを検討してまいります。

また、埋立地であった整備予定地の性状を事前に把握するための地質調査やそれを踏まえた対策、周辺道路への交通負荷の分析等、整備に向けた課題があり、今後こうした対応に取り組んでまいります。

## 7 令和2年度下半期の取組

令和2年度下半期は、令和3年度以降に行う予定であるP F I手法を軸とした発注の準備のため、11月に附属機関の設置等に関する条例を改正し、本事業の事業者選定委員会を設置して、施設の整備・維持管理における必須事項等の整理や確認を行ってまいります。

また、現在、着実に取組を進められるよう庁内横断的なプロジェクトチームを立ち上げ検討を進めているところです。

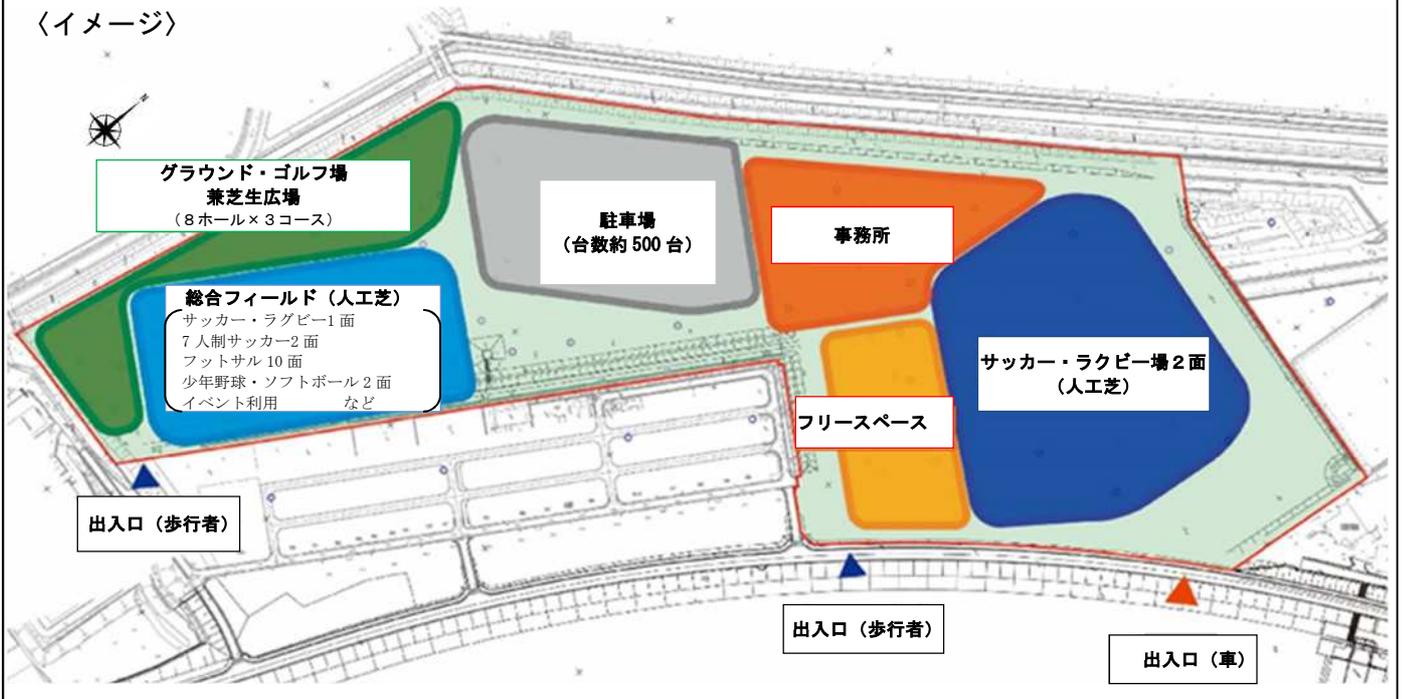
今後、市会からも御意見を頂戴するとともに、競技団体や地元とも連携を図りながら、できるだけ早い時期に公園の整備・運営を担う事業者の選定手続きに着手し、多くの市民・利用者に親しまれ、地域に貢献できる賑わいのある新たな運動公園の完成を目指して取組を進めてまいります。

【導入施設及び配置イメージ】

モデルプラン①（事務所及び駐車場を中央部に配置した場合）

※公園の中心部に事務所や駐車場を配置し、利用者の利便性や動線を考慮した配置。

〈イメージ〉



モデルプラン②（運動施設の一体的な利用を想定した場合）

※ 大会利用頻度が高い「サッカー・ラグビー場」等の運動施設を北側に配置。

〈イメージ〉

