

# サウンディング型市場調査の結果（案）

Ver1222

## 第6章 プレ・サウンディングに基づく民間事業者のコメント

### 6.1 民間事業者へのヒアリング概要

- ・ 検討の過程で、事業内容や事業スキーム等に関して民間事業者の視点からのコメントやアドバイスを求めるヒアリングを実施した。
- ・ ヒアリングの目的は、業務範囲（資金調達、設計、建設、管理運営）、導入機能（飲食施設、物販施設、スポーツ施設）等についての民間事業者の意見収集、事業スキーム等（DBO、PFI、P-PFI）に関する民間事業者の意見収集及び、情報提供による民間事業者の参入意欲の向上である。
- ・ 非公募による個別ヒアリングとした。
- ・ ヒアリング実施企業は 17 社で、内訳は以下の通り。

対象業種	企業数	企業名
造園会社	4	A 社、B 社、C 社、D 社
建設会社	2	A 社、B 社
不動産管理会社	3	A 社、B 社、C 社
スポーツメーカー スポーツ施設運営会社	4	A 社、B 社、C 社、D 社
遊具メーカー	2	A 社、B 社
その他	2	A 社、B 社

### 6.2 ヒアリング結果概要

- ・ ヒアリングで得た主な意見は以下の通り。

項目	主な質問と意見
都市下水路	<b>【質問】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都市下水路を対象用地とした方が、提案の自由度、参入意欲等が向上するでしょうか？</li> <li>・ 特に、西側の都市下水路は車の通行も不可として、駐車場・スケボーパークと一体の活用の可能性も検討しています。</li> </ul>
	<b>【回答】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地が広がったほうが活用方法も広がる。（不動産管理会社 A、建設会社 A、造園会社 B、建設会社 B、遊具メーカー A）</li> <li>・ 交通安全の観点からも暗渠化すると共に自動車交通も排除したほうが良い。（造園会社 B、スポーツ関連会社 B、その他 A）</li> <li>・ 既存の北側駐車場を公園と活用した場合の代替駐車場やイベント等の利用者が多い際の駐車場として活用できると良い。（その他 A、スポーツ関連会社 C）</li> <li>・ 都市下水路の一部必要な部分に蓋をして、行き来ができると良い。</li> </ul>

	<p>(その他 B)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 工事ボリュームが増えた方が参入意欲は向上する。(建設会社 A、建設会社 B)</li> <li>• 西側都市下水路は、スケボーパークとの一体利用ができるためメリットがある。(造園会社 A、スポーツ関連会社 A、遊具メーカー B)</li> <li>• 車の通行のしやすさは担保する必要がある。(スポーツ関連会社 A)</li> <li>• 南側都市下水路はメリットがあまりないため対象としなくとも良い。(造園会社 A、スポーツ関連会社 B)</li> <li>• 南側都市下水路はグラウンドやテニスコートを広げる等できるのであればメリットとなる。(その他 A、遊具メーカー B)</li> <li>• 造園会社であるため、都市下水路の設計・建設は難しい。(造園会社 A)</li> <li>• ゼネコンと組めば設計・建設も可能。(造園会社 A)</li> <li>• 都市下水路を含んだ事業は経験が無く、対象外としたほうが良い。(造園会社 A)</li> <li>• 水路が溢れた場合等の町とのリスク分担が明確である必要がある。(造園会社 A)</li> </ul> <p><b>【考察】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 費用対効果については要検討だが、都市下水路の暗渠化・敷地化は、アクセス性の向上や公園利用者の交通安全確保、敷地の有効活用などの観点から、事業の対象範囲とすることが望ましい。</li> <li>• 都市下水路暗渠化の設計、建設業務についても、事業対象範囲とすることが可能である。ただし、民間事業者の構成が建設会社主体となることや懸念される。</li> </ul>
荒見苑	<p><b>【質問】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 荒見苑を対象とした方が、提案の自由度、参入意欲等が向上するでしょうか？また、公園との一体的な活用策などありますでしょうか？</li> </ul> <p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理事務所として使用したい。(造園会社 A、スポーツ関連会社 A、その他 A)</li> <li>• 公園内唯一の屋内施設として、飲食物の販売や休憩場所、子ども向けの屋内プログラム等の活用方法が考えられる。(造園会社 A、スポーツ関連会社 A、造園会社 B、遊具メーカー A、遊具メーカー B、スポーツ関連会社 C)</li> <li>• 改修は発注方法や運営期間による。(スポーツ関連会社 A)</li> <li>• 行政の資金で行政の目的に応じた改修をすることは可能。(建設会</li> </ul>

	<p>社 A)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業期間が長くなればリース対応で設備の導入・入れ替えも考えられる。(スポーツ関連会社 A)</li> <li>荒見苑と公園の一体利用はアクセス面から容易ではない。荒見苑の西側からアクセスできると活用の可能性は非常に高まる。(スポーツ関連会社 B、遊具メーカー A)</li> <li>既存利用者との調整が課題。(造園会社 B、建設会社 B)</li> <li>老人福祉センターという位置づけからすると、活用には消極的。(その他 B)</li> <li>町の野菜やものづくり企業をアピールするアンテナショップとしての機能を入れると良い。(遊具メーカー B)</li> </ul> <p><b>【考察】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園唯一の屋内施設として、公園との一体利用の促進などが想定され、事業対象範囲とすることが適切と考えられる。</li> <li>ただし、民間資金のみによる改修については、困難と考えられ、久御山町からの費用負担が必要と考えられる。</li> </ul>
<p>雨水貯留施設・循環貯水槽</p>	<p><b>【質問】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>雨水貯留施設の建設を対象とした方が、参入意欲が向上するでしょうか？</li> <li>循環貯水槽の維持管理を対象とした方が、参入意欲が向上するでしょうか？</li> </ul> <p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>リスク分担が曖昧にならないように、公園と貯留施設の整備は一体としたほうが良い。(スポーツ関連会社 A、建設会社 A、建設会社 B)</li> <li>グラウンドと一体整備したほうが調整しやすく良いものができる。(造園会社 B)</li> <li>工事ボリュームが大きくなるので対象として欲しい。(建設会社 A、建設会社 B)</li> <li>工事はできるが、設計はアウトソーシングとなる。(造園会社 B)</li> <li>配置等の情報を事前に提供いただきたい。(造園会社 A)</li> <li>雨水貯留は公園外に影響を及ぼすため町で、循環利用は事業者で管理することになると思うが、責任分界点を明確にする必要がある。(建設会社 B)</li> <li>京都市の「雨庭」のように、景観を楽しみつつ防災もできるといいなど考える。(造園会社 D)</li> </ul> <p><b>【考察】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者において、建設事業者主体の構成を許容すれば、事業の</li> </ul>

	<p>対象範囲に含めることも考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>分離する場合は、責任分界点を明確にする必要がある。</li> </ul>
木津川河川敷運動広場	<p><b>【質問】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央公園と包括的な運営維持管理は可能でしょうか？また、対象とした方が参入意欲等向上するのでしょうか？なお、木津川河川敷公園は運営・維持管理を対象とし、改修は対象と想定していません。</li> </ul>
	<p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業規模が大きくなりメリットがある。(スポーツ関連会社 B)</li> <li>指定管理であれば木曾川河川敷運動広場を含んでも良い。(造園会社 A)</li> <li>木津川河川敷運動広場だけでは難しいが、中央公園との包括管理であればある程度事業性を担保できる。(不動産管理会社 A)</li> <li>利用者にとってメリットがあるのではないか。(その他 A、その他 B)</li> <li>事業範囲に含めても良いが、場所が少し離れているため、スタッフの巡回等に費用がかかる。(スポーツ関連会社 A)</li> <li>天災リスクは行政にて負担いただくか、回復の予算を付けていただきたい。(建設会社 A、スポーツ関連会社 B)</li> <li>運営をしないのでどちらとも言えない。(建設会社 A、遊具メーカー A、遊具メーカー B)</li> <li>包括管理のメリットは少ない。(造園会社 B)</li> <li>町内の公共施設の予約は、京都府のシステムを導入しているが、管理者が変わった際に統一性がなくなったり、利便性が下がったりしないようにしなければならない。(その他 B)</li> </ul>
	<p><b>【考察】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業者側の立場からは事業の対象範囲に含めることも可能である。</li> <li>利便性向上など利用者の立場からのメリットについて、より明確に期待する場合は、事業対象範囲に含めることが適切と考えられる。</li> </ul>
収益事業のアイデア	<p><b>【質問】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>最近の公園における公民連携事業のトレンドを踏まえ、望ましい導入機能や公園施設があれば、教えてください。</li> </ul>
	<p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>飲食施設はコロナ禍で収益見込みづらく、事業者の誘致が難しい。相当な集客力が必要となる。(造園会社 A、不動産管理会社 A 不動産管理会社 A、スポーツ関連会社 A、スポーツ関連会社 B)</li> <li>飲食はキッチンカー等の方が可能性はある。(スポーツ関連会社 A、建設会社 B、スポーツ関連会社 C)</li> <li>常設のカフェ等でなく、キッチンカーの業者登録制とし、登録した</li> </ul>

	<p>らいつ来ても良いという仕組みにすれば営業日判断も各々でしていくれるのでは。(造園会社 D)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 近場で気軽に BBQ のできる場所があると良いという声を聞いている。BBQ はオペレーションを含むと難しい。最低限、焼く場所、机、ベンチ等を貸し出す程度が適切ではないか。(その他 A)</li> <li>• スケボーパークや 3 on 3 は賑わい創出には寄与するが、収益事業にはなりづらい。(スポーツ関連会社 A、スポーツ関連会社 B)</li> <li>• 収益を目的とするより、公園のホスピタリティとして事業を実施することになる。(その他 A)</li> <li>• スポーツイベント、スクールでの収益の方が期待できる。(造園会社 A)</li> <li>• 周辺人口から、帯のスクールの可能性が低い。(スポーツ関連会社 A)</li> <li>• 子どもの教育に対するニーズが高く、屋内のダンス教室、体操教室は可能性がある。(スポーツ関連会社 B)</li> <li>• 子どもだけではなく、親も楽しめる場所が必要。(その他 A、スポーツ関連会社 C)</li> <li>• 平日における周辺企業の呼び込みが鍵となる。(スポーツ関連会社 A)</li> <li>• 投資する前にルールで使い方を変えていける。(造園会社 B)</li> <li>• 広い芝生広場があると後から活用方法を変えられて使い易い。(スポーツ関連会社 B)</li> <li>• コストとニーズを比較して導入機能を検討する必要がある。(その他 B)</li> <li>• ニーズ・可能性のある事業・機能 屋根付き広場 (イベント、飲食)、ボルダリング (屋内外)、キャンプ系、スケボーパーク、3on3、仮設プール・スライダー、トランポリンパーク、ツリーアスレチック・ジップライン、野菜の直売、シェアリング事業 (三輪車)</li> </ul>
	<p><b>【考察】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• グラウンドやテニスコートを中心としたスポーツ施設の利用料が収入の中心と考えられる。</li> <li>• 常設の飲食施設を民間事業者によって設置、運営することは困難と考えられるが、キッチンカーなどの一時的な飲食サービスの展開は可能性がある。</li> <li>• 飲食機能は住民からのニーズは高く、公園のホスピタリティとしてサービスを提供することが有効と考えられる。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記を踏まえると、グラウンドの附属施設（クラブハウスなど）の設置、スポーツや飲食などのイベントがしやすい空間、キッチンカーの進入を想定したアクセスなどを平面プランに導入することが収益性向上の観点からは効果的と考えられる。</li> </ul>
事業スキーム	<p><b>【質問】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>DBO、DB+O、PFI、P-PFI等を想定していますが、望ましい手法はございますか？</li> </ul>
	<p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大きな収益が見込めないため、コンセッションは難しい。（不動産管理会社 A、スポーツ関連会社 A、建設会社 A、建設会社 B）</li> <li>P-PFI は投資回収が難しい。（造園会社 B、建設会社 B）</li> <li>DBO（または PFI（BTO））が望ましい。（不動産管理会社 A、スポーツ関連会社 A、遊具メーカー A）</li> <li>将来の維持管理を考えると B と O は一体の方が良い。（不動産管理会社 A）</li> <li>SPC の維持費が懸念。（造園会社 A、スポーツ関連会社 A、建設会社 A）</li> <li>DBO や DB+O の場合、発注者が久御山町となり、与信に問題がないため社内的なハードルが下がる。（建設会社 A、建設会社 B）</li> <li>小さな公園なので、収益性があるのか疑問。（遊具メーカー B）</li> <li>規模が適しているか分からないが、貯留施設やグラウンドも含めて、特定公園施設として P-PFI とする可能性はある。（スポーツ関連会社 A）</li> <li>事業期間は BTO でも長くて 20 年が妥当。（造園会社 A）</li> <li>スポーツ施設が大部分を占めるため、代表企業はスポーツ施設の整備運営ができる企業となる。（造園会社 A）</li> <li>スポーツ施設の運営をできる企業と組むことになる。（不動産管理会社 A）</li> <li>従来指定管理を希望する。（その他 B）</li> </ul>
	<p><b>【考察】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>より事業の安定性が高い DBO（DB+O）、PFI（BTO）の手法が、相対的に適性が高いと考えられる。</li> <li>DBO（DB+O）、PFI（BTO）の比較では、SPC の設置運営費用が懸念されることから、事業者側の立場からは DBO（DB+O）が最も適切と考えられる。</li> </ul>
地域団体との連携	<p><b>【質問】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中央公園においてイベント等の活動している地域団体が複数あります。これら地域団体の活動を促し、とりまとめる業務について、本</li> </ul>

	<p>事業への導入を検討しています。事業者の立場から課題や問題点などありますでしょうか？</p> <p><b>【回答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 連携は可能。実績もある（事例を知っている）。（造園会社 A、不動産管理会社 A、スポーツ関連会社 A、建設会社 A、造園会社 B）</li> <li>• 積極的に取り組みたいが、事業規模により、単なるグラウンド管理では人材を充てられない。（スポーツ関連会社 B）</li> <li>• 利用料収入の流れの整理が必要。（建設会社 B）</li> <li>• 地域団体が事業者として応募するのかどうかは明確にさせていただき、地域団体と組めば有利になることが無いようにして欲しい。（スポーツ関連会社 A）</li> <li>• 行政が期待する効果が出るまでに数年かかる。（造園会社 A）</li> </ul> <p><b>【考察】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 複数の地域団体のイベント開催の促進、とりまとめ等の業務を運営業務の対象とすることは適切と考えられる。</li> </ul>
グラウンド	<p><b>【主な意見】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 京都には人工芝のグラウンドが不足しており、ニーズがある。（スポーツ関連会社 A、スポーツ関連会社 C）</li> <li>• クラブチームと契約して平日利用を高める等できる。（スポーツ関連会社 A）</li> <li>• 人工芝でも野球ができ、雨の後もすぐに利用できる、整備に手間がかからない等のメリットがある。（スポーツ関連会社 A、スポーツ関連会社 B、スポーツ関連会社 C）</li> <li>• 移動式のマウンドもある。（スポーツ関連会社 A、建設会社 A）</li> <li>• クラブハウス等を整備するなら建蔽率の緩和がある事業手法が良い。（建設会社 A）</li> <li>• 更衣室等があるとグラウンドの利用率は向上する。（スポーツ関連会社 C）</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 北側園地は設計当初、あえて高低差を作っているかもしれない。広い広場が近年多いが、対象年齢別のゾーンで遊びをするのであれば、ある程度仕切られている方が安全面で適している。（遊具メーカー B）</li> </ul>