

第7章 事業スキームの検討

中央公園の再整備に当たっては、民間企業の知見や創意工夫を最大限に引き出し、これを設計から建設、さらには管理運営に至る各段階にしっかりと反映させることを目的に官民連携手法の導入を想定する。これにより、前章までで整理したコンセプト及び基本計画等の効果的効率的な具現化を図ると共に、その後の活用段階においても、主体的な取組みを展開しようとする住民等が他事例等での知見を踏まえた適切な支援を受けられるような仕組みの構築を行う。

7.1 対象施設の範囲

中央公園再整備に向けた事業スキームの検討に先立ち、民間事業者へのプレ・サウンディングの結果も参考に、民間事業者に委託する対象範囲について、以下の通り設定を行う。

■荒見苑

前述の通り、荒見苑は元々都市公園法上の管理施設として建設されたものの、現在は老人福祉センターとして、ほぼ独立した形で活用されている。

しかし、中央公園の利便性向上に向けては、公園内に休憩施設や管理機能を有する場所等の整備が望まれていることから、荒見苑については、従前の用途に加え公園利用でも利用できる場所として位置づける。具体的な活用及び管理運営の方法については、今後検討を行う。

■都市下水路

中央公園西側及び北側の都市下水路については、一部もしくは全部を暗渠化し中央公園の敷地と一体的に活用することにより、テニスコート周辺の未低活用エリアを含めた機能拡充や北側駐車場からのアクセス性向上など、利用可能範囲の拡大及び利用者の利便性向上を期待する意見がある。一方で、暗渠化を行う場合には相応の事業費増加も想定されることから、費用対効果等も検証しつつ、その是非について引き続き検討を続ける。

■雨水貯留施設（調整池）

中央公園の再整備に併せ、中央公園の属する荒見都市下水路下流域での浸水被害の発生回避を目的として、中央公園のグラウンド地下に雨水貯留施設（以下、「調整池」）が整備されることとなっている。

調整池の整備は、中央公園の再整備と連続的に実施されることが想定されているが、公園の設計・建設等と調整池の整備を一体的に実施した場合に、民間事業者の創意工夫の余地が著しく拡大するとは考えにくい。そのため、調整池の整備は、中央公園の再整備とは別事業として実施する。

なお、環境配慮の一環として、植栽等への水やりには、貯留した雨水等の循環利用を行うこととしているが、そのための設備は公園施設の一部として整備等を行う。

■木津川河川敷運動広場

木津川河川敷運動広場は、中央公園のグラウンドと類似の機能を持つ施設のため、一体的な運用を検討する余地があると考えられる。しかし、中央公園の再整備が完了し、新しい事業スキームの下でグラウンドの利用が可能となるまでにはまだ数年の時間がかかることも踏まえ、現時点では対象範囲外し、両施設の利用者の利便性向上の方法について、今後検討を行う。

7.2 事業スキームの検討

1) 事業スキームの候補

7.1 で設定した事業範囲も踏まえ、中央公園再整備において有効と考えられる官民連携手法について検討を行う。

官民連携手法のうち、一般的に公園の整備、維持管理、運営に良く用いられる事業スキームとその概要は以下の通りである。(それぞれ、D は設計、 B は施工、 O は運営を指す。)

図表 7-1 公園の官民連携における一般的な事業スキーム

事業スキーム	概要
公設+ 指定管理者 (O)	<ul style="list-style-type: none"> 施設等の整備は自治体が行い、O (管理運営) は指定管理者制度によって、民間事業者等に包括的に委託する。
DB+O	<ul style="list-style-type: none"> 施設等の設計 (D)・施工 (B) を一体的に実施し、O は別途指定管理者制度等による委託を行う。 D・B を一体的に行うことで、コスト及び工期の短縮が期待される。一方、O は施設の完成後から関与が始まるため、基本的に D・B に O の工夫は反映されない。
DBO	<ul style="list-style-type: none"> 設計 (D)、施工 (B)、運営 (O) の委託事業者を一括して募集・選定し、これら事業を一体的に実施するもの。ただし、契約自体は各事業毎に個別に締結されるケースが多い。 各段階において民間事業者の創意工夫が反映され、コスト縮減とサービス向上が期待される。 事業費の大きな B が代表企業となるケースが多い。建設費がそれほど大きくない場合には、事業への関与を短期間で終わらせるため、DB+O を指向する B も少なくない。
P-PFI	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法に基づき、飲食店、売店等 (公募対象公園施設) の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う民間事業者を公募にて選定し、委託する制度 (D、B、O の全てを含む)。 公園の利便性や魅力の向上と管理運営に要する自治体側の財政負担の軽減が期待される。
PFI (BTO)	<ul style="list-style-type: none"> PFI 法 (民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律) に基づき、設計、施工、運営に加え、施設整備にかかる資金調達も民間事業者者に委ねる方式 (D、B、O の全てを含む)。 業務内容が多岐に渡り、また資金調達も行うことから、通常 SPC (特別目的会社) を組成し、SPC が事業の実施主体となる。

なお、久御山町全世代・全員活躍まちづくりセンターの整備運営事業では、「OD+B」方式として、O（運営）とD（設計）の事業者を同時一括で選定し、設計業務の完了後にB（施工業者）を選定する独特の方法を採用している。

2) 事業スキームの検討

事業スキームの検討においては、施設の特徴、業務対象範囲、財政負担の低減可能性、運営期間、収益事業の有無等、考慮すべき項目が多岐に渡るが、最も重視すべきは以下の2点に収斂される。

- ① 当該案件において特に重視する事項は何か
- ② ①に関し、民間事業者の創意工夫を最も引き出せる方式は何か
(=D、B、Oのいずれのノウハウを最重要と考えるか)

これを中央公園の再整備に当てはめると、①は、「住民（利用者）による多様な利用の促進とそこから生まれる新たな活動等の展開に民間事業者も一緒になって取り組むこと」であり、運営事業者（O）の視点、創意工夫等が最大限に発揮され得る事業スキームが最適であると考えられる。

この視点で図表 7-1 の各スキーム及びまちづくりセンターで採用した OD+B の評価を行うと以下の通りとなる。

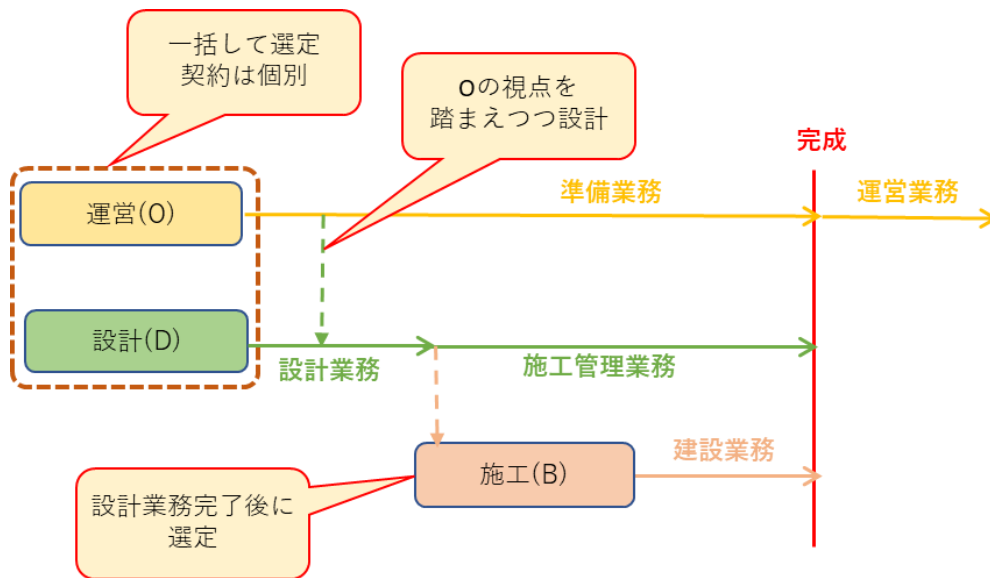
図表 7-2 各事業スキームの中央公園への適用性

事業スキーム	適用	評価
公設+指定管理者 (O)	・ O の視点が設計に反映されない。	×
DB+O	・ O の視点が設計に反映されない。	×
DBO	・ 設計段階から O が参画できるため、O の視点を設計に反映することが出来る。 ・ 建設費がそれほど大きくないため、B にとってはあまり好ましい事業スキームではない可能性もあり。	▲
P-PFI	・ O の視点を設計に反映させることは可能だが、中央公園における収益事業のポテンシャルは高くないため、適用は難しいと判断される。	×
PFI (BTO)	・ O の視点を設計に反映させることは可能だが、中央公園における収益事業のポテンシャルは高くないため、適用は難しいと判断される。	×
OD+B	・ O の視点を設計に反映させることが可能。 ・ B は競争入札で選定するため、価格面での競争も期待。	○

※調整池の整備は町が別事業によって実施する

以上を踏まえ、中央公園の再整備・運営においても、まちづくりセンターと同じ「OD+B」方式の選定が最適と考えられる。ただし、公園整備においては、同一事業者がDとBの両方を実施することもあり、そのような希望があった場合の対応については、今後検討を行う必要がある。

図表 7-3 OD+B 方式における業務分担のイメージ



※調整池の整備は町が別事業によって実施する