

# 【H29:先-8】久宝寺緑地における公園施設機能更新・再編型の管理運営手法検討調査(実施主体:大阪府)

大阪府八尾市基礎情報(H30.1.1時点)  
 ・人口:約268千人  
 ・可住地面積:約36.9km<sup>2</sup>

【事業分野:都市公園】 【対象施設:久宝寺緑地】 【事業手法:PFI、コンセッション、設置管理許可制度、Park-PFI等】

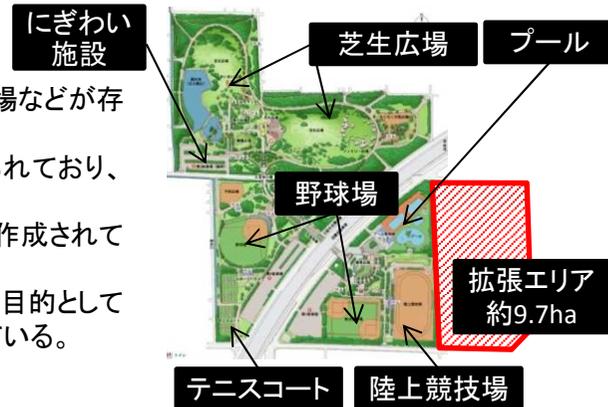
## 調査のポイント

- 大規模改修を契機とした公園施設機能の更新・再編による管理運営モデルの構築
- 都市公園の事業運営・活用方法提案型のマーケットサウンディング調査モデル
- 対象地区の組み合わせによる事業化モデル検討

## 調査対象地及び施設の概要

- 久宝寺緑地は、面積38.4haの都市計画公園である。
- 公園内には、プールや陸上競技場、野球場等のスポーツ施設や各種広場などが存在しており、年間約185万人の利用がある。
- 本公園は災害時の広域避難場所及び後方支援活動拠点に位置付けられており、防災公園としての機能を担っている。
- また、久宝寺緑地の更なる魅力向上を目指し、東地区の整備計画案が作成されており、約9.7haの拡張が検討されている。
- 東地区の整備計画に先立って、久宝寺緑地の魅力や防災機能の向上を目的として、幼児用の遊具や屋内飲食スペースなどの、にぎわい施設が設置されている。

【久宝寺緑地の施設概要】



## 調査の流れ

久宝寺緑地の現状分析

再整備に向けた今後の課題整理

マーケットサウンディング調査  
 ・10業種32社へのヒアリング  
 ・立地評価、事業参画の可能性、プールの整備条件、望ましい施設構成等

官民連携手法の検討  
 ・事業範囲の設定  
 ・事業手法の検討  
 ・事業スキームの検討

官民連携モデルプランの作成  
 ・ゾーニングと整備イメージ

官民連携事業モデルプランの検証  
 ・民間事業者の意向確認  
 ・VFM算定  
 ・事業性評価  
 ・事業化ロードマップ

## 事業発案に至った経緯・目的

- 久宝寺緑地は、民間事業者が指定管理者として、緑地全体及びプールや陸上競技場等のスポーツ施設の管理運営業務を担っているが、公園施設の老朽化が著しく、久宝寺緑地の管理運営費用は年間1億円を超え、多大な財政負担となっている。
- 特に、久宝寺緑地プールは、昭和46年に建設されてから40年以上が経過しており老朽化が深刻な状況である。施設の老朽化による管理運営費用等の負担増加やプールの入場者数の減少により、平成25年以降赤字傾向が続いている。
- そのため、久宝寺緑地一体において、持続可能な管理運営手法が求められておりプールや陸上競技場を核とした公園施設全体を包括的にマネジメントすることで、利用者へのより良いサービスの提供に加え、公園施設の複合機能化等による新たな収入源の創出や機能連携、管理の効率化、民間ノウハウを活用した新規施設・設備の整備等を図るために、マーケットサウンディングによる民間活力の導入可能性の検討を始めとした官民連携による管理運営手法・スキームの検討を行った。

【プールの利用者数及び収支状況】



年度	プール売上高(円)	その他売上高(円)	収入(円)	支出(円)	プール入場者数(人)
H22	33,514,270	6,743,445	40,257,715	-	88,845
H23	28,740,860	5,668,006	34,408,866	-	76,510
H24	35,259,000	5,579,538	40,838,538	-	82,588
H25	32,192,280	5,129,207	37,321,487	38,442,000	76,875
H26	26,097,455	3,365,825	29,463,280	43,005,000	61,003
H27	27,850,130	5,180,938	33,031,068	37,502,000	63,766
H28	29,011,000	5,247,506	34,258,506	34,797,000	66,014

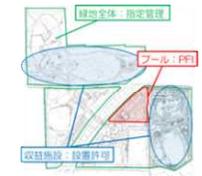
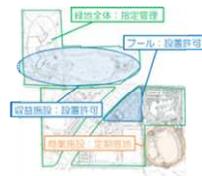
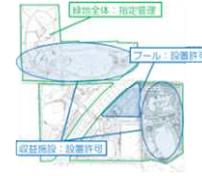
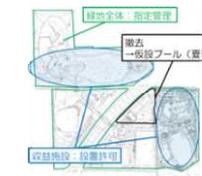
赤字傾向

# 【H29:先-8】久宝寺緑地における公園施設機能更新・再編型の管理運営手法検討(実施主体:大阪府)

## 調査内容

### 【事業スキーム案の検討】

●プール整備を前提とした事業スキームを想定し、マーケットサウンディング調査における民間事業者の意向を考慮した上で、検討を行った。

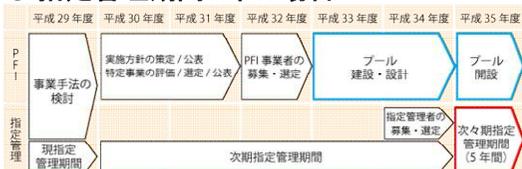
	設置許可	指定管理+PFI+設置許可	指定管理+(設置許可+定期借地)	指定管理(+設置許可)	指定管理(+設置許可)「仮設プール」
事業スキーム	・設置許可で民間事業者がプールの整備・運営を行う。 ・別途、公園全体の指定管理者を選定する。	・指定管理者が公園全体の管理を行うと共に、PFIでプール、設置許可で収益施設の整備・運営を行う。	・指定管理者が公園全体の管理を行うと共に、設置許可でプール・収益施設、事業用定期借地で商業施設の整備・運営を行う。	・指定管理者が公園全体の管理を行うと共に、設置許可でプールを含めた収益施設の整備・運営を行う。	・指定管理者が公園全体の管理を行い、設置許可で収益施設の整備・運営、夏季において仮設プールの営業を行う。
区域別の事業手法					
指定管理	—	5年間(現状)	20年間	20年間	20年間
公共負担	○ 原則なし	× プールの整備費用を負担する	○ 原則なし	○ 原則なし	△ プールの撤去費用を負担する
民間負担	× 民設事業であり、プールのみでは初期投資を回収できない	○ 公共負担によるプール整備となるため、負担が少ない	△ 民設事業だが、商業施設による投資回収が見込める	△ 民設事業だが、収益施設による投資回収が見込める	△ 負担は少ないが、他と比べて事業スケールが小さい
マーケットサウンディング調査結果	× ・プールのみでは初期投資を回収することは不可能である	○ ・公園全体の指定管理を含めたPFIによるプール整備が望ましい	△ ・プールの初期投資を回収できる商業施設の整備があれば、参画の可能性がある	△ ・プールの初期投資を回収できるほどの収益施設の設置が可能であれば、検討できる	× ・プールの撤去事業のみであり、従来の指定管理となるため、参画メリットが少ない
課題	× 料金設定等、収益性を考慮した仕組みづくりが必要となる	△ 指定管理料の低減等、公共負担を少なくする必要がある	× 公園の一部を緑地から除外する必要がある	△ 収益性を考慮した施設の適正規模等を検討する必要がある	△ 収益施設の設置等、事業規模の拡大を図る必要がある
総合評価	×	△	×	△	×

・指定管理期間5年の場合:採算性が最も確保しやすい「PFI+指定管理+設置許可」の事業性が高い。(BTO方式/混合型/20年間としたPFIにおいて、VFM約19%を示しており、PFI導入の効果が認められている。)

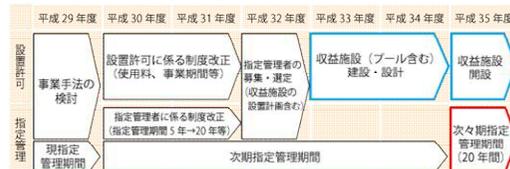
・制度改正/指定管理期間20年の場合:「指定管理(+設置許可)」の事業化の可能性はある。

## 今後の進め方

### ● 指定管理期間5年の場合



### ● 指定管理期間20年とした場合



### 【想定される課題】

- 次期指定管理者の取り扱い
- 公共の費用負担等を含めた官民リスク分担の詳細検討
- 各施設の施工時期の検討
- 金融機関からの融資期間