

港湾緑地コンセッション及び公共施設一体管理の
導入可能性調査
報告書

泉大津市
EY新日本有限責任監査法人

2021年2月26日

目次

1. 本調査の概要

- 1-1 調査の目的
- 1-2 調査の流れ
- 1-3 泉大津市の概要
- 1-4 事業発案に至った背景・課題

2. 当該事業の概要

- 2-1 当該事業の必要性
- 2-2 対象施設及び対象地の概要

3. 本調査の内容

- 3-1 前提条件の整理（検討エリアにおける管理区分や法制度）
- 3-2 先行事例調査
- 3-3 関係機関との意見交換
- 3-4 民間意向調査

4. 事業化検討

- 4-1 市管理へ移行を検討する業務範囲
- 4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討
- 4-3 港湾施設の民間への一括発注の検討
- 4-4 市の関与のあり方の検討
- 4-5 収支分析
- 4-6 コンセプションを活用した事業スキームの検討
- 4-7 検討結果・結論

5. 今後の進め方

- 5-1 ロードマップ
- 5-2 想定される課題

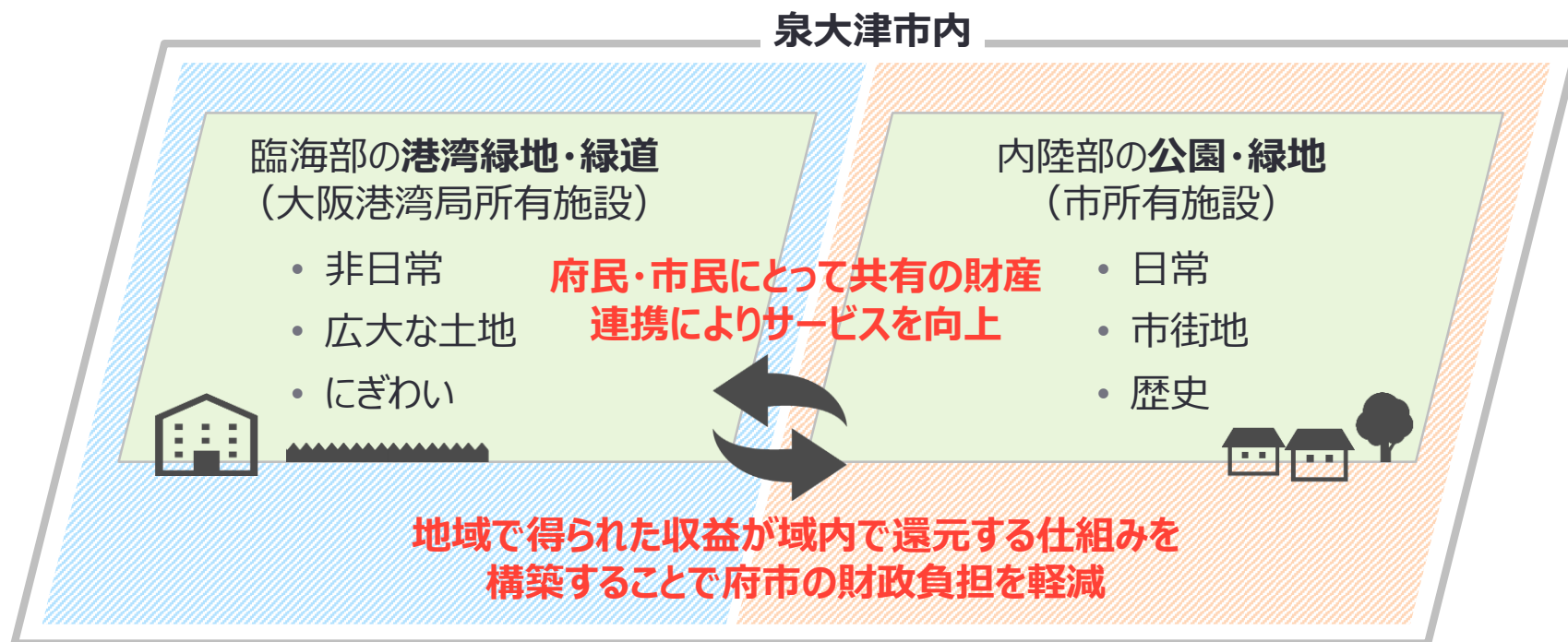


1. 本調査の概要

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

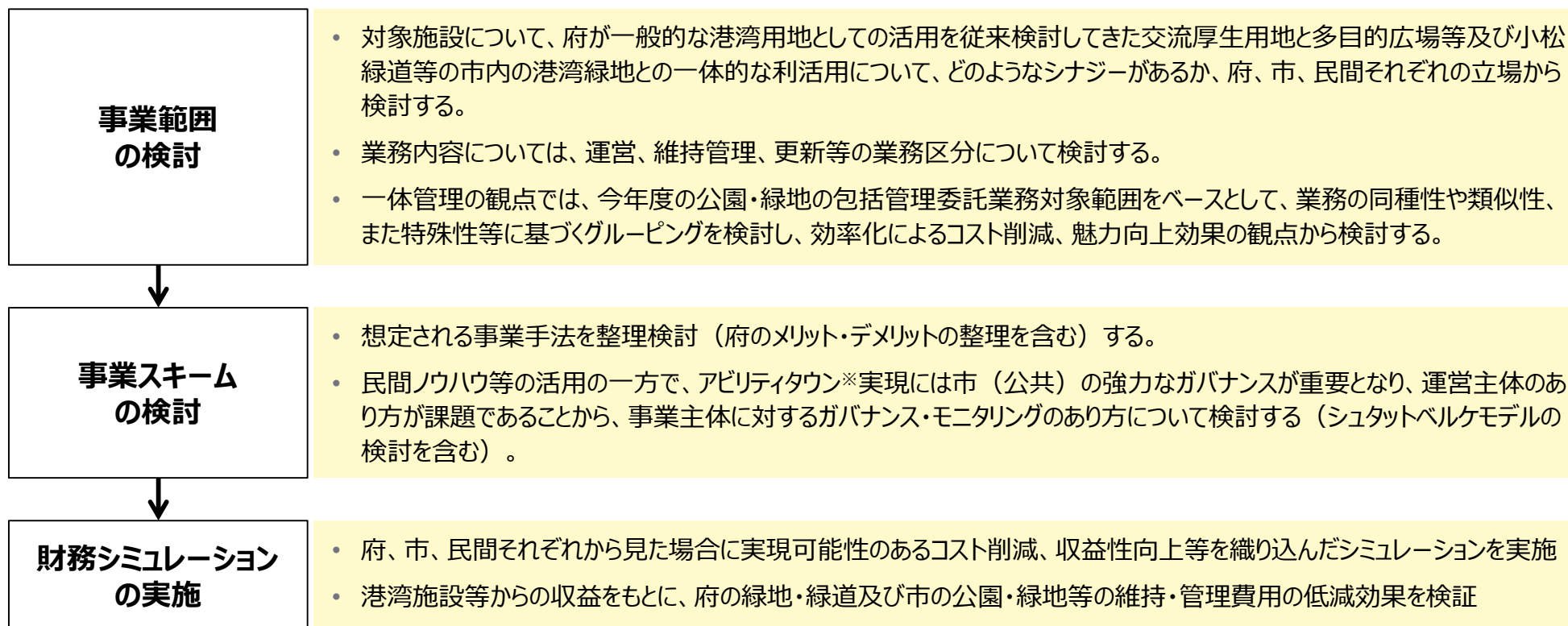
- ▶ 泉大津市では、市内の公園・緑地等の管理において、①少子高齢化による維持管理に対する専門スタッフ（働き手の不足）及び財政収入の減少が課題であり、②施設の老朽化が進む中、施設の更新に係る市民一人あたりの負担が増加していく見込みであり、効率化による財政支出の削減が求められている。
- ▶ また、市民会館等跡地利用については令和5年度からの供用開始の予定となっており、この他にも泉大津フェニックスには多目的広場等もあり、これらの施設と連携した資産の有効活用について検討を進める必要がある。
- ▶ 本業務は、府市の財政支出の削減に繋げる公園・緑地等の公共施設の管理の一体化に加えて、民間の経営ノウハウを活用する官民連携手法の導入可能性について検討を行うことを目的とする。なお、本検討については、港湾緑地や公園施設を一定の対象としているものの、本検討結果が、府と市の施設の管理の効率化及び泉大津市内の複数施設の一体運営のあり方についても参考となるものとする。



1. 本調査の概要

1 - 2 調査の流れ

- ▶ 本調査については、以下の実施フローに従って実施する。
- ▶ 施設の特徴として類似性の高い港湾施設の緑地・緑道及び市街部の公園等を中心に事業範囲の検討を行う。
- ▶ また、事業スキームの検討にあたっては、市だけでなく、港湾管理者である大阪府港湾局（令和2年10月1日より、大阪府と大阪市の港湾局が統合して「大阪港湾局」となる（以下、「大阪港湾局」又は「府」という。））に対するメリット及びデメリットも考慮したうえで、実現可能性の高い官民連携手法を選定する。なお、選定にあたっては実現可能性の観点から民間ヒアリングを実施する。
- ▶ 選定した官民連携手法について、財務シミュレーションを行う。



※アビリティタウンについては、1-3（p.8）を参照

1. 本調査の概要

1 - 3 泉大津市の概要

- ▶ 泉大津市は、大阪府の南部に位置し、市域は13.41km²で、市内全域が市街化区域になっている。
- ▶ 関西空港や大阪市中心部まで約20分の距離であり、南海本線・JRの駅が複数近接している。また、市内の泉大津港からは、福岡県北九州市の新門司港とを結ぶ阪九フェリーが運航しており、国内外からのアクセス面に恵まれたエリアである。
- ▶ 市内の人口は、2005年（平成17年）の77,673人をピークに減少傾向で推移しており、2019年（平成31年）には74,759人と、この間、14年で約3千人もの人口が減少している。
- ▶ また、市の一般行政部門の職員については、平成31年4月末時点で人口1万人当たり職員数が35.14人と、類似団体196団体中、5番目に少ない職員数となっている。¹⁾
- ▶ 市の主な産業としては、織物産業があり、中でも毛布については、国内で生産される毛布の約90%が泉大津とその近隣地域で生まれている。



出典： 1) 類似団体別職員数の状況(大阪府) (総務省 https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_gyousei/c-gyousei/ruiji-dantai/syokuin-su_27.html)
類似団体は、一般市 II - 1 (人口5万人以上10万人未満、産業構造 II 次・III 次95%未満かつ III 次55%以上の団体)

1. 本調査の概要

1 - 3 泉大津市の概要 その他の計画等

- ▶ 現在市では、令和元年7月に策定した「泉大津市公園整備マスタープラン」※をもとに、各公園の現状を、小学校区を単位として地域別に整理し、機能の集約と再配置による適切な配置に向けた公園整備方針を定めている。

※ 公園整備マスタープランは、公園や緑地を含む本市のみどり全体を対象とする「泉大津市緑の基本計画『ともいき泉大津』」を上位計画とし、
●「第4次泉大津市総合計画」「泉大津市都市計画マスタープラン」等の上位・関連計画との整合を図るものとしている。

- ▶ マスタープランにおける公園整備方針の設定にあたっての現状及び課題については次のとおりである。（次頁）
- ▶ また、マスタープランにおいては、市内の港湾施設に関する基本的考え方が示されている。

港湾施設

- なぎさ公園をはじめ、海岸線に接する緑地では、海への眺望を楽しめる空間づくりを目指します。
- 小松緑道や汐見緑道では、散歩やウォーキングなどを楽しめるように、歩きやすい環境づくりを図ります。
- 中央緑地など、グラウンドやスポーツ施設を有する緑地では、市街地内では限られている多様なスポーツ利用に特化することや、ウォーキングなどの際の休憩場所として、機能の充実を図ります。
- 多目的広場では、野外コンサート等の大規模イベント会場等、市内外からの利用者を想定した利活用の促進を図ります。

出典： 泉大津市公園整備マスタープラン

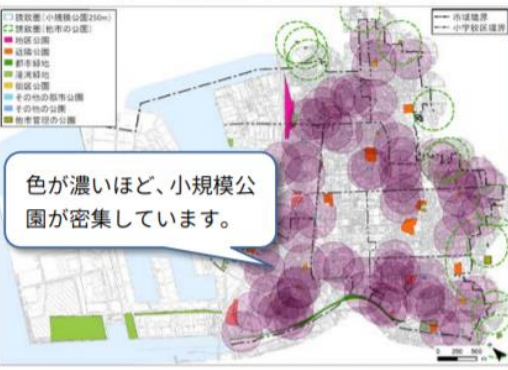
1. 本調査の概要

1 - 3 泉大津市の概要 その他の計画等

現 状

<公園の配置について>

- 地区公園や近隣公園といった大きな公園は各校区に概ね1箇所以上整備されており、バランスよく配置されています。
- 小規模公園は、密集して存在している地域がある一方、ほとんど整備されていない地域も見られます。
- 臨海ゾーンには、大阪府が設置する港湾緑地があり、スポーツ施設等が整備されています。



<公園の利用状況について>

- 大きな公園の多くは利用者数が多く人気がある一方で、小規模公園の中には利用者がまったく見られない公園が9箇所もありました。
- 多くの近隣公園では、自分が住んでいる地域（小学校区）を越えて少し離れた場所にある公園も日常的に利用されています。



<公園施設について>

- 都市公園のうち、半数以上の36箇所が整備後30年以上を経過し老朽化が進んでおり、今後、他の公園についても老朽化が進んでいきます。
- 植栽については、樹木等が大きく育ちすぎたことによる維持管理作業の煩雑化による維持管理費用の増大など、様々な問題が生じています
- 近接する複数の公園で同じような遊具が存在するなど、必要以上に同じ遊具が配置されている地域があります。
- 大きな公園については、「たこ公園（古池公園）」などのように、公園の特色にちなんだ愛称で親しまれている公園が多数存在しています。

<利用ニーズについて>

- 「散歩やジョギングなど」「広場やグラウンドでの遊び」「遊具を使った遊び」など、地域や年齢層などによって異なる多様なニーズがあります。
- 「特色ある公園づくり」や「ボール遊び」など、子ども達がのびのびと安心して遊べる場所として、遊具に限らない多様な遊びが可能な環境が求められています。

課 題

①公園の特性をいかした多様なニーズへの対応

特徴的な遊具やグラウンド、樹林地などの一つひとつの公園が持っている特徴を活かすとともに、機能を集約することで魅力を向上させ、全体として市民が目的に応じて公園を選択したり、使い分けたりできるようにすることで、市民の多様なニーズに対応した、市内外から人を惹きつけるような魅力ある公園づくりが求められます。

②地域特性に応じた小規模公園およびその機能の適切な配置

公園がほとんど存在しない地域がある一方で、小規模公園が密集して存在している地域があり、整備状況に偏りが生じています。また、地域ごとに公園の機能の過不足が生じていることや、小さな子どもの遊びと児童の遊びの機能が混在し、お互いに利用しづらい状況がみられることなどから、公園の利用実態や人口特性、地域ニーズといった地域特性に応じて公園の必要性や、必要な機能を見直し、適切に配置する必要があります。

また、小規模公園が存在しない地域など、機能の適切な配置だけでは補いきれない場合は、公園以外の施設等の活用も検討する必要があります。

③地域の実情に応じた管理運営

ボール遊びなど、子ども達がのびのびと遊べ、また、盆踊りや防災訓練などの地域活動の場としての利用ニーズなど、地域ごとに異なるニーズに対応し、子ども達をはじめとした使い手にとって利用しやすい公園にするためには、市内一律の管理運営を行うのではなく、地域が主役となって公園の利用ルールを考え、実行する、地域の実情に応じた柔軟な管理運営が求められます。

出典： 泉大津市公園整備マスタープラン

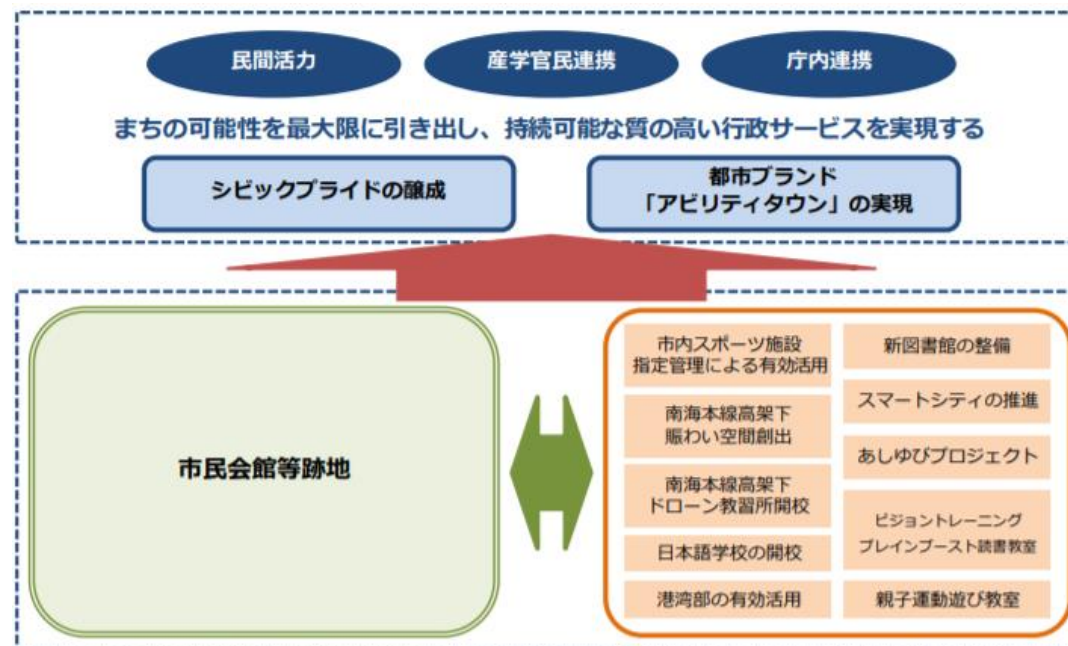
1. 本調査の概要

1 - 3 泉大津市の概要 その他の計画等

▶ 泉大津市のまちづくりの基本的な考え方は以下のとおりである。¹⁾

- ・ 少子高齢化、人口減少が進み成熟期を迎えた現代において、多様化・複雑化する地域のニーズ・課題に対応するため、行政サービスをどう再構築し、地域の将来をどのように描くのかを考えていくことが、非常に重要である。
- ・ こうした課題への対応策の 1 つとして、公民連携によって民間活力の導入や、産学官民の垣根を超えた多様な主体による連携等に対する重要性が高まっている。また、庁内の円滑な連携により、事業や予算の効率化、サービスの創出・質の向上を進めることも、より一層重要となる。
- ・ このような社会情勢を踏まえ、多様な主体の集積・連携をもとに、まちの可能性を最大限に引き出し、持続可能な質の高い行政サービスを実現することをまちづくりの基本方針とし、その実現に向け、市民一人ひとりが能力、技量、才能を伸ばすとともに、泉大津市民としてまちへの愛着と誇りを持つシビックプライドの醸成を図ることが必要である。
- ・ そのため、身体及び認知機能など、人が本来持っている能力を広く「アビリティ」と捉え、今後の本市のまちづくりにおいて、都市ブランドとしての「アビリティタウン」の実現を目指す。

▶ 現在市では、このまちづくりの基本的な考え方のもと、既に様々な取り組みを推進しており、市民会館等跡地の活用についても、基本的な考え方を実現するための重要な取り組みの 1 つとして位置付け、既存の取り組みとの一体的な推進を図ることとしている。



出典： 1) 市民会館等跡地活用基本計画
(泉大津市、令和2年3月)

1. 本調査の概要

1-3 泉大津市の概要 その他の計画等

- ▶ 大阪港湾局と市では、PPPプラットフォームを活用し、泉大津市域内の府・市スポーツ施設の包括管理を今年度から導入している。

対象施設

- 泉大津市域内で大阪府港湾局が所有するスポーツ施設（これまで泉大津市が指定管理者として管理）
- 泉大津市自身のスポーツ施設

事業手法

- 包括的民間委託

事業内容

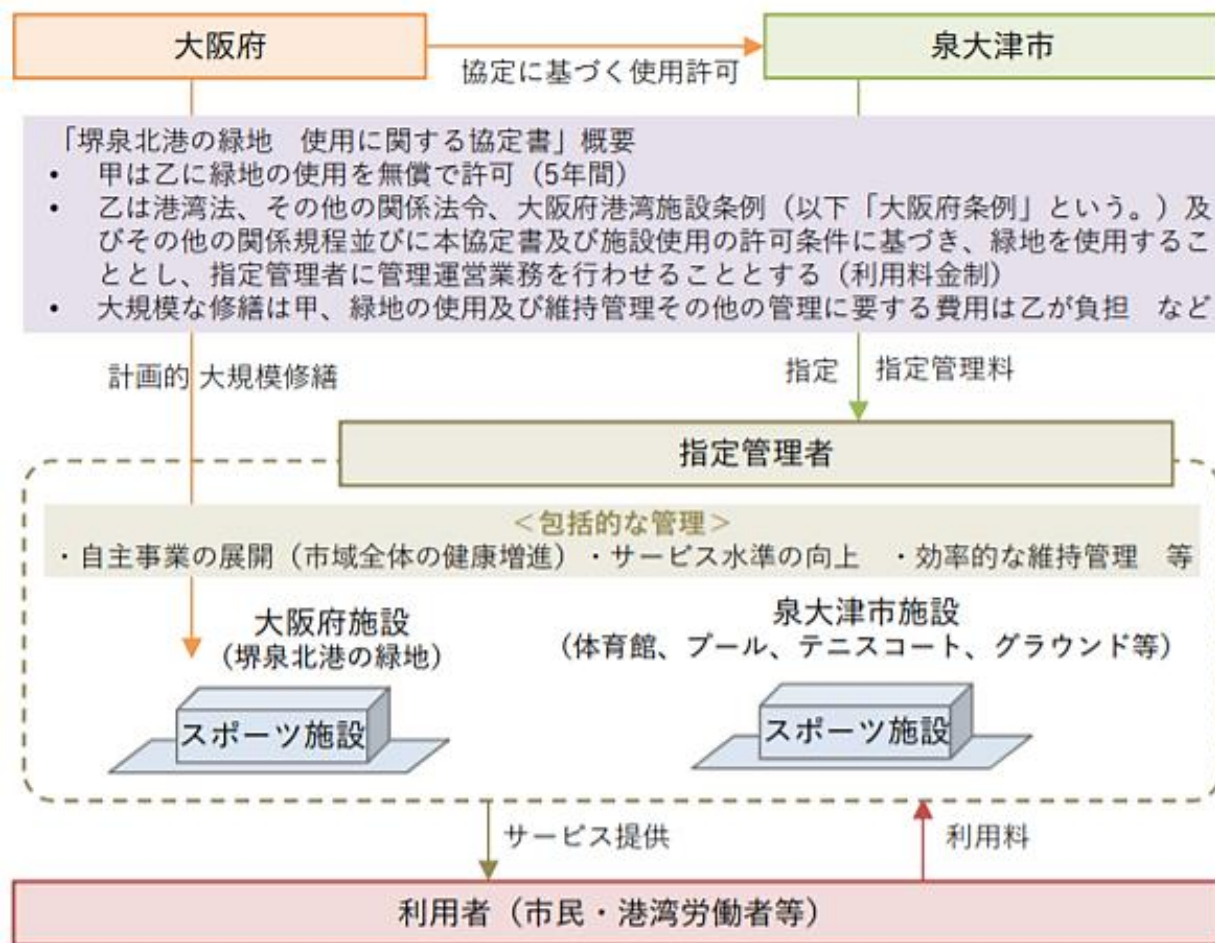
- 大阪府の港湾緑地にあるスポーツ施設と泉大津市のスポーツ施設について、泉大津市（泉大津市が募集・選定した指定管理者）が包括的な管理運営を実施

事業期間

- 令和2年度～令和6年度（5年間）

事業の特徴

- 府市協定に基づき、大阪府は大規模修繕を担い、泉大津市は指定管理者との協定に基づいてモニタリングを実施。
- スケールメリットを生かした利用者へのサービス水準の向上や維持管理の合理化、施設管理に伴う（指定管理者選定・外部委託手続き等）事務手続き等の合理化が見込まれる。



1 - 4 事業発案に至った背景・課題

【事業の背景】

- ▶ ポテンシャルの最大限の活用：人口減少による税収減の中、様々な効率化施策を実践してきたところであるが、大規模集客地である泉大津フェニックスを含めた港湾地域のポテンシャルを活かすことが課題となっており、市街地とのネットワーク強化による魅力のある港づくりを行っていくことが、泉大津市の第4次総合計画においても方針として定められている。
- ▶ これまでの府市連携：これまで大阪府と連携を密にし、昨年度はPPPプラットフォームを活用し、大阪府が所有するスポーツ施設と一体で市内のスポーツ関連施設の指定管理を行うこととなった。港湾緑地についても、市内の公園施設等と一体的に管理することで効率化が実現し、府民及び市民サービスの向上につなげていくことができると考えている。

【施設の課題】

- ▶ 市内の公共施設・公園の老朽化：市民の生活を支える公共施設は、1965年から1980年までに建設されたものも多く、そのうち公園については半数以上が整備後30年以上を経過しており、老朽化が進んでいる。今後更なる効率化等を推進することで、財政支出の更なる削減が求められる。
- ▶ ポテンシャルの高い市内の港湾緑地：市は、関西空港や大阪市中心部まで約20分の距離に位置し、南海本線・JRの駅が複数近接しており、国内外からのアクセス面で非常に恵まれている。その臨海部に位置する大阪府所有の泉大津フェニックスでは、年に数回イベントが開催されており、6日間で10万人以上の来場者があるなど、アクセス性の良さもあり、収益性が高い施設である。しかし、そのポテンシャルを活かしきれておらず、今後は、自主事業では限界のある現在の管理方法から転換し、民間経営手法の活用を検討が必要である。
- ▶ 市民会館等跡地の利用との連携：平成29年3月末に閉館した市民会館等の跡地を活用して地域課題解決に繋げていく必要がある。市民会館等跡地は、臨海部エリアと市街地エリアの境界部に位置しており、市域の中心的な場所となっている。今後は臨海部と市街部のハブ・ゲートウェイとして、一体的な連携方法の検討も必要である。



2. 当該事業の概要

2-1 当該事業の必要性

- ▶ 泉大津市はアビリティタウン構想の実現、リビングラボの展開等による市民サービス向上に向け、これまでも大阪港湾局とのスポーツ施設に関する協定等をはじめ、積極的に公共施設や公有地の利活用、維持管理の効率化に取り組んできた。
- ▶ 今般、（仮称）小松公園の整備や、新型コロナ環境による屋外空間の価値向上も重なり、臨海部を含めた公園・緑地の一体的な利活用の必要性が増している。



- ▶ 一方、その推進にあたっては、①市の職員不足、②市の厳しい財政状況がある

① 市の職員不足

- ・ 臨海部の緑地は、大阪港湾局の管理施設であり、大阪港湾局との密接な連携が不可欠である
- ・ これらの施設管理はこれまで市が行っていないため、事務作業や民間事業者への委託管理等も含めて、市の職員が不足している

② 市の厳しい財政

- ・ 新たに、植栽管理や清掃、警備等の費用が新たに発生する場合、厳しい市の財政状況で負担ができない懸念がある

2. 当該事業の概要

2-2 対象施設及び対象地の概要

- ▶ 対象施設及び対象地は、府が所有する港湾施設及び市が所有する公園・緑地等とする。
- ▶ 対象施設及び対象地の所有関係とその累計は下表のとおり。
- ▶ なお、先端緑地については令和4年度以降の供用開始後とし、泉大津フェニックスについては現在の廃棄物最終処分場（管理型）が前提となる。

	先端緑地	泉大津 フェニックス (多目的緑地/ 多目的広場)	なぎさ公園	緑道	臨海部 スポーツ施設 (府所有)	スポーツ施設 (市所有)	(仮称) 小松公園	市公園・ 緑地等
所有権 (土地)	府	府	府	府	府	市	市	市
所有権 (施設)	府	府	府	府	府	市	市	市
類型	港湾施設	港湾施設	港湾施設	港湾施設	港湾施設	公共施設	都市公園・ 民間活用用地	都市公園等

2. 当該事業の概要

2-2 対象施設及び対象地の概要

- ▶ 対象施設等及び対象地の市域での配置は下図のとおり。



2. 当該事業の概要

2-2-a 対象地の概要 (堺泉北港)

- ▶ 本事業の対象とする港湾施設は、堺泉北港港湾区域に属する汐見沖地区、助松地区及び泉大津旧港地区に位置している。
- ▶ 堺泉北港は、大阪湾東部湾岸に位置し、堺市、高石市、泉大津市の3市、約14kmにわたってまたがる湾であり、昭和44年3月に堺港と泉北港が統合されて特定重要港湾の指定を受けている。
- ▶ 平成23年4月には、港湾法及び港湾法施行令の改正により、堺泉北港の港格が国際拠点港湾※となった。

※国際拠点港湾とは、国際戦略港湾以外の港湾であって国際海上貨物輸送網の拠点となる港湾である。



出典：「堺泉北港港湾計画」（大阪府港湾局、平成31年3月）、
大阪府営港湾要覧（大阪府港湾局、2020年4月）より

2. 当該事業の概要

2-2-a 対象地の概要 (助松地区)

- ▶ 約120haの面積を要する助松埠頭は、海、陸及び空の貨物の結節点として機能するよう、国際的な総合物流拠点の整備を行う「トライポートサザン21」構想に基づき、施設の整備が進められている。
- ▶ その中核施設が、船舶の大型化、貨物のコンテナ化に対応できるよう整備されているコンテナターミナルである。また、野鳥も集う緑地の整備を計画するなど、訪れる人に安らぎを与える自然公園の整備も進めている。



出典：「堺泉北港港湾計画」（大阪府港湾局、平成31年3月）、
大阪府営港湾要覧（大阪府港湾局、2020年4月）より

2. 当該事業の概要

2-2-b 対象施設の概要 (先端緑地) 概要

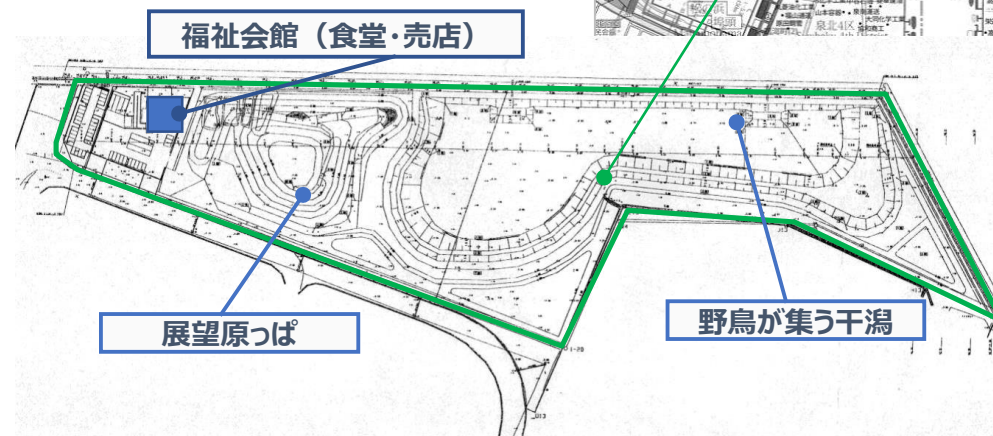
- ▶ 先端緑地は、事業休止しているものの、野鳥が集う湿地としての機能は有しており、年に1回程度野鳥観察などに使われている。
- ▶ 令和4年の大阪府建設事業評価の再評価（以下、「再評価」）で事業が再開し、整備が完了した際には、緑地と位置付けられる予定である。
- ▶ 隣接する助松埠頭港湾労働者福社会館は、（財）大阪港湾福利厚生協会が整備し、平成12年12月にオープンし、港湾労働者をはじめ一般利用も可能な食堂・喫茶がある。
- ▶ 当該福社会館は、現在は泉大津港湾振興会（会長は泉大津市長）が大阪港湾福利厚生協会から委託を受けて運営管理を行っている。

所有者	土地：大阪府	
面積	約7ha	
土地利用に関する法令等の制限	用途地区	準工業地域
	港湾法関連	緑地・臨港地区
	分区※	修景厚生港区

- ▶ 大阪府による建設事業評価により、現在建設事業が休止中
- ▶ 平成29年度評価時点で、工事は、全体の84%施工済
- ▶ 令和4年度に再評価の実施予定

※ 臨港地区における分区について

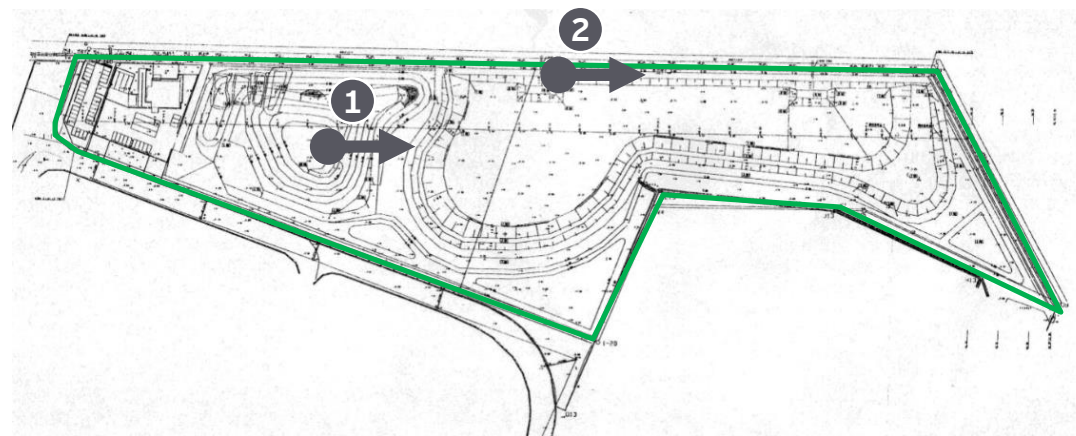
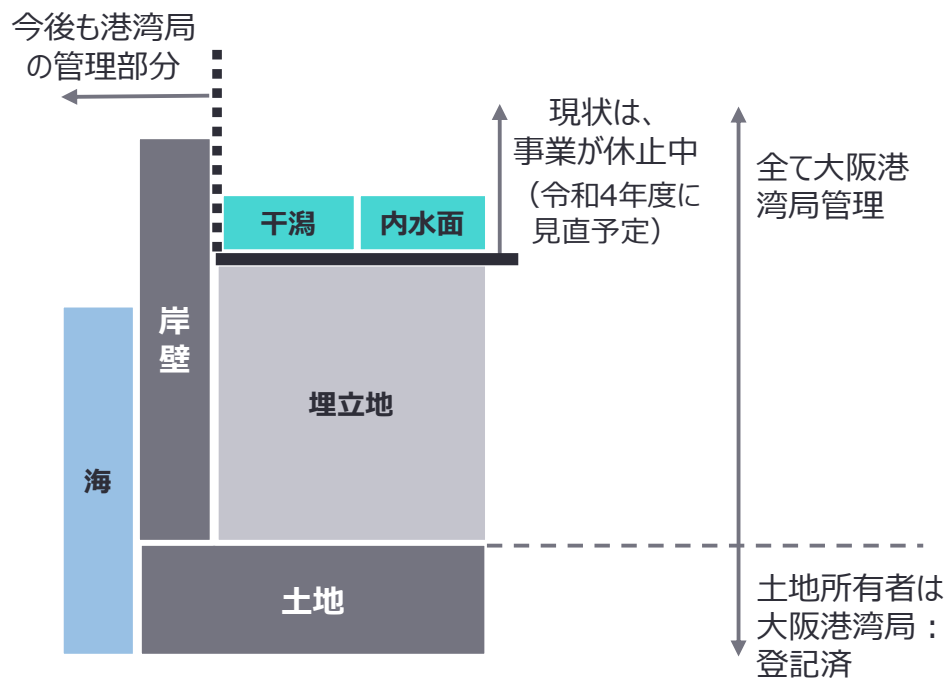
- 臨港地区の区域内においては、輸送、生産棟の経済活動ばかりではなく、レクリエーションや福利厚生など様々な活動が行われているため、臨港地区を機能別に区割して目的の異なる建物が無秩序に混在するのを防止し、それぞれの機能が十分発揮できるように配慮する必要がある。
- これが分区と言われるもので港湾法の規定により港湾管理者が規定するものとなっている。予定されている「修景厚生港区」とは、その景観を整備するとともに港湾関係者の厚生の増進を図ることを目的とする区域である。



出典：「平成29年度再々評価 堺泉北港 泉北6区 緑地整備事業資料」（大阪府）、より作成

2. 当該事業の概要

2-2-b 対象施設の概要 (先端緑地) 詳細



出典：「平成29年度再々評価 堺泉北港 泉北6区 緑地整備事業資料」(大阪府)、より作成

2. 当該事業の概要

2-2-a 対象地の概要 (汐見沖地区)

- ▶ 汐見沖地区は、大阪湾フェニックス計画に基づき、近畿2府4県からの廃棄物や建設発生土等により埋め立て造成されている施設である。
- ▶ 現在、中古車ヤードやオークション会場などを備え、中古車輸出拠点として機能している他、夏の野外コンサートやメガソーラーなど様々な利用がなされている。



出典：「堺泉北港港湾計画」（大阪府港湾局、平成31年3月）、
大阪府営港湾要覧（大阪府港湾局、2020年4月）より

2. 当該事業の概要

2-2-b 対象施設の概要 (泉大津フェニックス) 概要

- ▶ このうち、本事業の検討対象となる多目的緑地及び多目的広場は、廃棄物最終処分場（管理型）であり、大阪湾広域臨海環境整備センターが廃棄物最終処分場の廃止届を提出するまでの間、貸付を行っている。
- ▶ 現在の貸付は、平成26年から令和6年1月31日までとなっており、一般財団法人泉佐野みどり推進機構（以下、「泉佐野みどり推進機構」という）が、大阪府との賃貸借契約に基づき管理運営を行っている。

所有者	土地：大阪府	
面積	多目的緑地 96,523㎡、 多目的広場 96,296㎡ (うちアスファルト舗装 77,185㎡)	
土地利用に関する法令等の制限	用途地区	準工業地域
	港湾法関連	緑地
	臨港地区	(最終処分場でなくなった際に指定予定)
	その他	廃棄物処理法に基づく最終処分場



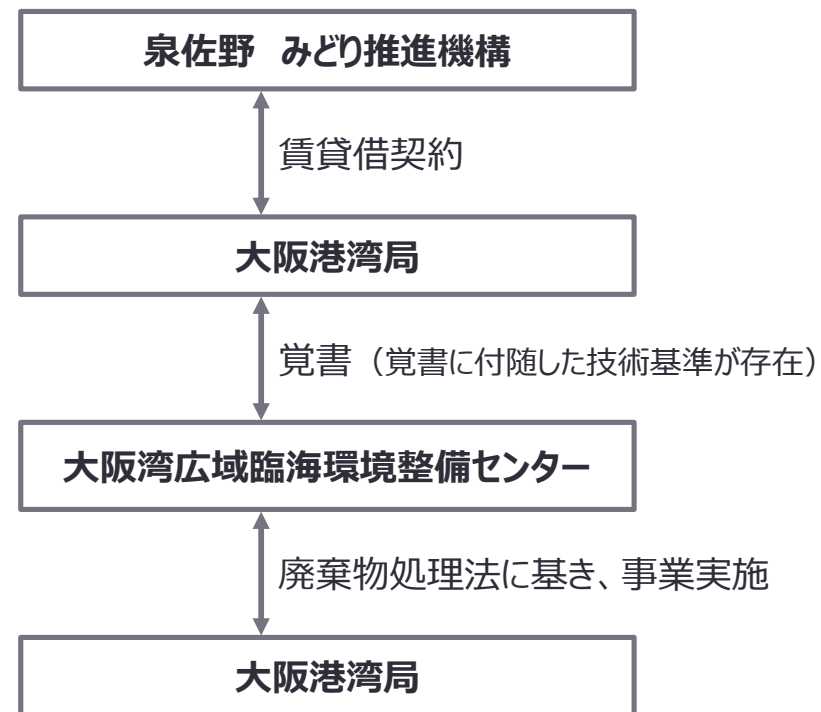
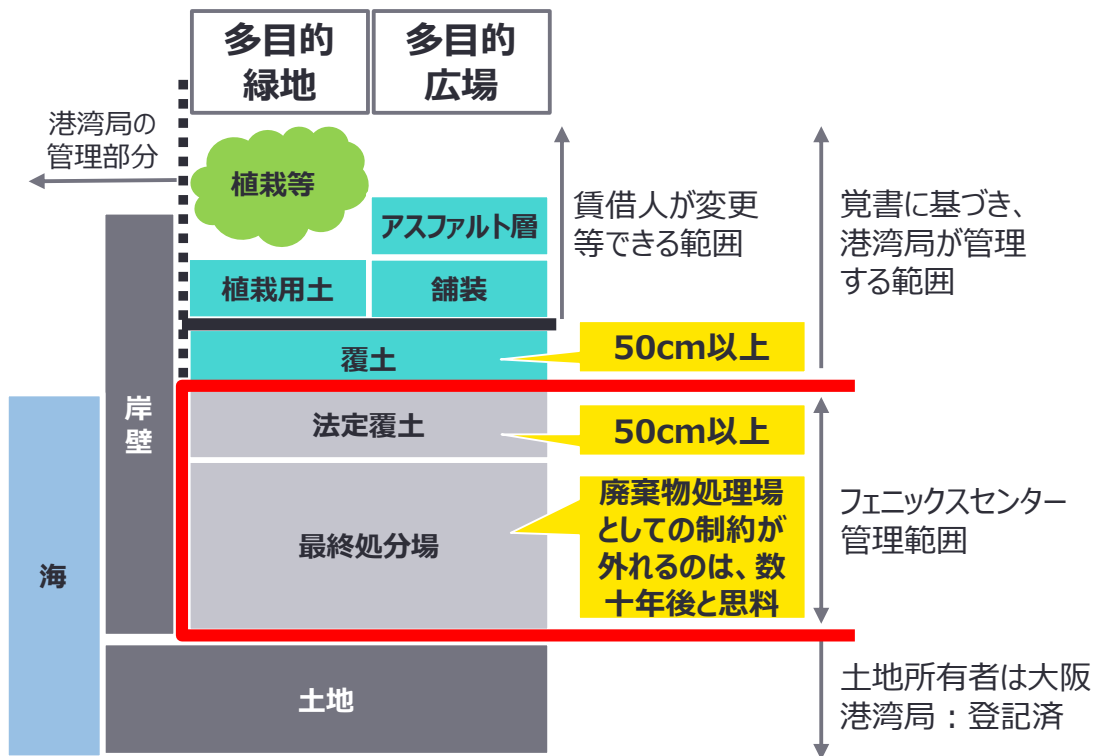
- ▶ 大阪湾広域臨海環境整備センター※が管理する管理型最終処分場
- ▶ 現在、上部の土地の暫定利用として、泉佐野みどり推進機構が大阪府との賃貸借契約に基づき管理運営（詳細次頁）

※ 広域臨海環境整備センター法（昭和56年法律第76号）に基づく認可法人。

出典：「大阪港湾局資料」（大阪府）より作成

2. 当該事業の概要

2-2-b 対象施設の概要 (泉大津フェニックス) 詳細



出典：大阪港湾局へのヒアリングを基に作成

2. 当該事業の概要

2-2-b 対象施設の概要 (泉大津フェニックス) 利用状況

- ▶ 現在は、前頁のスキームに基づき、公募で選定された泉佐野みどり推進機構が暫定利用している。
- ▶ 過年度の利用実績は下表

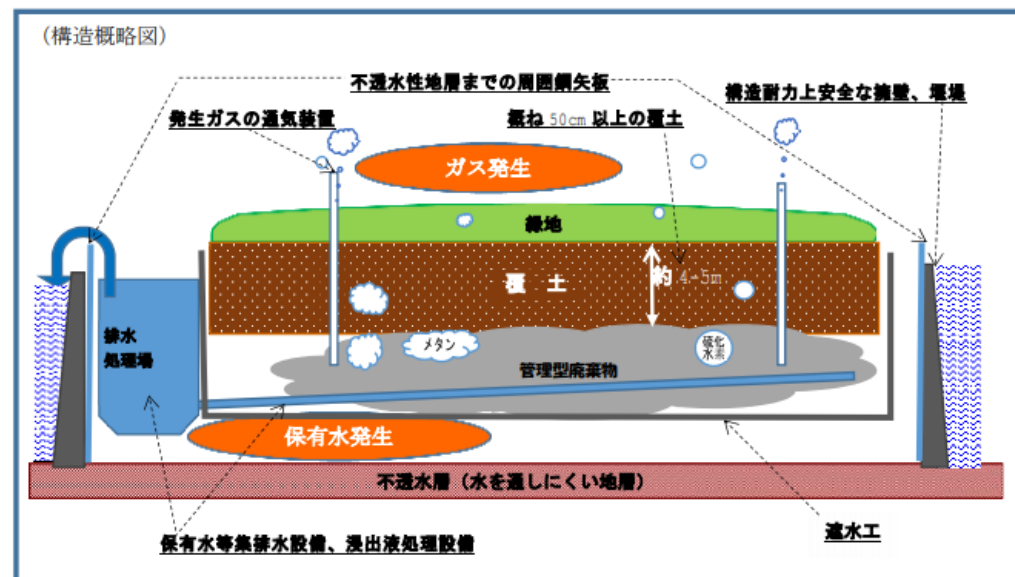
	平成23年度	平成24年度	平成25年度 (10月末時点 304日間)
利用日数	112日	188日	99日
収入額	約15,000,000円	約33,000,000円	約20,000,000円
水道代及び電気代	約430,000円	約600,000円	未累計
散水・除草及び芝刈りの事業費	約1,930,000円	約1,930,000円	未累計

- ▶ 事業期間は、令和6年1月末日まで
- ▶ 公募時点の最低貸付料：7,890,000円/年

2. 当該事業の概要

2-2-b 対象施設の概要 (泉大津フェニックス) 留意事項

- ▶ 産業廃棄物等で造成された埋立地であり、廃棄物の外部への飛散や、廃棄物層に溜まった雨水等（保有水）の進出による周辺海域へ影響の影響を防ぐため、廃棄物処理法によって構造物や装置の設置が義務付けられている。
- ▶ 現在も廃棄物層がゆるやかに腐敗しており、地表やガス抜き管から可燃性のガスが発生している。
- ▶ そのため、利用にあたっては所定の注意が必要であり、これらを守らず不適切に土地利用を行った場合、火災、爆発、土地の陥没といった大事故を引き起こす可能性がある。
- ▶ また、建築基準法に規定される、建築物及び工作物の設置は認められていない。用地における増加荷重は、 $20\text{kN}/\text{m}^2$ 以下。
- ▶ 最終処分場維持管理の観点から、施設を設置する際は、可能な限り地表面を覆う面積が小さくなるように努めることとし、杭基礎の設置は原則として認められない。
- ▶ 用地の浸出水処理に影響を与える機材、薬品等の使用は不可。
- ▶ 事業用地周辺では、廃棄物搬入車両の通行に支障をきたさないようセンターと協力が必要。

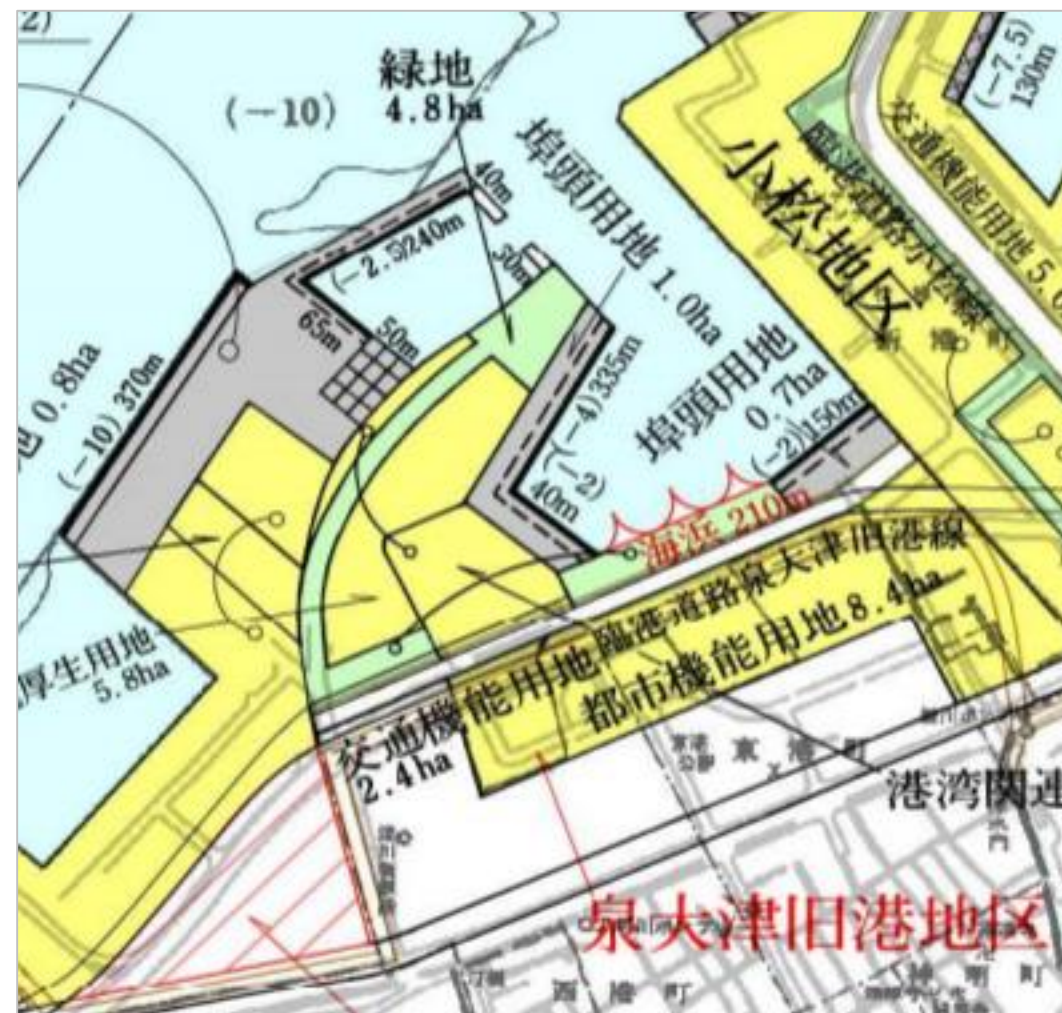


出典：泉大津フェニックス多目的緑地及び多目的広場管理事業者募集要項、
大阪府ホームページより
<http://www.pref.osaka.lg.jp/kowan/phoenix-hiroba/index.html>

2. 当該事業の概要

2-2-a 対象地の概要 (泉大津旧港地区)

- ▶ 古くから栄えてきた泉大津旧港では、まちの愛称を「きららタウン泉大津」とし、港湾関連企業や行政機関が入居するポートサービスセンタービルやホテル、住宅などを整備し、都市機能、港湾中枢機能を併せ持つ新しいタイプの港湾都市を実現できるように再開発が進められている。
- ▶ きららタウン泉大津には、中核施設として阪神高速湾岸線を挟み込むように作られた堺泉北港ポートサービスセンタービルとホテルサンルート関西の二つのビルがある。



出典：「堺泉北港港湾計画」（大阪府港湾局、平成31年3月）、
大阪府営港湾要覧（大阪府港湾局、2020年4月）より

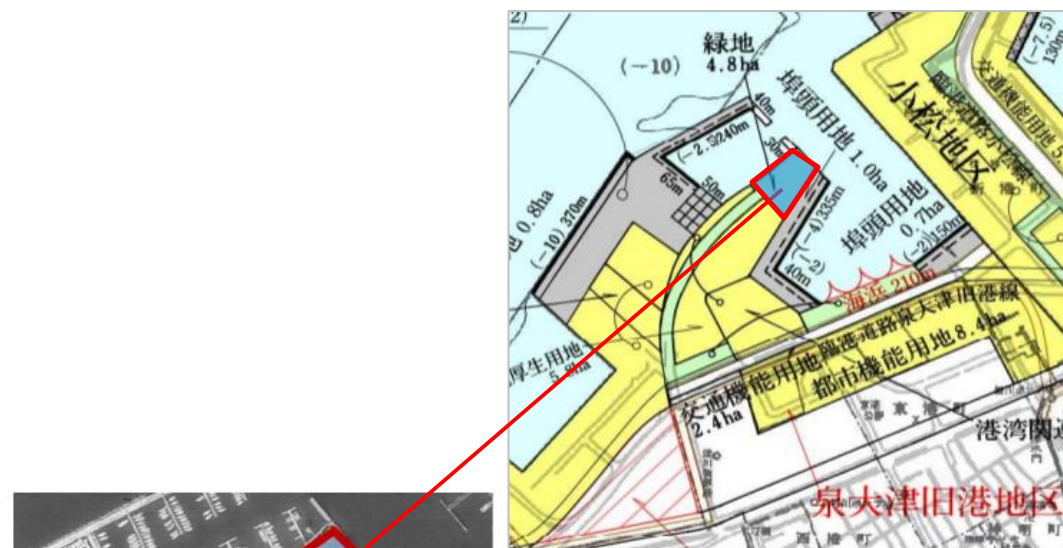
2. 当該事業の概要

2-2-c 対象施設の概要 (なぎさ公園) 概要

- ▶ 本事業の検討対象となるなぎさ公園は、泉大津旧港に面した公園で、園内は舗装されて歩きやすく、無料の駐車場やトイレも完備されている。
- ▶ また、泉大津マリーナにも面しており、海辺の風景を楽しみながら、くつろげる空間となっている。

所有者	土地・施設：大阪府	
面積	約4ha	
土地利用に関する法令等の制限	用途地区	準工業地域
	港湾法関連	緑地・臨港地区
	臨港地区	修景厚生港区

- ▶ 大阪府が管理する港湾緑地（都市計画公園ではない）
- ▶ 泉大津マリン株式会社が管理運営するマリーナに隣接
- ▶ 令和2年度に社会実験としてBBQ施設の設置運営が行われた



□ … 対象区域

出典：「堺泉北港港湾計画」（大阪府港湾局、平成31年3月）、
大阪府営港湾要覧（大阪府港湾局、2020年4月）より

2. 当該事業の概要

2-2-b 対象施設の概要 (なぎさ公園) 利用状況

- ▶ 泉大津旧港に面した公園で、園内は舗装されて歩きやすく、無料の駐車場やトイレも完備されている。
- ▶ また、泉大津マリーナにも面しており、海辺の風景を楽しみながら、くつろげる空間となっている。
- ▶ 令和2年10月24日～12月4日までの間、当公園の空間を活用して、民間事業者の管理による市民ニーズの高いバーベキュー施設の試行的な運営が行われている。試行期間で約600名の利用者があった。



出典：大阪湾環境保全協議会ホームページより <https://www.osaka-wan.jp/202/photospot/osaka/izumiotsu>
なぎさ公園BBQ ホームページより <https://nagisa-bbq.com/>



3. 本調査の内容

3. 本調査の内容

3-1 前提条件の整理（検討エリアにおける管理区分）

- ▶ 検討エリアにおける管理区分については以下の通りである。
- ▶ 大阪港湾局の所有施設は港湾施設に該当し、市が利活用を検討するにあたっては、地方自治法、港湾法及び大阪府港湾条例などの関係法令との整理が必要である。なお、泉大津フェニックスについては、現在は未供用の廃棄物最終処分場（管理型）となっており、利活用にあたっては大阪港湾局との間の賃貸借契約が前提となる。

	先端緑地	泉大津 フェニックス (多目的緑地/ 多目的広場)	なぎさ公園	緑道	臨海部 スポーツ施設 (府所有)	スポーツ施設 (市所有)	(仮称) 小松公園		市公園・ 緑地等
土地所有	府	府	府	府	府	市	市	市	市
施設所有	府	府	府	府	府	市	市	民	市
類型	港湾施設	港湾施設	港湾施設	港湾施設	港湾施設	公共施設	都市公園	民間活 用地	都市公園等
供用状況	未供用 (R4年再評価)	未供用※1	供用済み	供用済み	供用済み	供用済み	未供用 (R5年竣工)		供用済み
管理主体	港湾局	港湾局 →(賃貸借) 泉佐野みどり 推進機構	港湾局	港湾局	市 →(包括的指 定管理) ティップネス	市 →(包括的指 定管理) ティップネス	市 →(指定管理予 定)		市 →(一部管理 委託 マイ ファーム)
収益性	○	○	○	×	▲※2	▲※2	○	○	×

※1 廃棄物処理法上の廃棄物最終処分場（管理型）であり、廃止されるまでの暫定期間を経過した後、港湾施設となる予定。

※2 利用料は徴収しているが、市の政策上低額に設定しているため、市から事業者への指定管理料の支払いが発生している。

3. 本調査の内容

3-1 前提条件の整理（検討エリアにおける法制度）

- ▶ 対象施設の「先端緑地」及び「なぎさ公園」は、港湾環境整備施設であり港湾計画において修景厚生港区に指定されており、港湾法及び大阪府条例では以下の規定があり、この目的等に合致した利用が求められる。

港湾法

第二条（定義）

5 この法律で「港湾施設」とは、港湾区域及び臨港地区内における第一号から第十一号までに掲げる施設並びに港湾の利用又は管理に必要な第十二号から第十四号までに掲げる施設をいう。

九の三 港湾環境整備施設 海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設

（分区の指定）

第三十九条 港湾管理者は、臨港地区内において次に掲げる分区を指定することができる。

十 修景厚生港区 その景観を整備するとともに、港湾関係者の厚生を増進を図ることを目的とする区域

（分区内の規制）

第四十条 前条に掲げる分区の区域内においては、各分区の目的を著しく阻害する建築物その他の構築物であつて、港湾管理者としての地方公共団体（港湾管理者が港務局である場合には港務局を組織する地方公共団体であつて当該分区の区域を区域とするもののうち定款で定めるもの）の条例で定めるものを建設してはならず、また、建築物その他の構築物を改築し、又はその用途を変更して当該条例で定める構築物としてではない。

大阪府臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例

（規制構築物）

第二条 法第四十条第一項の規定により条例で定める構築物は、別表の中欄の分区の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に掲げる構築物以外の構築物(知事が公益上特に必要があると認めて指定するものを除く。)とする。

六

修景厚生港区

イ 法第二条第五項第二号から第五号まで及び第九号の三から第十号の二までに掲げる港湾施設

ロ 図書館、博物館、水族館、展望施設、港湾その他の海事に関する理解の増進を図るための展示施設及び会議場施設その他知事が指定するこれらに類する施設

ハ スポーツ又はレクリエーション施設その他知事が指定するこれに類する施設

ニ 旅館等、飲食店、物品販売業を営む店舗その他知事が指定する修景厚生港区内の施設の利用者の利便の用に供するための施設

ホ 港湾関係官公署の施設

3. 本調査の内容

3-1 前提条件の整理（検討エリアにおける法制度）

- ▶ 地方自治法上の行政財産の貸付に係る取り扱いについて、以下のとおり規定がある。
- ▶ 対象施設については、前述の港湾法上の「環境整備施設」であり、「海浜、緑地、広場、植栽、休憩所その他の港湾の環境の整備のための施設」であり、一般的には、憩いの場、スポーツの場を提供する施設、海浜、緑地、広場、植栽、休憩所、トイレ、運動施設（テニスコート、野球場等）、遊歩道、サイクリング施設で、このような港湾の環境の整備の目的に資する施設を建設するのであれば、行政財産の貸付は可能と考えられる。

地方自治法

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

- 一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。
 - 二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合
 - 三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合
 - 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。
 - 五 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の経営する鉄道、道路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地上権を設定するとき。
 - 六 行政財産である土地を国、他の地方公共団体又は政令で定める法人の使用する電線路その他政令で定める施設の用に供する場合において、その者のために当該土地に地役権を設定するとき。
- 3 前項第二号に掲げる場合において、当該行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該土地の上に所有する一棟の建物の一部（以下この項及び次項において「特定施設」という。）を当該普通地方公共団体以外の者に譲渡しようとするときは、当該特定施設を譲り受けようとする者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けることができる。
- 4 前項の規定は、同項（この項において準用する場合を含む。）の規定により行政財産である土地の貸付けを受けた者が当該特定施設を譲渡しようとする場合について準用する。

3. 本調査の内容

3-1 前提条件の整理（検討エリアにおける法制度）

- ▶ 「先端緑地」や「なぎさ公園」の使用許可にあたっては、行政財産に該当しているため、府の使用許可は、環境整備施設としての「用途又は目的を妨げない限度において」使用を許可することが可能であることに留意が必要である。

地方自治法

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四

7 行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度においてその使用を許可することができる。

- ▶ 大阪府 財産の交換、譲渡及び貸付け等に関する条例について財産の貸付について、以下のような規定がある。
- ▶ 「先端緑地」及び「なぎさ公園」については、公益事業の用に供するか知事が公益上特に認めるときは、無償又は減額での貸し付けが可能となっている。

大阪府 財産の交換、譲渡及び貸付け等に関する条例

第一条 この条例は、財産を交換し、並びに適正な対価なくして譲渡し、及び貸し付けること等ができる場合について定めるものとする。（普通財産の貸付け等）

第四条 普通財産は、**公用、公共用又は公益事業の用に供するときその他知事が公益上特に必要があると認めるときは、これを無償又は減額した価額で貸し付けることができる。**

2 前項の規定は、貸付け以外の方法により普通財産を使用させる場合について準用する。

（平二〇条例九・一部改正）

（行政財産の貸付け等）

第四条の二 前条第一項の規定は、行政財産を貸し付け、又はこれに地上権若しくは地役権を設定する場合について準用する。

（昭四九条例四二・追加、平二〇条例九・一部改正）

3. 本調査の内容

3-1 前提条件の整理（検討エリアにおける法制度）

- ▶ 港湾施設を譲渡する場合については、港湾法上、以下のような規定がある。
- ▶ 「先端緑地」等は整備にあたって国庫補助を充当しており、譲渡する場合においては、国土交通大臣の認可が必要である。
- ▶ なお、港湾管理者としての使用許可の権限については、賃貸借の使用目的の範囲内では、賃借人である市が賃貸借契約に基づいて、第三者に利用させたり、転貸したりすることは可能とされている。

港湾法

（国が負担し又は補助した港湾施設の譲渡等）

- 第四十六条** 港湾管理者は、その工事の費用を国が負担し又は補助した港湾施設を譲渡し、担保に供し、又は貸し付けようとするときは、国土交通大臣の認可を受けなければならない。ただし、国が負担し、若しくは補助した金額に相当する金額を国に返還した場合又は貸付けを受けた者がその物を一般公衆の利用に供し、かつ、その貸付けが三年の期間内である場合は、この限りでない。
- 2** 港湾管理者は、前項の規定により国土交通大臣の認可を受けた場合又は同項ただし書の場合のほか、その管理する一般公衆の利用に供する港湾施設を一般公衆の利用に供されなくする行為をしてはならない。

※ 土地の譲渡については上記の港湾法その他、制度面の実現可否（行政財産・普通財産の取り扱い、埋立免許の関係など）を確認

- ▶ 港湾施設を譲渡・貸付等を行った場合における国庫補助の取扱いについては、「港湾局所管国庫補助事業等に係る財産処分承認・認可基準について」（国港総第59号 国港海第21号 平成21年3月31日（改正：平成24年3月30日国港総第29号、国港海第24号））において以下のとおり、貸付け（無償）の場合においては、国庫納付は設定されていない。

財産処分の区分		承認条件（港湾法第46条の認可については、港湾管理者が、港湾施設を譲渡し、担保に供し、貸し付けようとする場合を対象とする）	国庫納付額（国庫補助金等相当額を限度とする）
譲渡（補助対象財産の所有者を変更すること）	有償	国庫納付	譲渡額のうち国庫補助金等相当額
	無償	国庫納付（ただし、包括承認の場合、国又は地方公共団体への無償譲渡の場合、若しくは補助条件を承継する場合その他国土交通大臣等が個別に認めるものについては国庫納付を要しない。）	・施設等にあつては、財産処分時における複製価格に残存価額率と補助率を乗じた金額・用地・建物にあつては、財産処分時における鑑定価格、又は取引価格に補助率を乗じた金額
貸付け（補助対象財産の所有者の変更を伴わずに、用途又は目的を妨げない限度において、他の者に使用させること）	有償	・国庫納付 ・貸付けにより生じる収益の年間実績額を報告するとともに、その収益を当該補助事業箇所における補助対象施設の整備及び維持管理に充てる場合には、それらの実績額についても報告すること（貸付けの期間が数年にわたる場合には毎年報告すること） ・使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること	貸付けにより生じる収益（当該補助事業箇所における補助対象施設の整備費及び維持管理費相当額がある場合にはこれを除く。）のうち国庫補助金等相当額
	無償	使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること	—

3. 本調査の内容

3-2 先行事例調査 みなとオアシス

- ▶ 国土交通省では、「みなとオアシス」制度により、広く港湾区域の活性化を図っている

○みなとオアシスとは

- ・ 地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するため、平成15年に制度を設立
- ・ 国土交通省港湾局長が住民参加による地域振興の取り組みが継続的に行われる施設を登録するもの

○みなとオアシスの担う役割

- ・ 地域住民、観光客、クルーズ旅客等の交流及び休憩
- ・ 地域の観光及び交通に関する情報提供
- ・ その他（災害時の支援、商業機能 など）

○みなとオアシスの構成施設

- ・ 旅客施設、展望施設、多目的ホール
- ・ 観光案内施設
- ・ 駐車場、トイレ、津波避難タワー
- ・ 産地直売施設、レストラン など



標章
(シンボルマーク)

○みなとオアシスの設置者・運営者

- ・ 地方公共団体（港湾管理者含む）
- ・ NPO団体、協議会 など

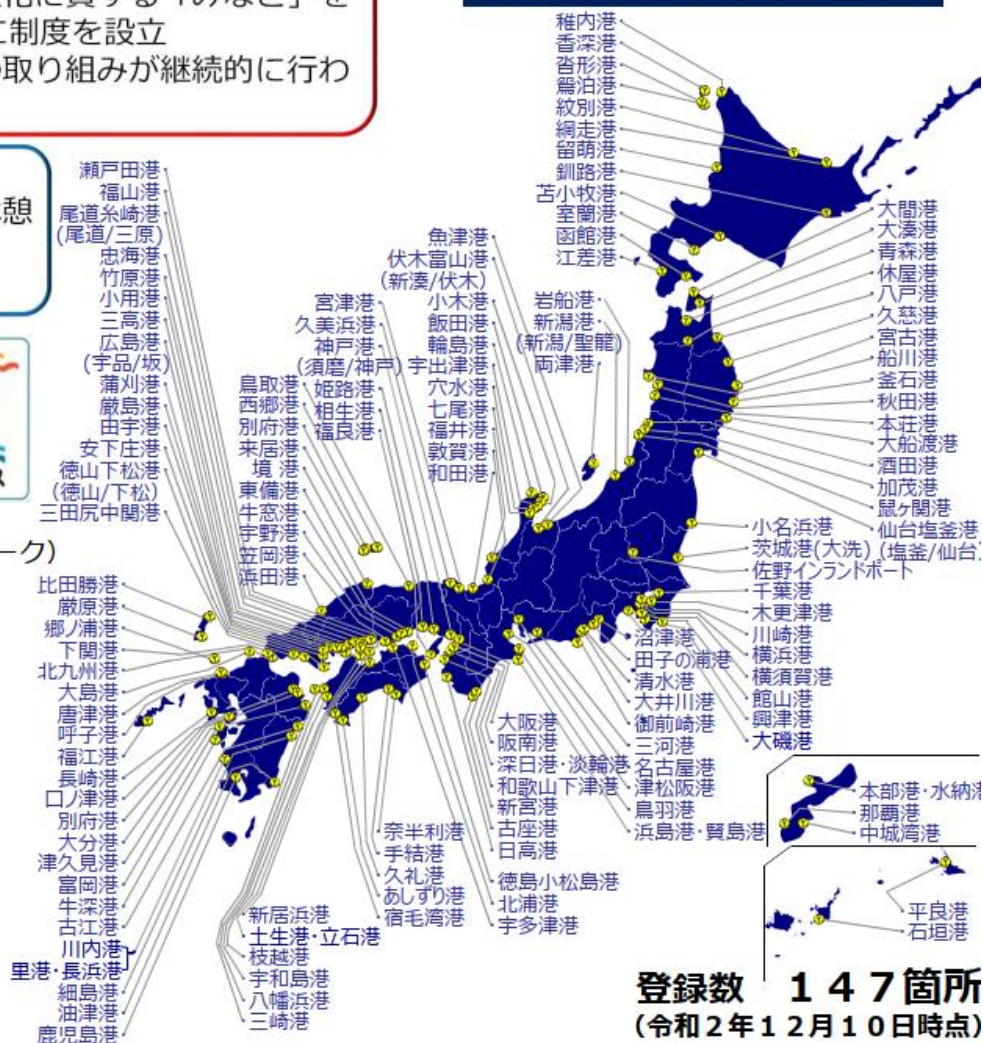


構成施設のイメージ



地域振興イベントの開催状況

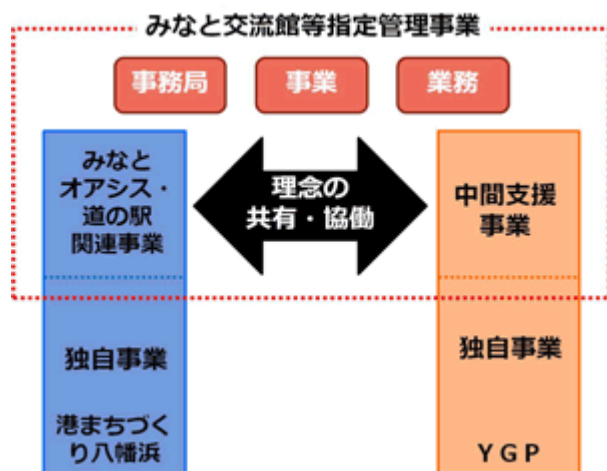
みなとオアシス所在港湾の一覧



3. 本調査の内容

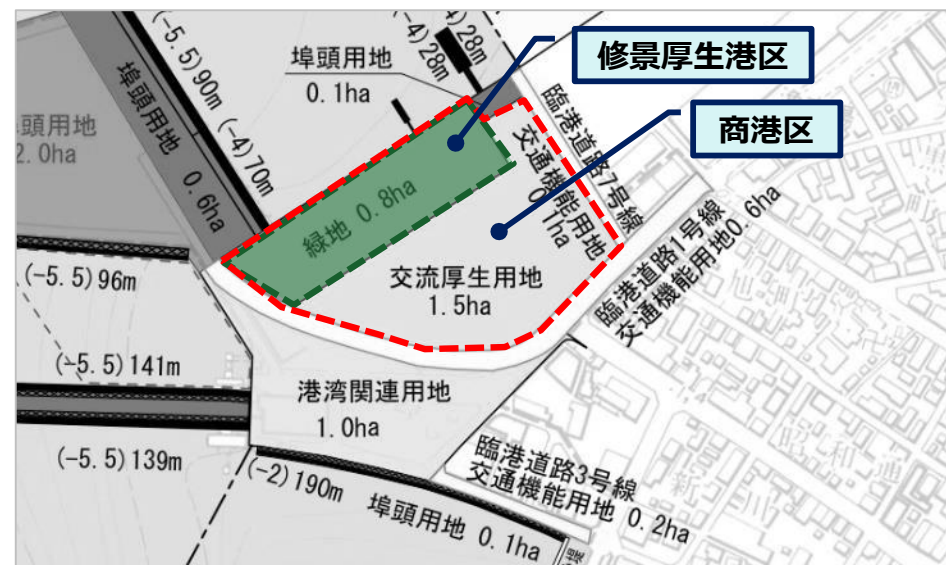
3-2 先行事例調査 みなとオアシス「八幡浜みなと」(愛媛県 八幡浜市)

- ▶ 八幡浜みなとは、八幡浜港（別府、臼杵へのフェリー港）内に整備されたみなとオアシス兼道の駅
- ▶ 地域団体が施設の管理運営を行っており、緑地についても、市民参画での利活用が進められている



出典：八幡浜みなとHP

施設概要	みなと交流館、どーや市場、アゴラマルシェ、緑地公園（約7,400㎡）	
立地概要	敷地面積	約1.5ha
	用途地域	準工業地域
	港湾計画	緑地・交流厚生用地/臨港地区
運営に関する事項	分区	修景厚生港区、商港区
	運営者	NPO法人 港まちづくり八幡浜、特定非営利活動法人八幡浜元気プロジェクト
	制度	指定管理者制度

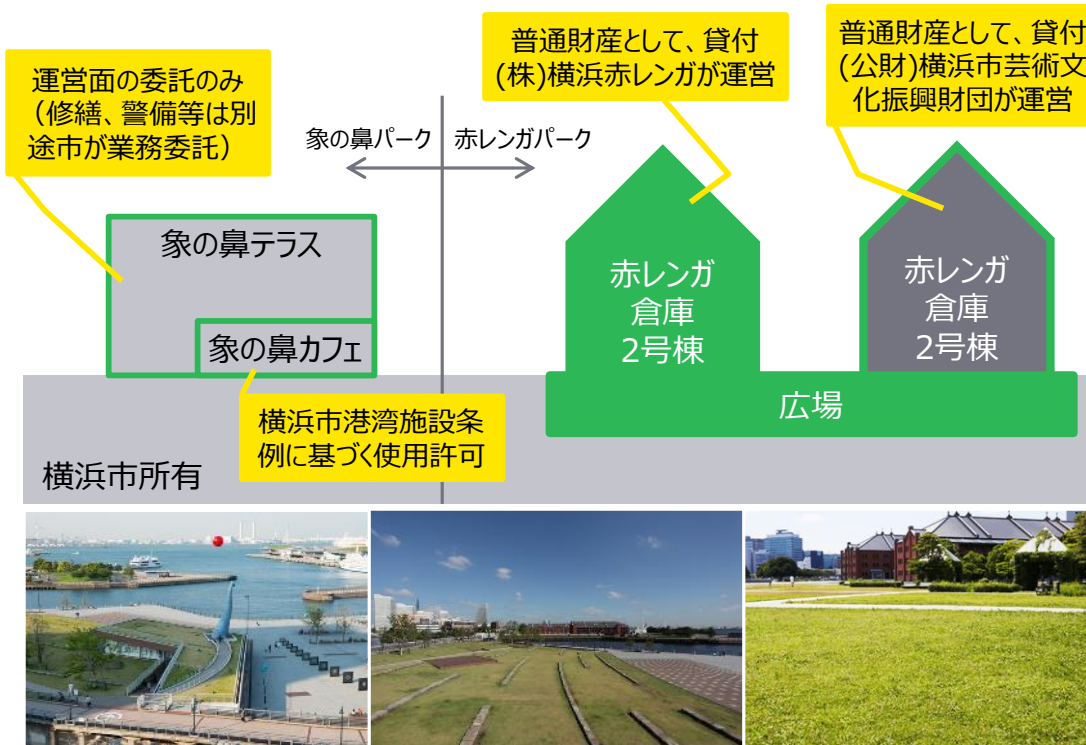


出典：八幡浜港港湾計画図より作成

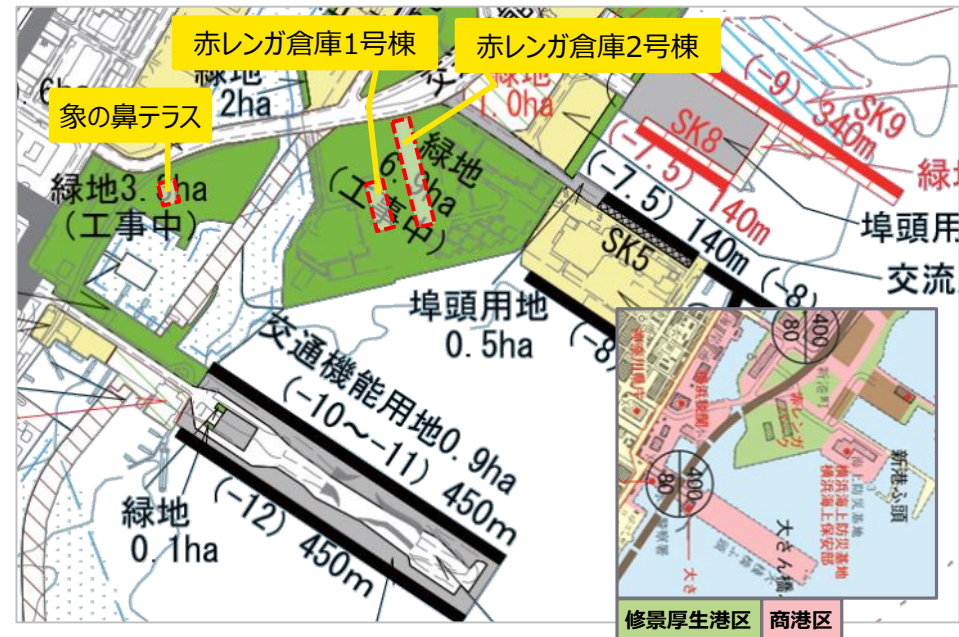
3. 本調査の内容

3-2 先行事例調査 横浜赤レンガ倉庫（神奈川県 横浜市）

- ▶ 横浜市が土地施設を所有しており、普通財産化した上で2号棟と広場を貸付
- ▶ 港湾緑地は、直営で維持管理、便益施設となる象の鼻テラスは、民間事業者へ管理委託（カフェは別途使用許可）
- ▶ 港湾緑地でのイベント利用（港湾施設条例に基づく行為許可）は、管理者である横浜市と横浜赤レンガ倉庫共同事業体が共同で審査や事前打合、原状回復確認等を行う形となっている



施設概要		商業施設、広場
立地概要	敷地面積	約10ha
	用途地域	商業地域
	港湾計画	緑地・交流厚生用地/臨港地区
	分区	修景厚生港区、商港区
運営に関する事項	運営者【制度】	(株)横浜赤レンガ【貸付】 (株)ワコールアートセンター【業務委託】 その他は直営



出典：第3回桜町・花畑周辺地区まちづくりマネジメント検討委員会 参考資料
象の鼻テラスHP、横浜赤レンガ倉庫HP、(公財)横浜市芸術文化振興財団HP より作成

出典：横浜港港湾計画図より作成 横浜市「臨港地区のあらし」

3. 本調査の内容

3-2 先行事例調査 横浜市港湾施設条例に基づく設置許可制度

- ▶ 横浜市では、港湾施設条例（2018年11月改正）に、**港湾緑地における設置等許可**に関する事項が定められており、都市公園法における設置管理許可と同様の官民連携での利活用が想定されている

横浜市港湾施設条例

第3節 設置等許可

(港湾緑地における設置等許可)

- 第14条** 市以外の者が、市長が告示する港湾緑地(法第2条第5項第9号の3に規定する緑地をいう。以下この条及び第35条第2項第3号において同じ。)に、当該港湾緑地の機能の増進に資する施設を設置し、及び管理しようとする場合は、市長の許可を受けなければならない。当該許可に係る事項を変更しようとする場合も、同様とする。
- 2 市長は、前項の施設が、市が自ら設置し、及び管理することが不適當若しくは困難な場合又は市以外の者が設置し、及び管理することで当該港湾緑地の機能の効率的な増進に資すると認められる場合に、同項の許可をすることができる。
 - 3 第1項の許可の期間は、10年以内とする。

- ▶ 臨港パークにおいて、事業者公募選定が行われている。
- ▶ 臨港パーク全体は、指定管理者制度が活用されており、設置等許可を受ける事業者は、許可を請けた範囲のみを維持管理する。
- ▶ 本事業では、設置等許可された施設は、公の施設ではなく、指定管理者の管理の対象ではない。
- ▶ ただし、臨港パークの指定管理者と協議の上、その管理運営への協力が求められている。



3. 本調査の内容

3-3 関係機関との意見交換

- ▶ 本調査では、港湾施設の管理者である大阪府港湾局（令和2年10月1日から、大阪市と大阪府の港湾局が統合し「大阪港湾局」となる）と複数回にわたりヒアリングを実施し、港湾施設の制度上の位置づけ及び現在の利活用状況について確認を行った。

	第1回	第2回	第3回
日時	令和2年10月29日	令和2年11月27日	令和2年12月21日
参加者	大阪港湾局、泉大津市、EY	大阪港湾局、泉大津市、EY	大阪港湾局、泉大津市、EY
議事要旨	<ul style="list-style-type: none"> フェニックス及び先端緑地については暫定施設であり、港湾施設となっていない点に留意が必要。 施設ごとに府の管理部署が異なっており、本検討については適宜調整しながら進める。 本検討の説明及び現在の港湾施設の管理状況等の把握のため、後日EYが府を訪問する。 	<ul style="list-style-type: none"> 11月16日までの確認事項を基に、港湾施設の現状認識について確認を実施。 大阪湾広域臨海環境整備センターと府との間の覚書に関して、市から別途資料提供依頼を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 局及び市にて民間ヒアリングの実施要領（案）、ヒアリングリスト（案）、開示資料（案）について確認を行う。 民間ヒアリングは、遅くとも2月初旬に完了を予定する。 また、これまでの調査結果をもとにしたスキーム案等について確認を実施。
確認事項	<ul style="list-style-type: none"> フェニックスは行政財産であるものの、廃棄物処理期間が満了しておらず、港湾法上の港湾施設になっていない。管理型処分場は廃止までに時間を要するため、現状、供用開始までの期間を活用する形の暫定使用として、みどり推進機構に貸与しているのが実態。 先端緑地は、現状では、大阪府全体の公共事業を決定する委員会（財政健全プログラム（H17））において工事休止を決定してため、当面の間工事が休止されている状態であり、供用開始されていない。残っている工事はフェンスや外灯の整備等であるが、建設費に加えて維持管理費の負担がネックになっているという整理。 （詳細について令和2年11月16日に個別確認を実施） 	<ul style="list-style-type: none"> 港湾施設の現状認識の資料については、確認して提供する。 先端緑地だが、未供用の状態であっても、照明等を市が設置すれば供与できるかなどを本省へ確認する。 先端緑地の再評価については、計画策定が直近H29なので、次の策定はH34である。先端緑地の埋め立て自体は完了していると思う。 フェニックスについては、現在一般財団法人泉佐野みどり推進機構の管理となっており、利用状況の開示は難しい。 現在の大阪湾広域臨海環境整備センターと府との間の覚書に関して、市から別途資料提供依頼を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> 開示資料であるインフォメーションパッケージの確認したうえで守秘義務を負わせるか等について判断する。 遅くとも2月初旬にはヒアリングを完成させる予定である。 先端緑地についての活用について補助制度や適化法の考え方を弁護士にも確認したところであるが、目的内利用であり無償貸し付けであれば問題ないという整理と考える。 現状のとしては、港湾施設の活用については府から市への事務委任か、スポーツ施設と同様に協定を締結して、市が指定管理を行うことが考えられる。なお、工事中の暫定利用については、目的外使用と捉えられる可能性があることから、工事完了後の利用とすることが望ましいと考えられる。 先端緑地については、府としては安全対策が必要であるという認識である。なお、先端緑地の行政区域には留意が必要。

3. 本調査の内容

3 - 4 民間意向調査の概要

- ▶ 対象敷地における賑わいの創出やアビリティタウンの実現に向け、**各エリアに対する活用提案** 及び **複数施設一体的な管理運営** に係る民間からの意見聴取・意見交換を行った。
- ▶ 事業の構想段階における可能性や課題を抽出する観点から、幹事企業となる可能性がある大手事業者や類似事例で実績のある事業者を優先的にヒアリングするため、「クローズ型」で実施した。

【調査の概要】

1. 実施要領や質問票等を公共のHP上に公開した上で幅広く事業者からの意見を募る「オープン型」と、公開を行わずに個別企業にアプローチする「クローズ型」がある。事業の構想段階における可能性や課題を抽出する観点から、幹事企業となる可能性がある大手事業者や類似事例での経験が豊富な事業者を優先的にヒアリングするため、「クローズ型」で実施した。
2. 令和3年1月初旬にヒアリング調査対象事業者に「民間事業者ヒアリング実施要領」を配布し、関心表明を示して企業に対して、「①泉大津市官民連携による港湾施設等の有効活用（インフォメーションパッケージ）」及び「②質問票」を配布し、ヒアリング調査前に、「②質問表」を受領した。
3. 令和3年1月25日より2月8日まで、ヒアリング調査を希望する事業者に対して面談形式、あるいはリモート形式にて「②アンケート票」に沿った質問形式でサウンディング調査を実施した。

【対象事業者について】

1. 不動産デベロッパー、スポーツ関連事業者、アウトドア関連事業者、広告代理店、その他地元企業等 計13者を対象とした。一部企業については、ヒアリングのみ実施している。

3. 本調査の内容

3-4 民間意向調査 実施結果 1/5 (活用提案)

- ▶ 事業の構想段階における可能性や課題を抽出する観点から、類似事例実績のある事業者13社に対して「クローズ型」で民間意向調査を実施した結果、4つの対象地のうち(仮称)小松公園に興味ありが9社(約70%)で最も多く、それ以外の対象地についても5~6社が興味を示し、対象敷地への民間企業の興味・関心が高いことを確認した。

(仮称)小松公園 (9社)		泉大津フェニックス (6社)		先端緑地 (5社)		なぎさ公園 (6社)	
常設	イベント	常設	イベント	常設	イベント	常設	イベント
<ul style="list-style-type: none"> ・フィットネス ・複合温浴 ・屋内プール ・高齢者ジム ・カフェ ・ペットカフェ ・ペットホテル ・ドッグラン ・グランピング ・アスレチック ・プレイパーク ・BBQ ・自然学校 ・自然教室 ・インサイクル 	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツキャンプ ・災害教育 ・防災 ・サバイバル ・IT×自然体験活動 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 ・複合施設 ・オートキャンプ ・BBQ場 	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツイベント ・健康マルシェ ・音楽イベント ・ドローン ・輸入車試乗 	<ul style="list-style-type: none"> ・ウォーキングコース ・キャンプ場 ・BBQ ・ワーケーション ・グランピング ・コテージ ・季節の植物 ・干潟保護 ・野鳥保護 ・ハンディキャップ者に優しい公園 ・エクストリームスポーツ 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然体験 ・焚火Bar 	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェ ・ヨットハーバー ・BBQ ・キャンプ場 ・釣り公園 ・オートキャンプ ・グランピング ・コテージ 	<ul style="list-style-type: none"> ・新種スポーツ ・マイナースポーツ ・3*3バスケット ・ウォーキング ・フェイル予防

3. 本調査の内容

3-4 民間意向調査 実施結果 2 / 5 (興味の理由・想定される課題)

- ▶ 対象敷地に対する興味の理由は、市街地や駅からの距離、事業コンセプト、敷地の広さへの魅力などの意見があり、
- ▶ 想定される課題としては、対象敷地周辺交通環境、敷地内インフラの状況、知名度、完全独立採算の難しさなどの意見があった。

(仮称)小松公園		泉大津フェニックス	
興味の理由	想定される課題	興味の理由	想定される課題
<ul style="list-style-type: none"> ・ヘルシーパークの理念 ・施設連携のハブ機能 ・駅からの距離 ・近隣でのビジネス経験 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車の動線が悪い ・駐車場台数確保困難 ・健康テーマの差別化 ・知名度 ・施設建築費・維持管理費・広報 P R 等、事業化に向けての費用補助 	<ul style="list-style-type: none"> ・イベントの実績 ・敷地の広さ ・駅からの距離 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の賃借料の低減 ・産業廃棄物に関するリスク ・イベント自粛等が要請された場合の責任と費用補助 ・大量集客イベントが対応出来るの交通インフラ整備費用補助
先端緑地		なぎさ公園	
興味の理由	想定される課題	興味の理由	想定される課題
<ul style="list-style-type: none"> ・敷地の広さ ・自由度 ・海に面している ・生物の多様性 ・他施設との連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・荒天時の逃げ場となるような拠点（避難場所）の整備費用補助 ・トイレや電源供給費用補助 ・市街地からの交通インフラ、緑道の整備費用補助 ・条例などの規制緩和 ・干潟保全などの生物多様性を守るという観点と開発への制限 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヨットハーバーがある ・BBQの実績 ・駅からの距離 ・敷地の広さ ・フラットな地形 ・海に面している 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヨットハーバーや漁協との調整に行政の関与必要 ・必要なインフラ設備の整備費用補助

3. 本調査の内容

3-4 民間意向調査 実施結果 3/5 (管理形態)

- ▶ 各エリア間で連携を図るうえで有効と考える管理形態については、「複数の民間による共同企業体を組成して管理運営する」、あるいは「公共が主体となって民間との調整を図る」に意見が集約された

ア 一つの民間企業が全ての施設を管理運営する 1社

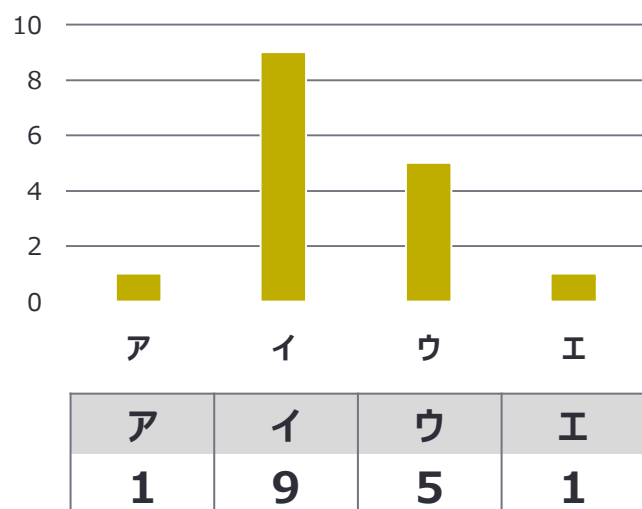
イ 複数の民間企業が共同体（特別目的会社（SPC）又はJV）を組成し管理運営する 9社

ウ 公共が主体となり、各エリアにおける民間企業の調整を図る 5社

エ その他 1社

(複数回答可)

①全体最適に有用なスキーム



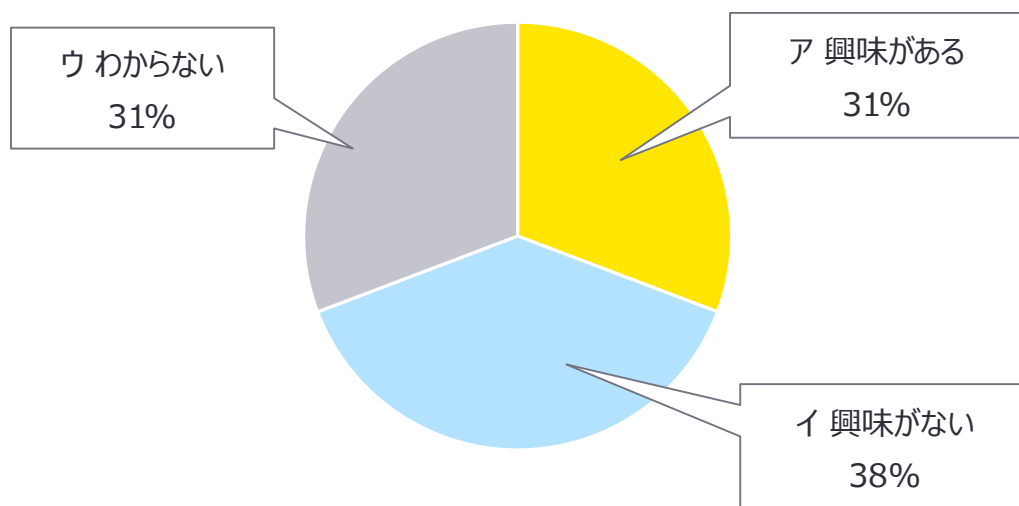
代表的な意見

- ▶ 参入や運転に関わる資金を行政が主導することで、民間企業参入のハードルが下がる。
- ▶ 各施設間の連携やコンセプトの統一、周知広報など相互調整や事業統括には、主体となる公共による運営統括する体制が必要。事業継続のための予算補助や各種規制緩和などの柔軟な対応が望まれる。
- ▶ イと言いたいところではあるが、港湾局との調整が必須である以上、泉大津市だけの判断では、今回提示いただいた4か所について、一体的な事業展開は進めがたい。
- ▶ 中間法人の資本を官民で出し合うことは賛成で、メインの株主は民間。民間主導で民の機動力を生かすべき。官主導では動きが遅い。議会承認をいちいち待てない。
- ▶ 行政管轄の施設など、有料エリアと無料エリアなどエリアによる責任範囲が明確ではないので、治安、警備などの観点から、公共が主体となる方が適切。

3 - 4 民間意向調査 実施結果 4 / 5 (一体的な管理に関して)

- ▶ 各エリアの管理運営に加えて、市内のその他の公園や緑地について一体的に管理することへの興味を確認しところ、3分の1の4社が興味があると回答した。
- ▶ 市内の複数施設を一体的に管理することによって、機能の集約化・ゾーニングなどによって魅力向上につながるというような意見があった。

③その他の公園や緑地について一体的に管理することへの興味・ご関心



ア 興味がある	イ 興味がない	ウ わからない
4	5	4

代表的な意見

- ▶ 今の一般的な公園は禁止事項が多すぎて人が集まる場所ではない。包括管理で複数の公園をアレンジできれば、それぞれの公園で出来ることをゾーニング出来る可能性もある。
- ▶ アイデアベースだが、校庭が狭い学校の体育授業を公園で実施するとか、複数の部活が放課後グラウンド利用で窮屈しているケースを公園利用で解消する。あるいは、スポーツ経験者に公園で部活を指導させるとか、先生たちの負担軽減など、色々な社会課題を解決できるのではないか。
- ▶ 約90ヶ所公園があるが、機能が似通っている。小松公園が整備され、都市公園にカウントされれば、その他の公園の機能を集約していくことや利用に対する仕掛けが出来るのではないか。設備投資を抑えつつ、利用頻度を上げることも検討可能となる。

3. 本調査の内容

3-4 民間意向調査 実施結果 5/5 (総括)

- ▶ 各エリアにおいて、民間企業から多様な活用提案があり、提案の実現可能性を高めるために、関係機関との協議及び課題として挙げられた条件を整理したうえで民間事業者との対話を継続する必要がある。

テーマ	意向調査結果	今後の課題
活用提案	<ul style="list-style-type: none"> 各敷地に対して多数の活用提案 提案内容は常設施設が必要な提案と、イベント（一過性）の提案に区分される 	<ul style="list-style-type: none"> 民間活力導入に向け、関係機関各所及び民間事業者との協議の推進 各敷地の活用開始時期がズれることを想定した長期的なマーケティング戦略の構築
興味・課題	<ul style="list-style-type: none"> 市街地からの近さ、敷地の広さへの関心が高い一方、交通インフラの弱さへの指摘が多数 民間独立採算に向けては、市外からの集客が必要。その為に行政への資金的な期待が多数 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者からの課題の整理 対象地の役割の整理、要求水準の作成 最大交通量等の集客シュミレーション、必要なインフラ投資費用の精査

- ▶ 複数施設の一体的管理運営に対しては、機能の集約化やゾーニングによる魅力向上に関する意見があり、臨海部と市街部の施設を一体的に管理することの有効性が示唆された。
- ▶ 以降の事業化検討では、一体的な管理運営方法に関する検討を進める。

テーマ	意向調査結果
管理形態	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者は一体的な管理についてはコンソーシアム型を想定 民間主導、行政主導は意見が分かれた
一体的な管理	<ul style="list-style-type: none"> 対象施設外の公園、緑地等への興味がある会社、興味がない会社、現時点で判断できなかった会社が1/3づつとなった 複数施設を一体的に管理することによって、機能の集約化・ゾーニングなどによって魅力向上につながるというような意見があった

3. 本調査の内容

(参考) 対象施設及び対象地における利活用イメージ

- ▶ 民間意向調査で見られた活用イメージについて、参考として整理した。



キャンプ場

出典) Snow Peak Minoh HP



グランピング

出典) 泉南ロングパーク HP



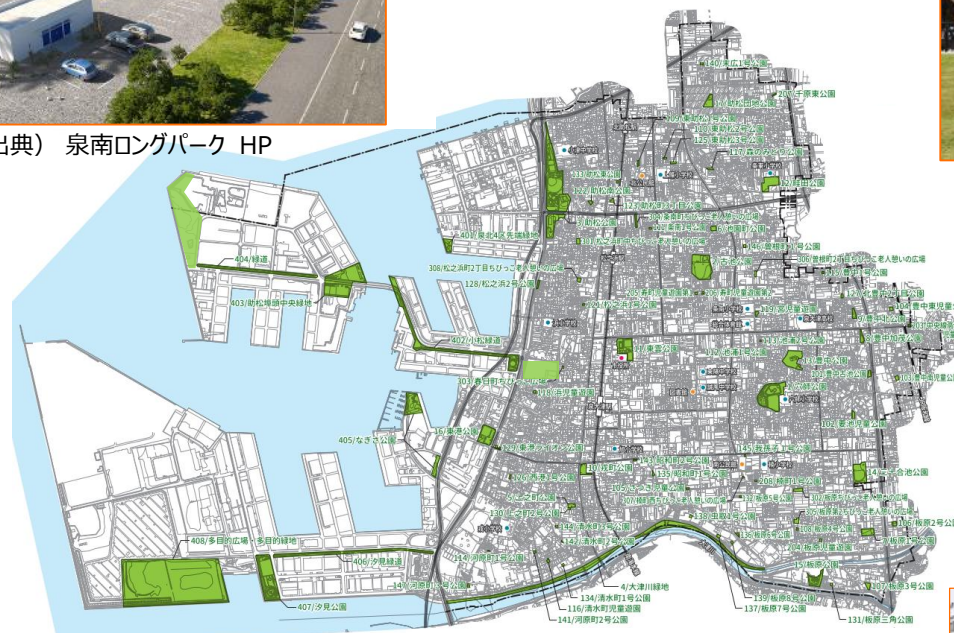
ドッグラン

出典) Wonderful Nature Village HP



自然体験

出典) NPO法人 国際自然大学校 HP



自然学校

出典) NPO法人 国際自然大学校 HP



カフェ

出典) スターバックスジャパンHP



健康マルシェ

出典) 海のマルシェ HP



3x3 バスケ

出典) 3x3 EXE HP



フィットネス

出典: 豊島区ホームページ



4. 事業化検討

4 事業化検討のステップ

- ▶ 事業化検討については、以下のステップで具体的な検討を進めることとする。

4-1 市管理へ移行を検討する業務範囲

府が所有する施設に係る維持管理業務に加えて、施設特性に応じた収益事業を検討

4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討

府が所有する施設の特性に応じたグループ分けを実施の上、個別スキームを検討

4-3 港湾施設の民間への一括発注の検討

内陸部・臨海部の連携による資産の有効活用に向けた諸条件を充足する民間への一括発注を検討

4-4 市の関与のあり方の検討

民間への一括発注の場合の当該事業者に対する市の関与のあり方を検討

4. 事業化検討

4-1 市管理へ移行を検討する業務範囲

- ▶ 府から市に管理を移行する業務としては、施設に係る維持管理業務であり、現在実施されている剪定・植栽管理、清掃、施設維持補修等とする。なお、施設・設備・外構の経年劣化による維持補修・更新については、引き続き府の業務とする。
- ▶ また、収益性を有する施設については、当該施設を活用した収益事業を行うことが可能なスキームを検討する必要がある。
- ▶ 収益事業については、前述の民間ヒアリングの結果から、府が所有する港湾施設（緑道及び臨海部スポーツ施設を除く）及び小松公園については、施設の特性上、収益が期待できるポテンシャルがあると考えられる。

	先端緑地	泉大津 フェニックス (多目的緑地/ 多目的広場)	なぎさ公園	緑道	臨海部 スポーツ施設 (府所有)	スポーツ施設 (市所有)	(仮称) 小松公園	市公園・緑地 等
所有権 (土地・施設)	府	府	府	府	府	市	市	市
財産区分	行政財産	普通財産	行政財産	行政財産	行政財産	行政財産	行政財産	行政財産
類型	港湾施設	港湾施設	港湾施設	港湾施設	港湾施設	公共施設	都市公園/ 公共施設	都市公園等
供用状況	未供用 (R4年再評価)	未供用※1	供用済み	供用済み	供用済み	供用済み	未供用 (R5年竣工)	供用済み
管理主体	港湾局	港湾局 →(賃貸借) 泉佐野みどり 推進機構	港湾局	港湾局	市 →(包括的指定 管理) テックネス	市 →(包括的指定 管理) テックネス	市	市 →(一部管理 委託) マイファーム
収益性	○	○	○	×	▲※2	▲※2	○	×

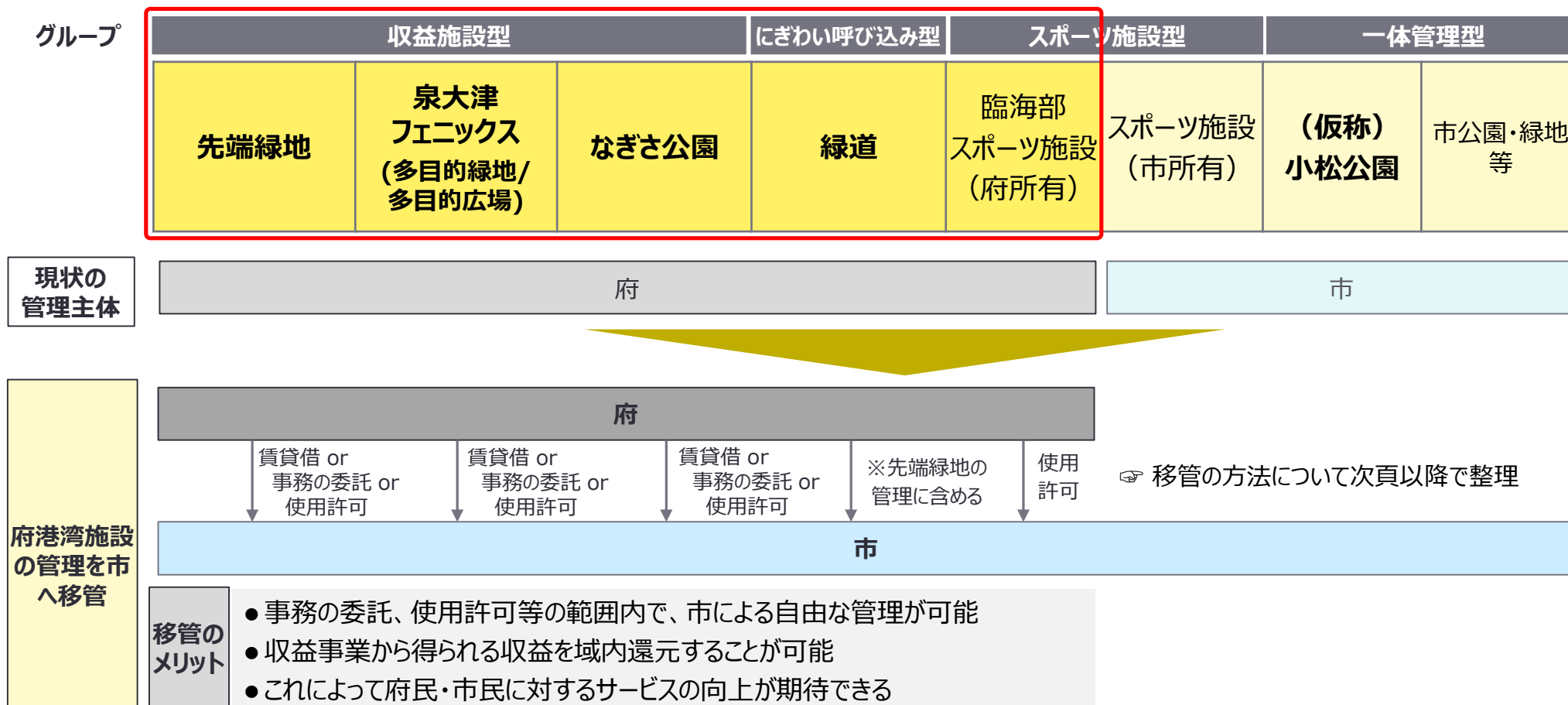
※1 廃棄物処理法上の廃棄物最終処分場（管理型）であり、廃止されるまでの暫定期間を経過した後に、港湾施設となる予定。

※2 利用料は徴収しているが、市の政策上低額に設定しているため、市から事業者への指定管理料の支払いが発生している。

4. 事業化検討

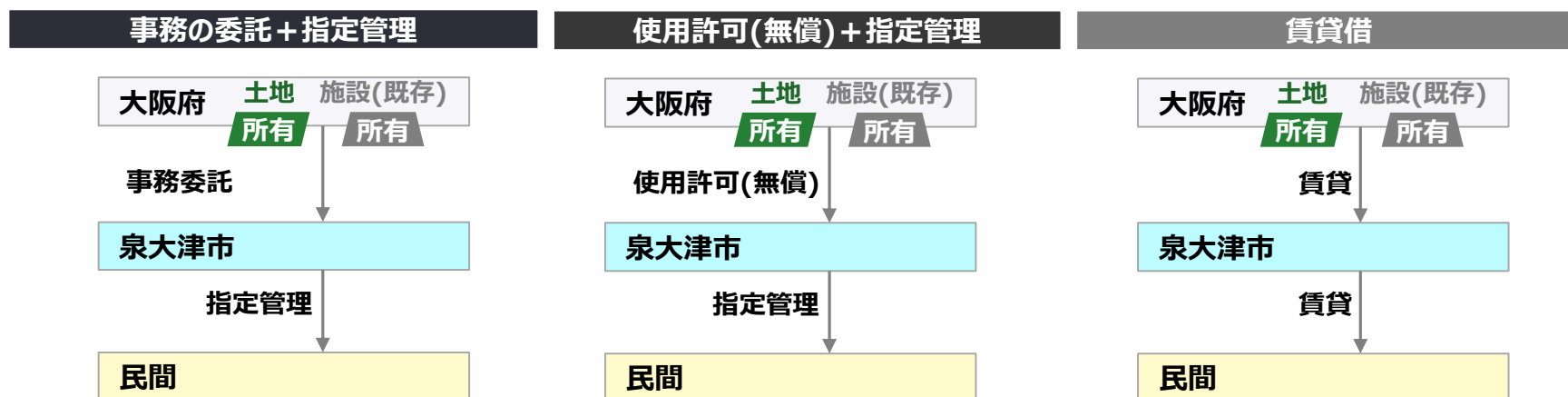
4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討

- ▶ 府が所有する施設については、市へ管理を移行することによって市が制度の範囲内で主体的に管理が可能となる。また、収益事業から得られた収入を、市内の収益の上がらない施設へ投資することによって、域外に流出していた資金の域内還元が可能となると考える。
- ▶ 以降では、府から市への管理の移行方法について、府が所有する施設を特性に応じてグループ分けし、収益施設の整備が可能な「収益施設型」、収益施設の整備が見込めない「にぎわい呼び込み型」、既に公共施設が存在する「スポーツ施設型」等に分類の上、個別スキームを検証した。なお、移管によって新しく発生する課題については、次節で検討を行う。



4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討：収益施設型

- ▶ 収益施設型の施設（先端緑地、泉大津フェニックス、なぎさ公園）については、①府から市への地方自治法上の事務の委託を行うパターン、②現在スポーツ施設の包括管理でも活用されている府・市の包括協定に基づく使用許可を行うパターンを想定し検討する。
- ▶ なお、③のスキームについては、先端緑地やなぎさ公園など国庫補助を受けて整備を行った施設において、目的外利用の場合に、府から国に対する収益事業の収益に相当する部分の国庫納付義務が発生することから、普通財産である泉大津フェニックスにおける活用スキームとする。



概要

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・府が市に既存施設の管理を事務委託し、市が指定管理者に管理運営業務を行わせる ・市が主導して民間を選定 ・委託には府と市それぞれの議会の議決及び両団体の首長の協議を行い、委託の届出が必要 | <ul style="list-style-type: none"> ・府が市に土地/既存施設の無償使用を認め、市が指定管理者に管理運営業務を行わせる ・市が主導して民間を選定 ・現在、府・市スポーツ施設の包括管理で採用（港湾管理者の権限で設定可能） | <ul style="list-style-type: none"> ・府が市に土地/既存施設を賃貸後に、市が民間に賃貸（府の承認を得る必要がある） ・市が主導して民間を選定 ・府から国に対して、収益事業に相当する部分の国庫納付義務が生じる場合がある ・普通財産の泉大津フェニックスでの活用 |
|---|--|---|

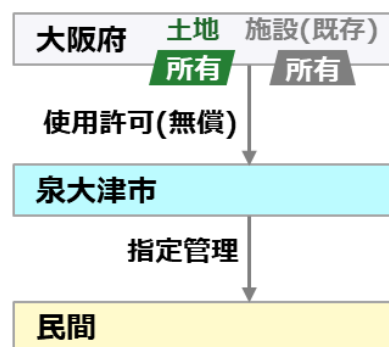
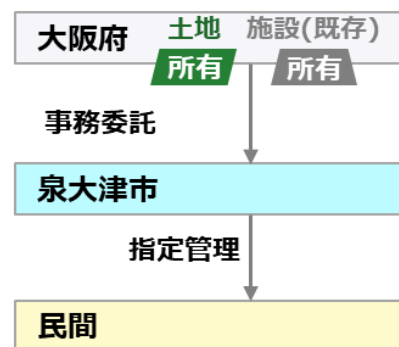
所有と運営

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ・府が土地/既存施設を所有 ・民間が維持管理を行いつつ事業運営 | <ul style="list-style-type: none"> ・府が土地/既存施設を所有 ・民間が維持管理を行いつつ事業運営 | <ul style="list-style-type: none"> ・府が土地/既存施設を所有 ・民間が維持管理を行いつつ事業運営 |
|--|--|--|

4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討：収益施設型（先端緑地）

- ▶ 先端緑地については、令和4年度以降の供用を前提として、以下の3スキームが活用可能である。なお、「にぎわい呼び込み型」とした緑道については、先端緑地と小松公園を結ぶ施設であり、先端緑地の管理範囲に含めるものとする。
- ▶ 使用許可のスキームは、現在もスポーツ施設の包括管理で活用されているスキームであるが、事業期間が限定されている。一方の事務の委託は、使用許可と比較して、議会の議決、府・市の首長協議を経ることから、実現にあたっては一定のハードルがあるものの、反対に廃止する場合は同じように議会の議決等が必要になることから制度的安定性に優れている。

	事務の委託+指定管理	使用許可(無償)+指定管理
先端緑地 (供用後) 緑道	○	△



大阪府の メリット・ デメリット

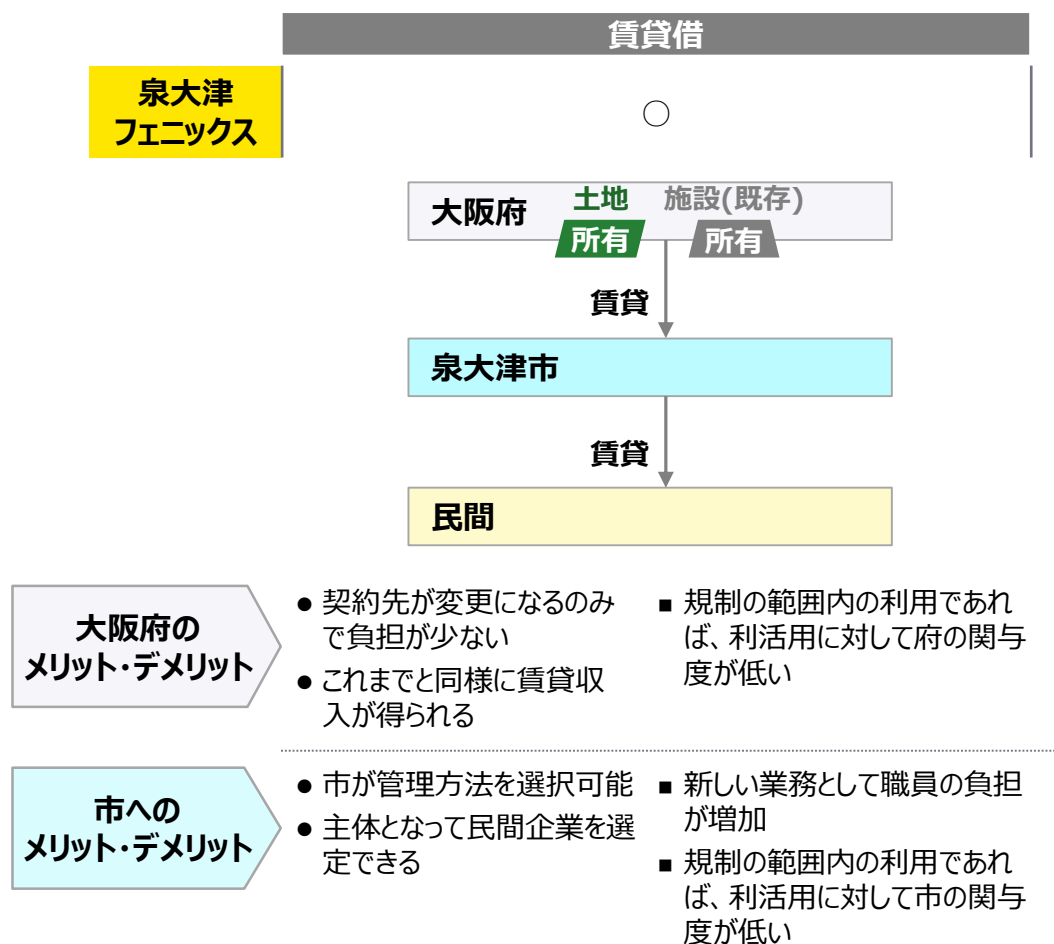
- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 管理の負担が軽減される ● 議会の議決、府・市の首長協議に基づく長期の安定性 | <ul style="list-style-type: none"> ■ (暫定利用が不可の場合) 供用に向けた手続きをクリアする必要がある ■ 委託の届出、規約の策定が必要 | <ul style="list-style-type: none"> ● 管理の負担が軽減される | <ul style="list-style-type: none"> ■ (暫定利用が不可の場合) 供用に向けた手続きをクリアする必要がある ■ 原則1年(最長5年)のため制度的に不安定 |
|---|---|---|---|

市への メリット・ デメリット

- | | | | |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● 市が管理方法を選択可能 ● 主体となって民間企業を選定できる ● 議会の議決、府・市の首長協議に基づく長期の安定性 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 新しい業務として職員の負担が増加 ■ 委託の届出、規約の策定が必要 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市が管理方法を選択可能 ● 主体となって民間企業を選定できる | <ul style="list-style-type: none"> ■ 新しい業務として職員の負担が増加 ■ 原則1年(最長5年)のため民間の投資呼び込みには短期且つ制度的に不安定 |
|---|--|---|---|

4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討：収益施設型（泉大津フェニックス）

- ▶ 泉大津フェニックスは、現在普通財産として、一般財団法人泉佐野みどり推進機構へ賃貸借されている。
- ▶ これについては、施設の利用方法等が大阪港湾局と大阪湾広域臨海環境整備センターとの間の覚書に基づいており、また最終処分場の廃止が当面想定されていないことから、本調査における事業スキーム検討においては同様の賃貸借スキームのみ選択可能と考える。



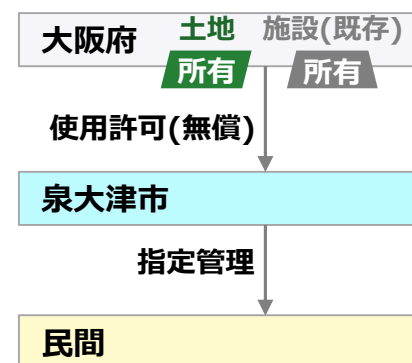
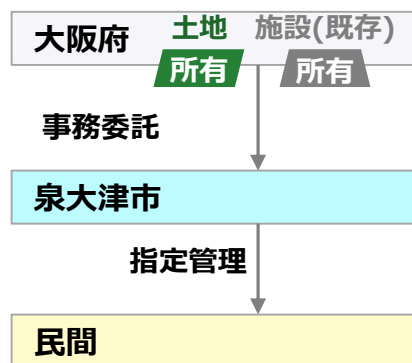
【大阪湾広域臨海環境整備センターの概要】

- 根拠法律
 広域臨海環境整備センター法（昭和56年法律第76号）
- 出資団体
 [地方公共団体（174団体）]
 滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県、大津市、京都市、大阪市、神戸市、奈良市、和歌山市、他162市町村
 [港湾管理者（4団体）]
 大阪港港湾管理者、堺泉北港港湾管理者、神戸港港湾管理者、尼崎西宮芦屋港港湾管理者
- 管理委員会
 [管理委員長] 大阪府知事
 [管理委員] 滋賀県知事、京都府知事、兵庫県知事、奈良県知事、和歌山県知事、大阪市長、神戸市長

4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討：収益施設型（なぎさ公園）

- ▶ なぎさ公園については、3スキームのいずれも選択が可能である。
- ▶ 先端緑地と同様に、事務の委託については、使用許可と比較して、議会の議決、府・市の首長協議を経ることから制度的安定性に優れている。一方で、先端緑地と異なり、大阪港湾局の合意さえ得られればすぐにでも利用可能なスキームであり、短期的な視点では使用許可が有効な選択肢である。但し、長期的には、他の施設と一体的に管理を行う場合、事務の委託が制度的な安定性に優れていると考える。

	事務の委託 + 指定管理	使用許可(無償) + 指定管理
なぎさ公園	○	短期 ○ 長期 △



大阪府の メリット・ デメリット

- 管理の負担が軽減される
- 議会の議決、府・市の首長協議に基づく長期の安定性
- 委託の届出、規約の策定が必要

- 管理の負担が軽減される
- 原則1年(最長5年)のため制度的に不安定

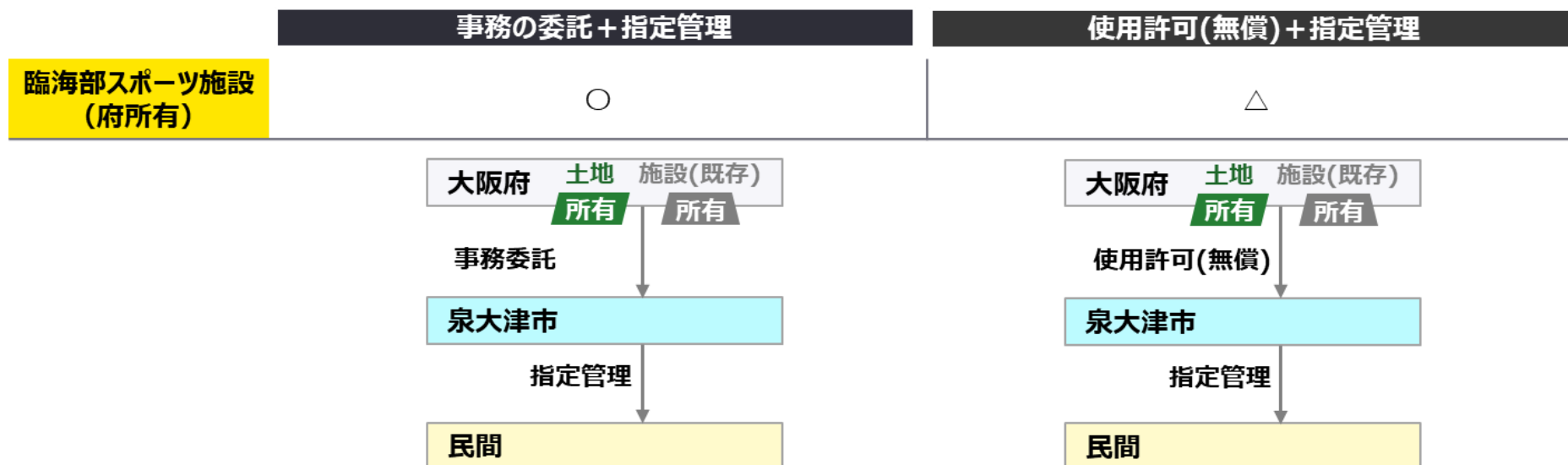
市への メリット・ デメリット

- 市が管理方法を選択可能
- 主体となって民間企業を選定できる
- 議会の議決、府・市の首長協議に基づく長期の安定性
- 新しい業務として職員の負担が増加
- 委託の届出、規約の策定が必要

- 市が管理方法を選択可能
- 主体となって民間企業を選定できる
- 新しい業務として職員の負担が増加
- 原則1年(最長5年)のため民間の投資呼び込みには短期且つ制度的に不安定

4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討：スポーツ施設型

- ▶ スポーツ施設型に分類される臨海部スポーツ施設（府所有）では、現状、施設利用料を市の政策上低額に設定しており、市から事業者に対する指定管理料の支払いが発生するなど、施設としての収益性が低いことから、事務の委託と使用許可の2パターンが可能である。
- ▶ 先端緑地及びなぎさ公園と同様に、使用許可と比較して、事務の委託は、議会の議決、府・市の首長協議を経ることから、実現にあたっては一定のハードルがあるものの、制度的安定性に優れている。



**大阪府の
メリット・
デメリット**

- 管理の負担が軽減される
- 議会の議決、府・市の首長協議に基づく長期の安定性

- 委託の届出、規約の策定が必要

- 管理の負担が軽減される

- 原則1年(最長5年)のため民間の投資呼び込みには短期目づ権利の不安定性

**市への
メリット・
デメリット**

- 市が管理方法を選択可能
- 主体となって民間企業を選定できる
- 議会の議決、府・市の首長協議に基づく長期の安定性

- 新しい業務として職員の負担が増加
- 委託の届出、規約の策定が必要

- 市が管理方法を選択可能
- 主体となって民間企業を選定できる

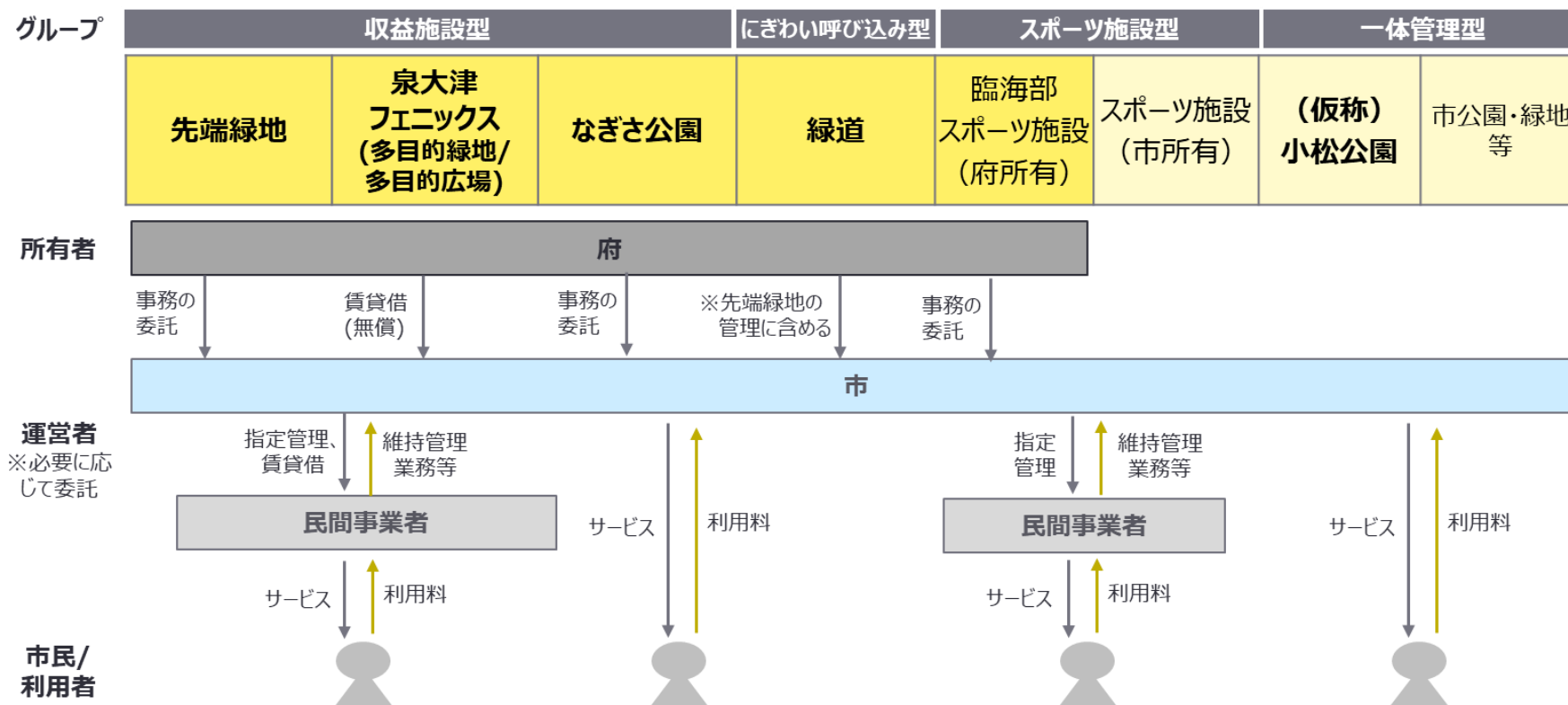
- 新しい業務として職員の負担が増加
- 原則1年(最長5年)のため民間の投資呼び込みには短期目づ権利の不安定性

4. 事業化検討

4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討：事業スキームのまとめ

- ▶ 前述のとおり、港湾施設管理については、一体的な管理運営を行う観点から、泉大津フェニックスを除き制度的安定性に優れた地方自治法上の事務の委託を活用することが望ましいと考える。

	移管スキーム候補	比較検討結果
先端緑地・緑道	事務の委託	議会の議決、府・市の首長協議に基づく安定性に優れている
泉大津フェニックス	賃貸借	現状、暫定利用の普通財産として賃貸借されており、位置付け変更の想定がないことから、同様の賃貸借スキームが適当
なぎさ公園	事務の委託	議会の議決、府・市の首長協議に基づく安定性に優れている
臨海部スポーツ施設 (府所有)	事務の委託	現状の移管は、検討時の時間的制約からR7年3月末まで使用許可に基づいているが、事務の委託の方が、議会の議決、府・市の首長協議に基づく安定性に優れている



4-2 府の港湾施設管理の市への移管手法の検討：新たな市の課題

- ▶ (仮称) 小松公園を核とした内陸部・臨海部の連携による資産の有効活用の推進に際しては、府が所有する港湾施設の管理を市が引受けることが肝要である一方、それに伴い発生する課題について対応する必要がある。

【新たな市の課題】

課題	
港湾施設の管理業務の増加	<ul style="list-style-type: none">• これまで港湾施設は市の管理施設ではなかったことから、管理引受による市の事務負担が増加することが懸念される• 市が複数の港湾施設の管理を引き受けた場合、個々の施設の管理を委託する民間事業者の数も増加することが見込まれ、民間事業者間の調整役となる市職員の管理負担が増加することが懸念される
運営ノウハウ不足	<ul style="list-style-type: none">• 泉大津フェニックスを含む港湾施設を有効に活用して収益を計上するためには、港湾施設及び市が所有する施設全体のエリアマネジメントに加えて、集客力を伴った継続的なイベントの企画・運営のノウハウが求められる
市の厳しい財政事情	<ul style="list-style-type: none">• 府が所有する港湾施設の管理引受けに伴い、植栽管理、土地の賃貸料等の管理負担が新たに発生することが懸念される

4. 事業化検討

4-3 港湾施設の民間への一括発注の検討

- ▶ 市の新たな課題を踏まえると、内陸部・臨海部の連携による資産の有効活用に向けては、以下の諸条件をより多く充足する取組体制を有することが望ましい。
- ▶ この内、市職員自らが民間に一切頼らず全ての施設管理に当たることは現実的ではないため、市から個々に民間に委託する方法、および一括で民間に委託する方法が現実的な選択肢となる。両者の比較では、**市の職員の負担の軽減が図られ、且つ施設間の連携が取りやすい「一括で民間へ委託」スキーム**を元に、取組体制を整備することが適当である。
- ▶ 一方、一括で民間に委託した場合、港湾施設や公園の利活用については、アビリティタウンの構築等市の方針に沿った利活用方法が求められるところであり、当該民間事業者に対する市の関与の在り方について検討が必要がある。

市街部・臨海部の連携による 資産の有効活用のための 必要条件	現状 (府・市が各々管理)	取組体制案		
		府の港湾施設の管理を市へ移管		
		市職員が自ら運営	個々に民間へ委託	一括で民間へ委託
市が関与できる	港湾施設については港湾局との調整が必要	市が主導可能	同左	同左
施設間の連携ができる	個々の施設ごとに港湾局との調整が必要	市が主体的に関与することで連携は可能であるが、職員にノウハウが不足しており実現性に欠ける	左記のノウハウの不足に加えて、個々に発注している民間事業者との調整が必要	一つの民間企業が管理運営を行うため、市職員の負担も限定的であり、施設間の連携がやりやすい
人材確保が可能	市の負担は変わらない	定員数の増員は難しい	民間企業によって人員の確保が可能	民間企業によって人員の確保が可能
市の事務負担	市の負担は変わらない	市が自ら運営する必要があり、負担は増加	個々に民間に委託する必要があり、負担は増加	
収益を確保するための民間ノウハウの活用が可能	港湾施設については港湾局の判断次第	イベント等の活用ノウハウがない	民間ノウハウの活用が可能	民間ノウハウの活用が可能

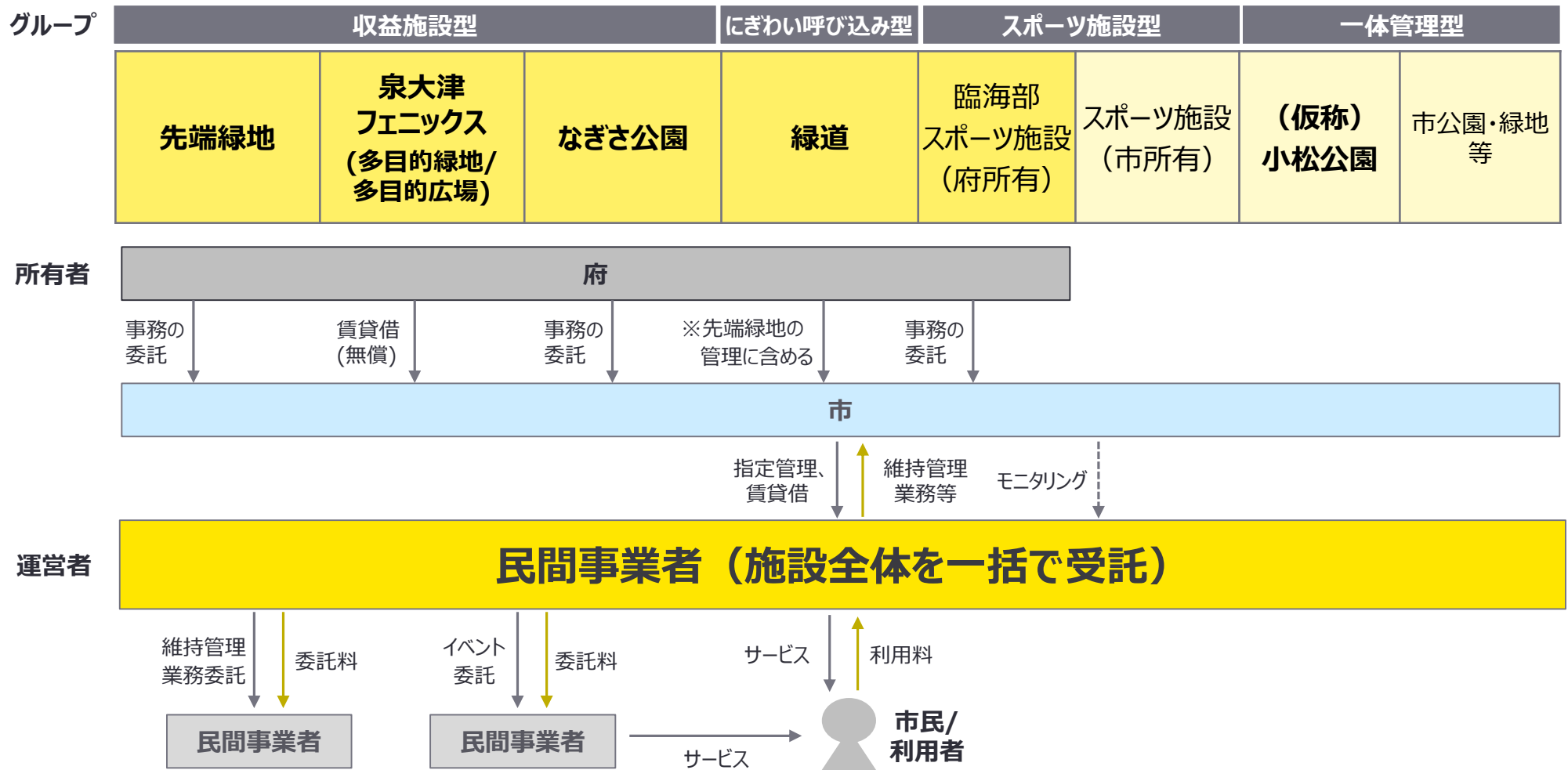
アビリティタウンの構築等市の方針に沿った利活用を行うにあたって、当該民間事業者に対する市の関与の在り方の検討が必要

▶ 次節 (4-4) で検討

4. 事業化検討

4-3 港湾施設の民間への一括発注の検討：事業スキームのまとめ

- 市が一括管理する府所有の港湾施設および市の公園・緑地等については、民間事業者に一括して委託の上、当該民間事業者がまとめて全体管理することが想定される。その後、当該民間事業者が、各施設の特性に基づき、直営又は個別の事業者へ業務を再委託するかの判断を行うことになる。



4. 事業化検討

4-4 市の関与のあり方の検討

- ▶ 先述の通り、一括で民間事業者へ委託した場合に生ずる新たな市の課題として、当該民間事業者の業務運営に対して如何に市がコントロールを発揮するかという問題がある。加えて、民間ヒアリングで明らかになったように、**臨海部の利活用については時期やニーズに合わせたイベント等を組み合わせることが重要であり、イベントの内容や料金設定についても、市の政策に合致したものとすることが一定の採用基準となる。**

- A**
- 市が一括して委託した民間事業者が、**市からの出資がない100%民間の会社の場合、市によるコントロール手段は公募時の仕様書、提案評価方法及び契約書などに規定されものに限定**される。
 - これは**公募時点の市の意向を十分反映できるものであるが、柔軟性に欠ける。**
- B**
- 一方、市が出資する株式会社が受託するケースでは、**株主としての権利行使、取締役の派遣等を通じて、当該会社の重要な意思決定、日々の業務運営等に関与することが可能**である。
 - 変化に富む事業環境の中で、市の戦略を柔軟且つプロアクティブに同社の業務運営に反映させる必要がある場合、出資を通じた市のコントロールの確保が適当である。

- ▶ なお、一定の経営の自由を求める民間事業者に対して、市が出資を通じてどの程度のコントロールを目指すかを新たに検討する必要がある。

比較の視点		取組体制案	
		市から民間事業者に一括で委託	
事業者の関与方法と特徴		A 民間事業者（市の出資なし）	B 市出資会社
		事業者の関与方法と特徴	
市の政策への柔軟な対応		公募時点で市の意向を反映できるが、運営後の民間の意思決定には関与しづらい（柔軟性に欠ける）	運営後も事業者の意思決定及び日々の運営に関与が可能 市の関与のもと時機・ニーズに合わせたイベント・料金設定が可能
長期的な運営		指定管理の期間を超えた長期的な運営視点は持ちづらい	同社の民間株主が変更となった場合でも、市が関与しているため長期的視点に立った運営が可能
人材確保が可能		民間企業によって人員の確保が可能	同社によって人員の確保が可能
収益を確保するための民間ノウハウの活用が可能		市の関与が限定的であり、民間ノウハウの活用が可能	民間ノウハウの活用が可能であるが、市の関与があるためノウハウの活用に一定の制約を受ける

4. 事業化検討

4-4 市の関与のあり方の検討：法人形態

- ▶ 市が出資する会社の設立に際しては、実務的論点として、法人形態および当該事業者に対する市のコントロールに係る検討が必要である。
- ▶ 市の出資により設立できる法人形態として、株式会社、一般社団法人/一般財団法人、地方独立行政法人などが考えられるが、本事業においては、**臨海部の利活用を前提**としており、民間企業のノウハウの活用が欠かせず、**民間事業者にとって参画意欲を高める必要があることから、株式会社（官民共同出資会社）を候補**として検討を進める。
- ▶ なお、新たに株式会社を新設するか、既存の市出資会社を本事業の事業主体として活用するかといった論点では、後者が会社設立趣旨に照らし既存株主との調整が必要になる点には留意を要する。

	株式会社		一般社団法人/ 一般財団法人	地方独立 行政法人	(参考) 既存の市出資会社	
	①官民共同出資会社	②自治体出資会社			泉大津マリン株式会社	泉大津埠頭株式会社
概要	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業に一般的に利用される法人形態 大規模から小規模まで、幅広い用途に対応可能 	<ul style="list-style-type: none"> 非営利的性格を有するとされる法人 一般的には、公共性や社会性のある活動のために集まった人で構成 	<ul style="list-style-type: none"> 民間では行うことが期待できない活動を実施する法人 地方公共団体が設立するものとされ、公共的性格が極めて強い 	<ul style="list-style-type: none"> 泉大津マリーナの管理運営を担う 今年度のなぎさ公園でのバーベキュー施設の試行運営を市と共同で主催 	<ul style="list-style-type: none"> 堺泉北港の泉大津地区に有する港湾倉庫3カ所の管理運営を担う 	
府/市の政策反映・ガバナンス	○	◎	◎	◎		
民間ノウハウの活用	○ 民間事業者の創意工夫を引き出すことが可能だが、市の出資割合による	▲ (別途手当が必要)	▲ (別途手当が必要)	▲ (別途手当が必要)		
民間事業者にとっての魅力	○ 経営努力を配当等で還元可能	▲ 民間事業者は利益配当を得られない	▲ 非営利的性格ゆえ、利益配当が禁止されており、ビジネスを目的として参画しようとする民間事業者の意欲を削ぐ	▲ 民間事業者が出資不可		
設立年					平成3年	昭和42年
資本金					1,050万円 (市出資比率33.3%)	3,000万円 (市出資比率51.7%)
株主					泉大津市、泉大津漁業協同組合、泉大津埠頭株式会社、株式会社フィッシングマックス	泉大津市、他倉庫会社等7社

4. 事業化検討

4-4 市の関与のあり方の検討：（参考）法人形態の比較例

	株式会社	一般社団法人	一般財団法人	合同会社（LCC）	NPO法人
根拠法	会社法	一般法人法	一般法人法	会社法	NPO法
目的/利益分配	営利目的 ⇒出資額に応じた配当、利益分配可	・非営利型を選択 ⇒構成員への配当、利益分配不可 ・営利目的も可	・非営利型を選択 ⇒構成員への配当、利益分配不可 ・営利目的も可	営利目的 ⇒自由に裁量で決めた配当、利益分配可	非営利 ⇒構成員への配当、利益分配不可
必要構成員	株主1人以上 取締役1人以上	社員2人以上 理事1人以上	評議員3人以上 理事3人以上 監事1人以上	社員1人以上	社員10人以上 理事3人以上 監事1人以上
意思決定機関	株主総会、取締役会 一株一議決権	社員総会、理事会 一人一議決権	評議員会、理事会 一人一議決権	社員会、理事会 一人一議決権	総会、理事会 一人一議決権
出資の必要性	1円以上の金銭・現物出資	不要 →活動原資としての基金（貸付）拠出は可能	300万円以上の基本金 →活動原資としての基金（貸付）拠出は可能	1円以上の金銭・現物出資	不要 →活動原資としての基金（貸付）拠出は可能
設立費用	左記で20-30万円程度	左記で10万円程度	左記で10万円程度	左記で10万円程度	登録免許税 非課税 定款認証料 不要
所得課税	・法人税 ・全所得課税	・法人税 ・全所得課税 ・但し非営利型を選択すると、収益事業のみ課税	・法人税 ・全所得課税 ・但し非営利型を選択すると、収益事業のみ課税	・法人税 ・全所得課税	・法人税 ・収益事業のみ課税
自治体等からの補助等への課税	特例なし（圧縮記帳による課税繰延のみ）	・非営利型を選択すると、固定資産取得に係る国・自治体等補助は益金非課税	・非営利型を選択すると、固定資産取得に係る国・自治体等補助は益金非課税	特例なし（圧縮記帳による課税繰延のみ）	特例なし（圧縮記帳による課税繰延のみ）
組織への参加制限	定款により制限可	定款により制限可	定款により制限可	定款により制限可	社員の入会制限原則なし
適用場面	・営利事業を営む ・広く出資を募りたい	・少ない負担で設立したい ・（非営利型を選択し）税制優遇をとりたい	・一定の事業に必要な財産がある ・（非営利型を選択し）税制優遇をとりたい	・所有と経営を一致させた経営をしたい ・出資額に囚われない経営、利益分配をしたい	・非営利事業を行う ・設立費用や税制優遇を取りたい

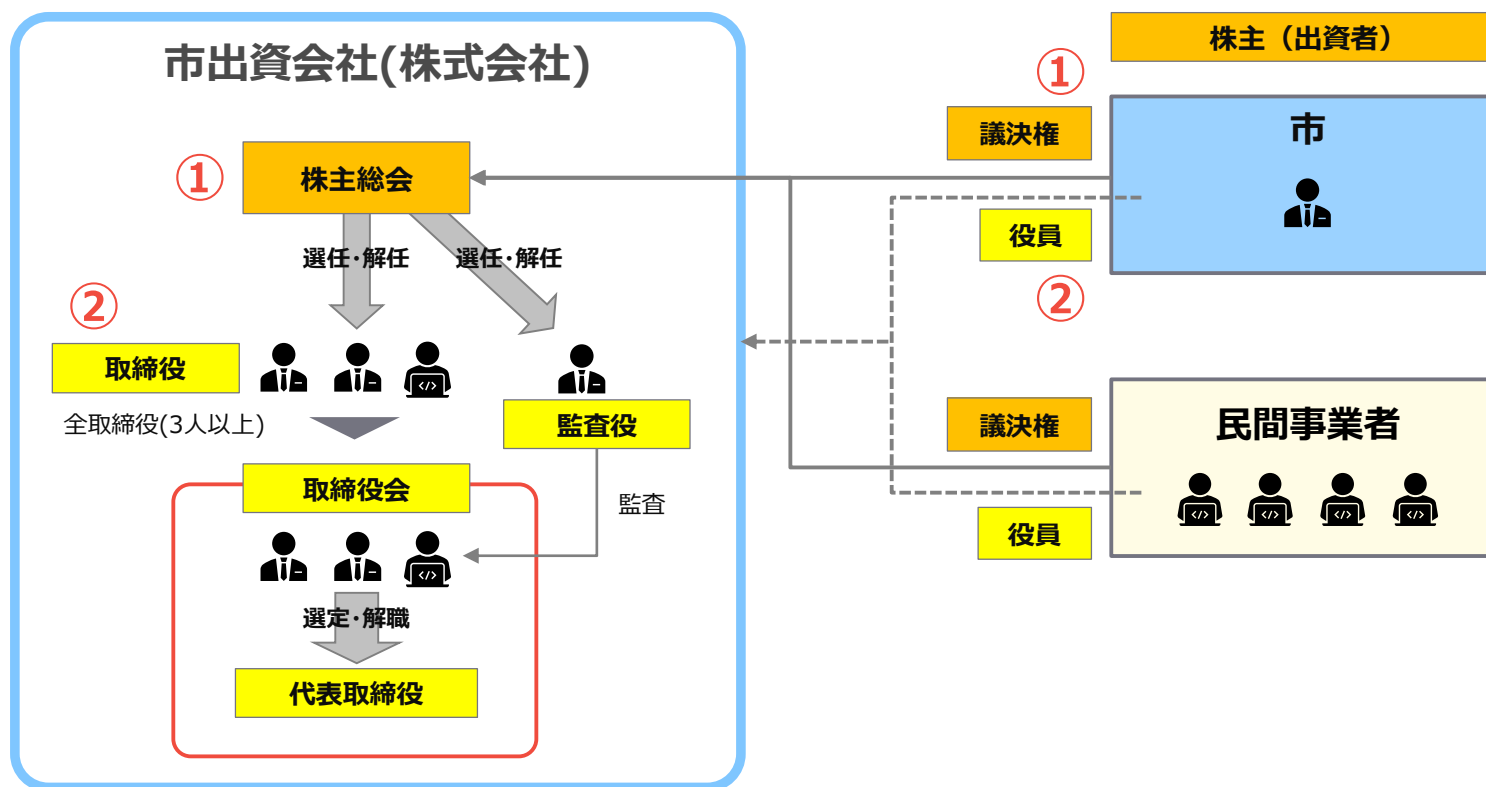
・合名会社、合資会社は出資者が無限責任を負い、適用事例が少ないため除外している

・財団/社団法人が内閣府等の公益認定を取得する公益法人は、公益事業の実施義務や、公益事業を事業費全体の50%以上実施するなど、事業制約が大きいため除外している

4. 事業化検討

4-4 市の関与のあり方の検討：市出資会社に対する市のコントロール

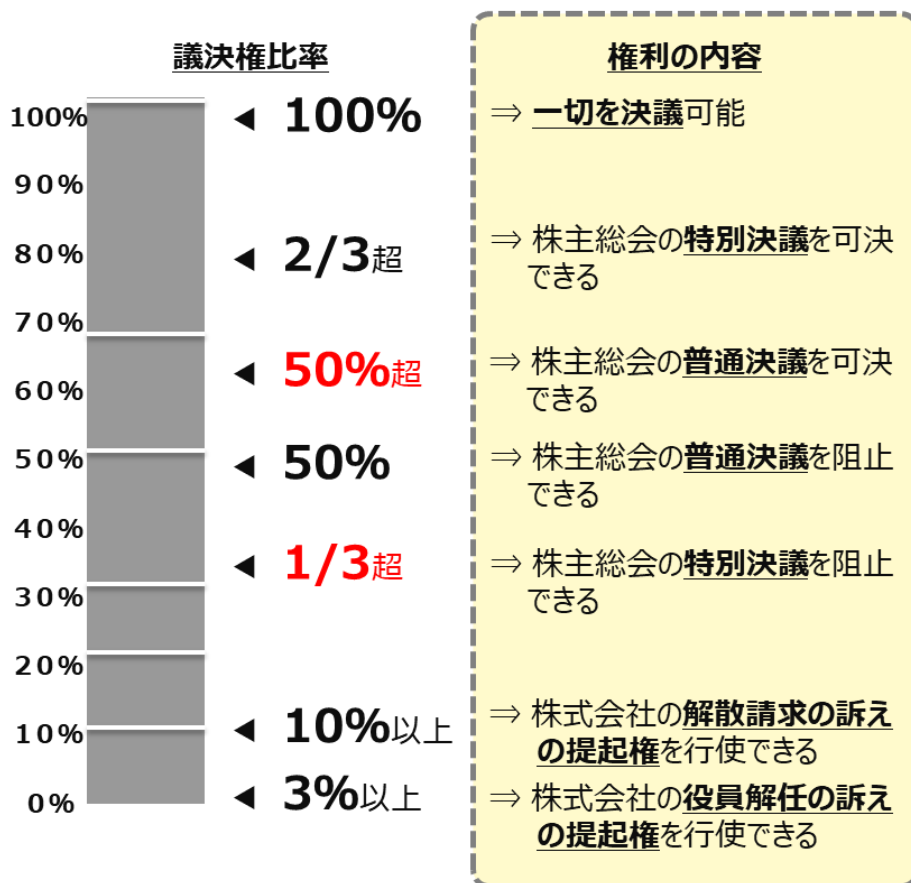
- ▶ 先述の通り、市の戦略である市街部・臨海部の連携による資産の有効活用の推進に際しては、市が府所有の港湾施設の管理を引受け後に、民間事業者を主体的に選定し、その民間活力を取り入れていくことが肝要であるが、市出資会社はその目的に沿った運営を行うことを担保するために、市としては市出資会社に対して一定のコントロール手段を有することが適当である。
- ▶ 具体的には、市出資会社に対する主なコントロール手段として、①出資に基づく株主としてのガバナンス、②機関に基づく役員派遣等のガバナンスが挙げられる。



4-4 市の関与のあり方の検討：出資に基づく株主としてのガバナンス

- ▶ 出資に基づく株主としてのガバナンスは、市の市出資会社に対するコントロールとして直接的な手段であり、議決権比率に応じた権利行使が可能となる。市が保有する議決権比率を具体的に検討する上では、株主総会において市出資会社の経営に重要な影響を与える一定事項（定款変更、事業譲渡、組織再編など）に係る特別決議が阻止可能である「1/3超」、株主総会の普通決議を可決可能である「50%超」が重要な閾値であり、市が望むコントロールの程度に応じた議決権比率の確保が求められる。
- ▶ 一方、市と民間事業者が共同で出資するケースにおいては、市の議決権比率が高まり過ぎると、民間事業者の視点では「意見が反映されにくく経営の自由度が阻害されてしまう」と感じることになり、出資に消極的となる可能性がある点には留意が必要である。

■ 議決権比率と権利の内容



市側における市出資会社のコントロール例

市出資会社に関する**一切を決定できる**

▲ 加えて

市出資会社の**定款変更**、事業譲渡、解散、合併などの**組織再編を自力で決定できる**

▲ 加えて

役員を自力で選任・解任できる

▲ 加えて

民側による役員を選任・解任の決議を**阻止できる**

▲ 加えて

民側による市出資会社の定款変更、事業譲渡、解散、合併などの**組織再編の決議を阻止できる**

▲ 加えて

市出資会社に著しい損害が生じた場合などにおいて、**訴えをもって解散請求できる**

▲ 加えて

役員解任議案が株主総会で否決された場合において、**訴えをもって解任請求できる**

4-4 市の関与のあり方の検討：（参考）株主総会決議の種類、決議要件、決議事項

決議の種類	決議要件		決議事項（取締役会設置会社の場合）
	頭数	議決権	
普通決議 (309条1項)	議決権を行使できる 株主の議決権の 過半数を有する 株主の出席	出席株主の 議決権の 過半数	<ul style="list-style-type: none"> ●自己株式の取得（156条1項）●総会検査役の選任（316条1項）●業務財産検査役の選任（316条2項）●延期・続行決議（317条）●役員を選解任（329条1項、341条） ●会社と取締役との間の訴えにおける会社の代表者の選定（353条）●会計監査人の出席要求決議（398条2項）●計算書類の承認（438条2項、441条4項）●減少額が分配可能額より少ない場合の資本金の額の減少（447条1項）●準備金の額の減少（448条1項） ●資本金の額の増加（450条2項）●準備金の額の増加（451条2項）●剰余金の処分（452条）●剰余金の配当（454条1項）●株主総会議長の選任●株主総会の議事運営に関する事項の決定 など
特別決議 (309条2項)	議決権を行使できる 株主の議決権の 過半数を有する 株主の出席	出席株主の 議決権の 3分の2以上	<ul style="list-style-type: none"> ●譲渡制限株式の買取（140条2項）●特定株主からの自己株式の取得（156条1項、160条1項）●全部取得条項付種類株式の取得（171条1項）●譲渡制限株主の相続人に対する売渡請求（175条1項）●株式の併合（180条2項）●募集株式・募集新株予約権の発行における募集事項の決定（199条1項、238条2項）●募集事項の決定の委任（200条1項、239条1項）●株主に株式・新株予約権の割当を受ける権利を与える場合の決定事項の決定（202条3項4号、241条3項4号）●累積投票取締役・監査役の解任（339条1項、342条）●役員の一部免除（425条1項）●資本金の額の減少（447条1項）●現物配当（454条4項）●定款の変更（466条）●事業譲渡の承認（467条）●解散（471条3項）●解散した株式会社の継続（473条）●吸収合併契約・吸収分割契約・株式交換契約の承認（783条1項、795条1項）●新設合併契約・新設分割計画・株式移転計画の承認（804条1項）
特殊決議① (309条3項)	議決権を行使できる 株主の半数以上	出席株主の 議決権の 3分の2以上	<ul style="list-style-type: none"> ●公開会社から非公開会社への変更（定款変更）
特殊決議② (309条4項)	総株主の半数以上	総株主の 議決権の 4分の3以上	<ul style="list-style-type: none"> ●非公開会社において、人的属性に基づき株主の権利を取扱う（配当、分配、議決権につき、株主ごとに異なる取扱いを行う）旨の定款変更（109条2項）

4. 事業化検討

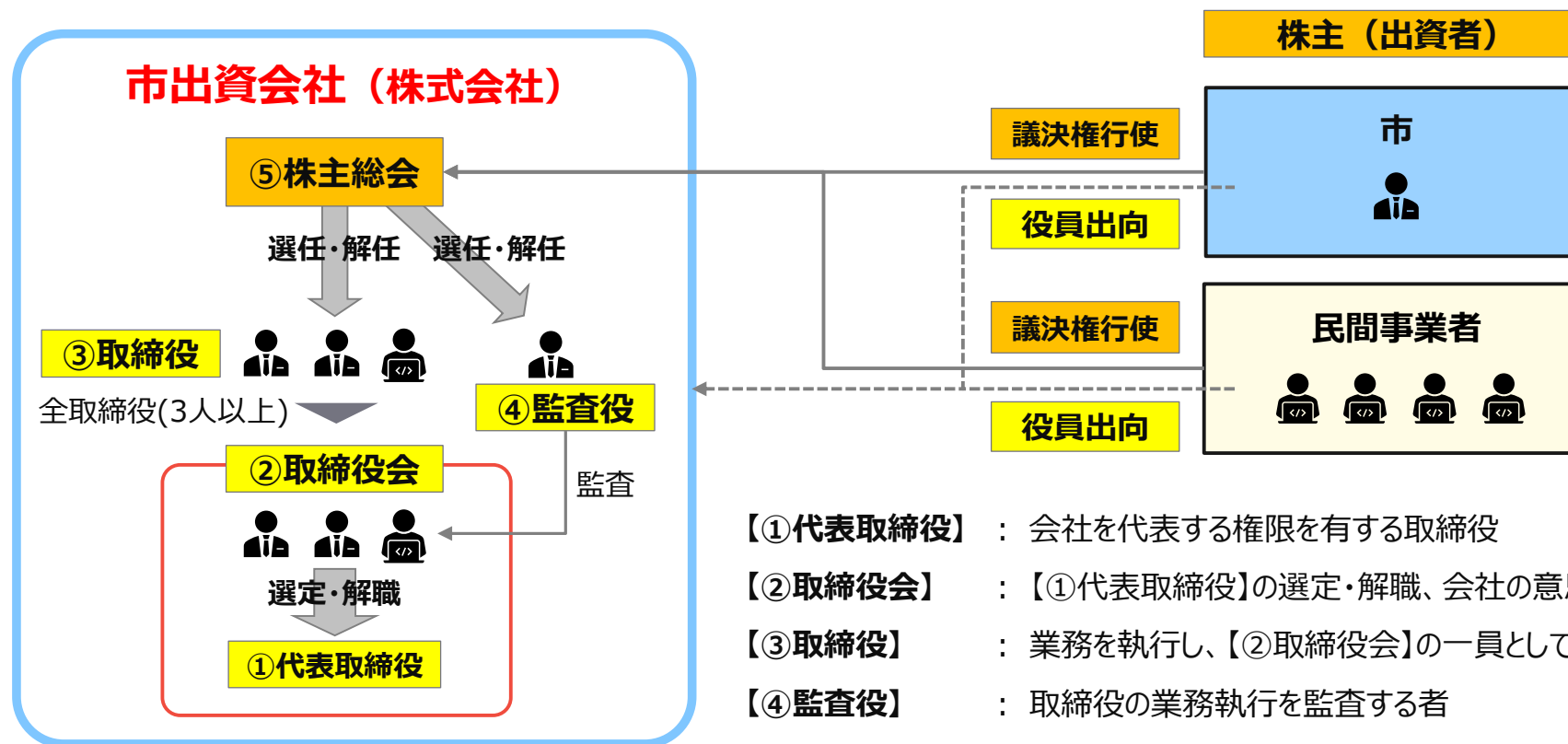
4-4 市の関与のあり方の検討：（参考）少数株主の権利

持株要件・議決権要件	具体的内容
総株主の議決権の10%以上または発行済株式総数の10%以上	● <u>会社解散の訴えの提起権（833条）</u>
総株主の議決権の3%以上または発行済株式総数の3%以上	● 検査役選任請求権（358条） ● 会計帳簿閲覧請求権（433条） ● <u>役員解任の訴えの提起権（854条）</u>
総株主の議決権の3%以上	● 株主総会招集請求権（297条）
総株主の議決権の1%以上	● 株主総会の招集手続等に関する検査役選任請求（306条）
総株主の議決権の1%以上または300個以上	● 議題提案権、議案通知請求権（303条2項、305条）
1株以上	● 剰余金配当請求権、残余財産分配請求権（105条1項1号2号） ● 株主総会における議決権（105条1項3号、308条1項） ● 反対株主の株式買取請求権（116条1項等） ● 株主名簿の閲覧謄写請求権（125条） ● 募集株式発行差止請求権、新株予約権差止請求権（210条、247条） ● 取締役・執行役の行為差止請求権（360条、422条） ● 取締役会の招集請求権（367条） ● 取締役会議事録の閲覧謄写請求権（371条） ● 計算書類等の閲覧謄写請求権（442条） ● 清算中の株式会社における貸借対照表の閲覧謄写請求権（496条） ● 略式組織再編行為差止請求権（796条） ● 会社の組織に関する行為の無効の訴え（828条） ● 株主総会決議取消訴訟提起権（831条1項） ● 株主代表訴訟提起権（847条以下）

4-4 市の関与のあり方の検討：機関に基づくガバナンス

- ▶ 市の市出資会社に対するコントロール手段として、市出資会社の機関に基づくガバナンスも重要な手段である。具体的には、市出資会社が株式会社の場合、市としては、役員体制（代表取締役、取締役会、取締役、監査役）に対する影響力を通じて、市の戦略を推進していくことが想定される。
- ▶ なお、先述の通り、市が、株主総会において取締役の選解任が可能である「50%超」の議決権を保有する場合、市としては希望する役員体制の構築が可能となる一方、民間事業者の参画を阻害する要因となり得る点には留意が必要である。

■ 市出資会社の機関イメージ（取締役会設置を想定）



- 【①代表取締役】：会社を代表する権限を有する取締役
- 【②取締役会】：【①代表取締役】の選定・解職、会社の意思決定をする機関
- 【③取締役】：業務を執行し、【②取締役会】の一員として意思決定に参加する者
- 【④監査役】：取締役の業務執行を監査する者
- 【⑤株主総会】：【③取締役】と【④監査役】の選任・解任

4. 事業化検討

4-4 市の関与のあり方の検討：機関に基づくガバナンス

- 市出資会社の役員体制（代表取締役、取締役会、取締役、監査役）に関する主要な論点は、市及び民間事業者が保有する議決権比率と直接関連する事項が多いことに加えて、設立後の運営体制とも絡むことから、市及び民間事業者間において市出資会社の設計に係る総合的な合意形成が求められる。

区分	概要	主要な論点
① 代表取締役	取締役会が選定・解職	● 代表取締役の出身母体（市、民間事業者 等）
② 取締役会	③取締役全員で構成	● 取締役の人数
③ 取締役	株主総会が選任・解任	● 取締役の官民構成 ● 株主である民間事業者以外からの社外取締役の有無
④ 監査役	株主総会が選任・解任	● 監査役の官民構成 ● 株主である民間事業者以外からの社外監査役の有無 【参考】 監査等委員会設置会社 通常取締役とは別に、取締役3名以上（過半数が社外）で構成される監査等委員会を設置して取締役を監査する （メリット） 社外の監視が入るため、より強力なガバナンスが期待できる （デメリット） より多くの取締役（社外2名以上）を必要とする

4-4 市の関与のあり方の検討：（参考）役員の権限

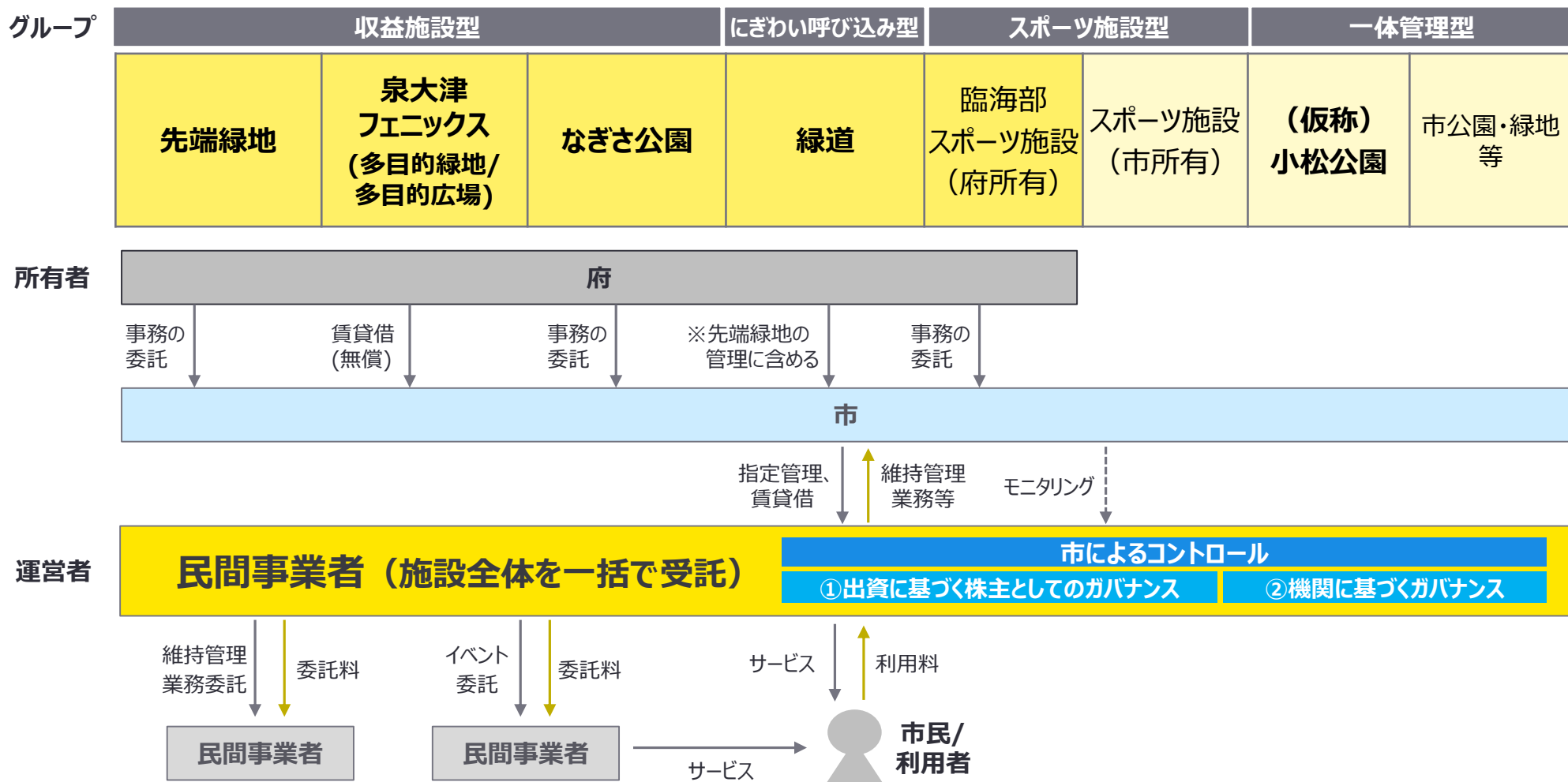
■ 会社法に規定される役員権限

	会社法上の定め	重要事項 意思決定	左記以外 意思決定	会社の 代表	業務執行	取締役の 監督	監査
① 代表取締役	<ul style="list-style-type: none"> ● 会社の代表（第349条） ● <u>業務執行（第363条第1項）</u> ● <u>取締役会から委任された業務執行の決定（第362条第4項）</u> 		○	○	○		
② 取締役会	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>業務執行の決定</u>（第362条第2項第1号、第4項） ● 取締役の職務の執行の監督（同第2号） ● <u>代表取締役の選定及び解職</u>（同第3号） 	○	○			○	
③ 取締役	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>業務執行</u>（第363条第2項） ※取締役会の決議によって選定された場合 				○		
④ 監査役	<ul style="list-style-type: none"> ● 取締役の職務執行を監査（第381条第1項） 						○

4. 事業化検討

4-4 市の関与のあり方の検討：事業スキームのまとめ

- ▶ 出資及び機関に基づくガバナンス発揮により市による一定のコントロールが可能な民間事業者に、一括して管理を委託し施設の全体管理に当たらせることが適当である。これにより、市の戦略を事業者の業務運営に柔軟に反映させつつ、施設間の連携、人材確保、民間ノウハウの活用・蓄積等の諸課題への対応を容易にすることが可能となる。



4. 事業化検討

4-5 収支分析

- これまでの検討を基に、府の施設を管理移管を受けた場合における市の財政支出への影響について分析を実施。
- 現在の港湾施設の管理移管を受けない場合と比べ、一体管理を行う場合は、泉大津フェニックスの収益によって市の財政支出の削減が期待できる。また、先端緑地やなぎさ公園が収益事業として加算することができれば、さらなる財政支出の負担軽減につながると考える。

グループ	A 収益施設型			B にぎわい呼び込み型	C スポーツ施設型		D 一体管理型	
	先端緑地	泉大津フェニックス (多目的緑地/ 多目的広場)	なぎさ公園	緑道	臨海部 スポーツ施設 (府所有)	スポーツ施設 (市所有)	(仮称) 小松公園	市公園・緑地等

収益イメージ →

+
+
+
-
-
-
+
-

仮説の確認

従来までの市の収入・支出範囲 - 72,000 (単位：千円/年)

収入		- ※1	使用料 22,000 ※2	- ※1	0	使用料 29,000 ※5	- ※6	0
支出	賃料	0	賃料 8,000 ※3	0	0	0	- ※6	0
	維持管理費	植栽管理 5,000	植栽管理・水道等 2,500 ※2	維持管理・除草剪定 3,200 ※4		指定管理料等 79,000	- ※6	公園管理費・除草剪定費 22,000
小計		-5,000	11,500	-53,200			-	-22,000
合計		府が享受する財政的メリット			-68,700	この支出の削減額 (3,300) が市が享受する財政的メリット		

※1 今年度の検討を基に、事業内容の絞り込み、詳細な収益検討を行う。

※2 平成24年～平成26年の3か年の平均使用料収入および維持管理費用平均を基に算出

※3 平成26年の入札時点の最低入札価格と設定

※4 大阪府の令和3年度の入札結果（堺市堺区外 堺泉北港湾事務所管内一円 土木施設維持管理業務）の落札価格を採用。本調査の対象施設は、当該記業務の一部であると考えられる一方で、対象施設のみを抽出することが困難であることから、予定価格の6,739千円ではなくより金額の小さい落札価格を採用した。

※5 使用料等については平成29年度～令和元年度の実績平均とし、費用については現在の指定管理料とした。

※6 小松公園については、現在計画を行っているため、本検討から除外した。

4-5 収支分析

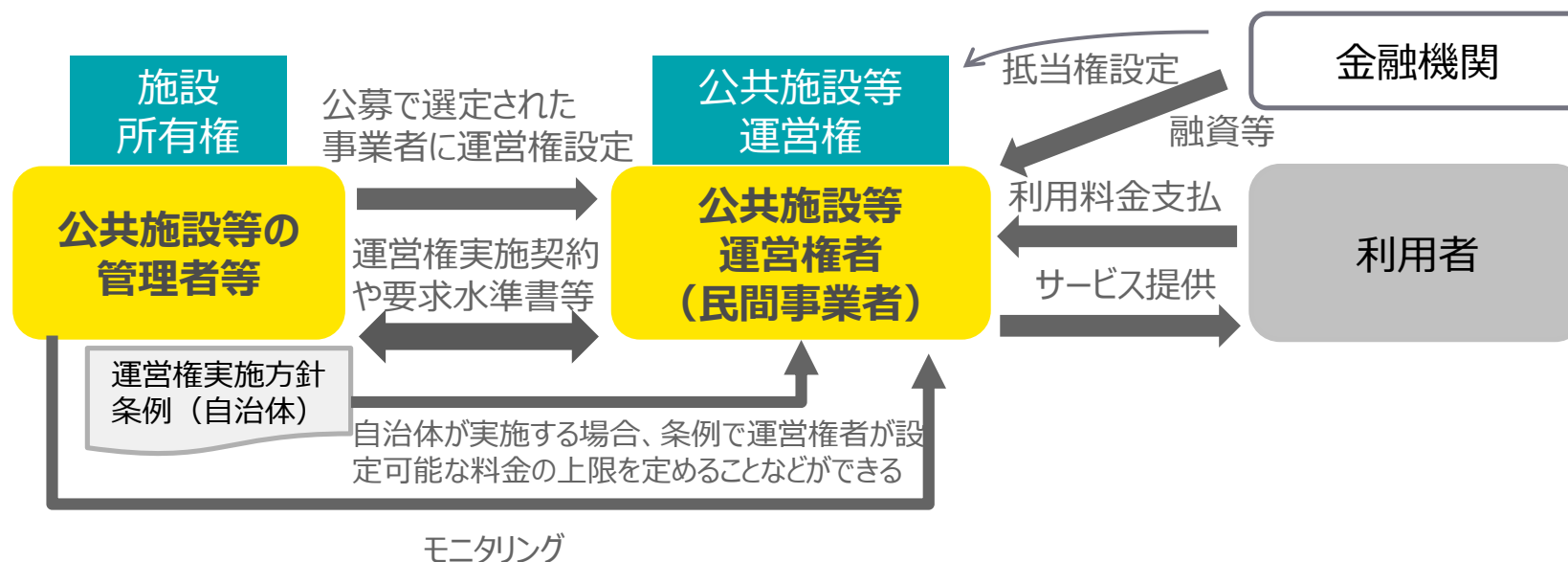
➤ 各施設の維持管理に含まれる業務は次のとおりである。

先端緑地	泉大津 フェニックス (多目的緑地/ 多目的広場)	なぎさ公園	緑道	臨海部 スポーツ施設 (府所有)	スポーツ施設 (市所有)	(仮称) 小松公園	市公園・緑地等
<ul style="list-style-type: none"> • 使用の許可等に係る業務 • 剪定・植栽管理 • 施設の維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 使用の許可等に係る業務 • 水道及び電力の調達 • 散水・除草及び芝刈り 	<ul style="list-style-type: none"> • 使用の許可等に係る業務 • 剪定・植栽管理 • 施設の維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 剪定・植栽管理 	<ul style="list-style-type: none"> • 使用申込みに関する手続き、受付・問合せ業務全般 • 使用団体登録及びスポーツ施設使用者登録等に関する業務 • 予約申込み受付業務使用の許可及び使用の許可の取消し等に関する業務 • 利用料金の徴収・還付・減免業務 • 設備、器具、備品等の管理、貸出、補修、点検立会、補修指示等全般 • 駐車場管理運営業務 • 施設の施錠、開錠業務 • 雨天時など利用者への使用中止連絡 • 遺失物、拾得物の処置・保管業務 • 建物施設保守管理業務 • 自家用電気工作物保安業務 • 消防設備保守点検業務 • 外構及び植栽維持管理業務 • テニスコート等の草刈・土入れ等業務 • 備品管理業務 • 清掃業務 • 衛生管理業務 • 廃棄物処理業務 • 保安警備業務 • 健康増進、スポーツの普及振興プログラムの企画・提供 • 施設利用者の利便性等の向上に資するサービス等の検討・提供 • その他必要な業務（災害時対応、市の行事への協力等） 		—	<ul style="list-style-type: none"> • 公園現場管理業務（市内全公園(77箇所、以下同様）のゴミ回収、施設の状況の把握、初期対応、公園便所清掃） • 除草・剪定作業業務（路線、公園及び施設の除草及び低木等の剪定・伐採作業、剪定枝等の切断作業、作業場所でのゴミ搬出車両への積込作業など）

4. 事業化検討

4-6 コンセッションを活用した事業スキームの検討：コンセッションスキームの概要

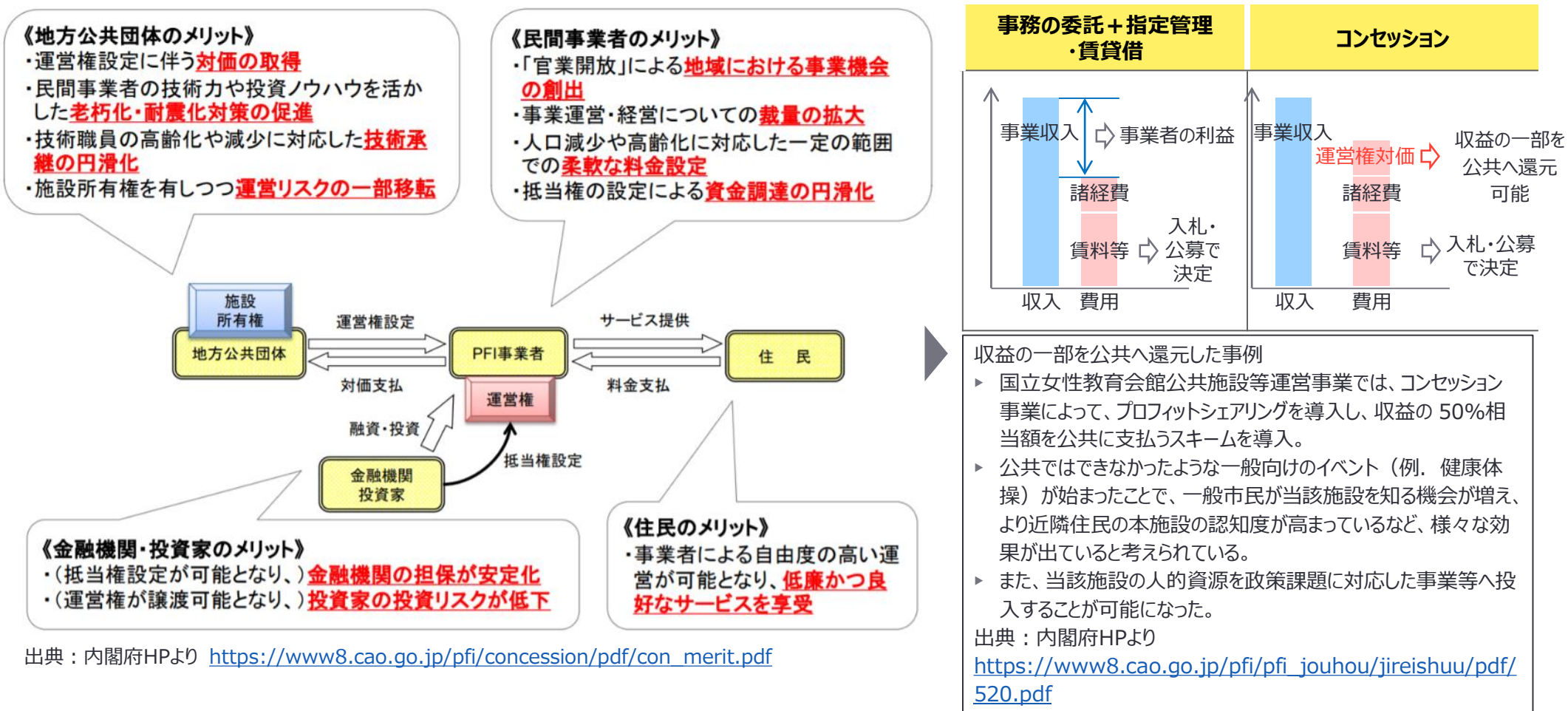
- ▶ ここでは港湾施設におけるコンセッションの活用の可能性について検討を行う。
- ▶ コンセッションについては、平成23年の制度導入（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、「PFI法」という。）の改正）以降、空港等を中心に活用が進められてきた制度であり、以下のような特徴を有している。
 - ▶ 利用料金の徴収を行う公共施設について、**施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者を設定**する方式。
 - ▶ 公的主体が所有する公共施設等について、民間事業者による**安定的で自由度の高い運営**を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供。
 - ▶ 一方で従来のPPPと比較し、事業スキームが複雑となり、導入まで4～5年程度の期間がかかる。
- ▶ コンセッション方式は、原則として、対象となる事業の全体を対象することも可能であり、施設や業務の一部のみを対象することも可能である。詳細な考え方は個別の事業によって異なる。また、業務範囲も同様に事業によって個々に設定することが可能である。



4. 事業化検討

4-6 コンセッションを活用した事業スキームの検討：コンセッションのメリット

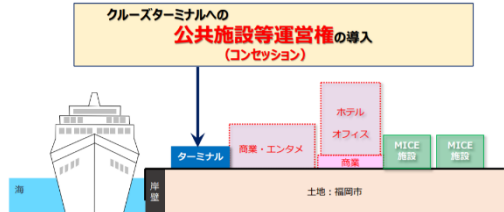
- ▶ コンセッションにおけるメリットは下記のとおりとされている。
- ▶ 賃貸借契約等と比較した際、地方公共団体が取りうるメリットとして「運営権設定に伴う対価の取得」があり、特に民間経営によって収益の拡大が見込める場合は、対価の増額も期待できる。
- ▶ 本事業においても、**臨海部で一定の収益を得られる場合は、コンセッションの活用によって、定額の賃料収入や維持管理費の負担軽減以上の運営権設定に伴う対価の取得も期待できる。**



4. 事業化検討

4-6 コンセッションを活用した事業スキームの検討：本事業における適用スキーム

▶ 先行事例を基にした対象施設におけるコンセッションを活用する場合のスキームは次のとおりである。

	クルーズ旅客施設コンセッション（博多港） ¹⁾	空港コンセッション（国管理空港） ¹⁾	先端緑地・なぎさ公園	泉大津フェニックス
運営権を可能とする根拠	<ul style="list-style-type: none"> 運営権の設定 PFI法第16条、第18条、条例※ 	<ul style="list-style-type: none"> 運営権の設定、施設の所有 PFI法第16条、民活空港運営法第4条 	<ul style="list-style-type: none"> 運営権の設定 PFI法第16条、第18条、条例 地方自治法第244条の2 	
施設所有、運営形態	<ul style="list-style-type: none"> 岸壁：【所有】国 【運営】港湾管理者 旅客施設：【所有】港湾管理者 【運営】運営権者  <p>クルーズターミナルへの公共施設等運営権の導入（コンセッション）²⁾</p>	<ul style="list-style-type: none"> 基本施設・照明施設：【所有】国 【運営】運営権者 無線施設：【所有・運営】国 ターミナルビル：【所有・運営】運営権者 土地：【所有】国 【使用権】運営権者 	<ul style="list-style-type: none"> 岸壁：【所有】府 【運営】府 港湾緑地：【所有】府 【運営】運営権者 	<ul style="list-style-type: none"> 多目的緑地及び多目的広場は普通財産であり、市へ譲渡する場合は港湾緑地の所有者は市となる
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 旅客ターミナル施設の運営 	<ul style="list-style-type: none"> 空港運営等事業、空港航空保安施設運営等事業、環境対策事業、その他付帯する事業、ビル施設等事業 	<ul style="list-style-type: none"> 港湾緑地の運営事業 	<ul style="list-style-type: none"> ※運営権者が使用許可を行うために指定管理の併用が必要（運営権で可能な範囲は、料金の設定と直接収受に限定される）³⁾
収入	<ul style="list-style-type: none"> 運営権対象施設からの料金収入 	<ul style="list-style-type: none"> 運営権対象施設、所有施設からの料金収入 	<ul style="list-style-type: none"> 運営権対象施設からの料金収入 	
料金規制（公共の権限）	<ul style="list-style-type: none"> 柔軟に設定 港湾管理者に届出、条例等で範囲を設定 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として自由に設定 国に届け出、変更命令可能 	<ul style="list-style-type: none"> 柔軟に設定 港湾管理者に届出、条例等で範囲を設定 	
公共の関与	<ul style="list-style-type: none"> 報告徴収、立入検査、指示 	<ul style="list-style-type: none"> 報告徴収、立入検査、指示 	<ul style="list-style-type: none"> 報告徴収、立入検査、指示 	
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 未定 	<ul style="list-style-type: none"> 仙台：30年＋オプション30年 	<ul style="list-style-type: none"> 未定 	
対価等	<ul style="list-style-type: none"> 未定 	<ul style="list-style-type: none"> 仙台：22億円＋57億円(株式) 	<ul style="list-style-type: none"> 未定 	

※地方公共団体がPFI法第16条に基づき運営権を設定する場合は、同法第18条に基づいて実施方針に関する条例を定める必要がある。

PFI法第18条（実施方針に関する条例）

公共施設等の管理者等（地方公共団体の長に限る。）は、前条に規定する場合には、条例の定めるところにより、実施方針を定めるものとする。

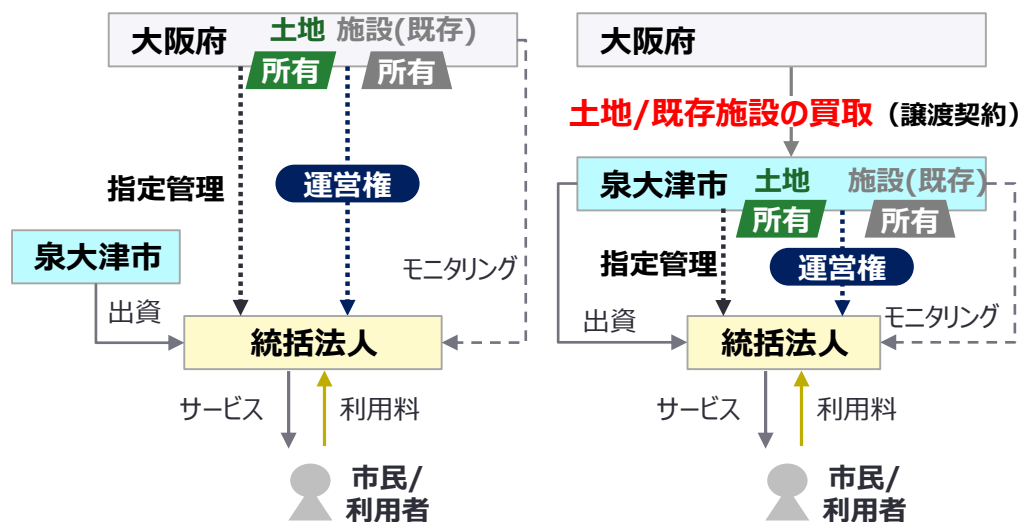
2 前項の条例には、民間事業者の選定の手続、公共施設等運営権者が行う公共施設等の運営等の基準及び業務の範囲、利用料金に関する事項その他必要な事項を定めるものとする。

4. 事業化検討

4-6 コンセッションを活用した事業スキームの検討

- ▶ 港湾施設にコンセッションを活用する場合のスキーム図は次のとおりである。
- ▶ 現在市が買取ができる施設は、普通財産である泉大津フェニックスの多目的広場等となっており、市が買取場合については、行政財産の目的を廃止し、普通財産へ変更する手続きが必要である。（大阪府「行政財産の引継ぎ等に係る取扱いについて」）

	A 府コンセッション	B 市譲渡後コンセッション
泉大津フェニックス	○	○
先端緑地(供用後)	○	△
なぎさ公園	○	△



概要

- 府主導のコンセッション

所有と運営

- 府が土地/既存施設を所有
- 民間が維持管理を行いつつ事業運営

- 市が土地/既存施設を買取り、市主導のコンセッション

- 市が土地/既存施設を所有
- 民間が維持管理を行いつつ事業運営

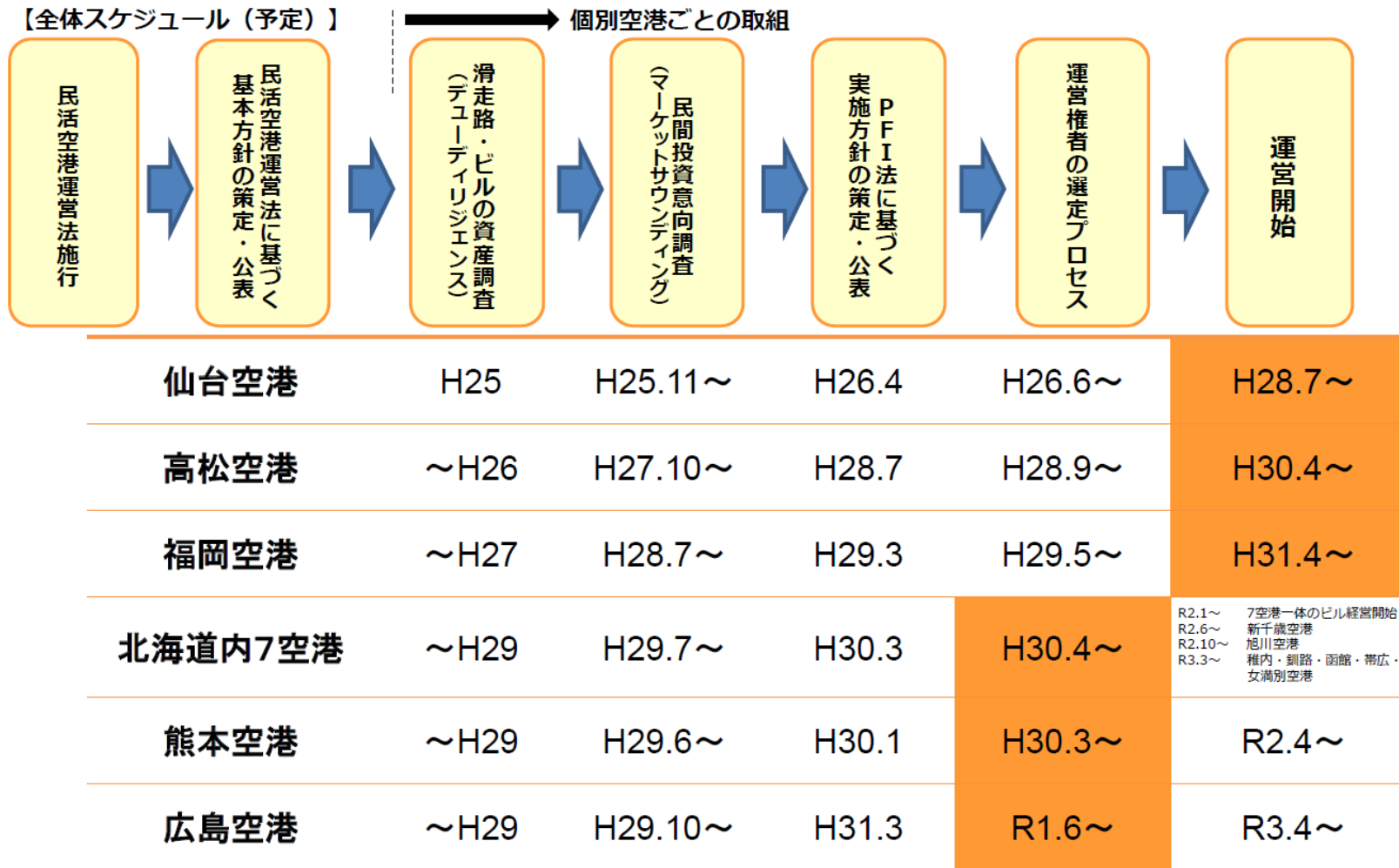
コンセッション実施にあたっての手続きと留意事項

- ▶ コンセッションの実施にあたっては、前述のとおり実施する地方公共団体における実施方針条例の制定が必要である。
- ▶ 実施方針を制定・公表し、当該特定事業について実施することが適切な事業として選定した後、当該特定事業を実施する民間事業者等の募集及び選定を行い、特定された民間事業者等（選定事業者）に公共施設等運営権を設定する。
- ▶ また、公の施設の管理者主体である（A）府又は（B）市は、対象施設の設置及びその管理に関する事項を定める条例において、当該施設の管理を指定管理者に行わせることができることその他、その指定の手段、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定める必要がある。
- ▶ 選定事業者は、施設運営権者として、事業期間にわたり次に示す施設管理及び施設運営を行う。(a) 施設管理業務を実施するとともに施設管理費の全部を負担する。(b) 施設の利活用を図る施設運営業務を実施するとともに施設運営費の全部を負担する。(c) 施設の貸し出し又は利活用を図ることにより得られる利用料等を自らの収入として収受し、収入の拡大と施設管理費や施設運営費の抑制が図られるように自らを经营管理し、事業採算性を確保しながら公共施設等運営権設定対価を償還する。
- ▶ なお、施設の管理者が、地方自治法に基づく賃貸借契約や使用許可に基づいて施設の一部の貸し付けを行うことにより得られる賃料又は使用料については、公共施設等運営権者である選定事業者が自らの収入として収受することはできないが、公共施設等運営権実施契約において定めることにより公共施設等運営権者が自らの収入として収受することができる。

4. 事業化検討

4-6 コンセッションを活用した事業スキームの検討（参考）

- ▶ 空港コンセッションでは、空港コンセッション 1 件に要する期間は 4 ～ 5 年程度を要する。



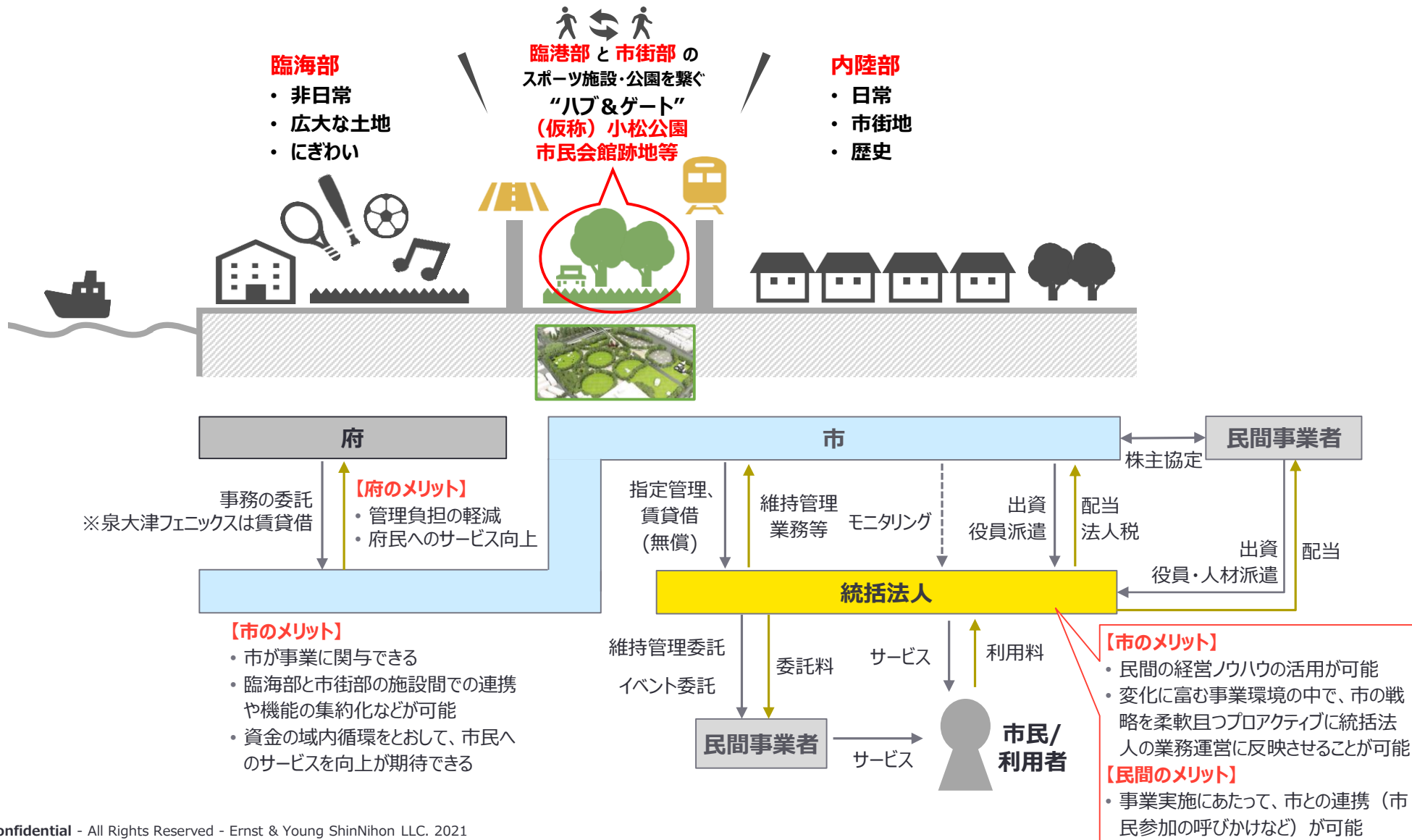
※関西・伊丹空港（H28.4）、但馬空港（H27.1）、神戸空港（H30.4）、鳥取空港（H30.7）、静岡空港（H31.4）、南紀白浜空港（H31.4）では、運営の民間委託を開始

出典：国交省HP（<http://www.mlit.go.jp/common/001231162.pdf>）より

4. 事業化検討

4-7 検討結果・結論

- これまでの本調査結果から、港湾施設及び市内の公園・緑道等の効率的な管理を行う事業スキームは以下のとおりである。
- 今後、臨海部の収益事業の具体化を通して、コンセッションスキームの活用も選択肢となりうる。





5. 今後の進め方

5. 今後の進め方

5 - 1 ロードマップ

- これまでの検討結果を踏まえ、小松公園の竣工及び先端緑地の整備完了後の管理主体としてR6年度にかけて統括法人を設立する。
- 個々の施設の管理を、順次事業に組み込む

	先端緑地	泉大津 フェニックス (多目的緑地/ 多目的広場)	交流厚生 用地	なぎさ公園	緑道	臨海部 スポーツ施設 (府所有)	スポーツ施設 (市所有)	小松公園	市公園・緑地 等
R3年度		賃貸借契約 ~R6.1.31	賃貸借契約 ~R8.3.31	BBQ等の指 定管理検討		指定管理 ~R7.3.31	指定管理 ~R7.3.31		検証 包括委託
R4年度	再評価								包括委託
R5年度	整備 運営 開始			運営開始	運営開始			竣工 運営 開始	運営開始
R6年度		運営開始			統括法人設立				
R7年度						運営開始	運営開始		
R8年度			運営開始						

5. 今後の進め方

5-2 課題と対応策

- 本検討結果については、将来的な府と市の公共施設の管理の効率化に加え、統括法人を核としたその他の公共施設・インフラの管理のあり方の抜本的な見直しのきっかけとなるものであると考えます。以下に、本調査結果を基にした、一体的な管理を実現するための今後の課題と対応策についてまとめます。

課題①収益事業に係る具体的な提案の受付

- 本調査の民間ヒアリングにおいて、港湾施設の収益事業の実現の有無について幅広く意見を求めたところ、多くの利活用に関するアイデアが挙げられた。一方で、これらの事業の実現については、市に対する費用の一部負担を求める意見や、交通手段の確保に関する意見もあった。このため、事業の実現可能性を高める目的から、今回意欲を示した民間企業に対して、収益事業に係る具体的な提案を求めることが有益であると考え（RFP（Request for Proposal）の実施）。
- また、今年度はなぎさ公園においてバーベキューの実証事業を行っている。このような類似の実証事業を実施し、具体的な需要調査を行う。

課題②大阪港湾局との合意

- 現在、大阪港湾局と市との間で「港湾地区魅力向上検討会」を定期的実施しているところであり、このような取組みの継続し、引き続き良好な関係性の維持に努める。
- また、本調査結果及び課題①に示す対応策を実施したうえで、港湾施設の管理を市に移管することのメリットについて合意を得る。

課題③統括法人の設立

- 本調査結果を基にし、統括法人の設立に向けて、事業計画の具体化、事業の実施内容や株主や役員役割や権限を取り決めた定款の作成、民間企業との間の株主間協定の作成が必要となる。
- また、統括法人に出資する民間企業の選定にあたっては、先行する自治体出資の官民連携事業（（株）水みらい広島、（株）北九州ウォーターサービスなど）では公募方式が採用されており、本事業においても定款、株主間協定を基に公募を行うことが考えられる。



③統括法人設立

②大阪港湾局との合意

①収益事業に係る具体的な提案の受付

