

調査の目的・概要

- あげぼの山周辺地域は、花と風車の風景が魅力となっており年間約50万人が来訪しているが、滞在時間の短さや消費額の少なさが課題となっていることから、柏市はPark-PFI等の民間活力を活用した飲食物販（総合園芸店など）の誘致に取り組んでいる。
- 対象地域は都市公園と条例設置公園である農業公園（農地も含む）が一体となっており法規制等が異なることに加え、花畑等の管理運営を担う営農組合の組合員の高齢化が進行していることを踏まえ、地域で得た収益を還元して持続的なまちづくりを可能とする仕組みを検討する。

支援概要

- 柏市、指定管理者やPark-PFI事業者、営農組合の組合員（農地所有者）、その他地域の関係者が一体となり、**地域還元**や**持続可能なエリマネジメント**を実現する仕組みの検討
- 事業の効果を市民にも分かりやすく可視化する方法の検討 等

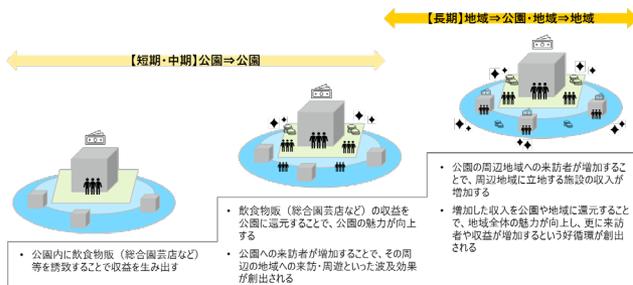
高度な検討要素（特徴）

- **都市公園と農業公園の混在、花畑等を管理運営している営農組合の組合員（農地所有者）の高齢化**といった課題が複雑に絡み合う中で、**Park-PFI事業者等を巻き込んだ持続的な地域還元・エリマネジメントの仕組み**を検討している点が特徴

主な調査内容

● 目指すべき地域還元のあり方の整理

・柏市との対話を通じて
目指すべき地域還元のあり方を整理
・短期的には公園の魅力向上に還元し、**長期的には地域全体に効果が波及することで、地域から地域及び公園への還元を目指す**



● Park-PFI事業者が農地等を一体的に管理運営する手法の検討

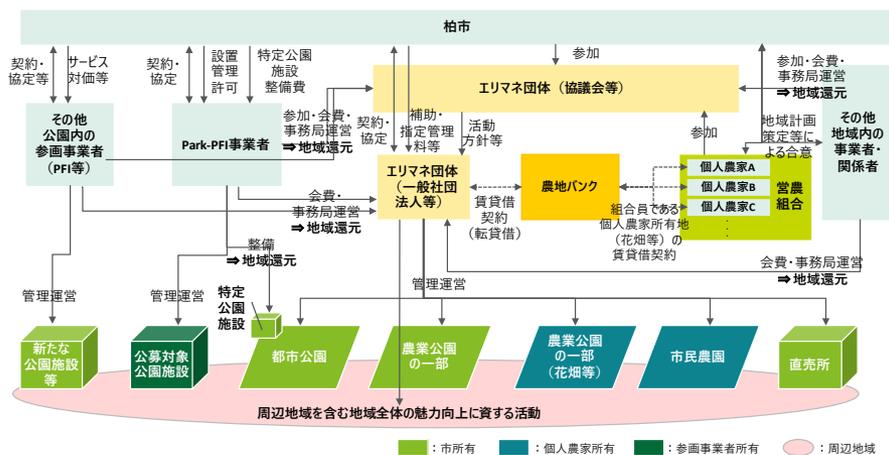
・農地バンクを活用し、個人農家が所有する農地をPark-PFI事業者等に一括転貸することで都市公園と花畑等の農地を一体的に管理運営する手法を整理

● 事業効果の可視化方法の検討

・飲食物販（総合園芸店など）誘致による経済波及効果を試算

● 事業スキームの検討

・エリマネ団体が地域還元の中心となり、一定期間ごとに民間事業者が入れ替わっても持続可能な地域振興を可能とする事業スキームを整理



事業のモデル性

- PPP/PFI事業者が地域の関係者とともにエリマネジメントを担い、収益を地域に還元することにより、一定期間で事業者が入れ替わるPPP/PFI事業特有の事情に対応しつつ、事業効果を地域振興につなげる持続可能なスキームを検討した事例であり、他地域への横展開が期待できる。
- アセットごとの制度の違いや既存の管理運営主体の高齢化といった課題を解決するスキームを検討した点で、他自治体の参考となり得る。

調査の目的・概要

- 竣工後30年以上が経過した稲城中央公園総合体育館は、市民のスポーツ拠点として多くの市民に利用されているが、現在までに大規模な修繕を実施していないため経年劣化が散見されており、改修及びその後の管理運営に民間活力を導入するための検討に着手したところである。
- 稲城市は企業による先端的な活用を可能とすることで財政負担の縮減につなげることを目指していることから、先端的活用の方向性を明確にした上で、最適な事業スキーム、初期的なVFMの算出、事業スケジュール等を検討する。

支援概要

- 企業による先端的活用の参考事例の調査及び方向性の検討
- 民間事業者へのサウンディング調査
- 最適な事業スキーム（方式、範囲、期間等）の検討
- 簡易的なVFMの算出及び事業スケジュールの検討 等

高度な検討要素（特徴）

- 一般的な体育館において民間活力の導入により市の財政負担の縮減や費用対効果の向上を実現するため、**新たな機能の導入、低未利用スペースの転用、公園との一体的な管理運営、複数施設の包括的な改修等、様々な可能性を検討している点**が特徴

主な調査内容

- 企業による先端的活用の方向性の検討
 - 事例調査等を実施の上、民間活力の導入によって防災や子育て、コミュニティ等の新たな機能の導入や低未利用なスペースの利活用を進める方向性を整理
- 民間事業者へのサウンディング調査
 - 稲城市が作成する資料や調査項目に対する助言、対象事業者の抽出に関する助言及びアポイント・調整、当日の同席及び補足質問等を実施
 - 意見聴取の結果、事業スキームの選択に係るポイントを把握

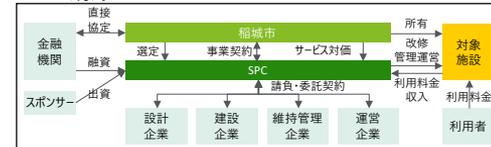
特に重要	従来方式	DB+O方式	EOI方式	PFI-RO方式 DBO方式
付加価値の向上を伴う改修	少ない	単なる老朽化対応にとどまらず、利用者のサービス向上やスポーツ以外の機能（防災、子育て、コミュニティ等）の付加に係る改修工事などの程度含まれるか 付加価値の向上を伴う改修		多い
空間利用の転換	少ない	レストラン、中庭、ロビー、その他稼働率の低い用途の転換がどの程度含まれるか 空間利用の転換		多い
事業範囲	狭い	体育館のみならず野球場や総合グラウンド、公園全体、市内の他の体育施設等のうちどこまでを一体的に改修や管理運営の対象とするか 事業範囲		広い
事業規模			事業費はどの程度か 事業規模	大きい

事業スキームの検討

事業方式、範囲、期間等の案を整理

事業手法	<ul style="list-style-type: none"> PFI-RO方式（最有力） DB+O（EOI）方式（付加価値向上を伴う改修が限定的な場合） 従来方式（付加価値向上を伴う改修がほぼない場合）
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 体育館に加え、公園内に立地する野球場及び総合グラウンドの改修を包括的に実施 上記3施設のほか、市内の体育施設、更には現在別の指定管理者が管理運営している公園部分の管理運営も包括的に実施 公園の指定管理者は市の第三セクターが担っていることから、同団体の事業参画のあり方について継続検討が必要
事業期間	設計・改修工事期間に加え、管理運営10～15年程度
民間事業者の収入形態	混合型（市が支払うサービス対価＋利用料金収入）

● PFI-RO方式



● DB+O（EOI）方式



※EOI方式：施設の運営を担う事業者を先行して選定し、設計・施工事業者の選定に係る条件や施設計画に対する運営者視点での意見の反映を可能とする手法。

● 簡易的なVFMの算出及び事業スケジュールの検討

- PFI-RO方式に基づきVFMを簡易的に算出
- 現在の指定管理期間も考慮した事業スケジュールを整理

事業のモデル性

- PPP/PFI事業の先行事例が少ない市民向け体育館の改修・運営事業における民間活力の導入に向けた**検討の着眼点（付加価値向上を伴う改修、空間利用の転換等）**を明らかにした事例であり、老朽化した市民利用中心のアセットを有する多くの自治体への横展開が期待できる。
- 民間活力の導入の程度・範囲や既存の第三セクターの位置づけ等を勘案した**事業スキーム**を検討した点が、他自治体の参考となり得る。