

---

# 高砂市先導的官民連携支援業務委託

---

## 報告書

調査名：高砂市向島公園周辺地域における県市連携事業手法検討調査

令和2年3月

兵庫県高砂市

 パシフィックコンサルタンツ株式会社

# 目次

1. 調査対象事業の概要及び本調査発案経緯	P.1	■ 仮説の検証	P.26
2. 背景と目的	P.2	22. 現行指定管理者等へのヒアリング調査の実施	P.27
3. 本調査の検討フロー	P.3	23. サウンディング調査実施フロー（当初予定）	P.28
4. 本調査における実施作業及びアウトプットの整理	P.4	24. サウンディング調査対象企業一覧	P.29
■ 有用な仮説の設定	P.5	25. 市場調査結果総評	P.30
5. 前提・制約条件の整理	P.6	26. 県市協議②	P.35
6. 港湾法等の規制の確認	P.9	27. 県市協議③	P.36
7. 向島公園及び周辺エリアの関連法令の範囲（仮説）	P.10	■ 検証結果の反映	P.37
8. 現状の可視化（As-is）	P.11	28. 事業スキーム（検証結果反映）及び留意点	P.38
9. 周辺地域のポテンシャル（アクセス性の観点）	P.12	■ 総合評価	P.39
10. 現状と理想のギャップ	P.13	29. 総合評価	P.40
11. 都市公園の管理等に係る手法の整理	P.14	30. 本調査実施により得られた先導的な成果	P.43
12. 連携による課題解決の検討（仮説）	P.15	■ その他参考資料	P.44
13. 「青年の家」の収益性向上等に向けた手法（仮説）	P.16	31. 【参考例】沼津市立少年自然の家跡地施設等運営事業	P.45
14. 指定管理者制度導入に向けた県の対応と 期待できるメリット等（仮説）	P.17		
15. 県港湾施設における指定管理者制度の取り扱い（仮説）	P.18		
16. 県市共同体制（仮説）の検討	P.19		
17. 県市協議①	P.20		
18. 県市共同体制再検討	P.21		
19. 事業スキーム候補（仮説）	P.23		
20. 期間の検討（仮説）	P.24		
21. 本事業特有のリスクの洗い出し（仮説）	P.25		

# 1. 調査対象事業の概要及び本調査発案経緯

■ 調査対象事業の概要及び本調査発案経緯を以下に示します。

## 調査対象事業の概要及び本調査発案経緯

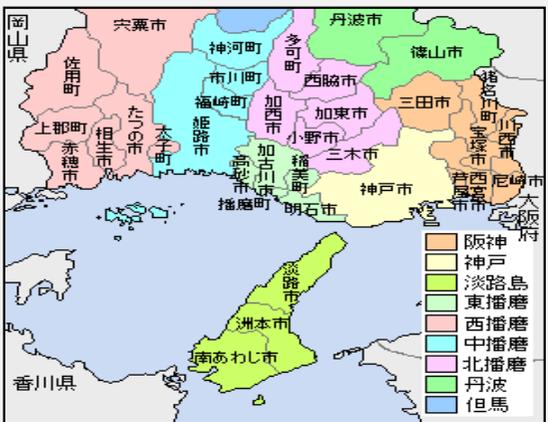
自治体名：兵庫県高砂市

### 自治体の概要

●基本情報

- 人口90,373人（令和2年3月1日現在）
- 面積34.38Km<sup>2</sup>（東西8.00km,南北9.57km）
- 兵庫県播磨地方の南東部、東・北は加古川市、西は姫路市、南は瀬戸内海、播磨灘に面する播州平野の中央部
- 主要産業 播磨臨海工業地帯の中核

●周辺の市町村との位置関係



出典：市提供資料

●自治体が抱えている課題

- 人口減少対策・財政負担軽減・市街地活性化等が急務である。
- 向島公園エリアのポテンシャルの発揮が求めている。

### 調査対象事業の概要

●事業の概要

**県市連携の下、高砂市立の3施設（青年の家、向島多目的球場、向島公園）と兵庫県が所有する県立高砂海浜公園を一体的に活用する官民連携事業**

●事業背景

- 本エリアを核とした周辺地域の活性化が求められている（上位計画等より）。
- 向島公園単体では十分な収益性が確保できない懸念がある。
- 民間ノウハウの発揮の観点から、県立高砂海浜公園との一体的な活用が求められている（検討経緯等より）。

●上位計画との関係性

計画名称	向島公園エリアの位置付け
高砂市公共施設等総合管理計画	青年の家について広域での利用や一体的なPPP手法を考慮しながら廃止又は民間活用を進める旨が記載。
高砂市総合計画	「広域行政の推進」として県との連携を推進する旨が記載。
高砂みなとまちづくり構想	高砂ウォーターフロントミュージアムの施策として公園のさらなる活用が求められている。

●検討経緯

向島公園エリア	堀川地区
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ H30.7：市民ワークショップ</li> <li>✓ H30.10：庁内検討チーム設置</li> <li>✓ H31.2：庁内検討チームでの提案書(案)を作成</li> <li>✓ H31.3：国土交通省主催のサウンディングに参加</li> <li>✓ H31.3：庁内検討チームの報告会を開催</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ H27：堀川周辺地区整備計画、基本計画策定</li> <li>✓ H28：周辺整備工事実施設計</li> <li>✓ H29：周辺整備工事実施</li> <li>✓ H30：工業松右衛門旧宅条例制定</li> </ul>

### 調査の経緯・必要性

●調査の発案経緯・必要性

県の港湾緑地と市の3施設の一体活用について、施設によって根拠の法・条例や権利関係が異なるため、条件を整理し**実現可能なスキーム等を明らかにする必要**がある。

市民ワークショップや庁内検討チームでの検討を実施してきた内容を踏まえ、民間事業者に対する事業条件の整理を行い**参入意欲を把握する必要**がある。

県との共同体制について、制度面及び実務負担面を踏まえて、実現可能な体制を構築する必要がある。そのための**県との調整や、各市有施設の担当課との調整が必要**である。

2022年度から事業実施予定であり早急な検討が必要である。

●調査概要

国土交通省「先導的官民連携支援事業」の採択を受け、官民連携手法の導入可能性を調査・検討することとなった。

⇒調査概要は p 2、p 3

## 2. 背景と目的

- 本事業の背景と調査目的を以下に示します。

### 事業の背景

- 本事業に関連する施設・エリアは下記の課題を抱えている。
  - ✓ 公園単体での**十分な収益性が確保できていない**。
  - ✓ 施設の**老朽化が進み、稼働率も低い**。
  - ✓ 隣接する堀川地区の**歴史的資源が十分に活用されていない**。
  - ✓ 現状の県から市への委託という体制では、県立海浜公園部分において事業者の事業提案余地が少ない。
- また、事業実施を通じて、下記事項が期待されている。
  - ✓ 対象施設に隣接する**県立高砂海浜公園との一体的な活用**が求められている。
  - ✓ 向島公園エリアを含めた**高砂エリア全体の価値の向上**が求められている。

### 調査目的

- 本事業実施に向けた最適な事業スキームを明らかにする。  
(老朽化の進む「青年の家／向島多目的球場等」の今後の活用方針等を含む)
- 民間事業者の提案余地拡大に向けて、実現可能な県市共同体制の案を構築する。
- 周辺地域の歴史的資源を活かした企画を探り、高砂エリア全体の価値の向上の可能性を検証する。

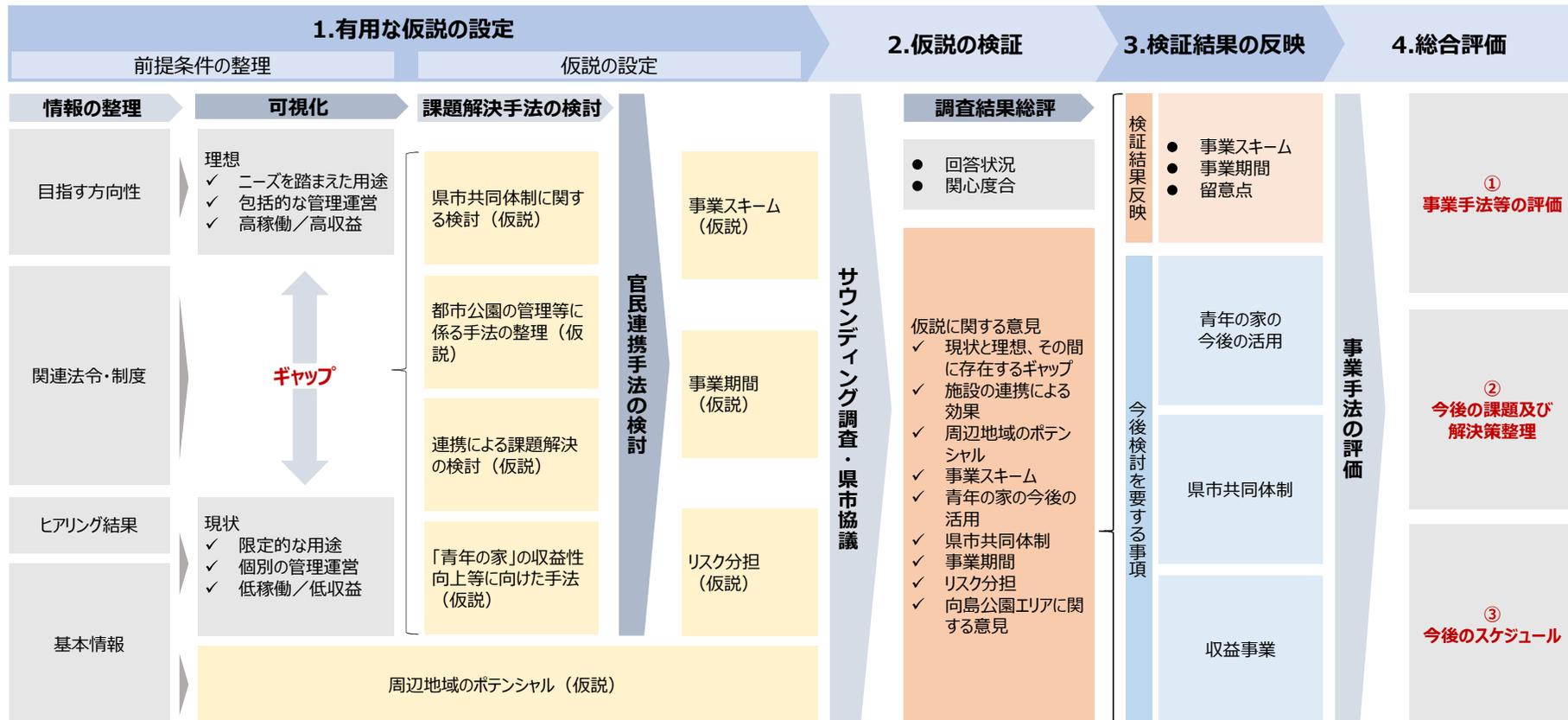
### 庁内検討体制

- 市の経営企画室が庁内の主体となって検討を実施。
- 加えて、施設所管課である建設課、生涯学習課、文化スポーツ課が、県市協議やサウンディングに参加。
- 兵庫県の加古川土木事務所（管理第二課及び港湾課）との協議を行い、県への説明・調整を実施。

### 3. 本調査の検討フロー

- 本調査は、①有用な仮説の設定／②仮説の検証／③検証結果の反映／④総合評価の順に検討を進めました。
- 具体的には、下記フローの中で、現状と理想の間にギャップがあることを明確にし、そのギャップを解消する手法として県市共同体制や都市公園の管理等に係る手法の整理等を検討しました。これらの検討結果を基に、事業スキーム／事業期間／リスク分担について、仮説を設定しました。
- 上記仮説について、市場調査・県市協議を実施し、検証を行いました。市場調査では、関心意欲／仮説の検証／本事業及び向島公園エリアに対する意見を聴取しました。

本調査の検討フロー



## 4. 本調査における実施作業及びアウトプットの整理

- 次頁以降では、仮説と検証の流れに沿って、各段階において作成された**アウトプットを整理**しています。
- アウトプット作成時の具体的な作業については割愛しているため、**下表にまとめて概要を整理し、アウトプットとの対応を示しています。**

本調査における主な具体作業及びアウトプットの整理

項目	主な具体作業	アウトプット
向島公園及び周辺エリアの関連法令の整理	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関連法令（景観の形成等に関する条例、都市計画法、都市公園法、港湾法、河川法、海岸法）の整理</li> <li>● 関連法令による制約の確認</li> <li>● 上記内容の図化</li> </ul>	p.10
現状の可視化及び理想とのギャップの把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関連資料（基本協定書、関連計画資料等）の収集・整理</li> <li>● 上記整理内容の図化</li> <li>● 現状に対する理想の設定</li> <li>● 上記内容を踏まえたギャップの把握及びその図化</li> </ul>	p.11 p.13
ギャップ解消を目的とした手法等の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理許可及び指定管理者制度の比較</li> <li>● 対象施設の連携により期待される効果の検討</li> <li>● 社会教育施設の位置付けや廃止等に関する調査・整理</li> <li>● 上記内容の図化</li> </ul>	p.14 p.15 p.16
区市共同体制の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区市連携による県側のメリットの整理</li> <li>● 他自治体の事例の収集</li> <li>● 法制度のリサーチ・分析</li> <li>● 上記を踏まえた体制案の検討</li> <li>● 区市協議（1回目）における同席・補佐・議事録の作成</li> <li>● 区市協議結果の反映・方法提案</li> <li>● 体制案の再検討案の検討</li> <li>● 区市協議（2回目）における同席・補佐・議事録の作成</li> <li>● 区市協議（3回目）における同席・補佐・議事録の作成</li> </ul>	p.17 p.18 p.19 p.20 p.21,22 p.35 p.36
仮説の設定 ✓ 事業スキーム ✓ 事業期間 ✓ リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> <li>● スキーム検討の条件の設定</li> <li>● 検討スキームの図化及び各スキーム案の評価</li> <li>● 6つの観点（ノウハウ発揮／事業範囲／ニーズ変化／制度変更／資金調達／事業者の採算確保）からの事業期間の検討・評価</li> <li>● 本事業特有のリスクの検討及び先行事例における対応策の整理</li> </ul>	p.23 p.24 p.25

# 有用な仮説の設定

---

## 5. 前提・制約条件の整理（1 / 3）

- 現在の指定管理の協定書や関連条例、関連計画等を基に、本調査を推進する上で踏まえるべき前提条件等について、下記の通り、整理しました。

項目	前提や制約	出典／備考
公の施設	市有の3施設（高砂市青年の家、向島多目的球場、向島公園）は、 <b>公の施設</b> である。	【出典】高砂市HP
現在の指定管理	3施設全て、2022（R4）.3.31で指定管理が終了する。	【出典】高砂市青年の家の管理に関する基本協定書／高砂市向島多目的球場の管理に関する基本協定書／高砂市都市公園（向島公園）の管理に関する基本協定書（案）
指定管理者の指定期間	指定管理者の指定の期間についてはサービスの継続性と事業運営の安定性を確保するため、 <b>5年を原則</b> とする。	【出典】高砂市指定管理者運用方針
高砂市都市公園条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>●各施設の位置づけ（第4条） 【都市公園】→向島公園／【有料公園施設】→高砂市青年の家、向島多目的球場</li> <li>●行為の禁止（第6条）               <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）公園施設を損傷し、または汚損すること。</li> <li>（2）木竹、植物を採集し、または損傷すること。</li> <li>（3）土地の形質を変更すること。</li> <li>（4）指定された場所以外でたき火をすること。</li> <li>（5）鳥獣、魚類を捕獲し、または殺傷すること。</li> <li>（6）立入り禁止区域に立ち入ること。</li> <li>（7）指定された場所以外へ車馬を乗り入れ、またはとめおくこと。</li> <li>（8）汚物または廃物を捨てること。</li> <li>（9）風紀をみだし、その他都市公園の利用者に迷惑をかけること。</li> </ol> </li> <li>●行為の制限（第7条）               <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）行商その他これらに類する行為をすること。</li> <li>（2）業として写真または映画を撮影すること。</li> <li>（3）興行すること。</li> <li>（4）集会し、または示威行進すること。</li> <li>（5）競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しをすること。</li> </ol> </li> <li>●指定管理者の業務の範囲（第22条）               <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）<b>都市公園の維持管理に関する業務</b></li> <li>（2）<b>その他都市公園の管理上市長が必要と認める業務</b></li> </ol> </li> </ul>	【出典】高砂市都市公園条例  用語の定義（第2条） ・都市公園とは、都市公園法第2条第1項に規定する都市公園をいう。 ・有料公園施設とは、市が管理する公園施設で有料で使用させるものをいう。

## 5. 前提・制約条件の整理（2 / 3）

項目	前提や制約	出典／備考
高砂市青年の家管理条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>●青年の家が行う事業（第3条）               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 青少年の集団宿泊研修に関すること。</li> <li>(2) 青少年が自然に親しむための学習活動に関すること。</li> <li>(3) 青少年の体育及びレクリエーション活動に関すること。</li> <li>(4) 前各号に掲げるもののほか、青少年の健全な育成を図るために必要なこと。</li> </ul> </li> <li>●指定管理者の業務の範囲（第6条）               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 第3条に規定する事業</li> <li>(2) 青年の家の利用許可及び利用制限に関する業務</li> <li>(3) 青年の家の利用料金の収受、減免及び還付に関する業務</li> <li>(4) 青年の家の維持管理に関する業務</li> <li>(5) その他青年の家の管理上教育委員会が必要と認める業務</li> </ul> </li> <li>●青年の家の利用時間（第9条）               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 宿泊する場合 13:00～翌日11:00</li> <li>(2) 宿泊しない場合 9:00～21:00</li> </ul> </li> <li>●利用の許可（第19条）               青年の家の<b>占有施設を利用しようとする者</b>は、指定管理者の許可を受けなければならない。                指定管理者は、青年の家の管理上必要があると認めるときは、前項の許可（以下、「利用許可」という。）に際し条件を付すことができる。             </li> <li>●利用料金の収受（第22条）               <b>利用料金は、指定管理者の収入として収受させるものとする。</b> </li> </ul>	<p>【出典】高砂市青年の家管理条例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●施設の区分（第18条）                青年の家の施設は、占有施設、公開施設、附属利便施設及び管理施設に区分する。それぞれの該当施設を以下に示す。             </li> <li>・<b>占有施設（体育室（集会室）、研修室、和室（宿泊室））</b></li> <li>・公開施設（食堂、ロビー）</li> <li>・附属利便施設（談話コーナー、浴室、洗面室、便所）</li> <li>・管理施設（事務室、宿直室、機械室、倉庫、リネン庫）</li> </ul>
高砂市向島多目的球場管理条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>●用途（第2条）                （グラウンド）               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 軟式野球・ソフトボール・ラグビー・サッカーその他運動競技に類するもの</li> <li>(2) 健康増進に寄与するもので、市長が特に必要と認めたもの</li> </ul>               （テニスコート）                テニス、ソフトテニス             </li> <li>●指定管理者の業務の範囲（第5条）               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 球場の利用許可及び利用制限に関する業務</li> <li>(2) 球場の利用料金の収受、減免及び還付に関する業務</li> <li>(3) 球場の維持管理に関する業務</li> <li>(4) その他球場の管理上市長が必要と認める業務</li> </ul> </li> <li>●利用時間（第8条）                球場の利用時間は、8:30～21:00。ただし、指定管理者が必要と認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更することができる。             </li> <li>●利用期間の制限（第19条）  <b>球場の利用期間は、引き続き3日を超えることができない。</b>ただし、指定管理者が特別の事由があると認めるときは、この限りでない。             </li> <li>●利用料金の収受（第21条）  <b>利用料金は、指定管理者の収入として収受させるものとする。</b> </li> <li>●物品販売等の禁止（第31条）                指定管理者の許可なくして、球場内において物品の販売その他の商行為をしてはならない。             </li> </ul>	<p>【出典】高砂市向島多目的球場管理条例</p>
兵庫県港湾施設管理条例	<ul style="list-style-type: none"> <li>●指定管理者による管理（第17条）                知事は、地方自治法244条の2第3項の規定により、港湾施設のうち規則で定めるものの管理を<b>指定管理者に行わせる。</b> </li> </ul>	<p>【出典】兵庫県港湾施設管理条例</p> <p>現在、指定管理者制度は導入していないが、左記の内容に基づき、「<b>公の施設</b>」である<b>可能性はあるため、確認が必要。</b></p>

## 5. 前提・制約条件の整理（3 / 3）

項目	前提や制約	出典／備考
東播磨港高砂地区港湾緑地管理規程	<b>禁止事項</b> （第3条） （1）バーベキュー・花火など火気の使用 （2）ゴミ・吸い殻の投棄 （3）他の来園者に迷惑を及ぼす恐れのある行為 （4）フェンスの乗り越え （5）たご揚げ （6）園内での営業活動（港湾管理者が許可したものを除く）	【出典】東播磨港高砂地区港湾緑地管理規程
市有3施設の方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公共施設の最適化検討にあたっての市の考える方向性 青年の家の次期指定管理期間（2022～2026年）は、向島多目的球場や向島公園との一体的施設として継続しながら、その後については広域での利用や一体的なPPP手法を考慮しながら、<b>廃止又は民間活用</b>を進める。</li> <li>● 向島公園エリアにおける今後の方向性 青年の家の施設の状況も考慮しながら、2022（H34）年度から向島公園エリアを一体化し<b>5年間の指定管理で運用する</b>。その間に、2027（H39）年度からのPPP手法による運用の方法を検討していく。</li> </ul>	<p>【出典】公共施設の最適化検討にあたっての市の考える方向性／平成30年12月 高砂市議会定例会追加参考資料</p> <p>市有施設3施設一体管理で検討を進める中で、民間事業者の参入意欲等を確認した結果、一体活用しない方がより効果的であると説明可能であれば、<b>変更は可能である</b>と考えてよい。</p>
高砂市公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 青年の家 ・各社会教育系施設共に、<b>利用実態、ニーズ等を踏まえて、他施設との複合化</b>など、今後の運営手法、あり方を検討し、施設の有効活用、維持管理コストの縮減を図る。</li> <li>● 向島多目的球場 ・各スポーツ施設の多くは<b>築30年を超過し、施設の老朽化</b>が進行している。</li> <li>・各スポーツ施設共に、施設が持っている機能や役割及び利用実態、ニーズ等を踏まえて、将来の配置や規模を検討する。</li> </ul>	【出典】高砂市公共施設等総合管理計画
市の投資可能な額（指定管理料）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在の年間指定管理料 青年の家20,092千円／向島多目的球場19,300千円／向島公園5,826千円／県立高砂海浜公園（市支出分）6,698千円の<b>計51,916千円</b>。</li> <li>● 今後の投資について 現時点では、現指定管理料を超える投資は難しいが、追加投資するだけの効果、また、投資回収のスケジュール等が合理的に説明できれば良いため、上限6千万円は決定事項ではない。</li> </ul>	<p>【出典】高砂市青年の家の管理に関する基本協定書／平成31年度高砂市向島多目的球場の管理に関する年度協定書／平成31年度高砂市都市公園（向島公園）の管理に関する年度協定書／平成31年度高砂海浜公園維持管理業務委託執行計画書</p> <p>2019/05/21の県民局長との協議録に、「現在の指定管理料の6千万円／年以上の投資は通らない」と記載があるが、例示として示したものであり、正確な数値ではない。</p>
向島公園エリアの関連計画内での位置づけ	<p>【高砂市総合計画】：スポーツ・レクリエーション拠点、臨海部の活性化の推進</p> <p>【高砂市都市計画マスタープラン】：スポーツ・レクリエーションの拠点</p> <p>【兵庫県東播磨地域ビジョン】：水辺・ものづくりのまちで生きる</p> <p>【兵庫県瀬戸内なぎさ回廊づくり構想】：新たなパブリックアクセスの確保や水辺空間の創出</p> <p>【兵庫県高砂みなとまちづくり構想】高砂ウォーターフロントミュージアムづくり、施策③高砂海浜公園・向島公園の再生（加古川河口部から向島公園、県立高砂海浜公園などとの一体的利用を促すネットワークの充実、展望施設の整備、松林を活用した名所づくり、老朽化した駐車場・公園施設の改良などによるリニューアルを図る）</p>	【出典】第4次高砂市総合計画／高砂市都市計画マスタープラン／兵庫県東播磨地域ビジョン／兵庫県瀬戸内なぎさ回廊づくり構想／兵庫県高砂みなとまちづくり構想
梅井地内公園用地の方針検討スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域ごみ処理施設の建設事業を進めている一環としての、公園用地事業である。</li> <li>・今後の公園用地の方向性を踏まえて、向島多目的球場の位置づけを合わせて整理する必要がある。</li> </ul> <p>→その後、来年度に実施設計を行う方針が確認されている。今後、<b>向島公園エリア活用の方向性について検討する際、動向を踏まえるよう留意する必要</b>がある。</p>	<p>【出典】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成31年3月定例会参考資料（平成31年度特別会計・企業会計予算関係）</li> <li>・令和2年3月定例会参考資料</li> </ul>

## 6. 港湾法等の規制の確認

- 県立高砂海浜公園は兵庫県の管理下にあります。そのため、向島公園の指定管理者が県立高砂海浜公園も一括して管理する場合には、県立高砂海浜公園に関連する法規等についても遵守する必要があります。
- 県立高砂海浜公園について法規により定められている規制態様を以下に示します。
- 以下の整理の結果、**向島公園の指定管理者が、県立高砂海浜公園をイベント等のために使用する場合、兵庫県港湾管理者からの行為許可が必要になることについて、留意を要します。**

臨港地区



港湾法等による規制

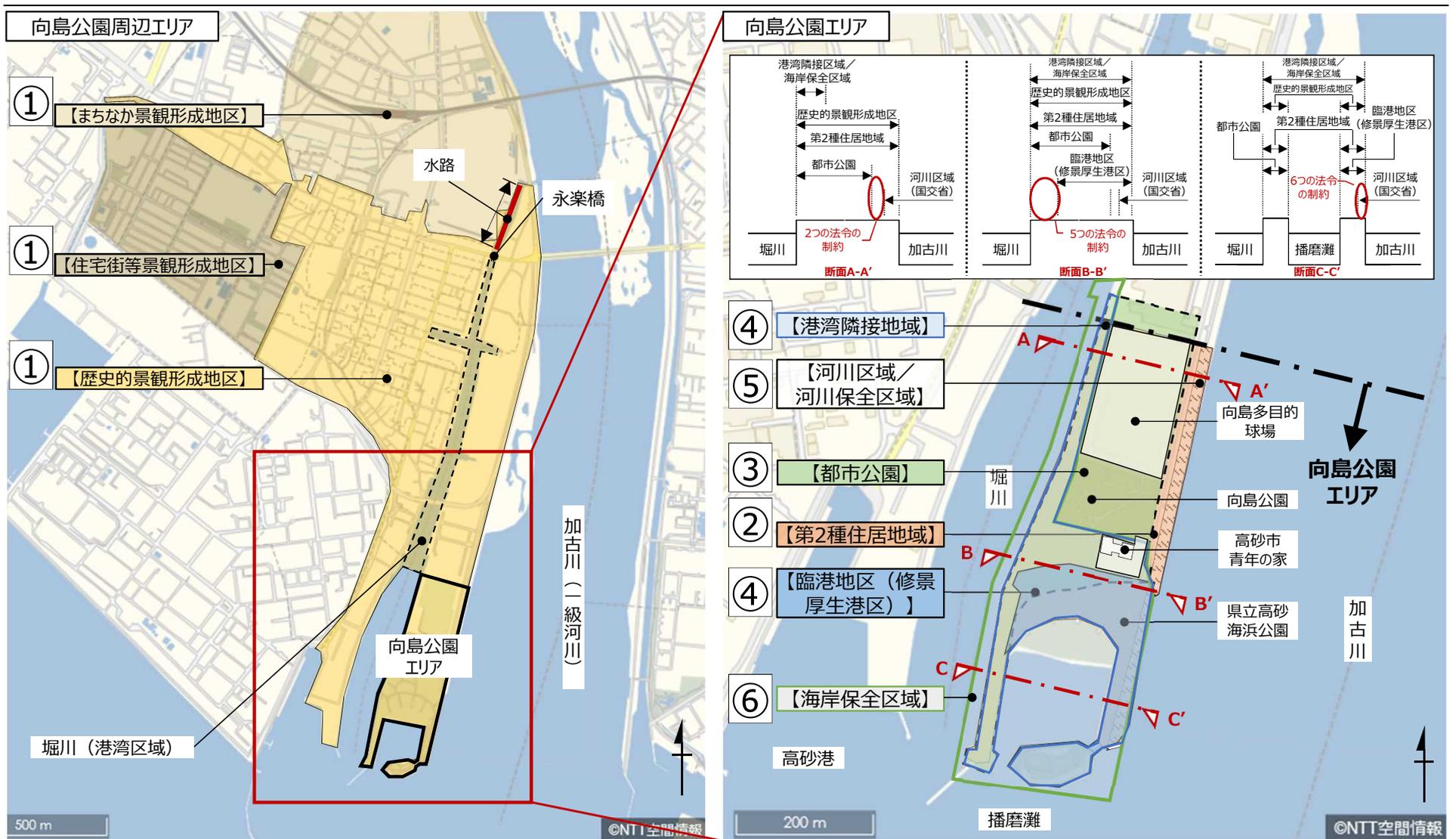
	禁止行為	港湾管理者への届出	建築制限	行為許可
<b>規制対象</b>	みだりに、船舶その他の物件で港湾管理者が指定したものを捨て、又は放置してはならない	港湾法第38条の2に掲げる施設の建設、改良、新築又は増設	兵庫県臨港地区の分区内における構築物の規制に関する条例別表に掲げられる施設以外の施設の建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港湾施設の使用</li> <li>・港湾施設に固着する工作物を新築、改築、又は除却</li> <li>・港湾施設の形状の変更</li> <li>・行商、募金その他これらに類する行為</li> <li>・業として写真又は映画を撮影</li> <li>・興行</li> <li>・競技会、展示会その他これらに類する催し</li> </ul>
<b>根拠法令</b>	港湾法第37条の11	港湾法第38条の2	港湾法第39条、第40条 兵庫県臨港地区の分区内における構築物の規制に関する条例	兵庫県港湾施設管理条例第4条第1項

出典：「高砂海浜公園改修実施設計＜公園設計 編＞報告書 p1-5（平成28年9月）」

# 7. 向島公園及び周辺エリアの関連法令の範囲（仮説）

- 向島公園及び周辺エリアの関連法令（①景観の形成等に関する条例、②都市計画法、③都市公園法、④港湾法、⑤河川法、⑥海岸法）の範囲を以下に示します。なお、向島公園エリアの右側に位置する加古川は一級河川です。向島公園エリアの左側に位置する堀川の内、永楽橋より北側は水路（市が管理）、南側は港湾区域となります。
- 向島公園エリアは①～⑥の法令の制約を2～6つ受けるものと考えられます。また、受ける制約が多いほど、各法令に基づく許可や届出等の手続きに関し、時間を要すると想定されます。
- なお、河川管理者以外の者が管理する土地の場合、河川法に基づく制約を受けない可能性がある（法第24条）ため、該当する土地の管理者の確認が必要であることに留意が必要です。

向島公園及び周辺エリアの関連法令の範囲（仮説）



【出典】近畿地方整備局 <https://www.kkr.mlit.go.jp/river/kasen/kakogawa.html/> (東はりま加古川 水の新白景) [https://www.kkr.mlit.go.jp/himeji/torikumi/river/database/kako\\_scene/115.html/](https://www.kkr.mlit.go.jp/himeji/torikumi/river/database/kako_scene/115.html/) (東播磨地域) 河川の管理について [https://web.pref.hyogo.lg.jp/ehk10/eh04\\_2\\_00000001.html](https://web.pref.hyogo.lg.jp/ehk10/eh04_2_00000001.html)  
 (出典：景観ガイドライン 高砂市高砂地区) (出典：高砂市都市計画図)

# 8. 現状の可視化 (As-is)

■ 各施設の現状を可視化すると、バラバラの管理や高額な指定管理料、老朽化や低い稼働率等の状況が見えてきます。

各施設の現状

管理・所有形態				
年間指定管理料 維持管理委託料	20,092千円	19,300千円	5,826千円	13,396千円(※県市の支出は1:1)
期間	5年間 (H29.4.1~R4.3.31)	3年間 (H31.4.1~R4.3.31)	3年間 (H31.4.1~R4.3.31)	1年間
使用許可の権限	占有施設(体育室,研修室,和室)の利用許可,利用制限	利用許可/利用制限,球場内における物品の販売その他の商行為の禁止	- (市への取次ぎのみ)	-
予算に基づく事業者の収支 ( )内は対支	<p>収入 支出 ■ 利用料金収入=4,200千円 (17%)</p>	<p>収入 支出 ■ 利用料金収入=6,000千円 (24%)</p>	<p>収入 支出 収入は指定管理料のみ</p>	<p>収入 支出 収入は維持管理委託料のみ</p>
実施されている自主事業	体操教室・食堂・物販等	運動教室・ソフトボール大会・物販等	-	-
施設外観				
施設名称	高砂市 青年の家	向島多目的球場	向島公園	県立高砂海浜公園
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>有料公園施設 ・供用年数36年 ・RC造 ・新耐震</li> <li>社会教育施設 ・稼働率14.9% (H28)</li> <li>市内宿泊利用少 ・市外宿泊利用多</li> <li>市内貸館利用多</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>有料公園施設 ・供用年数31年 ・駐車場(52台)</li> <li>土日祝日稼働率73.2% ・照明装置(ナイター設備)</li> <li>管理棟・倉庫(RC造,新耐震) ・グラウンド</li> <li>テニスコート ・光熱水費が高い(支出の17%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市公園 ・駐車場102台 ・バードケージ</li> <li>社会福祉団体の社会参加の場として売店運営が行われている。</li> <li>S60~H15年の来場者数は一定推移</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>港湾緑地 ・日本の白砂青松100選</li> </ul>

【出典】高砂市施設別カルテ(平成29年度 高砂市) / 高砂市青年の家の管理に関する基本協定書 / 高砂市向島多目的球場の管理に関する基本協定書 / 高砂市都市公園(向島公園)の管理に関する基本協定書(案) / 高砂地区港湾緑地の維持管理に関する協定書 / 平成31年度高砂市向島多目的球場の管理に関する年度協定書 / 平成31年度高砂市都市公園(向島公園)の管理に関する年度協定書 / 収支予算書1(高砂市向島公園指定管理事業) / 平成31年度高砂海浜公園維持管理業務委託執行計画書 / 高砂海浜公園維持管理業務委託契約書 / 高砂市青年の家管理条例 / 高砂市向島多目的球場管理条例 / 平成31年度高砂市向島公園指定管理業務仕様書(案) / 高砂地区港湾緑地 維持管理業務の内容 / 高砂市青年の家 平成30年度 年度計画書 / 平成31年度高砂市向島多目的球場事業計画書及び収支予算書 / 高砂市青年の家 平成30年度 自主事業計画書 / 高砂市向島多目的球場 平成30年度 事業報告書 / 向島公園周辺地域の公民連携による活用に関する検討内容報告会 / 高砂市向島多目的球場 指定管理業務仕様書

## 9. 周辺地域のポテンシャル（アクセス性の観点）

- 向島公園エリア周辺には、歴史的景観形成地区、住宅街等景観形成地区、まちなか景観形成地区があります。特に**本調査の向島公園エリアに隣接する歴史的景観形成地区（堀川地区）は、江戸時代の町割りや町屋、工業松右衛門の居宅（旧工業邸）、謡曲「高砂」ゆかりの高砂神社等**が現在も保存されています。
- 上記特長を有する**歴史的景観形成地区との繋がりに**より、**向島公園エリアを含めた堀川地区の発展**が考えられます。
- また、高砂市域は東西南北ともに10km以内とコンパクトで平坦な場所が多いため、**市民の自転車利用が多いエリア**です。中でも向島公園エリア周辺は、高砂市内を交差する「加古川右岸サイクリングロード」と「姫路明石サイクルロード」の内、「**加古川右岸サイクルロード**」の**起点**となっています。
- 以上のようなポテンシャルを有する一方で、**駐車場が足りない、一番近いバス停留所から徒歩20分程度かかる**という課題を抱えています。
- 上記課題の解決策として、以下の通り、**①現状最も利用されている自動車交通の更なる整備**、もしくは、**②自動車以外の交通手段の構築**が仮説として考えられます。

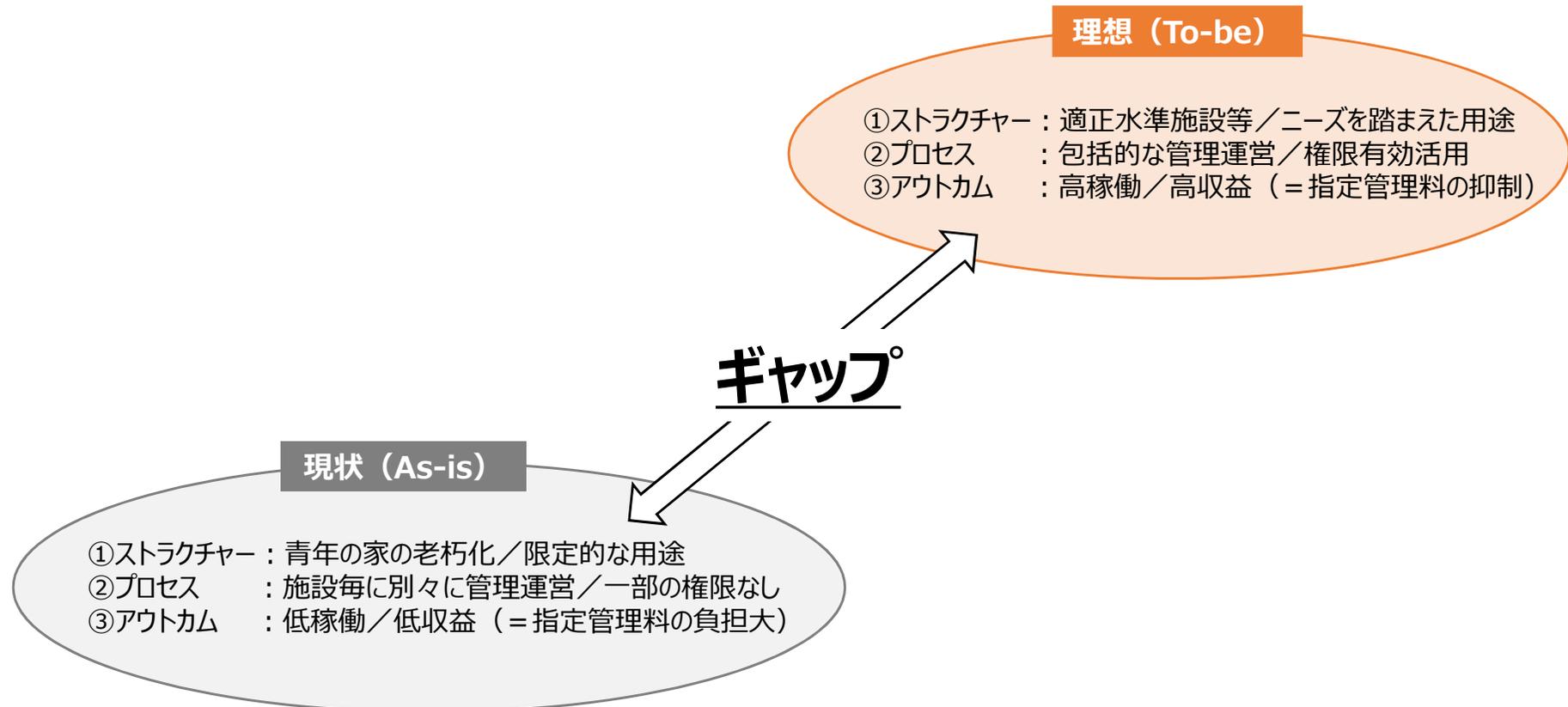
### 周辺ポテンシャルを活かした課題解決の方向性（仮説）

交通アクセスにおける2つの課題	交通手段	期待される効果
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 向島公園エリアの交通アクセスとしては、自動車利用が主となるが、駐車台数が少なく、休日は駐車場がほぼ満車となっている。</li> </ul>	自動車	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自動車でのアクセスが一番多いため、現状必要駐車台数を把握したうえで、更なる駐車場の確保ができれば、利用者の増加が考えられる。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 向島公園エリア付近に一番近いバス停留所から向島公園周辺までは、徒歩20分程度を要する。</li> </ul>	船	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2地区を繋ぐルートとして堀川を活用する点は、<b>港町として栄えた堀川地区の特長を活かしており、他地域との差異化</b>が期待できる。ただし、その活用の際に、港湾法の制約を受ける。制約を受ける施設は、臨港地区の<b>修景厚生港区</b>（「港湾法等の規制の確認」に記載の通り）に指定されている向島公園の一部及び県立高砂海浜公園である。この臨港地区の修景厚生港区内の場合、一定の制約があるが、例えば棧橋・浮棧橋であれば、設置が<b>可能</b>である。</li> <li>■ また、通常の公園利用者以外の公園訪問・利用が想定でき、現在よりも利用者の増加が考えられる。</li> </ul>
	バス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 堀川地区との繋がりを考慮したバスルートの設定等が実現可能であれば、一定の利用者の増加が考えられる。</li> </ul>
	自転車	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「加古川右岸サイクルロード」の起点となることから、向島公園エリアをサイクルベースとして整備することにより、更なるサイクリストの誘致が期待できる。</li> </ul>

## 10. 現状と理想のギャップ

- P.11の**現状 (As-is)** について、事業等の総合的な評価で用いられる3つの視点（ストラクチャー：構造、プロセス：過程、アウトカム：結果）に基づき分析すると、「**老朽化し用途が限定的な施設等について、別々の主体が一部の権限がない状態で管理運営を行い、結果として低稼働・低収益（＝指定管理料の負担大）という状況**」と整理することができます。
- 一方、**理想 (To-be)** は「**ニーズを踏まえた用途、適正水準の施設・設備に基づき、複数施設を包括的に管理運営し相互の相乗効果の最大化も図り、結果として高稼働・高収益（＝指定管理料の抑制）という状況**」と想定されるため、現状との間に**小さくない「ギャップ」が存在するもの**と認識しています。
- 以上を踏まえ、このギャップを可能な限り埋める方策という観点に基づき、以降の検討を行っています。

現状と理想、その間のギャップの存在（仮説）



# 11. 都市公園の管理等に係る手法の整理

- 「管理許可」と「指定管理者制度」を比較すると、**公園全体を有効活用し賑わい創出を追求する場合は、指定管理者制度の適正が高い**（税金の投入やイベント等の実施を希望する第三者に対する行為許可、自主事業の実施が可能等）と考えます。
- 一方、独立採算により成立する業務が含まれる場合は、議会関連のプロセス簡略化等を重視し、当該業務部分のみ指定管理業務外とし、別途管理許可に基づき実施することも考えられます。その場合、管理許可を受けた者と指定管理者間の役割分担等を検討・整理する必要があります。

管理許可・指定管理者制度の比較

		(都市公園法) 管理許可※	(地方自治法) 指定管理者制度	備考
管理に対する税金の投入		✕	○	・「管理許可」に基づく管理に対して、公園管理者が税金を投入した事例や、そのことを容認する資料等は、公表情報では確認できていない。
業務 範囲	施設の設置	✕		・「設置許可」が必要となる。
	施設の管理		○	・「指定管理者制度による都市公園の管理について（通知）」において、指定管理者は管理許可を要することなく都市公園の管理が可能と示されている。
	・占用許可権限 ・監督処分等	✕		・公園管理者が行うこととして、法で定められている。
	行為許可権限 (許可の付与)	✕	○	・「指定管理者制度による都市公園の管理について（通知）」において権限付与には <b>慎重な判断を行う旨が示されているが、付与事例は多数存在</b> 。
	料金収受		○	・底部の「議会関連」で示す通り、管理許可の場合の料金は条例に規定する必要がない。
	その他清掃等		○	・—
	自主事業	✕	○	・指定管理業務以外であって、指定管理者が企画した業務のことをいう。指定管理者による独立採算事業となる。
対象 範囲	公園の一部	○	○	・「都市公園法運用指針（第4版）」において、一般的には、 <b>公園全体の管理を民間等に利用料金の収受も含めて包括的に委任しようとするような場合は「指定管理者制度」を適用し</b> 、飲食店等の管理を民間に委ねる場合や遊具、花壇等の管理をNPO等に委ねる場合には、管理許可制度を適用するものと考えられる旨が示されている。
	公園全体	△	○	
議会 関連	選定に係る議決	<b>不要</b>	<b>要</b>	・特に「料金の条例化」を回避し、料金設定の柔軟性を一層高めることを重視する業務がある場合、 <b>当該業務部分のみ「管理許可」とし、その他の公園全体に対して「指定管理者制度」を適用する事例もある</b> 。 ・上記の場合、 <b>管理許可を受けた者と指定管理者間の役割分担・リスク分担等について検討・整理する必要</b> がある。
	業務内容・ 料金の条例化	<b>不要</b>	<b>要</b>	

※なお、港湾施設について、港湾法には管理許可に該当する記載はない。相当する手法としては、兵庫県港湾施設管理条例に基づく行為の許可が挙げられる。

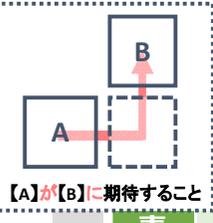
当該条例における行為の許可は、施設の使用や工作物、施設等の新築など広い範囲の行為を含むため、管理許可に相当する範囲の許可を含む可能性がある。ただし、詳細は県に確認する必要がある。

# 12. 連携による課題解決の検討（仮説）

- 各施設の課題を施設間連携により解決することが期待できるか否か等について、下記の通り、マトリクス形式で検討を行いました。
- 検討の結果、**公園全体の利用者数の増加や施設間の回遊性誘発等の効果を期待**することができると考えます。
- 一方、対象施設内で**唯一の「ハコモノ」である青年の家**について、現状は**社会教育目的の利用が主であり、一般利用が制限されています**。よって、例えば公園全体の受付、その他の事務管理機能を担う等、**公園全体のサービスの最適化に向けて機能するためには、当該制約が障壁となることが懸念**されます。

連携による課題解決検討マトリクス（仮説）

マトリクスの読み方



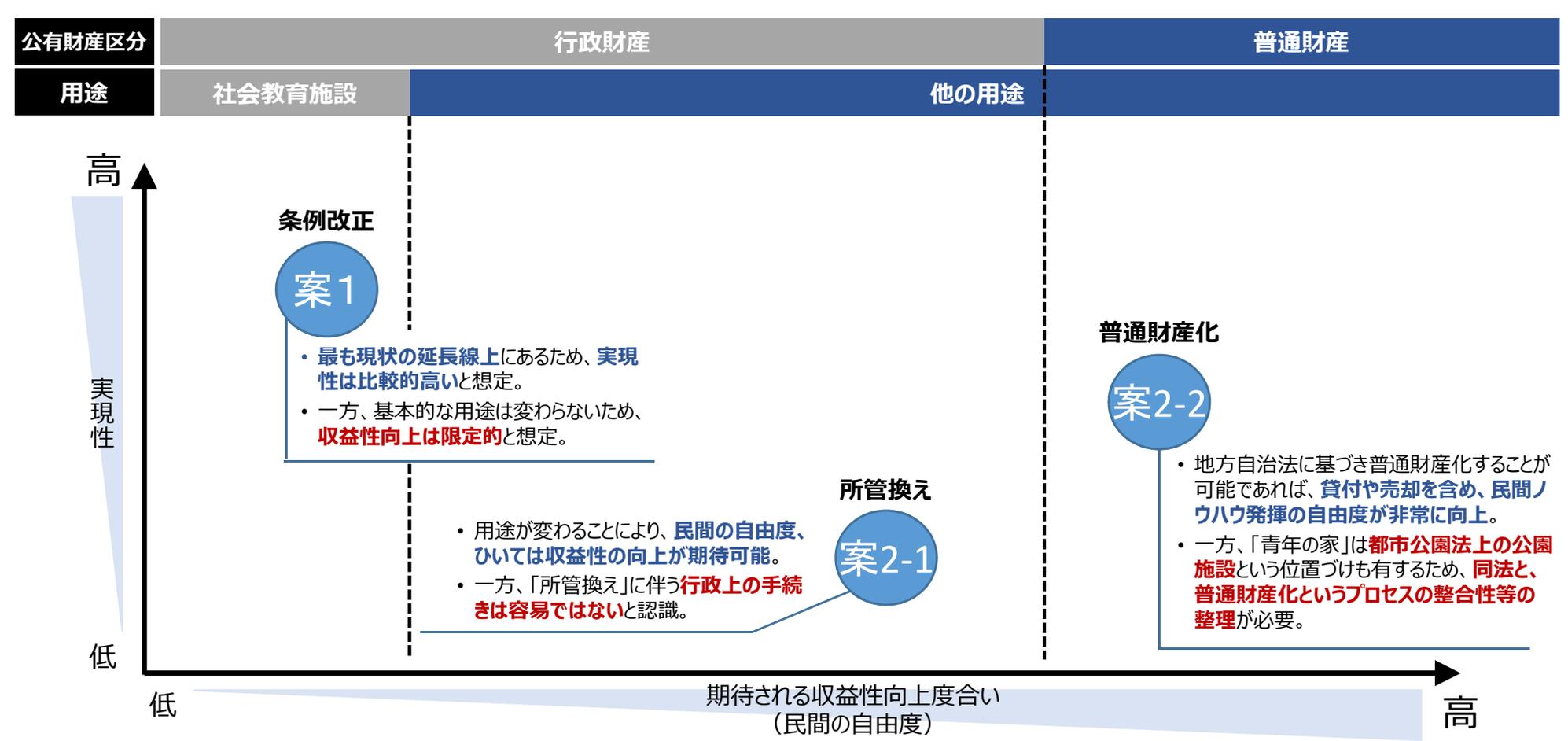
連携による効果を期待する側

各施設の課題		連携による効果を期待される側			
		青年の家	向島多目的球場	向島公園	県立高砂海浜公園
青年の家	<ul style="list-style-type: none"> <li>①市内の利用者を増やす必要がある。</li> <li>②市外のリピーターや常連客の利用を増やす必要がある。</li> <li>③老朽化への対策が必要である。</li> <li>④宿泊利用者を増やす必要がある。</li> </ul>		青年の家に市内利用者呼び込みイベントの開催 （例：地域の野球大会の積極的な誘致・募集） 青年の家の合宿利用促進 （例：予約方法の改善）	青年の家に市内学校の生徒呼び込み活用を促す企画 （例：遠足等（白孔雀の見学）の市内学区の利用）	宿泊利用者を増やすための魅力向上 （例：工場夜景を活用した研修の企画）
向島多目的球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>①高い維持管理コストを賄う必要がある。</li> <li>②球場の収益を上げる必要がある。</li> </ul>	青年の家の設備利用をセッットにした利用方法 （例：シャワー設備の開放（利用料金徴収、割引等）） 窓口機能の統一化		連携したイベントの開催による収益の向上 （例：スポーツイベント（球場を試合会場、向島公園を物販・飲食会場）の開催）	球場利用者の呼び込み （例：海浜公園を訪れた市民）
向島公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>①日常利用者に向けたサービスの向上（散歩、休憩、飲食）</li> <li>②一時利用者（イベント時）に向けた利便性・サービスの向上</li> </ul>	一時利用者（イベント時）への施設設備の開放 （例：BBQセットやテントの貸出・保管・管理、飲食提供、サイクルラック設置、工具貸出、物販、入浴設備提供）	スポーツイベントの核としての機能と波及 （例：向島公園も含めた試合会場の設定及びイベントの企画）		日常利用者の呼び込み及び回遊の誘発 （例：2公園における一体的な散歩コースの整備）
県立高砂海浜公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>①利用方法の制限を改善する必要がある。</li> <li>②市有3施設に対して閉ざされている点の改善が必要である。</li> </ul>	砂浜の占用物の設置を促す （例：砂浜に設置する椅子等の貸出・保管・管理）	向島公園エリア全体を巻き込んだイベントの開催 （例：球場→賑やか、海浜公園→穏やか）	向島公園内における利用の誘発 （例：向島公園で遊んでいた人が足を運ぶ）	

# 13. 「青年の家」の収益性向上等に向けた手法（仮説）

- 「青年の家」について、他施設との連携も考慮した上で多様化するニーズに合わせて提供するサービスの幅を拡大し、併せて収益性の向上も図るためには、**「案1. 現在の条例を改正し、本来の用途を逸脱しない範囲で、提供可能なサービスを追加する」**、又は**「案2. 社会教育法に基づく社会教育施設という用途自体を変更する」**の2つの方法が考えられます。
- 「案2」の場合、さらに**「案2-1. 行政財産のまま、他課に移管する」**、**「案2-2. 普通財産化する」**の2つの方法が考えられますが、**いずれの案も課題を有しているもの**と考えます。具体的には、前者は関係機関調整の難しさ、後者は都市公園法との関係性の整理を行うことが懸念されます。
  - ✓ 「案2-1」については、「第9次地方分権一括法（令和元年6月交付）」により、**地方公共団体の判断で首長部局に移管が可能になったことで、手続きが円滑になった可能性もある**と認識しています。

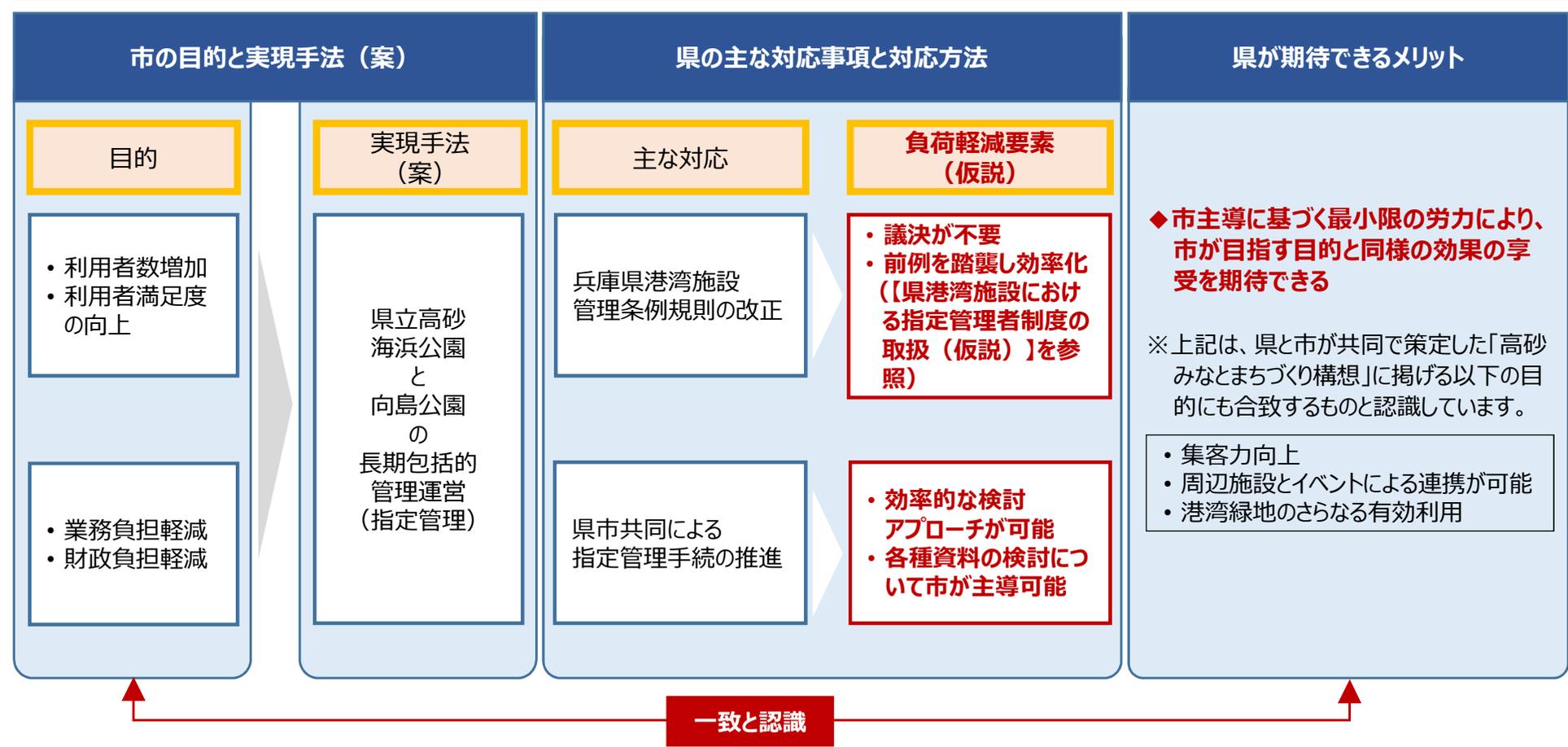
「青年の家」の収益性向上等に向けた手法（仮説）



# 14. 指定管理者制度導入に向けた県の対応と期待できるメリット等（仮説）

- 県民・市民に提供するサービスを向上させ、「利用者数増加等」を達成することは県・市共通の目的と認識していますが、その実現には、**県による助力や協力体制が必要です**。ここで、県の主な対応事項として、「兵庫県港湾施設管理条例施行規則の改正（次頁参照）」、「**県市共同による指定管理者選定手続の推進**」の2つがあると想定しています。**いずれの事項も県の労力は一般的なケースに比べると極小化しうろ**と考えます。
- 具体的には、まず「港湾施設管理条例施行規則の改正」にあたっては、条例の議決や改正ではなく「規則の改正」であるため、**議決が不要**と認識しています。また、当該規則には後述する通り、既に同種施設（海浜公園）も規定済みのため、**踏襲できる前例があり、県の労力の極小化が期待**できます。
- 次に、「指定管理者選定手続」について、県には「指定管理者の公募に関するガイドライン」、市には「高砂市指定管理者制度運用方針」が既に整備済みのため、**これらをすり合わせるという効率的な検討アプローチが可能**と考えます。また、**必要となる各種資料（要求水準等）についても**、県立高砂海浜公園の維持管理状況を市が把握できているため、**市が主導して作成することが可能**と考えます。

指定管理者制度導入に向けた県の対応と期待できるメリット等（仮説）



# 15. 県港湾施設における指定管理者制度の取り扱い（仮説）

- 公表情報を調査した結果、県の港湾施設のうち、どの施設が指定管理者制度導入の前提となる「公の施設」であるかを特定することはできませんでした。しかし、「兵庫県港湾施設管理条例施行規則 別表第5」において**現在指定管理者制度を導入している8施設が明記**されており、その中には**海浜公園（西宮市の公園配置図より港湾緑地と想定）**も含まれています。
- また、同じく公表情報においては、**当該8施設各々の設置管理条例を確認することはできませんでしたが**、前述の兵庫県港湾施設管理条例の中で**指定管理者による管理や利用料金等が規定**されています。
- 以上より、県の港湾施設を新たに公の施設に位置付け指定管理者制度を導入する際には、**新たに設置管理条例を制定する必要はなく、兵庫県港湾施設管理条例施行規則別表第5を改正することによって、導入が可能と想定**されます（この点は、**県への照会・確認が必要**です）。

## 県の港湾施設における指定管理者制度の取り扱いの現状（仮説）

### 兵庫県港湾施設管理条例

#### （指定管理者による管理）

第17条 知事は、地方自治法第244条の2第3項の規定により、港湾施設のうち**規則で定めるものの管理を指定管理者に行わせる**。

#### （利用料金）

第17条の2 前条の規定により指定管理者に管理を行わせることとした港湾施設のうち別表第2に掲げるものを使用しようとする者は、当該港湾施設の使用に係る料金（以下「利用料金」という。）を納めなければならない。  
 2 利用料金は、指定管理者にその収入として収受させる。  
 3 利用料金の額は、別表第2に定める基準額に0.5を乗じて得た額から当該基準額に1.5を乗じて得た額までの範囲内の額で、指定管理者が知事の承認を受けて定めるものとする。  
 4 指定管理者は、知事の承認を受けた基準により、利用料金の全部又は一部を免除し、又は返還することができる。

### 兵庫県港湾施設管理条例施行規則

#### （管理）

第20条 **条例第17条の規則で定める港湾施設は、別表第5のとおりとする。**

No.	港湾施設	設置管理条例 (公表情報に基づく仮説)
1	尼崎西宮芦屋港来訪船舶係留施設並びにこれに隣接する脩景護岸、駐車場及び緑地	<b>不要と想定</b> (既存の左記施行規則別表第5を改正することにより対応可と想定)
2	尼崎西宮芦屋港利便機能付係留施設	
3	尼崎西宮芦屋港兵庫県立甲子園浜 <b>海浜公園</b>	
4	東播磨港小型船舶係留施設	
5	姫路港網干沖小型船舶係留施設	
6	相生港那波旅客来訪船舶棧橋	
7	淡路交流の翼港港湾施設	
8	津名港志築来訪船舶棧橋	

(出典：兵庫県港湾施設管理条例施行規則別表第5)

既に8施設（海浜公園含む）に対して指定管理者制度導入済み

# 16. 県市共同体制（仮説）の検討

- 以上の検討の結果、県市共同を実現できる可能性は少なくないものと認識し、具体的な共同体制について検討しました。その結果、以下の通り、複数の体制案が考えられます。
- **県立高砂海浜公園について、高砂市が指定管理者を指定するのであれば、【体制案1～2】を採用することが考えられます。**一方、**県が指定管理者を指定する場合には、【体制案3～5】の採用が考えられます。**
- メリット・デメリットを考慮すると、**現時点では、【体制案3又は体制案4が妥当】**と考えられます。

県市共同体制案（仮説）

体制名	体制図	概要	根拠・例規	事例	共同によるメリット・デメリット
体制案1 (貸付型)		①兵庫県の行政財産(県立高砂海浜公園)を貸付する。 ②上記行政財産貸付を基に、高砂市が選定した事業者に対して、県立高砂海浜公園の使用権を転貸や業務委託、指定管理者としての指定により付与する	・地方自治法第238条の4第2項 ・逐条地方自治法 1034頁	・公表資料内では確認できず	○県立公園と市立公園の管理を一括して事業者に一任できる ○違法とされない ×そもそも行政財産貸付の要件が立たない可能性が高い(港湾施設の譲渡により地方自治法第238条の4第2項第1号により貸し付ける、PFI法等)
体制案2 (許可型)		①兵庫県の港湾施設管理(県立高砂海浜公園)の管理についての許可を出す ②上記管理許可を基に、高砂市が選定した事業者に対して、県立高砂海浜公園の使用権を許可の再譲渡や業務委託、指定管理者としての指定により付与する	・兵庫県港湾施設管理条例第4条第1項、同条例第13条 ・逐条地方自治法 1034頁	・許可後、業務委託を行った例としては幕張海浜公園年間管理運営事業 ・指定管理、許可の再譲渡を行った例については公表資料内では確認できず	○県立公園と市立公園の管理を一括して事業者に一任できる ×許可を基に指定管理者ができるとしているガイドラインなどはないため、指定管理を行うことは違法の恐れがある △市と事業者が県立公園の管理につき連帯責任を負う可能性がある
体制案3 (選定委託型)		①兵庫県の事業者選定につき委託を行う ②①に基づいて、高砂市が県立高砂海浜公園の事業者選定を行う ③②により選定された事業者に対して、兵庫県の県立高砂海浜公園の指定管理者の指定等を行う	・民法 ・連携協約の一種、国土交通省「地方公共団体の発注体制の補完」	・九段第三合同庁舎・千代田区役所本庁舎整備等事業 ・盛岡南公園野球場(現在公募中) ・佐原広域交流拠点PFI事業	○違法とされない ○県立公園と市立公園の一括管理が可能 △市が県の代わりに事業者選定手続きを行うため、市の業務量が過大となる恐れがある
体制案4 (共同選定型)		①兵庫県の事業者選定に係る協定を締結する ②①に基づき、兵庫県と高砂市双方が事業者を選定する ③②により選定された事業者に対して、兵庫県と高砂市それぞれが指定管理者の指定等を行う	・民法 ・連携協約の一種、国土交通省「地方公共団体の発注体制の補完」	・公表資料内では確認できず	○違法とされない ○県立公園と市立公園の一括管理が可能 △県市双方で足並みをそろえる必要がある等、手続や権利関係が複雑になり、事業者選定に手間と時間を要する可能性がある
体制案5 (個別型)		①兵庫県の協定を締結する ②その後、上記協定を前提とし、双方が独立して事業者の選定を行う ③双方が異なる事業者を選定してしまった場合は、当該事業者間で連携を図る旨の協定を締結させる	・民法 ・連携協約の一種、国土交通省「地方公共団体の発注体制の補完」	・公表資料内では確認できず	○違法とされない △双方が個別に事業者を選定するため、それぞれを管理する事業者が異なってしまう可能性があり、社間の協定締結を要する
体制案6 (業務委託型) ※現行		①兵庫県の業務委託を行う ②その後、高砂市から事業者に対して、向島公園等の管理者となった者に対して県立高砂海浜公園の再委託を行う ※行為許可の申請があった場合は県が対応している	・民法	・現在兵庫県と高砂市間で行われている	○違法とされない ○選定された事業者に高砂海浜公園の管理を委託することができる △事業者は業務委託の範囲でのみ業務を行うにすぎないため、民間活力の発揮が限定的

事業者の自由度

# 17. 県市協議①

- 11/27(水)に、本調査の検討状況共有及び**県市共同の提案（体制案1～6）に関する意見交換**を目的とした県市協議を実施しました。県は加古川土木事務所の管理第二課及び港湾課が出席し、市は経営企画室と各施設所管課が出席しました。※国土交通省及びコンサル同席。
- 12/12(木)に、市経営企画室から改めて、県（所長補佐、港湾課長等出席）に説明を行いました。※国土交通省及びコンサル同席なし。
- 上記の協議で把握した県の懸念事項・意向を踏まえて、**特に体制案2,6をベースに、仮説を再検討すること**としました。

## 県市協議①（11/27、12/12）の主旨及び協議内容、成果、課題

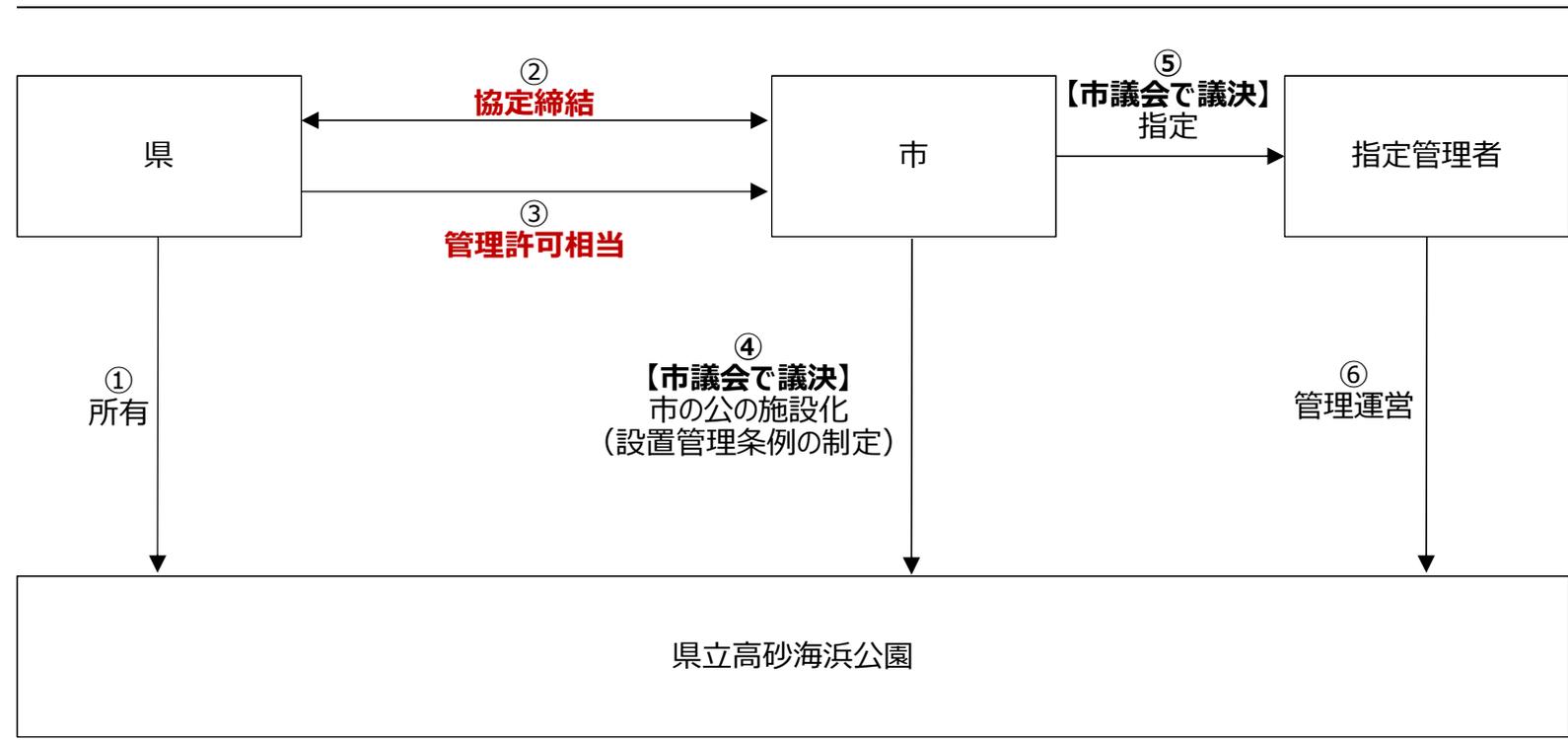
<p>主旨</p>	<p>高砂市が先導的官民連携支援事業を活用して検討を進めている向島公園エリアの一体的な管理について、<b>検討状況の共有及び県市共同の提案（体制案1～6）に関する意見交換</b></p>				
<p>協議内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在の検討状況の報告             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 現状と理想のギャップ（仮説）／施設の連携による課題解決（仮説）／事業スキーム（仮説）／事業期間（仮説）／県市共同体制案（仮説）</li> </ul> </li> <li>● 県の疑問に関する意見交換【11/27】             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ <b>現行の管理体制で十分ではないのか。</b> ←民間事業者に向島公園エリア全体で賑わいを生んでいただくことがよいと市では考えており、現行の管理体制では海浜公園部分に制約があると考えている。（市）</li> <li>➢ <b>そもそも県の港湾施設に指定管理者制度を導入することは可能なのか。</b> ←県の港湾施設管理条例及び施行規則内に、既に導入している港湾施設が複数記載されており、制度上も実現不可能ではないと認識している。（コンサル）</li> </ul> </li> <li>● 県の懸念事項、意向に関する意見交換【12/12】             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 県として維持管理費は減らしたいが、<b>新たな事務負担は受け入れ難い。そのため、指定事務の発生する体制案3・4は県としては難しいと考えている。</b>事務はできる限り市が行う体制を検討いただきたい。</li> <li>➢ 向島公園エリアに市場性がないのではないかと懸念している。</li> </ul> </li> </ul>				
<p>結果</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="548 1204 817 1356"> <p>成果</p> </td> <td data-bbox="817 1204 1780 1356"> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 検討状況について説明し、市の考え方や今後の進め方について認識を共有した。</li> <li>● 県市共同体制について、県としての懸念事項・意向を聞くことができた。特に、現状体制からの変更について、県としての必要性や、事務負担が課題であることをうかがえた。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="548 1356 817 1508"> <p>課題</p> </td> <td data-bbox="817 1356 1780 1508"> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 県の懸念事項・意向を踏まえた上で、実現可能性の高い体制案を再検討することが求められる。特に体制3,4は県としては実現可能性が低い。 →<b>体制案2,6について深掘した体制案を再検討すること</b>とした。</li> </ul> </td> </tr> </table>	<p>成果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 検討状況について説明し、市の考え方や今後の進め方について認識を共有した。</li> <li>● 県市共同体制について、県としての懸念事項・意向を聞くことができた。特に、現状体制からの変更について、県としての必要性や、事務負担が課題であることをうかがえた。</li> </ul>	<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 県の懸念事項・意向を踏まえた上で、実現可能性の高い体制案を再検討することが求められる。特に体制3,4は県としては実現可能性が低い。 →<b>体制案2,6について深掘した体制案を再検討すること</b>とした。</li> </ul>
<p>成果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 検討状況について説明し、市の考え方や今後の進め方について認識を共有した。</li> <li>● 県市共同体制について、県としての懸念事項・意向を聞くことができた。特に、現状体制からの変更について、県としての必要性や、事務負担が課題であることをうかがえた。</li> </ul>				
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 県の懸念事項・意向を踏まえた上で、実現可能性の高い体制案を再検討することが求められる。特に体制3,4は県としては実現可能性が低い。 →<b>体制案2,6について深掘した体制案を再検討すること</b>とした。</li> </ul>				

# 18. 県市共同体制再検討（1 / 2）

- 体制案2（許可型）についてさらに深堀検討した現時点の案を以下に示します。
- 県立高砂海浜公園の所有者は県のまま、**協定に基づき市が県から管理許可相当を受け**、その上で**公の施設化等を市が行う**案です。
- 本体制の具体化に向けては、下記の点に留意する必要があります。
  - ✓ 県有施設を市が公の施設化し指定管理者も指定する点について、**関係者(他部局、議会、住民等)への説明・合意形成を慎重に行う必要**があります。
  - ✓ 管理許可相当の場合、既存の「委託料」という形では県から市に費用が払われなくなります。**県と市の費用負担方法について、検討する必要**があります。（例えば、一部の維持管理業務については管理許可の対象外とし、引き続き県から市に委託料を支払って委託することが考えられます。）

※なお、国営沖縄記念公園の首里城及び沖縄美ら海水族館について、内閣府沖縄総合事務局より管理許可を受けた県が、公の施設に位置づけ、指定管理者を指定しています。ただし、「自治体間ではなく、国と県が主体であること」「都市公園であり都市公園法に基づいていること」が本事業と異なる点に注意する必要があります。

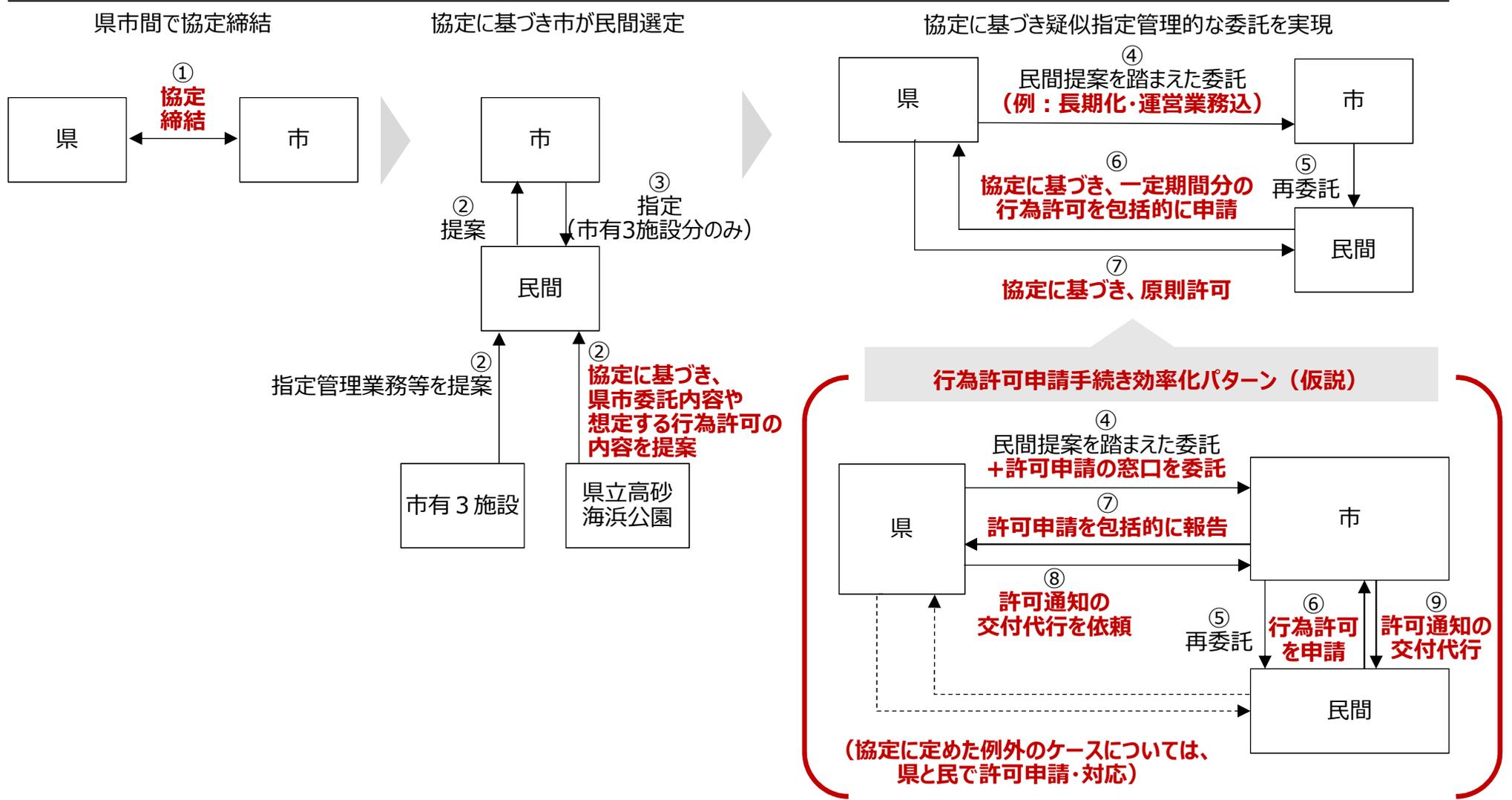
県市共同体制 体制案2の深堀案（暫定版）



# 18. 県市共同体制再検討 (2 / 2)

- 体制案 6 (業務委託型) について、現在の委託契約や現行の行為許可を最大限拡張し、疑似指定管理的な位置づけを民間に与え、自由度を高める案です。県市の**委託契約の内容・想定する行為許可の内容について市が民間から提案を受け、基本的に当該提案を踏まえた委託内容等**とする想定です。
- 行為許可は県が行いますが、協定に基づき**一定期間分を包括的に申請・許可する手続き**を確立することで、県の手間を最小化することに加え、民間の手間や許可が下りないというリスクの最小化を図ります。加えて県が市に申請や伝達の窓口を委託等することで、手続きを効率化できる可能性があります。
  - ✓ 行為許可を行う権限自体については、管理許可相当の方法で県から市に移譲できないことに注意が必要です。

県市共同体制 体制案 6 の再検討案



# 19. 事業スキーム候補（仮説）

- 以上の検討を踏まえ、事業スキーム候補を以下に示します。※「市有3施設及び海浜公園は一体管理」「収益性向上を図る」「向島公園の使用許可権限付与」は共通事項と仮定。
- スキーム案1は条例改正により青年の家を社会教育目的以外で活用できる幅を拡大することで、**一部、収益性の向上が期待できます。**
- スキーム案2は利用目的の制約がなくなり、**スキーム案1よりも、収益性向上が期待できます。**
- スキーム案3は案2へのP-PFIの導入により、**改修・整備にかかる市の支出縮減**や公募対象施設設置による波及効果についても期待できます。ただし、**民間事業者が採算性が低いと判断した場合、実現が難しいことに留意する必要があります。**
  - ✓ 青年の家については、利活用せず解体し、民間において新たに施設を整備・運営することが事業の魅力を高めると判断できる場合は、解体する可能性もあります。

事業スキーム候補（仮説）

	【スキーム案1】 社会教育施設のまま条例改正のみ	【スキーム案2】 社会教育施設の廃止	【スキーム案3】 社会教育施設の廃止+P-PFI導入	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青年の家を社会教育施設としたまま、「青年の家管理条例」を改正し、一般利用の拡大、利用料金の見直し等を行う。</li> <li>・老朽化した同施設の改修は、従来方式（市による請負業務の発注）に基づき行う（管理運営と一体化させたRO方式で実施する選択肢もあるが、改修の規模と内容が限定的な場合、民間資金調達等のメリット享受が極めて限定的と想定、スキーム案2も同様）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所管換え等の手法によって、社会教育施設を廃止し他用途化。</li> <li>・老朽化した青年の家の改修方法は、【スキーム案1】に同じ。</li> <li>・「青年の家」の収益性向上等に向けた手法（仮説）の【案2-1】、【案2-2】のいずれかを採用するかについては、引き続き要検討。</li> <li>・他用途の内容が柔軟な料金設定等を伴う場合は、指定管理ではなく管理許可とすることで、料金条例化等を回避することも想定。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所管換え等の手法によって、社会教育施設を廃止し他用途化。</li> <li>・市有3施設及び県立高砂海浜公園とは別に公募対象公園施設の設置を許可する（いわゆる「P-PFI」の導入）。</li> <li>・公募対象公園施設で想定される収益の一部を、特定公園施設（ここでは、高砂市青年の家を想定）の整備費に充当する。</li> </ul>	
管理形態				
所有形態	高砂市 兵庫県	高砂市 兵庫県	民間 高砂市 兵庫県	
施設間の連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 対象施設を一体的に管理運営できるため、滞在を含めた公園活用が可能。</li> <li>○ 公園全体での収益施設の配置の検討が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 対象施設を一体的に管理運営できるため、滞在を含めた公園活用が可能。</li> <li>○ 公園全体での収益施設の配置の検討が可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 対象施設を一体的に管理運営できるため、滞在を含めた公園活用が可能。</li> <li>○ 公募対象公園施設により、連携による相乗効果の向上を期待。</li> </ul>	
民間関与	主体	指定管理者	指定管理者	指定管理者
	使用許可の権限	△ (占有施設のみ) ○	○	○
	料金収受	○	○	○
	民間ノウハウの発揮	△ 条例の改正により、青年の家における業務範囲の拡大が期待できる。しかし、社会教育施設ではあるため、一定の制約が想定される。	○ 社会教育施設の廃止により、旧青年の家における業務範囲の拡大及び民間ノウハウの発揮が期待できる。	○ 社会教育施設の廃止により、旧青年の家における業務範囲の拡大及び民間ノウハウの発揮が期待できる。
整備(改修)	✕ 請負契約のため、民間ノウハウの発揮は期待できない。	✕ 請負契約のため、民間ノウハウの発揮は期待できない。	○ 公募対象公園施設を考慮した整備が期待できる。また特定公園施設の設定範囲により、更なるノウハウの発揮が期待できる。	
市の支出縮減への効果	△ 対象施設の連携による一定の収益向上により、市の支出の縮減が期待できる。	○ 社会教育施設の廃止に伴う業務範囲の拡大により、旧青年の家を中心とした収益性の向上及び市の支出の縮減が期待できる。	◎ 公募対象公園施設の収益の一部の充当及び収益性の向上により、市の支出の縮減が期待できる。	
総合評価	△ 条例改正によって、収益性や市の支出の縮減による一定の期待ができるが、同時に社会教育施設であることによる制約が懸念される。	○ 社会教育施設の廃止により、利用の増加や収益性向上が期待できる。	◎ 公募対象公園施設を含めた利用や相乗効果での収益性向上及び市の支出の縮減が期待できる。 ● 事業成立可否は多分に民間の採算性判断に依存。	

## 20. 期間の検討（仮説）

- 事業期間（仮説）について、下記の6つの観点に基づき総合的に検討した結果、「15～20年」が**適当**と考えます。
- 一方、現在の指定管理者（指定期間：3年もしくは5年）に対し、**期間延伸に伴う懸念の有無等を確認することが有用**と考えます。
- なお、「高砂市指定管理者制度運用方針」に「指定管理者の指定の期間については、サービスの継続性と事業運営の安定性を確保するため、**5年を原則とする**」と記載されている点を踏まえ、**整合等の観点から精査は必要**と認識しています。

事業期間（仮説）検討結果

検討の観点	事業期間				
	5年	10年	15年	20年	21年～
① ノウハウ発揮の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期間であるほど、予防保全や技術習熟等によるLCC（ライフサイクルコスト）の抑制が期待できる。</li> <li>・但し、長期間過ぎるほど、技術革新に伴う業務方法の改善や契約金額の改定等を実現するための工夫を要する。</li> </ul>				
② 事業範囲の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画修繕・更新業務は生じ難いため、事業当初に業務内容等を想定しやすい。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画修繕・更新業務が生じうる。</li> <li>・上記業務の発生タイミングや金額を事業当初に想定することは容易ではない。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・より大規模な修繕が生じうる。</li> </ul>
③ ニーズ変化の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期間であるほど、ニーズの変化に柔軟に対応できる仕組みを構築する必要がある。</li> </ul>				
④ 制度変更の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期間であるほど、制度が変更となるリスクが高まる。</li> <li>・一般的に制度変更リスクは発注者（市）が負担するため、事業者の参画意欲に悪影響を与えることはない。</li> </ul>				
⑤ 資金調達の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間資金を活用する際、金融機関が前向きに検討しやすい期間は、一般的に「15～20年」となる。</li> </ul>				
⑥ 事業者の採算確保の観点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮に初期投資費用を要する収益事業の場合、採算を確保するためには、ある程度の期間が必要となる。</li> <li>・上記を踏まえ、P-PFIでは公募対象公園施設（完全独立採算）の設置許可の期間が「20年」に延伸されている。</li> </ul>				
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 上記観点を総合的に踏まえると、事業期間（仮説）は「15～20年」が適当と考える。</li> <li>● 計画修繕・更新業務については、建築物が限られることも踏まえた上で、官民業務分担を検討する。</li> </ul>				

# 21. 本事業特有のリスクの洗い出し（仮説）

- 「内閣府 PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」に基づき、リスク分担のメカニズムを【原因】リスクの顕在化、【現象】想定収入／支出の変動、の2過程に整理しました。また、先行事例における各リスクへの対応を整理しました。
- 本事業は、**市有施設と県有施設の一体的な管理や県市の共同体制の構築、利用料金収入の増加、周辺地域との連携等**を目指しています。そのため、他の官民連携事業と共通のリスク（第三者賠償リスク、物価変動リスク等）に加えて、**共同体制運用リスク、収入変動リスク、既存施設活用リスク**が本事業特有のリスクとして想定されます。
- 上記3つのリスクの内、先行事例に見られる対応として収入変動リスクには**プロフィットシェア／ロスシェア**、既存施設活用リスクには、**事業者の瑕疵担保期間の設定や瑕疵の起因主体の明確化**があります。

本事業特有のリスク及び先行事例における対応（仮説）

	リスク分担のメカニズム	1.共同体制運用リスク	2.収入変動リスク	3.既存施設活用リスク
リスクの顕在化	<p>事故／需要の変動／天災／物価上昇等</p> <p>事業期間</p>	<p>県又は市による県市共同体制の破綻</p>	<p>事業開始時の想定収入を超えたりもしくは下回った場合</p> <p>※民間事業者の継続的な公園活性化の維持及び公共施設としての役割の維持を目的として想定しているリスクとなる。</p>	<p>・供用開始後／事業期間中に施設・設備の瑕疵が見つかった場合。</p> <p>・当初想定できなかった重大な欠陥があることが判明した場合。</p>
想定と実収支のギャップ	<p>減少</p> <p>増大</p> <p>実収入 実支出</p>	<p>想定額</p> <p>実支出</p>	<p>or</p> <p>実収入 実収入</p>	<p>実支出</p>
先行事例における対応	<p>公共施設等の管理者等あるいは選定事業者のうち</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①いずれかが全てを負担</li> <li>②双方が一定の分担割合で負担</li> <li>③一定額まで一方が負担</li> <li>④一定額まで双方が一定の分担割合で負担</li> </ol>	<p>公表されている資料上では明確な記載は確認できていない。ただし、行政間での協定に定められている可能性が推察される。</p>	<p>プロフィットシェア／ロスシェア</p>	<p>・事業者の瑕疵担保期間の設定 (例：2年(倉敷市少年自然の家))</p> <p>・瑕疵の起因主体の明確化 (例：対象施設の関連資料（建築工事、修繕履歴等）の公開)</p> <p>※瑕疵に起因するものが特定できない場合は、自治体と事業者の間で協議によって負担内容を決定。</p>

(出典：内閣府 PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン)  
 (既存施設活用リスク 参考事例：多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業／徳島県青少年センター整備運営事業実施方針／福岡市美術館リニューアル事業／上郷・森の家改修運営事業／所沢市民文化センター改修事業／(仮称)倉敷市少年自然の家施設整備運営事業／岡山市当新田健康増進施設運営・維持管理事業)

# 仮説の検証

---

## 22. 現行指定管理者等へのヒアリング調査の実施

- 11/27（水）に、現行の指定管理者及び昨年度の国交省ブロックプラットフォームに参加した事業者を対象に、①現状に関する意見／②市の考えに関する意見／③その他（自主事業のアイデア等）についてヒアリングを実施しました。

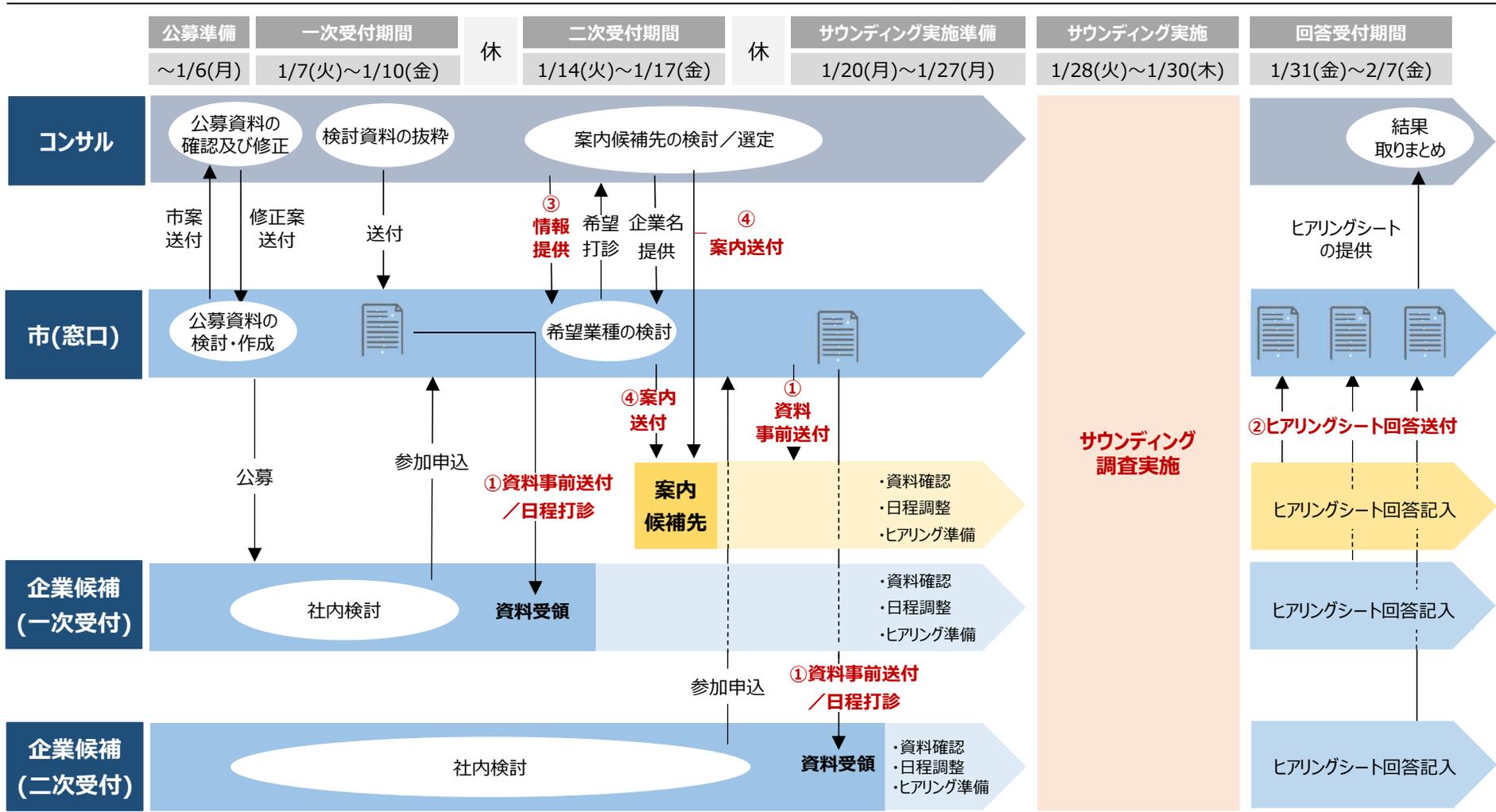
### ヒアリング調査結果

項目	ヒアリングの主な結果（確認できた事項等）
指定管理期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現指定管理者としては、経済性等を考えると指定管理期間は5年が妥当である。ただし、自主事業を進めていけば、5年は短い。</li> <li>● 官民の負担度合次第であるが、5年では短く、10年が妥当である。</li> </ul>
指定管理料	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 向島公園単体の算定金額を見ると、修繕のための費用が不足しているのが現状である。</li> <li>● 多目的球場の金額は、前期間から引き続き指定管理しているため、実績を踏まえた適切な金額である。</li> </ul>
向島公園エリア（各施設等）の現状（管理体制や利用状況、課題等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● どの施設も、修繕・更新（具体的には、青年の家の空調、テニスコートの人工芝、球場の水はけ設備、向島公園内のトイレの浄化槽等）を要する。</li> <li>● 近隣の同種施設と比べると、青年の家や向島多目的球場の利用料金が低い。一方で、利用者数の変化や施設の老朽化に懸念があるため、利用料金の増額を進めることも難しい状況である。</li> <li>● 公園の管理について、下記事項が確認できた。             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 週数回公園の清掃を委託していること、海浜公園は夏場（7/15～8月末）のみ管理を委託している</li> <li>② 常駐の窓口がないため、公園内の落とし物連絡等に対応できていない</li> <li>③ 公園の予算は市と県で別々となっており、指定管理者としては課題と感じている</li> </ul> </li> <li>● 青年の家の利用状況について、下記事項が確認できた。             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 自主事業は、小学生以下を対象とした教室が好評である</li> <li>② 宿泊利用は、小学生～中学生の団体が中心である</li> <li>③ 大会等に合わせて遠方から宿泊利用する人もいる</li> </ul> </li> <li>● 球場の利用状況について、下記事項が確認できた。             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 大会等の早期予約で土日祝日の枠がほとんど埋まってしまっている</li> <li>② 平日夜間も同様の傾向がみられており、一般利用者の利用が難しい</li> </ul> </li> </ul>
市の考え（4施設の一体的な管理等）に対する意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一体的な管理により、経費削減等の効果が期待される。ただし、施設のまとめ方等は検討を要する。</li> <li>● 事業期間が長い方がよい。</li> <li>● 施設・設備劣化のリスク分担の明確化について十分な検討がなされていけば、事業期間が長期になることは問題ない。</li> <li>● 収支計画については、指定管理期間内における一定の期間ごとの見直しが可能な形が望ましい。</li> <li>● 青年の家の設置目的という制約がなければ、潜在的な需要はあるため、スペースとしての活用等が検討しうる。</li> </ul>
その他（自主事業のアイデア等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 松林は魅力的であり、マルシェの開催やハンモックの設置等により集客の可能性はある。</li> <li>● コミュニティバスの路線を設定し、委託を行えば、向島公園まで路線を伸ばす可能性はある。</li> <li>● 駐車場が少ないといった苦情はほとんどない。イベント時に駐車場が埋まっていることは認識しているが、現状のままで問題ない。</li> <li>● 新しく実施できると良い自主事業として、植物観察などの自然に関するイベントやキャンプファイヤーが挙げられる。</li> </ul>

# 23. サウンディング調査実施フロー（当初予定）

- サウンディング調査は**1/28（火）～1/30（木）**に実施することを予定し、下記のフローを作成しました。
- 調査の実効性を高める工夫として、**①民間事業者への検討資料（抜粋）及びヒアリングシートの事前送付、②サウンディング実施後のヒアリングシート回答の受付**を行い、民間事業者が本事業について理解する時間及び回答を作成する時間を確保しました。
- 公募に加えて、周知発信強化のために、個別企業への案内送付を行いました。具体的には、**③1/14（火）を目処に案内候補先（業種レベル）をコンサルから市に提供し、④市及びコンサルから直接民間事業者へ案内送付**を行いました。

サウンディング調査実施フロー（当初予定）



## 24. サウンディング調査対象企業一覧

- 今回、合計10社の民間事業者に対して、電話・対面・シートによるサウンディング調査を実施しました。なお、日程の都合が合わなかった事業者については、後日、個別に日程調整を行い、サウンディング調査を実施しました。
- 調査対象企業の一覧を以下に示します。なお、対象施設の現行指定管理者もサウンディング調査に参加しています。

サウンディング調査対象企業一覧

業種類型	対象企業
スポーツ施設運営企業	① スポーツ施設運営企業A ② スポーツ施設運営企業B
アウトドア・キャンプ・グランピング企業	① アウトドア・キャンプ・グランピング企業A
イベントプロデュース・観光企画企業	① イベントプロデュース観光企画企業A ② イベントプロデュース観光企画企業B ③ イベントプロデュース観光企画企業C
バス会社	① バス会社A
リース会社	① リース会社A
その他	① その他A ② その他B

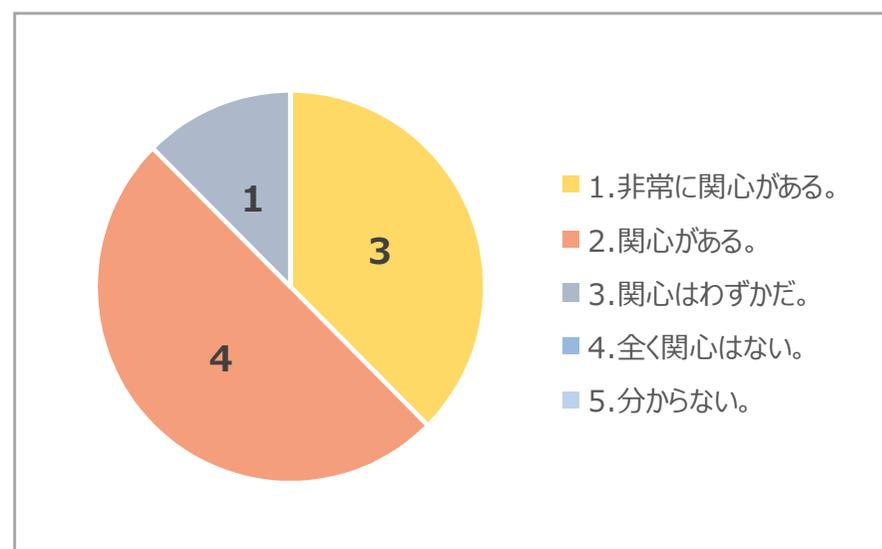
## 25. 市場調査結果総評（1 / 5） 各社回答状況及び関心度合い

- 受領したヒアリングシート及び当日のサウンディング議事録を基に、関心度合やヒアリングシートの項目等についての意見を下記の通り、整理しました。
- ヒアリングシートに回答している8社中、「1.非常に関心がある。」と回答した事業者が3社、「2.関心がある。」と回答した事業者が4社あり、**参加した多くの事業者が本事業に関心を示していることが確認**できました。

各社回答状況

カテゴリー	ID	企業コード	現地確認	対面実施	シート回答
スポーツ施設運営企業	1	スポーツ施設運営企業A	○	○	○
	2	スポーツ施設運営企業B	○	電話	○
アウトドア・キャンプ・グランピング企業	3	アウトドア・キャンプ・グランピング企業A	○	○	○
イベントプロデュース観光企画企業	4	イベントプロデュース観光企画企業A	-	○	○
	5	イベントプロデュース観光企画企業B	-	○	-
	6	イベントプロデュース観光企画企業C	-	○	○
バス会社	7	バス会社A	○	○	○
リース会社	8	リース会社A	○	○	○
その他	9	その他A	○	○	○
	10	その他B	-	電話	-
計			6	8	8

本事業への関心度合い



回答欄	回答数	割合 (%)
1. 非常に関心がある。	3	37.5%
2. 関心がある。	4	50.0%
3. 関心はわずかだ。	1	12.5%
4. 全く関心はない。	0	-
5. わからない。	0	-
有効回答計	8	100.0%

## 25. 市場調査結果総評（2／5）仮説に対する主な意見及び総評①

- 「現状と理想、その間のギャップの存在」について、民間事業者の共感が得られたことが確認できたため、**本事業の前提条件として有用である**と考えます。
- 「対象施設の連携による課題解決検討マトリックス」は、全体として民間事業者の共感が得られたため、**その効果は確認できた**と考えます。
- 周辺地域のポテンシャルについては、現状、アクセス面等に課題があるため、**周辺地域のポテンシャル・メリットは少ない**と考えられます。しかし、今後、市として周辺地域との連携を求める方針とする場合、**地元の飲食を提供されている方との連携／向島公園エリア入り口付近の整備／周辺駅からの送迎／行政の方針の明確化等の条件を満たすことでポテンシャルの向上が期待**されます。

仮説に対する主な意見及び総評①

	仮説	仮説に対する主な意見	総評
1	本事業における 現状と理想、 その間のギャップの存在	<p>☆ <b>回答済みの8社全てが共感できると回答</b>している。</p> <p>・アウトカムについては向島公園部分での利用料金収入がないため評価は難しいが、理想として共感できる。</p>	<p>➤ 仮説として設定した理想（To-be）について、<b>民間事業者の共感が得られたことが確認</b>できたため、本事業の前提条件として有用であると考える。</p>
2	連携による 課題解決検討 マトリックス	<p>☆ <b>回答済みの8社中6社が共感できると回答</b>している。</p> <p>◆ <b>青年の家を中心とした管理</b>が想定される。</p> <p>◆ 球場×公園のスポーツイベントは<b>収益も期待でき、共感できる</b>。</p> <p>◆ 青年の家×球場の連携効果は、球場の利用状況（大会等の早期予約による一般利用の難しさ）を考慮すると、<b>現状では難しい</b>。</p> <p>◆ 飲食の提供を伴ったイベントの開催の実現性が高いと考える。</p> <p>◆ 現指定期間内でも向島公園エリアの関係団体が協議検討する機会があれば、それぞれの課題を共有することで解決の糸口が見えてくる可能性もあると考える。</p>	<p>➤ 一部の連携効果に対する<b>共感の濃度の違い</b>は見られるが、全体として<b>民間事業者の共感が得られたため、4施設間で連携することによる効果は確認</b>できたと考える。</p>
3	周辺地域のポテンシャル	<p>◆ <b>現時点では、交通面等の問題があり、連携等の可能性は低い</b>。現地の飲食を提供されている方との連携や行政の方針が糸口になると思われる。</p> <p>◆ アクセス面では、駐車場の整備や<b>駅と向島公園エリアを結ぶシャトルバスの活用、向島公園エリアの入り口部分の整備が必要</b>である。</p> <p>◆ ただし、イベント時の警備の関係上、収容人数の制限（ナイトファンタジーイリュージョン時：7,000人）を考慮する必要がある。</p>	<p>➤ 現時点ではアクセス面等に課題があるため、周辺地域のポテンシャル・メリットは少ないとの意見が多かった。ただし、今後、市として周辺地域との連携を求める方針とする場合、以下の条件を満たすことでポテンシャルの向上が期待されることが示唆された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>地元の飲食を提供されている方との連携</b></li> <li>• <b>向島公園エリア入り口付近の整備</b></li> <li>• <b>周辺駅からの送迎</b></li> <li>• <b>行政の方針の明確化</b></li> </ul>

## 25. 市場調査結果総評（3／5） 仮説に対する主な意見及び総評②

- 本事業では、連携や費用の面でメリットを生み出すことが期待されるため、**指定管理者制度による4施設の一体管理が妥当である**と考えます。
- また、民間事業者が求める管理運営の実現のために、**事業スキーム候補としてスキーム案2,スキーム案3／県市共同における使用等に関するルール**の統一・市が包括的に対応できる環境の整備／**青年の家における社会教育施設の廃止が必要**であると考えます。
- なお、収益事業は、判断のための情報が不足し、**現時点では不透明であるため、実証実験等の実施により、可能性の検証を要する**と考えます。

### 仮説に対する主な意見及び総評②

	仮説	仮説に対する主な意見	総評
4	事業スキーム候補 ✓ 事業範囲 ✓ 管理運営手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ (運營業務まで実施可能な事業者) <b>スキーム案2もしくはスキーム案3で検討を進めたい。ただし、スキーム案3はハードルが高い</b>と考える。</li> <li>◆ (維持管理を得意とする事業者) スキーム案1を想定している。施設整備を含む場合は構成員としての参加を想定している。</li> <li>◆ 連携や費用の面でメリットを生み出す場合、<b>対象施設の一体管理が望ましい</b>。ただし、向島多目的球場については、市内の他スポーツ施設との一体管理によって応えられていないニーズに応えることができると思われる。</li> <li>◆ 現状では、集客力が強いエリアではないため、<b>指定管理者制度が最適である</b>と考える。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 連携や費用の面でメリットを生み出すことが期待されるため、<b>指定管理者制度による4施設の一体管理が妥当である</b>ことが確認できた。</li> <li>➢ スキーム案1については、運営まで含めた視点の意見では妥当性が低いことが確認できた。<b>スキーム案2,スキーム案3は両案とも一定の妥当性</b>を確認できた。ただし<b>スキーム案3は、収益事業で公園施設修繕費まで賄えるかは需要に懸念がある</b>ため、収益事業はあくまで提案部分とすることが考えられる。</li> </ul>
5	県市共同体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ <b>手続きや使用に関するルールを統一</b>して欲しい。</li> <li>◆ <b>市が包括的に対応できる環境</b>の整備が望ましい。また、地元企業との連携や人材雇用等の面でサポートを期待する。</li> <li>◆ 県立部分について協議時（仕様増や予算減等）に、管轄外であるとして、<b>市又は担当課が関与できなくなるのではないかと懸念</b>がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 県市共同体制のあり方に事業者が求める内容としては、下記の事項が確認できた。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>手続きや使用に関するルールの統一</b></li> <li>・ <b>市が包括的に対応できる環境の整備</b></li> </ul> </li> </ul>
6	青年の家の今後の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 幅広い利用者の受け入れが可能になるため、<b>社会教育施設の廃止が望ましい</b>。</li> <li>◆ 取壊しは費用がかかる点、その後の具体的な活用が明確でない点から望ましくないとと思われる。</li> <li>◆ 青年の家を解体し、向島公園の広場を拡大し、親子への安全安心のできる新しい場を提供することが適していると考えます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 宿泊利用者の拡大が期待される等の理由から、多くの事業者より、<b>社会教育施設の廃止を望む意見が多く確認</b>できた。</li> <li>➢ 建物の取壊しについては、事業者によって意見が分かれているため、<b>活用方針別に整理を要する</b>。</li> </ul>
7	本事業における収益事業の展開可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ イベント関係の実現性が高いと考える。</li> <li>◆ 調理機能に特化した青年の家の改修や海浜公園特有の地形、立地を生かした事業等が実施されれば、可能性があると考える。</li> <li>◆ マーケットや市民の需要等の情報が不足しているため、現時点では不透明である。そのため、今後、実証実験を実施、調査していく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 民間事業者の提案ベースでは可能性があることがうかがえたが、判断のための情報（マーケット等）が不足しているとの意見もあり、実現可能性は不明確である。</li> <li>➢ 具体の可能性の検証を目的とした<b>実証実験等の実施を提案する意見も見られたため</b>、市として対応可否を検討することが望ましい。</li> </ul>

## 25. 市場調査結果総評（4/5）仮説に対する主な意見及び総評③

- 適切な事業期間として、5年／10年／15年の幅で回答が分かれているため、**今後、企業投資の有無／見直し時期の設定／地域側の働き手の確保等について検討を要する**ものと考えます。
- 本事業特有の3リスクについては、概ね同意が得られているため、**妥当である**と考えます。また、**人件費の上昇リスク及び全国的な病気などの流行への対応について、今後検討を要する**と考えます。

仮説に対する主な意見及び総評③

	仮説	仮説に対する主な意見	総評								
8	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 適切な事業期間として、<b>5年／10年／15年</b>の回答が得られている。</li> <li>◆ <b>企業投資をした場合、10年以上は期間が必要である</b>と考える。</li> <li>◆ 一方で、長期間とした場合、建設後、期間が経っているため、老朽化への負担が増える懸念がある。</li> <li>◆ 長期間運営する場合、地域側の働き手の確保が重要なポイントとなる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 事業期間は、5～15年の幅で意見が分かれているため、今後、下記事項等の検討を要する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 企業投資の有無</li> <li>・ 見直し時期の設定（例：5年ごと）</li> <li>・ 地域側の働き手の確保</li> </ul> </li> </ul>								
9	本事業特有のリスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 県市一体的な体的な管理制度の場合、PFI事業における共通リスクについても責任の所在を明確にする必要がある。</li> <li>◆ プロフィットシェア・ロスシェアについては、公募時点における設計変更等を明確化する必要がある。また、収益の悪化を招く可能性があるリスクを特定し、予めその回避策を設定することが良いと思われる。</li> <li>◆ ロスシェアの場合、行政側の補填の判断が難しいと思われる。</li> <li>◆ 瑕疵の起因主体の明確化は必要。瑕疵担保期間や責任の主体は元々の施設状況によって検討する必要があると考える。</li> <li>◆ 既設建造物に対する計画修繕・更新に関するリスクの考慮が必要。</li> <li>◆ 想定以上の集客がある場合の施設の設計変更などは明確化すべき。</li> <li>◆ 想定外のリスク発生の対策としてアドバイザーなど第三者の設置が必要。</li> <li>◆ （公益法人としての限界リスク）指定管理者制度であれば、財団の設立趣旨等を満たすことができるが、他制度の場合、公募自体に参加できないリスクがある。</li> <li>◆ （人件費の上昇リスク）周辺地域との関係の中で、上昇することが多い。このトレンドは今後も継続する見込みである。上昇時、行政とある程度協議できる環境があれば、地方における問題の解決は可能と考える。</li> <li>◆ （全国的な病気などの流行）自治体との連携を図れるようなスキームを予め決めておく必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 本事業特有の3リスクについては、概ね同意が得られているため、<b>本事業特有のリスクとして捉えることは妥当である</b>と考える。なお、本事業における各リスクの対応は、下記が案として考えられる。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="1478 1021 2038 1276"> <thead> <tr> <th>リスク名称</th> <th>本事業における対応（案）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>共同体制運用リスク</td> <td>PFI事業における共通リスクの責任の所在の明確化</td> </tr> <tr> <td>収入変動リスク</td> <td>収益悪化の要因の特定及びその回避策の設定</td> </tr> <tr> <td>既存施設活用リスク</td> <td>計画修繕・更新に関するリスクの考慮</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 事業者の意見として出てきた、<b>人件費の上昇リスク、全国的な病気などの流行への対応について、今後市としての対応方針検討を要する</b>。</li> </ul>	リスク名称	本事業における対応（案）	共同体制運用リスク	PFI事業における共通リスクの責任の所在の明確化	収入変動リスク	収益悪化の要因の特定及びその回避策の設定	既存施設活用リスク	計画修繕・更新に関するリスクの考慮
リスク名称	本事業における対応（案）										
共同体制運用リスク	PFI事業における共通リスクの責任の所在の明確化										
収入変動リスク	収益悪化の要因の特定及びその回避策の設定										
既存施設活用リスク	計画修繕・更新に関するリスクの考慮										

## 25. 市場調査結果総評（5／5）ヒアリングシート以外の民間事業者からの主な意見

- ヒアリングシートの質問以外に、以下の通り、意見が得られました。
- 向島公園エリアの印象としては、合宿としての活用に可能性がある／夕日が最大の魅力／**特殊な地形を生かした居心地の良い空間と時間の提供が可能**という意見が得られています。
- その他に、青年の家の宿泊機能を残す場合、**特定の期間のみの営業とすることが良い**こと、向島多目的球場の**夜間利用できる点は強み**であること、県立高砂海浜公園からの景観やビーチスポーツ等の利用について**ポテンシャルを有していること**といった意見も得られています。

ヒアリングシートの質問以外の民間事業者からの主な意見

項目		民間事業者からの主な意見
	向島公園エリアの印象	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全国的に良い合宿施設の需要が高まってきているため、<b>合宿としての活用に可能性</b>がある。</li> <li>● 桜並木の部分は魅力的だと思われる。</li> <li>● 観光素材としては<b>夕日が最大の魅力</b>を感じている。</li> <li>● <b>特殊な地形の公園であり、その先端になるビーチを生かした、居心地の良い空間と時間の提供ができる</b>と考える。</li> </ul>
対象施設	青年の家	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 小規模な部屋が複数あるため、別用途での活用が考えられる。</li> <li>● <b>宿泊機能を残す場合、特定の期間（季節限定等）のみとすることが良い</b>と思われる。</li> </ul>
	向島多目的球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 夜間利用のニーズも高く、<b>夜間利用できる点は強みである</b>と考える。</li> </ul>
	向島公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在のルールを見直し、自由度を高めること（BBQやイベント開催等）が重要である。</li> </ul>
	県立高砂海浜公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>県立高砂海浜公園からの景観は魅力的</b>である。</li> <li>● 海の眺めもよく、松林に囲まれ日差しも強すぎないことから散歩コースの設定に適している。</li> <li>● <b>ビーチスポーツ等の利用においてポテンシャルを有していると思われる。</b></li> </ul>
	懸念事項等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 宿泊機能を残した場合、閑散期の方針が課題である。課題解決の手法として冬場の宿泊を取り止める、イベント・大会の開催等により需要を生み出すという提案を受けた。</li> <li>● 市として、「何を目的として、民間事業者に向島公園エリアの活用を求めているのか」という方針を、明確にしていく必要がある。</li> </ul>

## 26. 県市協議②

- 12/26（木）に、県市協議①を踏まえた再検討案（1/2）再検討案（2/2）に関する説明と意見交換を目的とした県市協議を実施しました。特に、「**県市協議①の成果として把握できた県の懸念事項を緩和できているか、実現に向けた課題は何か**」の2点について協議しました。※コンサル同席。
- 最終的な共同のイメージとしてはある程度受け入れられるものとして、県と市の認識を合わせることができました。一方で、実現に向けては、各案ともに解決すべき課題・懸念があることを確認しました。

### 県市協議②の主旨及び協議内容、成果、課題並びに協議後確認結果

<p>主旨</p>	<p>県市共同体制案の再検討案の説明及び意見交換  <b>（県市協議①の成果として把握できた県の懸念事項を緩和できているか、実現に向けた課題は何か）</b></p>
<p>協議内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県市協議①を踏まえた、再検討案の説明             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 体制変更による新たな事務負担について県で懸念されていることを踏まえ、市が指定管理事務を行う再検討案（1/2）、指定管理は行わず委託契約の範囲内で民間事業者の自由度を拡大する再検討案（2/2）を提案した。</li> </ul> </li> <li>● 各案の課題に関する意見交換             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 再検討案（1/2）は<b>最終的なイメージとしては共感できるが、市への指定事務の移譲を協定のみで行うことはできないのか。</b>                  ←そもそも港湾法には管理許可という記載が見られないため、協定のみで市に権限の移譲が可能かどうかは、<b>県の条例を所管する課への確認が必要。</b>（コンサル）                  ←県の施設の指定管理者を市が指定することについて、<b>県議会、市議会での説明が難しいこと</b>を懸念している。（市）                  ←県としても議決を要するのではないかと、<b>貸付であれば県として既に実施して議会への説明も行っている可能性がある</b>ので（別府みなと緑地）確認する。（県）</li> <li>➢ 再検討案（2/2）について、<b>イメージとしては共感できるが、許可申請の扱いまで市が判断いただけると県としてはありがたい。</b>ただ、判断主体に責任・リスクが伴うため、市がどこまでリスクを取ることができるかが論点になると考える。</li> <li>➢ 再検討案（2/2）で、そもそも一定期間の許可申請をまとめて行うことが可能かどうかは、県として確認が必要である。</li> </ul> </li> </ul>
<p>結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 成果             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 県市協議①を踏まえた再検討案について、<b>最終的な共同のイメージとしてはある程度受け入れられるものとして、県と市の認識を合わせることができた。</b>一方で、<b>実現に向けては解決すべき課題・懸念があることを確認した。</b></li> </ul> </li> <li>● 課題             <ul style="list-style-type: none"> <li>● 再検討案の課題が下記の通り、明らかになった。可能な範囲で県市ともに確認する。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 再検討案（1/2）は、<b>協定による権限移譲の可能性</b>を条例を所管している県の課に確認する必要がある。また、議決を要するため、<b>県議会・市議会に必要性を理解いただけるよう説明することができるか</b>検討する必要がある。</li> <li>➢ 再検討案（2/2）は、<b>そもそも許可申請をまとめて行う可否</b>を県に確認いただく。そのうえで、市としてどこまで許可の責任・リスクを取ることができるのかを検討していく必要がある。</li> </ul> </li> <li>● 他、再検討案（1/2）のような形を県から市への貸付によって実現できる可能性があるため、県で既存事例を確認する。</li> </ul> </li> </ul>
<p>協議後確認結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 県の確認の結果、貸付を実施している実績はないことが確認できた。              →協定や管理許可相当の方向で検討することになるため、議決を要する事項、説明可能な範囲について確認しておくことが望ましい。</li> <li>✓ 県の確認の結果、許可申請を委任する取り扱いはできない。また都度の県への申請を要するとのことである。</li> </ul>

## 27. 県市協議③

- 2/25（火）に、サウンディング調査結果報告、業務報告書案記載内容の確認、再検討案（2/2）に関する事項の確認と意見交換を目的とした県市協議を実施しました。県は加古川土木事務所の管理第二課及び港湾課が出席し、市は経営企画室と建設課が出席しました。※コンサル同席。

### 県市協議③の主旨及び協議内容、成果、課題

<p>主旨</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・12/26（木）以降、実施しているサウンディング調査の報告</li> <li>・本調査報告書の記載内容の確認依頼</li> <li>・県市共同体制再検討案（2/2）に関する事項の確認</li> <li>・「港湾隣接地域」の指定範囲の有無</li> </ul>
<p>協議内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● サウンディング調査の現状報告             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 対象企業／回答状況／民間事業者の主な意見（民間事業者が県立高砂海浜公園に見出しているポテンシャル等）</li> </ul> </li> <li>● 県市共同体制再検討案（2/2）に関する確認及び意見交換             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 質問1-1：許可申請の許可可否の「判断自体」を、市が代行することの可否                 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 不可能である。</li> </ul> </li> <li>➢ 質問1-2：民間事業との「窓口」のみ市が委託を受け、許可通知を代行することの可否                 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 可能である。</li> </ul> </li> <li>➢ 質問2-1：民間事業者から県への許可申請について、「一定期間分の行為許可を包括的に申請」することは不可能か。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 許可交付後、速やかに事業者が県に使用料を支払う必要がある。そのため、民間事業者が使用料を先払いできるか次第と思われる。 ※後日、制度上、最長1年以内であれば、可能であることを確認した。</li> </ul> </li> <li>➢ 質問2-2：民間事業者の申請内容に対して「取り決めに基づき、原則許可」とすることは不可能か。                 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 県内部の許可判断基準のようなものはあるのか。（市）</li> <li>✓ 明確に基準として決まっているものはなく、都度判断している。普遍的な基準づくりというより、今回の事業に関する公募資料への反映という形で理解した。（県） ※後日、「不可能」との回答が文面で得られた。</li> </ul> </li> <li>➢ 案（2/2）について、県と市の協定で公募までの大きな流れを合意し、民間事業者が決まったら県と事業者で協議して許可に関する取決めを行うというイメージで共有した。（県・市）</li> <li>➢ 現在の県と市の協定は締結から相当の時間が経過していること、また長期間の契約や許可に関する記載がないことから、内容を変更する必要があると認識している。（県・市）</li> </ul> </li> </ul>
<p>結果</p> <p>成果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 県市共同体制再検討案の2案について、県市ともに認識を共有し、次年度早期に実際の採用可否について協議することを確認した。</li> <li>● 特に再検討案（2/2）については、<b>(1)市が窓口を代行すること、(2)1年以内であれば包括的に許可申請をすることが可能であることが</b>確認できたため、<b>県の現場負担を軽減した上で共同体制を組むことが可能</b>と考えられる。</li> </ul>
<p>課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 再検討案（1/2）について、県から市への権限移譲が協定や管理許可相当によって実現可能であるかを確認する必要がある。そのため、県の財産に関する考え方や県港湾条例の運用を確認するため、県本庁（企画財政局総務課、県土企画局総務課、土木局港湾課等が想定される）への確認が必要である。</li> </ul>

# 検証結果の反映

---

# 28. 事業スキーム（検証結果反映）及び留意点

- 収益が事業の成立に大きく関係するスキーム案3は、現状では難しいことを考慮すると、**社会教育施設の廃止を行うスキーム案2が有用である**と考えます。
- ただし、上記スキームを進めていく上で、**県市共同体制／青年の家の今後の活用方針／収益事業の展開可能性について確認・検討等が必要**であると考えます。

## 事業スキーム（検証結果反映）及び留意点

【事業スキーム（検証結果反映）】		今後検討を要する事項
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>指定管理者制度による対象4施設の一体的な管理</b>（※県と市の間で協定を締結し、共同体制の構築を想定（留意点①））</li> <li>● <b>社会教育施設を廃止し、他用途化。もしくは跡地活用。</b>（留意点②）</li> <li>● 改修する場合、従来方式（市による請負業務の発注）に基づき行う（管理運営と一体化させたRO方式で実施する選択肢もあるが、改修の規模と内容が限定的な場合、民間資金調達等のメリット享受が極めて限定的と想定）</li> <li>● 民間事業者の提案による<b>収益事業の実施を想定。ただし、他施設の修繕・整備費のすべてを充当することは難しい</b>ため、切り分けることを想定（留意点③）</li> </ul>	<p>① 県市共同体制</p> <p>✓ 県市共同体制については、下記の2案（概要）のいずれを採用するか、もしくは別の案か、県市で次年度協議し、決定しておく必要がある。</p> <p>✓ 4施設一体での指定管理導入を実現し、民間自由度を高めるには、案（1/2）による、市の一括指定が想定される。</p> <p>✓ ただし、下記の県市共同体制に民間事業者が求める条件を最低限満たす形として、現状の体制を発展させた案（2/2）も有効である。</p> <p><b>条件：手続きや使用に関するルールの統一／市が包括的に対応できる環境の整備</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>案(1/2)</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>案(2/2)</p> </div> </div> <p>※体制実現の可能性について、県本庁への確認を要する。</p> <p>※民間提案の審査に向けた検討等の進め方について、県と市の協議を要する。</p>
事業スキーム		<p>② 青年の家の活用方針</p> <p>✓ 仮に建物を改修して維持する場合は、幅広い利用者の受け入れが可能となることから、社会教育施設は廃止して他用途化することが望ましい。</p> <p>✓ ただし、改修費の見込みが非常に高額であることから、<b>市として建物を取壊す方針も考えられる</b>。その場合、ハード面（例：公共施設もしくは民間施設の新設）、ソフト面（例：イベントスペース）の両方の可能性があり、市がいずれを受け入れ可能か検討しておくことが望ましい。</p>
事業期間	<p>5年 10年 15年 20年 21年～</p> <p>※ただし、長期間とする場合、見直し時期の設定や人材の確保等について、留意を要する。</p>	<p>③ 収益事業の展開可能性</p> <p>✓ 本エリアを核とした収益事業について、展開の可能性はある。ただし、<b>仮説のスキーム案3のように、収益を他施設の整備・修繕費等に充当できるほどの需要が得られるかは現時点では懸念がある。まずは情報（マーケット、事業の展開可能性等）が不足しているため、情報収集・検証する必要がある。</b></p> <p>✓ 具体的には下記のような提案が得られている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合宿施設としての活用（宿泊機能の拡大、期間を限定的にした運営）</li> <li>・ イベント等を運営する拠点</li> <li>・ 飲食を提供する拠点</li> </ul> <p>✓ また県立高砂海浜公園は、事業者に対して特に高いポテンシャル（夕日や景観等）を有し、アウトドアアクティビティ等の活用可能性もある。</p>
留意点	<p>① 県市共同体制再検討案（1/2）の実現可能性について、県本庁の確認を要する点。再検討案（2/2）の実現に向け、県と市の協議等を要する点。</p> <p>② 青年の家の今後の活用方針について、複数の可能性が残っている点。</p> <p>③ 収益事業に関するアイデアの可能性について検証する必要がある点。</p>	

# 総合評価

---

# 29. 総合評価 ～①事業手法等の評価

■ 検証結果を反映した事業スキーム（県と市の共同体制の構築、市有3施設・県有施設の一体的な管理等）は、**実現性／民間ノウハウの発揮／事業者の関心**の3つの観点から評価した結果、**市が目指す理想（公園全体の有効活用及び賑わいの創出、高砂エリアの価値の向上等）を達成する最大限効果的な手法**であると考えられます。

## 事業手法等の評価

【事業スキーム（検証結果反映）】		個別評価		
位置関係図	<p><b>概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理者制度による対象4施設の一体的な管理。（※県と市の間で協定を締結し、共同体制の構築を想定。（留意点①））</li> <li>社会教育施設を廃止し、他用途化。もしくは跡地活用。（留意点②）</li> <li>改修する場合、従来方式（市による請負業務の発注）に基づき行う。（管理運営と一体化させたRO方式で実施する選択肢もあるが、改修の規模と内容が限定的な場合、民間資金調達等のメリット享受が極めて限定的と想定）</li> <li>民間事業者の提案による収益事業の実施を想定。ただし、他施設の修繕・整備費のすべてを充当することは難しいため、切り分けることを想定。（留意点③）</li> </ul>	<p><b>実現性（法制度面・合意形成面等）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>県の港湾施設活用については、指定管理者制度を導入することは、県の管理条例施行規則の改正によって可能であり、<b>法制度上可能であると考えられる。</b></li> <li>県市共同体制再検討案（1/2）は同条例の行為許可範囲の確認を要するが、再検討案（2/2）は、懸念されていた<b>県の実務負担を軽減する方法の実現可能性まで県と確認</b>できている。</li> <li>青年の家の社会教育施設の廃止については、<b>制度上及び所管課の意向も踏まえ、実現可能性は高い。</b></li> </ul>		
	<p><b>事業スキーム</b></p>		<p><b>懸念</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>再検討案（2/2）は現時点で実現可能性が高いが、左図に示すスキームの内、<b>県立高砂海浜公園に対する管理が「委託」になり、民の自由度に懸念は残る。</b></li> <li>実現に向け、<b>検討・確認等を要する事項がある。</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>再検討案（1/2）の実現可能性に関する県本庁への確認</li> <li>再検討案（2/2）の実現に向けた県市協議等</li> <li>青年の家の取壊しの可能性を関係課との調整等</li> </ul> </li> </ul>	
	<p><b>事業期間</b></p> <p>5年 10年 15年 20年 21年～</p> <p>※ただし、長期間とする場合、見直し時期の設定や人材の確保等について、留意を要する。</p>			<p><b>民間ノウハウの発揮</b></p> <p><b>評価</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>個別管理から一体的な管理運営への移行及び事業期間の中長期化により、民間事業者の<b>施設間調整・連携による効率的な運営が期待</b>できる。</li> <li>指定管理者の業務範囲内において、<b>公園全体を活用した施設横断的な自主事業の開催が可能</b>になる。</li> <li>4施設における<b>使用許可</b>（指定管理業務に定められた範囲に限る）について窓口が統一され、指定管理者以外も活用しやすい形が可能である。</li> <li>「青年の家」における社会教育施設の廃止により、<b>現行よりも幅広い活用が期待</b>される。</li> </ul>
	<p><b>留意点</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 県市共同体制再検討案（1/2）の実現可能性について、県本庁の確認を要する点。再検討案（2/2）の実現に向け、県と市の協議等を要する点。</li> <li>② 青年の家の今後の活用方針について、複数の可能性が残っている点。</li> <li>③ 収益事業に関するアイデアの可能性について検証する必要がある点。</li> </ol>			
	<p><b>事業者の関心</b></p> <p><b>懸念</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本スキームの導入に対し、<b>関心を示した事業者が多く確認</b>できている。</li> <li>現行指定管理者や実証実験の実施事業者が有利となることのないよう、<b>公平な競争環境の確保に努める必要</b>がある。</li> </ul>			

➤ 上記事業スキーム等は、法制度面・合意形成面での実現可能性が高く、また民間事業者のノウハウを発揮する余地拡大が見込まれ、実際に事業者の関心も確認できたことから、**市が目指す理想（公園全体の有効活用及び賑わいの創出、高砂エリアの価値の向上等）を達成する最大限効果的な手法**であると評価できる。

➤ ただし、**今後、検討や確認・協議を要する事項が複数ある**ため、引き続き次年度、実現に向けた検討等を行う必要がある。

## 29. 総合評価 ～②今後の課題及び解決策整理

- 今後の事業実施に向けて、①**青年の家の今後の活用方針の検討**、②**縣市共同体制具体化**、③**民間事業者が提案する収益事業可能性の検証が、解決すべき課題**として挙げられます。

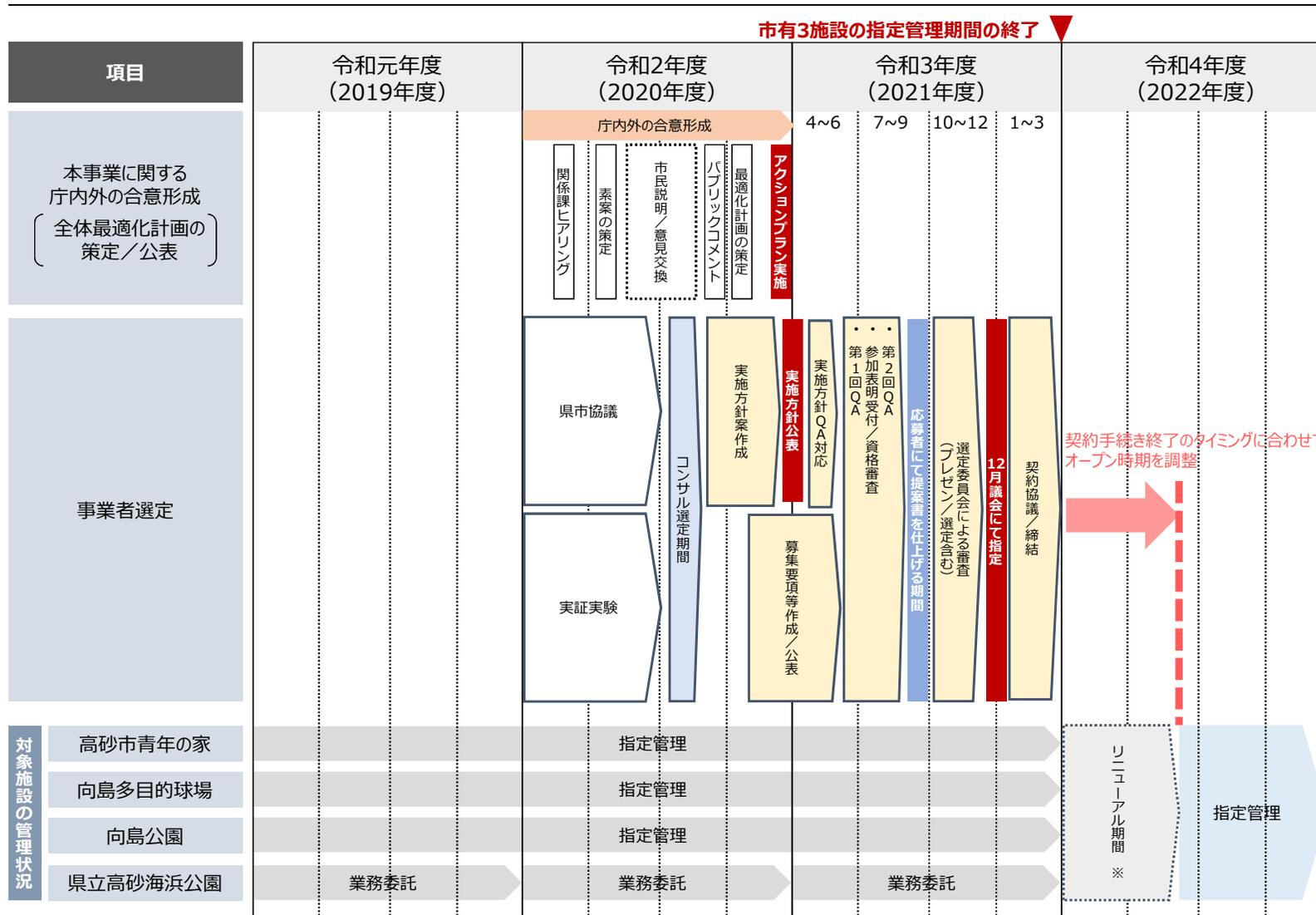
### 今後の課題及び解決策整理

	今後の課題	解決策
1	青年の家の今後の活用方針の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市の方針として、青年の家の建物を【改修して維持するのか、取り壊すのか】を決定する。</li> <li>● 社会教育施設の廃止に向け、①行政財産のまま、他課に移管する、②普通財産化する、のどちらを進めるか検討し、対応（①：関係機関との調整、②：都市公園法との関係性の整理）する。</li> <li>● 改修する場合、市直営で実施する施設・設備改修の範囲を明確にする。</li> </ul>
2	縣市共同体制の具体化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 再検討案（1/2）の法制度面での実現可能性について、県本庁に確認を行う。</li> <li>● 再検討案（2/2）における県と市の協議の進め方等を検討・決定し、協議を実施する。また、具体的に現協定の見直し内容について、本調査を踏まえた協議を行う。</li> <li>● 民間事業者の提案内容を県が確認できるスケジュールや審査体制を構築する。</li> </ul>
3	民間事業者の提案の具体化／事業の展開可能性の検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間事業者との対話の継続と、再度の詳細市場調査実施。</li> <li>● 収益事業の可能性の検証を目的とし、実証実験を実施する。なお、実施に際しては、以下の点に留意が必要である。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県の施設を含めた実験の場合、県と別途協議すること。</li> <li>・ 民間事業者の提案に対し、目的内／目的外の判断をすること。</li> <li>・ 現行の指定管理の業務範囲との重複を避けるため、民間事業者の提案内容が、現行の指定管理の要項外であることを確認すること。</li> </ul> </li> </ul>

## 29. 総合評価 ～③今後のスケジュール（案）

- 市における指定管理全般の所定手続きが、**10月審査、12月議会にて指定**であることを前提とし、逆算した事業スケジュールを下図の通り、作成しました。
- ただし、下記は最短の**非常に厳しいスケジュールである**ため、下図の①②のような方法でスケジュールに余裕を持たせることが望ましいと考えます。
  - ①実施方針案策定の時期を早めることが考えられます。具体的には、例えば、コンサル選定期間の短縮を図る等が考えられます。
  - ②所定手続きのタイミングを順延することが考えられます。例えば、現行指定管理期間終了後、次の議会までリニューアル期間を設定する等が考えられます。

今後のスケジュール（案）



※選定等が延長した場合、「リニューアル期間」を設ける可能性がある。

# 30. 本調査実施により得られた先導的な成果

- 本調査実施による成果として、①市発意の区市共同体制構築におけるポイント把握とモデル案の構築、②民間事業者の自由度を最大化する公側の準備事項整理が挙げられます。

本調査実施により得られた成果

	項目	具体的な成果内容
1	市発意の区市共同体制の検討プロセスの整理とモデル案の構築	<p>✓ 市が主体的に県に持ちこんで検討する共同体制の構築に際しては、県の協力と負担軽減が論点になることを確認した。具体的には下記のプロセスが重要であることを明らかにした。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県側が期待できるメリット及び県が要する手続きの明確化</li> <li>・ 県側の新たな事務負担の整理及び負担軽減の手法の検討、実現可能性の確認</li> <li>・ 複数回の協議による体制案の絞り込みと、議決等の留意事項の共有</li> </ul> <p>✓ 制度上想定された6案から、上記を踏まえて実現可能性の高い<b>2つのモデル案を新たに構築</b>し、課題と合わせて整理した。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="958 774 1400 941"> <p>案(1/2)</p> </div> <div data-bbox="1456 774 1897 941"> <p>案(2/2)</p> </div> </div> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係者(他部局、議会、住民等)への説明・合意形成を慎重に行う必要がある。</li> <li>・県と市の費用負担を調整する必要がある。</li> </ul> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・あくまで委託の拡張であるため、指定管理者制度と比べて、民間事業者の手間や自由度の面で懸念が残る。</li> </ul>
2	民間事業者の自由度を最大化する公側の準備事項整理	<p>✓ 本調査では、公の意思決定に先行して「民間の自由度を最大化する」という目線で選択肢を比較し、民の思いに公が応えるための準備を早期段階から行った。</p> <p>✓ 市の方針決定前の調査は、とすれば、民から参加のメリットが薄いと判断されかねない。しかし、本調査では、下記のような十分な準備を行ったことで、次年度以降の進展を公民で実感することができた。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用・収益増が期待される効果から見た施設間連携の見える化</li> <li>・ 民の管理可能範囲から見た、管理許可と指定管理者制度の比較</li> <li>・ 収益性向上の観点での社会教育施設(例：青年の家)のあり方整理</li> <li>・ 各施設所管課の市場調査・区市協議への同席による、庁内で民の思いに応える意識の啓発</li> </ul>

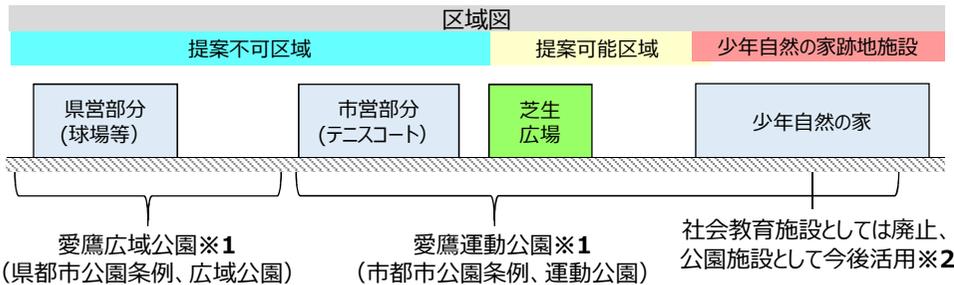
# その他参考資料

---

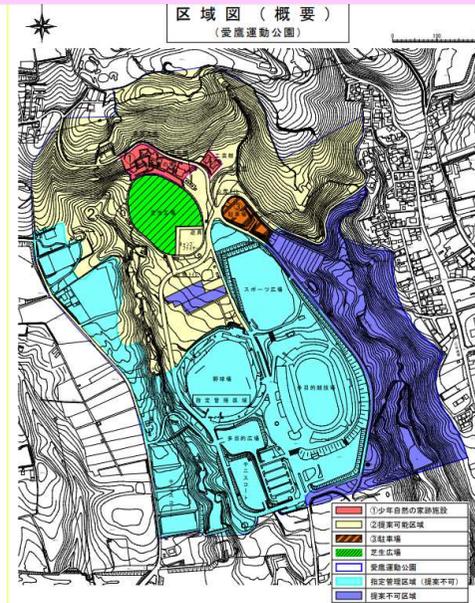
# 31. 【参考例】沼津市立少年自然の家跡施設等運営事業

## ●空間構成

- ・設置場所：都市公園区域
- ・許可料：年間200円/㎡、概算で年60万円
  - >敷地全体のうち建物敷地とその周辺部に対してのみ、使用料を課するという考え方に基いている
  - >使用料が発生する敷地の面積は 3,000 ㎡
  - >下限180円/㎡として提案を求めた
- ・占用許可に伴う使用料：市都市公園条例に定める金額



※1 広域公園と運動公園の範囲、本事業に関する県の関わり方については、公表情報では詳細不明。  
 ※2 「公園施設に新しく位置づけられた」のか、「従前は社会教育施設かつ公園施設だった」のかは公表情報では詳細不明。

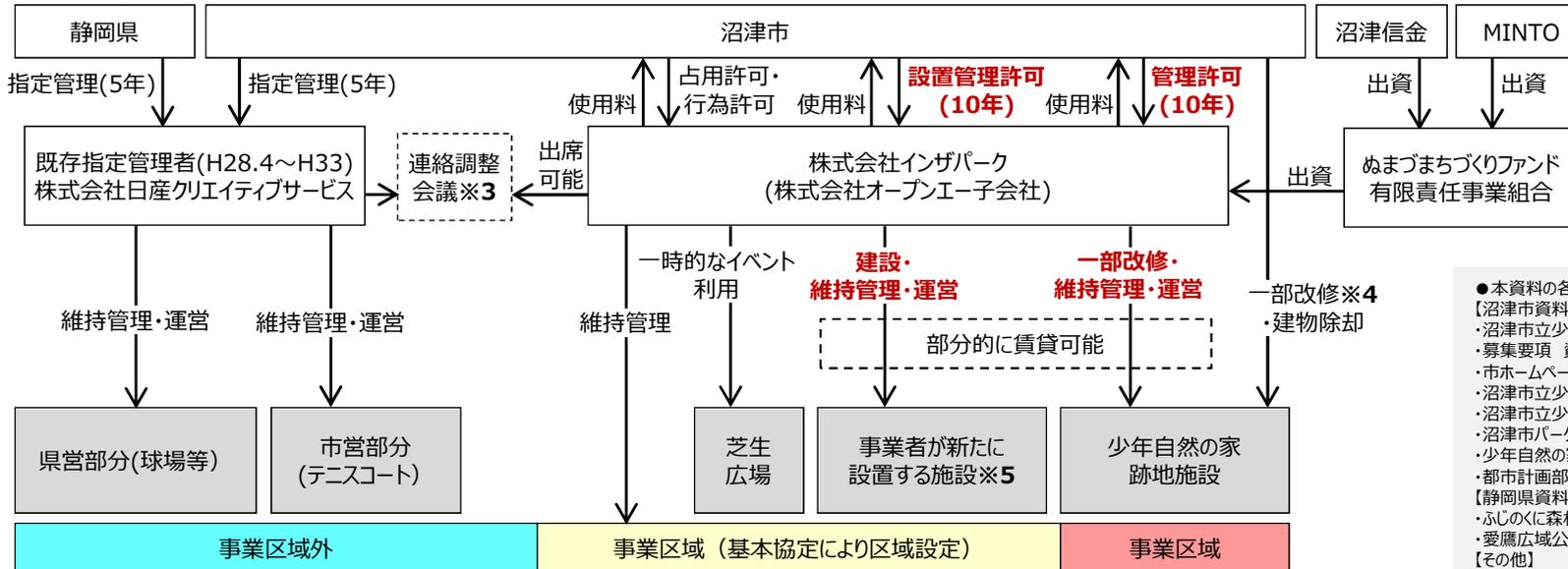


出典：沼津市「沼津市立少年自然の家跡施設等運営事業者募集要項」

## ●主な経緯



## ●事業スキーム



※3 連絡調整会議は「他施設～」とあるが、出席者の詳細は公表情報からは不明。  
 ※4 改修における市の費用負担範囲は、「最低限のインフラ改修」と「それ以外の事業者が求める内容」があるが、後者については公表情報からは詳細不明。  
 ※5 事業説明会資料よりテントやツーハウスの可能性が高いが、明確な根拠資料が公表情報にはないため、確認が必要。

●本資料の各図、説明は、下記の参照資料よりコンサル作成  
 【沼津市資料】  
 ・沼津市立少年自然の家跡施設等運営事業者募集要項  
 ・募集要項 資料2 基本協定書(案)  
 ・市ホームページ 区域図(概要)  
 ・沼津市立少年自然の家等の活用提案に関する対話型調査の実施要領  
 ・沼津市立少年自然の家跡施設等の活用事業説明会 当日配布資料  
 ・沼津市パークマネジメントプラン  
 ・少年自然の家の歩み  
 ・都市計画部緑地公園課ホームページ  
 【静岡県資料】  
 ・ふじのくに森林の都すおか森林空間利用先進事例集  
 ・愛鷹広域公園ホームページ  
 【その他】  
 ・沼津信用金庫ニュースリリース「ぬまづまちづくりファンド優先責任事業組合第1号 投資案件の投資実行について」