

## ○ワークショップ成果

2回のワークショップと意見公募を通して、南花台の公園の未来の理想像について検討を進めた。ワークショップ等を通して参加者から集められた、「南花台の公園はこままでをめざしたい！」姿を以下に示す。

### ■住民ワークショップから生まれた公園の未来の理想像

#### ①Park in Park（てんこ盛り）の公園

色々な世代や属性の多様なニーズに答えられる機能が集約されている

#### ②いろんなコンセプトが実現できる公園

地域内に点在する公園が集約する公園だからこそさまざまなアクティビティが生まれている

#### ③集いの場のある公園

地域内に点在する公園を集約する公園だからこそ、集会所機能を有してしている

## 環境



出典 南池袋公園資料より

## 設備



出典 有馬富士公園(studio-L)

## システム



出典 南池袋公園資料より

### ■住民ワークショップから生まれた公園の未来の理想像を実現するための機能

#### ①環境

- ・芝生でくつろげる広場がある
- ・ヤギで芝刈りをしみんなで育てる
- ・花壇などみんなで育てる場所がある
- ・斜面を滑り台のようにし裸足でも遊べる広場がある
- ・子ども利用可能なミニサッカー場がある
- ・軽い運動ができる公園がある
- ・大きな木の下でベンチに座って読書できる公園がある
- ・自由に使える公園がある
- ・何もしなくて良い公園がある

#### ②設備

- ・ゆっくり過ごせる場所（カフェ）がある
- ・遊歩道のある公園がある
- ・非常時も集まれる場所や機能、防災倉庫がある
- ・集会場的な役割を担う場所がある
- ・大火事の際は類焼を防ぐ役割がある
- ・小さなイベントができる公園がある

#### ③システム

- ・住民と事業者が管理する公園がある
- ・住民中心のNPOが中心に管理する公園がある
- ・住民も参加する植栽管理がある

■意見公募によって得られた公園の未来の理想像における過ごし方

過ごし方①：多世代・老若男女を問わずに過ごしている

＜状態・機能＞

人が集まり、見たり、聴いたり、食べたり自由に過ごせている  
高齢者と幼齢者が入り混ざり過ごせている  
乳児、幼児、児童とそれぞれの年齢に見合った遊具ゾーンがある

過ごし方②：「ここにきたら誰かいる」という住区内で安心して集える

＜状態・機能＞

芝生も多く、休日には、テント店やブース、集える機能がある  
バザーや古着店などのお店が出ている  
子育て世代が充実して外で交流し、気兼ねなく関わりが持てる  
ミニコンサートや趣味・特技を発表できる場がありそこに集客できる  
若者も参加・参画できるボランティア団体の清掃管理が行われている

過ごし方③：多世代がさまざまな目的で過ごせている

＜状態・機能＞

芝生、ベンチ、日陰があり、どの世代でも過ごせる  
テイクアウトメニューが提供されているオープンカフェがある  
子供たちの楽しそうに遊ぶ笑顔、それを見守る私たち高齢者がいる  
大勢の人々が笑顔になれる公園  
緑のオープンスペースが確保されている

過ごし方④：誰でも安心安全に過ごせている

＜状態・機能＞

野球などの球技が住民に危なくない形で遊べている  
(地域外の人でも公園に来ることを考慮して) 監視カメラなど人の目が行き届いている  
保護者も過ごせる空間にすることでながら見守りができる公園  
安心して利用できる屋外用便所も完備されている

過ごし方⑤：多様なニーズでいろんなアクティビティが同居している

＜状態・機能＞

芝生広場を中心に樹木が植えられ木陰がある  
テイクアウト可能なキッチンカーが乗り入れることができる  
屋根付き屋外ベンチ  
ボールを使ったスポーツができる  
ローラースケートやローラーつきの遊び道具がある  
ベンチ、安全に配慮した遊具がある  
雨天でも夏の暑い時でも冬でも遊べる場所がある  
大人も使える遊具がある  
ウォーキングコースがある

■住民から寄せられた公園の事例など

- ・ふじようちえん（東京都立川市）
- ・安満遺跡公園（大阪府高槻市）
- ・エンゼルランドふくい（福井県坂井市）
- ・わんぱく王国（大阪府阪南市）

- ・福岡アンパンマンこどもミュージアム in モール（福岡県福岡市）
- ・アメリカの大リーグ球場のような芝生広場
- ・まち中に現れたビーチのような公園

○住民ワークショップにてアンケート分析を元に学んだ公園先行事例

### 南池袋公園 東京都豊島区南池袋

子育て世代の定住や都心での生活環境の向上を目標に整備された公園で、**新しい発想やデザインを積極的に取り入れています。**公園を経営していく組織を作り、イベントや公園内に併設されたカフェの利益の一部を公園の運営・維持管理費とする制度（Park-PFI）を導入し、音楽・ヨガ・結婚式など、様々なイベントを実施しています。天然芝の広場をシンボルとして守り育てており、都会のオアシスとなっています。



写真資料：豊島区HP、GOOD DESIGN AWARD HPより

### 大蓮公園 大阪府堺市南区

地域内の商店（写真館、コーヒー屋、焼き菓子屋、パン屋、スナック）でマルシェを開催したり「自転車のまち堺らしく自転車競技を楽しめる場所も地域住民で整備、自分たちで公園を使いこなしている事例です。本事例でも上記のPark-PFIの制度を取り入れており、オペレーションボード（公園運営方針検討委員会）を設置し、泉北ニュータウン内の住民や企業・組織等、様々な主体の参画が提案・実践されています。



写真資料：ポータルセンボクより

□おおはす図書館

### HELLO GARDEN 千葉県千葉市稲毛

住宅地の一角を「新しい暮らしの実験場」として開放し、地域住民が運営しています。小さな敷地で工夫を凝らした、主に食をテーマとした活動を展開しており、小中学生の自由研究のために菜園を活用したり、地域の盆踊りとコラボしてイベントを開催し、若い世代にもまちづくりに興味を持ってもらうきっかけづくりを行っています。



※正確には公園ではないが、住宅地、規模感、内容を加味し、選定した

## 4-2 住民アンケート調査

### ①住民アンケート調査計画

#### ○目的

南花台地域内の公園用地を活用したまちの魅力を高める方策や、新たな公園整備に対する意見や要望、スタジアム建設に関する要望などを、地域内に居住している住民を対象としたアンケート調査により把握することを目的として実施した。

#### ○調査実施概要

- ・対象者：南花台地域に居住している全世帯より無作為に抽出した1,000世帯
- ・調査方法：郵送調査（郵送配布・郵送回収）
- ・調査時期：令和3（2021）年9月

#### ○アンケート設問項目

##### I. 回答者の属性

- 問1. 年代
- 問2. 性別
- 問3. 住所（南花台1～8丁目）

##### II. スタジアム建設に関する意見等

- 問4. スタジアム建設に関する意見（賛成、反対など）
- 問5. スタジアム建設賛成に向けた条件等
- 問6. その他の意見や要望等（自由記述）

##### III. 各公園の利用状況など

- 問7. 公園利用者の年代
- 問8. 公園利用者の性別
- 問9. 普段よく行く公園
- 問10. 公園の利用目的
- 問11. よく行く公園を利用する理由
- 問12. 自宅近くの公園を利用しない理由
- 問13. よく行く公園の利用頻度
- 問14. よく行く公園の利用時間帯
- 問15. よく行く公園の利用滞在時間
- 問16. よく行く公園の利用時期
- 問17. 公園の利活用イメージで重要度が高い場所や機能など
- 問18. その他の意見や要望等（自由記述）

### ②住民アンケート調査の結果概要

住民アンケート調査の回収数と主な結果概要を以下に示す。

#### ○回収数

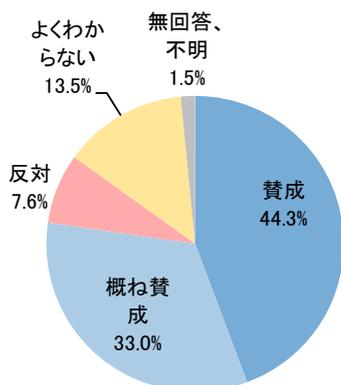
配布数	回収数	有効回収数	有効回収率
1,000 n	459 n	458 n	45.8%

○スタジアム建設に関する意見等

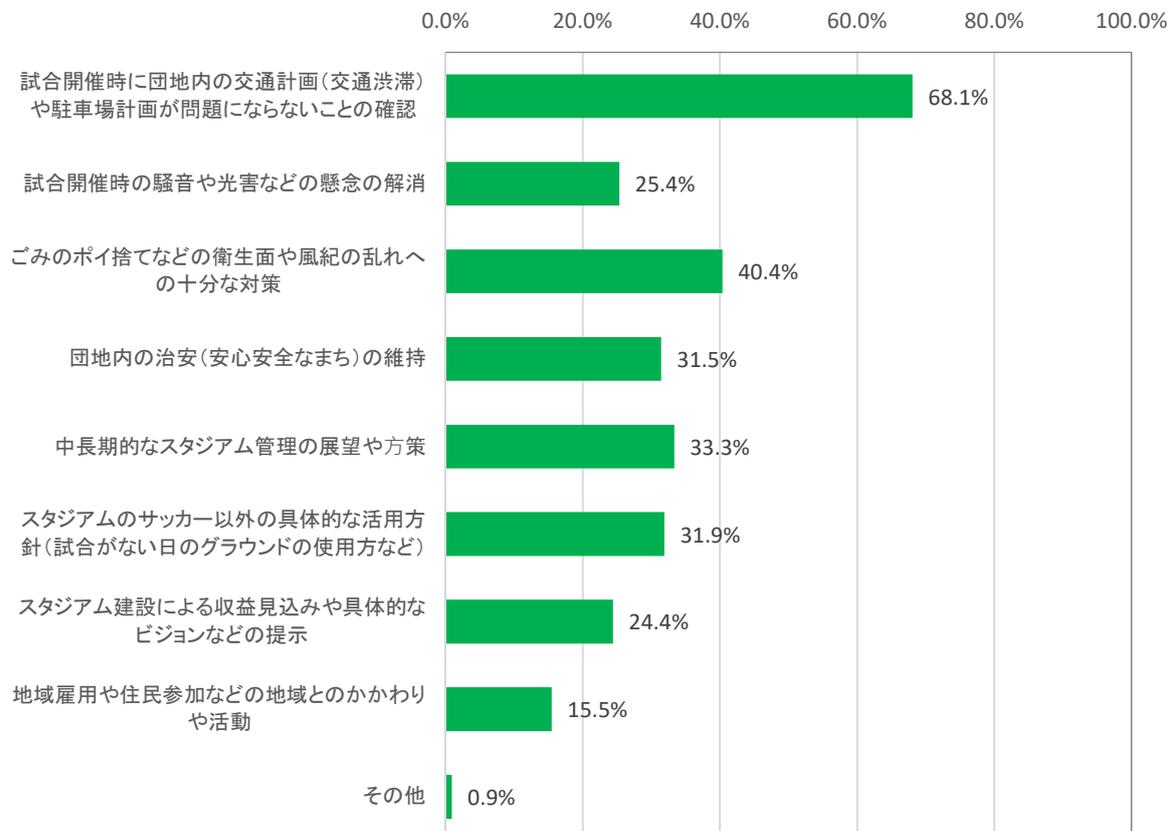
- ・スタジアム建設について、「賛成」もしくは「概ね賛成」が8割弱（約77%）。
- ・試合開催時の団地内交通計画（交通渋滞）や駐車場計画を懸念している回答が最も多い。（約68%）ごみのポイ捨てなどの衛生面や風紀の乱れを懸念している回答が2番目に多い。（約40%）

以下、アンケート調査結果より抜粋

問4. スタジアム建設に関する意見（賛成、反対など）



問5. スタジアム建設賛成に向けた条件等

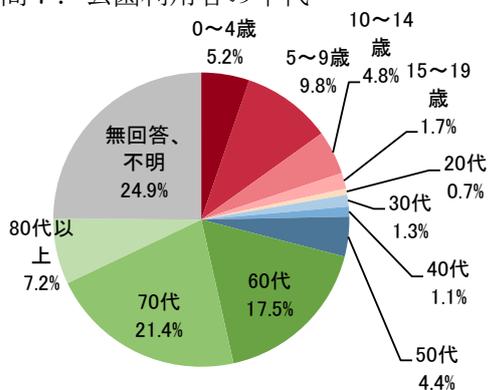


○各公園の利用状況など

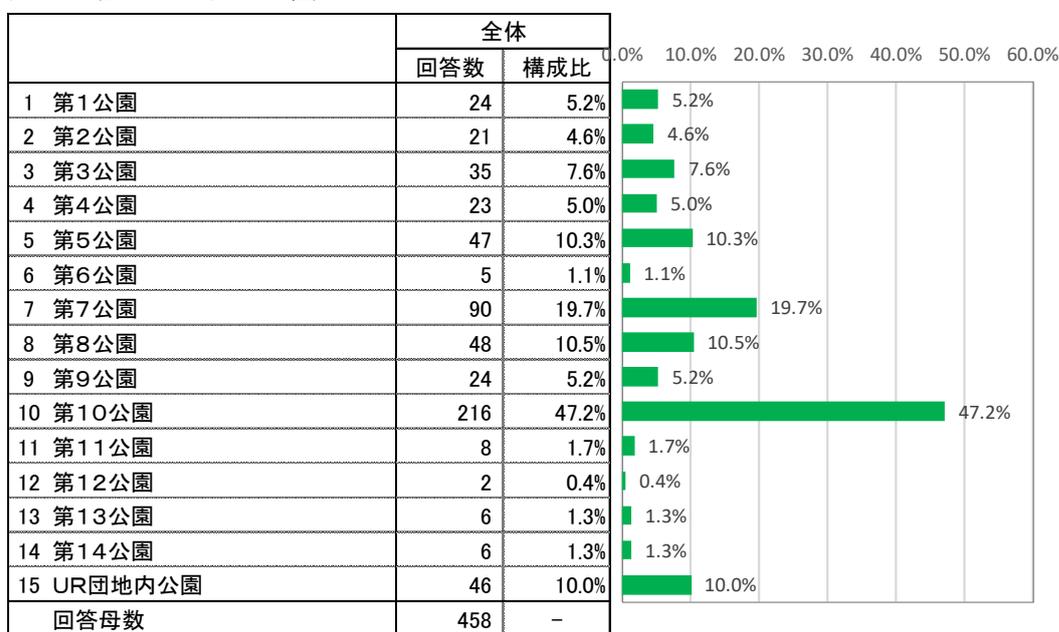
- ・公園利用者の主要な年齢層は、0～14歳までが約20%、60代以上が約46%。
- ・よく利用されている公園は、第10公園が約47%と最も多い。2番目によく利用されている公園は第7公園であり、約20%の人が利用。その他公園の中では、UR団地内公園と第5公園及び第8公園が約10%と比較的によく利用されている。
- ・公園の利用目的は、散歩や散策が56%、子供の遊び場が約36%、ウォーキング・ジョギングが約27%と比較的が多い。
- ・公園を利用する理由は、安全である（安心できる）、公園が広い、普段通る散歩道やジョギングコースなどの途中にある、の3点が最も多く、それぞれ約40%前後の人が回答。
- ・自宅近くの公園を利用しない理由として最も挙げられているものは、公園が狭い点であり、約17%の人が回答。その他に、魅力がない、暑さをしのげる日蔭スペースなどが少ない、トイレが少ない／古い、などを自宅近くの公園を利用しない理由として挙げている人が約7～8%程度。
- ・これからの公園の利活用イメージとして、子供が遊べる公園、人の目が行き届く安心安全な公園、花や樹木などの緑豊かな公園、高齢者が憩える公園、気軽に外で休憩ができる公園、などが多く選ばれており、それぞれ約30～20%の人が回答。
  
- ・南花台1丁目、6丁目、7丁目、8丁目は第10公園の利用者が多い。（1丁目は約47%、6丁目は約62%、7丁目は約76%、8丁目は約41%の公園利用者が第10公園を利用）
- ・南花台4丁目と5丁目は第7公園の利用者が多い。（4丁目は約27%、5丁目は約40%）
- ・南花台3丁目は第10公園とUR団地内公園の利用者が比較的が多い。（第10公園は約30%、UR団地内公園は約27%）
- ・南花台2丁目は第10公園と第4公園の利用者が比較的が多い。（第10公園は約29%、第4公園は約20%）
- ・南花台5丁目は第8公園の利用者も比較的が多い。（約26%）
- ・南花台8丁目は第2公園の利用者も比較的が多い。（約20%）
  
- ・第10公園によく行く公園利用者は、よく行く理由として公園が広いと回答した人が比較的が多い傾向。（約25%）
- ・UR団地内公園によく行く公園利用者は、よく行く理由として安全である（安心できる）と回答した人が比較的が多い傾向。（約21%）

※以下、アンケート調査結果より抜粋

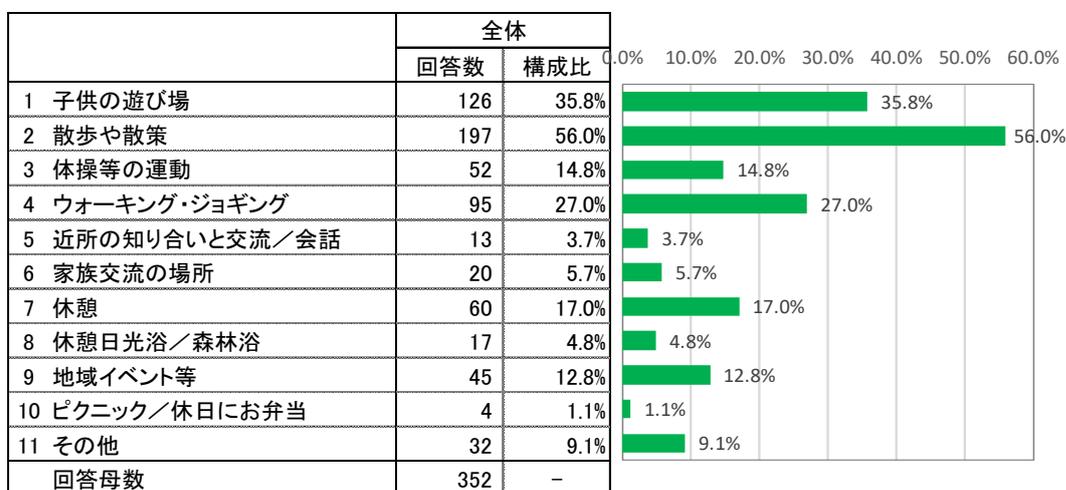
問 7. 公園利用者の年代



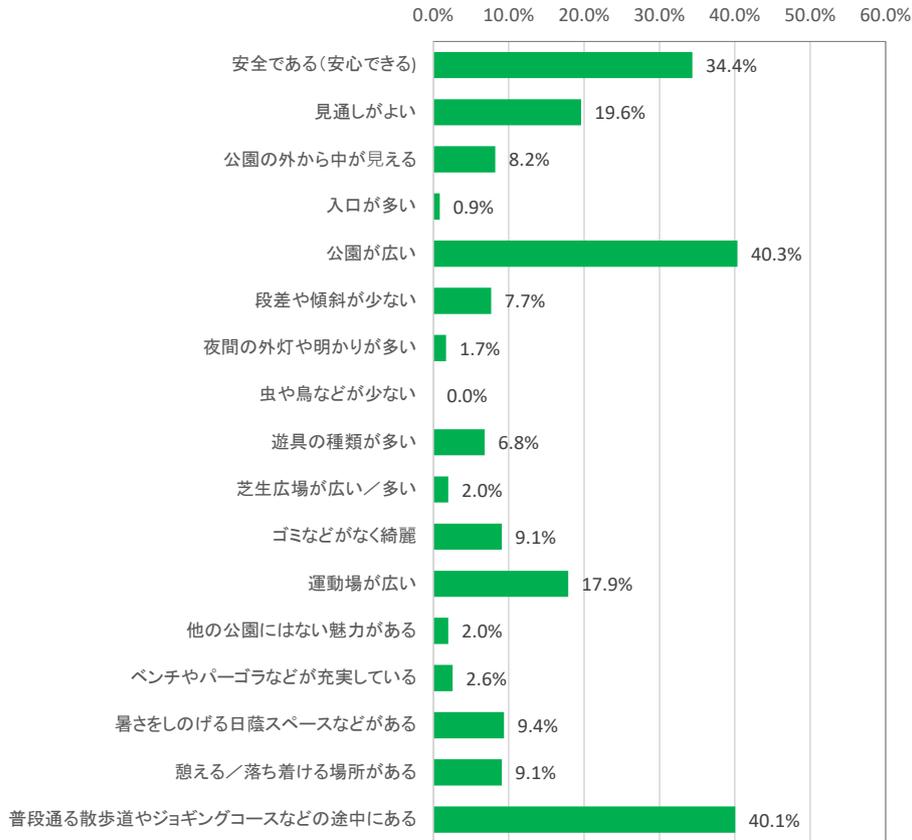
問 9. 普段よく行く公園



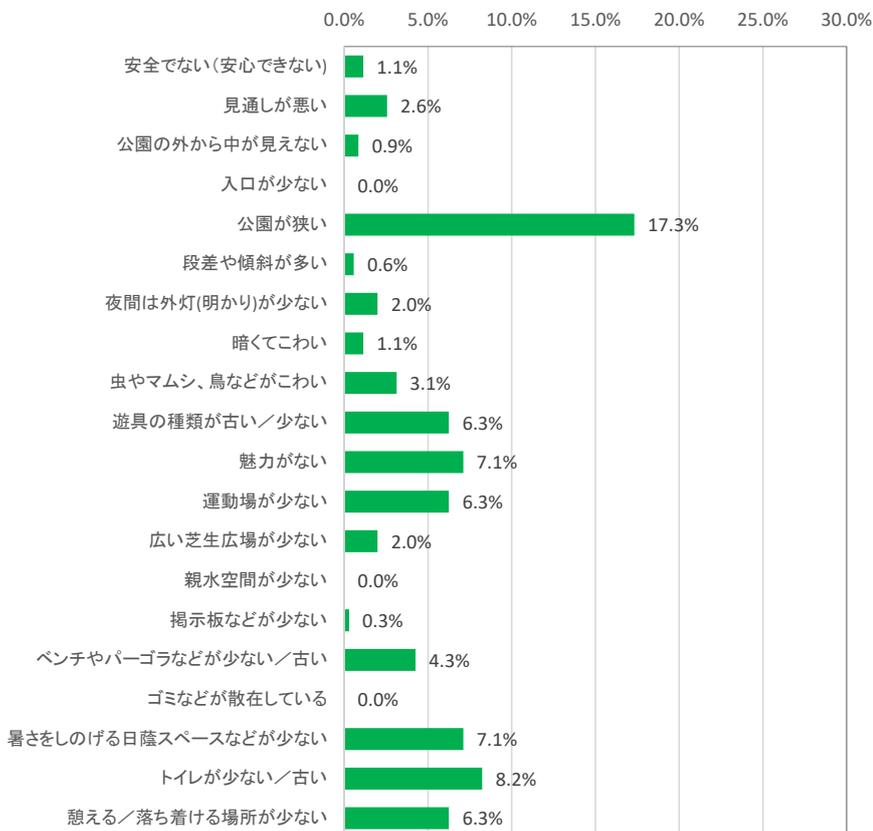
問 10. 公園の利用目的



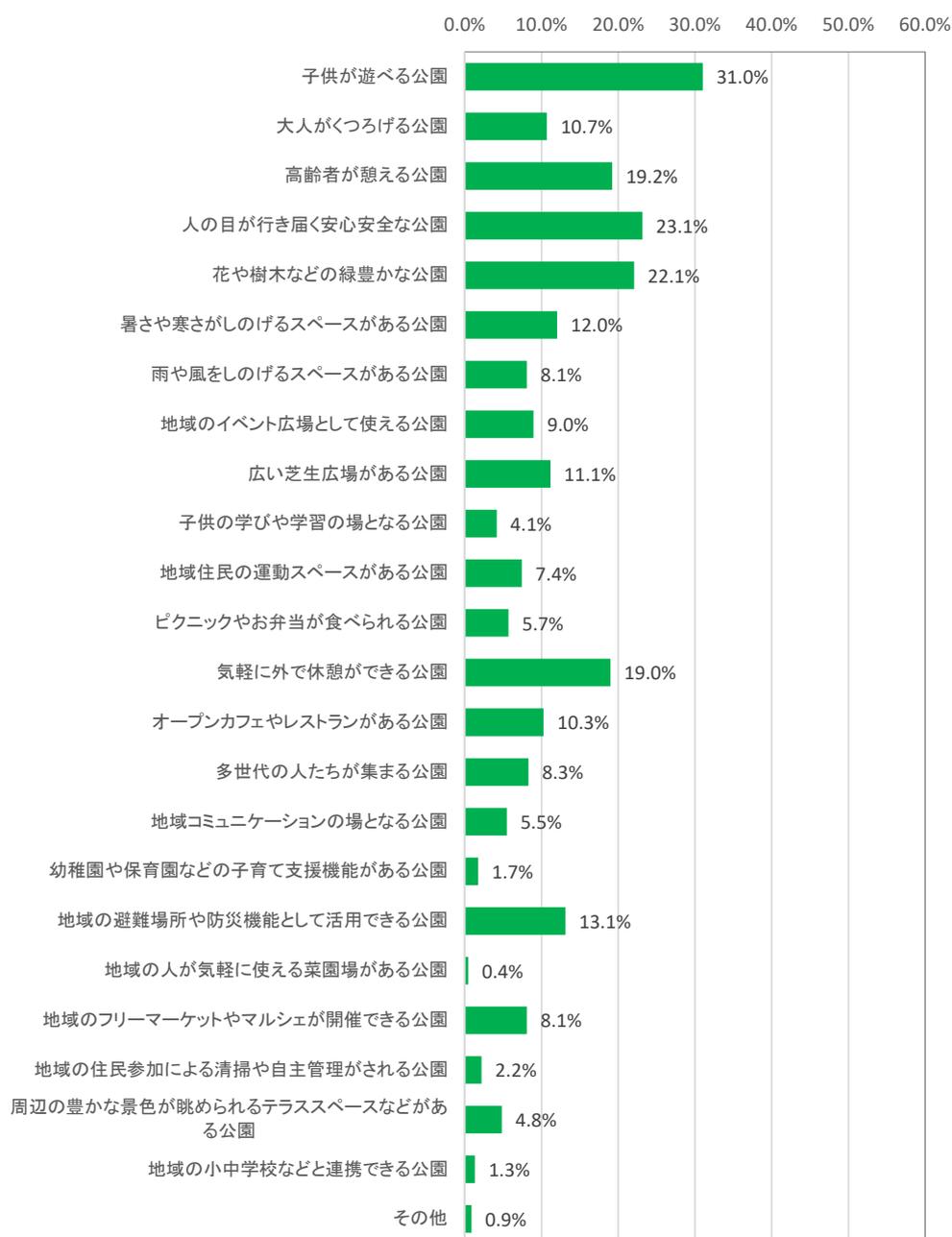
問 11. よく行く公園を利用する理由



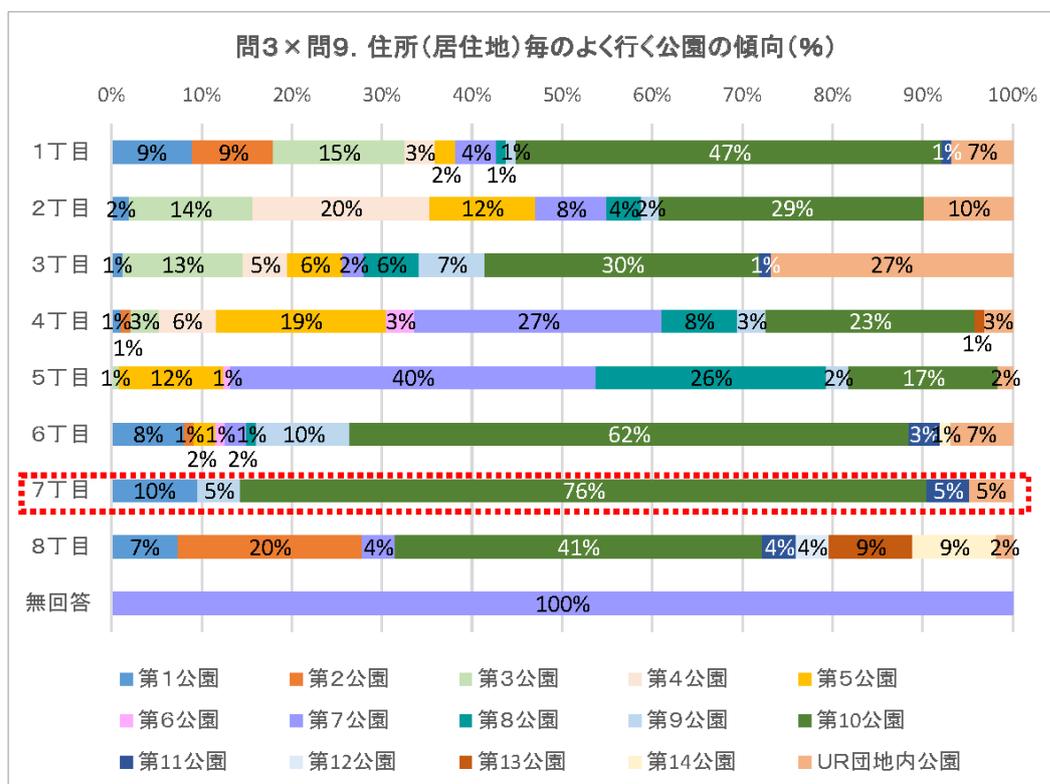
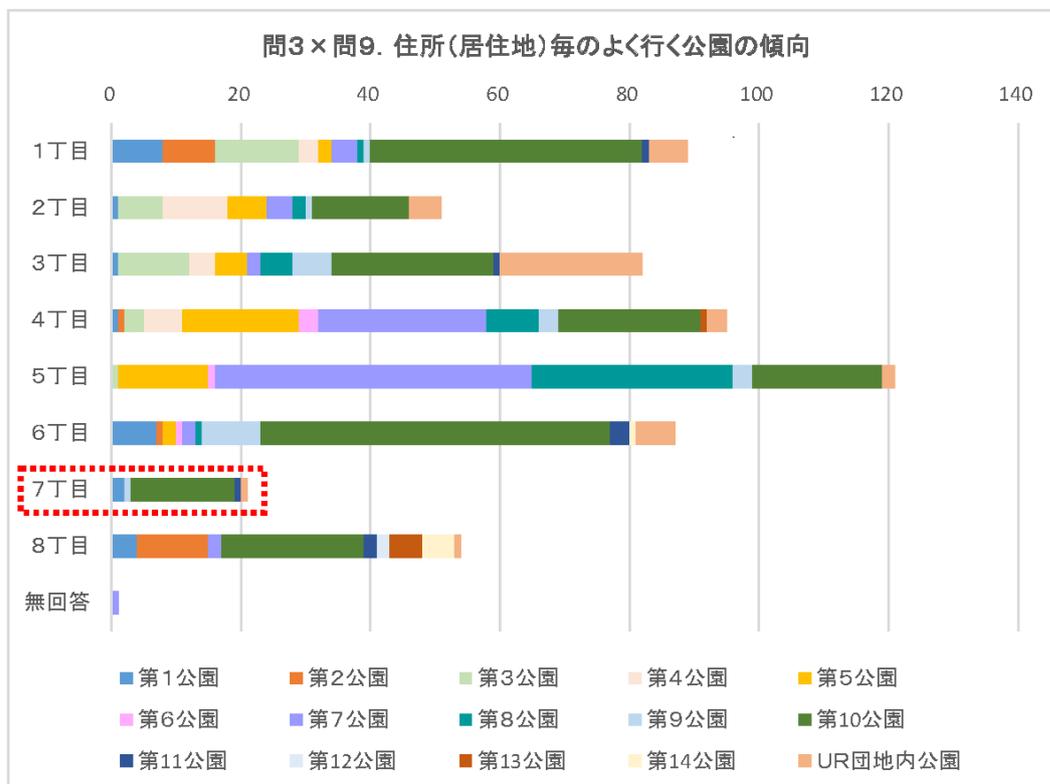
問 12. 自宅近くの公園を利用しない理由



問 17. 公園の利活用イメージで重要度が高い場所や機能など

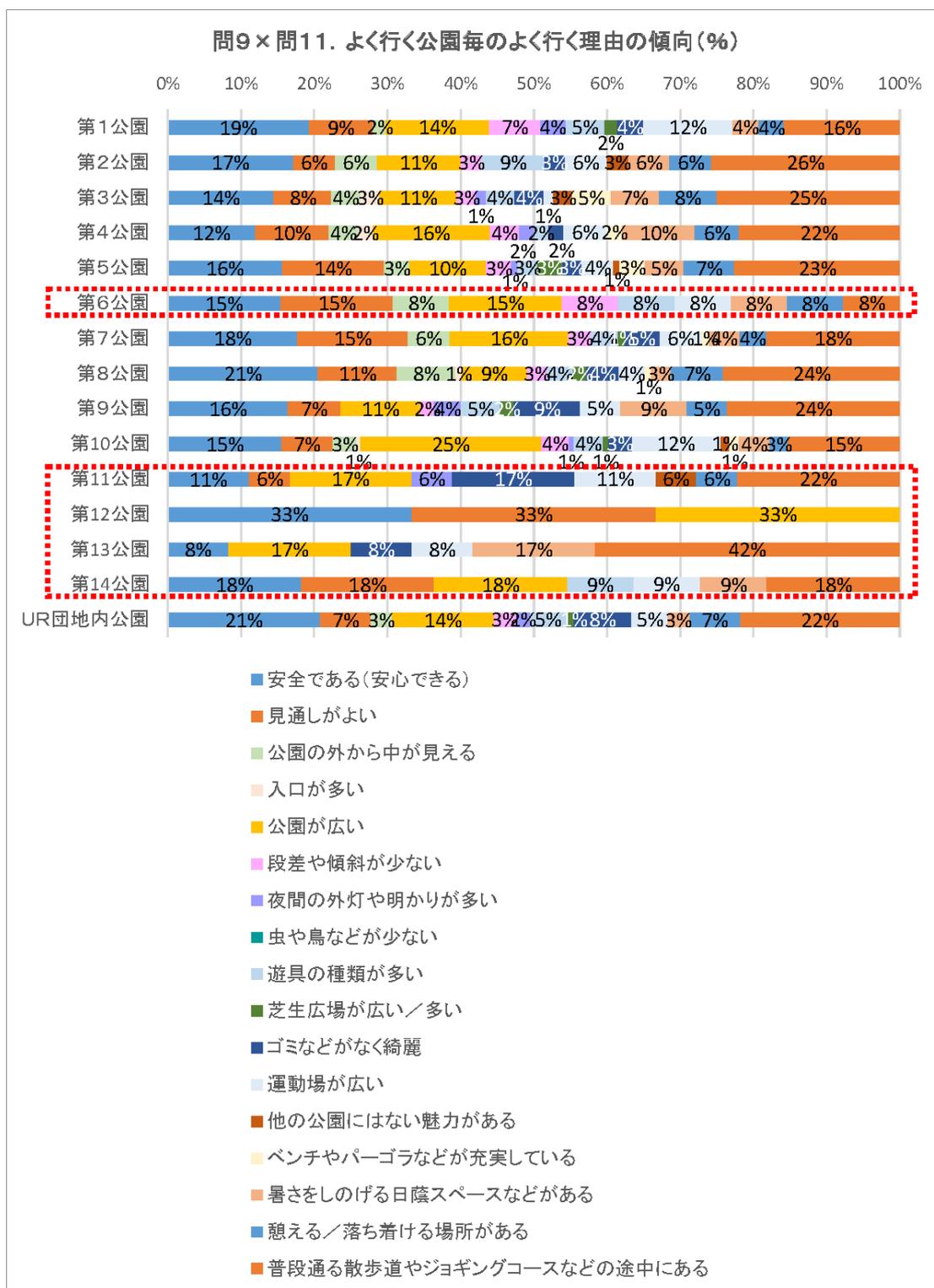


問3×問9. 住所(居住地)毎のよく行く公園の傾向



標本サイズ(n)=30未満のクロス軸

問9×問11. よく行く公園毎のよく行く理由の傾向



⋯: 標本サイズ(n)=30未満のクロス軸

#### 4-3 人流・交通量調査・分析1：交通量調査

##### ①交通量調査の目的と前提条件等

スタジアム建設後の運用が日常の交通流にどのような影響があるかを検討するため、現況交通量を把握することを目的として実施する。

##### ②交通量調査の実施計画

交通量調査の実施計画を以下に示す。

##### ○調査地点

調査は以下の3地点において実施する。（※調査地点位置図を参照。）

- ・調査地点①：南花台交差点
- ・調査地点②：南花台南交差点
- ・調査地点③：(仮称)南花台4丁目交差点

##### ○調査日時

調査は主になでしこリーグが開催される土曜日、日曜日について、以下の日程で実施した。調査時間については、ゲーム開始時刻が12時～18時頃であることから、ゲーム時間90分にゲーム前後2時間程度を加えた時間を設定した。

- ・調査日：【土曜日】令和3年11月6日（土）  
：【休日】令和3年11月7日（日）
- ・調査時間：10:00～20:00（計10時間）

##### ○調査計画と事前準備

調査の実施に向けて、下記事項について事前準備を行うものとした。

項目	内容
現地踏査の実施	調査地点について現地踏査を行い、現地状況を把握し観測場所等を決定する。
道路使用許可申請等の必要な許可	観測位置のなかで、道路上に該当する箇所については所轄警察署へ道路使用許可申請を行い、許可証の交付を受けるものとする。 また、民間地の場合は必要な許可を得るものとする。
調査員募集・教育	観測に必要な人員を確保し、調査方法の確認、安全指導等を行う。
調査機材の準備	調査に用いる調査票の作成、必要資機材(観測機器等)の準備を行う。
調査実施の判断	調査の安全性と観測精度を確保するために、調査実施の判断は、気象情報をもとに調査前日の11時を目処に行うものとする。

○調査項目・内容

(1) 自動車交通量調査：

調査地点に調査員を配置し、数取器にて方向別・車種別（5車種）に1時間を単位として調査時間連続で交通量の計測を行った。

■車種区分表

	ナンバープレート 頭NO	道路交通センサスの 対応車種	備考
①大型貨物車	NO. 1, 9, 0	普通貨物車	
②バス	NO. 2	バス	
③小型貨物車	NO. 4, 6	小型貨物車	
④小型乗用車	NO. 3, 5, 7	乗用車	
⑤自動二輪車	—	動力付二輪車	原付を含む

※特殊用途車（NO. 8）については、車両形状にて上記に分類する。

(2) 歩行者通行量調査：

調査地点に調査員を配置し、数取器にて方向別・属性別（2分類）に1時間を単位として調査時間連続で通行量の計測を行った。

■属性区分表

	摘要	備考
①歩行者	一人で歩行可能な者	隊列、葬列は別途記録
②自転車	—	

(3) 信号現示調査：

調査地点（信号交差点）において、自動車および歩行者の信号サイクルを1時間に1度（12回/日）計測した。

併せて、地点①（南花台交差点）と地点②（南花台南交差点）の信号については信号オフセットを計測した。

(4) 道路幅員調査：

調査地点において、車線運用、車線幅員、歩道幅員等についてメジャーを用いて計測した。

【調査地点位置図】



凡例

	入場経路
	出場経路
	調査地点

③交通量調査の結果概要

交通量調査の内、(1)自動車交通量調査の結果概要を以下に示す。

○土曜日調査：令和3年11月6日(土)

	調査地点①： 南花台交差点	調査地点②： 南花台南交差点	調査地点③： (仮称)南花台4丁目交差点
全体自動車交通量 (10時間計)	5,579台/10時間 (3.4%)	7,288台/10時間 (3.0%)	4,010台/10時間 (2.7%)
自動車交通の ピーク時間帯	16時台	16時台	10時台
ピーク時間帯の 自動車交通量	646台/1時間 (3.9%)	833台/1時間 (4.0%)	520台/1時間 (1.9%)

※ ()内は、大型車混入率 (%)を示す。

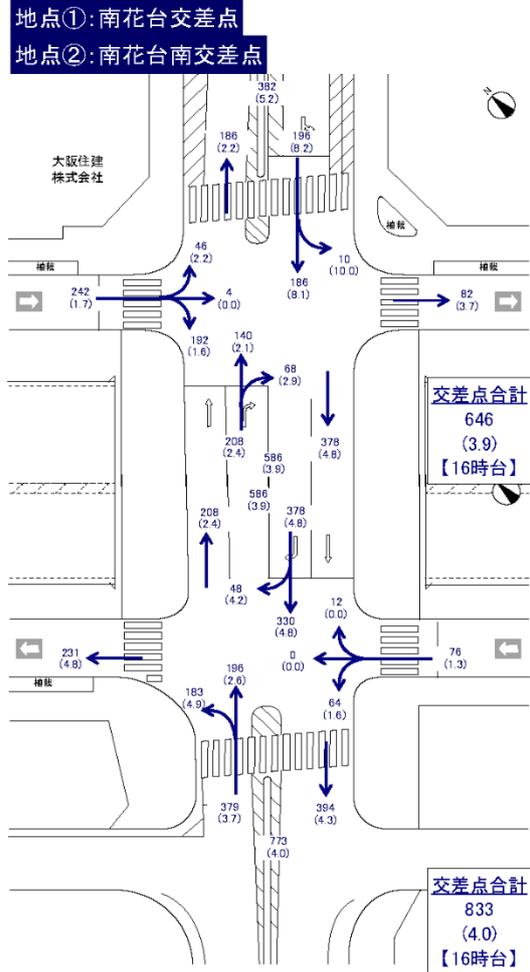
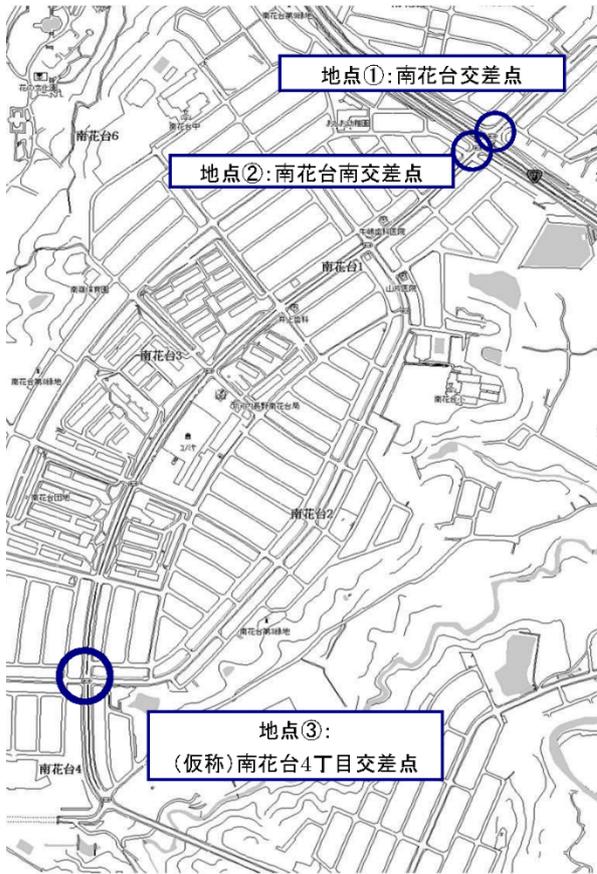
○休日調査：令和3年11月7日(日)

	調査地点①： 南花台交差点	調査地点②： 南花台南交差点	調査地点③： (仮称)南花台4丁目交差点
全体自動車交通量 (10時間計)	4,701台/10時間 (2.0%)	6,375台/10時間 (1.7%)	3,821台/10時間 (1.8%)
自動車交通の ピーク時間帯	16時台	16時台	12時台
ピーク時間帯の 自動車交通量	562台/1時間 (2.5%)	748台/1時間 (2.1%)	467台/1時間 (0.9%)

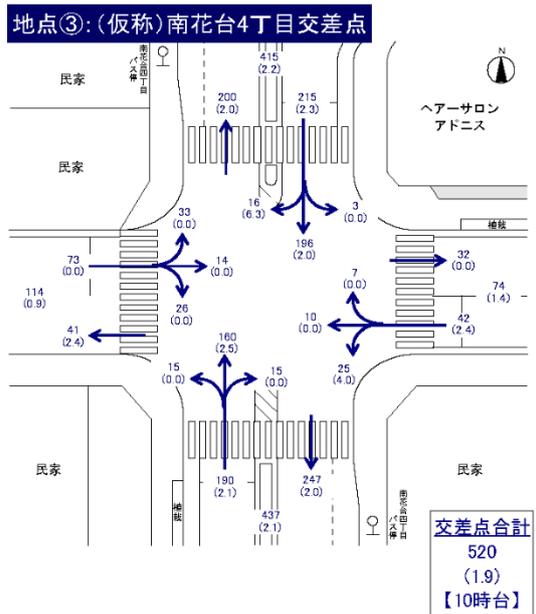
※ ()内は、大型車混入率 (%)を示す。



■土曜日調査：全体交通流線図【ピーク時間計】



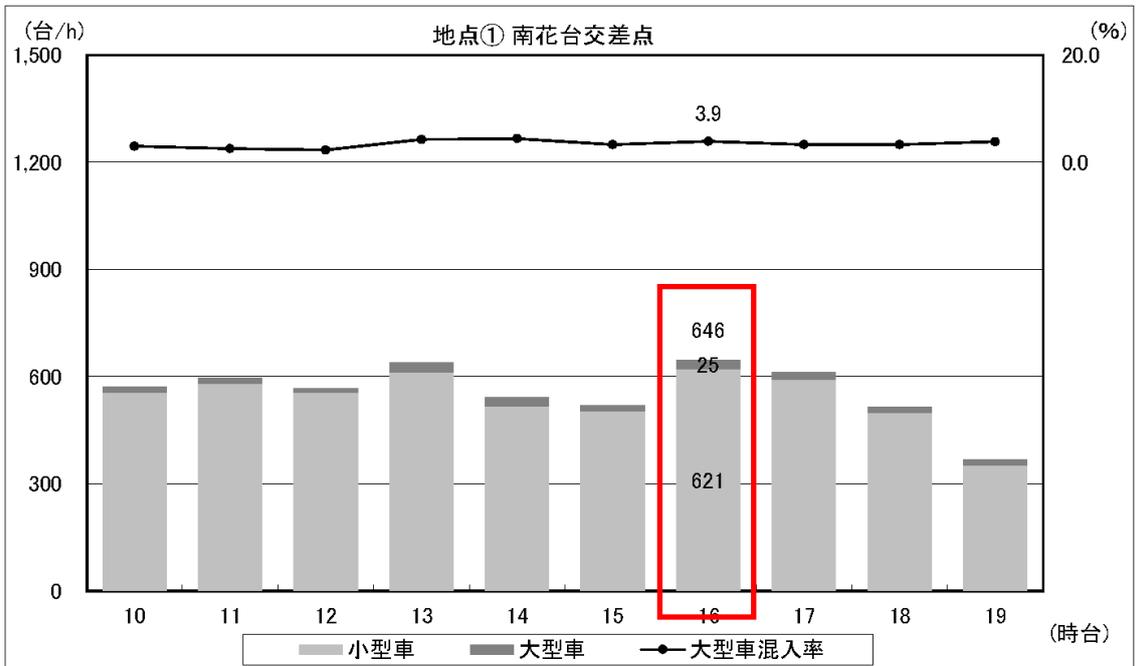
上段：ピーク時間交通量(台/h)  
 (下段)：大型車混入率(%)



■土曜日調査：調査地点① 南花台交差点

調査方向： 1～7 [交差点合計]

	計					計		自動二輪	大型車 混入率(%)
	大型貨物	バス	小型貨物	小型乗用	計	大型車計	小型車計		
10:00～11:00	5	12	50	505	572	17	555	38	3.0
11:00～12:00	7	8	46	535	596	15	581	33	2.5
12:00～13:00	6	7	46	509	568	13	555	36	2.3
13:00～14:00	19	8	47	565	639	27	612	39	4.2
14:00～15:00	16	8	38	480	542	24	518	38	4.4
15:00～16:00	7	10	40	463	520	17	503	27	3.3
16:00～17:00	11	14	50	571	646	25	621	35	3.9
17:00～18:00	4	16	37	556	613	20	593	26	3.3
18:00～19:00	5	12	51	448	516	17	499	25	3.3
19:00～20:00	3	11	34	319	367	14	353	22	3.8
10時間計	83	106	439	4,951	5,579	189	5,390	319	3.4



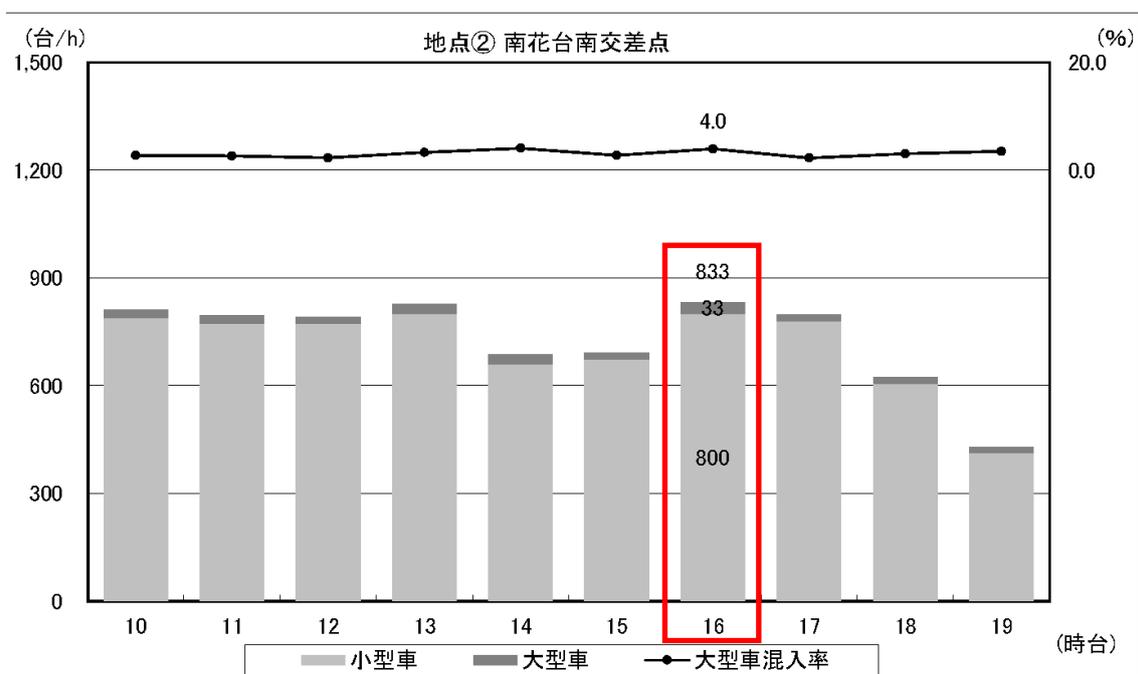
\*図中の数字はピーク時間の交通量を示す。

ピーク時間帯

■土曜日調査：調査地点② 南花台南交差点

調査方向： 1～7〔交差点合計〕

	大型貨物	バス	小型貨物	小型乗用	計	大型車計	小型車計	自動二輪	大型車
									混入率(%)
10:00～11:00	9	13	66	723	811	22	789	53	2.7
11:00～12:00	13	8	61	713	795	21	774	39	2.6
12:00～13:00	10	8	59	715	792	18	774	47	2.3
13:00～14:00	18	9	59	741	827	27	800	54	3.3
14:00～15:00	20	8	49	611	688	28	660	48	4.1
15:00～16:00	10	9	57	616	692	19	673	46	2.7
16:00～17:00	13	20	67	733	833	33	800	42	4.0
17:00～18:00	4	14	65	715	798	18	780	32	2.3
18:00～19:00	5	14	65	540	624	19	605	27	3.0
19:00～20:00	4	11	37	376	428	15	413	26	3.5
10時間計	106	114	585	6,483	7,288	220	7,068	414	3.0



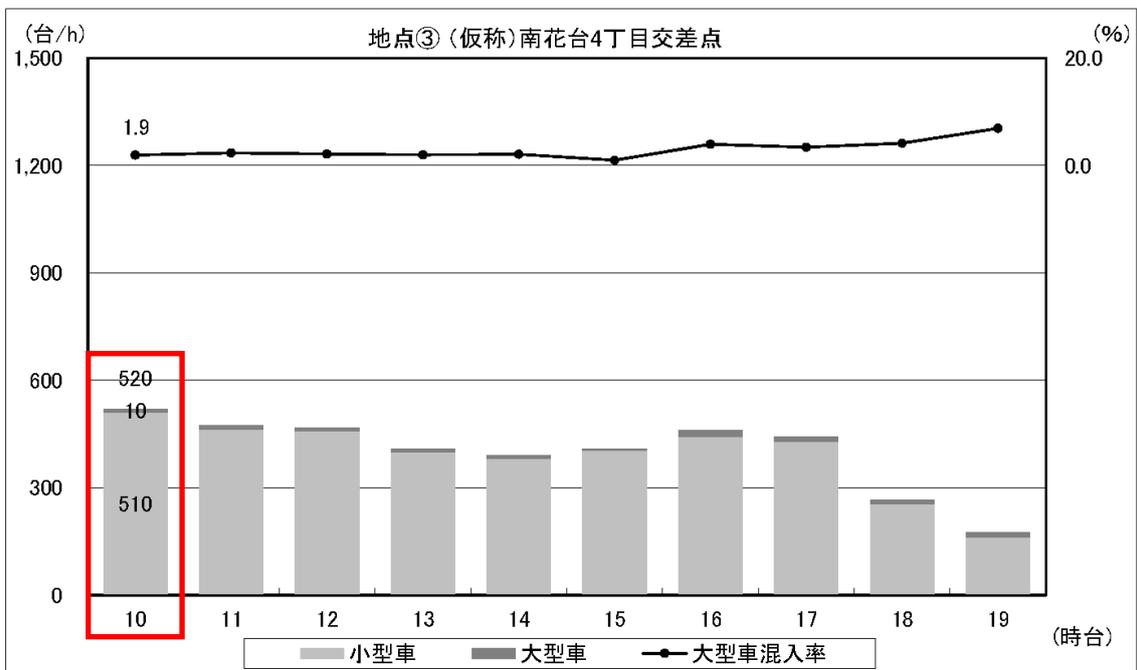
\*図中の数字はピーク時間の交通量を示す。

ピーク時間帯

■土曜日調査：調査地点③（仮称）南花台4丁目交差点

調査方向：1～12【交差点合計】

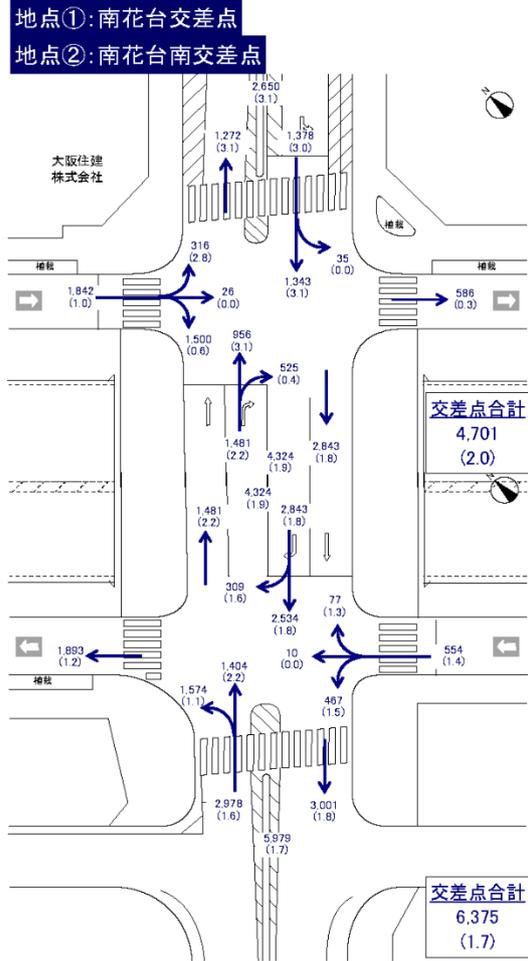
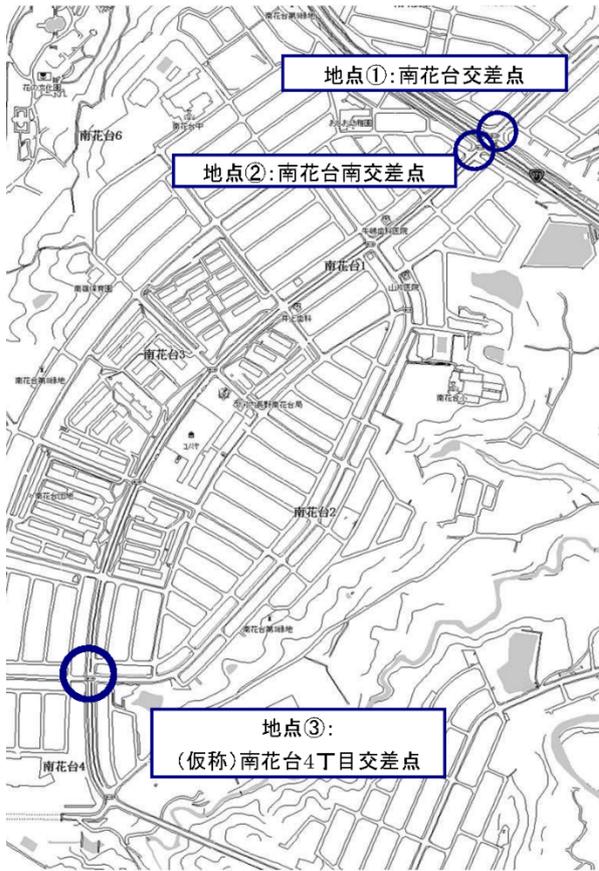
	大型貨物	バス	小型貨物	小型乗用	計	大型車計	小型車計	自動二輪	大型車
	混入率(%)								
10:00～11:00	1	9	34	476	520	10	510	36	1.9
11:00～12:00	5	6	34	429	474	11	463	41	2.3
12:00～13:00	7	3	28	430	468	10	458	30	2.1
13:00～14:00	3	5	32	367	407	8	399	14	2.0
14:00～15:00	6	2	20	361	389	8	381	26	2.1
15:00～16:00	0	4	26	378	408	4	404	22	1.0
16:00～17:00	5	13	29	414	461	18	443	20	3.9
17:00～18:00	5	10	34	394	443	15	428	21	3.4
18:00～19:00	2	9	15	240	266	11	255	15	4.1
19:00～20:00	5	7	11	151	174	12	162	9	6.9
10時間計	39	68	263	3,640	4,010	107	3,903	234	2.7



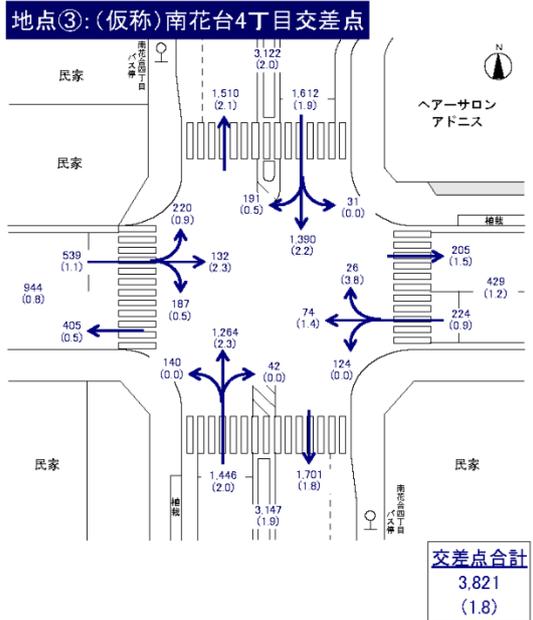
\*図中の数字はピーク時間の交通量を示す。

ピーク時間帯

■ 休日調査：全体交通流線図【10時間計（10:00～20:00）】



上段：10時間交通量(台/10h)  
(下段)：大型車混入率(%)

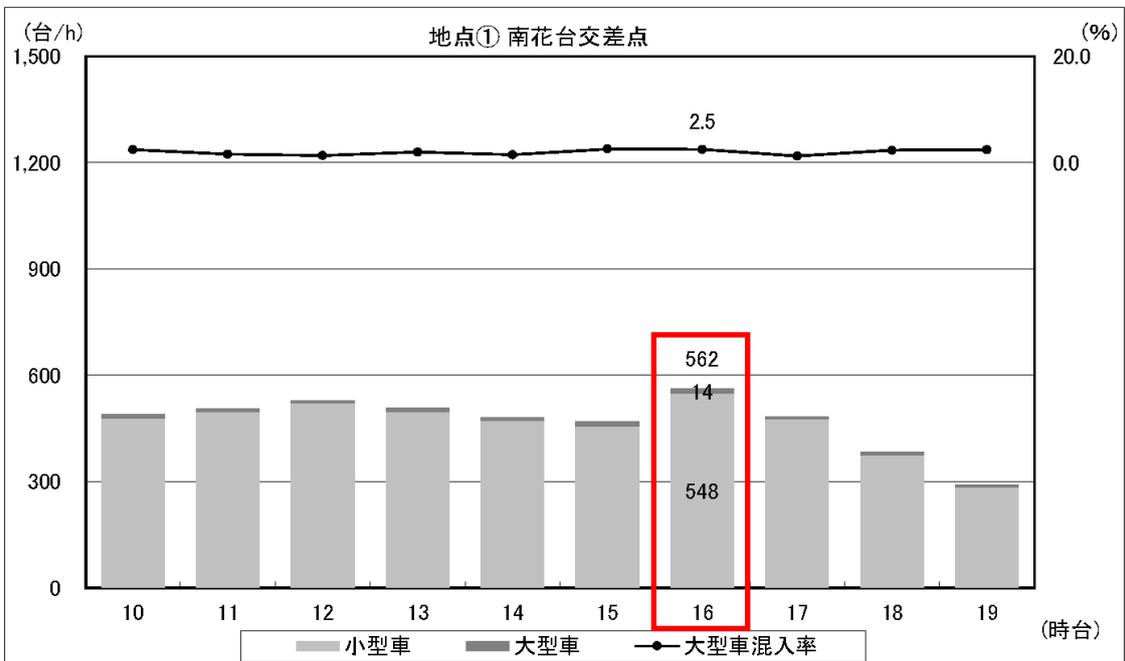




■休日調査：調査地点① 南花台交差点

調査方向： 1～7 [交差点合計]

					計			自動二輪	大型車 混入率(%)
	大型貨物	バス	小型貨物	小型乗用		大型車計	小型車計		
10:00～11:00	6	6	24	455	491	12	479	26	2.4
11:00～12:00	2	6	19	479	506	8	498	63	1.6
12:00～13:00	3	4	27	494	528	7	521	39	1.3
13:00～14:00	4	6	17	481	508	10	498	28	2.0
14:00～15:00	3	4	28	445	480	7	473	30	1.5
15:00～16:00	6	6	33	424	469	12	457	19	2.6
16:00～17:00	7	7	28	520	562	14	548	31	2.5
17:00～18:00	1	5	15	462	483	6	477	25	1.2
18:00～19:00	4	5	18	357	384	9	375	20	2.3
19:00～20:00	2	5	14	269	290	7	283	23	2.4
10時間計	38	54	223	4,386	4,701	92	4,609	304	2.0



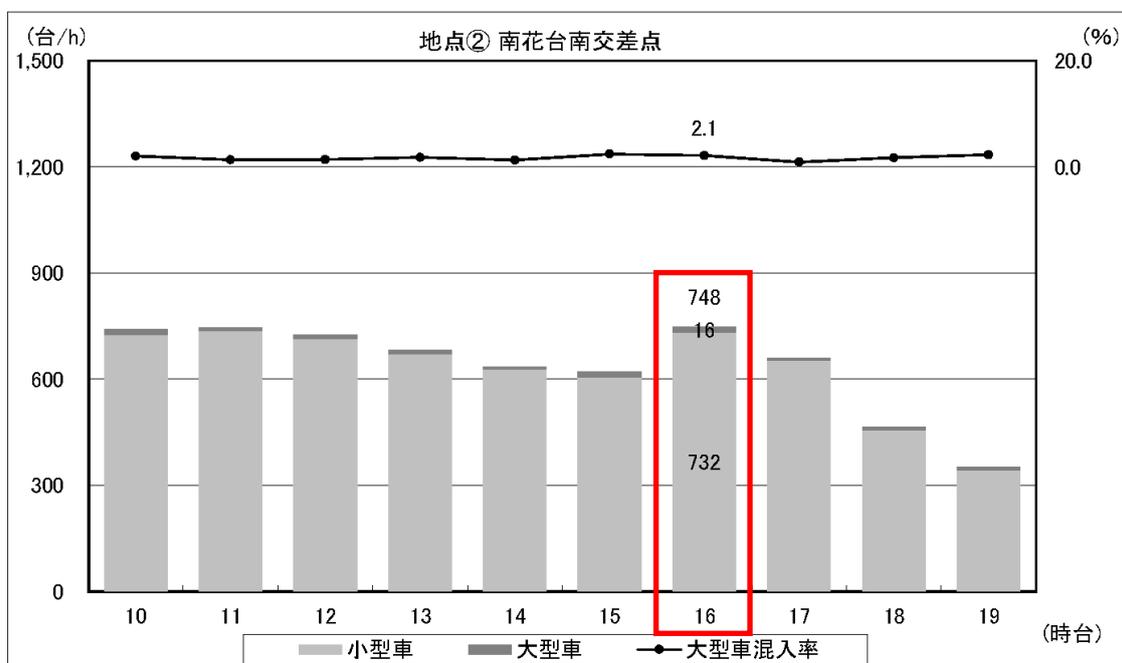
\*図中の数字はピーク時間の交通量を示す。

ピーク時間帯

■休日調査：調査地点② 南花台南交差点

調査方向： 1～7 [交差点合計]

					計			自動二輪	大型車 混入率(%)
	大型貨物	バス	小型貨物	小型乗用		大型車計	小型車計		
10:00～11:00	9	6	32	694	741	15	726	37	2.0
11:00～12:00	5	5	31	705	746	10	736	78	1.3
12:00～13:00	6	4	34	681	725	10	715	45	1.4
13:00～14:00	5	7	17	654	683	12	671	30	1.8
14:00～15:00	4	4	37	591	636	8	628	31	1.3
15:00～16:00	8	7	40	566	621	15	606	30	2.4
16:00～17:00	8	8	41	691	748	16	732	39	2.1
17:00～18:00	1	5	28	625	659	6	653	33	0.9
18:00～19:00	2	6	28	429	465	8	457	22	1.7
19:00～20:00	3	5	15	328	351	8	343	26	2.3
10時間計	51	57	303	5,964	6,375	108	6,267	371	1.7



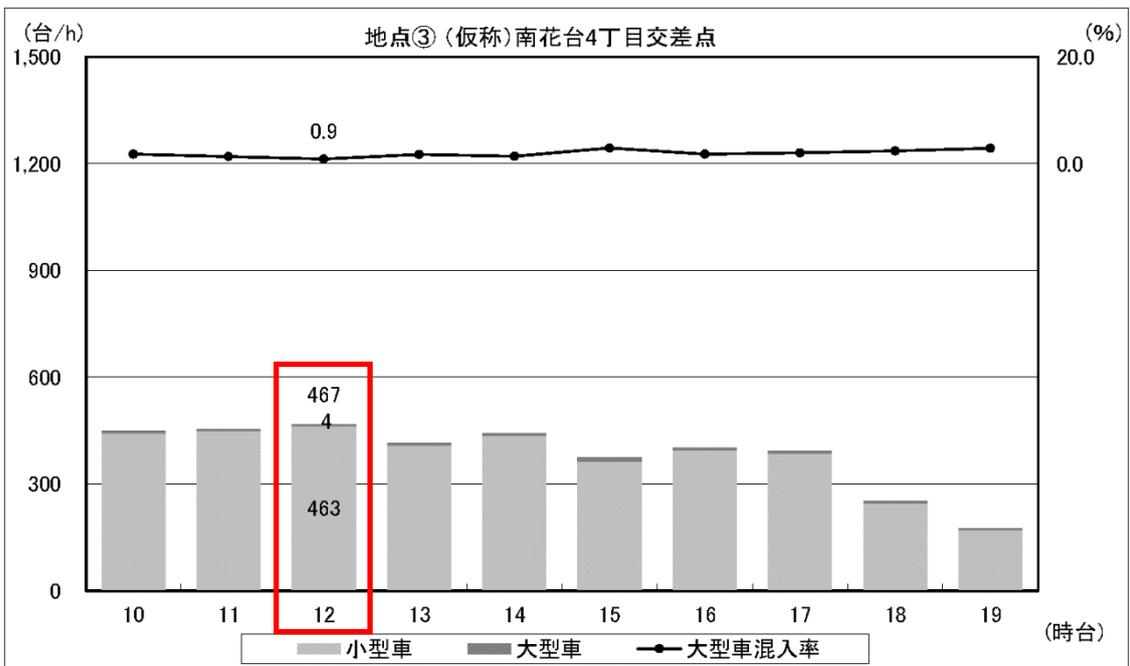
\*図中の数字はピーク時間の交通量を示す。

ピーク時間帯

■ 休日調査：調査地点③（仮称）南花台4丁目交差点

調査方向： 1～12〔交差点合計〕

					計			自動二輪	大型車混入率(%)
	大型貨物	バス	小型貨物	小型乗用		大型車計	小型車計		
10:00～11:00	1	7	13	428	449	8	441	19	1.8
11:00～12:00	1	5	27	421	454	6	448	31	1.3
12:00～13:00	1	3	28	435	467	4	463	24	0.9
13:00～14:00	3	4	23	384	414	7	407	16	1.7
14:00～15:00	1	5	29	407	442	6	436	20	1.4
15:00～16:00	4	7	25	338	374	11	363	10	2.9
16:00～17:00	1	6	26	369	402	7	395	23	1.7
17:00～18:00	2	6	30	355	393	8	385	18	2.0
18:00～19:00	0	6	17	228	251	6	245	9	2.4
19:00～20:00	1	4	10	160	175	5	170	7	2.9
10時間計	15	53	228	3,525	3,821	68	3,753	177	1.8



\*図中の数字はピーク時間の交通量を示す。

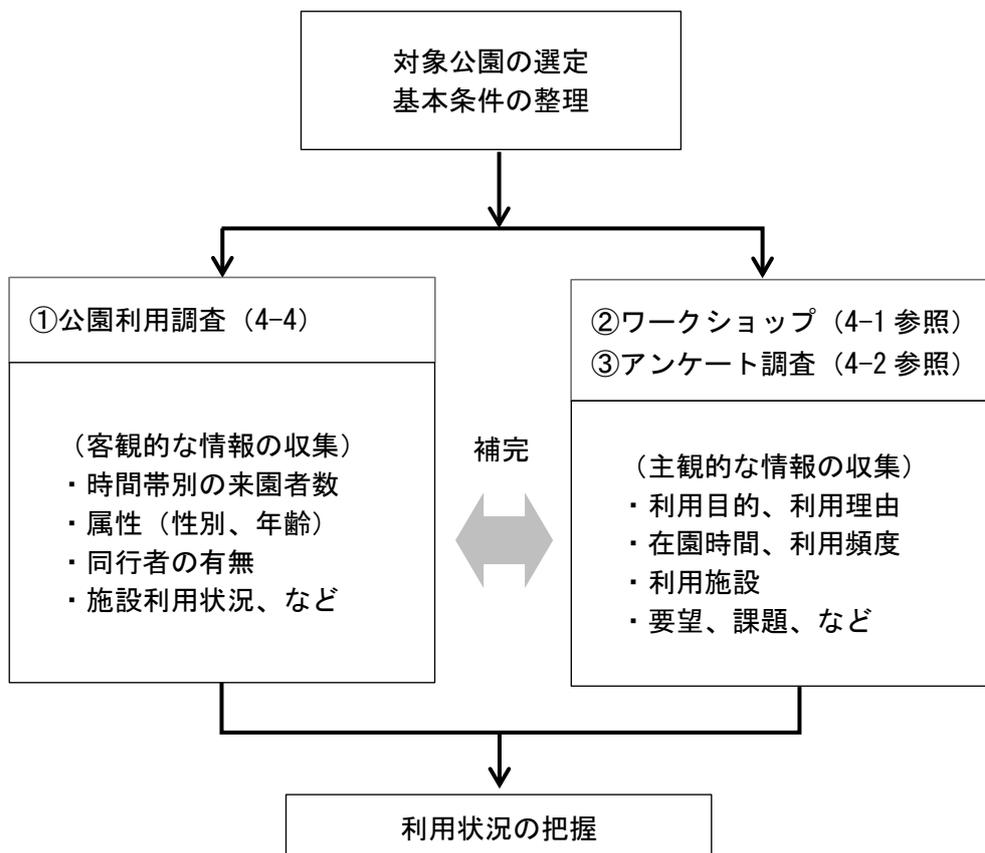
ピーク時間帯

#### 4-4 人流・交通量調査・分析2：公園利用調査

##### ①公園利用調査の目的と前提条件等

公園再編検討に資する根拠資料として、現状の公園の利用状況等を把握することを目的として実施する。

##### ○公園利用調査の検討イメージ



②公園利用調査の実施計画

公園利用調査の実施計画を以下に示す。

○調査種別

調査は以下の調査を実施する。

- (1) 公園利用状況調査
- (2) 公園利用者アンケート調査
- (3) 公園現地確認調査

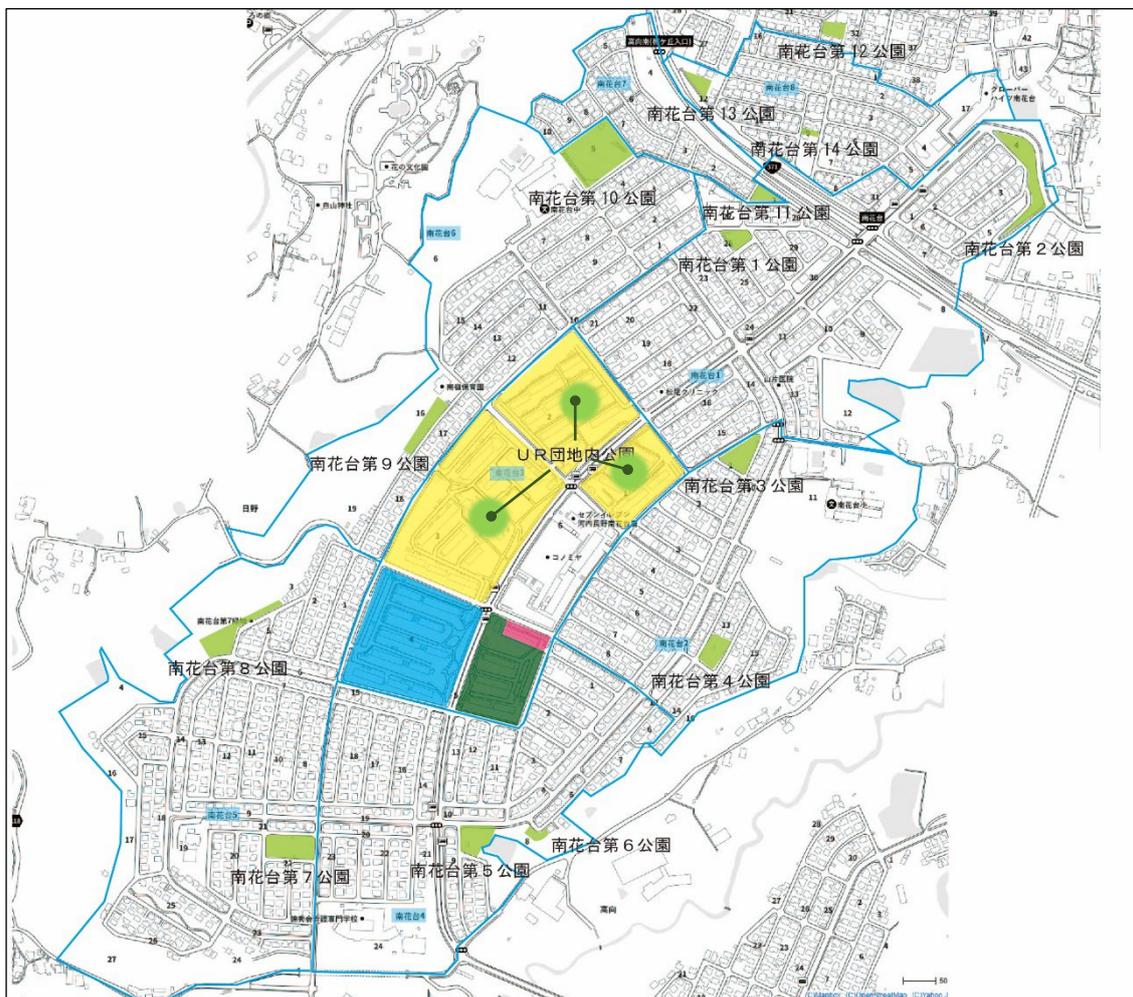
○調査地点

調査は以下の施設において実施する。(※調査地点位置図を参照。)

地点	施設名称	面積(※)	主な施設
地点 1	南花台第 1 公園	1,071 m <sup>2</sup>	一方向ぶらんこ、・太鼓はしご (アーチク ライマー)
地点 2	南花台第 2 公園	2,972 m <sup>2</sup>	鉄棒、すべり台、着座型遊具(白くま・鳩)
地点 3	南花台第 3 公園	1,715 m <sup>2</sup>	すべり台、サンドピット型砂場
地点 4	南花台第 4 公園	1,416 m <sup>2</sup>	すべり台、鉄棒、シーソー
地点 5	南花台第 5 公園	1,499 m <sup>2</sup>	シーソー
地点 6	南花台第 6 公園	3,463 m <sup>2</sup>	すべり台、サンドピット型砂場
地点 7	南花台第 7 公園	2,487 m <sup>2</sup>	一方向ぶらんこ、すべり台、サンドピッ ト型砂場、着座型遊具(ゾウ・パンダ・ウ サギ)
地点 8	南花台第 8 公園	1,370 m <sup>2</sup>	一方向ぶらんこ、すべり台、サンドピッ ト型砂場
地点 9	南花台第 9 公園	8,430 m <sup>2</sup>	鉄棒
地点 10	南花台第 10 公園	6,643 m <sup>2</sup>	複合遊具(コンクリート製)、複合遊具、 一方向ぶらんこ
地点 11	南花台第 11 公園	854 m <sup>2</sup>	ベンチ
地点 12	南花台第 12 公園	726 m <sup>2</sup>	サンドピット型砂場、鉄棒、すべり台
地点 13	南花台第 13 公園	1,687 m <sup>2</sup>	サンドピット型砂場、すべり台、着座型 スプリング遊具 (パンダ・コアラ)
地点 14	南花台第 14 公園	691 m <sup>2</sup>	ベンチ
地点 15	UR 団地内公園	—	スプリング遊具 (パンダ・コアラ・自転 車・馬×2 基・車)、砂場 (2 か所)、す べり台、一方向ぶらんこ

(※) 各対象施設 (公園) の面積には、傾斜部や法面等の平坦でない部分を含む。

### 【調査地点（対象公園）位置図】



○調査日時

調査は平日、休日について以下の日程で実施した。

- ・調査日：【平日】令和3年11月19日（金）  
                  ：【休日】令和3年11月21日（日）
- ・調査時間：6:00～18:00（計12時間）

○調査計画と事前準備

調査の実施に向けて、下記事項について事前準備を行うものとした。

項目	内容
現地踏査の実施	調査地点について現地踏査を行い、現地状況を把握し観測場所等を確認する。
調査員募集・教育	観測に必要な人員を確保し、調査方法の確認、安全指導等を行う。
調査機材の準備	調査に用いる調査票の作成、必要資機材（観測機器等）の準備を行う。
調査実施の判断	調査の安全性と観測精度を確保するために、調査実施の判断は、気象情報をもとに調査前日の11時を目処に行うものとする。

(1) 公園利用状況調査：

対象施設（各公園）を調査員が1時間に1回巡回し、目視により数取器にて属性別（性別×6階層）に施設内滞在者数を計測した。併せて、「同行者の状況」「施設利用状況」についても記録した。

○属性分離

性別	年齢階層	備考
①男性 ②女性	①学齢前	
	②小学校下級生（1～3年生）	
	③小学校上級生（4～6年生）	
	④中学・高校生等（12～18歳）	
	⑤大人（19～64歳）	
	⑥高齢者（65歳以上）	

○同行者の状況

- ①単身（一人）、②夫婦・友人、③家族・子連れ、④グループ（野球等）、⑤園外保育

○施設利用状況

- ①遊具利用、②休憩・散歩（ペットの散歩等）、③遊び（遊具などの道具を使わずに遊ぶ活動）、④運動（体操、ウォーキング、ジョギング、ボール遊び等）、⑤通過、⑥その他（食事など）

(2) 公園利用者アンケート調査：

「(1)公園利用状況調査」により対象施設を1時間に1回巡回している調査員が、公園利用者に対して対面ヒアリング式によるアンケート調査を行う。

○公園利用調査アンケート票

<b>***** 公園利用調査アンケート票 *****</b>			
南花台内の公園の利用についてアンケート調査を行っております。 お忙しいところ申し訳ございませんが2~3分程度、ご協力ください。			
<b>1. お住まいはどちらですか？</b>			
1. 南花台一丁目	2. 南花台二丁目	3. 南花台三丁目	4. 南花台四丁目
5. 南花台五丁目	6. 南花台六丁目	7. 南花台七丁目	8. 南花台八丁目
9. 上記以外の地区（具体的に _____）			
<b>2. この公園を利用される（されている）目的は。</b>			
1. 子供の遊び場（砂場や遊具等の利用）			
2. 子供のスポーツや運動場（具体的なスポーツや運動の内容： _____）			
3. 大人のスポーツや運動場（具体的なスポーツや運動の内容： _____）			
4. 散歩や散策	5. 体操等の運動	6. ウォーキング・ジョギング	
7. 近所の知り合いと交流／会話		8. 家族交流の場所	
9. 休憩	10. 日光浴／森林浴	11. 地域イベント等	
12. ピクニック／屋外でお弁当			
13. その他（ _____）			
<b>3. この公園の魅力はなんでしょうか。</b>			
1. 公園が広い		2. 遊具の種類が多い	
3. 芝生広場が多い		4. 運動場が広い	
5. ゴミなどが無く綺麗		6. ベンチやバーゴラなど憩いの場所が充実	
7. 植栽や花などの植込みが綺麗		8. 暑さや雨などをしのげるスペースが充実	
9. 公園からの眺めや景色が綺麗			
10. その他（ _____）			
<b>4. この公園は自宅から一番近い公園ですか？</b>			
1. はい 2. いいえ			
<b>【4. で2. いいえと答えた方のみ】</b>			
<b>5. 自宅から一番近い公園ではなく、この公園を利用される理由はなんでしょうか？</b>			
.....			
.....			
<b>6. その他、南花台地域内の公園に関してご意見やご要望などがございましたら。</b>			
.....			
.....			
～ お忙しいところご協力ありがとうございました ～			
※調査員が記入 ・対象公園 No【 _____ 】・調査時間帯【 _____ 時台】			

○対面ヒアリングの実施方針

- (ア) 多人数で運動などを行っている方や活発に活動している方などについては、対面ヒアリング調査の対象外とし、無理強いはしない方針とした。
- (イ) 新型コロナウイルスの感染状況等も踏まえて、アンケート票を渡した後に回答者自身で記入（調査員は回答不明時のみ説明）、もしくは調査員が設問を読み上げ回答者に番号を答えてもらい調査員が記入のどちらかについては、各回答者の様子を踏まえて判断しながら実施。

(3) 公園現地確認調査：

各調査対象の公園について、下記①～③の通り現地確認を行い、適宜、写真撮影等を行った。

- ①最近公園で使われていたと思われる遊具や運動具など
  - 落ちている（遊ばれていた痕跡がある）／
  - 落ちていない（遊ばれていた痕跡がない）
- ②砂場に草（雑草）など
  - 生えている（最近使われていた痕跡がない）／
  - 生えていない（最近使われていた痕跡がある）
- ③地域住民が任意に植えたものと思われる花や植栽など
  - 公園内に見られる／見られない

③公園利用調査の結果概要

公園利用調査の結果概要を以下に示す。

(1) 公園利用状況調査の結果概要：

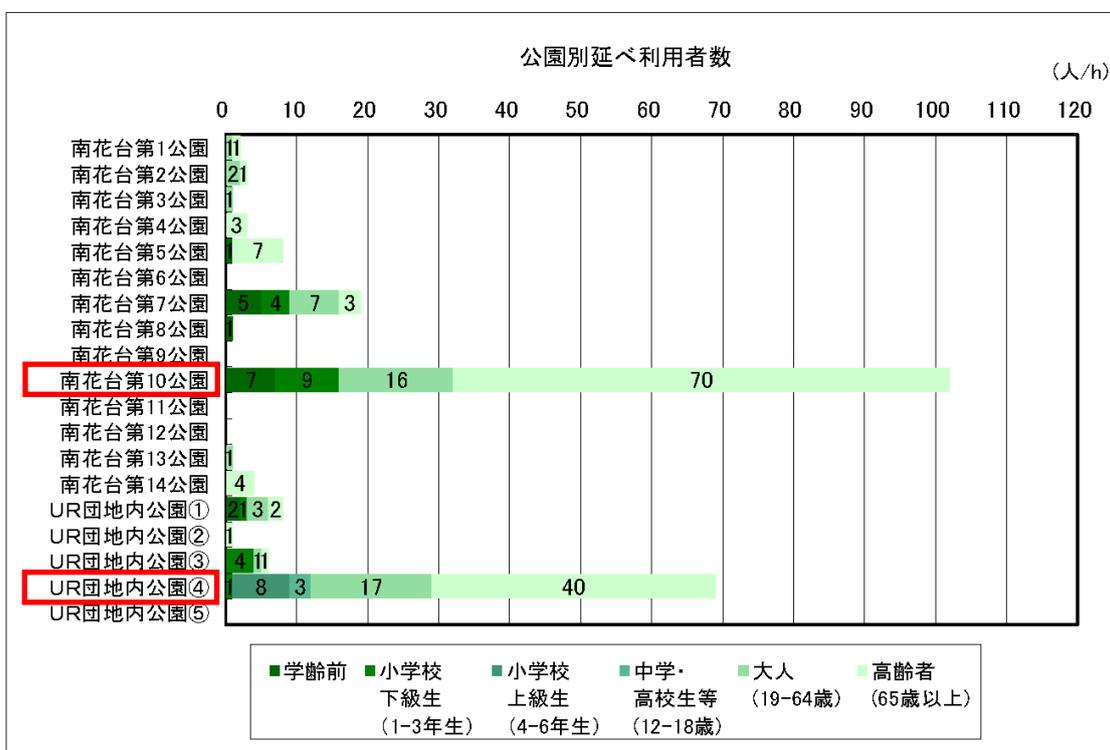
○平日調査の結果概要：令和3年11月19日（金）

20人以上の延利用者数が計測された公園	主な利用者年齢層の傾向（公園別）	主な施設利用状況の傾向（公園別）	延べ利用者数（割合）
南花台第10公園	高齢者（65歳以上）が70人で一番多い。 次に、大人（19-64歳）が16人、小学校下級生（1-3年生）が9人。	運動利用が62人で一番多い。 次に、遊び利用が21人、休憩・散歩利用が11人。	102人 (44.7%)
UR団地内公園④	高齢者（65歳以上）が40人で一番多い。 次に、大人（19-64歳）が17人、小学生上級生（4-5年生）が8人。	通過利用が55人で一番多い。 次に、休憩・散歩利用が6人。	69人 (30.3%)

利用ピーク時間帯（対象：全公園）	主な利用者年齢層の傾向（時間帯別）	主な施設利用状況の傾向（時間帯別）	延べ利用者数（割合）
午前9時～10時	高齢者（65歳以上）が44人で一番多い。 （※夕方16時以降になると、小学校下級生（1-3年生）の利用者が増えてくる傾向。）	運動利用が41人で一番多い。 （※夕方16時以降になると、遊び利用が増えてくる傾向。）	45人 (19.7%)

■ 平日調査（令和3年11月19日）：公園別／年代別 延べ利用者数

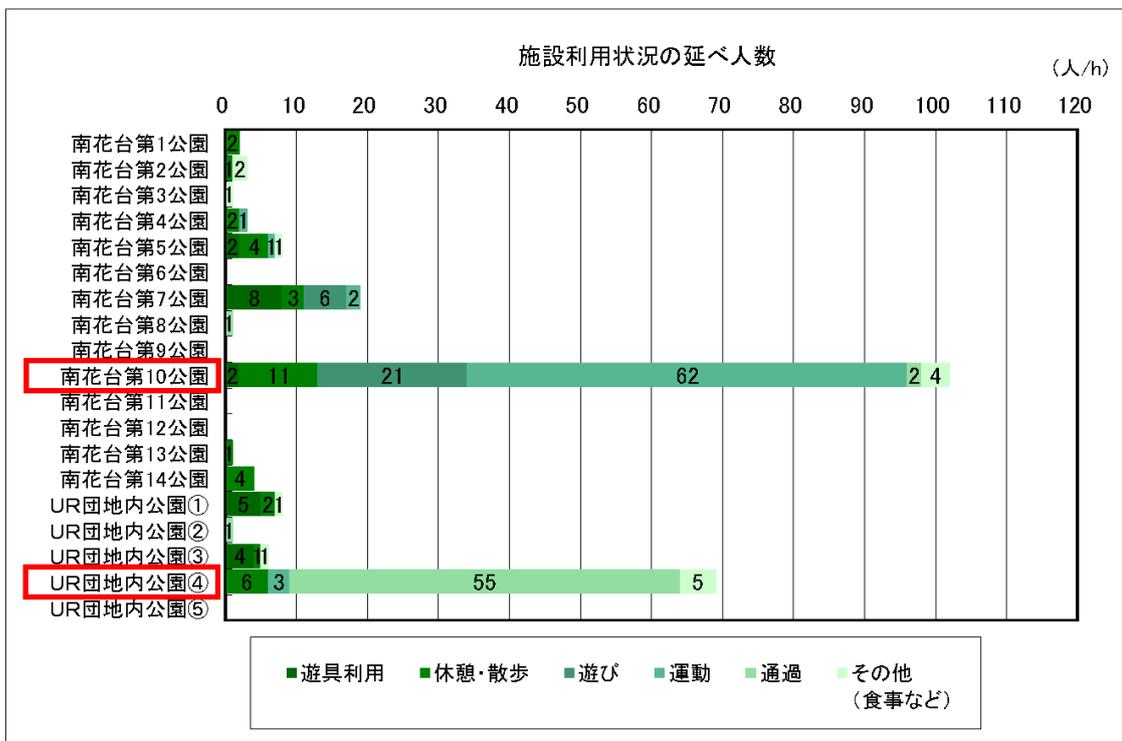
	男性+女性(延べ人数)						計
	学齡前	小学校 下級生 (1-3年生)	小学校 上級生 (4-6年生)	中学・ 高校生等 (12-18歳)	大人 (19-64歳)	高齢者 (65歳以上)	
地点1 南花台第1公園	0	0	0	0	1	1	2
地点2 南花台第2公園	0	0	0	0	2	1	3
地点3 南花台第3公園	0	0	0	0	1	0	1
地点4 南花台第4公園	0	0	0	0	0	3	3
地点5 南花台第5公園	1	0	0	0	0	7	8
地点6 南花台第6公園	0	0	0	0	0	0	0
地点7 南花台第7公園	5	4	0	0	7	3	19
地点8 南花台第8公園	1	0	0	0	0	0	1
地点9 南花台第9公園	0	0	0	0	0	0	0
地点10 南花台第10公園	7	9	0	0	16	70	102
地点11 南花台第11公園	0	0	0	0	0	0	0
地点12 南花台第12公園	0	0	0	0	0	0	0
地点13 南花台第13公園	0	0	0	0	1	0	1
地点14 南花台第14公園	0	0	0	0	0	4	4
地点15-① UR団地内公園①	2	1	0	0	3	2	8
地点15-② UR団地内公園②	0	0	0	0	0	1	1
地点15-③ UR団地内公園③	0	4	0	0	1	1	6
地点15-④ UR団地内公園④	0	1	8	3	17	40	69
地点15-⑤ UR団地内公園⑤	0	0	0	0	0	0	0
計	16	19	8	3	49	133	228



20人以上の延べ利用者数が計測された公園

■ 平日調査（令和3年11月19日）：公園別／施設利用状況別 延べ利用者数

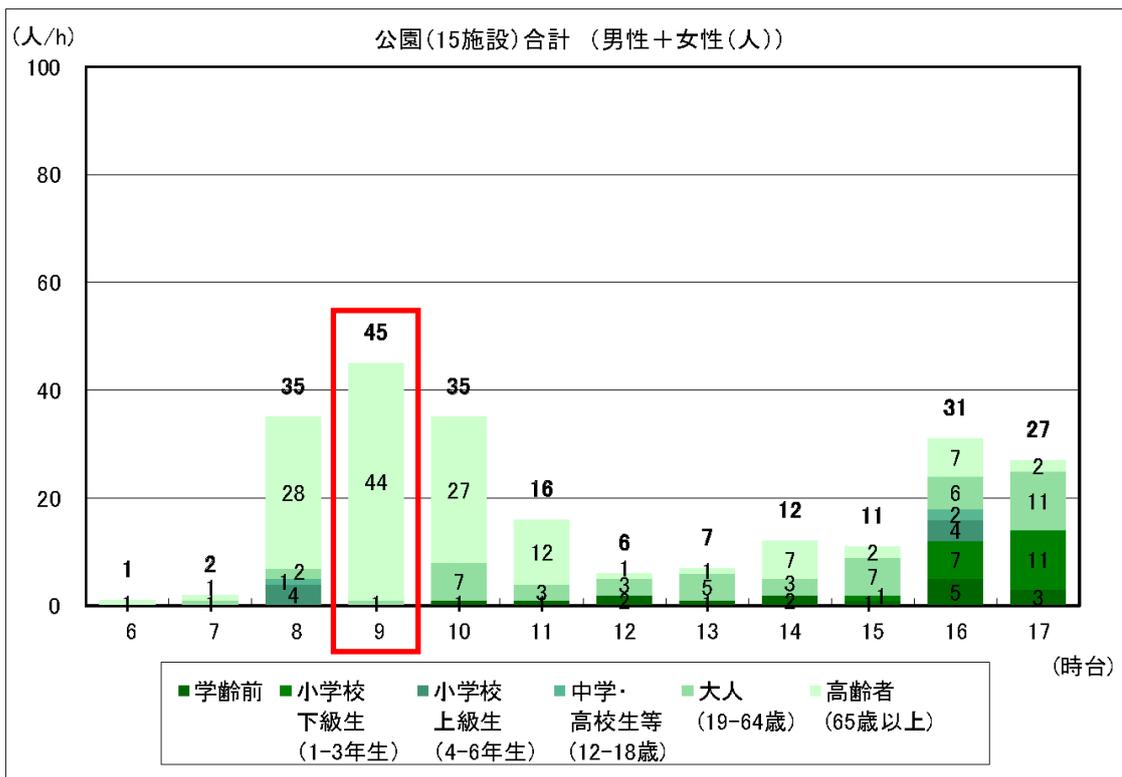
	施設利用状況(延べ人数)						計
	遊具利用	休憩・散歩	遊び	運動	通過	その他 (食事など)	
地点1 南花台第1公園	0	2	0	0	0	0	2
地点2 南花台第2公園	0	1	0	0	0	2	3
地点3 南花台第3公園	0	0	0	0	0	1	1
地点4 南花台第4公園	0	2	0	1	0	0	3
地点5 南花台第5公園	2	4	0	1	0	1	8
地点6 南花台第6公園	0	0	0	0	0	0	0
地点7 南花台第7公園	8	3	6	2	0	0	19
地点8 南花台第8公園	0	0	0	0	1	0	1
地点9 南花台第9公園	0	0	0	0	0	0	0
地点10 南花台第10公園	2	11	21	62	2	4	102
地点11 南花台第11公園	0	0	0	0	0	0	0
地点12 南花台第12公園	0	0	0	0	0	0	0
地点13 南花台第13公園	0	1	0	0	0	0	1
地点14 南花台第14公園	0	4	0	0	0	0	4
地点15-① UR団地内公園①	5	2	0	0	0	1	8
地点15-② UR団地内公園②	0	0	0	0	1	0	1
地点15-③ UR団地内公園③	4	1	0	0	0	1	6
地点15-④ UR団地内公園④	0	6	0	3	55	5	69
地点15-⑤ UR団地内公園⑤	0	0	0	0	0	0	0
計	21	37	27	69	59	15	228



20人以上の延べ利用者数が計測された公園

■平日調査（令和3年11月19日）：時間帯別／年代別 延べ利用者数

	男性＋女性(人)						計
	学齢前	小学校 下級生 (1-3年生)	小学校 上級生 (4-6年生)	中学・ 高校生等 (12-18歳)	大人 (19-64歳)	高齢者 (65歳以上)	
6:00～7:00	0	0	0	0	0	1	1
7:00～8:00	0	0	0	0	1	1	2
8:00～9:00	0	0	4	1	2	28	35
9:00～10:00	0	0	0	0	1	44	45
10:00～11:00	1	0	0	0	7	27	35
11:00～12:00	1	0	0	0	3	12	16
12:00～13:00	2	0	0	0	3	1	6
13:00～14:00	1	0	0	0	5	1	7
14:00～15:00	2	0	0	0	3	7	12
15:00～16:00	1	1	0	0	7	2	11
16:00～17:00	5	7	4	2	6	7	31
17:00～18:00	3	11	0	0	11	2	27
延べ人数	16	19	8	3	49	133	228
構成比	7.0%	8.3%	3.5%	1.3%	21.5%	58.3%	100.0%

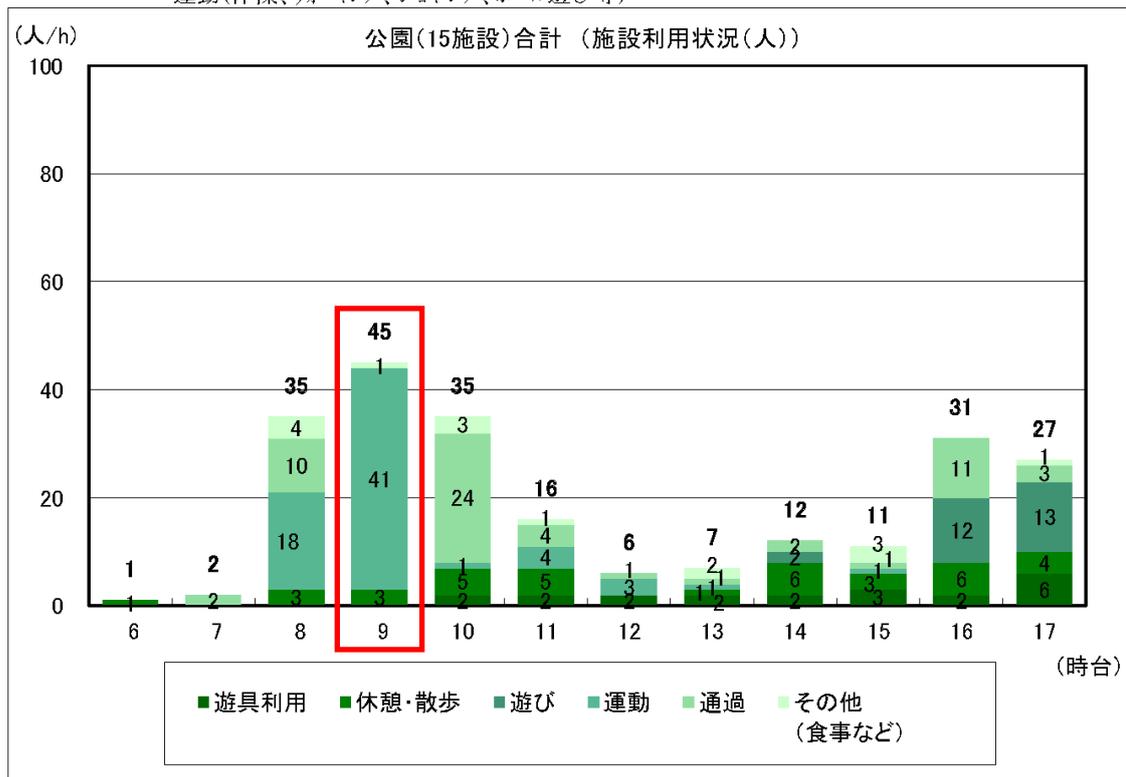


利用ピーク時間帯

■平日調査（令和3年11月19日）：時間帯別／施設利用状況別 延べ利用者数

	施設利用状況(人)						計
	遊具利用	休憩・散歩	遊び	運動	通過	その他 (食事など)	
6:00～7:00	0	1	0	0	0	0	1
7:00～8:00	0	0	0	0	0	2	2
8:00～9:00	0	3	0	18	10	4	35
9:00～10:00	0	3	0	41	0	1	45
10:00～11:00	2	5	0	1	24	3	35
11:00～12:00	2	5	0	4	4	1	16
12:00～13:00	2	0	0	3	1	0	6
13:00～14:00	2	1	0	1	1	2	7
14:00～15:00	2	6	2	0	2	0	12
15:00～16:00	3	3	0	1	1	3	11
16:00～17:00	2	6	12	0	11	0	31
17:00～18:00	6	4	13	0	3	1	27
延べ人数	21	37	27	69	59	15	228
構成比	9.2%	16.2%	11.8%	30.3%	25.9%	6.6%	100.0%

休憩・散歩(ペットの散歩等)  
 遊び(遊具などの道具を使わずに遊ぶ活動)  
 運動(体操、ウォーキング、ジョギング、ボール遊び等)



9:00～10:00 利用ピーク時間帯

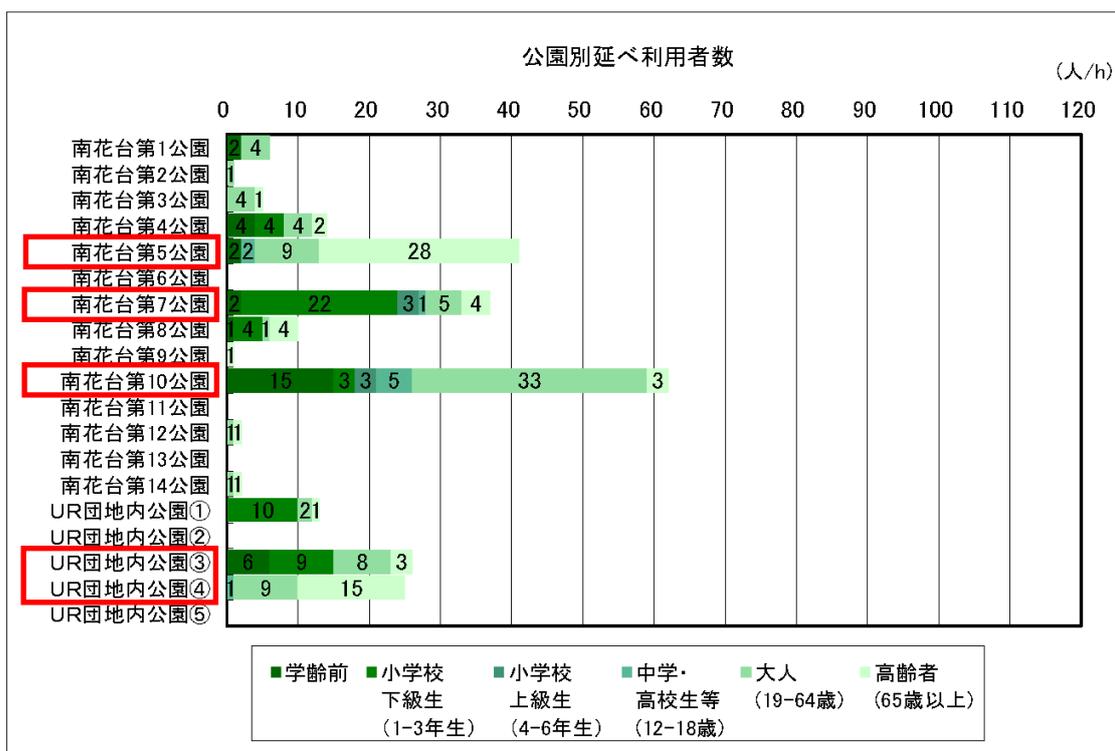
○休日調査の結果概要：令和3年11月21日（日）

20人以上の延利用者数が計測された公園	主な利用者年齢層の傾向（公園別）	主な施設利用状況の傾向（公園別）	延べ利用者数（割合）
南花台第5公園	高齢者（65歳以上）が28人で一番多い。 次に、大人（19-64歳）が9人。	その他（食事など）利用が26人で一番多い。 次に、遊具利用が6人、休憩・散歩利用が6人。	41人 (16.7%)
南花台第7公園	小学校下級生（1-3年生）が22人で一番多い。 次に、大人（19-64歳）が5人。	遊具利用が18人で一番多い。 次に、休憩・散歩利用が14人、遊び利用が4人。	37人 (15.1%)
南花台第10公園	大人（19-64歳）が33人で一番多い。 次に、学齢前が15人。 （※家族・子連れやグループ利用が多い傾向。）	運動利用が27人で一番多い。 次に、遊具利用が25人、その他（食事など）利用が8人。	62人 (25.3%)
UR団地内公園③	小学校下級生（1-3年生）が9人で一番多い。 次に、大人（19-64歳）が8人、学齢前が6人。 （※家族・子連れ利用が多い傾向。）	遊具利用が14人で一番多い。 次に、休憩・散歩利用が9人、遊び利用が3人。	26人 (10.6%)
UR団地内公園④	高齢者（65歳以上）が15人で一番多い。 次に、大人（19-64歳）が9人。	通過利用が12人で一番多い。 次に、休憩・散歩利用が11人。	25人 (10.2%)

利用ピーク時間帯（対象：全公園）	主な利用者年齢層の傾向（時間帯別）	主な施設利用状況の傾向（時間帯別）	延べ利用者数（割合）
午後15時～16時	大人（19-64歳）が14人で一番多い。 次に、小学校下級生（1-3年生）が12人、学齢前が9人。 （※午前中は高齢者の利用者が、午後は大人や小学校下級生の利用者が多い傾向。）	遊具利用が21人で一番多い。 次に、休憩・散歩利用が7人、運動利用が7人。 （※午前中は、その他（食事など）利用や休憩・散歩利用などが比較的多い傾向。）	41人 (16.7%)

■休日調査：公園別／年代別 延べ利用者数

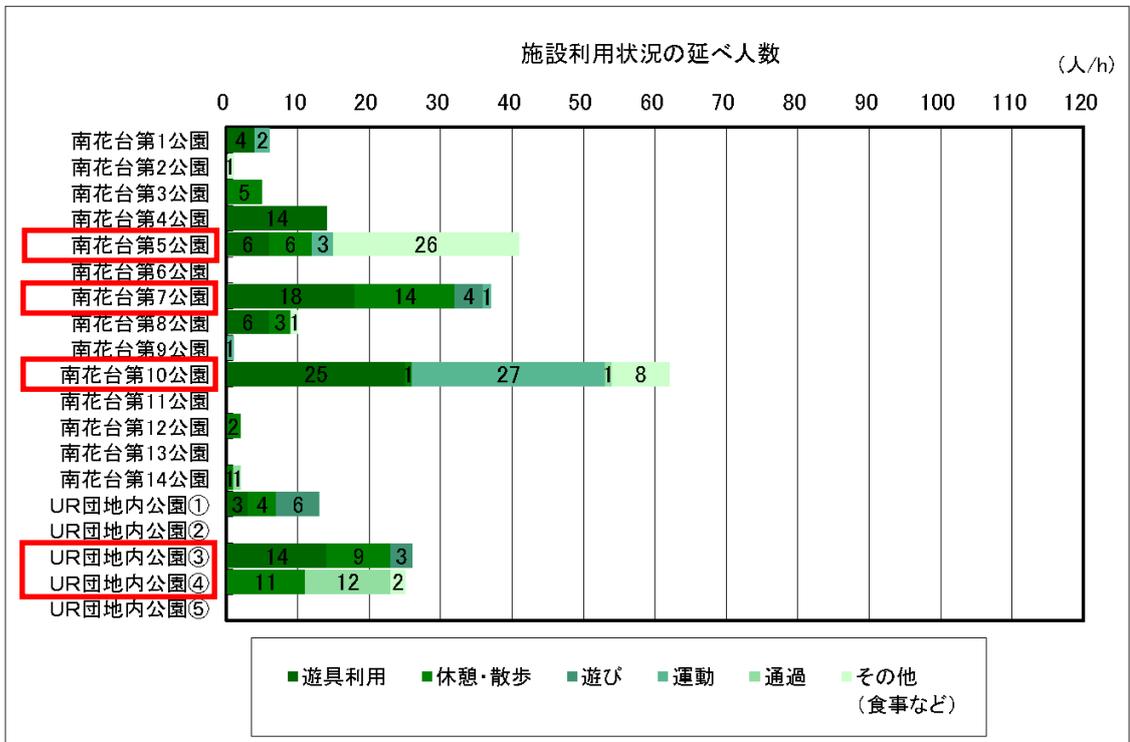
	男性+女性(延べ人数)						計
	学齢前	小学校 下級生 (1-3年生)	小学校 上級生 (4-6年生)	中学・ 高校生等 (12-18歳)	大人 (19-64歳)	高齢者 (65歳以上)	
地点1 南花台第1公園	2	0	0	0	4	0	6
地点2 南花台第2公園	0	0	0	0	1	0	1
地点3 南花台第3公園	0	0	0	0	4	1	5
地点4 南花台第4公園	4	4	0	0	4	2	14
地点5 南花台第5公園	2	0	0	2	9	28	41
地点6 南花台第6公園	0	0	0	0	0	0	0
地点7 南花台第7公園	2	22	3	1	5	4	37
地点8 南花台第8公園	1	4	0	0	1	4	10
地点9 南花台第9公園	0	0	0	0	0	1	1
地点10 南花台第10公園	15	3	3	5	33	3	62
地点11 南花台第11公園	0	0	0	0	0	0	0
地点12 南花台第12公園	0	0	0	0	1	1	2
地点13 南花台第13公園	0	0	0	0	0	0	0
地点14 南花台第14公園	0	0	0	0	1	1	2
地点15-① UR団地内公園①	0	10	0	0	2	1	13
地点15-② UR団地内公園②	0	0	0	0	0	0	0
地点15-③ UR団地内公園③	6	9	0	0	8	3	26
地点15-④ UR団地内公園④	0	0	0	1	9	15	25
地点15-⑤ UR団地内公園⑤	0	0	0	0	0	0	0
計	32	52	6	9	82	64	245



20人以上の延べ利用者数が計測された公園

■ 休日調査：公園別／施設利用状況別 延べ利用者数

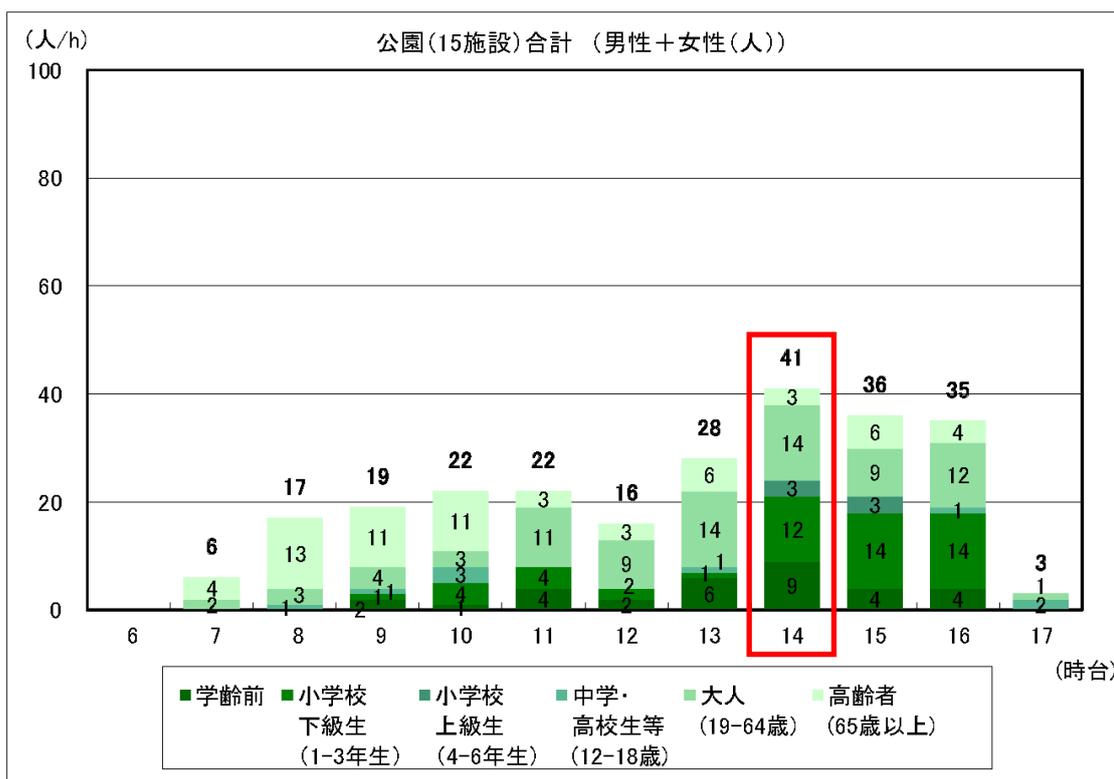
	施設利用状況(延べ人数)						計
	遊具利用	休憩・散歩	遊び	運動	通過	その他 (食事など)	
地点1 南花台第1公園	4	0	0	2	0	0	6
地点2 南花台第2公園	0	0	0	0	0	1	1
地点3 南花台第3公園	0	5	0	0	0	0	5
地点4 南花台第4公園	14	0	0	0	0	0	14
地点5 南花台第5公園	6	6	0	3	0	26	41
地点6 南花台第6公園	0	0	0	0	0	0	0
地点7 南花台第7公園	18	14	4	1	0	0	37
地点8 南花台第8公園	6	3	0	0	0	1	10
地点9 南花台第9公園	0	0	0	1	0	0	1
地点10 南花台第10公園	25	1	0	27	1	8	62
地点11 南花台第11公園	0	0	0	0	0	0	0
地点12 南花台第12公園	0	2	0	0	0	0	2
地点13 南花台第13公園	0	0	0	0	0	0	0
地点14 南花台第14公園	0	1	0	0	1	0	2
地点15-① UR団地内公園①	3	4	6	0	0	0	13
地点15-② UR団地内公園②	0	0	0	0	0	0	0
地点15-③ UR団地内公園③	14	9	3	0	0	0	26
地点15-④ UR団地内公園④	0	11	0	0	12	2	25
地点15-⑤ UR団地内公園⑤	0	0	0	0	0	0	0
計	90	56	13	34	14	38	245



20人以上の延べ利用者数が計測された公園

■休日調査：時間帯別／年代別 延べ利用者数

	男性＋女性(人)						計
	学齡前	小学校 下級生 (1-3年生)	小学校 上級生 (4-6年生)	中学・ 高校生等 (12-18歳)	大人 (19-64歳)	高齢者 (65歳以上)	
6:00～7:00	0	0	0	0	0	0	0
7:00～8:00	0	0	0	0	2	4	6
8:00～9:00	0	0	0	1	3	13	17
9:00～10:00	2	1	0	1	4	11	19
10:00～11:00	1	4	0	3	3	11	22
11:00～12:00	4	4	0	0	11	3	22
12:00～13:00	2	2	0	0	9	3	16
13:00～14:00	6	1	0	1	14	6	28
14:00～15:00	9	12	3	0	14	3	41
15:00～16:00	4	14	3	0	9	6	36
16:00～17:00	4	14	0	1	12	4	35
17:00～18:00	0	0	0	2	1	0	3
延べ人数	32	52	6	9	82	64	245
構成比	13.1%	21.2%	2.4%	3.7%	33.5%	26.1%	100.0%

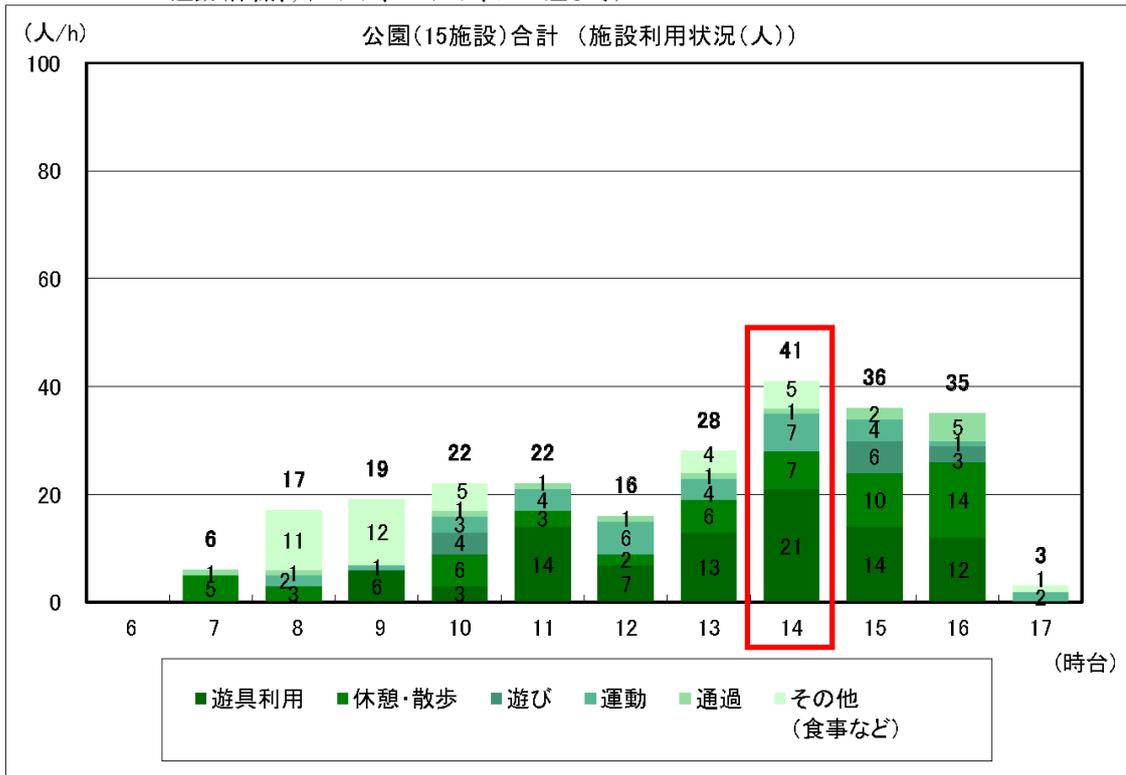


利用ピーク時間帯

■休日調査：時間帯別／施設利用状況別 延べ利用者数

	施設利用状況(人)						計
	遊具利用	休憩・散歩	遊び	運動	通過	その他 (食事など)	
6:00～ 7:00	0	0	0	0	0	0	0
7:00～ 8:00	0	5	0	0	1	0	6
8:00～ 9:00	0	3	0	2	1	11	17
9:00～10:00	6	0	0	1	0	12	19
10:00～11:00	3	6	4	3	1	5	22
11:00～12:00	14	3	0	4	1	0	22
12:00～13:00	7	2	0	6	1	0	16
13:00～14:00	13	6	0	4	1	4	28
14:00～15:00	21	7	0	7	1	5	41
15:00～16:00	14	10	6	4	2	0	36
16:00～17:00	12	14	3	1	5	0	35
17:00～18:00	0	0	0	2	0	1	3
延べ人数	90	56	13	34	14	38	245
構成比	36.7%	22.9%	5.3%	13.9%	5.7%	15.5%	100.0%

休憩・散歩(ペットの散歩等)  
 遊び(遊具などの道具を使わずに遊ぶ活動)  
 運動(体操、ウォーキング、ジョギング、ボール遊び等)



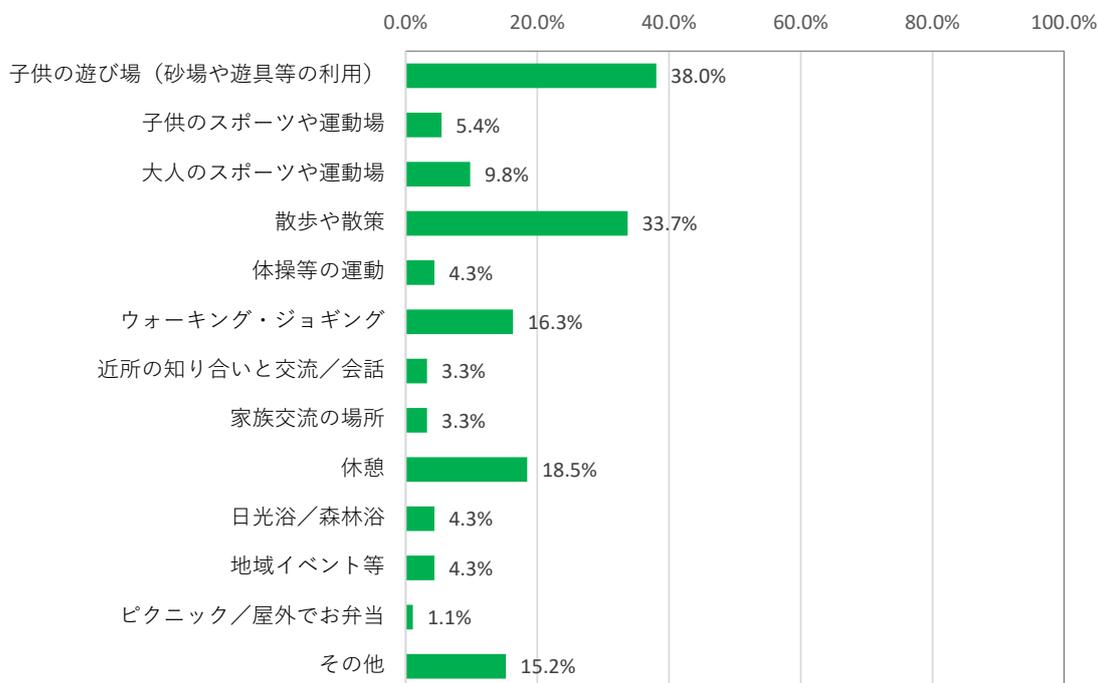
利用ピーク時間帯

(2) 公園利用者アンケート調査の結果概要：

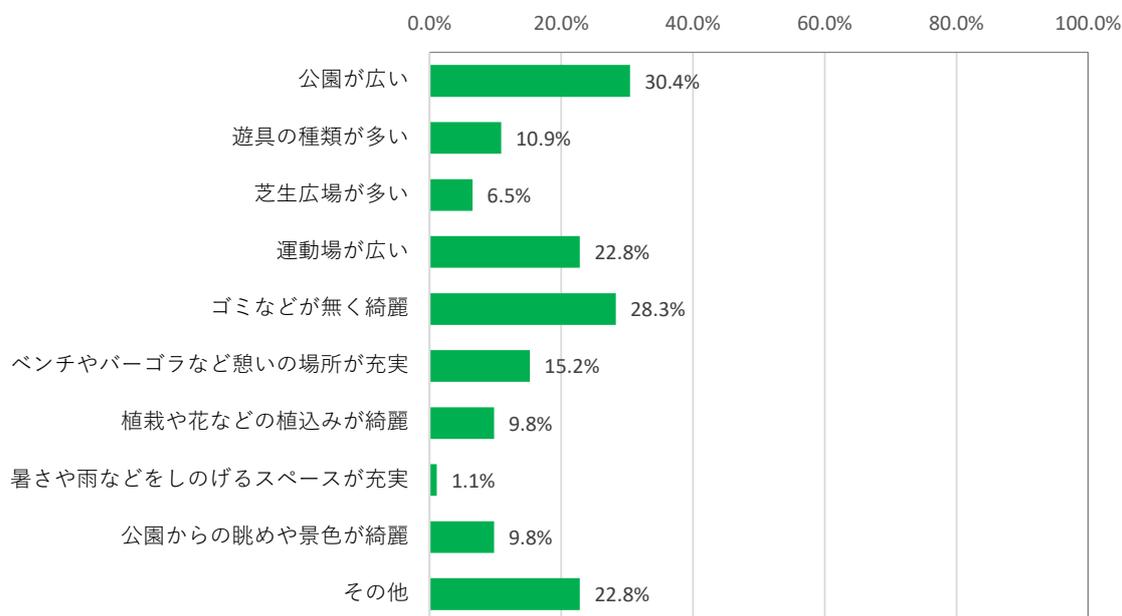
- ・公園の利用目的は、子供の遊び場（砂場や遊具等の利用）が 38%、散歩や散策が約 34%と多く見られる。その他に、ウォーキング・ジョギング（約 16%）や休憩（約 19%）などの回答が比較的多い。
- ・利用している公園の魅力については、公園が広い（約 30%）、ゴミなどが無く綺麗（約 28%）、運動場が広い（約 23%）、ベンチやバーゴラなど憩いの場所が充実（約 15%）などの回答が比較的多く見られる。
- ・約 55%の人が自宅から一番近い公園を利用している一方、約 45%の人は自宅から一番近い公園ではない公園を利用している。
- ・自宅から一番近い公園を利用していると答えた人は、4丁目・5丁目・6丁目の居住者が比較的多い。
- ・第5公園や第10公園は、自宅から一番近い公園ではなくても利用している人が比較的多い。
- ・南花台1丁目の人は、第10公園の利用者が比較的多い。
- ・南花台2丁目・3丁目の人は、UR団地内公園の利用者が比較的多い。また、3丁目の人は第10公園もよく利用している。
- ・南花台4丁目の人は、第5公園をよく利用している。
- ・南花台5丁目の人は、第7公園をよく利用している。
- ・南花台6丁目・7丁目の人は、第10公園をよく利用している。
- ・南花台8丁目の人は、第14公園をよく利用している。

※以下、アンケート調査結果より抜粋

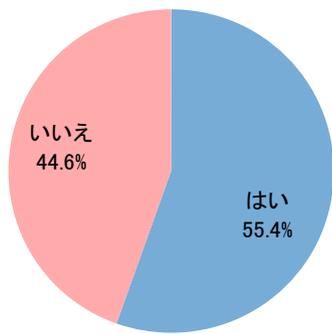
## 問2. 公園の利用目的



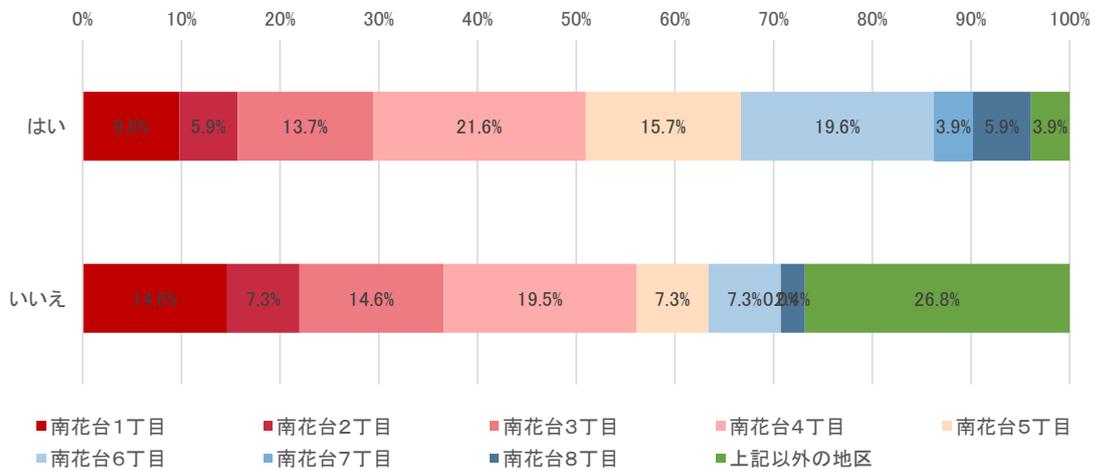
## 問3. 公園の魅力



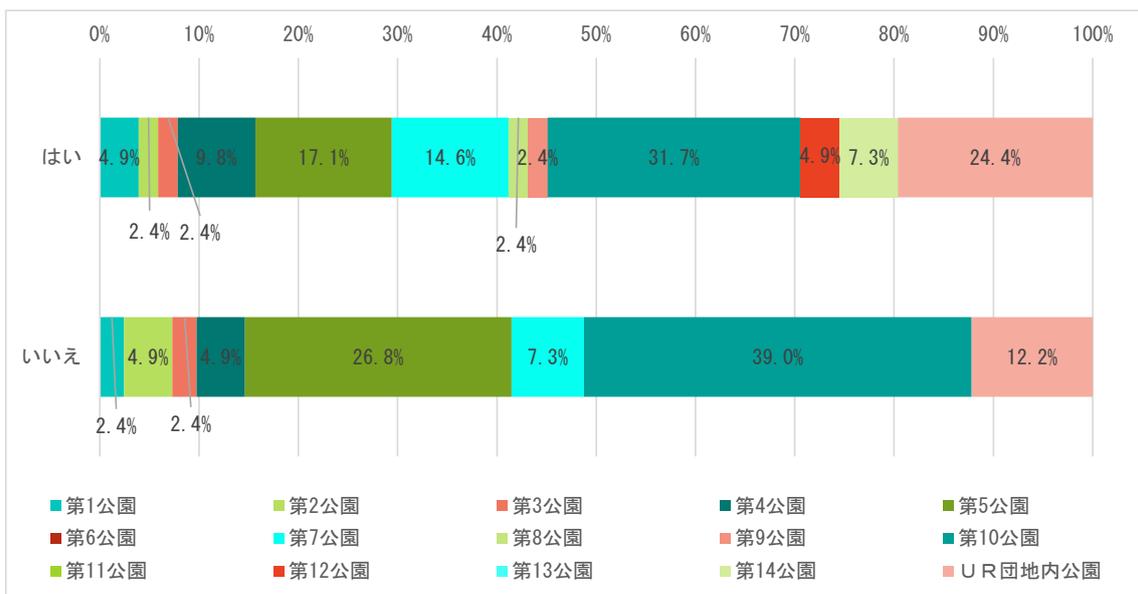
問4. 自宅から一番近い公園か



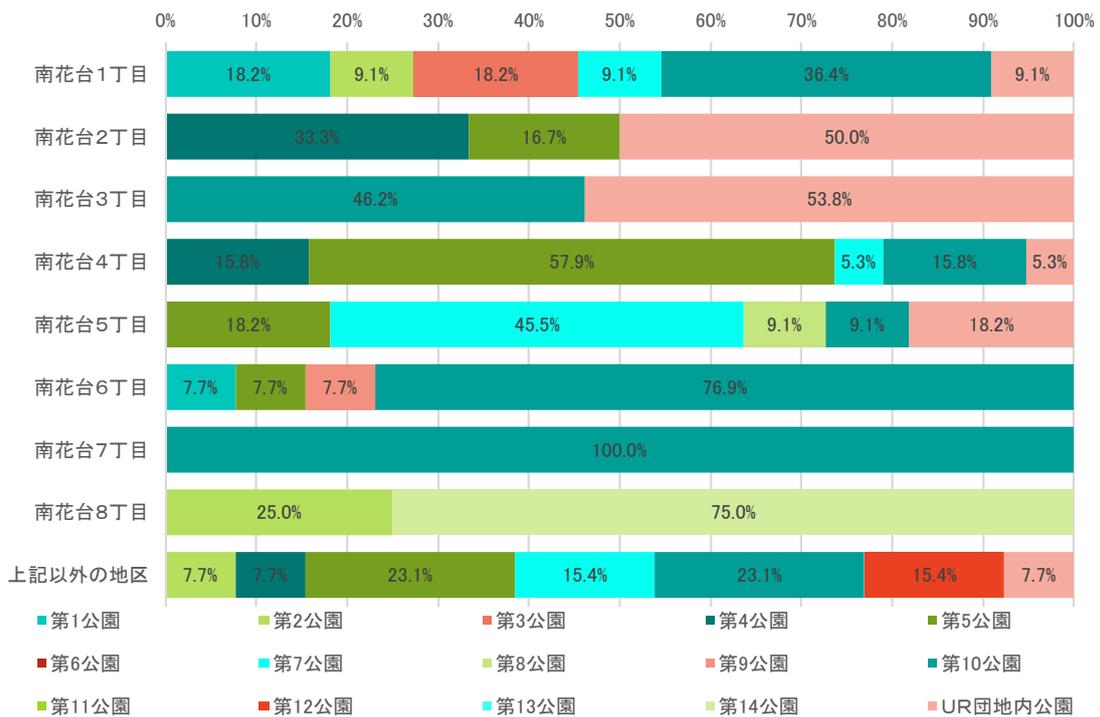
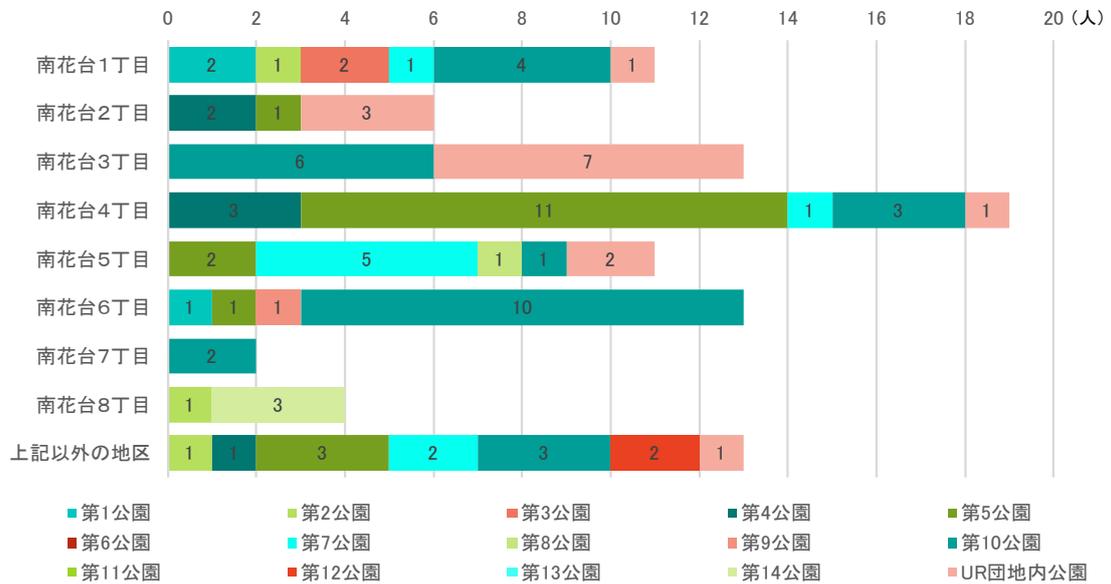
問1. 住まい(住所) × 問4. 自宅から一番近い公園か



問4. 自宅から一番近い公園か (対象公園別)



問1. 住まい（住所）（対象公園別）



(3) 公園現地確認調査の結果概要：

公園現地確認調査時に撮影した写真を以下に示す。

南花台第1～第14公園には、一部樹木の足元に植木鉢などが設置されており、地域住民による自主的な設えが行われているものと思われる。一部の砂場には、草（雑草）が生えている状態が少し見られた。

UR 団地内公園には、整った形で花壇の管理が行われ、地域住民による水やりなどが定期的に行われている模様である。休日は砂場で親子連れの幼児が遊んでいる様子などが見られ、比較的頻繁に使われているものと思われる。

また、一部の公園では地域住民による枯れ木や落ち葉の清掃が行われ、公園内のごみ箱やごみ集積所などに集められている様子が見られた。

■南花台第1～第14公園



■UR 団地内公園



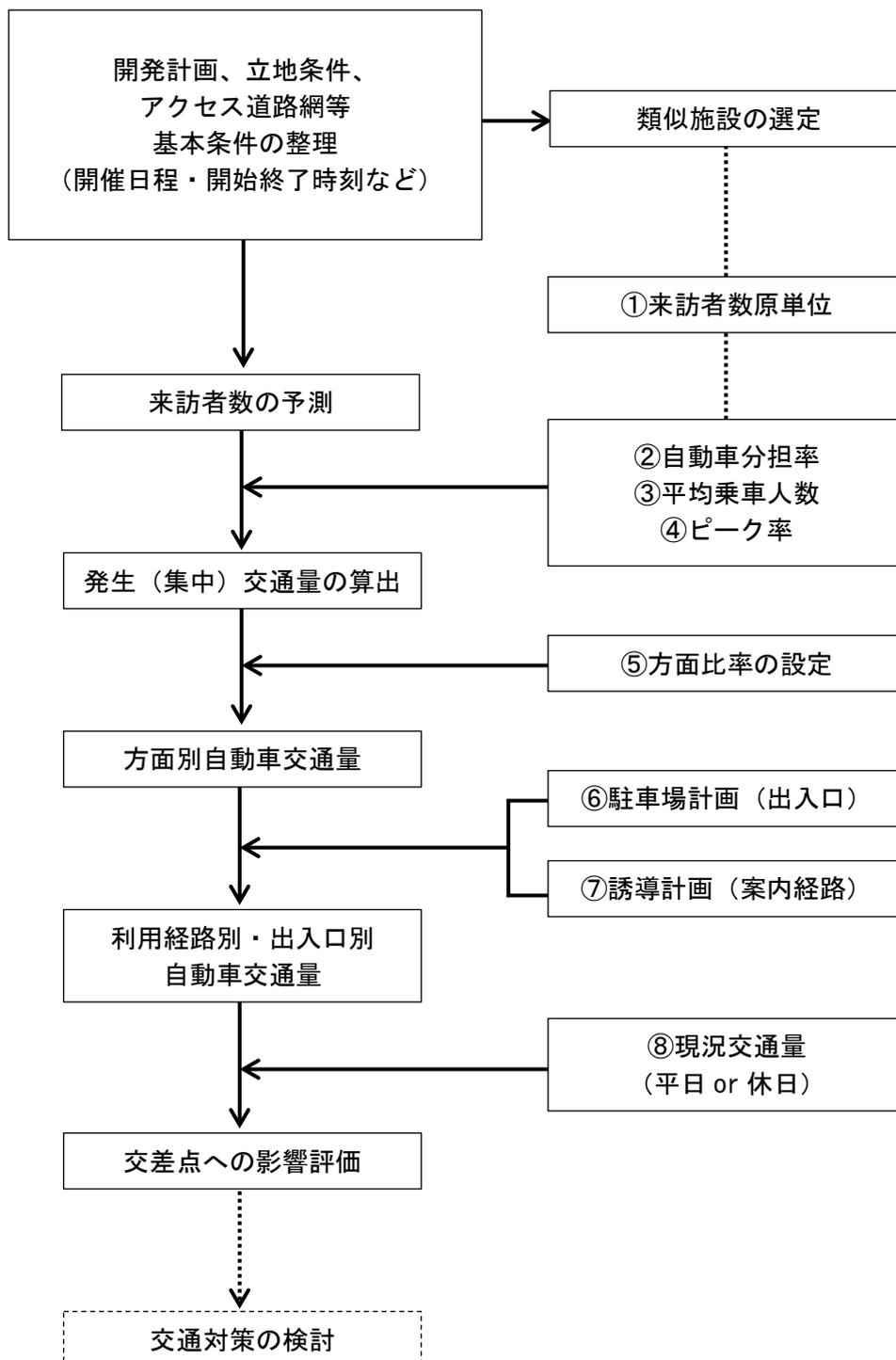
#### 4-5 交通流の分析及び適正駐車場台数の検討

##### ①現況交通量調査を踏まえた適正駐車場台数の推計

現況の交通量調査結果に基づき、南花台地域内の各交差点への影響評価を行い、適正駐車場台数の推計を行う。

##### ○検討フロー

日常の交通流（南花台地域内の各交差点等）への影響評価について、検討フローを以下に示す。



○必要情報

① 来訪者数原単位	収容人数：2,000 人 ※2020年までのなでしこリーグ・なでしこリーグカップのホームゲーム平均入場者数を参照。
② 自動車分担率	パーソントリップ調査や他事例など
③ 平均乗車人数	既存事例など
④ ピーク率	来場・退場時の既存事例など
⑤ 方面比率の設定	来訪者圏を設定し、圏内の世帯数より算出
⑥ 駐車場計画・出入口	スタジアム整備用地内と集約公園整備用地内の2か所、出入口は各駐車場に1箇所ずつ
⑦ 案内経路の設定	パーソントリップ調査など
⑧ 現況交通量	現況交通量調査を実施（北側国道との交差点など）
⑨ その他	ルートの設定

○2015～2020 なでしこリーグ・なでしこリーグカップ  
ホームゲーム平均入場者数の推移（参考）

チーム	なでしこリーグ・リーグカップ					WE リーグ
	2016	2017	2018	2019	2020	PSM
マイ仙台	1,311	1,197	1,083	924	475	483
浦和	1,651	1,739	1,665	1,566	1,548	1,468
大宮V						2,845
EL 埼玉		628				846
千葉L	1,035	972	890	944	484	456
東京NB	1,150	1,036	1,202	1,257	720	1,888
F 日体大			540	514		
N 相模原		1,044	1,142	877	413	485
新潟L	1,891	1,609	1,220	906	725	632
AC 長野	3,272	2,543	2,157	1,573		254
伊賀FC	755	710		795	400	
コノミヤ	555					
C 大阪堺			726		425	
I 神戸	2,667	2,166	2,056	2,860	1,347	262
湯郷ベル	1,401					
S 広島R						1,324
愛媛L					364	
平均	1,560.5	1,364.4	1,268.0	1,219.3	714.9	986.7

出典：<https://ameblo.jp/setahima85/entry-12544876004.html> より作成。

（※WE リーグは2020年のPSM（プレシーズンマッチ）のみ。）

適正駐車場台数検討の条件設定表を以下に示す。

○条件設定表

項目	数量	条件等
A)来訪者数原単位	2,000人	昨年までの来訪者数を踏まえ、選手、スタッフ数を含め安全側で試算
B)自動車分担率	80.6%	H22.パーソントリップ調査（休日）の到着施設が「娯楽・レクリエーション施設」「体育・スポーツ施設」
C)平均同伴者数	2.6人	Jリーグ スタジアム観戦者調査2019 サマリーレポート
X)自動車来場台数	620台	$X = A \times B \div C$
D)ピーク率	66.0%	入場（ゲーム開始前2時間程度で入場するものと想定） 2時間前 = 34%、1時間前 = 66%
	100.0%	出場（ゲーム終了後1時間程度で退場するものと想定）
Y)ピーク時台数	409台	$Y = X \times D$ 入場
	620台	$Y = X \times D$ 出場

ピーク時入場台数

本棟駐車場	163台/時間	39.9%	※スタジアム整備予定地内
隔地駐車場	246台/時間	60.1%	※集約公園整備予定地内
計	409台/時間	100.0%	

ピーク時出場台数

本棟駐車場	163台/時間	26.3%	※スタジアム整備予定地内
隔地駐車場	457台/時間	73.7%	※集約公園整備予定地内
計	620台/時間	100.0%	

・来訪者商圈	30km		Jリーグ資料
・方面比率の設定	-		商圈（約30km圏）域の世帯数により算出

※『大規模開発地区関連交通計画マニュアル』により算出

また、自動車分担率の設定に際して、参考にした事例等を以下に示す。

○自動車分担率の設定について（パーソントリップ調査や他事例より）

事例	自動車分担率	最寄り駅（公共交通機関）からの距離（経路長）
(1) パナソニックスタジアム吹田（ガンバ大阪）	万博記念競技場で開催されたガンバ大阪の主催試合でのヒアリング結果（H23）＝ <u>29.8%</u>	万博記念公園駅からパナソニックスタジアム吹田（ガンバ大阪）： <u>約 1.2 km</u>
(2) （仮称）広島市中央公園サッカースタジアム（計画中）	広島市の新スタジアム建設に伴うアンケート（2019）＝ <u>34.3%</u>	城北駅から広島市中央公園サッカースタジアム（仮称、計画中）： <u>約 0.8 km</u>
(3) ユアテックスタジアム仙台（ベガルタ仙台）	ベガルタ仙台スタジアムアンケート（2019）＝ <u>44.9%</u> （過去5年の推移は <u>47%～56%</u> ）	泉中央駅からユアテックスタジアム仙台（ベガルタ仙台）： <u>約 0.4 km</u>
(4) あきぎんスタジアム（J3）	J3対琉球戦 あきぎんスタジアムでのヒアリング（H29）＝ <u>77%</u>	秋田駅、秋田県秋田市からあきぎんスタジアム（J3）： <u>約 2.7 km</u>
(5) 新スタジアム整備構想（秋田県）	新スタジアム整備構想（秋田県）H31＝ <u>90%</u> （パーソントリップ調査より算出）	-
(6) パーソントリップ調査	パーソントリップ調査（休日）の到着施設が「娯楽・レクリエーション施設」「体育・スポーツ施設」＝ <u>80.6%</u>	-
本計画 （南花台地域内のスタジアム整備計画）	上記（1）～（4）および（6）より、自動車分担率＝ <u>80.6%</u> と設定	三日市駅から南花台地域内のスタジアム整備予定地（本計画地）： <u>約 2.7 km</u>

各交差点への影響評価を行う時間帯は下記の通りとする。

○土曜日

- ・現況交通量のピーク時間帯は16時台（交通量調査結果より）
- ・来場時間中のピーク時間帯＝11時台で試算
- ・退場時間中のピーク時間帯＝15時台および16時台で試算

※交通量調査の結果、休日の自動車交通量より土曜日の自動車交通量の方が多かったため、土曜日の自動車交通量調査結果を用いて各交差点への影響評価を行う。

■土曜日の自動車交通量調査結果：令和3年11月6日（土）

【土曜日】

	地点①	地点②	地点③	計	検討時間	来退場状況など	
10:00～11:00	572	811	520	1,903			試合開始2時間前開場(リーグ)
11:00～12:00	596	795	474	1,865	◎	来場時間	
12:00～13:00	568	792	468	1,828		ゲーム時間(90分)	
13:00～14:00	639	827	407	1,873			
14:00～15:00	542	688	389	1,619			
15:00～16:00	520	692	408	1,620	◎	退場時間	
16:00～17:00	646	833	461	1,940	◎		
17:00～18:00	613	798	443	1,854			
18:00～19:00	516	624	266	1,406			
19:00～20:00	367	428	174	969			
10時間計	5,579	7,288	4,010	16,877			

◎ 各交差点への影響評価を行う時間帯

■休日の自動車交通量調査結果：令和3年11月7日（日）

【休日】

	地点①	地点②	地点③	計	検討時間	来退場状況など	
10:00～11:00	491	741	449	1,681			試合開始2時間前開場(リーグ)
11:00～12:00	506	746	454	1,706		来場時間	
12:00～13:00	528	725	467	1,720		ゲーム時間(90分)	
13:00～14:00	508	683	414	1,605			
14:00～15:00	480	636	442	1,558			
15:00～16:00	469	621	374	1,464		退場時間	
16:00～17:00	562	748	402	1,712			
17:00～18:00	483	659	393	1,535			
18:00～19:00	384	465	251	1,100			
19:00～20:00	290	351	175	816			
10時間計	4,701	6,375	3,821	14,897			

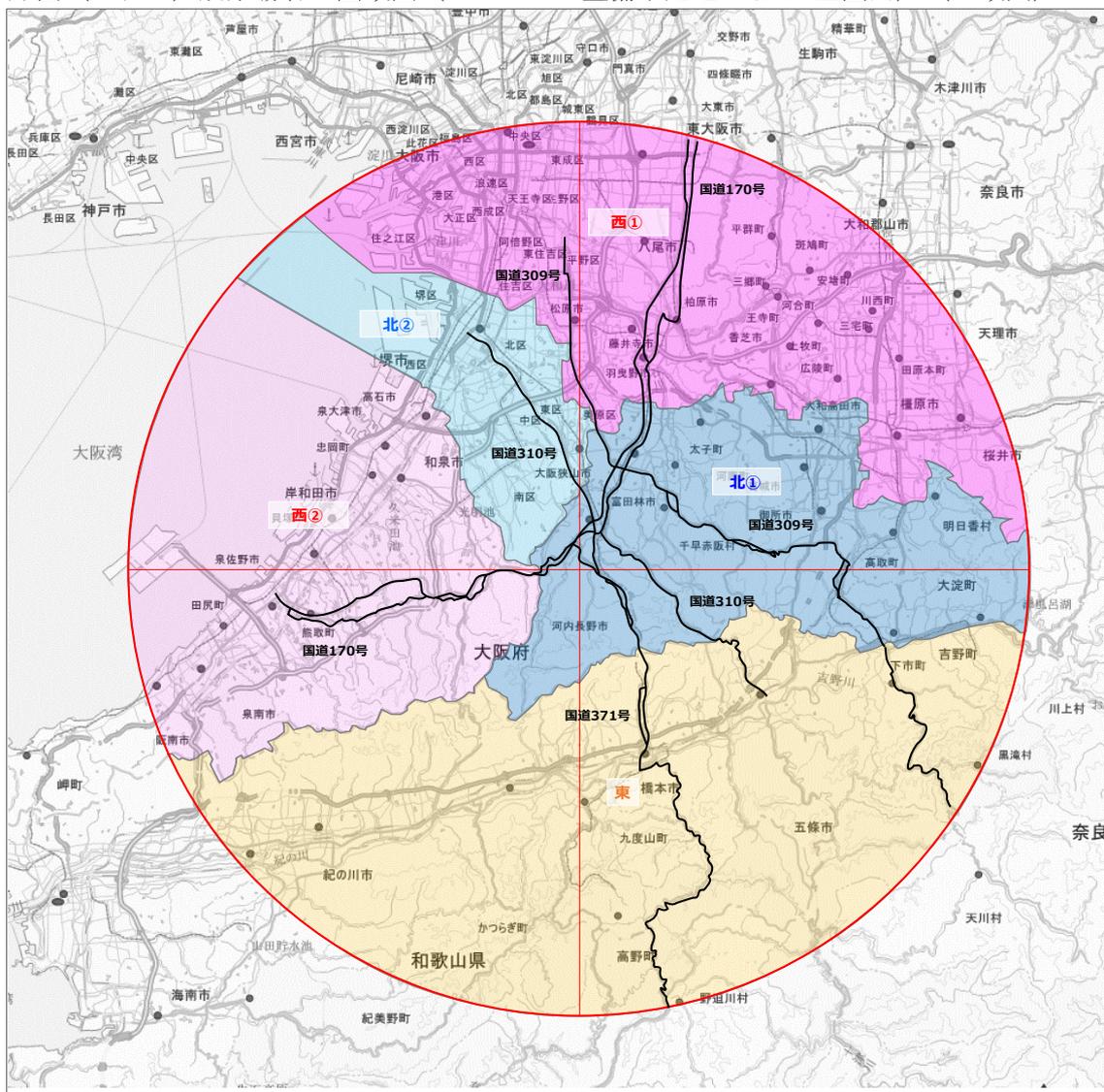
○方面（エリア）別来場者の圏域図と主な利用路線

南花台地域内のスタジアム整備予定地と新設公園整備予定地までの自動車によるアクセス経路設定の前提として、方面（エリア）別来場者の圏域図（スタジアム整備予定地から30 km圏内）と、方面（エリア）毎の主な利用路線を以下に示す。

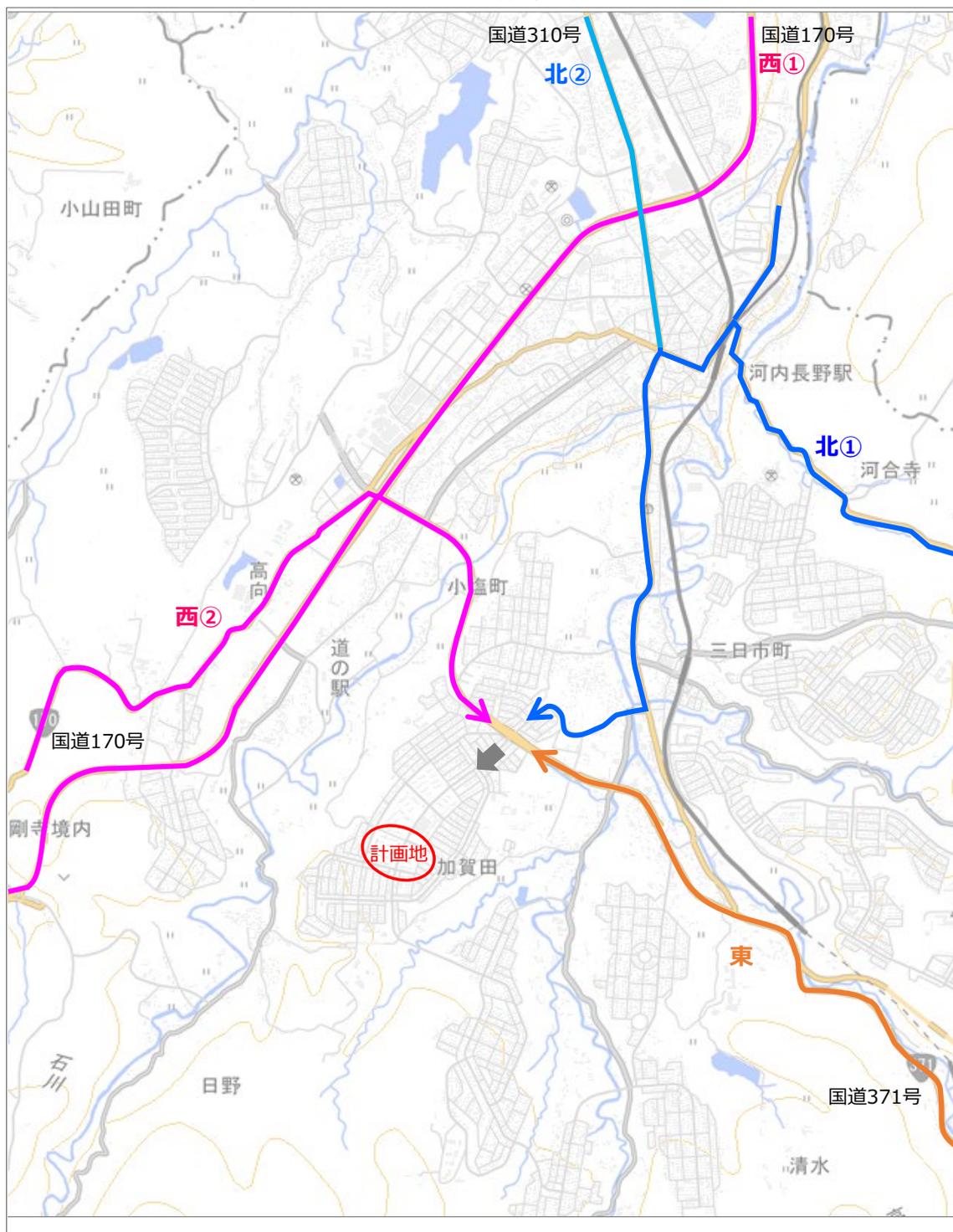
○方面（エリア）毎の主な利用路線

方面(エリア)	主な利用路線など
東	(旧)国道371号・国道24号（橋本方面）
北①	(旧)国道371号・加賀田片添線
北②	国道170号・国道310号
西①	国道170号・国道309号
西②	国道170号

○方面（エリア）別来場者の圏域図（スタジアム整備予定地から30 km圏内）（広域図）



○方面（エリア）別来場者の主な利用路線図（狭域図）



○入出場方面比の設定

方面別世帯数、方面別入出場台数、方面別・駐車場別入出場台数、そして各駐車場（本棟駐車場：スタジアム整備予定地内、隔地駐車場：新設公園整備予定地内）への入出場経路図を以下に示す。

○方面別世帯数

方面	世帯数	構成比
東	288,121	8.5%
北①	156,465	4.6%
北②	339,677	10.1%
西①	2,131,126	63.1%
西②	461,148	13.7%
計	3,376,537	100.0%

※令和3年1月1日住民基本台帳の世帯数

○方面別入場台数

方面	構成比	入場台数
東	8.5%	35
北①	4.6%	19
北②	10.1%	41
西①	63.1%	258
西②	13.7%	56
計	100.0%	409

○方面別出場台数

方面	構成比	出場台数
東	8.5%	53
北①	4.6%	29
北②	10.1%	63
西①	63.1%	391
西②	13.7%	84
計	100.0%	620

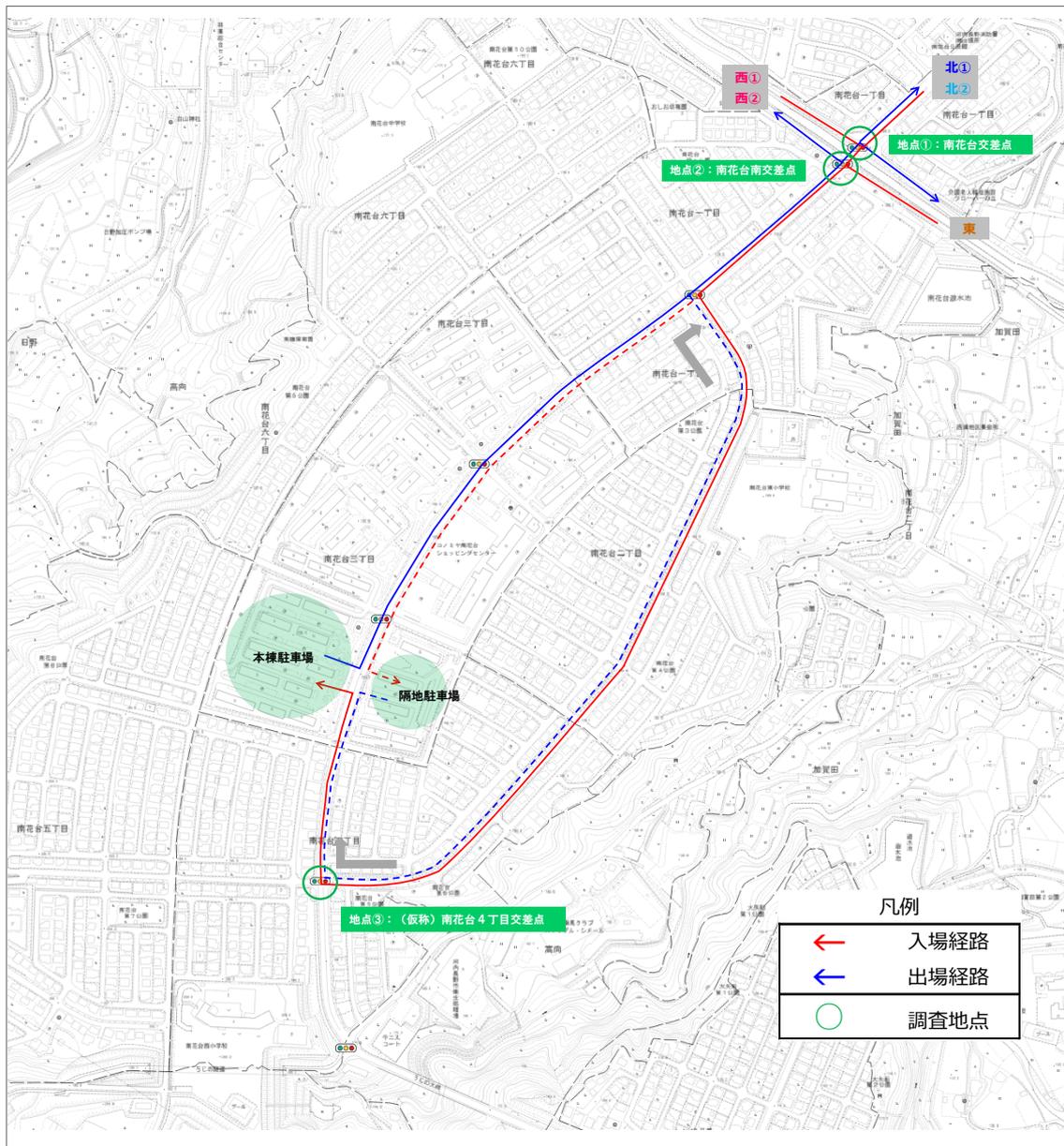
○方面別・駐車場別入場台数

入場台数 方面	本棟駐車場 163台 39.9%	隔地駐車場 246台 60.1%	計 409台 100.0%
東	14	21	35
北①	8	11	19
北②	16	25	41
西①	103	155	258
西②	22	34	56
計	163	246	409

○方面別・駐車場別出場台数

出場台数 方面	本棟駐車場 163台 26.3%	隔地駐車場 457台 73.7%	計 620台 100.0%
東	14	39	53
北①	8	21	29
北②	16	47	63
西①	103	288	391
西②	22	62	84
計	163	457	620

○各駐車場への入出場経路図（周辺図）



○交差点需要率の整理

73 ページに示している適正駐車場台数検討の条件設定表より、本棟駐車場（スタジアム整備予定地内）に 163 台、隔地駐車場（新設公園整備予定地内）に 457 台、合計 620 台の駐車場収容台数を想定した場合の各交差点（地点①：南花台交差点、地点②：南花台南交差点、地点③：（仮称）南花台 4 丁目交差点）への影響評価を行う。

具体的には、現況の各交差点需要率を踏まえて、下記に示す将来ケースとして 76～78 ページに示している方面別・駐車場別入出場台数による自動車交通流出入量を加算した場合の各交差点需要率を算出する。現況の各交差点需要率と、将来ケースとして合計 620 台（本棟駐車場 163 台、隔地駐車場 457 台）の駐車場収容台数分の自動車交通流出入量を加算した各交差点需要率の算定結果を以下に示す。

●将来ケース

【入場】・入場台数	本棟駐車場： 163台
	隔地駐車場： 246台
	計： 409台
・時間配分	入場台数の66%を1時間に加算
・案内設定	設定なし

○自動車交通量調査結果（令和3年11月6日）を踏まえた各交差点需要率の算定結果

・入場時

11時台

交通容量比		車線	現況	将来ケース	備考
地点①	②南流入部	直進	0.135	0.135	
		右折	0.061	0.065	
	③西流入部	左折・直進・右折	0.597	1.331	本棟・隔地入場
	④北流入部	左折・直進・右折	0.196	0.275	本棟・隔地入場
地点②	I 東流入部	左折・直進・右折	0.237	0.340	本棟・隔地入場
	II 南流入部	左折・直進	0.566	0.566	
	IV北流入部	直進	0.215	0.503	本棟・隔地入場
		右折	0.045	0.045	
交差点需要率			0.422 ≤0.850	0.627 ≤0.850	

・入場時

11時台

交通容量比		車線	現況	将来ケース	備考
地点③	①東流入部	左折・直進・右折	0.052	0.342	本棟入場
	②南流入部	左折・直進・右折	0.170	0.170	
	③西流入部	左折・直進・右折	0.141	0.141	
	④北流入部	左折・直進・右折	0.184	0.184	
交差点需要率			0.147 ≤0.875	0.210 ≤0.875	

1.331 交差点需要率（交通容量比）が 1.0 を超える交差点／車線

○自動車交通量調査結果（令和3年11月6日）を踏まえた各交差点需要率の算定結果

・出場時

15時台

交通容量比		車線	現況	将来ケース	備考
地点①	②南流入部	直進	0.052	0.129	本棟・隔地出場
		右折	0.076	0.132	本棟・隔地出場
	③西流入部	左折・直進・右折	0.629	0.629	
	④北流入部	左折・直進・右折	0.193	0.193	
地点②	I 東流入部	左折・直進・右折	0.219	0.219	
	II 南流入部	左折・直進	0.428	1.370	本棟・隔地出場
	IV 北流入部	直進	0.229	0.229	
右折		0.035	0.035		
交差点需要率			0.372 ≤0.850	0.749 ≤0.850	

・出場時

15時台

交通容量比		車線	現況	将来ケース	備考
地点③	①東流入部	左折・直進・右折	0.036	0.036	
	②南流入部	左折・直進・右折	0.146	0.146	
	③西流入部	左折・直進・右折	0.123	0.123	
	④北流入部	左折・直進・右折	0.156	0.722	隔地出場
交差点需要率			0.126 ≤0.875	0.444 ≤0.875	

・出場時

16時台

交通容量比		車線	現況	将来ケース	備考
地点①	②南流入部	直進	0.118	0.195	本棟・隔地出場
		右折	0.078	0.138	本棟・隔地出場
	③西流入部	左折・直進・右折	0.558	0.558	
	④北流入部	左折・直進・右折	0.276	0.276	
地点②	I 東流入部	左折・直進・右折	0.236	0.236	
	II 南流入部	左折・直進	0.552	1.496	本棟・隔地出場
	IV 北流入部	直進	0.263	0.263	
右折		0.042	0.042		
交差点需要率			0.408 ≤0.850	0.785 ≤0.850	

・出場時

16時台

交通容量比		車線	現況	将来ケース	備考
地点③	①東流入部	左折・直進・右折	0.042	0.042	
	②南流入部	左折・直進・右折	0.171	0.171	
	③西流入部	左折・直進・右折	0.153	0.153	
	④北流入部	左折・直進・右折	0.176	0.744	隔地出場
交差点需要率			0.147 ≤0.875	0.466 ≤0.875	

交差点需要率（交通容量比）が1.0を超える交差点／車線

○適正駐車場台数の推計

交差点需要率（交通容量比）が 1.0 を超過している地点と流入部は下記の通り。

■入場時（11 時台）

- ・地点①：南花台交差点 ⇒ 西流入部=1.331

■出場時（15 時台および 16 時台）

- ・地点②：南花台南交差点 ⇒ 南流入部（15 時台）=1.370
- ・地点②：南花台南交差点 ⇒ 南流入部（16 時台）=1.496

出場時の交差点需要率（交通容量比）が 1.0 を超過している地点②：南花台南交差点の南流入部（15 時台の交差点需要率=1.370、16 時台の交差点需要率=1.496）に関しては、地点③：（仮称）南花台 4 丁目交差点より南側の経路を迂回して帰路に着いて頂くように各駐車場用地内で一部出場車両の交通誘導を図ることにより、交差点需要率（交通容量比）を抑える対策を講じることが考えられる。

一方、入場時の交差点需要率が 1.0 を超過している地点①：南花台交差点の西流入部（11 時台の交差点需要率=1.331）に関しては、交差点需要率（交通容量比）を抑える対策を各駐車場用地内で講じることが難しいため、地点①：南花台交差点の西流入部からの自動車流入による交差点需要率（将来ケースの場合：1.331）を 1.00 未満に抑えられるように適正駐車場台数（=南花台地域内への追加自動車交通流入量）を推計する。

- ・現況の地点①：南花台交差点の西流入部の交通量は 237 台  
（左折 44 台、直進 7 台、右折 186 台）
- ・西方面から右折（南下）する入場台数 314 台を加算すると、  
西流入部の将来交通量は 551 台となる。  
（左折 44 台、直進 7 台、右折 500 台）

⇒交差点需要率（交通容量比）を 1.00 未満とするためには、西流入部から右折（南下）する交通量を 350 台程度（交差点需要率=0.980）にする必要がある。

⇒現況の西流入部から右折（南下）する交通量が 186 台であることから、

**西流入部から右折（南下）する既存交通量に加算できる交通量は 164 台程度。**

⇒入場時のピーク率が 66.0%、西方面からの方面比率が 76.8%であることから、

**駐車場全体（本棟駐車場+隔地駐車場）で 324 台程度の来場台数が最大。**

○交差点需要率（交通容量比）検討を踏まえた適正駐車場台数の推計

現況交通量	地点①（西から南へ）	現況	186台		
発生集中量	西①+西②	施設分	314台		
		計	500台	→交通容量比	1.331
				入場台数=駐車台数	620台
現況交通量	地点①（西から南へ）	現況	186台		
発生集中量	西①+西②	施設分	164台		
		計	350台	→交通容量比	0.980
				入場台数=駐車台数	324台
発生集中量	西①+西②	施設分	164台		
時間入場比			66.0%		
方面比	西①+西②		76.8%		
			324台		

②必要となる駐車待ちスペースの算定

大規模小売店舗立地法指針による「駐車待ちスペースの確保」の算定式により、必要となる駐車待ちスペースを算出する。

○必要となる駐車待ちスペース

必要となる駐車待ちスペース = ((当該入口の1分当たりの来台数 × 1.6) - 当該入口の1分当たり入庫処理可能台数) × 6 m (平均車頭間隔)

	単位	本棟駐車場	隔地駐車場
当該入口の1時間当りの入庫台数	台/時	163	246
当該入口の1分当りの入庫台数	台/分	2.7	4.1
係数	-	1.6	1.6
1時間当りの入庫処理可能台数	台/時	450	450
当該入口の1分当りの入庫処理可能台数	台/分	7.5	7.5
入庫1台当りの処理時間	秒/台	8	8
平均車頭間隔	m	6.0	6.0
<b>必要となる駐車待ちスペース</b>	<b>m</b>	<b>-18.9</b>	<b>-5.6</b>

⇒本棟駐車場（スタジアム整備予定地内）は、駐車待ちスペースは不要。

⇒隔地駐車場（新設公園整備予定地内）も、駐車待ちスペースは不要。

③考えられる対策等

現況の交通量調査結果に基づき南花台地域内の各交差点への影響評価（各交差点需要率の算出）を行い、適正駐車場台数を試算した結果、試合開催時のスタジアムへの収容人数を2,000人と想定した場合には、必要な駐車場台数分の車両すべてが南花台地域内の各駐車場用地に流出入することは困難であることが予想される。今後は、下記に示すような交通対策等について検討が必要と考えられる。

- A. バスタクシー事業者等と連携し、試合開催時の公共交通を充実
- B. モーダルシフト（南海鉄道等の利用促進など）
- C. 試合開催時の南花台地域内への自動車流入抑制や事前の交通誘導対策等
- D. 交通管理者協議等を踏まえた信号現示の調整等による交通処理の円滑化対応など

#### 4-6 再編課題整理及び解決策の検討

##### ①住民アンケート調査により抽出された課題

住民アンケート調査により抽出された課題と解決策の方向性を以下に示す。

- ・スタジアム建設に関しては、試合開催時の団地内交通計画（交通渋滞）や駐車場計画を懸念している回答が最も多かったため、本報告書 4-5 に示す現況交通量調査を踏まえた南花台地域内の適正駐車場台数の検討を行った。
- ・自宅近くの公園を利用しない理由としては、公園が狭いという回答が最も多かった。その他に、魅力がない、暑さをしのげる日蔭スペースなどが少ない、トイレが少ない／古い、などの回答が見られた。今後は、集約可能公園の候補地の検討や跡地活用案の検討と合わせて、存続する公園の一定のリニューアルについても検討が必要と考えられる。
- ・第 6 公園や第 11 公園、第 12 公園、第 13 公園、第 14 公園については公園利用率が低い傾向が見られるため、一定のリニューアルなどを検討すること等が考えられる。

##### ②公園利用調査により抽出された課題

公園利用調査により抽出された課題と解決策の方向性を以下に示す。

- ・第 2 公園や第 6 公園、第 9 公園、第 11 公園、第 12 公園、第 13 公園、第 14 公園については公園利用者数が低い傾向が見られるため、一定のリニューアルなどを検討すること等が考えられる。

##### ③交通流の分析及び適正駐車場台数の検討により抽出された課題

交通流の分析及び適正駐車場台数の検討により抽出された課題と解決策の方向性を以下に示す。

- ・本報告書 4-5 に示す現況交通量調査を踏まえた南花台地域内の適正駐車場台数の検討を行った結果、試合開催時のスタジアムへの収容人数を 2,000 人と想定した場合には、必要な駐車場台数分の車両すべてが南花台地域内の各駐車場用地に流出入することは困難であることが予想される。今後は、下記に示すような交通対策等について検討が必要と考えられる。

- A. バスタクシー事業者等と連携し、試合開催時の公共交通を充実
- B. モーダルシフト（南海鉄道等の利用促進など）
- C. 試合開催時の南花台地域内への自動車流入抑制や事前の交通誘導対策等
- D. 交通管理者協議等を踏まえた信号現示の調整等による交通処理の円滑化対応など

#### 4-7 集約公園跡地活用案の作成

住民アンケート調査や民間事業者サウンディングで得られた意見や要望などを踏まえて、他の利用を検討する公園用地の候補地において考えられる、集約公園跡地活用案の方向性を以下に示す。

1. 既存公園や新規公園を補完する運動施設等
2. 地域のコミュニティ形成に寄与する（住民が集まれる）施設設置や利活用など
3. 地域の福祉環境や利便性の向上に寄与する施設設置や利活用など
4. 民間事業者によるその他の活用提案など

住民アンケート調査で得た意見や要望と、民間事業者サウンディングで得た意見や要望の双方を踏まえて、具体的な活用の方向性と事業実現化の可能性等を踏まえながら引き続き精査していく必要がある。

活用案の方向性	活用例	住民アンケート調査や民間事業者サウンディングで得た意見や要望など
1. 既存公園や新規公園を補完する運動施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ等のアメニティ施設</li> <li>・公園を利用した運動施設等</li> <li>・ウォーキングコースやドッグランなど</li> </ul>	<b>【住民アンケート】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園にトイレがないので、トイレを設置してほしい。安全で安心して使用できるトイレを作ってほしい。</li> <li>・手を洗える洗い場を設置してほしい。</li> <li>・屋根のあるベンチがあると急な雨を防げる。</li> <li>・公園を利用した運動施設を考えられないか。</li> <li>・健康遊具の設置に移行してほしい。地域のコミュニケーションの場にもなると思う。</li> <li>・雨の日でも室内で遊べるスペースがあればありがたい。</li> <li>・ウォーキングコースを作り、季節の花が楽しめる運動もしやすくなる。散歩できる遊歩道が欲しい。</li> <li>・犬も利用できる公園を作ってほしい。コミュニティの形成に、ドッグランは有効であると思う。</li> <li>・ペットの散歩スペースやサイクリングロードも充実してほしい。</li> <li>・MTB コースとして利用したい。</li> </ul>
		<b>【事業者サウンディング】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・活用イメージは、ウォーキングやランニングコースの通過点としての活用など。</li> </ul>
2. 地域のコミュニティ形成に寄与する（住民が集まれる）施設設置や利活用など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティ施設などの住民利用施設</li> <li>・図書館</li> <li>・カフェ、など</li> </ul>	<b>【住民アンケート】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・カフェなどの物販や図書館併設で読書を行えるなど憩いの場が良い。</li> <li>・子供や親が集まり、ご飯を食べたり、カフェしたりできる場所など。みんなが楽しく利用できる施設。</li> </ul>
		<b>【事業者サウンディング】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線道路に面していないことから、集客施設は困難</li> </ul>

		という意見あり。
3. 地域の福祉環境や 利便性の向上に寄 与する施設設置や 利活用など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保育園</li> <li>・ 老人福祉施設等</li> <li>・ 商業施設</li> <li>・ 病院</li> </ul>	<b>【住民アンケート】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保育園の建設を早く進めてほしい。</li> <li>・ 長屋型の老人ホームの様なものが出来るといい。</li> <li>・ 商業施設や病院など開発してほしい。</li> <li>・ 安心して子供を産み育てる事が出来るように、産婦人科の病院の誘致。</li> </ul>
		<b>【事業者サウンディング】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 幹線道路に面していないことから、集客施設は困難という意見あり。</li> </ul>
4. 民間事業者による その他の活用提案 など	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者による活用提案</li> <li>・ 民間事業者への売却</li> <li>・ 民間事業者への定期借地権</li> </ul>	<b>【住民アンケート】</b> (特になし)
		<b>【事業者サウンディング】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者への売却、定期借地権など、民間事業者に様々な活用方法を提案させるのが良いという意見あり。</li> </ul>

## 5. 公園再編、跡地活用、スタジアム建設、地域ポイントの仕組検討

### 5-1 全体事業スキーム検討

サッカースタジアム整備、新規公園整備、既存公園の維持管理等において、導入可能性が考えられる事業手法を以下に示す。また、各事業手法の概要一覧を次ページに示す。

- 公共施設等の設計、建設・改修等を担う方式
  - ・DB方式（PFI法）
  - ・DB方式（PFI法によらない）
  
- 公共施設等の維持管理・運営等を担う方式
  - ・維持管理・運営一括発注方式（PFI法）
  - ・公共施設等運営権方式（コンセッション方式、PFI法）
  - ・指定管理者制度
  - ・包括的民間委託
  - ・管理許可制度
  
- 公共施設等の設計、建設・改修、維持管理・運営等を担う方式
  - ・BTO（PFI法）
  - ・BOT（PFI法）
  - ・BOO（PFI法）
  - ・RO（PFI法）
  - ・DBO
  - ・設置許可制度
  - ・公募設置管理制度（Park-PFI）
  
- 公的不動産の利活用
  - ・定期借地権方式
  - ・都市公園における占用許可制度

■導入可能な事業手法の概要一覧

事業方式	根拠法	根拠法上の規定			対象となる施設	官民間の契約形態	民間事業者業務範囲				施設所有者		事業期間の目安	行政		事業者	
		公募	議決	条例			設計	建設	維持管理	運営	公共	民間		収入	支出	収入	支出
公共施設等の設計、建設・改修等を担う方式																	
DB方式	PFI法	○※1	○※2		根拠法に定める公共施設等	事業契約	○	○			○		設計・建設期間1～5年程度		設計建設の対価(サービス対価)	・サービス購入費	・設計・建設費
DB方式	—				法令上の規定なし	設計業務委託契約&建設業務請負契約	○	○			○		設計・建設期間1～5年程度		委託費、請負費	・委託費、請負費	・設計・建設費
公共施設等の維持管理・運営等を担う方式																	
維持管理・運営一括発注方式	PFI法	○※1	○※2		根拠法に定める公共施設等	事業契約			○	○	○		10～30年程度		・サービス対価	・サービス購入費・利用料金等	・維持管理費・運営費
公共施設等運営権方式(コンセッション)	PFI法	○※1	○※2	○※3	根拠法に定める公共施設等(収益施設)	事業契約			○	○	○		10～30年程度	・運営権対価		・利用料金等	・維持管理・運営費・運営権対価
指定管理者制度	地方自治法		○※4	○※5	根拠法に定める公共施設等	行政処分(指定)			○	○	○		3～5年程度		指定管理料	・指定管理料・利用料金等	・維持管理費・運営費
包括的民間委託	—				法令上の規定なし	委託契約			○	○	○				委託費	・受託費・利用料金等	・維持管理費・運営費
管理許可制度	都市公園法				法に定める公園施設(収益施設)	行政処分(許可)			○	○	○		最長10年(更新可)	・許可使用料	設計・建設費	・利用料金等	・維持管理・運営費・許可使用料
公共施設等の設計、建設・改修、維持管理・運営等を担う方式																	
BTO	PFI法	○※1	○※2		根拠法に定める公共施設等	事業契約	○	○	○	○	○		10～30年程度		・サービス対価※6	・サービス購入費・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費
BOT	PFI法	○※1	○※2		根拠法に定める公共施設等	事業契約	○	○	○	○	○(事業後)	○(事業中)	10～30年程度		・サービス対価※6	・サービス購入費・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費
BOO	PFI法	○※1	○※2		根拠法に定める公共施設等	事業契約	○	○	○	○		○	10～30年程度		・サービス対価※6	・サービス購入費・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費
RO	PFI法	○※1	○※2		根拠法に定める公共施設等	事業契約	○	○	○	○	○		10～30年程度		・サービス対価※6	・サービス購入費・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費
DBO	—				法令上の規定なし	委託契約&請負契約事業契約	○	○	○	○	○				委託費、請負費	・委託費、請負費・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費
設置許可制度	都市公園法				法に定める公園施設(収益施設)	行政処分(許可)	○	○	○	○		○	最長10年(更新可)	・許可使用料		・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費・許可使用料
公募設置管理制度(Park-PFI)	都市公園法	○			法に定める公園施設(収益施設)	行政処分(許可)	○	○	○	○		○	10年(20年担保)	・許可使用料	特定公園施設の設計・建設費の一部	・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費・許可使用料
公的不動産の利活用																	
定期借地権方式	借地借家法				制限なし	事業用定期借地権設定契約	○	○	○	○		○	10年以上50年未満	・借地料		・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費・借地料
都市公園における占用許可制度	都市公園法				法に定める公園施設(保育所等福祉施設)	行政処分(許可)	○	○	○	○		○	施設により3月～10年	・許可使用料		・利用料金等	・設計・建設・維持管理・運営費・許可使用料

※1:PFI法第8条(特定事業を実施する民間事業者を公募の方法等により選定する)  
 ※2:PFI法第12条(政令で定める基準に該当する事業の種類及び金額の契約締結は議会の議決が必要)  
 ※3:PFI法第18条(公共施設等運営権の実施方針に関する条例を定める)  
 ※4:地方自治法第244条の2第6項(指定並理者の指定をしようとするときは議会の議決が必要)  
 ※5:地方自治法第244条の2第1項(条例で公の施設の設置及びその管理に関する事項を定めなければならない)  
 ※6:独立採算型の場合、サービス対価・購入費の支払い・受取りはなし。

出典:「都市公園における公募設置管理制度 Park-PFI 活用の手引き」(日本公園緑地協会)より作成。

○事業手法の組み合わせ案

本事業のサッカースタジアムの整備／管理・運営、新規公園の整備／管理・運営、既存公園の維持管理等において考えられる事業手法の組み合わせ案を下記に示す。

対象施設		対象業務	事業手法 (案) 1 : DB 方式 + 設置管理 許可 + 指 定管理	事業手法 (案) 2 : Park-PFI + 指定管 理	事業手法 (案) 3 : DBO 方式 + 管理許 可 + 指 定管理	事業手法 (案) 4 : PFI (BTO 方式) + 管理許可 + 指 定管理
サッカースタジアム		整備 (設 計・建設)	DB 方式			
		管理・運営	管理・運営委託 ※隣接する新規公園の管理・運営との連携について、事前に調整しながら進めることを考慮。			
新規公園 (集約公園 整備用地)	収益施設	整備 (設 計・建設)	設置管理 許可制度	Park-PFI (公募設 置管理制 度)	DBO 方式 と管理許 可・指定管 理による 一体的発 注 (公設民 営)	PFI (BTO 方式) と 管理許 可・指定 管理による一体的 発注 (公設民 営)
		管理・運営				
	その他の 公園施設	整備 (設 計・建設)	DB 方式も しくは従 来方式	Park-PFI により、特 定公園施 設の整 備・改修等 に一部充 当		
		管理・運営	指定管理	指定管理		
既存公園		維持管理	指定管理			
既存公園跡地		整備 (設 計・建設)	民間事業者への跡地売却 もしくは			
		管理・運営	民間事業者への定期借地権			

サッカースタジアムの整備と管理運営、既存公園の維持管理、既存公園跡地の活用については各組み合わせ案において共通のため、新規公園（集約公園整備用地）内の収益施設とその他の公園施設について、想定される事業手法（案）の概要を下記に示す。

○事業手法(案) 1 : DB (デザインビルド) 方式 + 設置管理許可 + 指定管理

- ・新規公園内の収益施設については、設置管理許可制度により民間事業者が整備し運営管理（収益事業）を行う。
- ・その他の公園施設（園路や広場、あずまや、遊具施設や管理棟など）については、DB (デザインビルド) 方式もしくは従来方式により整備する。
- ・新規公園全体の管理運営については、指定管理者へ委任する。

- ・ サッカースタジアムと新規公園の整備を同一の DB 事業者へ委託することが考えられる。
- ・ 各業務が別個の事業者等に委託・委任されることになるため、全体を調整する市（発注者）の役割が重要。
- ・ 収益施設以外の公園施設の整備費用と管理運営費用は、基本的には市（公共）負担となる。

○事業手法(案) 2 : Park-PFI（公募設置管理制度）+指定管理

- ・ 新規公園内の収益施設については、Park-PFI（公募設置管理制度）により民間事業者が整備し運営管理（収益事業）を行う。
- ・ その他の公園施設については、Park-PFIにより公募設置管理者が収益施設より得た収益の一部を特定公園施設の整備・改修等に充当する。収益の一部を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される。その他の公園施設の残りの整備費用に関しては、市の負担により充当される。
- ・ 新規公園全体の管理運営については、指定管理者へ委任する。
- ・ サッカースタジアム整備の DB 事業者と Park-PFI による公募設置管理者は別主体となることが考えられるため、サッカースタジアムと新規公園それぞれの整備条件について、各事業者（DB 事業者と公募設置管理者）の選定手続き前に双方の発注要件等の十分な事前調整が必要。また、事業者選定後も 2 者間の調整が必要と考えられる。
- ・ また、収益施設より得た収益の一部を特定公園施設の整備・改修等に充当するため、当該地周辺の集客力や収益性がある程度見込めない場合は、民間事業者が関心や参入意欲を示す可能性が低くなる。
- ・ 新規公園（収益施設以外の特定公園施設）の整備・改修等費用は、一部は民間事業者（公募設置管理者）負担となり、残りの整備費用は市（公共）負担となる。

○事業手法(案) 3・4 : DBO 方式もしくは PFI（BTO 方式）+管理許可+指定管理

- ・ 新規公園内の収益施設とその他の公園施設について、DB（デザインビルド）方式もしくは PFI（BTO 方式）により一括して発注し、同一の民間事業者が整備する。
- ・ 収益施設の運営管理については管理許可制度により、その他の公園施設の管理運営については指定管理者制度により、それぞれ委任することが考えられる。
- ・ DBO 事業者もしくは PFI 事業者が新規公園全体の運営管理も一体的に実施できる場合は、収益施設の管理者およびその他の公園施設の指定管理者は DBO 事業者もしくは PFI 事業者と同一の民間事業者を指定することが考えられる。
- ・ サッカースタジアムと新規公園の整備を同一の DBO 事業者もしくは PFI 事業者へ委託することが考えられる。
- ・ 新規公園全体（収益施設とその他の公園施設）の整備と運営管理を同一の事業者へ委託・委任できるため、新規公園全体の調整は事業者内で円滑に進むことが想定される。ただし、市（発注者）の意向を十分に反映させるためには、事業者（DBO 事業者もしくは PFI 事業者）選定手続き前に発注要件等の十分な事前検討と調整が必要。
- ・ 新規公園の整備費用（収益施設含む）と管理運営費用（収益施設は含まない）は、基本的には市（公共）負担となる。

## 5-2 役割分担及びリスク分担

### ①施設整備までの市（公共）と民間事業者の役割分担（案）

施設整備までの市（公共）と民間事業者の役割分担（案）を以下に示す。今後市や民間事業者の意向等を踏まえて、本事業における役割分担を検討していく必要がある。

#### ○サッカースタジアム

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
計画・調査	敷地調査	(○)	○
	インフラ等調査	(○)	○
	その他必要な周辺環境調査 (交通調査、騒音・光害対策調査等を含む)		○
設計	スタジアム施設の設計		○
	駐車場設計		○
	外構設計		○
施工	スタジアム施設の施工		○
	駐車場整備		○
	外構整備（造成含む）		○

#### ○新規公園（集約公園）の収益施設

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
計画・調査	敷地調査	(○)	○
	インフラ等調査	(○)	○
設計	上屋設計		○
	インフラ設計		○
施工	上屋施工		○
	内装工事、什器備品調達等		○
	外構整備（造成含む）		○

#### ○新規公園（集約公園）の公園施設（収益施設以外）

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
計画・調査	敷地調査	(○)	○
	インフラ等調査	(○)	○
	その他必要な周辺環境調査		○
設計	公園施設の設計		○

	駐車場設計		○
	外構設計		○
施工	公園施設の施工		○
	駐車場整備		○
	外構整備（造成含む）		○

○既存公園のリニューアル等

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
計画・調査	敷地調査	○	
	インフラ調査	○	
設計	設計	○	
施工	施工	○	
	外構整備（造成含む）	○	

②施設整備までの市（公共）と民間事業者のリスク分担（案）

施設整備までの市（公共）と民間事業者の一般的なリスク分担（案）を以下に示す。  
 なお、下表は他自治体の PFI 案件や DBO 案件等をもとに想定されるリスクの内容・分担を作成しており、今後市や民間事業者の意向等を踏まえて、本事業におけるリスク分担を検討していく必要がある。

○施設整備までのリスク分担（案）

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			市（公共）	民間事業者	
共通	入札説明書等、公券書類リスク	入札説明書等の誤りによるもの	●		
		市の事由による内容の変更によるもの	●		
	入札参加リスク	コンソーシアム組成に関するもの		●	
		入札参加費用に関するもの		●	
	契約締結リスク	市の事由により契約が結べない場合	●		
		事業者の事由により契約が結べない場合		●	
	社会リスク	法制度変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの （本事業に直接関連する法令変更）	●	
			法制度の新設・変更に関するもの （上記以外のもの）		●
		許認可リスク	事業に直接影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	●	
			上記以外の許認可に関するもの		●
		税制度リスク	市が取得すべき許認可の遅延によるもの	●	
			事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		●
			事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	●	
			法人の利益に課される税制度の変更によるもの		●
		政策関連リスク	消費税の変更によるもの	●	
			その他の税制度の新設・変更によるもの		●
	住民問題リスク	政策の変更によるもの	●		
		議会承認に関するリスク	市の事由によるもの 事業者の事由によるもの	●	●
	環境問題リスク	施設の建設自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●		
		市の責めに帰すべき事由による調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●		
第三者賠償リスク	上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●		
	市が行う業務に起因するもの	●			
債務不履行	事業者の責によるもの	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		●	
		地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）		●	
事業全体	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		●	
		施設の瑕疵による事故によるもの	●	●	
事業全体	資金調達リスク	市の事由によるもの	●		
		事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		●	
事業全体	補助金変更リスク	無許可での事業者の交代又は義務の違反	●	●	
		公共の責によるもの	市の債務不履行	●	
事業全体	物価変動リスク	天災等（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象）や疾病（予測不可能なもの）など、管理者等及び選定事業者双方の責に帰することができないもの	●	▲	
		事業者が必要な資金を調達できない場合		●	
事業全体	計画・設計段階	市が必要な資金を調達できない場合	●		
		事業者帰責事由により実際に支給される補助金額が想定より減少		●	
事業全体	用地リスク	上記以外の事由に起因するもの	●		
		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減	●	▲	
事業全体	用地リスク	計画・設計リスク	市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	●	
		測量・調査リスク	上記以外の事由に起因するもの		●
事業全体	用地リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	●		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		●	
事業全体	用地リスク	土壌汚染リスク	建設予定地の土壌汚染によるもの	●	
		地質障害・地中障害物リスク	地中障害物が新たに発見された場合	●	
事業全体	用地リスク	埋蔵文化財発見リスク	市が事前に公表した資料に明示されているもの	●	
		埋蔵文化財が発見された場合		●	

○施設整備（DB事業）までのリスク分担（案）の続き

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			市（公共）	民間事業者	
建設段階	工事リスク	工事遅延 リスク	市の事由に起因する工事完了の遅延	●	
			上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		●
		工事監理 リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		●
		工事費増大 リスク	市の指示による工事費の増大・予算超過	●	
			上記以外の工事費の増大・予算超過		●
		性能リスク	要求水準未達（施工不良含む）		●
		施設損傷 リスク	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●
性能変更 リスク	建設中に、市の意向で仕様、性能要件が変更されることによる遅延、コストの発生	●			
	事業者の提案による仕様の変更によるもの		●		

### 5-3 地域ボランティアポイントを活用した公園除草実証実験実施（アンケート調査の実施・分析を含む）

河内長野市では、地域活動への参加に対し、市内加盟店で利用可能な電子地域通貨「モックルコイン」を付与する、地域まちづくりポイント事業が実施されている。新型コロナウイルス感染症により停滞している地域活動の再開や、新たな担い手確保のきっかけとするとともに、その地域通貨を市内加盟店で利用することにより、市域内での経済循環の創出を図ることが目指されている。

令和3年12月12日には、この電子地域通貨「モックルコイン」が付与される地域活動の一環として、南花台第1・第5・第13公園において地域住民ボランティアによる公園清掃が実施された。公園清掃に参加された地域住民を対象に実施したアンケート調査の調査目的、実施概要、回収数、アンケート表、そして結果概要を以下に示す。

#### ○調査目的

地域通貨促進事業の一環として行われている「モックルコイン」の付与が地域活動への参加のきっかけづくりとしてどの程度効果的なのかを把握することを目的として実施する。

#### ○実施概要

- ・調査地点：南花台第1公園、南花台第5公園、南花台第13公園
- ・調査対象者：各公園の清掃参加者
- ・調査方法：ヒアリング調査
- ・調査日時：令和3年12月12日（日）10:00～12:00

#### ○回収数

- ・南花台第1公園：16n
- ・南花台第5公園：20n
- ・南花台第13公園：15n
- ・合計：51n

○南花台公園清掃 アンケート票

**\*\*\*\*\* 南花台公園清掃 アンケート票 \*\*\*\*\***

南花台公園清掃と市内加盟店で利用可能な電子地域通貨「モックルコイン」についてアンケート調査を行っております。差支えの無い範囲で、回答にご協力をお願いいたします。

1. 年齢についてお伺いします。次の中から1つお選びください。

- |          |        |        |        |
|----------|--------|--------|--------|
| 1. 0～9歳  | 2. 10代 | 3. 20代 | 4. 30代 |
| 5. 40代   | 6. 50代 | 7. 60代 | 8. 70代 |
| 9. 80代以上 |        |        |        |

2. 本日の公園清掃はどなたとご参加されましたか。

- |         |       |          |
|---------|-------|----------|
| 1. 本人のみ | 2. 家族 | 3. 友人・知人 |
|---------|-------|----------|

3. 本日の公園清掃をどのような手段で知りましたか。

- |            |        |         |            |
|------------|--------|---------|------------|
| 1. 自治会回覧板  | 2. 掲示板 | 3. 家族から | 4. 友人・知人から |
| 5. その他 ( ) |        |         |            |

4. 日頃から南花台自治会やまちづくり協議会のボランティア活動（公園清掃、道路清掃等）に参加されていますか。

- |       |        |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

5. 過去に南花台自治会やまちづくり協議会のボランティア活動（公園清掃、道路清掃等）に参加されたことはありますか。

- |       |                   |
|-------|-------------------|
| 1. はい | 2. いいえ（今回が初めての参加） |
|-------|-------------------|

6. 本日の公園清掃に参加した動機は何ですか。

- |               |                   |              |
|---------------|-------------------|--------------|
| 1. 自治会活動であるから | 2. 地域の美化のため       | 3. 家族に誘われたから |
| 4. 知人に誘われたから  | 5. モックルコインがもらえるから | 6. その他 ( )   |

7. 本日の公園清掃に参加すると、モックルコインが付与されることを知っていましたか？

- |       |        |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

【7. で1. はいと答えた方のみ】

8. モックルコインが本日の公園清掃へ参加する動機の一つとなりましたか？

- |       |        |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

9. モックルコインが今後の地域活動参加の意欲向上につながると思えますか？

- |       |        |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

10. その他、公園清掃や電子地域通貨「モックルコイン」に関してご意見やご要望などがございましたらお教えてください。

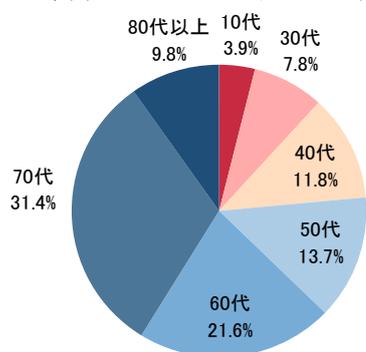
.....  
.....  
.....

○調査結果概要

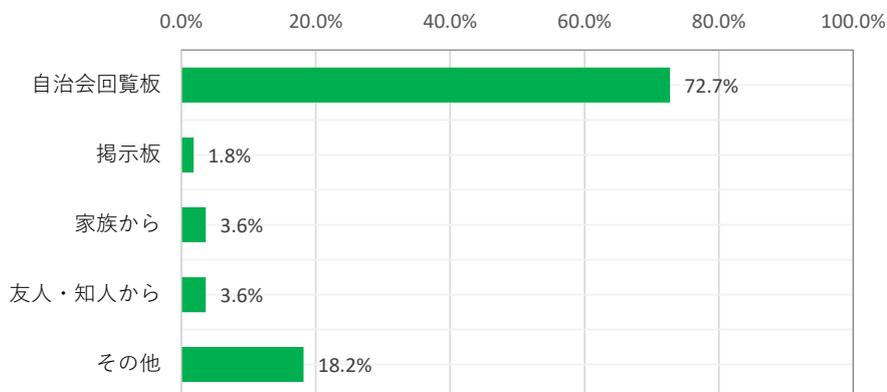
- ・70代の参加者が一番多く（31.4%）、次に60代の参加者が多い（21.6%）。
- ・自治会回覧板から今回の公園清掃を知った参加者が一番多い（72.7%）。
- ・日頃から地域のボランティア活動に参加されている参加者は半数程度（51.0%）
- ・公園清掃参加の動機は、「自治会活動であるから」が一番多く（47.1%）、次に「地域の美化のため」が多い（41.2%）。
- ・モックルコインの付与が本日の公園清掃へ参加する動機の一つとなったと回答した人は6割（60.0%）。

※以下、アンケート調査結果より抜粋

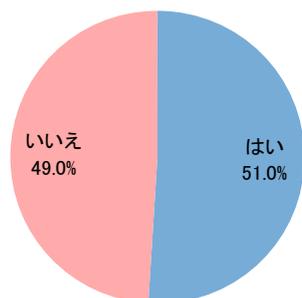
問1. 年齢についてお伺いします。次の中から1つお選びください。



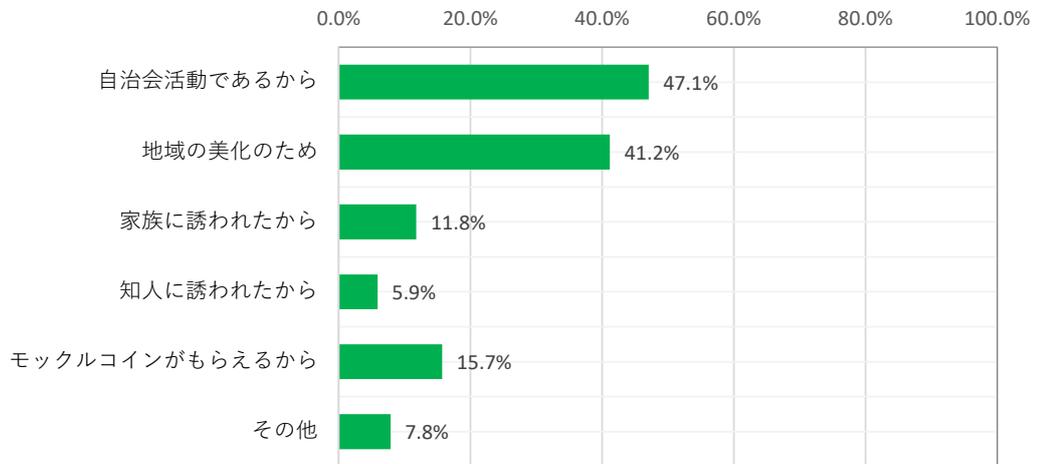
問3. 本日の公園清掃をどのような手段で知りましたか。



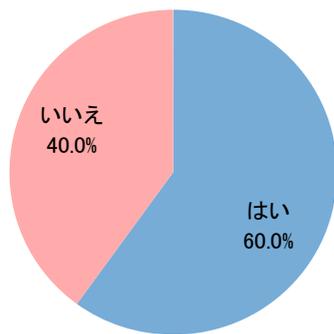
問4. 日頃から南花台自治会やまちづくり協議会のボランティア活動（公園清掃、道路清掃等）に参加されていますか。



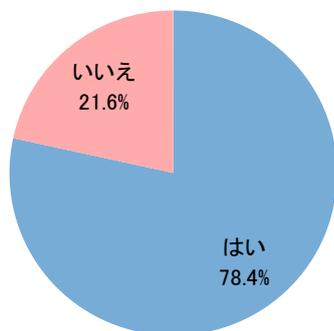
問6. 本日の公園清掃に参加した動機は何ですか。



問8. モックルコインが本日の公園清掃へ参加する動機の一つとなりましたか？  
(今回の公園清掃への参加によりモックルコインが付与されることを知っていた人のみ)



問9. モックルコインが今後の地域活動参加の意欲向上につながると感じますか？  
(今回の公園清掃への参加によりモックルコインが付与されることを知っていた人のみ)



今回の公園清掃アンケート調査では、電子地域通貨「モックルコイン」の付与が公園清掃等の地域活動への参加の意欲向上につながる事が確認できた。今後の公園管理の仕組みやあり方などと組み合わせることにより、地域住民や地域自治組織等による自主的な維持管理や運営などを積極的に活用していき、市民を巻き込んだマネジメントの仕組みづくりなどを継続して検討していく。全てを公共負担で管理するのではなく、地域ボランティアポイントを活用した公園清掃などの地域活動と連携しながら、地域主体による取組み促進を支援していくことが考えられる。

## 6. 民間事業者サウンディング

### 6-1 集約公園跡地活用事業者サウンディング

#### ①サウンディング調査の目的

今回のサウンディング調査は、民間事業者より広く意見や提案を受け、①新設公園の利活用、②既存公園の利活用（再編後の跡地の利活用を含む）、③サッカースタジアム及び新設公園の設計・建設に対する民間事業者の参画意向の確認と、参入の条件等を把握することで、本事業における今後の官民連携の在り方を模索するため、実施するものである。

※サウンディング調査とは、事業発案段階や事業化段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、様々なアイデアやノウハウを持つ民間企業との直接対話を実施することで、民間の意見や新たな提案等を把握し、民間活力を活かした幅広い事業展開を可能とすることを目的とした調査。

#### ②スケジュール

サウンディング調査の実施スケジュールは、以下の通り。

	項目	日程
1	実施要領の公表	令和4年1月19日（水）
2	質問事項の受付	令和4年2月1日（火）17時30分まで
3	参加申込みの受付	令和4年2月3日（木）17時30分まで
4	サウンディング調査の実施日時	令和4年2月7日（月）、8日（火）、9日（水） ※追加で14日（月）、18日（金）、22日（火）、24日（木）も実施 ※9時00分から17時30分のうち60分程度 ※新型コロナウイルス感染症の感染状況を鑑み、原則としてWEB会議にて開催
5	調査結果の公表	令和4年3月以降

#### ③サウンディング調査の対象者

自らが主体的に事業を実施する意向のある民間事業者（NPO団体その他団体を含む）またはそのグループ（※業種、業態は問わない。）

#### ④サウンディング調査の項目

主に以下の分野について、1申込者に対して60分程度を目安に聞き取り調査を実施。

	分野	対象施設	主な項目	想定されるサウンディング調査対象事業者
1	公園の利活用・管理について	新設公園	利活用の可能性、事業スキームなど	物販・飲食関係事業者（カフェ・小売店など）
		既存公園（南花台第1公園～第14公園）	現状に対する評価・課題、利活用の可能性、事業スキームなど	スポーツ関係事業者（ランニングス

				テーションなど)
2	サッカースタジアム、公園の整備について	サッカースタジアム	魅力的なサッカースタジアム建設に向けたアイデア、スタジアム建設への参画関心度など	ゼネコン、その他建設事業者など
		新設公園	魅力的な公園整備に向けたアイデア、公園整備への参画関心度など	

○サウンディング調査項目の詳細

分野	対象施設	ヒアリング項目
公園の利活用・管理について	新設公園	①公園のポテンシャル、事業性、利活用の可能性
		②理想的な活用イメージ
		③「②に対して」想定されるターゲット、利用形態
		④「②、③に対して」必要な取り組みなど
		⑤事業スキーム（指定管理・設置管理・P-PFI、PFI など）
		⑥事業者の業務分担・費用負担・事業期間
		⑦参画にあたっての課題や条件（規制緩和など）
		⑧本件への参画の関心度
	既存公園 （南花台第1公園～第14公園）	⑨公園の現状に対する評価（利用状況、立地、広さ、課題など）
		⑩公園のポテンシャル、事業性、利活用の可能性（複数公園の一体運営管理など）
		⑩ 理想的な活用イメージ
		⑪ 民間事業者として関与可能な公園（複数選択可）
		⑬事業スキーム（指定管理・設置管理・P-PFI・PFI など）
		⑭事業者の業務分担・費用負担・事業期間
		⑮参画にあたっての課題や条件（規制緩和など）
		⑯本件への参画の関心度
サッカースタジアム、公園の整備について	サッカースタジアム	⑰スタジアムの建設費（概算）
		⑱魅力的なスタジアム建設に向けたアイデア
		⑲建設費抑制や工期短縮に向けたアイデア
		⑳スタジアム建設への参画の関心度
	新設公園	㉑公園の整備費（概算）
		㉒魅力的な公園整備に向けたアイデア
		㉓整備費抑制や工期短縮に向けたアイデア
		㉔公園整備への参画の関心度
スケジュール		㉕理想的なスケジュール
		㉖スケジュールに関する要望
その他		㉗市へのリクエスト・今後の対話の可能性有無など

⑤参加事業者の状況

業種	参加事業者数
建設業	7
造園業	1
施設管理運営	3
建設コンサルタント	2
飲食・小売業	2
合計	15

⑥参加事業者からの主な意見

○公園の利活用・管理について

■新設公園

- ・サッカーチームと連携した公園づくりのポテンシャルを評価する声が多かった。一方で、試合やイベント開催日以外の集客を課題とする意見があった。
- ・活用イメージは、カフェ・地域交流施設・遊具等の設置、事業者が自由に使える区画を設けて募集する（キッチンカー出店など）、イベントやプログラム開催などが挙げられた。また、サッカースタジアムの運営と連携することが必要とする意見もあった。
- ・想定されるターゲットとして、老若男女問わず幅広い世代（子ども、若者、ファミリー、シニア）とする意見が多かった。また、地域的には南花台の住民中心とする意見と、他地域からの来訪者も視野に入れるとする意見があった。
- ・必要な取り組みとして、サッカーチームと連携した取り組み（イベントやスクールの開催）、飲食施設の設置、トレーニングルームや運動施設の設置、駐車場の確保などが挙げられた。
- ・事業スキームは、指定管理と設置許可の組み合わせとする意見が多かった。PFI や P-PFI は実施可能とする意見と、実施困難とする意見に分かれた。
- ・事業者との費用負担は、店舗施設だけで投資回収は難しく指定管理料が必要との意見が大半を占めた。また、駐車場収益があれば民設民営の可能性も視野に入るとの意見もあった。
- ・事業期間は、指定管理で5～10年及び15～20年とする意見があった。
- ・参画の課題や条件としては、近隣商業施設等との事前調整、コロナ禍等による公園閉鎖時の収入確保、利用料金に関する条例の規制緩和、早朝や夜間の開店、スタジアム運営事業者との連携などが挙げられた。
- ・事業への参画に関心を示す事業者が大半を占めた。

■既存公園（南花台第1公園～第14公園）

- ・小規模な公園が多く、民間事業者による利活用は困難とする意見が多くを占めた。また、用途変更への反対運動を懸念する意見もあった。一方、デベロッパーによって土地の見方や評価は変わるとの意見もあった。
- ・住宅街の中に位置しており、幹線道路に面していないことから集客施設は困難との意見が多かった。一方、広い公園や形状が整っている公園は、利活用の可能性があるとの意見もあった。
- ・活用イメージは、地域の住民参加による公園運営、ウォーキングやランニングコースの通過点として活用、民間事業者への売却などが挙げられた。また、民間事業者に様々

な活用方法を提案させるのが良いとする意見も複数あった。

- ・民間事業者が関与可能な公園として、第7公園、第10公園が挙げられた。
- ・事業スキームは、指定管理、民間事業者への売却、定期借地権が挙げられた。
- ・運営費用の負担は原則公費とする意見が大半を占めた。また、住民から存続の要望が高い場合は維持管理を受益者負担とするといった意見もあった。
- ・参画の課題や条件としては、地域住民の合意が必要との意見があった。
- ・公園の維持管理に関心を示す事業者は複数あったが、集客施設等の開発を伴う事業に関心を示す事業者は無かった。

#### ○サッカースタジアム、公園の整備について

##### ■サッカースタジアム

- ・建設費（概算）は、検討中、施設の整備内容により異なるとの見解であった。なお、過去の同種事例で20億円程度との情報があった。
- ・魅力的なスタジアム建設に向けたアイデアとして、運営段階を考慮した施設設計が重要とする意見が多く見られた。また、一般利用可能なトレーニングルームや運動施設の設置、女性やダイバシティーをコンセプトの中心にするなどの意見もあった。
- ・建設費抑制や工期短縮に向けたアイデアとして、計画段階での方針をしっかりと決定する、基本設計と実施設計の同時発注、クラブハウス等の簡素化、階段部分にPC部材を採用などが挙げられた。また、ECI方式、設計VE、CM等の導入により民間事業者のノウハウや提案を有効活用するのが良いとする意見もあった。
- ・一方、2025万博による工費や工期への影響を懸念する声もあった。
- ・建設業者や建設コンサルタントを中心として、スタジアムの設計や建設への参画に関心を示す事業者が複数あった。また、設計業者や建設業者とJV組成が必要、維持管理を含めた一体発注であれば参画可能との見解もあった。

##### ■新設公園

- ・建設費（概算）は、検討中、施設の整備内容により異なるとの見解であった。
- ・魅力的な公園建設に向けたアイデアとして、管理棟・カフェ・芝生広場・大型遊具（有料）・日よけ・ベンチの設置、様々な用途に使える区画を整備する、駐車場の確保などが挙げられた。また、天然芝の維持管理について、部分的な人工芝の採用、ロボット芝刈機等の導入、維持管理事業者の早期参画などが挙げられた。
- ・整備費抑制や工期短縮に向けたアイデアとして、サッカー場と公園とのオープン時期をずらす、ICT技術を活用した機械施工、トイレや管理棟の簡素化、スタジアムとの連携による土工事の実施などの意見があった。
- ・建設業者、造園業者、建設コンサルタントから、公園の設計や整備への参画に関心を示す事業者が複数あった。また、設計業者や建設業者とJV組成が必要、維持管理を含めた一体発注であれば参画可能との見解もあった。

#### ○スケジュールについて

- ・設計・施工の工期として、最低2年～3年という声が多くを占めた。地盤等の基礎データの整備状況、基本計画段階での決定内容などに左右されるとの意見もあった。
- ・設計・施工事業者の選定について、令和4年度の1年間だけでは難しいとの意見もあった。また、提案書の作成に3～4ヶ月は必要とする声もあった。
- ・スケジュールに関する要望として、要求水準書や関連情報の早期発表、事業者選定段階における質疑や提案のスケジュールに余裕を持たせて欲しい、資材確保のために早期発注が必要、などがあった。

○その他

- 2025 万博の影響で技術者不足が懸念されるため、配置予定技術者の実績要件を緩和して欲しいとの要望があった。
- サウンディング参加事業者とのマッチングを希望する事業者があった。
- スタジアムと公園だけでなく、南花台のインフラ全体の再構築を見据えるべきとの意見があった。

## 7. 産官学民連携による新規整備公園・スタジアムの最適な管理手法の検討

### 7-1 事業スキーム検討

#### ○各事業手法(案)の比較

本報告書 5-1 で示した各事業手法（案）について、本事業における市（公共）・民間事業者双方の主な費用負担やリスク等について、民間事業者サウンディングで得た意見等も踏まえて、比較評価した結果を次ページに示す。事業手法（案）1として示す「DB方式+設置管理許可+指定管理（※）」が実現可能性の高い事業手法の組み合わせ案と考えられる。（※サッカースタジアムと新規公園を DB 事業者が整備（公共負担）し、新規公園内の収益施設を設置管理許可により民間事業者が設置・運営を独立採算（民間負担）で行い、新規公園全体の管理・運営を指定管理（公共負担）により行う。）

本事業では、新たに整備するサッカースタジアムと隣接する新規公園（集約公園）それぞれの管理運営について連携・調整を図りながら実現に向けて進めていくことが求められる。サッカースタジアムと新規公園はそれぞれが互いに連携したスポーツ公園として新たな魅力を高めていくことが目指されるため、運営管理を行うそれぞれの事業者が連携を図り相互に協力しながら創意工夫を凝らしていくことが望ましい。お互いに相乗効果が期待できるような運営内容や集客・収益事業の検討、適切な役割分担、片方が過度にリスクを負わないような体制構築など、事業化に向けて引き続き検討を進めていくことが考えられる。

また、存続する既存公園については地域ニーズ等を踏まえた一定のリニューアル検討とともに、地域住民の主体性を活かした今後の公園管理の仕組みやあり方などについて継続して検討・実施していく。

各整備費／管理・運営費の費用負担		事業手法 (案) 1： DB方式＋設置管理許可 ＋指定管理	事業手法 (案) 2： Park-PFI ＋指定管理	事業手法 (案) 3： DBO方式 ＋管理許可 ＋指定管理	事業手法 (案) 4： PFI (BTO 方式) ＋管理許可 ＋指定管理
サッカースタジアム		市（公共）、 国費（補助金）、企業版ふるさと納税など	民間負担		
	整備費の費用負担				
新規公園 (集約公園整備用地)	収益施設	整備費の費用負担	民間事業者	民間事業者	市（公共）
		管理・運営費の費用負担	民間事業者	民間事業者	民間事業者
	その他の公園施設	整備費の費用負担	市（公共）	市（公共） ／一部は民間事業者負担	市（公共）
		管理・運営費の費用負担	市（公共）	市（公共）	市（公共）
市（公共）側の主な費用負担等		○～△ 収益施設の整備費と管理・運営費は民間事業者が負担する。（一部は指定管理料として市が負担することも考慮する可能性あり。）	○ 収益施設の整備費と管理・運営費は民間事業者が負担する。さらにその他の公園施設（特定公園施設）の整備費用の一部も民間事業者が負担する。	△ 新規公園の整備費用（収益施設含む）と管理運営費用（収益施設は含まない）は、基本的に市（公共）負担となる。	
民間事業者側の主なリスク等		△ 設置管理許可により設置される収益施設の集客力や収益性の担保。	× Park-PFIにより設置される収益施設の集客力や収益性の担保。	○ 新規公園全体の整備と運営管理を同一事業者へ委託・委任するため、全体調整は円滑に進むことが想定。民間事業者は収益施設の管理・運営費のみ負担。	
事業者公募準備について		○ 各業務（整備業務と管理運営業務）を順次発注していくため、公募要件等の調整や検討を順次実施することが可能。	△ サッカースタジアム整備のDB事業とPark-PFI事業の発注要件等の十分な事前調整と検討が必要。	△ 市の意向を十分に反映するためには、事業者（DBO事業者もしくはPFI事業者）の選定手続き前に、管理運営業務も含めた発注要件等の十分な事前調整と検討が必要。	
総合評価		○	×	△	

## 7-2 コスト算定、役割分担、リスク分担の検討

### ①新規公園（集約公園）の整備費用について

新規公園（集約公園）の整備費用の概算を以下に示す。

#### ○新規公園（集約公園）の整備費用の概算

新規公園（集約公園）の面積 ( $\text{m}^2$ )	公園整備費用の単価 (経費込み、税抜)	新規公園（集約公園）の 整備費用の概算
約 8,000 $\text{m}^2$ (Aゾーン) +約 3,800 $\text{m}^2$ (Cゾーン) =約 11,800 $\text{m}^2$ (合計)	約 3 万円/ $\text{m}^2$ (経費込み、税抜)	約 35,400 万円 (約 3 億 5,400 万円)

公園整備費用の単価の算定条件として、土の切盛りなし、土むき出しの空き地を粗造成し、植栽・フェンス・街灯・水道などを通す程度を想定すると、概ね 2 万～4 万円/ $\text{m}^2$ （経費込み）となる見込み。

整備イメージとして、以下の豊砂公園が挙げられる。この整備水準で約 3 万円/ $\text{m}^2$ （経費込み）の整備費用（単価）である。

参考事例) 豊砂公園

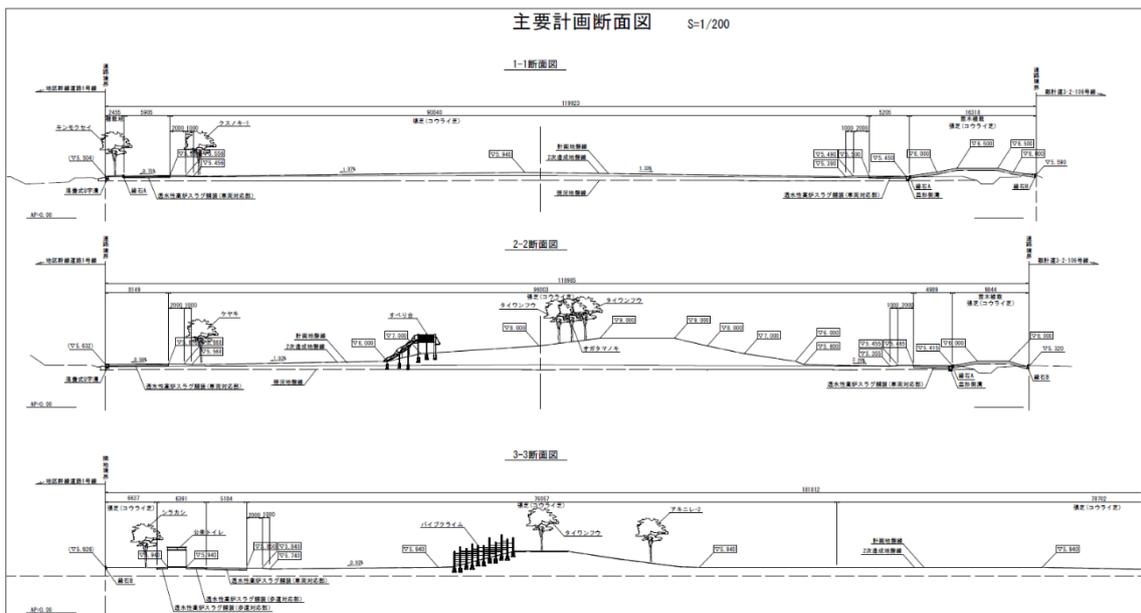
<https://www.city.chiba.jp/toshi/koenryokuchi/kanri/30toyosunapakumanebosyu.html>



○豊砂公園の平面図



○豊砂公園の断面図



## ②スタジアムの管理項目事例

以下の管理運営業務仕様書や要求水準書等に示されている管理項目事例を、次ページ以降に示す。

- ・京都府立京都スタジアム 管理運営業務仕様書（平成 31 年 4 月）
- ・北九州市スタジアム整備等 P F I 事業 要求水準書（平成 26 年 2 月）
- ・長居公園指定管理事業者（長居公園及び他 9 施設指定管理者）募集要項（令和 2 年 5 月）
- ・静岡市清水ナショナルトレーニングセンター、清水日本平運動公園（球技場・庭球場）、静岡市清水蛇塚スポーツグラウンド、静岡市清水庵原球場 指定管理者募集要項（令和 2 年 10 月）
- ・新横浜公園管理業務仕様書（令和 3 年 4 月一部訂正）、維持管理基本水準書＜新横浜公園＞（令和 3 年 3 月）

各業務仕様書や要求水準書で示されている主なスタジアムの管理項目（運営業務は除く）は下記の通りであり、各管理項目の概要を次ページ以降に示す。

- ・施設管理（建築）
- ・施設管理（設備等）
- ・修繕工事
- ・防火管理／環境衛生管理等
- ・道路／水景施設等の付帯施設管理
- ・大型映像設備の保守管理等
- ・芝生の管理等（天然芝・人工芝）
- ・清掃業務
- ・警備業務
- ・植栽等の管理
- ・備品等の管理
- ・駐車場の管理
- ・その他

■ スタジアムの管理項目事例

	<p>京都府立京都スタジアム 管理運営業務仕様書 (平成31年4月)</p>	<p>北九州市スタジアム整備等PFI事業 要求水準書 (平成26年2月)</p>	<p>長居公園指定管理事業者 (長居公園及び他9施設指定管理者) 募集要項 (令和2年5月)</p>	<p>静岡市清水ナショナルトレーニングセンター 清水日本平運動公園(球技場・庭球場) 静岡市清水蛇塚スポーツグラウンド 静岡市清水水産原球場 指定管理者募集要項 (令和2年10月)</p>	<p>新横浜公園管理業務仕様書 (令和3年4月一部訂正) 維持管理基本水準書&lt;新横浜公園&gt; (令和3年3月)</p>
<p>建物・スタジアムの概要や主な特徴</p>	<p>京都府亀岡市に存在するサッカー、ラグビー、アメリカンフットボールなどの専用球場である。条例上の名称は「京都府立京都スタジアム」。 名称:サンガスタジアム by KYOCERA(京都府立京都スタジアム) 収容人数:約21,600人 完成:平成31年度</p>	<p>(ア)サッカーやラグビーなどの球技をはじめとする多目的利用 (イ)1万5千人(J1のスタジアム基準の収容人員)以上の収容力を備える (将来の増築によって総計2万人以上の収容力を備える)</p>	<p>長居公園には、2002FIFAワールドカップサッカー大会やIAAF世界陸上2007大阪大会など国際レベルの競技大会の会場となるとともに、Jリーグセレッソ大阪のホームスタジアムとして使用されている長居陸上競技場があり、大規模な大会を開催する際には、一度に数万人規模の非常に多くの来園者で賑わっています。 また、各種スポーツ施設では市民レベルの競技大会も盛んに行われている府内随一の運動公園です。</p>	<p>(1)静岡市清水ナショナルトレーニングセンター (鉄筋コンクリート造、地下1階・地上4階建て、延べ床面積7,645.48㎡) (2)清水日本平運動公園(球技場・庭球場) (鉄筋コンクリート造、2階建て、延べ床面積16,780.14㎡) (3)静岡市清水蛇塚スポーツグラウンド(総延べ床面積1,408.57㎡) (4)静岡市清水水産原球場 (鉄筋コンクリート造、2階建て、延べ床面積7,040.33㎡)</p>	<p>当スタジアムは、2002年FIFAワールドカップサッカー決勝戦、ラグビーワールドカップ2019決勝戦など、多くの国際大会の場として選ばれた、世界でも有数の競技施設です。 指定管理者は、競技施設の価値を損なうことのないよう、芝生の管理に万全を期し、引き続き芝生の良好な状態を維持し、日本陸連第1種公認陸上競技場及び世界陸連(WA)認証クラス2陸上競技施設として、日本陸上競技連盟から公認を受ける諸条件を満たし、競技トラック及びフィールドを良好な状態に維持し陸上競技への対応も行うこととします。</p>
<p>施設管理(建築)</p>	<p>(1)施設(建築物全般、スポーツクライミング施設、駐車場、広場、足湯施設等)及び設備(施設内の中央空調・制御設備、駐車管制設備、電気設備、放送設備、空調設備、給排水衛生設備、消防設備、昇降機設備、自動扉設備等) 日常点検、定期点検、法定点検を行い、常に良好な状態及び性能を維持</p>	<p>(7) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。 (8) 経路やかじが定期的に発生していない状態を保つこと。 (9) 閉閉・施設装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。 (10) 建築物内外の通行を妨げず、本施設の使用に支障をきたさない状態を保つこと。 (11) 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合は被害拡大防止に備えること。 (12) 関連法令の定めるところにより、点検を実施すること。 (13) 法定定期報告を各官公庁に報告すること。報告内容は定期的に市に報告すること。</p>	<p>3)建物の維持保全 常に建物の維持保全に留意していただき、ア 建築物の日常点検 「大阪市公共建築物健康診断マニュアル」により、建築物の日常点検を実施すること。 イ 建築物法定点検 ア) 次の建物については、「大阪市建築物点検マニュアル」により、建築基準法に基づき法定点検を令和4年度(以下)に実施し、以降3年ごとに実施し報告すること。 ・長居陸上競技場 ・長居第2陸上競技場 ・長居プール (イ) 長居プールに設置された遊戯施設(ウォーターライド)については「平成20年度国土交通省告示第284号」により、建築基準法第12条第4項に基づき法定点検を年1回実施し報告すること。</p>		<p>(3)建物の維持管理 ア 横浜国際総合競技場(日本スタジアム) 指定管理者は、建築物を常に最良の状態に維持し、施設利用者が快適に施設を利用できる良好な環境を提供していただき、建物の維持管理は、原則として「建築保全業務共通仕様書 国土交通省(最新版)」によるものとし、さらに確実性、安全性及び経済性を配慮して実施します。 指定管理者は、建築物に利用者へ危険を及ぼす不具合が生じた場合は迅速に対処し、また、重大な故障や事故がおきた場合は、速やかに横浜市内に報告してください。 (7) 1階天井部躯体健全度点検 横浜国際総合競技場(日本スタジアム)1階の駐車場天井部を全棟について、以下の手順により躯体の健全度を確認し、必要に応じて剥離部分の除去等、被害防止のための応急措置を行ってください。 a 目視により、天井部分(梁を含む)のひび割れ、剥離を確認してください。 b 目視によりひび割れ、剥離が確認された箇所について、テラスコーナー等による打診を行ない、剥離等により落下の危険がある部分の除去(たき落とし)を行なってください。 c 点検は、駐車場天井部分を3区域に分け、毎年1区域について点検を行い、全区域の点検が3年間で完了するサイクルで実施してください。</p>
<p>施設管理(設備等)</p>	<p>(2)フィールドやスタンド、諸室等の屋上施設及び大型映像装置・リボンボード等の附属設備 事業に影響を及ぼすことのないよう、法定点検に加え、日常的に適切な保守管理を行う。 特にフィールドの芝の管理については、スタジアムの運営上、最も重要であるため、十分な経験と知識のある者が保守管理を行う。</p>	<p>2)保守管理業務(建築物、設備、外構施設、道路橋断施設) ・設備、設備全般(外部の設備を含む)、昇降機 (7) 運転・監視 (8) 法定点検 (9) 劣化等への対応</p>	<p>2)設備の維持保全 設備の管理業務: 指定管理事業者の行う業務は、上記目的のため設備の保守、運転、操作、監視、修理等維持管理に係る一切の業務と以下の内容に基づき実施すること。 (1) 電機事業法に基づく電気保安業務 ア 電気事業法に基づく電気保安業務 イ 運転監視及び保安業務 ウ 設備・機器等の保守点検等</p>	<p>(3)消防設備保守点検業務 (4)自家用電気工作物保安管理業務 (5)自動閉鎖装置保守業務 (6)昇降機保守点検業務 (7)空調設備保守点検業務 (8)浄化槽維持管理業務 (9)貯水用清潔業務 (10)建築設備保守点検業務 (11)フロン排出口法に基づく点検</p>	<p>(4)設備の管理 ア 設備を常に最良の状態に維持していただき、また、維持管理は、原則として「建築保全業務共通仕様書 国土交通省(最新版)」によるものとし、コスト感覚や利用者の安全性等も十分に留意していただきます。 イ 設備に故障が生じた場合、迅速に対処してください。また、重大な故障や事故が起きた場合は、速やかに北都公園緑地事務所に報告し、対応方法を急務検討するようにしてください。 ウ 重圧受電設備については、業務の実施にあたり、電気主任技術者(第二種以上)を選任し、北都公園緑地事務所所まで提出していただく。選任できない場合は、電気保安業務を第三者に委託しても構いません。その場合は委託業務についての事前協議を北都公園緑地事務所と必ず実施し、承認を受けてください。 エ 電気・機械設備等の点検については、維持管理基本水準書の管理項目について、北都公園緑地事務所に報告書を出してください。 オ エレベーターについては、整備を行ったエレベーターメーカーとフルメンテナンス契約を行ってください。 カ 大会・観戦・見学等、本公園施設の利用時には興行主等施設利用者協議会と、必要な設備機器の電源投入等を行ってください。また、利用については、安全を確認した上で、機器の停止を確実に行ってください。</p>
<p>修繕工事</p>	<p>(3)施設及び附属設備 一件当たり10万円以下の修繕(小規模修繕)は指定管理者が実施し、一件10万円を超える修繕については、指定管理者から京都府への申し出に基づき協議を行い、緊急性等を考慮して実施者を決定。また、一件10万円を超える修繕の実施の要否については京都府が判断。</p>	<p>(7) 外構施設を機能上、安全上または美観上、適切な状態に保つこと。 (8) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について点検、調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。 (9) 閉閉・施設装置等が正常に作動する状態を保つこと。 (10) 敷地内の通行を妨げず、運営業務に支障をきたさない状態を保つこと。 (11) 重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合は被害拡大防止に備えること。</p>	<p>3)建物・設備・備品の修繕・更新等(以下「修繕等」という。) イ 劣化等の発生 ロ 年度末の修繕 ハ 協議の上決定</p>	<p>ア 修繕・更新等の実施体制 イ 経営負担 ウ 修繕の実施 ロ 不具合の発見及び本市への報告 イ 見積書の取得 ウ 年度末の修繕 ハ 協議の上決定</p>	<p>(10)修繕 ア 施設や設備が破損した場合、速やかに北都公園緑地事務所と連絡するとともに、公募要項で示した修繕金額については指定管理者が行ってください。 イ 観覧席目録の漏水・雨漏り等の修繕は、法第1及び法第2mの範囲のみ行ってください。 ウ 修繕の実績は事業報告書に記載してください。</p>
<p>防火管理/環境衛生管理等</p>	<p>(4)指定管理者は、施設管理に必要な下記の防火管理者、防災管理者及び技術者について、必要な免許を有した者及び講習受講者の中心を担い、所轄官庁等に届出。 電気主任技術者については、自家用電気工作物の保安監督業務の資格を有した団体又は個人に委託した場合は、不適任届けを所轄官庁等に届出。 ア 甲種防火管理者 イ 防災管理者 ウ 自衛消防業務統括管理者及び班長 エ 建築物環境衛生管理技術者 オ 電気主任技術者(第三種以上)</p>	<p>(1)業務の目的: 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、施設環境衛生管理を行う。 ア 環境衛生管理技術者の設置: 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、次の業務を実施する。 イ 給水管理業務の実施: 建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、残留塩素の測定を実施し、建築物の衛生的給水管理を行う。</p>	<p>防火管理 甲種防火管理者の防火管理者を配置し、定期的に消防訓練等を実施する等、防火管理に努めること。また防火管理に必要な届出消防署に出すこと。</p>		
<p>道路/水景施設等の付帯施設管理</p>	<p>(5)指定管理者は、あらかじめ京都府の承認を得た上で、施設及び附属設備の構造・造作・外観等を改変することができる。 この改変により増加した施設及び附属設備の構築は、京都府の支払う指定管理料によるものは京都府に帰属し、それ以外のものについては協議の上、その帰属を決定。</p>	<p>2)保守管理業務(建築物、設備、外構施設、道路橋断施設) ・道路橋断施設:道路橋断施設全般(照明灯等付帯設備を含む) (7) 道路橋断施設を機能上、安全上または美観上、適切な状態に保つこと。 (8) 道路占有許可条件を遵守すること。なお、道路占有許可条件については、設置場所や構造等により特段の理由が認められることがある。 (9) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について点検・調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つこと。 (10) (イ)については、「北九州市港湾施設寿命寿命化修繕計画」の考え方に準じて、詳細については「北九州市道路橋点検マニュアル」及び「北九州市橋梁維持管理ガイドライン」に則り実施すること。なお、本施設は、「北九州市道路橋点検マニュアル」における主要橋梁として、取り扱うものとする。 (11) 重大な破損、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合は被害拡大防止に備えること。</p>			<p>(6)池・流れなどの水景施設 地球温暖化対策の観点から、原則として、冬季は停止してください。 また、運営点検を行う上にも、必要に応じて環境初期の除去等の清掃を行い、排水機能を確保していただき、枯期や台風等多雨期には特に留意してください。 (7)東ゲート広場の噴水の設備管理 年1回水を抜き、高圧洗浄を行ってください。自動注水注入装置の保守点検を行ってください。夏季に1回以上水質検査を行ってください。</p>
<p>大型映像設備の保守管理</p>				<p>1 日本平運動公園球場に納入された大型映像表示装置の保守業務は、受託者が窓口となり、関係各社との連携を図り定期点検と障害修復を行うものとする。 2 保守対象設備 (1)大型映像表示装置一式 (2)大画面送出用送出設備一式 3 保守契約内容 (1)定期点検 別紙項目表に基づき実施することとする。システム設備全体の性能、安全性を確保する事を目的とする。 (2)特別保守 次の各号はその都度算出し、保守契約料とは別に請求するものとする。 ア 障害対応 イ 修繕部品 ウ ユーザー又は、第三者の責による操作上の過失による装置破損 エ 設置に対するユーザーの環境不全、あるいは故障発生 オ 天災地災等、いずれの責にも帰することの出来ない事由(台風、大雨、降雪、火災等) カ オーバーホール キ ナンネル寿命による全数交換 ク 契約以外の保守(可動運転、運用立会い等) ケ 1ヶ年につき30点6歳未満のバブル交換</p>	<p>(5)映像装置(デジタルサイネージ)の管理 ア 新横浜公園内外に設置された映像装置(デジタルサイネージ)を常に最良の状態に維持していただきます。 イ 設備に故障が生じた場合、迅速に対処してください。 エ 映像装置(デジタルサイネージ)の管理については、指定管理制度以外の方法で管理を行う場合は、別途協議するものとします。</p>

■ スタジアムの管理項目事例

	<p>京都府立京都スタジアム 管理運営業務仕様書 (平成31年4月)</p>	<p>北九州市スタジアム整備等PFI事業 要求水準書 (平成26年2月)</p>	<p>長居公園指定管理事業者 (長居公園及び他9施設指定管理者) 募集要項 (令和2年5月)</p>	<p>静岡市清水ナショナルトレーニングセンター 清水日本平運動公園(球技場・庭球場) 静岡市清水水産スポーツグラウンド 静岡市清水鹿原球場 指定管理者募集要項 (令和2年10月)</p>	<p>新横浜公園管理業務仕様書 (令和3年4月一部訂正) 維持管理基本水準書&lt;新横浜公園&gt; (令和3年3月)</p>
<p>芝生の管理等 (天然芝・人工芝)</p>		<p>7 天然芝・人工芝維持管理業務</p> <p>(1) 業務の目的: 天然芝・人工芝維持管理業務は、サッカーリーグ、ラグビーリーグ等、プロスポーツ競技を行うために必要な天然芝及び人工芝の維持管理を行うこととする。 (2) 業務の対象範囲: 天然芝・人工芝維持管理業務の対象範囲は、フィールド上の天然芝及びウォームアップエリアの人工芝とする。</p> <p>ア 業務の実施方針: (7) 平時で常態の天然芝に覆われたピッチを維持する。 (8) ピッチの維持管理においては、グラウンドキーパー等の専門的知識と技術を有する人材によって維持管理を行う。 (9) 天然芝に必要な養生期間を確保し、その期間中は施設の利用を制限することとする。 (10) 管理維持計画を策定し、必要な機械設備、肥料、検査機器を備える。 (11) 業務の期間による害虫や病気の防除等においては、環境及び安全性に配慮する。 (12) 必要に応じて、播種等の補修を行う。 (13) 人工芝については、必要に応じて、播種等の補修を行う。</p> <p>イ 要求水準: (7) 定期的に対応、散水、エアレーション、施肥を行い、常に常態の天然芝がピッチ全体を均等に維持すること。 (8) 必要に応じて、エアレーション、目土まき、プランティング、耕種、養生、かん水を行うこと。 (9) 播種を行う際は、樹木、施設等と衝突しないように注意して、刈り込み、ゆらぎが生じないように刈り込み、あわて雑草を除去し刈り草は放置せず速やかに回収すること。</p>	<p>(2) 芝生維持管理業務</p> <p>ア 利用者が、快適にプレー出来るよう、良好な状態を維持し芝生の育成にも留意した管理を実施すること。 イ 芝生の刈り込みは、適時実施するものとし、必要に応じて、エアレーション、目土まき、プランティング、耕種、養生、かん水を行うこと。 ウ 業務を行う際は、樹木、施設等と衝突しないように注意して、刈り込み、ゆらぎが生じないように刈り込み、あわて雑草を除去し刈り草は放置せず速やかに回収すること。</p> <p>② 芝生維持管理業務</p> <p>1 芝生グラウンドはティフンベースとし、冬芝オーバーシード工法による常緑の芝生とし、競技に適した芝生グラウンドの状態に常に保たなければならない。 2 夏芝と冬芝の切り替え時期については、Jリーグ等この期間が重ならないよう調整すること。 3 芝生の管理については、スポーツターの維持管理の専門的知識を有するものが常駐体制で行うこと。 4 芝生の管理レベルは、プロサッカーレベルのレベルに保たなければならない。 (1) グラウンド芝生維持管理 (2) ナチュラル芝生維持管理</p>	<p>新横浜公園管理業務仕様書 (令和3年4月一部訂正) 維持管理基本水準書&lt;新横浜公園&gt; (令和3年3月)</p> <p>7) 基本事項 a トラック及びフィールド、用具等については、「陸上競技ルールブック(公益財団法人日本陸上競技連盟)」及び「WAL陸上競技施設マニュアル」に基づき管理を行ってください。また、フィールド(ピッチ)については「サッカー競技規則(公益財団法人日本サッカー協会(JFA))」に基づき管理を行ってください。 b ルール改定に伴う競技用品の更新は随時行ってください。 (8) 芝生の概要 日産スタジアムの芝生は、カーペット型人工芝に種地型芝生の「ニューグラス(セラプレーション)」を組み合わせた「ハイブリッド芝」をベースに、草地型芝生の「ペレアルグラス」をオーバーコートして、常緑の芝生フィールドを実現しています(※令和3年3月1日現在)。また、日産スタジアムは遊歩道の人工芝遊歩道にあり、芝生ピッチの断面形状は次のとおりです。深い砂の下には、アンダーテーピング用の温水パイプが通っています。その他、屋根から取水してろ過した雨水と上水を利用して散水を行っています。 (9) 芝生の管理 a Jリーグ公式戦その他大会等に対応するため、年間を通じて常緑を保ち、種地のない状態を維持してください。なお、年間を通じて良好な状態を維持するため、品質向上のために実施する芝生の定定や播種等も必要に応じて行います。 b 全面に均等に定定した芝生を定定させ、プレーに支障を与えないようにしてください。 c サッカー等のボールがイレギュラーするとのない平坦でならぬ表面を維持してください。 d 日本陸上競技連盟「陸上競技場及び世界陸上(WA)認定フェリス陸上競技施設として、役に立つ芝生」のレベルのしやすさと部品の良質、サッカーボールの転がりに配慮した適切な硬度及び芝生の長さとし、これを維持してください。 e 年間を通じて突然の国際試合等の開催に対応できるフィールドコンディションを維持してください。 f 芝生の切り替え a 常緑を保つため、夏期と冬期の切り替えを行ってください。その際、一定の養生期間を設けますが、円滑な切り替えができるよう努めてください。 b 夏芝は暑さに強く、成長が速く耐陰性に優れた種として、現在使用している「セラプレーション」を引継ぎ維持するように努めてください(※令和3年3月1日現在)。 c 冬芝は緑度が深く分けつが早い種を選定し播種することとし、夏芝に傷みやすい状態を維持してください。また、夏芝が枯死しないよう、きめ細かい管理を行ってください。 (10) 芝生 日産スタジアムの芝生の良好な育成を図るため、夏季、冬季、夏芝播種期、冬芝切り替え期に必要な期間を養生に努めてください。また、養生の実施に当たっては、関係機関及び優先利用団体と十分に調整を行ってください。 (11) その他 a コンサート開催時には、芝生の生育への影響を最小限に抑えるため、十分な保護対策を行ってください。 b 芝生の損傷が生じた場合に速やかな補修を行うこととし、あらかじめ損傷を最小限に抑えるための工夫を行ってください。 c サッカーを始めとした競技大会に必要なライン引き、ゴールなど備品の設置対応を行ってください。 d Jリーグ及び陸上競技会が良好に開催できるよう、連絡調整を行い意見の聴取、要望事項の反映に努めてください。</p>	
<p>清掃業務</p>	<p>2 清掃業務</p> <p>施設(敷地内を含む。)の環境を快適な状態に保つため、清掃業務を適切に実施。</p> <p>床面、壁面、窓、ガラス、什器・備品、照明器具、出入口、換気口及び衛生機器等について、場所ごとに、日常清掃、定期清掃を組み合わせ、ゴミ、ほこり、汚れ等がない状態を維持。 特に、トイレや足湯施設については、利用者数に合わせて清掃回数を調整し、常に清潔な状態を確保。 また、利用者に対して清潔・安全かつ快適な環境を提供するため、必要な環境測定や消毒、害虫駆除等を実施。</p>	<p>5 清掃業務</p> <p>(2) 業務の対象範囲: 本施設及び敷地の外部空間全般。ただし、器具等が及び清掃不可能な箇所や、電気が通電している等の危険な箇所は除く。</p> <p>7) 施設清掃業務 (8) 貯水維持業務 (9) 害虫駆除業務 (10) ゴミ処理業務</p>	<p>4 清掃等</p> <p>常に施設の環境を良好に維持すること。 ア 日常清掃、周辺清掃、定期清掃 イ 備品管理(廃棄物処理法に基づき適正に処分すること) ウ 害虫駆除 エ 工機管理</p> <p>(2) 清掃業務</p> <p>良好な衛生環境、美観の維持に心がけ、公共施設として快適な空間を確保するために必要な清掃業務を実施すること。 ア 日常清掃 清掃の実施頻度等その内容については、指定管理者が施設の利用頻度等に応じて適切に設定すること。衛生清拭品類は、常に補充された状態にすること。 イ 定期清掃 床洗浄・ワックス塗布等については、指定管理者が施設の利用頻度等に応じて定期的に行うこと。 ウ 特別清掃 指定管理者は、日常清掃及び定期清掃のほかに、必要に応じて清掃を実施し、施設の適切な環境衛生、美観の維持に努めること。</p>	<p>(8) 横浜国際総合競技場(日産スタジアム)の清掃 (※別紙「新横浜公園維持管理基本水準書」参照)</p> <p>ア 日常清掃 イ 定期清掃 ウ 可能清掃(リカーボネット製、年3回程度) エ スタッド・客席・コンコース・ピッチ等(年2回程度) ウ その他</p> <p>指定管理者は、良好な衛生環境と美観の維持に努め、快適な空間を利用者に提供するたため清掃業務を実施してください。 清掃は、できる限り利用者がいないように実施し、競技会や大規模なイベント時は、観客入りからの清掃、近隣道路等の清掃も行ってください。 作業項目、作業内容等については以下によるものほか、建築保全業務共通仕様書(最終版)によるものとします。 ア 日常清掃 イ 定期清掃 ウ 可能清掃(リカーボネット製、年3回程度) エ スタッド・客席・コンコース・ピッチ等(年2回程度) ウ その他</p>	
<p>警備業務</p>	<p>3 安全管理業務</p> <p>施設(敷地内を含む。)の秩序を維持し、事故、盗難、破壊等の犯罪及び火災等の災害の発生を予防・防止。 来場者等の安全を守るとともに財産の保全を図るため、常駐警備と機械警備を組み合わせて、適切な安全管理業務を行う。</p>	<p>5 警備業務</p> <p>(2) 業務の対象範囲: 本施設及び敷地の外構施設を含む本施設の敷地全体並びに敷地周辺。</p> <p>イ 警備方法 ウ 定位置業務 エ 巡回業務 オ 機械警備</p>	<p>施設の警備</p> <p>警備を実施し、防犯に努めること。</p> <p>(1) 警備業務</p> <p>施設内の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保するとともに、異常な事態発生した場合に適切な措置を講ずること。</p> <p>① 建物総合警備業務 ア 夜間における電話対応及び宿泊者対応業務 イ 巡回警備業務 ウ 機械警備業務 エ 防災防犯業務 (1) 犯罪等対応業務 (2) 火災異常等対応業務</p>	<p>(9) 警備</p> <p>指定管理者は、本公園内の防災、防犯に努め、公園の安全確保と事故防止等に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために保安警備業務を行います。 ア 基本的事項 イ 中央監視業務 ウ スタジアム出入口業務 エ 建物警備業務 オ 巡回業務</p> <p>指定管理者は、本公園内の防災、防犯に努め、公園の安全確保と事故防止等に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために保安警備業務を行います。 ア 基本的事項 イ 中央監視業務 ウ スタジアム出入口業務 エ 建物警備業務 オ 巡回業務</p>	
<p>植栽等の管理</p>	<p>4 外部デッキ、広場及び植栽の管理業務</p> <p>(1) 外部デッキや広場は、専用使用の場合を除き、自由に使用可能。ただし、利用者の安全確保や施設及び設備の破損等を防止するため、外部デッキや広場ではスクーターボード等の使用を禁止するため、適切な対策を行う。また、自転車についても駐輪場への誘導看板を設置するなど、適切な不法駐輪対策を行う。 (2) 敷地内及びその周辺の植栽については、市とも連携し、除草・刈込・剪定・施肥・散水・殺虫剤散布等の作業を適切に行うことにより、快適な環境を維持。</p>	<p>8 植栽維持管理業務</p> <p>事業の遂行に基づき建物の周囲、建物内部または建物の屋上等における植栽。</p> <p>ア 業務の実施方針: (7) 植栽の維持管理に当たっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること。 (8) 植栽の種類、形状、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行う。 (9) 薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。 イ 要求水準: (7) 施肥、灌水、病害虫の防除等 (8) 施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つ。 (9) 剪定、刈り込み、除草等 (10) 美観を保ち、利用者及び通行者等の安全を確保するための剪定、刈り込み及び除草等を行う。 (11) 強風で折れやすいような補強や冬の寒さからの保護のための養生を行う。</p>	<p>植栽管理</p> <p>施設内に植栽している樹木等を管理すること。</p> <p>(1) 植栽管理業務</p> <p>ア 樹木、植込み等の管理に当たっては、利用者の安全を確保することももとより、病害虫や防除の実施、樹木の剪定等は、もっとも適切な時期や方法を選び管理する。なお、樹木の伐採やむしめ合い等は、市と協議し決定する。 イ 樹木等には八つ掛けを設置するなど生育に配慮し、また、危険防止のために枯損木や枯れ枝は早期発見し、除去を行う。 ウ 草刈、抜根は、樹木、移植物を損傷しないよう、適切に行う。 エ 花壇等の管理は、草花が発育良好で病害虫に犯されていないよう、施設の修業上適切な管理を行う。 (4) 危険防止のため、スズメバネなど他の雑草を適切に管理すること。 (5) 周辺住民と良好な関係を保てるよう、施設内の竹林、雑木林等の伐採を適宜行うこと。</p>	<p>(1) 園地等の維持管理に関すること</p> <p>利用者や周辺住民からの要望・苦情等を把握し、適切な維持管理を行ってください。また、指定管理者は日常的にPCOAサイクルを監視しながら、振り返りして、月報等で北都公園緑地事務所に報告してください。 ア 園地管理 イ 樹木管理 ウ 公園施設の点検・清掃</p>	
<p>備品等の管理</p>	<p>6 備品等管理業務</p> <p>(1) 備品の管理 (2) 指定管理者の備品 (3) 消耗品 (4) その他</p>	<p>3 備品等保守管理業務</p> <p>施設運営に支障をきたさないよう施設運営に必要な備品について適宜点検、保守、修繕を行い性能及び機能を維持するとともに、修繕不能な程度まで性能及び機能の低下した備品については随時更新を行う。 業務の対象となる備品について備品台帳を整備する。</p>	<p>備品の管理</p> <p>・備品等の管理 ・器具及び備品等の補修、更新 ・消耗品の補充等</p> <p>・備品等の管理 ・器具及び備品等の補修、更新 ・消耗品の補充等</p> <p>・備品等の管理 ・器具及び備品等の補修、更新 ・消耗品の補充等</p> <p>・備品等の管理 ・器具及び備品等の補修、更新 ・消耗品の補充等</p>	<p>備品</p> <p>(1) 設備維持用消耗品 (2) 備品 (3) AED(自動体外式除細動器)について</p> <p>(省略)</p>	
<p>駐車場の管理</p>	<p>4 駐車場管理業務</p> <p>(2) 業務の対象範囲: 事業者の提案に基づき駐車場及び駐輪場の車路等。なお、通常の施設貸出においては、駐車場の利用は無償。 イベント等の開催時には、主催者の利用を無償とし、イベント来場者への駐車場貸出は、原則行わない。</p> <p>ア 駐車場管理業務: 機器の故障等迅速に対応できる体制を整え、故障等が発生した場合には24時間間に対応する。また、業務計画書等に定められた性能及び機能を常時保持。 イ 駐輪場における安全管理業務: 駐輪場内の巡回や防犯カメラによる監視等安全管理を行う。また、車両入出庫管理装置の機能を保持し、安全に入出庫が行われるよう点検及び保守を実施する。特に車の入出庫が集中する際は、スムーズな運営に向けて適切な管理を行う。</p>	<p>4 駐輪場管理業務</p> <p>(2) 業務の対象範囲: 事業者の提案に基づき駐輪場及び駐輪場の車路等。なお、通常の施設貸出においては、駐車場の利用は無償。 イベント等の開催時には、主催者の利用を無償とし、イベント来場者への駐車場貸出は、原則行わない。</p> <p>ア 駐輪場管理業務: 機器の故障等迅速に対応できる体制を整え、故障等が発生した場合には24時間間に対応する。また、業務計画書等に定められた性能及び機能を常時保持。 イ 駐輪場における安全管理業務: 駐輪場内の巡回や防犯カメラによる監視等安全管理を行う。また、車両入出庫管理装置の機能を保持し、安全に入出庫が行われるよう点検及び保守を実施する。特に車の入出庫が集中する際は、スムーズな運営に向けて適切な管理を行う。</p>	<p>(3) 駐輪場管理業務</p> <p>駐輪場及び駐輪場の管理を行うこと。各競技大会やイベント開催等により混雑が予想される場合、周辺道路への不法駐車を監視し、周辺住民に迷惑をかけることがないよう十分配慮し、必要に応じて車両の誘導を行う。</p>	<p>(省略)</p>	
<p>その他</p>			<p>4 その他施設の管理に関する留意事項 5 環境に対する取り組み</p> <p>健康増進法施行に伴う喫煙場所禁止の努力義務に鑑み、施設外敷地内に喫煙場所を設定することとするが、本市は敷地内禁煙を推進していることから、今後、敷地内禁煙に向けて、市と協議すること。 市の環境マネジメントシステムに基づき、環境改善活動に取り組んでいることから、環境負荷の低減対策を実施するなどの環境に配慮した施設管理を行うこと。</p>	<p>水防対応業務</p> <p>(省略)</p>	

③維持管理・運営段階における市（公共）と民間事業者の役割分担（案）

維持管理・運営段階における市（公共）と民間事業者の役割分担（案）を以下に示す。  
今後市や民間事業者の意向等を踏まえて、本事業における役割分担を検討していく必要がある。

○サッカースタジアム

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
維持管理・ 運営	スタジアム施設の維持管理 (大規模修繕除く)		○
	植栽管理(外構管理、清掃)		○
	その他施設の建物管理(機械警備、清掃)		○
	駐車場・駐輪場の管理・運営		○
	光熱水費		○
	イベント(自主事業)等の運営		○

○新規公園(集約公園)の収益施設

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
維持管理・ 運営	収益施設の維持管理(大規模修繕除く)		○
	収益施設の大規模修繕		○
	植栽管理(外構管理、清掃)		○
	収益施設の建物管理(機械警備、建物清掃)		○
	収益施設の駐車場・駐輪場の管理・運営		○
	光熱水費		○
	イベント(自主事業)等の運営		○
完了	撤去		○

○新規公園(集約公園)の公園施設(収益施設以外)

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
維持管理・ 運営	公園施設の維持管理(大規模修繕除く)		○
	公園施設の大規模修繕	○	
	植栽管理(外構管理、清掃)		○
	建物管理(機械警備、建物清掃)		○
	駐車場・駐輪場の管理・運営		○
	光熱水費		○

	イベント（自主事業）等の運営		○
--	----------------	--	---

○既存公園の維持管理

段階	項目	市 (公共)	民間事業者
維持管理	公園施設の維持管理（大規模修繕除く）		○
	施設管理（機械警備、清掃等）		○

④維持管理・運営段階における市（公共）と民間事業者のリスク分担（案）

維持管理・運営段階における市（公共）と民間事業者の一般的なリスク分担（案）を以下に示す。なお、下表は他自治体の PFI 事業や DBO 事業等をもとに想定されるリスクの内容・分担を作成しており、今後市や民間事業者の意向等を踏まえて、本事業におけるリスク分担を検討していく必要がある。

○維持管理・運営段階におけるリスク分担（案）

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			市（公共）	民間事業者	
共通	入札説明書等、公募書類リスク	入札説明書等の誤りによるもの	●		
		市の事由による内容の変更によるもの	●		
	入札参加リスク	コンソーシアム組成に関するもの		●	
		入札参加費用に関するもの		●	
	契約締結リスク	市の事由により契約が結べない場合	●		
		事業者の事由により契約が結べない場合		●	
	社会リスク	法制度変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの （本事業に直接関連する法令変更）	●	
			法制度の新設・変更に関するもの （上記以外のもの）		●
		許認可リスク	事業に直接影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	●	
			上記以外の許認可に関するもの		●
		税制度リスク	市が取得すべき許認可の遅延によるもの	●	
			事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		●
			事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	●	
			法人の利益に課される税制度の変更によるもの		●
		政策関連リスク	消費税の変更によるもの	●	
			その他の税制度の新設・変更によるもの		●
	政策の変更によるもの		●		
	住民間問題リスク	議会承認に関するリスク	市の事由によるもの 事業者の事由によるもの	●	●
		施設の建設自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●	
	環境問題リスク	市の責めに帰すべき事由による調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		●	
上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの				●	
第三者賠償リスク	市が行う業務に起因するもの		●		
	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの			●	
	維持管理・運営業務に起因する騒音・振動等に関するもの			●	
債務不履行	事業者の責によるもの	施設の瑕疵による事故によるもの		●	
		施設の劣化及び維持管理の不備による事故によるもの		●	
	公共の責によるもの	市の事由によるもの	●		
事業全体	不可抗力リスク	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		●	
		事業者が提供するサービスの品質・利用しやすさが一定のレベルを下回った場合		●	
	資金調達リスク	無許可での事業者の交代又は義務の違反		●	
		市の債務不履行	●		
事業全体	資金調達リスク	天災等（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象）や疾病（予測不可能なもの）など、管理者等及び選定事業者双方の責に帰すことができないもの	●	▲	
		事業者が必要な資金を調達できない場合		●	
	補助金変更リスク	市が必要な資金を調達できない場合	●		
		事業者帰責事由により実際に支給される補助金額が想定より減少		●	
物価変動リスク	上記以外の事由に起因するもの	●			
	インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減	●	▲		

○維持管理・運営段階におけるリスク分担（案）の続き

項目	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市（公共）	民間事業者
維持管理・ 運営段階	事業内容変更リスク	市の責に帰する事業内容等の変更によるもの	●	
		事業者の責に帰する事業内容等の変更によるもの		●
	施設損傷リスク	劣化による損傷		●
		事業者の維持管理業務に起因する施設の損傷		●
		市の責めによる施設の損傷	●	
	施設瑕疵リスク	利用者等の第三者による施設の損傷	▲	●
		使用開始後2年以内（ただし、事業者に故意・重過失がある場合は10年以内）に、瑕疵が見つかった場合 使用開始後3年以降に、瑕疵が見つかった場合 （但し、経年劣化と認められるものは除く）	●	● (DB事業者)
	維持管理・運営費 増大リスク	市の事由による事業内容等に起因する維持管理及び運営費の増大 上記以外の要因による維持管理及び運営費の増大	●	●
	需要の変動リスク (利用料金収入)	市の事由による事業内容、用途変更等に起因する収入に関するもの 上記以外の事由に関するもの	●	●
	運営リスク	利用者（参加者）の事故 苦情やトラブル等への対応		●

## 8. 事業実現に向けたロードマップの作成

### 8-1 ロードマップ

今年度の成果を踏まえ、令和4年度より基本計画及び事業者選定を行う。基本計画では庁内調整を含め約半年で完成させることが望ましい。その後、事業者選定委員会を発足し募集要綱を数か月で作成後、事業者選定及び契約に至るまでに半年を想定する。サッカースタジアムの設計施工で2年間を想定すると、供用開始は令和7年度と予定される。

なお、基本計画作成と並行して選定委員会を立ち上げ募集要綱作成を行うことが可能であればスケジュールの短縮は可能である。また、要求水準で仕様発注要素の強い内容とし、事業者からの提案内容をそのまま正式プランとして採用できる状況であれば工期短縮は可能となる。さらに、事業者募集の中で「工期短縮」を提案項目として入れることにより、事業者からの効率的な施工計画提案の可能性もある。

表 事業化のロードマップ案

項目	令和4年度 2022年度	令和5年度 2023年度	令和6年度 2024年度	令和7年度 2025年度	令和8年度 2026年度
<b>基本計画</b>					
(1) スタジアム基本計画の作成	→				
(2) 庁内外の関係部署との調整、協議	→				
(3) 管理運営における官民連携事業スキームの検討	→				
(4) 民間事業者へのヒアリング	→				
(5) 事業性評価	→				
<b>事業者選定支援</b>					
(1) 事業者選定委員会の立ち上げ	→				
(2) 事業者選定のための募集要綱一式の作成	→				
(3) 設計・施工・運営モニタリング計画書の作成	→				
(4) 事業者選定・契約 (※事業者選定～契約までの所要期間の考慮が必要)		→ ●契約			
設計施工、供用開始	サッカースタジアム		→	●供用開始	
	新規公園		→	→ ●供用開始	
	既存公園 (集約検討、リニューアル)		→	→	→

## 8-2 今後の検討課題の整理と対応の方向性

### ①スタジアム整備に伴い想定される課題

- ・試合開催時の団地内交通計画や駐車場計画：

試合開催時のスタジアムへの収容人数を 2,000 人と想定した場合に適正な駐車場台数を試算した結果、必要な駐車場台数分の車両すべてが南花台地域内の駐車場整備予定用地に流入することは困難であることが予想される。試合開催時の公共交通手段の一層の充実や、南花台地域内への自動車流入の抑制方策など、試合開催時の交通対策について引き続き検討を進めていく。

- ・試合開催時の騒音や光害などへの対応：

試合開催時には周辺住宅地への騒音や光害などの影響も懸念されるため、スタジアム整備の基本計画や設計検討と並行して、スタジアム整備に伴う騒音・光環境の影響のシミュレーションなどを実施しながら対策を検討していくことが望ましい。

### ②スタジアム整備と新規公園整備の事業化に向けて想定される課題

- ・各事業者間の全体調整：

サッカースタジアム整備や新規公園整備の DB 事業者、サッカースタジアムの運営・管理を行う事業者、新規公園内に収益施設等を設置し運営・管理する民間事業者、さらには新規公園全体の管理運営を行う指定管理者など、本事業では複数の事業者等に委託・委任されることが想定されるため、全体を調整する市（発注者）の役割が重要となる。計画段階・設計段階・整備段階・供用段階それぞれにおいて、各事業者間で連携や調整が適切に図られるように事業化に向けた検討を継続して進めていく。

- ・民間収益施設の継続検討：

新規公園（集約公園）には民間事業者による収益施設の設置を想定しているが、民間事業者へのサウンディングでは、店舗施設だけでは収益施設の整備費用の投資回収は難しく、指定管理料が必要との意見もあった。また、駐車場収益が見込めれば収益施設の民設民営の可能性も視野に入るとの意見もあったが、当該地の集客力や収益性等を踏まえた民間収益施設の可能性については、引き続き事業者意見等もヒアリングしながら官民の役割・リスク分担や費用負担等について検討していく必要がある。

### ③公園跡地活用の方向性に関して想定される課題

- ・公園跡地活用の方向性

公園跡地活用の方向性については、集客施設は困難という意見や、事業者によって土地の見方や評価は変わる／広い公園や形状が整っている公園は利活用の可能性があるといった意見、民間事業者への売却や定期借地権などの提案が民間事業者サウンディングで挙がっており、具体的な活用の方向性について引き続き検討していく。