

**中央運動公園における民間活力導入  
マーケットサウンディングプレ調査  
実施要領**

**合志市 都市建設部 都市計画課**

**令和5年9月**

# 目次

1.	調査の背景及び目的 .....	1
2.	中央運動公園について .....	3
	（1）現在の中央運動公園の概要 .....	3
	（2）中央運動公園の再整備方針（中央運動公園基本計画より） .....	4
	（3）中央運動公園への民間活力導入方針 .....	8
	（4）再整備スケジュール（案） .....	13
3.	サウンディング調査について .....	14
	（1）提案及び対話の内容 .....	14
	（2）サウンディング調査の流れ .....	15
	（3）サウンディング調査のスケジュール .....	15
	（4）サウンディングの手続き .....	16
	（5）留意事項 .....	18
	（6）問い合わせ先 .....	18
	（7）開示資料 .....	18

## 1. 調査の背景及び目的

合志市は、中央運動公園再整備を進めるにあたり、官民連携によるにぎわい拠点施設整備の手法として民間活力導入（Park-PFI ほか）を検討しています。

本調査では、正式な事業者公募手続きに先立ち、民間事業者の皆様との対話を通じ、当該公園整備における民間活力導入に係る課題抽出及びアイデアの収集や市場性の有無、事業実現性の把握を行うことで、適正な公園再整備と管理運営につなげることを目的としています。

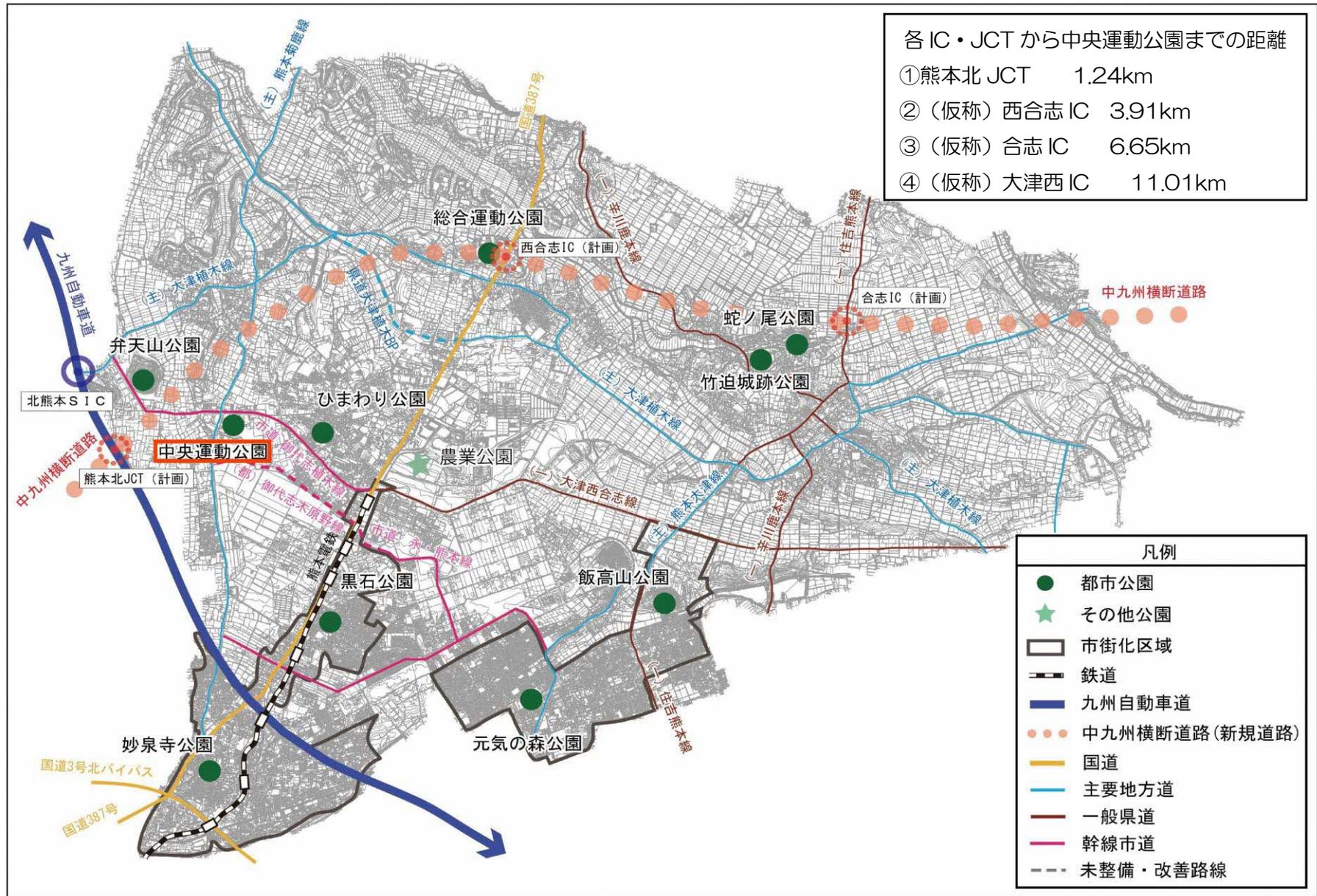
また、そのような目的を踏まえた事業スキームの意向についても、本調査において把握したいと考えています。

### <中央運動公園再整備・民間活力導入の背景や概要>

- 中九州横断道路 大津熊本道路（合志～熊本）が整備予定（令和5年9月24日に着工予定）
- 大津熊本道路（合志～熊本）整備に伴い、総合運動公園の野球場・多目的グラウンドが機能廃止
- それに伴い、中央運動公園に現況のグラウンドより大きな多目的グラウンドを整備
- 多目的グラウンドを拡張する一方で、公園の魅力向上につながる民間事業者による利便施設（Park-PFI）を積極的に導入する方向で検討中

### <中央運動公園多目的グラウンドの整備方針>

- 公式の軟式野球場相当の規模で、公式サッカー場も確保できるようにする
- ソフトボールは同時に2面可能にする



都市公園は、近隣公園、運動公園のみを掲載

資料：合志市 都市計画課 資料

## 2. 中央運動公園について

### (1) 現在の中央運動公園の概要

表 現在の中央運動公園の概要

公園名称	中央運動公園				
公園種別	近隣公園				
公園面積	31,604 m <sup>2</sup>				
開設	1981 年				
所在地	〒861-1102 合志市野々島 5500				
アクセス	最寄り駅：御代志（約 2.2km 徒歩で約 28 分） 最寄りバス停：ユーパレス弁天（約 377m 徒歩で約 5 分） 最寄り IC：北熊本スマート IC（約 1.7km 車で 4 分） ※県道 37 号線沿い、健康ランド施設「ユーパレス弁天」の向かい				
駐車台数	現在 70 台程度（駐車料金は無料）				
利用者数	33,265 人（R3年度）、28,524 人（R4年度）				
用途地域	用途地域外（市街化調整区域）				
施設概要	《施設》 運動広場（サッカー1 面、ソフトボール 2 面、軟式野球 1 面） ＊照明設備あり ゲートボール場 6 面  《利用可能時間》 午前 9 時から午後 10 時				
施設使用料	使用区分			使用料（円）	
				市内	市外
	グラウンド	全面	1 時間	400	800
		片面	1 時間	200	400
	ゲートボール場	1 面	1 時間	100	200
	夜間照明使用料	全面	1 時間	2,000	2,000
片面		1 時間	1,000	1,000	

## (2) 中央運動公園の再整備方針（中央運動公園基本計画より）

### ① グラウンド構想（中央運動公園整備）の基本理念と方向性

#### <基本理念>

子育て世代が増加している合志市の現況に着目し、子育て世代をはじめとして、成人、高齢者、身障者など多様で多世代の市民が「運動・健康」を通じて交流できる機会創出をめざし、『魅力的な』運動公園を再整備する。



#### <方向性>

- ・現況のグラウンドより大きな多目的グラウンドを整備。
  - ・公式の軟式野球場相当の規模で、公式サッカー場も確保できる。
  - ・ソフトボールは同時に2面可能。
  - ・普段使用するのに十分な規模の駐車場も確保している。
  - ・イベント開催時は、ユーパレス弁天などの駐車場も活躍。
- (※R9までに再整備を完了し、R10に全面供用予定で想定)



総合運動公園の代替機能にも配慮

## ② 中央運動公園の配置計画

中央運動公園の配置計画検討にあたっては、下記に示す基本的な考え方をもとに検討した。にぎわいゾーン、多目的グラウンドの利用性を考慮し、「にぎわいゾーン・多目的グラウンドバランス案」を最終案とした。

### 1) 基本的な考え方

- ① 各運動公園のグラウンドは利用頻度が高く、「野球」「サッカー」「ソフトボール」「グラウンドゴルフ」の利用が多いことから、多目的に利用できる複数のコートが必要で、総合運動公園の跡地利用も考慮しつつ、なるべく多くのコートを整備する必要がある。
- ② 曜日別、時間別の利用特性を踏まえ、限られた敷地において、グラウンド規模、コート数、利用目的を有機的に捉えた機能配置が望まれる。

### 2) 「にぎわいゾーン・多目的グラウンドバランス案」の概要

にぎわいゾーン・多目的グラウンドバランス案	P-PFI 施設をはじめとするにぎわい施設を充実させるとともに、多目的な利用が可能となる多目的グラウンドを整備する案
-----------------------	--

3) 「にぎわいゾーン・多目的グラウンドバランス案」の内容

P-PFI 施設をはじめとするにぎわい施設を充実させるとともに、多目的な利用が可能となる多目的グラウンドを整備する案を検討した。配置検討における基本的な考え方を示す。

①プランの基本的な考え方

- 【中央運動公園の整備方針(公園再整備による魅力創出)】
- 01\_ばつぐんのアクセス性  
(九州縦貫自動車道北熊本 SIC・県道・市道)
  - 02\_運動施設のリニューアル  
(多目的グラウンド再整備・拡張)
  - 03\_隣接施設との連携  
(ユーパレス弁天、クラッシーノ・マルシェとの機能連携)
  - 04\_公園の魅力創出①  
    - <民活による便利施設の導入>
    - (屋内遊び場、レストラン・カフェ等)
    - (半屋内遊び場、全天候型の屋外空間(アフターコロナの視点))
  - 05\_公園の魅力創出②  
    - <何度来ても楽しめるワクワクする施設を導入～半日ここで楽しめる工夫～>



【運動施設】

- ・多目的グラウンドを拡張  
(ソフト・サッカーが同時に楽しめる規模に拡張)
- ・芝生広場  
(都心に新設される Park-PFI は高密度な市街地に立地する公共の公園に便利施設を導入することで注目を集めている。都心では、みどりの大空間がご馳走。さらに、民間企業のノウハウを活かして、公共施設である公園内に、おしゃれなカフェや遊び場、市場などの有料施設を導入・管理することで、贅沢な空間と利便性・魅力ある施設の両立を図ることに成功)
- (しかし、本市の場合、贅沢なみどり空間は、至るところに存在するため、空間そのものがご馳走とは言い難い。どちらかと言うと、『手軽に楽しめる非日常的な施設が集約しており、食事・運動・遊びを通じて家族で半日楽しめる』。そんな公園が魅力あるワクワクする公園ではないだろうか?)
- (軽く汗をかいた後は、ランニングステーションでシャワーを浴びてすっきりできるような)

図 にぎわいゾーン・多目的グラウンドバランス案 プランの基本的な考え方

## ②ゾーニング案

(※あくまで現時点のゾーニング案であり、他の方向性でも可)

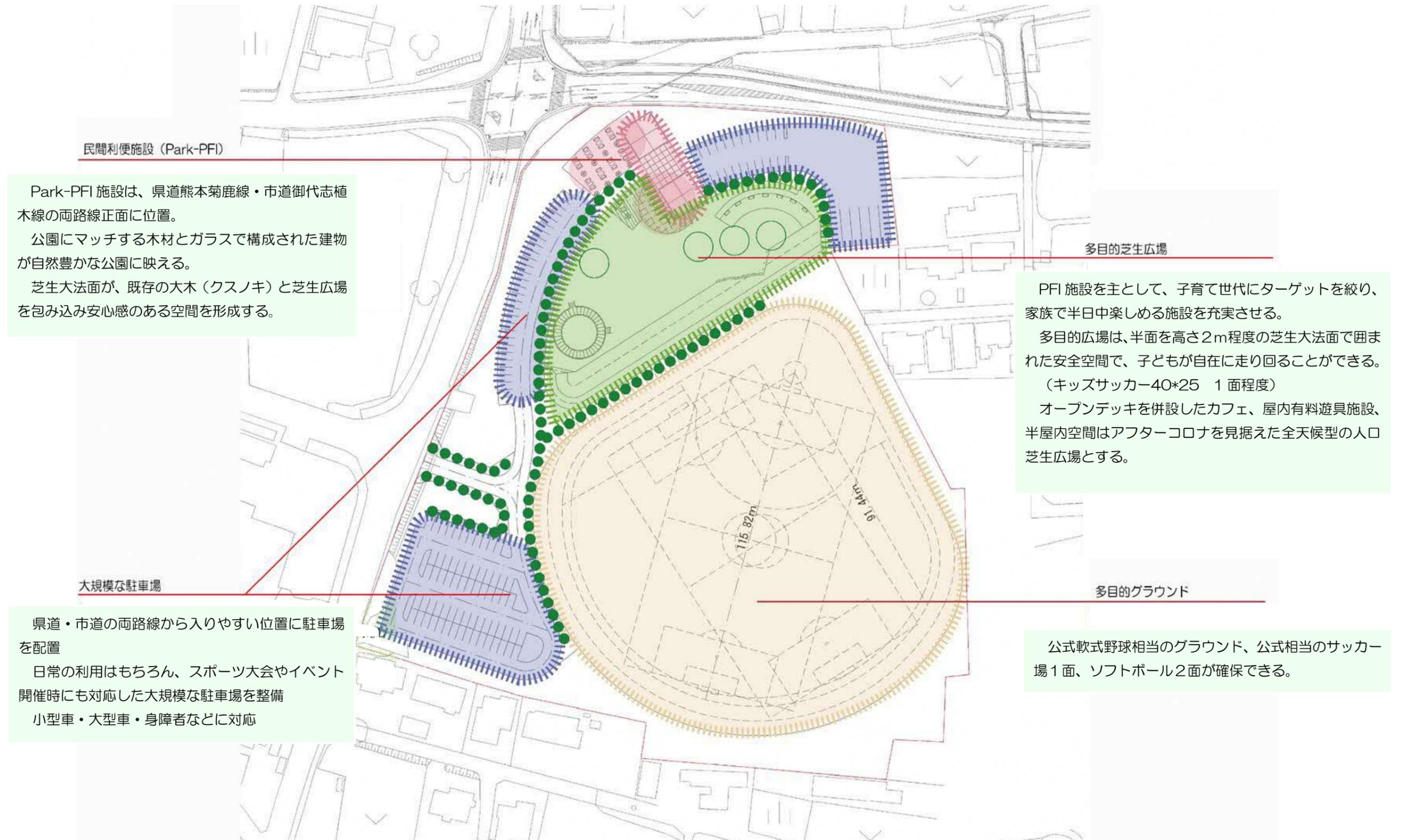


図 にぎわいゾーン・多目的グラウンドバランス案 ゾーニング

### (3) 中央運動公園への民間活力導入方針

公園全体の管理運営や設計施工等の事業との組み合わせ、収益性の向上を図るため、以下の①～③の事業スキームを想定（検討）しています。

#### 【検討中の事業スキーム】

	パターン①	パターン②	パターン③
	民間収益施設の整備 (独立採算事業)のみ	民間収益施設の整備 (独立採算事業) + $\alpha$ の事業	
		+公園全体の指定管理	+公園全体の指定管理 +公園再整備の設計施工
事業 範囲			
		維持管理・運營業務	設計施工・維持管理・運營業務

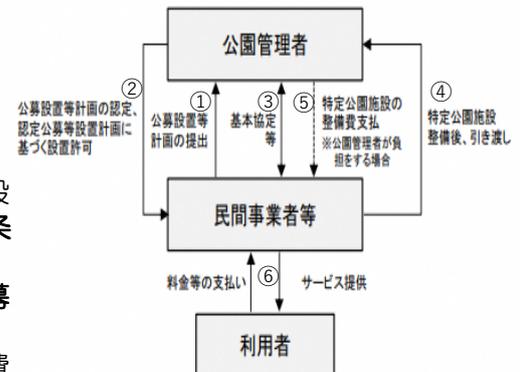
## パターン①：民間収益施設の整備（独立採算事業）のみ

### ●Park-PFI（公募設置管理制度）とは

Park-PFIは、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度であり、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。

### ○一般的な事業スキーム（右図参照）

- ① 民間事業者は、公園管理者が公示した公募設置等指針に基づき、公募設置等計画を提出します。
- ② 選定された後、公園管理者から計画に係る認定を受けます。
- ③ その後、民間事業者と公園管理者との間で、認定された公募設置等計画に基づき、施設の管理運営を含めた事業全体に係る条件等を規定した協定を締結します。
- ④ 民間事業者は、公募設置等計画及び基本協定等に基づき、公募対象公園施設及び特定公園施設を一体で整備します。
- ⑤ 公園管理者は、公募設置等指針において特定公園施設の整備費を負担する旨を記載した場合にあっては、公募設置等計画において民間事業者から提案された負担額を、特定公園施設の引渡しを受ける対価として民間事業者に支払います。
- ⑥ 民間事業者は、利用者に対してサービスを提供し、当該サービスの対価を得ます。

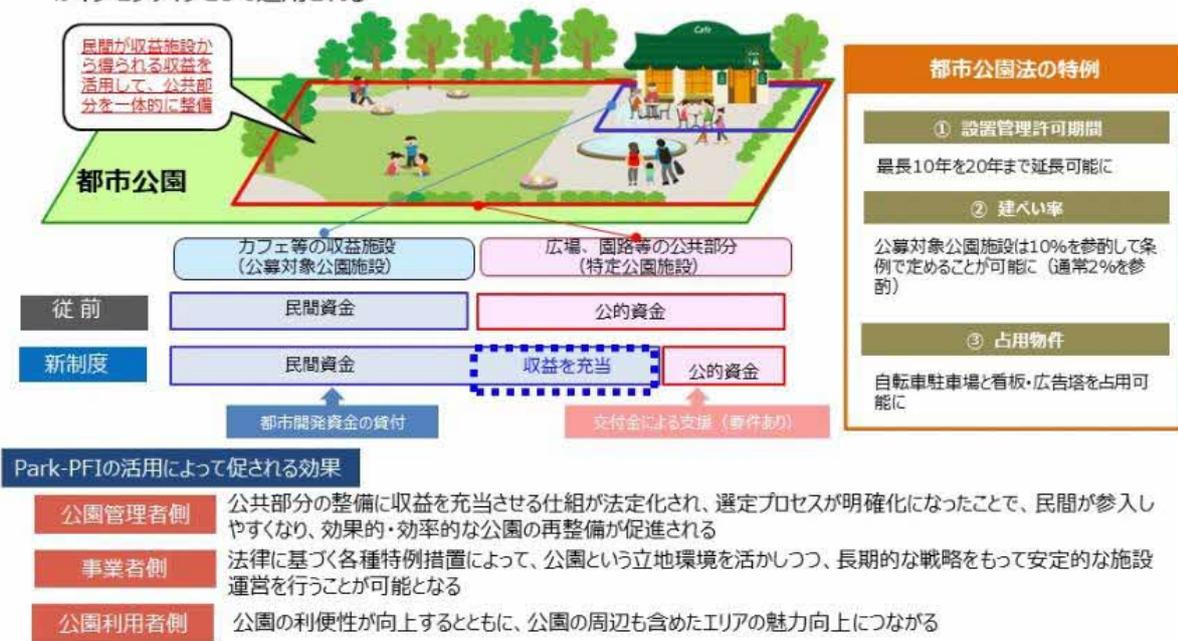


資料：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）

### ○Park-PFIにおける特例措置

公募対象公園施設から生ずる収益の見込み等に基づいて特定公園施設の整備を求めるという特徴を有することから、設置管理許可期間の延伸や建蔽率緩和など、事業者が公募対象公園施設を都市公園に設置し、運営しやすくするための法の特例措置が設けられています。

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる収益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

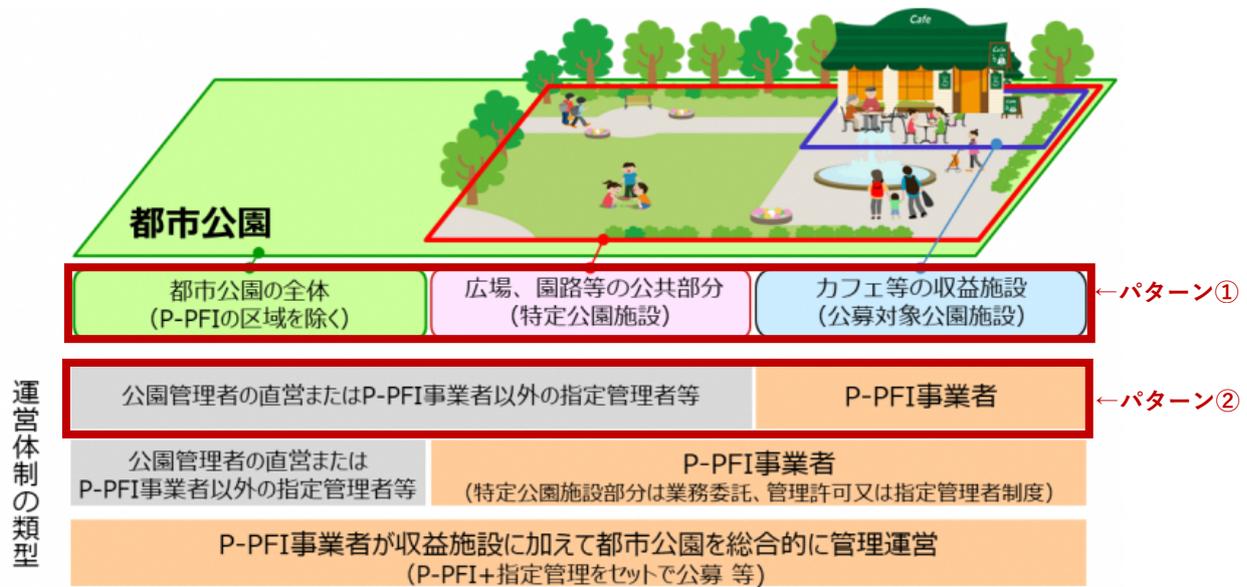


資料：Park-PFI 等の活用（国土交通省）

## ◎民間収益施設の整備（独立採算事業）+ αの事業

Park-PFIの対象は、公募対象公園施設、特定公園施設及び利便増進施設です。公園の一部をPark-PFIの対象区域とする場合、それ以外の区域の整備・管理運営を実施する者との間で、管理区分等を明確化する必要があります。

公園の有効活用を図るためには、公園の整備・管理運営に関わる各主体が連携した取組ができる体制を確保することが望ましく、民間の資金・ノウハウを活用する観点からは、Park-PFIの対象区域以外の整備・管理運営をPark-PFIと組み合わせて公募し、官民連携による総合的な公園の整備・管理運営とすることも考えられます。



資料：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）

## パターン②：民間収益施設の整備（独立採算事業）+公園全体の指定管理

### ●指定管理者制度とは

民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービスの向上、コストの縮減）を主の目的とし、一般的には施設整備を伴わず、事業期間は3～5年程度を目安とし、都市公園全体の運営維持管理を実施するものです。

### ○特定公園施設の維持管理の方法例

特定公園施設の維持管理の方法は下図の様なパターンが想定されますが、パターン②の場合は、下図に示した、指定管理者の指定に該当します。

公募設置等計画の認可を受けた民間事業者による維持管理			直営、または第三者による管理
維持管理業務委託	管理許可による管理	指定管理者の指定	
<ul style="list-style-type: none"> <li>公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に対し、当該特定公園施設の維持管理業務を委託する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に、当該特定公園施設に係る管理許可を与え、管理を行わせる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募設置等計画の認定を受けた民間事業者を、当該特定公園施設を含む全体の指定管理者として指定し、維持管理を行わせる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理者は、公募設置等計画の認定を受けた民間事業者から当該特定公園施設の引き渡しを受けた後、直営で維持管理を行う</li> <li>または、すでに指定されている指定管理者等に維持管理を行わせる</li> </ul>

資料：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）

## パターン③：民間収益施設の整備（独立採算事業）＋公園全体の指定管理＋公園再整備の設計施工

パターン②に公園再整備の設計施工を加えたパターンとなります。（DBO方式）

### ●DBO方式（デザイン・ビルド・オペレート）とは

DBO方式とは、Design Build Operateの略で、民間事業者に、設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して委ねることから、この名前がついています。

DBO方式では、行政が国の交付金や公債等を活用し、施設建設資金を低金利で調達し、民間事業者に施設の設計・建設・運営を一括で委ねることになります。民間事業者に施設の設計・建設・運営・維持管理を一括発注するため、事業費の縮減効果があげられます。

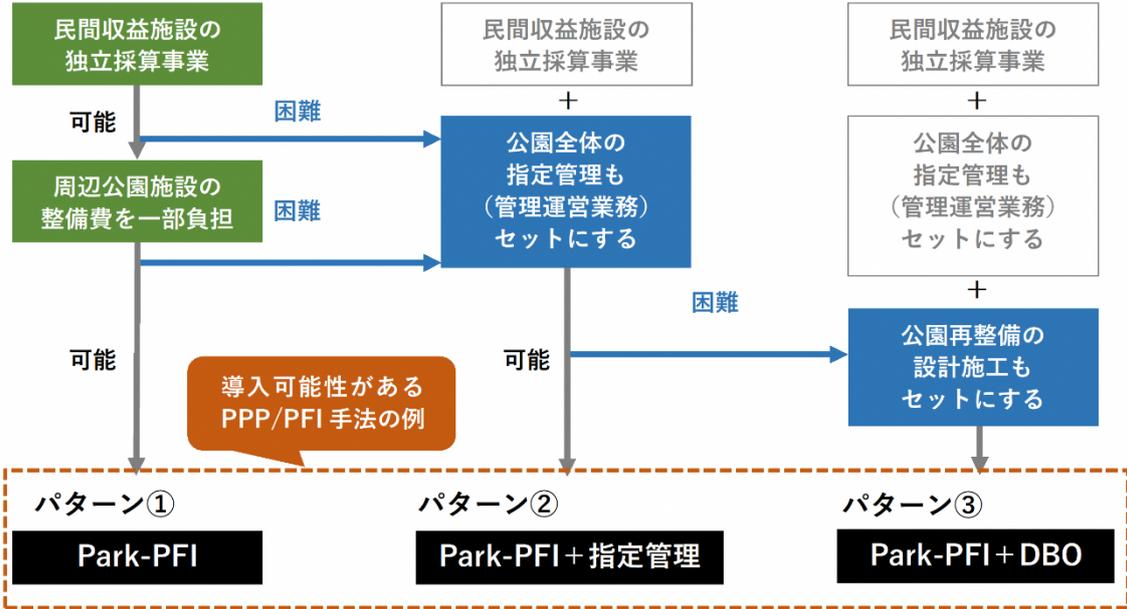
### □参考資料 都市公園における PPP/PFI 手法の比較

制度名	根拠法	事業期間の目安	特徴
指定管理者制度	地方自治法	3-5年程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービスの向上、コストの縮減）が主な目的。</li> <li>一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。</li> </ul>
設置管理許可制度	都市公園法第5条	10年（更新可）	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。</li> <li>民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。</li> </ul>
PFI事業（Private Finance Initiative）	PFI法	10-30年程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間の資金、経営能力等を活用した効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。</li> <li>都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。</li> </ul>
コンセッション事業（公共施設等運営事業）	PFI法	10-30年程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用料金の徴収を行う公共施設について、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式。（平成23年PFI法改正により導入）</li> </ul>
その他（DB、DBO等）	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者に設計・建設等を一括発注する手法（DB）や、民間事業者に設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法（DBO）等がある。</li> </ul>
P-PFI	都市公園法第5条の2～5条の9	20年以内	<ul style="list-style-type: none"> <li>飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。</li> </ul>
都市公園リニューアル協定制	都市再生特別措置法	20年以内	<ul style="list-style-type: none"> <li>滞在快適性等向上区域内の都市公園において、一体型滞在快適性等向上事業の実施主体又は都市再生推進法人が、公園管理者と締結する公園施設設置管理協定に基づき、飲食店、売店等の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の整備・改修等を一体的に行う場合に、都市公園法の特例を付与することを認めるもの（特例の内容はP-PFIと同様）。</li> </ul>

資料：都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（国土交通省）

【事業範囲 ～官民連携手法 選定フロー～】

これまでのパターン①②③を踏まえ、選定フローは以下の通りとなります。



※上記①～③はあくまで現時点の方向性であり、いずれかを選ぶということではなく、最終的には別案を採用することもあります。



### 3. サウンディング調査について

#### (1) 提案及び対話の内容

本市が事業条件を検討するにあたり、民間事業者の皆様にお聞きしたい内容（提案）は以下に示すとおりです。提案にあたっては、様式2の「エントリーシート」を提出のうえ、様式3の「サウンディング提案書」に提案内容を記載し提出してください。

表 提案・対話の内容

No	項目	内容
1	中央運動公園に対する評価	・長所や短所、市場価値など率直な意見
2	事業スキーム	・参入可能性がある事業手法の組み合わせパターン
3	Park-PFI	・Park-PFI を活用した民間収益施設の提案（本市の方針に基づく施設の整備内容、整備範囲等）
4	公園全体の指定管理	・中央運動公園における指定管理に関する提案
5	公園再整備の設計施工	・公園の再整備の設計施工の方向性に関する提案
6	事業期間	・事業期間の希望、想定
7	事業実施体制	・参入形態の想定 ・他事業者とのマッチング支援の希望
8	その他	・本市への要望、配慮を希望する事項等

## (2) サウンディング調査の流れ

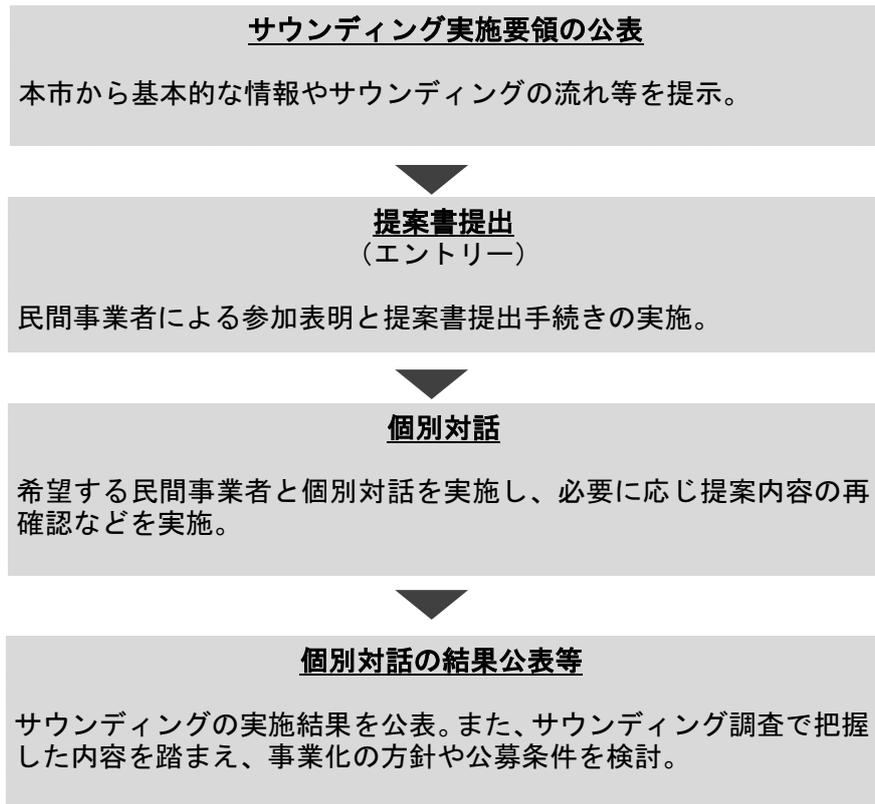


図 サウンディングの流れ

## (3) サウンディング調査のスケジュール

表 本調査の実施スケジュール

サウンディング調査	サウンディング実施要領等の公表	令和5年9月5日(火)
	質問受付期間	令和5年9月5日(火)～9月12日(火)
	質問回答	令和5年9月15日(金)(予定)
	個別対話の参加申込受付期限	令和5年9月22日(金)
	サウンディング提案書の提出期限	令和5年9月22日(金)
	個別対話の実施期間	令和5年9月28日(木)～10月4日(水)
	個別対話の結果公表	令和5年10月25日(水)(予定)

## (4) サウンディングの手続き

### ① サウンディングの内容

本調査は、官民連携事業手法による本公園のより一層の利用促進と効率的・効果的な整備・運営・維持管理を図るため、民間事業者の皆様への参画意向を確認するとともに、民間事業者がより参入しやすい公募条件の在り方について確認・検討することを目的としています。

本市が現時点にて想定する事業内容について、民間事業者の皆様にお聞きしたい内容（提案）は以下に示すとおりです。提案にあたっては、様式2の「エントリーシート」を提出のうえ、様式3の「サウンディング提案書」に提案内容を記載し提出してください。

### ② サウンディングの参加申し込み

#### ● 対象者

##### ➤ 参加条件

本調査の対象者は、調査目的を理解し、本事業への関心を有する法人又は法人により構成されるグループとします。

##### ➤ 参加除外条件

次に該当する者は、本調査に参加することができません。

- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者

#### ● サウンディング実施要領等の公表

サウンディングの実施要領等は、令和5年9月5日(火)に本市のホームページで公表します。

#### ● 質問の受付及び回答

本調査や実施要領等に対する質問は、様式1「質問書」に必要事項を記入のうえ、以下に記載のメールアドレス宛てに電子メールで提出してください。

質問に対する回答は、令和5年9月15日(金)に本市のホームページに掲載する予定です。ホームページ掲載にあたっては、同様の質問に対してまとめて回答を掲載します。複数社で提案を行う場合は、代表者が質問を取りまとめて行ってください。

表 質問の受付及び回答

質問受付期間	令和5年9月5日(火)～9月12日(火)17時まで
質問回答	令和5年9月15日(金)（予定）
メールアドレス	toshikeikaku@city.koshi.lg.jp
メール件名	【質問】中央運動公園・●●(グループ・事業者名)
利用様式	様式1 質問書

- 個別対話の参加申込み

個別対話への参加申込みは、様式2「エントリーシート」に必要事項を記入のうえ、受付期日までに以下のメールアドレス宛てに電子メールで提出してください。

表 参加申込み

申込受付期間	令和5年9月22日(金) 17時まで
メールアドレス	toshikeikaku@city.koshi.lg.jp
メール件名	【エントリーシート】中央運動公園・●●(グループ・事業者名)
利用様式	様式2 エントリーシート

- サウンディング提案書の提出

様式3「サウンディング提案書」に必要事項を記入し、下記の電子メールに送信してください。個別対話の実施に際して、特に提案資料の提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、「サウンディング提案書」とあわせてご提出ください。

表 サウンディング提案書の提出

申込受付期間	令和5年9月22日(金) 17時まで
メールアドレス	toshikeikaku@city.koshi.lg.jp
メール件名	【サウンディング提案書】中央運動公園・●●(グループ・事業者名)
利用様式	様式3 サウンディング提案書

- 個別対話の実施

提出された提案内容の確認後、個別対話への参加を希望された提案者との個別対話を以下の期間に行います。個別対話の具体的な実施日時及び場所は、別途ご連絡します。

表 個別対話の実施

実施期間	令和5年9月28日(木)～10月4日(水)
所要時間	1グループあたり90分程度
開催日時及び場所	個別に本市よりご連絡致します。

- 個別対話の結果公表

サウンディングの結果概要を参加グループ(事業者)名を伏せたうえで、本市のホームページに公表します。提出資料は非公開とし、また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

表 サウンディング結果の公表

公表日	令和5年10月25日(水) (予定)
-----	--------------------

## (5) 留意事項

### ① 参加事業者の取り扱い

本調査は、事業者の公募内容等を検討するうえで参考にするものです。事業者を決定するものではありませんが、本事業進捗における優位性について考慮に取り入れることを検討しています。

### ② 参加に要する費用

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

※任意ではありますが、必要に応じて提案内容の確認をお願いすることがあります。

## (6) 問い合わせ先

合志市役所 都市建設部 都市計画課  
〒861-1195 熊本県合志市竹迫 2140  
Tel：096-248-3855（直通）  
メールアドレス：toshikeikaku@city.koshi.lg.jp

## (7) 開示資料

本調査に際し、下記を開示資料として公表します。

表 別添資料及び様式

別紙	別紙1 対象地の概要 別紙2 現在の体育施設の利用状況
様式	様式1 質問書 様式2 エントリーシート 様式3 サウンディング提案書