

桃源郷運動公園再整備事業に関するサウンディング型市場調査

結 果 概 要

1. サウンディング調査実施の経緯

桃源郷運動公園を再整備するにあたり、桃源郷運動公園の設計・建設・維持管理・運営について、民間活力の活用の可能性、どのような事業手法が適しているか、民間事業者の創意工夫が図れる点はあるか等について意見を収集し、今後の事業実施に向けた条件等の整理・検討に活用することを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。

2. サウンディングの実施スケジュール

実施要領の公表	令和 7 年 1 月 17 日(金)
現地見学・説明会の参加申込期限	令和 7 年 1 月 27 日(月)17 時
現地見学・説明会の開催	令和 7 年 1 月 31 日(金)14 時
サウンディング参加申込期限	令和 7 年 2 月 7 日(金)17 時
サウンディング実施日時の連絡	令和 7 年 2 月 12 日(水)
事前調査シートの提出期限	令和 7 年 2 月 17 日(月)17 時
サウンディングの実施	令和 7 年 2 月 20 日(木)・21 日(金)・25 日(火)
実施結果概要の公表	令和 7 年 4 月
基本計画パブコメ実施時期	令和 7 年 7 月(予定)

3. 参加企業

(1)現地見学会・説明会参加企業

建設関係業者 3社

企画・運営関係事業者 2社

公園施設・スポーツ施設製造関係事業者 2社

合計 7社

(2)サウンディング参加企業

建設関係業者 4社

企画・運営関係事業者 2社

公園施設・スポーツ施設製造関係事業者 2社

不動産業者 1社

合計 9社

4. サウンディング内容

- ①本事業や再整備基本案(サッカーパーク案)に関する意見について
- ②事業手法やスケジュール等について
- ③その他(本事業の懸念・期待等ほか)

5. サウンディング結果概要

1. 再整備基本案(サッカーパーク案)について	
Q1.スポーツ振興ゾーンに関するアイデア	<p>(グラウンドに関すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1面は天然芝に変更(子どもの安全性に配慮、管理面では人工芝の方がよい) ・グラウンドゴルフやラクロスなど多種目のポイントマークや、運動会で利用できるようにするなど、多目的なグラウンドにデザイン ・コート間のスペース確保 ・ウォーミングアップスペースの設置 <p>(スタンド・管理棟に関すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・トイレ、シャワールームの改修 <p>(その他屋外施設の整備に関すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ナイター施設や急な雨天時に雨をしのげるベンチ等 ・木陰や日陰エリアの整備 ・避雷針、落雷・雨天時の避難場所の設置 ・熱中症対策(日陰、ミスト、冷風機用電源等) <p>(その他設備に関すること)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ICT 環境の充実(Wi-Fi 整備) ・競技を撮影・配信するための設備 ・施設予約が容易にできる設備 <p>(イベント)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・少年サッカーチームの合宿 ・サッカー教室の開催 ・定期的なサッカー大会の開催 ・サッカーコートでもイベントを行う(キッチンカーイベント、マルシェ、野外映画祭等) <p>(方針等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Jリーグを目指していく活力を活用
Q2.賑わいゾーンに関するアイデア	<p>(にぎわいゾーンの方針に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賑わいのある公園にするには、話題性のある遊び場が必要 ・子どものみならず、大人もあそべ、または一緒にあそべる空間づくりが必要 ・桃源郷運動公園らしく、市民が誇れるように自然と触れ合いながら安心・安全に遊べる環境づくりが必要 ・「ここにしかないものがあるからわざわざ来る」という要素が必要 ・紀の川市内の野あそびの丘との差別化の検討が必要 ・計画地は何かイベントで人を呼ぶ工夫をしないと利用者が見込めない立地 <p>(具体的な遊具の整備内容案)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年代別に 3 部門でエリア分けした遊具 ・夏場に遊べる水場 ・高低差を利用したアスレチック(滑り台、ボルダリング等) ・ツリーハウスの設置 ・ふわふわドーム ・日本一の芝滑りがある公園 <p>(遊具以外の具体的な整備内容案)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テニスコートの設置による平日の利用率向上 ・キッチンカースペースの水道・電源確保

	<ul style="list-style-type: none"> ・木陰や日陰エリアの整備 ・常設ステージの設置 ・アーバンスポーツエリアの整備 ・手摺の設置 ・宿泊キャンプ ・日帰り BBQ スペース <p>(その他の意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ICT を活用した子ども達を見守る仕組みの構築 ・雄滝雌滝周辺での川遊び ・地域課題と向き合う団体の関与が必要
Q3. 交流ゾーンに関するアイデア	<p>(交流ゾーンの方針に関する意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日々誰かと出会い、常に新しい事が起きているという期待感が利用促進に繋がる ・地元チームとの連携で公園の認知度を向上させる <p>(サブグラウンド周辺の工夫)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サブグラウンドは間仕切りネット(可動式)を設置し空間を分割することで、同時に多種目の利用に対応可能 ・フットサルコート周辺へのベンチ設置 ・フットサルコート周辺への身障者用駐車場の整備 <p>(再整備基本案に記載のない施設・機能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産地品を生かした食品販売所や移動式キッチンカーのスペースの確保 ・予約制の出店スペースを新築 ・古民家横の駐車場を昼はイベント・夏はキャンプができるように開放 ・ドッグランの設置 <p>(イベント開催等の観点での意見)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の特徴を活かしたワークショップ等 ・運営事業者が人を集めるモチベーションを上げられるような仕組みづくりが多様なイベントの開催に繋がる ・駐車場からの視認性が悪いため、駐車場・にぎわいゾーンにポスターや旗を設置するなど、イベントゾーンへの誘導が必要 ・雨天時も利用できる屋根付き広場はイベント開催の面でも魅力的 ・屋根付きフットサルコートはドームで覆った室内施設にすることで、平時も災害時も利用しやすい ・イベントの定期開催による認知度向上 ・市民と市民以外で料金設定に差をつける(ダブルプライシング) ・実施するイベント例: スポーツイベント、スポーツ教室など
Q4. 管理棟の活用について(地域資源活用ゾーンに関するアイデア)	<ul style="list-style-type: none"> ・改修して建物を利用する…7社 <ul style="list-style-type: none"> →機能は子どもの一時預かり機能、競技利用者に対する宿泊施設(小中規模)、温浴施設、古民家カフェ、テイクアウト形式の飲食物販売・BBQセット等の公園で利用できる設備の保管・貸出受付等 →ソーラーパネルや蓄電池の設置等により災害対策も実施 ・除却して土地を利用する…1社 <ul style="list-style-type: none"> →土地活用例: 駐車場等 ・公表を希望しない…1社

Q5.再整備基本案全体に関する意見(特に健康・防災・環境の観点で)	健康	<ul style="list-style-type: none"> ・人と交流できることが健康の観点では何より重要である ・スタンド棟内にトレーニングジム室を設置し、一般開放 ・フィットネスエリアの設置 ・健康イベントの開催 ・自然療法エリアの配置
	防災	<p>ハード面:下記のような計画、設備・機能の導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・避難所や救援・救護スペースとして機能する計画 ・自家発電、仮設住宅の材料を公園内に設置・保管しておく、インフラが断たれた際の備え、ドローンドック、停電対応型照明灯、雨水貯留槽、災害給水装置、防災倉庫、災害用トイレ、防犯カメラ、停電対応型照明灯、室内運動施設用ドーム、Wi-Fi、太陽光発電/蓄電池、LP ガス発電機、宿泊施設(キッチン、大浴場、寝床、洗濯機)、情報提供システムの導入(デジタルサイネージやアプリ) <p>ソフト面:下記を計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練の実施 ・キャンプグッズ会社等との連携により災害時に周辺住民に対し防災グッズを提供
	環境	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光パネルを設置し照明用の電気を蓄電・利用 ・エコガーデンの設置 ・リサイクルステーションの設置 ・緑化活動の推進 ・環境にも配慮した人工芝の採用
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・日常の維持管理業務や運営の向上に寄るもの: ドローンドック、AI カメラ、Wi-Fi、防犯カメラ、循環型ソフト舗装・防草 ・サッカーグラウンドの工夫:サッカー中心のグラウンドであっても、多目的に活用できる人工芝の採用が重要 ・日常的に利用してもらう仕組みづくり:不用品を分別回収、古材・古家具の回収・配布など ・本施設の活性化には運営事業者の役割が大きく影響する。地域課題に精通し、スポーツコンテンツの管理運営にも長ける事業者の関与が重要
2. 事業手法や事業スケジュール等について		
Q6.事業手法	実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・DBO+P-PFI で実現可能…2社 ・DBO のみ(P-PFI は実現性低い)…4社 ・P-PFI の実現性は高い…1社 ・回答なし…2社
	参画可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・参画可能性あり…6社 ・参画可能性低い…2社 ・公表を希望しない…1社
	課題・条件	<p>(課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・P-PFI は参画困難 ・事業規模が小さい ・他企業との協力(単独での参画は困難) ・従業員用駐車場の占用使用料の考え方

		<ul style="list-style-type: none"> ・P-PFI の先行した開業 (条件) ・公園施設での DBO 受注実績があることの記載を希望 ・運営しやすい整備内容であること(多目的人工芝、宿泊対応が可能な状態に管理棟を改修) ・国内トップリーグの開催要件を満たす施設計画であること ・PFI(BTO)、DBO の採用 ・サービス対価方式であること
	対応可能な業務 (DBO)	<ul style="list-style-type: none"> ・設計…2社 ・施工…6社(うち1社建築のみ、1社防災、ICT 設備等のみ) ・維持管理・運営…2社 ・公表を希望しない…1社
	対応可能な業務 (P-PFI)	<ul style="list-style-type: none"> ・2社が対応可能 ・対応内容:防災施設の整備(特定公園施設として)、管理棟の設計 施工・維持管理運営
Q7.DBO と P-PFI の一括公募について		<ul style="list-style-type: none"> ・別公募が望ましい…3社 ・一括公募が望ましい…2社 ・P-PFI の導入は困難であり、DBO(又は PFI-BTO)方式が望ましい…3社 ・回答なし…1社
Q8.収益で事業費の一部を担うことについて		<ul style="list-style-type: none"> ・スキームとしては可能であるが、そこまでの収益がないため困難という意見が多数 ・収益を上げる施設として駐車場の有料化(土日のみ)が考えられる
Q9.事業スケジュールについて		<ul style="list-style-type: none"> ・提示したスケジュールが概ね妥当なものであることを確認 ・工事期間について、約1年半は妥当であるが、詳細は公園を部分的に開業しながら整備するか、全面閉鎖して整備するかでも工程は変わる ・運営期間は少なくとも5年以上必要であり、10 年以上～20 年程度が望ましい ・人工芝のメンテナンスを考慮すると運営期間は 15 年が望ましい ・P-PFI を別公募の場合、管理棟のみ前倒しでの整備が望ましい
3. その他		
Q10.本事業に対する懸念や期待	懸念	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能の充実 ・駐車場台数の不足 ・二ーズの検証 ・地元との連携 ・競技者中心の施設計画となっており、にぎわい・交流の拠点としての機能が弱い ・事業費(上限がいくらか) ・体験学習館の取り扱い
	期待	<ul style="list-style-type: none"> ・県外やインバウンドの利用が見込めるような施設となること ・「防災機能」の充実 ・プロサッカー参戦を目指す大規模なスタンド棟の計画 ・紀の川市内でのサッカーの聖地化 ・管理棟利活用に関する市からの広報等の支援 ・本施設を利用するホームチームの存在等、メインとなるコンテンツ

<p>Q11. その他全般</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公園内の動線・人流の作り方について、奥に遊び場を配置させることで公園全体に人を滞留させることができる ・災害時における通信の保守は重要、官主導での防災施設の拡充に期待 ・「する・みる・支える」といったスポーツを多面的にとらえる施設があるとよい ・災害時には防災拠点として機能する施設計画とすると構想の基本的な考え方が実現する
--------------------------	--