

平良丘陵開発観光交流エリアにおける

木育体感施設の整備等に係るサウンディング調査の結果について

第1 調査概要

1 調査の趣旨

本市では現在、市街地北西部において新機能都市開発事業（平良丘陵開発土地区画整理事業。以下、「本事業」という。）を推進しています。当該事業地は宮島スマートインターチェンジを有する「山陽自動車道」と「国道2号 西広島バイパス」に近接するアクセスが良好なエリアで、JR 山陽本線「廿日市駅」から北西約1kmに位置する交通利便性が高い場所にあります。本事業は、市内企業の移転立地、市外企業の新規立地に伴う設備投資、経営規模拡大などによる雇用の維持・拡大や、観光・交流施設の立地を誘導することで、波及効果をもたらす新たな財源の確保とともに、本市の将来を見据えた新たな活力の創出を目的としています。

本事業により設けられる観光・交流施設用地（以下「観光・交流エリア」という。）では、民間事業として観光・交流施設の整備に向けた計画が進められていますが、本市としても、民間事業者（以下「事業候補者」という。）とは基本構想の段階から情報共有や意見交換を重ねてきており、当該エリアを起点とした二次交通の充実をはじめ、想定される課題の解決及びエリアの更なる魅力向上等の観点から、本市のまちづくりのための市独自の取組を検討していくことが必要と考えています。

このため、その実現に資する施設の整備に関する基本方針を定める「廿日市市観光・交流エリア公共施設等整備基本計画（以下「基本計画」という。）を策定し、観光・交流エリアへ導入する公共施設等として「公園・緑地」、「木育体感施設」、「駐車場」、「交通広場」を整備することとしています。

この度、木育体感施設及び公園・緑地の整備・管理・運営について、民間事業者の皆様からの意見や要望等をヒアリングし、整備手法・管理運営手法等に関する公募内容へ反映することを目的に個別の対話を行いましたので、その結果を公表します。

2 調査を行う整備手法（事業方式）

(1) 木育体感施設

方 式	説 明
Park-PFI方式	平成29年度の都市公園法改正により創設された、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「公募設置管理制度」の方式。
設置管理許可方式	都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者が与える許可により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理する方式。

(2) 公園・緑地

方 式	説 明
指定管理者制度	民間事業者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）を図る方式。

3 サウンディング実施日程等

実施要領等の公表期間	令和8年7月1日(水)～8月14日(金)
参加申込書の受付期間	令和8年7月1日(水)～7月31日(金)
調査票の提出期限	参加申込書の提出日から5営業日以内
対話日程の通知	調査票の受領後、3営業日以内
対話の実施	実施要領等の公表期間内

4 参加状況

参加民間事業者数：5者

第2 サウンディング結果

1 木育体感施設について

① 参画の意向
・条件によっては参画可能
② 事業手法
・Park-PFI方式 ・設置管理許可方式 ・その他の事業手法（DBO）
③ 事業区域
・民間事業者の創意工夫が活かせるよう、区域設定には一定の自由度を持たせてほしい。 ・木育体感施設及び公園・緑地の一体利用やイベント利用動線を考慮した柔軟な設計が可能となる区域設定を希望する。
④ 木育体感施設の機能
・木工工房は木育体験スペースから独立させ、別棟にするなど棲み分けを行う。 ・十分な面積が確保することで、乳幼児ゾーン、体を大きく動かして遊ぶゾーン、創作・工作ゾーンなど多様な体験機能の導入、安全性や快適性の実現が可能。 ・子供の遊び、親子木工体験、大人向け木工講座、観光客向け短時間体験、インバウンド対応等を組み合わせることで市民利用と観光利用の双方が期待できる。
⑤ 市産材の活用
・必要量を工期に合わせて確保できるか、また他地域の木材と比較して輸送価格を含めたコストの比較がポイント。 ・コストの課題がクリアできれば積極的に活用したい。 ・積極的に活用したいが、不具合発生時の責任分界点が不明瞭になる恐れがある。

2 公園・緑地について

① 公園・緑地に求める機能
・大々的に作り込まれたもので空間を満たすのではなく、広大なエリアの使い方をクリエイティブに考えられるような、余白のある機能づくりを希望する。 ・飲食事業は相乗効果につながると考える。屋内遊び場は飲食事業との相性が良く、今回の木育体感施設においても親和性があり、長く滞在してもらうための要素になる。 ・有料の木育体感施設と競合しない機能。
② 公園・緑地の指定管理
・一貫したコンセプトに基づき迅速かつ柔軟にイベントやにぎわい創出事業を行うことができ、公園全体のブランド価値を高められると考えるため、前向きに検討したい。 ・木育体感施設の運営と指定管理を一体的に実施することで、利用促進や維持管理品質の向上、コストの縮減が見込まれる可能性があるため内容によっては可能と考える。

3 事業の参画に関する条件

① 木育体感施設の整備手法（事業方式）について
・これから整備を開始する公園に対し、Park-PFI で特定公園施設（トイレやデッキ等）を民間側で整備するメリットはない。特定公園施設は既存の公園に不足している施設を新たに整備することに意味があるため、設置管理許可方式を希望する。 ・木育施設の平日利用のメインターゲットは観光客ではなく地元及びその周辺の住民であり、立地場所周辺の人口規模が事業成立の重要な要素となるが、廿日市市の潜在的な商圏人口は厳しい。 ・本事業地の事業性を踏まえると、Park-PFI の公募対象公園施設として木育体感施設を整備することは困難であると考ええる。 ・木育体感施設を特定公園施設、カフェや地産ショップを公募対象公園施設として整理することが可能であれば、前向きに参画を検討できる。 ・木育体感施設を特定公園施設として整備し、指定管理で民間事業者が管理や運営を担う場合でも、木育体感施設の収益性を考えると、市からの一定の指定管理料は必要となる。 ・木育体感施設を民設民営の施設として整備し運営することは、木育施設そのものの収益性を鑑みると極めて難しいため、市が木育体感施設の整備費を全額負担する公設民営のDBO方式による公募を希望する。 ・DBO方式となった場合でも、市からの一定の指定管理料は必須と考える。 ・Park-PFI方式であれば、木育体感施設を特定公園施設として整備し、飲食や物販等の収益施設を公募対象公園施設として整備する位置づけが望ましいと考える。
② 市に求める支援
・総事業費の1／2程度の支援が得られると、事業として非常に検討しやすくなり、民間単独整備では採算が取りにくい物販・木工等の市が求める機能も含めた質の高い提案の実現性が高まる。 ・木育体感施設に係るイニシャルコストの主たる部分を、民間側のみで負担することは困難であるため、イニシャルコストについては大部分を公共側で負担していただくことが必要。 ・公設民営のDBO方式による公募が難しい場合は、1／2以上の補助率及び十分な補助上

限度による支援制度を設けるなど、公共性が高いことを踏まえた公募条件の設定が必要である。

- ・公設民営の指定管理による事業スキームが難しい場合は、事業成立性を高める観点から、運営主体が投資回収可能となるような補助率・上限額を設定いただくことが望ましいと考える。
- ・整備から管理・運営までを民間の独立採算で実施するのは難しいため、事業への参画に当たっては、初期投資額の7割程度の支援が必要と考える。