

忠生スポーツ公園の設計・整備・運営に関するサウンディング型市場調査の結果概要について

1 調査目的

町田市は、忠生スポーツ公園の整備を段階的に進めています。

今回の調査は、これから整備を進めていく峠谷地区・旧埋立地地区における設計・整備及び先行開園した池の辺地区を含む公園全体の管理運営について、民間活力の導入の可能性やどのような事業手法が適しているか等の意見を収集し、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実施しました。

2 実施経過

内容	期間等
実施要領の公表	2025年12月24日（水）
質問の受付期間	2025年12月24日（水）～2026年1月16日（金）
参加申込の受付	2025年12月24日（水）～2026年1月30日（金）
個別対話の実施	2026年2月4日（水）、9日（月）、27日（金）

3 参加者

8事業者（飲食、建築、スポーツ施設運営、イベント・情報サービス等）

4 主な意見

（1）事業手法について（PFI^{※1}導入可能性）

ア 従来方式又はDBO^{※2}方式、DB^{※3}方式＋指定管理者制度が望ましい。

イ 設計・建設・運営を一括発注することで、運営側のノウハウを設計に反映できるDBO方式が望ましい。行政側で起債が可能であれば、金利負担のあるPFI方式よりDBO方式が望ましい。

- ウ 設計・施工と指定管理者制度を組み合わせるDB方式+指定管理者制度においては、指定管理期間を長期に設定することで、民間事業者が投資回収や質の維持に取り組みやすくなる。
- エ 民間企業にとっては、公園の維持管理コストが収益を上回る可能性があることや、金利上昇・物価高騰のリスク、SPC^{※4}設立のコストが懸念されるため、本事業の規模ではPFIのメリットが少ない。

※1 PFI (Private Finance Initiative)

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）に基づき、公共施設等の整備において、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、設計、建設、維持管理、運営等を行う手法。

※2 DBO (Design-Build-Operate)

民間事業者が公共施設等の設計、建設、維持管理、運営等を一括発注する方式。施設の所有権は公共に留まる。

※3 DB (Design-Build)

民間事業者が公共施設等の設計、建設を一括発注する方式。施設の所有権は公共に留まる。

※4 SPC (Special Purpose Company)

特定の事業を遂行する目的で設立される特別目的会社。PFI事業等において、事業の契約主体となり、プロジェクトのリスクを親会社から分離・独立させるために活用される法人。

(2) 事業者が参入しやすく、民間ノウハウを活かせる募集条件・仕様

- ア 事業期間は、雇用の安定や事業の継続性を考慮し、10年以上の長期設定が望ましい。
- イ 募集要件は、事業所の市内要件を緩和した実績重視の公募としてほしい。
- ウ 地元企業の参入条件があると、地域に貢献したい企業が参加しやすくなる。
- エ SPC設立を必須とせず、コンソーシアム形式や代表企業の変更を認めてリスクを軽減してほしい。
- オ 施設規模や機能に、民間提案によるコスト縮減や適正化の余地を残してほしい。

- カ 利用料金制の導入、自主事業の実施及び広域集客施設の設置を柔軟に認めてほしい。
- キ 物価変動への対応や、求める水準に見合う適正な対価を設定してほしい。
- ク 周辺施設との連携や地域課題の解決を、施設運営と一体的に取り組むべき事柄として募集条件に設定してほしい。

(3) 事業者から見た対象施設の課題やポテンシャル

- ア 本事業の立地において集客を図るには、十分な駐車場の確保と大型バスの受け入れ体制が必要と考えられる。
- イ スポーツ施設については、駐車場が整備されれば、広域から利用が見込める。
- ウ 起伏のある地形は、サイクルスポーツの観点で魅力的である。
- エ 「最終処分場跡地」の歴史を、環境学習の場として活用できる。
- オ 飲食単体での収益化は厳しいが、池の辺地区の道路に面したエリアなら集客の可能性はある。
- カ 広域集客よりも、地域住民向けの「ウェルネス」や「親しみやすさ」にポテンシャルがある。
- キ 多摩都市モノレール町田方面延伸への期待はあるが、現状では慎重な投資判断が必要である。

(4) 市が想定する導入機能や公園施設の規模に関する意見

- ア 近隣の公園との重複を避け、スポーツに特化した施設構成とすることが望ましい。
- イ 飲食は、テイクアウトや自動販売機、週末のキッチンカー等の活用が現実的である。
- ウ 管理棟と店舗を一体化し、最小限の機能で建設コストと運営費のバランスを適正化すべき。

- エ 住宅地に近く車利用が多い立地では、シャワーの需要は限定的である。それより、清潔な更衣室、貴重品ロッカー、パウダールームの充実が求められる。
- オ 熱中症や急な雷雨に備え、広めの屋内空間や屋外の日よけ対策が必須である。
- カ プロムナードへの並木道設置など、屋外での活動を支える日よけ対策が重要である。
- キ スケートボード場は騒音等の管理課題があるため、慎重な検討が必要である。
- ク インクルーシブ遊具やニュースポーツ施設の導入は活性化に寄与する。
- ケ プロムナードの配置は、空間の連続性を確保するため、軸線を直線とした配置が望ましい。
- コ スポーツ以外の収益事業を展開できる余地を残した配置計画が望ましい。
- サ 隣接する温浴施設等と動線を繋ぎ、相互集客を図る工夫が必要である。

(5) 忠生スポーツ公園の特性を活かした事業・イベントのアイデアや提案

- ア 施設整備においては、コワーキングスペースの併設、多種目に対応したスポーツコート整備、サイクルカフェや健康づくりをサポートする施設の導入等が考えられる。
- イ 運営においては、多世代向けの各種運動教室や健康増進プログラム、スポーツ大会や競技チームの誘致、隣接施設と連携した環境イベントや見学ツアー、フェスやマルシェ等の地域交流イベントの開催等が考えられる。また、駐車場の民営化や料金設定の弾力化で、収益向上や行政の財政負担を軽減できる可能性がある。

(6) その他

- ア 公園予算だけでなく、環境・福祉・健康増進等の他部局の予算や施策を組み合わせた実効性のあるエリアマネジメントの推進が望ましい。健康増進による医療費削減効果を指標化し、健康部局の予算活用や報酬設計を検討する視点も重要である。

- イ 地元の造園会社等と協力した植栽管理体制の構築や、事業者が提携するキッチンカーの誘致など、地域資源を活かした魅力向上の推進が望ましい。
- ウ 地元住民や運営協議会との調整業務について、行政と事業者の役割を明確にしてほしい。事業者の過度な負担は、参入意欲を削ぐ要因となる。
- エ 今後1～2年で事業の方向性を決定していく中で、事業者との継続的な対話の場を設けてほしい。