資料１

（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業

事業の概要

岬町

目次

1. 事業実施の背景 1
2. 事業名称 1
3. 事業の対象となる公共施設等の名称 1
4. 公共施設等の管理者等 1
5. 事業の目的 1
6. 事業の基本的な方向性 2
7. 事業の概要 3
   (1) 公園整備 3
   (2) 維持管理業務 3
   (3) 運営業務 3
   (4) 賑わい創出事業 3
8. 事業用地の概要 4
   (1) 事業用地の概要 4
   ア. 用途地域 4
   イ. 敷地面積 4
   ウ. 建蔽率 5
   エ. 容積率 6
   (2) 事業対象範囲 6
   (3) 既存施設の状況（令和３年４月存置予定の施設） 7
9. 事業の内容 8
   (1) 整備計画策定業務 8
   (2) 公園再整備業務 8
   (3) 維持管理業務 8
   (4) 運営業務 8
   (5) 賑わい創出事業 8
10. 事業スキーム 9
11. 事業期間 10
12. 事業スケジュール 10
   (1) 事業者選定スケジュール（案） 10
   (2) 公園整備事業スケジュール（案） 11
13. 事業者の収入 11
   (1) 公園の利用料金収入（指定管理者の利用料金制による） 11
   (2) 設置許可に基づき設置する公園施設の収入 11
   (3) 賑わい創出事業による収入 11
14. 町に支払う使用料等 11
15. 本事業実施に係る協定等 12

(1)　基本協定 12
(2)　基本計画・整備計画の策定 12
(3)　事業契約 12
16.　その他 12

（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業

事業の概要

1. 事業実施の背景

みさき公園は、昭和 32 年に岬町（以下「町」という。）が都市公園法に基づく都市公園として開設し、その管理運営は、南海電気鉄道株式会社（以下「南海」という。）が担ってきた。公園内には、動物園、イルカ館、遊具、プールなどが設置され、各時代のニーズに合わせて新たな公園施設の導入により町民だけでなく、大阪府や和歌山県内からも来園者の多い人気の公園となっていた。しかし、レジャー施設の多様化により来園者は減少の一途をたどり、赤字経営が続いたことから、南海は令和 2 年 3 月末をもって運営から撤退し、みさき公園は 63 年間の歴史に幕を閉じた。

町は、南海撤退後も都市公園存続を最優先する方針とし、みさき公園が持つ集客機能と賑わい拠点としての機能を維持し、町民をはじめ周辺自治体の利用者にも親しまれる「新たなみさき公園」として、令和３年４月以降の再開を目指している。

（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業（以下「本事業」という。）は、民間の資金、企画力、経営能力及び技術的能力を積極的に活用して、魅力ある都市公園を実現することを目的として新たなみさき公園を整備し、その維持管理・運営を行うものである。

2. 事業名称

（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業

3. 事業の対象となる公共施設等の名称

岬町立みさき公園（都市公園）

4. 公共施設等の管理者等

大阪府泉南郡岬町長（公園管理者）

5. 事業の目的

本事業は、令和 2 年 3 月 31 日をもって南海が撤退したみさき公園全体を新たな都市公園として再整備のうえ、新たなみさき公園として維持管理及び運営を長期にわたって行うものであり、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、良質な公共サービスの提供と民間の事業機会の創出を図ることを目的として行う。

6. 事業の基本的な方向性

新たなみさき公園の整備にあたり、令和２年６月に住民アンケート調査を行った。町は、このアンケート結果をはじめ、今まで寄せられた多くの意見（以下「アンケート調査等」という。）を踏まえ、本公園が目指すべき基本的な方向性について、以下のとおり整理した。本事業の実施にあたっては、以下の基本的な方向性を踏まえ、民間事業者の創意工夫を積極的に取り入れ、魅力ある「新たなみさき公園」の創出を目指していく。

方向性１：アウトドア・レジャーを思いきり楽しめる公園

アンケート調査等では、グランピングやキャンプ場、アスレチックなどのアウトドア関連の充実を求める意見が多く見られた。

例えば、起伏のある広大な敷地を活かしたアウトドアのフィールドとして、また、森の木々を活用したフィールドアスレチックやジップラインの施設として、周辺地域ではここでしか体験できない希少性のあるアウトドア・レジャーを、家族そろって思い切り楽しむことができる公園の創出が期待される。

方向性２：人が集まり、交流する賑わいの公園

レストランやカフェなどの飲食施設の充実や、花火、音楽イベントなどのイベント開催の充実といった、利用者の交流による賑わいある公園を求める意見も多く見られた。

例えば、定期的に開催するマルシェのような泉州地域の豊かな食文化を楽しめるイベントをはじめ、大小さまざまなイベントが開催され、常に人が集まり交流することで、岬町に笑顔があふれる公園の創出が期待される。

方向性３：みどり豊かな自然に囲まれた憩いと癒しの公園

自然を活かした公園への要望も多く見られた。豊かな植生や大阪湾を取り込む景観など、みさき公園ならではの自然観賞や生き物と触れ合う体験も本公園の魅力であり、みどりあふれる空間において、身も心もリフレッシュできる公園の創出が期待される。

方向性４：親と子が一緒に学び遊べる公園

アンケート調査等の中で、あらゆる世代が楽しめる公園、子供が楽しめる公園という意見も多く見られた。親と子が一緒に学び、遊べる場としての役割も期待される。

親と子が一緒に学び遊べるという観点では、動物園や水族館などの施設の維持を望む声も多くあるが、持続可能な都市公園経営の観点からは実現が難しい面もある。例えば、IT や AI を活用した新しい公園のあり方を模索するなど、これからの時代に沿った魅力的な公園の創出が期待される。

みさき公園は 63 年間という長きにわたって存在した公園であり、思い出の詰まった公園である。再整備により生まれ変わる「新たなみさき公園」も、小さなころから何度も訪れ、10 年後、20 年後に、人々の思い出に残るような、愛される公園となることを目指し、事業に取り組んでいくことが望まれる。

7. 事業の概要

本事業は、事業対象範囲において、新たなみさき公園の整備、維持管理及び運営を実施するものであり、次の業務で構成される。

(1) 公園整備

- 事業者は、事業対象範囲において公園及び公園施設の整備に必要な調査業務、設計業務、建設業務及び工事監理業務を行う。
- 事業者は、既に設置された公園施設（主に駐車場などの駅前前園部分。以下「既存施設」という。）のほかに、新たなみさき公園の設置目的を果たすために必要な施設を事業者の提案により整備するものとする。
- 本事業の実施にあたり、町は、既存施設の修繕・更新は行わない。利用する場合は事業者の負担により、必要な修繕・更新を行うものとする。
- 既存施設は、事業者の提案があれば、町の承諾の上、事業者の負担により撤去又は移設することができる。
- 公園内に整備できる施設は、都市公園法に基づく公園施設のみとする。
- なお、事業期間の途中で事業環境が変化した場合、設置許可に基づいて整備する施設の一部は、用途の変更（都市公園法に基づく施設に限る。）、施設の撤去ができるものとする。また、事業期間中に、別途設置許可の付与を受けることで、新たに公園施設を設置することができる。

(2) 維持管理業務

- 事業者は、事業契約締結から事業期間終了まで、公園利用者が公園施設を安全に、安心して利用できるよう適切に維持管理業務を行う。なお、既存施設（令和３年４月に先行開園予定の既存施設を含む。）についても維持管理を行う。

(3) 運営業務

- 事業者は、事業契約締結から事業期間終了まで、適切に施設の運営業務を行うこととし、既存施設の運営は事業契約締結（先行開園に関する契約をいう。）から事業終了まで、新規に整備した施設の運営は、新規施設の供用開始から事業終了まで、都市公園として運営を行う。

(4) 賑わい創出事業

- 事業者は、公園施設の整備及び維持管理・運営業務のほか、公園内における定期または不定期でのイベントや各種プログラムなど、公園の賑わいを創出する事業を行う。
- 賑わい創出事業は、事業対象範囲の任意の場所で事業者の提案により実施することができる。
- 賑わい創出事業は、新たなみさき公園の設置目的を果たすために必要な取組を事業者の提案により実施するものとする。
- 賑わい創出事業は、新たなみさき公園の公園区域内において実施することを基本とするが、特に必要な場合は、公園区域外においても実施できるものとする。

8. 事業用地の概要

（1） 事業用地の概要

ア．用途地域

用途地域は、第二種住居地域である。

建築基準法上、第二種住居地域においては、劇場、映画館、演芸場及び観覧場などは建築できないが、事業者の提案により、都市計画（用途区域）の変更について必要な検討を行う場合がある。

イ．敷地面積

みさき公園３３．８ha（旧遊園地区域２３．９ha，駅前前園区域９．９ha）

※　現在、都市公園区域を再確定作業中につき、今後、敷地面積に変更が生じることがあります。

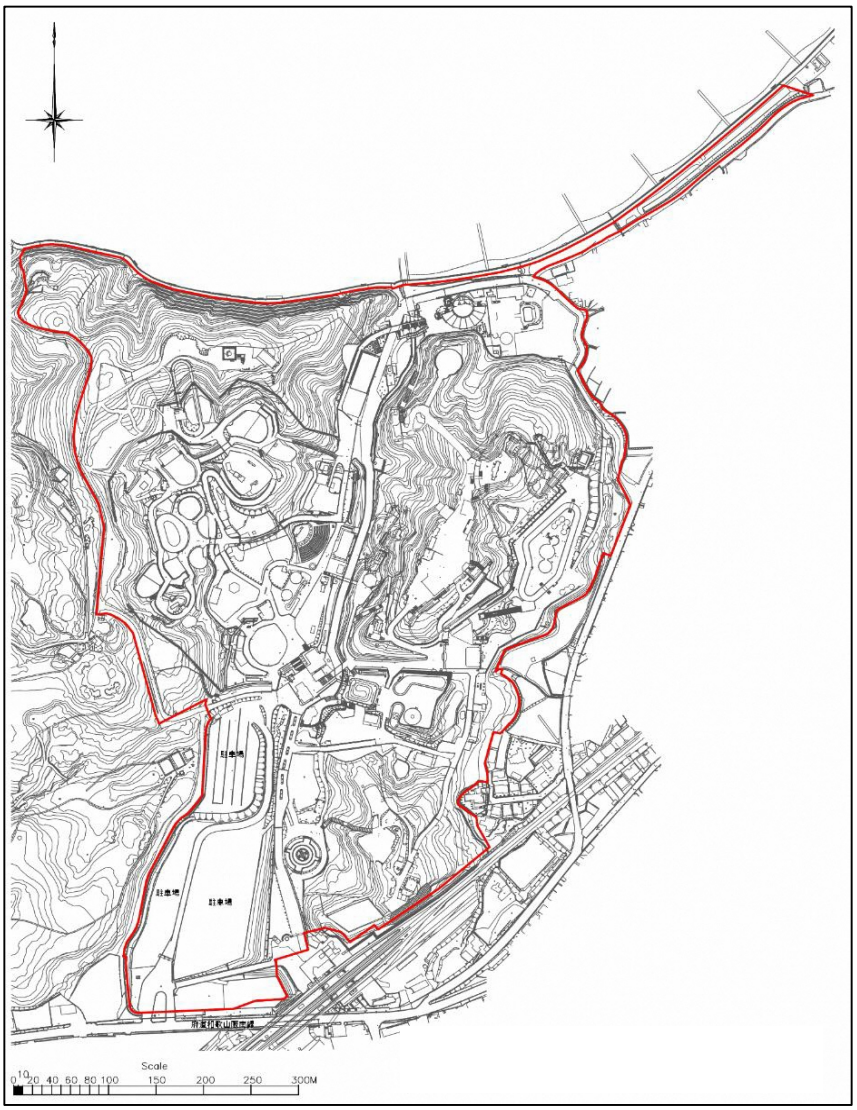


図 1　新たなみさき公園の公園区域

※旧遊園地区域は令和３年３月末まで休園の予定。

図 2　みさき公園の旧遊園地区域（休園エリア）

ウ．建蔽率

３３．８ha の公園区域に対して、公園施設の整備に係る建蔽率は以下のとおりである。

表 1　公園施設の建築面積

適用法令	施設区分	公園面積に対する建築面積の割合※1
都市公園法 第４条第１項	公園施設の建築物	２％
都市公園法施行令第６条及び岬町都市公園条例（昭和４３年岬町条例第２９号）第２条の４及び第２条の５	休養施設、運動施設、教養施設、備蓄倉庫等	＋１０％ （１２％）
	国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物	＋２０％ （２２％）
	屋根付き広場、壁を有しない雨天用運動場等	＋１０％ （１２％）

※建築基準法上の建蔽率の制約

第二種住居地域として用途地域指定を行っており、公園内に既存不適格（野外ステージ観覧席）施設が存置することから、引き続き、建築基準法改正時（昭和４５年改正。用途地域に第二種住居地域が設置）の延床面積（７，６１６㎡）の１．２倍（９２３５．２㎡）を超えるものは設置できない。

エ．容積率

容積率　２００％（第二種住居地域）

(2) 事業対象範囲

事業対象範囲は、都市公園区域として設定されたみさき公園全体であるが、森林法（昭和２６年法律第２４９号）による保安林（魚つき保安林）指定の目的を達成する観点から、公園施設の整備に制限を受けない区域、及び制限を受ける区域に分けられる。

整備可能範囲　　約３２.３ha

整備抑制範囲　　約　１.５ha（保安林指定地番の公簿面積により算出）

図 3　魚つき保安林の範囲（赤実線で囲まれた範囲）

(3) 既存施設の状況（令和３年４月存置予定の施設）

撤去されずに残る公園施設の概要は以下のとおりである。

表 2　既存施設の現状

公園施設	現状
公園管理事務所	平成１０年３月竣工、建築面積６５㎡、Ｓ造平屋建、飲食店舗として利用されていたが、今後、公園管理事務所等として利用予定
公園入園ゲート施設	・昭和 62 年３月竣工（一部昭和３３年竣工あり）建築面積３５５.７㎡、Ｓ造平屋建、上屋テント部分及び電話交換室（５㎡）あり ・海側マリンゲート（竣工年月不詳、建築面積２２㎡、Ｓ造平屋建）
野外ステージ観覧席	竣工年月不詳、建築面積７８０㎡、半地下ＲＣ造、固定テントあり、その他施設（控室、音響施設及び倉庫の建築面積３４㎡、ＲＣ造）
観光灯台	公園のシンボルとなる灯台、竣工年月不詳、建築面積７１㎡、延床面積１４２㎡、ＲＣ造、現在、安全確保のため閉鎖中。利用する場合は、事業者の負担で耐震改修を行う
便益施設（店舗）	・みさき公園駅前売店、昭和５８年３月竣工、建築面積７６㎡、Ｓ造平屋建、今後、岬町観光案内所などとして利用予定。 ・コンビニエンスストア、平成２３年７月竣工、建築面積２０８㎡、Ｓ造平屋建、施設は、コンビニストアを営業する事業者が所有
便益施設（駐車場）	駐車可能台数１０００台、料金ゲート施設（建築面積２１㎡）含む 現在、公園の入口部分に設置されているが、今後、海側（旧イルカ館付近）に変更可能か検討を行う予定
その他公園施設	トイレ７箇所（昭和３２年３月竣工、ＣＢ造、建築面積合計１５７㎡） 四阿１箇所（６㎡）及びパーゴラ４箇所 駐輪場１箇所（１８㎡）、ベビーカー置き場１箇所（３３㎡） 物置倉庫３箇所（建築面積２２６㎡、Ｓ造）及びプロパン庫（１４㎡） 公園広告塔１箇所（５㎡） 園路下部及び法面に動物飼育施設（6 箇所）は現状のまま存置の予定
仮置保管中の遊戯具	園内遊戯具業者の要請により、次の遊戯具を指定仮置場に保管中 レッツゴートーマス一式、フラワーカップ一式、バンパーボート一式、トップスインガー一式、小型乗り物９台及び宝石探し一式 事業者から提案があれば、町の承諾のうえ、仮置き遊具の利用、移設又は撤去を行うことができる。なお、これに係る経費は遊戯具事業者の負担とする。

9. 事業の内容

事業者が実施する内容は以下のとおりである。

(1) 整備計画策定業務

(2) 公園再整備業務

- 調査業務
- 設計業務
- 建設業務
- 工事監理業務
- 什器・備品等調達設置業務

(3) 維持管理業務

- 建築物点検保守・修繕業務
- 建築設備点検保守・修繕業務
- 建築設備運転監視業務
- 公園施設点検保守・修繕業務
- 清掃業務
- 警備業務
- 植栽剪定・管理業務
- 除草業務

(4) 運営業務

- 広報業務
- 案内業務
- 総務業務
- 公園施設利用受付業務
- 個別公園施設の運営業務
- イベント開催支援業務
- 災害対応業務

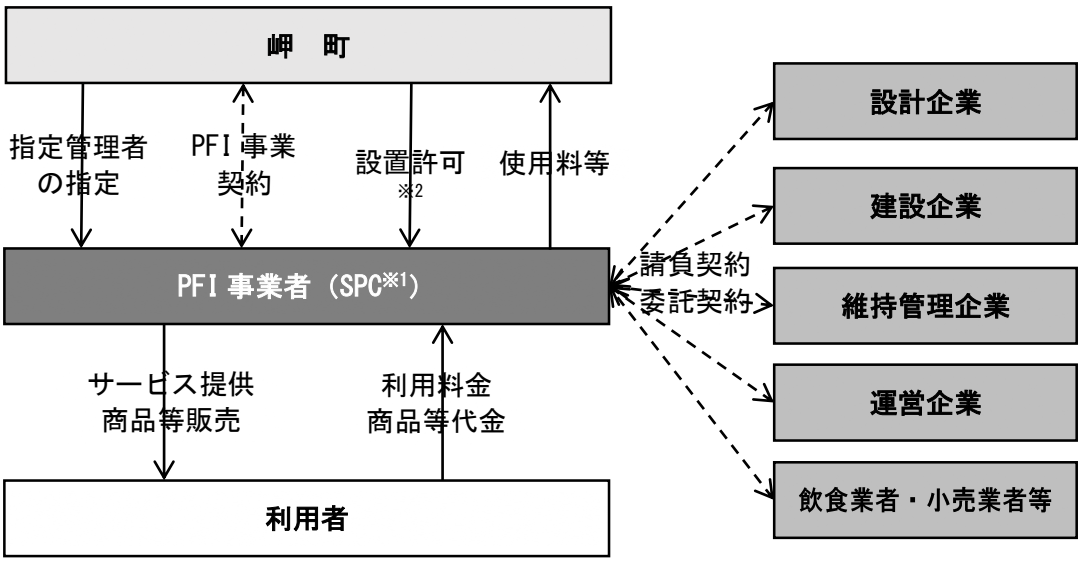
(5) 賑わい創出事業

- 公園利用者を対象とした、公園の魅力向上に資するイベント等を開催する事業で、事業者が主催するものをいう。

10. 事業スキーム

本事業の事業方式・事業スキームについては、以下のように想定している。

- 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（平成 11 年法律第 117 号。以下、「PFI 法」という。）に基づく PFI 事業として実施する。
- 事業者は、本公園区域全体を対象に、新たなみさき公園としての再整備を行い、事業期間にわたり維持管理・運営を行う。
- 公園の再整備に際し、事業者が新たに設置する公園施設については、事業期間中、施設を所有して維持管理及び運営を行い、事業終了後に施設を撤去する **BOO 方式**を基本として採用する。
- また、公園全体を一体的に管理するため**指定管理者制度**を採用し、PFI 事業契約を結ぶ事業者に対し、地方自治法に基づく指定管理者の指定を行うとともに利用料金制を採用する。
- 本事業は、本公園の運営から得られる収入により事業に係る費用を回収する**独立採算型事業**として実施する。なお、町は、本事業の実施に要する費用は支払わない。



※1　SPC とは、Special Purpose Company の略で、本事業を実施する特別目的会社を指す。

※2　BOO 方式で整備する公園施設の区域について設置許可を与える。

図 4　事業スキームのイメージ

11. 事業期間

本事業の事業期間は、契約の効力が発生する日から 10 年以上 30 年以下で事業者の提案によるものとする。

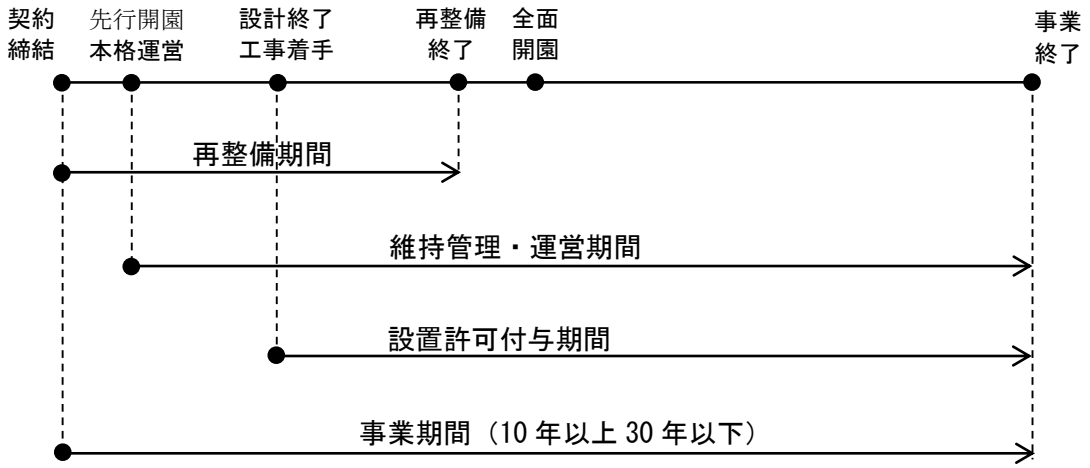


図 5　事業期間のイメージ

12. 事業スケジュール

(1) 事業者選定スケジュール（案）

表 3　事業者選定スケジュール（予定）

実施（予定）年月	実施項目及び主な内容
令和２年　　８月	サウンディング型市場調査実施要領の公表
９月	現地説明会、個別対話参加申込
１０月	個別対話の実施、サウンディング結果の公表
１１月	PFI 事業に係る実施方針の公表
１２月	特定事業選定の公表、募集要項の公表、事業者の募集開始
令和３年１月～３月	第１次・第２次審査、優先交渉権者の決定

※　本スケジュール案は、サウンディング結果や今後の社会経済情勢の変化も踏まえ、適宜、見直しを行う予定である。

(2) 公園整備事業スケジュール（案）

本事業の事業スケジュールについては、現在、以下のとおり予定している。

表 4　事業実施スケジュール（予定）

スケジュール	時期	備考
先行開園	令和３年４月ごろ	事業者による開園。
事業契約の締結	令和３年６月ごろ	指定管理者の指定も同時期に予定。
再整備期間	契約締結日から約２年間	事業者の提案に基づき設定。
事業者による本格運営開始	令和３年９月ごろ	事業者の提案に基づき設定。事業者による本格運営の開始。
全面開園	令和５年７月ごろ	事業者の提案に基づき設定。 再整備終了後、全面的に開園。
事業終了	事業者の提案する年月日	契約締結から３０年以下で、事業者の提案に基づき設定。

13. 事業者の収入

事業者の収入は以下のとおり予定している。

(1) 公園の利用料金収入（指定管理者の利用料金制による）

・公園施設使用による利用料金

・行為（物品の販売、競技会、展示会、博覧会、集会その他これらに類する催しなど）の許可に係る利用料金

※　利用料金の上限額は、今後岬町立みさき公園条例で定める予定である。

(2) 設置許可に基づき設置する公園施設の収入

・個別公園施設での商品やサービス提供により得られる収入

・設置許可区域における公園施設を使用することによる利用料金

(3) 賑わい創出事業による収入

・公園を使用して行う賑わい創出事業（各種イベント・プログラム等）で得られる収入

14. 町に支払う使用料等

町に支払う使用料等は、「13. 事業者の収入」に定める事業者の収入を対象にして事業者の提案に基づき協議のうえ決定する。

15. 本事業実施に係る協定等

町は、PFI 法に定める手続きに従い本事業を実施するため、次の協定等を締結する。

(1) 基本協定

町は、選定された民間事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(2) 基本計画・整備計画の策定

事業者は、基本協定締結後に、事業者選定時の提案に基づく公園の基本計画・整備計画を作成し、町の承諾を得るものとする。

(3) 事業契約

町は、基本協定の定めるところにより、基本計画・整備計画の策定後、選定された民間事業者が設立した事業者との間で契約を締結する。事業者は当該事業契約に基づいて本事業を実施する。

16. その他

本事業の概要は、（仮称）新たなみさき公園整備運営等事業に関するサウンディング型市場調査の実施段階で町が想定するものであり、今後の検討により変更する可能性がある事に留意されたい。

以上