Confidential

竹取公園集客施設設置に向けた
サウンディング型市場調査

事業概要書

令和6年１月

広陵町事業部都市整備課

株式会社オリエンタルコンサルタンツ

１．調査の背景と目的

広陵町 Koryo Town

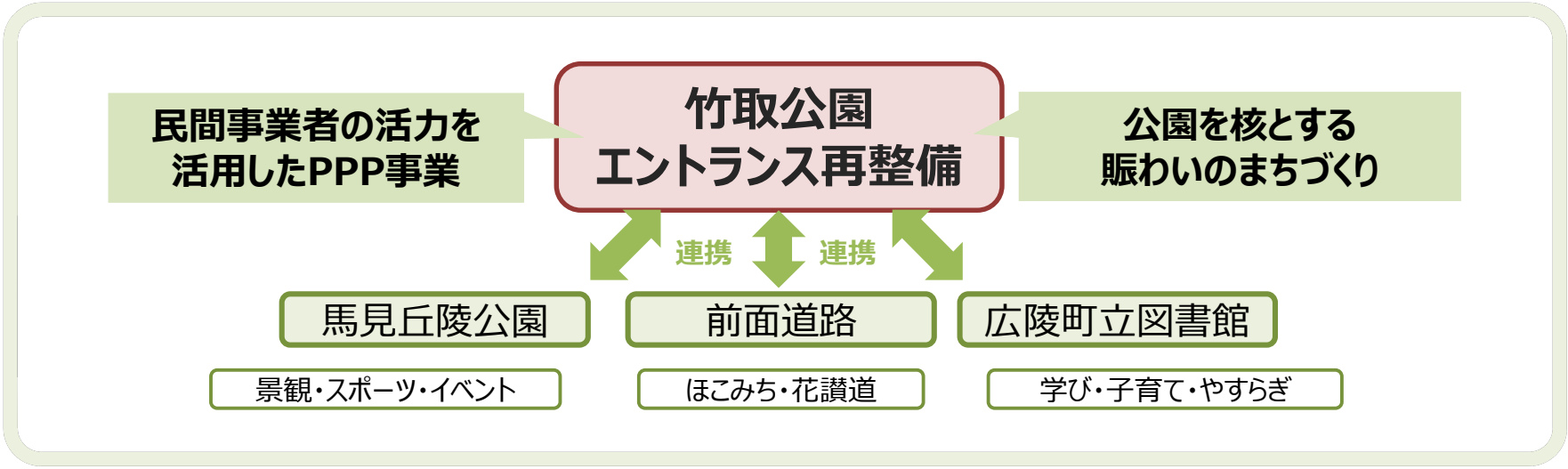
【調査の背景】

- 広陵町では、令和3年7月に定めた「広陵町竹取公園周辺地区まちづくり基本計画」に基づき、**公園を核とする賑わいのまちづくり**を進めています。
- 竹取公園の**エントランス部の再整備**を行い、**官民連携によるにぎわいの拠点**を目指しています。さらに将来的には、隣接する**馬見丘陵公園**や**歩行者利便増進道路（ほこみち）**など**エリア一体的なにぎわい創出を図る**こととしています。

【調査の目的】

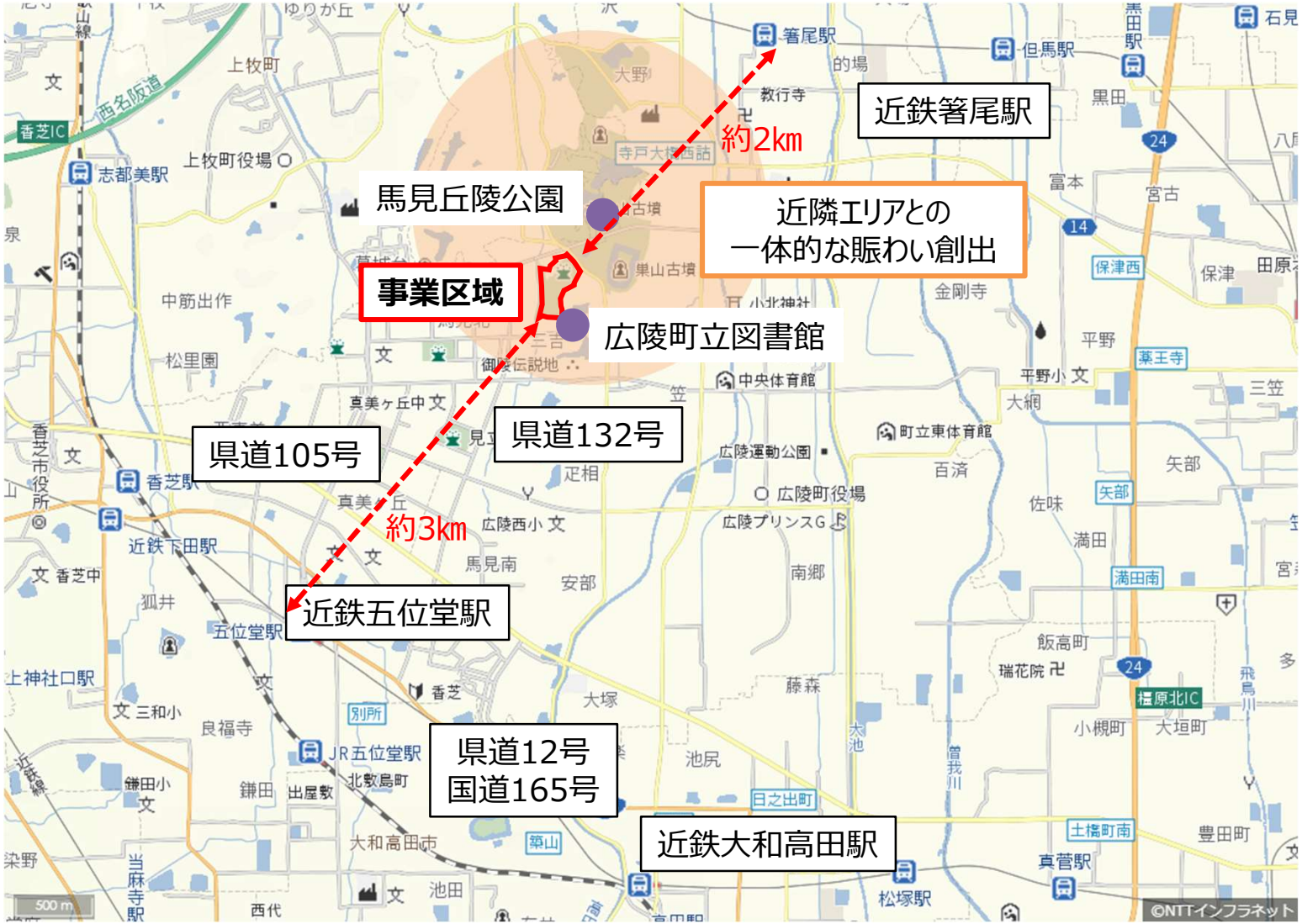
- 本事業に対する主に以下の３つのご意見を頂き、事業に協力頂くパートナづくりを目的とします。

①竹取公園の**ポテンシャル**について
②公園エントランス部の再整備における**事業手法**について
③民間収益施設の**設置可能性や導入機能**について



2．事業位置

- 事業区域の竹取公園は、近鉄五位堂駅から北東に直線距離で約3㎞に位置し、北側には馬見丘陵公園、南側には広陵町立図書館があり、**多くの市民が集う公園施設が集積**しています。
- そうしたことから、**近隣エリアとの一体的な賑わい創出が期待**できるエリアです。



3．事業区域

４．事業区域内の既存施設

広陵町 Koryo Town

公園管理事務所

古代住居広場

みんなの広場

花とせせらぎ広場

連絡通路（エレベータ）

売店

学びの森

ちびっこゲレンデ

トイレ

5．事業区域内の利用者数・傾向

(ビ)：ビデオ調査結果　(ア)：アンケート調査結果

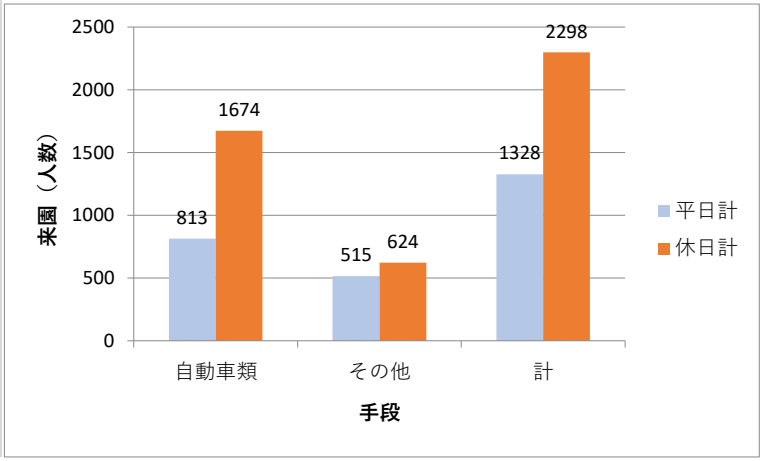
広陵町 Koryo Town

【R4公園利用実態調査 概要】

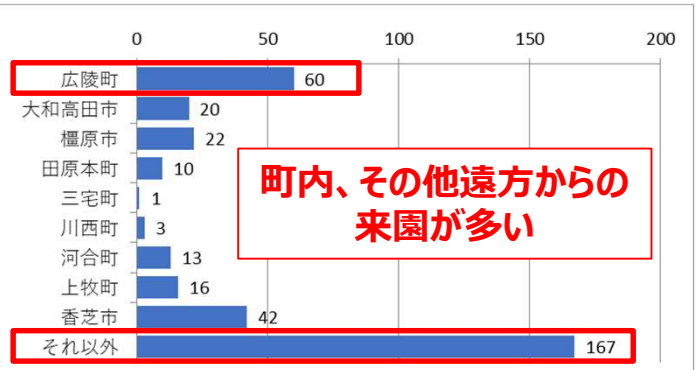
調査日：令和4年3月16日(水)、3月20日(日)
調査時間：8:00～18:00
調査方法①：ビデオ調査（サンプル数：3626）
調査方法②：アンケート調査（サンプル数：354）

(ビ)交通手段別来園者数

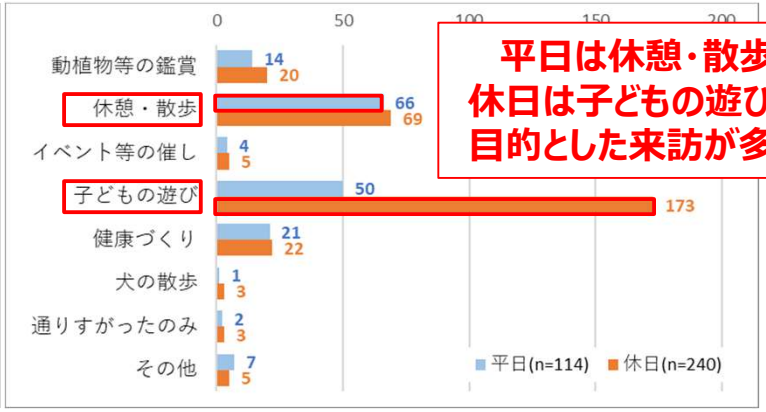
【来園者数】 平日：**1,328人**　休日：**2,298人**



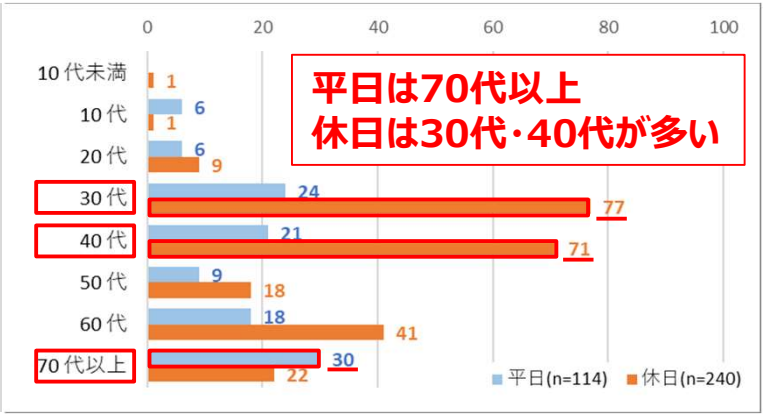
(ア)住まい



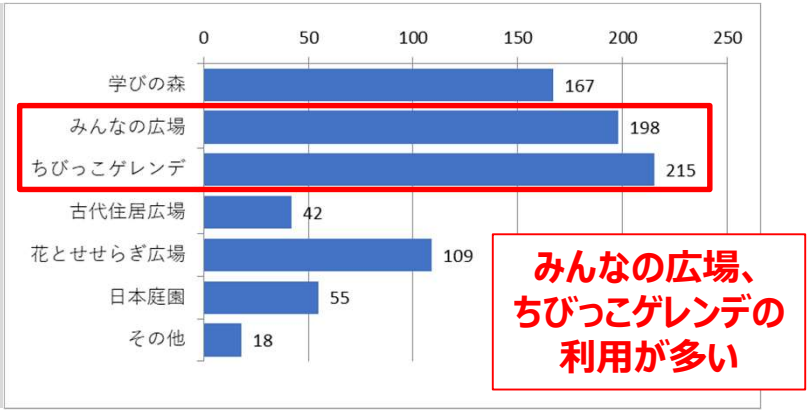
(ア)来園目的



(ア)年代



(ア)良く利用するエリア



6．公園特性分析

広陵町 Koryo Town

- 竹取公園の現状等を踏まえて、SWOT分析及びクロス分析を実施しました。

【SWOT分析】

内部環境	強み （Strength）	✓ 町内外からの来園があり、平日は高齢者、休日は子育て世代が多く、幅広い年齢層の来園がある ✓ 緑が多く、豊かな自然環境を活かした公園である ✓ 芝すべりや大型遊具、大きな広場など人気の施設がある ✓ 緊急避難場所及び県消防防災ヘリコプター臨時離着陸場に指定されており、災害に強い立地である
	弱み （Weakness）	✓ 開園30年程度経過していることから一部の施設の老朽化が進んでいる ✓ 遊具などの公園施設の内容が開園以来変わっていない ✓ 主要なアクセス手段が自家用車となっており、イベント開催時には駐車場が不足する ✓ 公園内に商業施設や飲食、情報発信等の機能が少ない ✓ 樹木の生長繁茂や沿道沿いの擁壁等により公園内の活動や風景が見えづらい ✓ 公園内の園路の一部が急こう配となっており、車椅子利用者の利用が難しい ✓ 屋根のある施設や休憩場所が少なく、雨の日に遊ぶことができない
外部環境	機会 （Opportunity）	✓ 周辺には数多くの観光資源（讃岐神社・巣山古墳・町立図書館）があり、なかでも馬見丘陵公園は年間100万人の来園者が訪れている ✓ コロナ禍を契機としたオープンスペースへの関心の高まり ✓ 都市公園や道路の管理運営における法規制の緩和（Park-PFI、歩行者利便増進道路制度等） ✓ 都市公園への民間事業者の参入意欲の高まり ✓ 広陵町産業総合振興機構なりわいによるイベントの誘発
	脅威 （Threat）	✓ 物価上昇による建設コストの高騰 ✓ 高齢化社会や人口減少による税収の減少 ✓ 人手不足や公共インフラの維持管理費の不足 ✓ 災害の激甚化・頻発化

【クロス分析】

	強み（Strength）	弱み(Weakness)
機会 （Opportunity）	機会を捉えて強みを最大に活かす **地域資源と官民連携を活用した賑わいの向上** ✓ 公園内の既存施設や周辺の地域資源を活用し、多様化するニーズへの対応 ✓ 民間事業者の資金やノウハウを積極的に活用した賑わいの創出	弱みによって機会を逃がさない **施設のリニューアルによる新しい価値の創出** ✓ 老朽化した一部施設のリニューアルによる景観や機能の改善とニューノーマルに対応した新しいオープンスペースの整備 ✓ 公共空間の法規制緩和を利用した飲食施設等の整備によるアクティビティや回遊性の向上
脅威 （Threat）	脅威を回避するために強みを生かす **馬見丘陵公園との役割分担と連携による回遊性向上** ✓ 豊かな自然や人気の施設を活用した魅力度の向上と発信 ✓ 馬見丘陵公園の来園者に訴求する機能やコンテンツの導入 ✓ 高齢化社会や人口減少に対処するため、新しいコンセプトやイベントを導入した幅広い層へのアピール	弱みと脅威による最悪の事態を回避する **地域と連携した地域コミュニティの強化** ✓ 地域住民と連携したイベントなどの開催による地域との結びつきの強化 ✓ 公園協議会やパークマネジメントによる地域と民間事業者が連携した管理運営体制の構築

7．再整備に向けた基本理念

広陵町 Koryo Town

- 竹取公園再整備に向けた基本理念等についてSWOT分析の結果を踏まえて以下の通り設定しました。

コンセプト	**花・歴史・活力がにじみ出すふるさとの原風景** ～民間活力の導入による花讃道沿道リーディングプロジェクト～
目指すべき姿	✓ 民間活力を活用した賑わいによる**竹取公園を核とした周辺地域全体の活性化** ✓ 自然豊かで文化的な環境構築による町民の**ウェルビーイングな暮らしの実現** ✓ 公園で形成される多様な活動や思い出が**子供の成長を支え**、大人になってから**新たな挑戦を実現可能な公園**
ターゲット（案）	✓ 子育て世代やファミリー層から高齢者まで**多世代の地域住民**

基本方針

地域資源と官民連携を活用した賑わいの向上	✓ 公園内の既存施設や周辺の地域資源を活用し、多様化するニーズへの対応 ✓ 民間事業者の資金やノウハウを積極的に活用した賑わいの創出
施設のリニューアルによる新しい価値の創出	✓ 老朽化した一部施設のリニューアルによる景観や機能の改善とニューノーマルに対応した新しいオープンスペースの整備 ✓ 公共空間の法規制緩和を利用した飲食施設等の整備によるアクティビティや回遊性の向上
馬見丘陵公園との役割分担と連携による回遊性向上	✓ 豊かな自然や人気の施設を活用した魅力度の向上と発信 ✓ 馬見丘陵公園の来園者に訴求する機能やコンテンツの導入 ✓ 高齢化社会や人口減少に対処するため、新しいコンセプトやイベントを導入した幅広い層へのアピール
地域と連携した地域コミュニティの強化	✓ 地域住民と連携したイベントなどの開催による地域との結びつきの強化 ✓ 公園協議会やパークマネジメントによる地域と民間事業者が連携した管理運営体制の構築

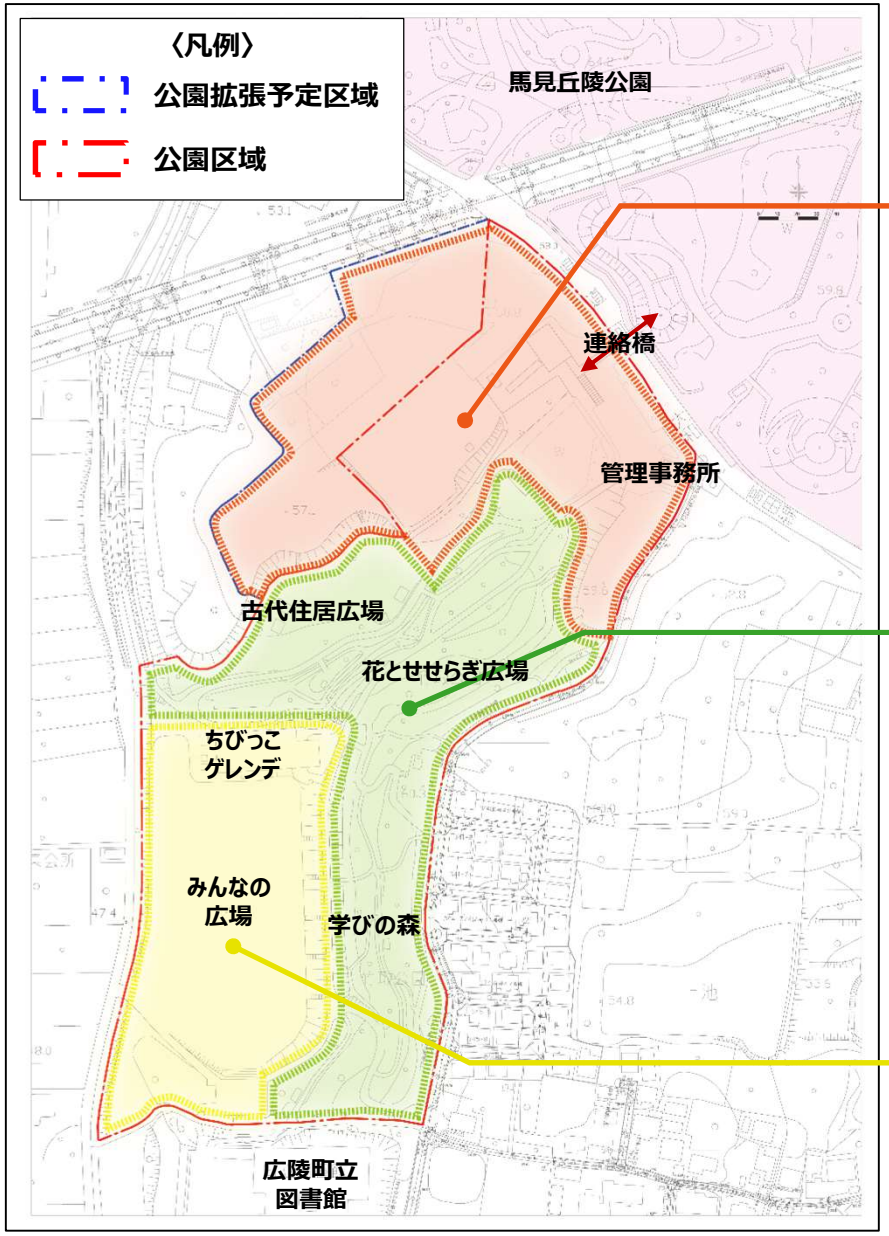
強化・導入すべき機能

強化機能〈既存施設〉	子育て支援	• ちびっこゲレンデ • アスレチック遊具
	賑わい・地域振興	• 多目的広場 • 売店 • 広陵町立図書館
	歴史・自然学習	• 古代住居 • 川のせせらぎ • 四季折々の草木
	健康づくり	• スポーツ利用可能な広場 • 健康遊具
	その他	• 駐車場 • トイレ • 公園管理事務所 • 連絡通路
導入機能〈民間提案〉	子育て支援	• インクルーシブ遊具　・授乳室 • 大屋根広場
	賑わい・地域振興	• レストラン・カフェ・農産物特売所 • キッチンカー • イベントスペース・イベントステージ
	歴史・自然学習	• BBQ場・デイキャンプ • 花修景
	健康づくり	• ランニング、ジョギングコース • パークゴルフ
	その他	• サテライトオフィス • 社会実験、イベント（ソフト事業） • 公園協議会・パークマネジメント

8．ゾーン整備方針

広陵町 Koryo Town

- 民間活力導入に向けて公園の整備方針として**３つのゾーン**に分けて以下の通り想定しています。



エントランスゾーン

必須提案区域

- ✓ 馬見丘陵公園と連携した賑わいの核となるゾーンとして官民が連携した積極的な再整備を想定します。

新宿中央公園（出典：公式HP）

南池袋公園（出典：豊島区HP）

自然・歴史の体験ゾーン

任意提案区域

- ✓ 既存の遊具や多種多様の自然、歴史を学ぶことが出来る施設など既存の施設の利活用や一部改修を想定します。

Tree Picnic Adventure IKEDA（出典：公式HP）

ﾄﾗｲｱﾙﾊﾟｰｸ浦原（出典：公式HP）

健康・福祉の創出ゾーン

任意提案区域

- ✓ 広大なオープンスペースを活用した社会実験やイベントなどの地域フィールドとしてフレキシブルな活用を想定します。
- ✓ 防災拠点として非常時に利用可能な整備を想定します。

ｲｹ･ｻﾝﾊﾟｰｸ（出典：公式HP）

国営木曽三川公園（出典：公式HP）

大

整備度合い

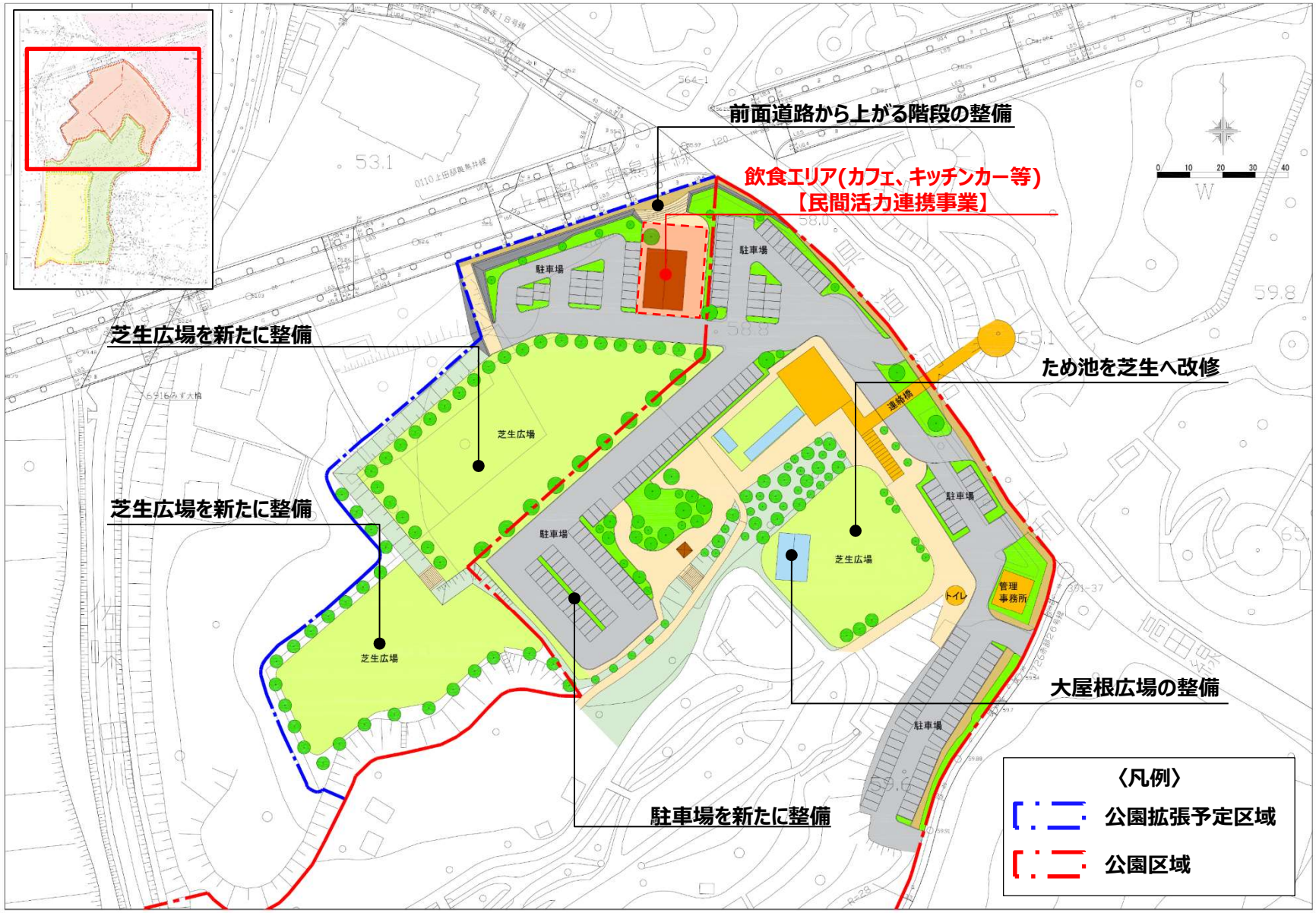
小

９．整備方針

広陵町 Koryo Town

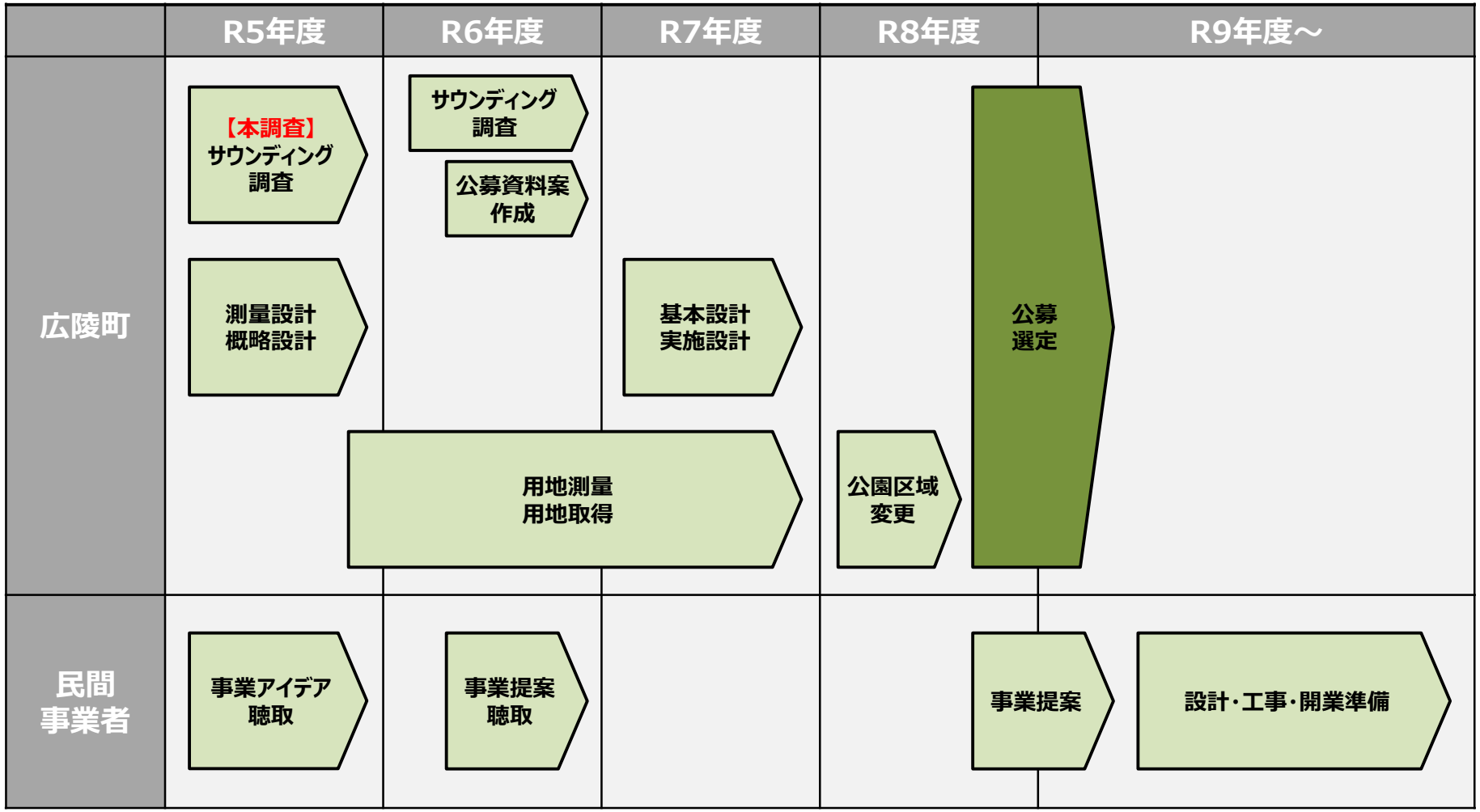
- 再整備に向けて下図の通り、**エントランスゾーンは官民が連携した積極的な改修を想定**しております。

※以下の整備は案であり、民間事業者の意向を踏まえて内容を今後精査します。



１０．事業スケジュール

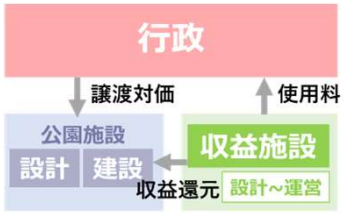
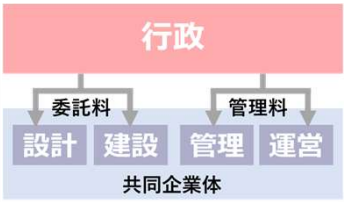
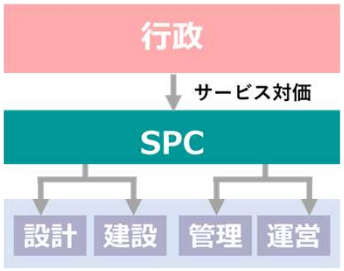
- 本調査では、民間事業者様が想定する事業内容や事業範囲等について、**幅広くアイデアを募集**します。
- Ｒ６～８年度に深堀りのサウンディング調査を行いながら公募条件の精査を行うとともに、用地取得や基本設計、公園区域変更等の公募に向けた準備を行います。
- 事業者の**公募・選定は、Ｒ８年度以降での実施を想定**しております。



※事業スケジュールはあくまで現時点での想定であり、今後変更の可能性がございます。

参考. 想定される事業手法例

広陵町 Koryo Town

	設置管理許可	Park-PFI	DB・DBO	PFI(BTO)	定期借地権方式
概要	民間事業者が、公園管理者の許可を受け、公園施設の設置・管理をする手法	民間事業者が公募対象公園施設の設置と、当該施設より生ずる収益を活用してその周辺の公共部分（特定公園施設）の整備・改修を一体的に行う手法	民間事業者に公共施設等の設計・建設を一括発注、または、建設・設計に加えて、維持管理・管理運営等の一括発注を包括して行う手法	民間事業者が公共施設等を設計・建設し、施設完成直後に市に施設の所有権を移転し、民間事業者が維持管理・管理運営を行う方式	市が公有地に定期借地権を設定し、民間事業者が土地を貸借した上で、民間施設の設計・建設・維持管理運営をおこなう方式
期間	最長10年(更新可)	10年(20年担保)	10～20年	10～30年程度	10年以上～50年未満
スキーム					
メリット※	・民間収益施設の設置・管理運営のみのため、事業範囲が小規模（※業態によってはデメリットにもなる）	・設置管理許可期間が延長され、長期的な視点での投資・経営が可能 ・建ぺい率の緩和が適用され、建築可能面積が大きくなる	・資金調達が公共によって実施されるため、資金調達のリスクが軽減	・設置管理許可期間の延長され、長期的な視点での投資・経営が可能	・民間収益事業の自由度が高い ・借地権を長期で設定することが可能で、長期的な視点での投資・経営が可能
デメリット※	・通常の建蔽率の制限が適用されるため、建築可能面積が小さくなる可能性がある	・公共部分（特定公園施設）の整備・改修を行う必要がある	・事業スケジュールが行政の財源確保、資金調達状況に大きく左右される	・PFI法に基づく事業開始までの手続きに時間を要する ・SPC組成等の手続きが発生	・通常の建蔽率の制限が適用されるため、建築可能面積が小さくなる可能性がある

※メリット・デメリットは、民間事業者視点からのメリット・デメリットを抜粋して記載しています

広陵町
Koryo Town

【本件に関するお問合せ】

広陵町事業部都市整備課
担当：倉光、田中
Mail：toshika@town.nara-koryo.lg.jp
Tel：0745-55-1001

調査受注者
株式会社オリエンタルコンサルタンツ
関西支社　総合計画部　都市・地域開発G
担当：髙橋、神原
Mail：koryo-kibanseibi@oriconsul.com
Tel：090-4248-0067（髙橋）、070-7783-4493（神原）

- 無断での複製・転載・転送等はご遠慮ください。
- 本資料に関するお問合せは上記へ御願いいたします。