

# 令和4年度市民建設委員会行政視察報告書

1. 視察日程 令和4年10月31日（月）～11月2日（水）
2. 視察先及び項目
- 大阪府泉南市
- ・ P F I 制度を活用した公園整備について
- 愛知県弥富市
- ・ 弥富市火葬場（いつくしみ）について
- 三重県四日市市
- ・ 中央緑地における P F I 制度の活用について
3. 視察参加者
- |      |              |
|------|--------------|
| 委員長  | 大前寛乗         |
| 副委員長 | 植原泰          |
| 委員   | 吉田耕一         |
| 委員   | 大藤匡文         |
| 委員   | 前川昌也         |
| 同行   | 新池誠（建設経済部参事） |
| 随行   | 波多野智崇（議会事務局） |

## I. 大阪府泉南市

<人口：60,644人，面積：48.98km<sup>2</sup>>

期日：令和4年10月31日（月）13時30分～

視察項目：PFI制度を活用した公園整備について

### 【視察目的】

大阪府が所有している「りんくう公園」のうち、泉南市域部分は整備が進まない状態が続いていたことから、泉南市では、整備未着手の公園用地を大阪府から無償で借受け、にぎわいとレクリエーションゾーンの形成と、近年増加傾向にあるインバウンド観光への対応強化を図るため、新たな都市公園の整備を行うことを決定した。その整備・運営については、市費を一切投入せず、民間資金により都市公園を整備し、維持管理・運営を実施する独立採算型のPFI事業にて整備・運営を行っている。

本市においても、緩衝緑地等の整備には、民間の資金、企画力等を最大限活用するためにPFI制度の活用が予想されることから、このような取り組みは、今後の整備手法を検討する際の一助になると考え、視察することとした。



【説明者】	泉南市都市整備部参事兼住宅公園課長	真田 氏
	住宅公園課長代理	大江 氏
	都市政策課長代理	奥野 氏
	都市政策課	赤尾 氏

## 【視察内容】

### 1. 事業概要

#### I 泉南りんくう公園の経緯

大阪府が府営公園用地として所有していた土地であったが、20年以上未整備のまま進展がない状況であったことから、平成26年に大阪府等と協議の上、泉南市が当該公園用地を無償で借受け、市営公園として整備する方針を決定した。

#### II 事業スキーム

泉南市が当初想定していた公園の整備イメージは、マリンスポーツをはじめとする立地を活かしたスポーツを楽しむことができる運動施設、キャンプ場、バーベキュー広場、にわいのある飲食施設及び特産品を取り扱う売店などの施設を有する公園であったが、このイメージにとらわれず、創意工夫を凝らし、公園の新たな可能性を示唆する提案を期待し、PFI制度の活用することとした。

##### ①事業方式

- ・ PFI法第14条第1項の規定に基づくPFI事業
- ・ PFI事業者が当該公園を整備（施設の設計・建設）し、事業期間中に本施設を所有して維持管理及び運営を行い事業終了後に本公園の管理者である市に所有権を移転するBOT方式及び事業終了時に整備した施設を撤去するBOO方式により実施。

BOT部分：駐車場、管理事務所、遊具など BOT部分：飲食店など

- ・ 費用については、大阪府から無償で土地を借受け、整備・維持管理・運営については民間資金により行うことで、市費を一切投入していない。（コンサルティングの費用等は除く。）

## ② P F I 事業者の主な収入と費用負担

### ○収入

- ・公園施設（提案により整備する施設）を運営することにより得られる収入  
※主な収入としては駐車場料金が大半を占めている。
- ・市が設置を要求する公園施設に利用料金を設定し、公園利用者が独占して利用する場合に徴収する利用料金
- ・当該公園のネーミングライツを再付与した第3者から得られる対価

### ○費用

- ・事業に関わる全ての費用を負担する。

## ③ P F I 事業者への優遇措置

- ・市が P F I 事業者に設置管理許可を与えることにより発生する使用料を事業期間中は無償
- ・ P F I 事業者が B O T 方式及び B O O 方式で設置する公園施設（家屋）の固定資産税及び都市計画税について、10年間、実質負担のない措置を講ずる。（償却資産税については負担有。）

## 2. 泉南りんくう公園（泉南ロングパーク）の現況

泉南りんくう公園を通称：泉南ロングパークと決め、下記のエリアに分け施設整備を実施。

### ① アクティビティエリア

高所アスレチック、スケートパーク・サッカークラウンドなどのスポーツ施設を整備。



### ② コミュニティエリア

ビーチをイメージした B B Q 場やテラス席を併設した飲食店が並ぶ開放的でくつろぎ間に満ちたエリアを整備。



### ③マルシェエリア

岡田浦漁港とのタイアップにより、泉州の自然の恵みをたくさん受けた、地元ならではの食材を楽しめるマルシェ（市場）エリアを整備。

### ④グランピングゾーン

キーカラーが象徴的なヴィラが並ぶ贅沢で落ち着きのあるエリア。『ピンク』『ライトブルー』『イエロー』『マリンブルー』のカラーに分けた4つのタイプの独立型のヴィラを整備。

#### 【主な質疑応答】（答弁：泉南市役所）

（質）開園後の利用状況はどのような状態か。

（答）開園後の月平均の来場者数は10万人から15万人で推移しており、年間では、120万人から180万人となっている。試算は車1台×4人で行っている。なお、冬は、寒さや風で来場者数が減っている状況である。市としてもソフト面の支援として、市が主催するイベントを当該公園で実施するなど冬の来場者数の増加のための取組を検討している。

（質）大理石が一面敷かれているマーブルビーチの維持管理はどのように実施しているのか。

（答）台風などで大きく損壊したような場合は、大阪府にて対応する予定であり、普段の清掃などの意所管理はPFI事業者にて実施している。

（質）10年間税制上の優遇措置を実施するが、10年後は事業者の負担はどの程度発生するのか。

（答）具体的な計算をしていないが、固定資産税についての減価償却を行った上で、ある程度の固定資産税をもらうことになると思う。

（質）泉南ロングパークの決算として黒字となっているのか。

（答）決算としては、市が負担しているものは職員の旅費。ほかには、PFI法を実施する際には、単独で実施するのは困難なため、コンサルティングを委託しており、大きな支出としてはこのコンサルティング料のみである。PFI事業者の収入等はテナントや駐車場の収入であり、決算等の評細は事業者に聞いていただければと思う。

（質）インバウンドが再開しつつあるが、当該公園でもグランピング施設を整備しており、来場者数の増加などの実感はあるか。

（答）少しずつですが、実感している。コロナを当初想定していなかったため、公園の整

備事態はインバウンドにも対応できるように事業者をお願いしていた。今後、大勢の外国人観光客が来た際には、P F I 事業者も対応を考えてみるとの発言が過去にはあった。

(質) 公募設置施設について、現在の都市公園法であると10年、延長できても20年だと思うが、30年で行えた理由は。

(答) P a r k - P F I 制度であると確かに20年である。都市公園法の改正により、第5条にP F I 事業と並列する場合は30年を上限とするという規定が出来ており、その条文を活用した。

**【主な質疑応答】(答弁：P F I 事業者)**

(質) P F I 事業者として、収支はどのような状況か。

(答) 事業を取り組んでみて、お客様が多く来場しており、好評を得ている。大型遊戯施設を整備するなど、0からのスタートであったが事業者としては挑戦という意味でさせていただいた。収支としては、コロナの影響により想定を下回ったが、赤字ではないことから、今後に期待している。

(質) スケートボードの使用者は、初心者を選定しているのか。また、ケガをした時の責任は。

(答) 初心者から中級者を選定している。ケガについては自己責任となっており、看板等で注意喚起を行っている。

(質) P F I 事業者としての収入は、テナントからの借地料、大型遊戯施設の利用料、駐車場代といったものか。

(答) 大きな収入源は駐車場料金とテナントからの賃料である。他に、細かいもので言うと、自動販売機等からの収入やイベントを行う場合は、場所を貸し出すことがあるので、その収入がある。

(質) イベントの企画はP F I 事業者にて全て行っているのか。

(答) 私どもは建築業を行っている会社であることから、イベントの実施は難しい。そのため、専門のイベント関連の会社に窓口として入ってもらい、企画・実施している。



### 【視察を終えての感想】

坂出市と大きく人口が変わらない中でうまく大阪府の施設を利用されていた。さらに泉南市としては、条例改正をしたものの大きく市の財源を投入することなく都市公園を整備されており、30年後には公園設備を泉南市が無償で取得することになるBOT方式も導入されている。資源として存在していたものを上手く利用して、泉南市のにぎわい創出に結び付けられている点に行政の開かれた取組みを感じました。イベントもPFI事業者が関連企業と連携しながら実施されており、広い敷地が利益を生める資源となり、テナントなどについて参入業者が確保できているのだと思います。海岸線の利用には大きく制限があるようであるが、景観の維持には良いのかもしれない。

改良点を強いて言うなら、東南海等の地震で津波が来襲した時に津波の来襲時間が短いことが考えられる。宿泊施設やショッピング施設が近くにあるが、海岸線に避難施設があった方が良いように感じました。例えば避難タワーを行政が建築し、その周りにスラックラインのアスレチックを整備すれば、海岸線で遊んでいる人々を守れるし、シンボリックな施設と避難施設のコラボレーションとなるように考えます。

また、泉南りんくう公園は直線2キロに及ぶコンクリート舗装された散歩道は、一部をタータンの合成ゴム等に置き換えれば更なる市民の利用度が上がると思えます。100%民間資金で行うことも利点があるが、海に近い立地を考えると行政も整備に参加する必要があるように思えました。

## Ⅱ. 愛知県弥富市

<人口：44,134人，面積：48.28km<sup>2</sup>>

期日：令和4年11月1日(火)13時30分～

視察項目：弥富市火葬場(いつくしみ)について

### 【視察目的】

本市の火葬場は昭和28年に建設され，70年以上経過していることから，施設・設備の老朽化に加え，南海トラフ大地震等の大規模災害への対応が求められている。そのため，長期的・総合的な観点から，本市における適正な火葬体制の確立と周辺環境に配慮した新たな火葬場建設を推進する必要がある。

弥富市においても，施設の老朽化や狭隘が見られ，災害時にも対応可能な施設の構築などの観点から，誰もが安心して利用しやすい施設を備えた火葬場の建設を計画し，令和3年8月1日から共用開始していることから，弥富市の火葬場について視察することとした。





【説明者】 環境課 課長 田口 邦朗 氏  
          " 環境保全グループ 主査 福田 ひかり 氏  
          " 主任 蒔田 圭明 氏

【視察内容】

1. 弥富市火葬場（いつくしみ）の概要

弥富市火葬場（いつくしみ）は令和3年8月1日に供用を開始。

利用者が故人の在りし日を偲びつつ、落ち着きとやすらぎの時間を過ごせる空間にするため自然素材を使用し、明るい空間とするためトップライト、ハイサイドライト、中庭を設け、随所に自然光を感じられるつくりになっている。

また、最新の排ガス処理設備を備えた火葬炉を導入し、環境面にも配慮している。

○施設

地域地区：市街化調整区域

敷地面積：7052.61㎡

築面積：1367.42㎡

延べ面積：1520.53㎡

火葬場：1267.50㎡

車寄屋根：122.00㎡

待合棟：131.03㎡

火葬炉数：人体炉3基 動物炉1基（将来1基（人体炉）増加予定）



○構造規模

火葬棟 地上2階 鉄筋コンクリート造

駐車場台数 47台

（一般41台，マイクロバス4台，おもいやり2台）

○主な部屋

告別収骨室×2室，ホール，待合ホール

待合室2室，動物告別室，

その他「離れ」に待合室1室



○その他の特徴

火葬場は、伊勢湾岸に位置し、津波被害が想定されるため、コストとのバランスを

考慮し、盛り土を行っている。

災害時は近隣の公共施設へ避難することを想定し、職員も交えた防災訓練を実施している。

構造躯体は塩害対策を行い、100年コンクリートを目指し、設計強度とかぶり厚さを調節している。

## 2. 建設までの経緯

弥富市の旧火葬場は昭和50年に竣工し、築40年以上が経過していたことから、施設の老朽化や狭隘が見られた。様々な観点から、誰もが安心してりようしやすい施設を備えた、新たな火葬場の建設を計画した。

2017年	弥富市火葬場基本構想策定
2018年	都市計画決定 住民説明会 火葬炉プロポーザル 設計業者入札 基本設計・地質調査
2019年	実施設計・造成工事 建築工事の担当業者入札
2020年	建築工事
2021年	火葬炉設備工事 新火葬場の名称を「弥富市火葬場(いつくしみ)」とすることに決定。(市職員から公募) 新火葬場の供用開始

## 3. 火葬場の利用状況について

令和元年度：人体396件 動物込み665件

令和2年度：人体436件 動物込み710件

令和3年度：人体441件 動物込み719件

※令和元年度及び令和2年度は旧火葬場

#### 4. 今後の課題など

現在、火葬場管理の業務委託を行っているが、その契約が令和6年度までであることから、次回の入札方法、委託内容、委託金額を実績などをふまえ再考する必要がある。

##### 【主な質疑応答】（答弁：弥富市役所）

（質）坂出市でも早急な建替えを検討している最中である。火葬場を新築する際には、国からの補助制度はないと聞いている。弥富市では財源はどのようにしたのか。

（答）弥富市では合併をした後の合併推進債が使用できたため、それを活用した。

（質）予算的にはどのくらいかかったのか。

（答）あくまで概算になるが、10億円程度である。

（質）火葬した時の排煙が坂出市では課題となっているが、最新の排ガス処理設備を搭載した火葬炉では排煙はどのような状況なのか。

（答）最新の排ガス処理設備を入れており、煙は出ていない。

（質）業務管理委託の選定方法はどのような方法か。

（答）職員の対応やマナーが重要であると判断し、プロポーザルで実施した。

（質）火葬場の建設する予定だった土地はどのように確保したのか。市民から建設場所について反対の意見などはあったのか。

（答）旧火葬場の隣が、市営の霊園であったことから、未使用であった場所を活用して新火葬場を当該場所に建設した。当初建っていた場所であることから、市民からの反対の意見はなかった。

##### 【主な質疑応答】（答弁：火葬炉事業者）

（質）子供などの火葬を行うとき、大人と違い小さいため、残念ながら、骨が残らないことがある。最新の火葬炉でもそのようなことがあるのか。

（答）弥富市に導入している火葬炉では、システム管理されており、設定を変更することにより、遺骨が残るように出来ている。

（質）本市の火葬場は、火葬を行う度に白煙が出ているが、最新の火葬炉では排煙はどのようなになるのか。

（答）主燃焼炉、再燃焼炉があり、再燃焼炉にはダイオキシン除去機構など、独自の燃焼技術により公害物質を分解除去している。また、バグフィルターや触媒装置などの

高度な排ガス処理設備で公害物質を低減しており、白煙といった形で煙が出ることはない。

(質) 本市では火葬に3時間かかることが多い。弥富市での火葬はどのような状況か。

(答) 燃焼時間と収骨の準備時間もあるが、長くても1時間半程度で終了する。昔の火葬炉は、隙間があるなどの理由で、燃焼がうまくいかず火葬炉内の温度上昇が遅かったが、今回弥富市で導入している火葬炉は燃焼効率を高めているため、昔のものと比較して時間短縮が図れている。

(質) 火葬炉を搬入する際に、吊り下げるための金具等があるが、これは建物の設計業者が設置を考えたのか。それとも火葬炉業者が決めたのか。

(答) 私どもの方から、建物の設計業者に耐荷重や位置について指示を行った。

#### 【視察を終えての感想】

火葬場施設については、素晴らしいと感じた。建物2階に機械設備が設置され、使用者の目につかないようになっているとともに、搬入口等を設けていたことから、設備の維持管理が容易にできるように感じた。この点はぜひ坂出市でも参考にすべきところだと感じた。

また、管理委託されている事業者が、火葬炉メーカーのグループ会社だというのは、火葬場の運営管理並びに設備の維持管理がスムーズに行えているようで、この点も考慮すべき点だと感じた。

総工費が概算であるが、約10億円との事だが、鉄筋コンクリートの建屋とペット用を含め、4機の火葬炉を備える火葬場としては思いの外安価に感じた。弥富市では火葬場の基本構想から供用まで5年かかっているが、もう少し短縮できるのではと感じた。坂出市の場合は3～4年での供用開始を目標に努力して欲しい。



### Ⅲ. 三重県四日市市

<人口: 310,113人, 面積: 206.48km<sup>2</sup>>

期日: 令和4年11月2日(水) 10時～

視察項目: 中央緑地におけるPFI制度の活用について

#### 【視察目的】

令和3年に三重とわか国体・とわか大会が中央緑地公園にて開催されることとなっていたことから、当該大会に向け、平成28年度より施設整備が進められ、公園管理事務所及び指定管理事務所を一体とする整備が行われることとなりました。整備によって移転することになった公園管理事務所の跡地は公園のメインエントランスに位置していたことから、現状にない魅力ある公園施設として、PFI制度を活用し飲食店等を当該跡地に立地させ、その周辺を公園として整備することにより、公園利用者の利便性を図っています。

本市においても、緩衝緑地や公園の整備を進めていく予定としていることから、PFI制度は今後の整備手法の一つとして考えられることから、視察することとした。



【説明者】 公園緑政策課 参事・課長 山田 広幸 氏  
          〃          副参事・課長補佐 佐々木 邦彦 氏  
          〃                                  河野 剛士 氏

## 【視察内容】

### 1. 事業実施の経緯

国体開催に向け施設整備を進めていたところ、空地となる箇所ができたため、当該土地に飲食店等を立地させれば、公園利用者の利便性向上を図れると判断した。

また、平成31年1月から2月に間に複数の民間事業者に向けサウンディング調査を実施し、その結果、「出店した場合、採算が取れる立地条件であり、事業として成立する」との回答を得たことから、パイロット事業として行うこととした。

### 2. P-PFIの基礎調査

#### ①目的

中央緑地において、P-PFIを導入する場合の民間事業者の意向を確認し、事業実施に向けた基礎資料の作成。

#### ②内容

##### i 民間事業者へのサンディング調査

民間事業者の事業参画意欲、事業参画条件などを把握するためのサウンディング調査を実施。

##### ii 今後の課題検討

サウンディング調査の結果に基づき、公募条件時に必要となる検討課題の整理。

#### ③サウンディング調査

##### i 非公募型サウンディング調査

##### ii 対象事業者：地元飲食店等を中心に、大手事業者にもヒアリングを実施

(飲食業、スポーツ用品業、リース業、建設業等 計9社)

#### <ヒアリング内容>

ア 事業参画の可能性があるのか。

イ 事業参画をする場合に必要となる条件や制約条件は何か。

ウ 事業形態としてどのようなものが考えられるか。

### 3. 基礎調査結果

#### ① 立地条件及び参画の意思

全事業者が事業参画の対象であり事業進出の意欲があると回答。

#### ② 事業参画の条件

敷地面積の考え方に対しては事業により差異があった。

提案の自由度やインセンティブなど民間提案の積極的な採用を求める事業者があった。

### 4. 公募設置等指針

P－P F I の公募に当たっては、都市公園法により地方公共団体が各種募集条件等を定める必要があることから、下記の内容について指針を定めた。

#### ① 公募公園施設に関する条件

- i 建築物の条件
- ii 提案可能な施設
- iii 占有料

#### ② 特定公園施設整備に関する条件

- i 便所
- ii 広場
- iii 市負担額の上限

#### ③ 利便増進施設に関する条件

- i 看板
- ii 占有料

#### ④ 応募者の参加に関する条件

- i 応募者の資格
- ii 応募者の制限
- iii 応募者の条件

#### ⑤ 予定者決定までの主な日程



### 5. 公募設置等計画

事業者より提案があった公募設置等計画について、選定委員会にて審査をし、下記の





でき、事業者の参画ができないということを避けるため、ランナーステーションをイメージする形で、ジョギング、ウォーキングをする方が多い中で、その利便性向上が望ましいものという形で計画した。

(質) ランナーステーションについては明記したのか。

(答) 言葉としては明記していない。事業者と話をする中で、こちらの意思をお伝えした程度になっており、実際には整備されていない。

(質) 便所の維持管理はどのようになっているのか。

(答) 事業者をお願いしている。最低限の維持管理については一部市が負担しており、年間50万円ほどかかっている。

(質) 飲食店などが誘致されたが、テナントの入れ替えの検討やその際の基準のようなものはあるのか。

(答) 提案時に基準のようなものは設けていなかった。今後の入れ替えの対応などについては正直、始まったばかりでもあるので今後の課題である。

(質) 親子カフェでは子供の一時預かりなどを実施しているのか。

(答) 事前予約が必要であるが実施している。別の場所で既に同じような事業を実施している業者であったことから可能となっている。実際は予約があったときのみの対応となっている。

(質) 基礎調査実施時には9社程にヒアリングを実施したとの説明であったが、実際に公募したときは何社きたのか。

(答) それまでは応募が複数来ると予想していたが、1社のみであった。

(質) 1社にとどまったのはPFIの対象物件で何か事業者にとって心配となるようなことがあったのか。

(答) P-FI制度も初めてのことであったので、事業者として本当に採算がとれるのか迷っていたところがあった。また、採算が取れるように大きく事業を実施したいと希望する業者もあったことから、実際に公募した面積でネックとなったと思われる。ただ、借地料については公園の条例で決めていることもあり、安価というメリットはあったと思う。

(質) P-FIの事業期間は。

(答) 認定期間は20年である。

## 【視察を終えての感想】

坂出緩衝緑地帯は昭和40年代に番の州工業地帯と市街地とを緑で環境保全をするために作られたものであり、番の州球場のあるA地区、西大浜北地区のB地区、久米町一丁目のC地区とあるが、木々が茂り、夜には市民が寄り付かない場所となっている。また、緩衝緑地があるために、市街地と分断された状態となっている。従前よりこの緩衝緑地の再開発について、いろいろと議論がされているが、今回の視察は、P－PFI制度を活用している内容であり、当初から出来上がるまでの経過が詳しく説明があったため、非常に参考になりました。

本市において、今後の取り組み方については、県との十分な協議が必要であるが、サウンディング調査の実施、その結果に対しての分析、計画概要の早期実施、選定委員会の設置、公募設置等計画概要の早期実施など、様々な点で四日市市を大いに参考とすべきである。今後、円滑に緩衝緑地を整備していくためには、情熱のあるスタッフの充実に努め、県と協議がスムーズにいくよう努めるべきであり、同時に、市民が集える公園としていくか、また、従来にない思い切った公園にするのか、どのような形にするか議会とも議論を重ねる必要もある。本市のこれからのにぎわいの核となる一つの取り組みだと考えるので、市長始め市の担当者の意気込みにかかっているように感じた。

