

【R4:情-4】 DMOとの連携による都市公園と公有地の段階的利活用事業化調査調査 (実施主体:佐賀県嬉野市)

嬉野市基礎情報 (R5.1.1時点)
・人口:25,109人
・面積:126.41km²

【事業分野:PRE活用・公園】 【対象施設:市有地・都市公園】 【事業手法:売却・定期借地(市有地)、包括的民間委託(都市公園)】

調査のポイント

- ・本調査では、地方の小規模自治体において、大規模な公有地の活用を促すために、周辺都市公園等の活用と併せて、段階的な利活用を進め、民間事業者の事業リスクを低減することで民間事業者の参入促進を図ることを目的とした事業手法・事業条件等を検討した。
- ・また、事業主体としてDMOと民間事業者との事業体を活用することで、事業の公共性の確保やDMOの機能強化、地元事業者との連携促進を図りつつ、民間事業者の事業リスクを低減することで参入促進を図る事業スキームについても検討した。

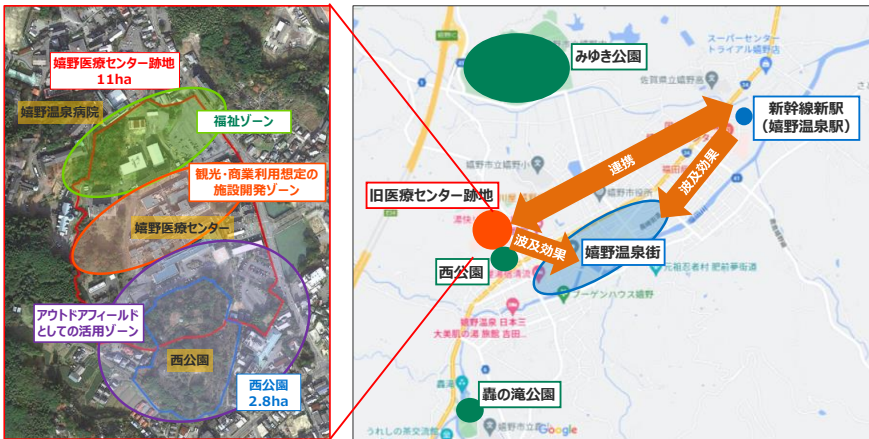
事業／施設概要

【事業の概要】

- ・本事業は、独立行政法人国立病院機構 嬉野医療センター(以下、医療センター)の移転に伴い、源泉を有する旧医療センター跡地(約11ha)を本市が取得し、当地をコロナ禍で観光客が激減した嬉野温泉街の再生に資する本市の観光・まちづくり拠点として利活用するものである。
- ・令和3年度調査の結果、隣接する西公園と一体的に活用することで、旧医療センター跡地南側の活用可能性及び旧医療センター跡地北・中央側の活用可能性が示唆された。
- ・さらに、西公園及び旧医療センター跡地南側の活用には、周辺の都市公園等も一体的に活用することで、さらに事業性・付加価値が向上することが示唆された。
- ・以上より、本事業は、トライアルサウンディングの効果検証結果を踏まえつつ、西公園及びみゆき公園・轟の滝公園等の活用を先行して進め、その後、これに旧医療センター跡地南側の活用を加えるとともに、同北・中央側の活用に取り組むものとする。

【施設の概要】

旧医療センター跡地、
周辺都市公園
(西公園、みゆき公園、
轟の滝公園)



目的・これまでの経緯

【検討経緯】

- ・平成24年度 都市計画マスタープラン策定
- ・平成25年度 総合計画後期基本計画策定
- ・平成29年度 跡地利活用基礎調査
- ・平成30年度 第2次総合計画策定
- ・平成30年度 市民からの跡地活用意見募集
- ・令和3年度 令和3年度 先導的官民連携 支援事業で調査実施

【本調査の目的】

- ・本市の主要観光地である嬉野温泉街は、近年、観光客の減少や施設の老朽化等により数軒のホテル・旅館が廃業し、街の賑わいが薄れつつあり、コロナ禍の影響により、観光客が激減していることから、温泉街の再生が急務となっている。加えて、対象地の旧医療センター跡地は11haと広大であり、地方都市にあっては、民間事業者の投資による大規模開発は困難であることが懸念される。
- ・そのため、当地の暫定的な利活用により効果と実現性を検証した上で、小規模な投資により事業を開始し、段階的に事業範囲を広げる事業スキームの導入が必要。
- ・以上の課題を踏まえ、対象施設の事業内容・事業条件やDMOと民間事業者との連携スキーム等について検討することを目的とする。

調査結果

1. 周辺都市公園等の業務内容及び事業条件等の検討 2. 旧医療センター跡地の事業条件の詳細検討 3. DMOと民間事業者との事業体組成に関する検討及び設立支援

- 令和3年度に事業者を選定した西公園のトライアルサウンディングについては、イベントが実施され、約500人が来場し、一定のニーズを把握できた。
- DMO及び民間事業者へのヒアリング調査結果等を踏まえると、各公園の利活用イメージは下表のとおりとなった。
- 西公園・轟の滝公園における管理運営の事業スキームは、利用料金を徴収する施設が無いことや、想定する収益事業が民間投資による自主事業であることから、指定管理者制度よりも包括的民間委託の方が望ましいことが示唆された。
- 両公園の事業期間は10年程度、管理運営費は従前の維持管理委託費程度が望ましいことが示唆された。

公園名	活用イメージ
西公園	・ イベント等の実施 ・ アウトドア事業の実施
轟の滝公園	・ 水辺の近接性を活かしたテントサウナ、キャンプサイト ・ 水上アクティビティによるアウトドアエリア
みゆき公園	・ 日常利用の頻度が高い現状の利用実態を鑑みて、従来通りの総合運動公園としての活用を継続することが望ましい。

- 旧医療センター跡地全体を一体的に民間事業者が活用することは困難であるものの、3つのゾーンに分割することで、結果として旧医療センター跡地の活用可能性があることも明らかとなった。具体的には、旧医療センター跡地の南側については、西公園との一体的な活用によるアウトドアフィールドとしての活用、中央については複数テナントの誘致を想定した観光・商業施設の開発、北側については売却も含めた医療施設等の利用を想定した施設の開発が想定される結果となった。
- 中央については、民間事業者へのヒアリング調査の結果から、みゆき公園等の近隣運動施設を活用した合宿施設と商業施設の意向があった。
- 南側については、DMOと民間事業者によるアウトドア事業として活用する意向があった。
- 事業条件としては、借地料は本市行政財産使用料条例に基づく算定金額とし、定期借地の事業期間は30～50年程度とした。
- また、本調査では、以上の調査結果に基づき、基本協定書案及び事業用定期借地権設定契約案を作成した。

- 想定される事業体の組織形態は、株式会社、一般社団法人、NPO法人、パートナー契約(業務委託契約)、共同事業体の5パターンを検討した。
- 両者へのヒアリング調査結果等を踏まえた検討の結果、事業体の組織形態としては、構成員の役割分担を事業の進捗等に応じて可変的に変更することが可能で、その役割分担に応じた利益配分を得ることができ、かつ、公益事業と収益事業の両方を目的とすることができる組織形態として、共同企業体が望ましいという結論となった。
- 共同企業体としての事業スキームは下図のイメージを想定される。
- また、本調査では、両者による事業体設立に必要な共同事業体の協定書案を作成した。



事業化に向けた今後の展望

	R5	R6	R7	R8	R9	R10
共同企業体の設立	●					
周辺都市公園の利活用						
旧医療センター跡地の解体撤去・整地						
旧医療センター跡地の南側の利活用						
旧医療センター跡地の北・中央側の利活用						
事業者の公募・選定						
設計・工事						
供用開始						

事業化の段階	想定される課題
共同企業体の設立	・ 共同企業体の設立に関するDMOと事業者、本市との最終的な調整
各対象施設の利活用に係る事業契約の締結	・ 共同企業体と本市における事業条件等の契約内容に関する最終的な調整
旧医療センター跡地の北・中央側の利活用に関する事業者の公募・選定	・ 旧医療センター跡地の北・中央側の利活用に向けて、事業者の公募・選定の実施
各施設の利活用開始以降	・ 本事業の担い手となるDMO・事業者と嬉野温泉街等の観光事業者との連携の推進