

紀美野町のかみふれあい公園再整備に関するサウンディング型市場調査 結果概要

令和 8 年 9 月 1 日

1. 調査の目的

1-1. 調査実施の背景

紀美野町のかみふれあい公園は、平成 12 年の開園から約 25 年が経過し、施設の老朽化、新たな利用ニーズへの対応、管理運営手法の見直しなどが課題となっています。現在の年間来訪者数は約 12 万人です。

町では、令和 8 年度から再整備基本計画の策定に着手し、老朽化した施設の更新、既存施設の機能強化、民間活力を生かした管理運営の在り方などを検討します。

1-2. 把握・確認しようとした事項

本調査は、民間事業者との対話を通じて、次の事項を把握し、再整備基本計画等の検討に反映することを目的として実施しました。

- 公園全体の再整備の方向性
- 既存施設の活用及び更新に関するアイデア
- 民間活力を導入した管理運営の可能性
- 事業者の参入意欲及び関心のある事業範囲
- 事業化に必要な条件、官民の役割分担及びリスク分担

本調査では、民間事業者のノウハウ、アイデア及び参入意欲を幅広く把握し、実効性が高く魅力ある計画づくりに反映することとしています。

1-3. 調査結果の位置付け

本調査は、市場性等を把握するための対話であり、事業者を選定・採択するものではありません。また、掲載する提案は、町が採用又は事業化を決定したものではありません。

2. 対象公園・施設の概要

項目	内容
名称	紀美野町のかみふれあい公園
所在地	和歌山県海草郡紀美野町西野 971 番地 1
主な施設	パークゴルフ場(36 ホール)、芝生広場(約 1ha)、大型複合遊具、オートキャンプ場、バーベキューサイト、ふれあい館等
供用開始	平成 12 年
現在の管理運営	町直営
現状・課題	施設の老朽化、新たな利用ニーズへの対応、管理運営手法の検討。特に大型複合遊具の老朽化、来訪者数の減少、酷暑対策、収益性及び持続可能性が課題となっています。
検討対象	公園全体の再整備、既存施設の機能強化、大型複合遊具の更新、インクルーシブな遊び環境、酷暑・雨天対策、創業支援・子育て支援機能、指定管理者制度や PPP/PFI 等を含む管理運営手法

3. 実施経過

日付・期間	実施内容	参加状況等
令和 8 年 7 月 6 日(月)	実施要領の公表、参加申込受付開始	—
7 月 15 日(水)	質問受付期限	質問件数:6 件
7 月 17 日(金)	質問回答の公表	—
7 月 24 日(金)	対話参加申込期限	—
8 月 3 日(月)～8 月 6 日(木)	個別対話の実施	参加事業者数:8 事業者 (対面及びオンライン)

4. 参加状況

4-1. 参加事業者数

8 事業者(対面及びオンラインにより個別実施)

4-2. 参加事業者の業種構成

参加事業者には、公園・遊具・ランドスケープ、建設・整備、施設運営、コンサルティング等に関する事業者が含まれます。ただし、事業者ごとに業種を対応させると事業者を推測できる可能性があるため、個別の業種構成及び事業者名は記載しません。

4-3. 匿名化に関する取扱い

- ・ 事業者名及び担当者名は記載していません。
- ・ 提案は、事業者を特定できないよう統合・一般化しています。
- ・ 商品名、固有施設名、他自治体の具体的な事例名は記載していません。
- ・ 独自ノウハウ、事業収支及び契約関係を推測できる情報は掲載していません。

5. 対話項目

対話では、指定管理者制度や PPP/PFI の可能性、採算性、契約期間及びリスク分担などを確認しました。

- ・ 公園全体の魅力向上に向けた再整備の方向性
- ・ 来訪者数、滞在時間及び満足度の向上策
- ・ 近年の公園利用ニーズを踏まえた施設・サービス
- ・ 大型複合遊具及び芝生広場の更新・活用
- ・ パークゴルフ場、キャンプ場、バーベキューサイト及びふれあい館の機能強化
- ・ 創業支援及び子育て支援に関する機能
- ・ 指定管理者制度、PPP/PFI 等の民間活力導入の可能性
- ・ 採算性、契約期間、リスク分担及び官民の役割分担
- ・ 再整備・運営への参入意欲及び必要な公募条件
- ・ 段階的整備、事業スケジュール及び地域連携

6. 主な意見・提案

以下は、事業者から寄せられた意見・提案を、公表可能な範囲で統合・匿名化したものです。

調査全般に関する意見

調査結果を主としてどのような意思決定に用いるのか、明確にすることを求める質問がありました。

本調査の結果を、施設・機能の検討、基本計画策定業務の発注条件又は民間参入可能性の確認のうち、主としてどのような意思決定に活用するのかの明確化
基本計画策定、事業手法の検討、設計・建設及び管理運営事業者の選定に係る手順・スケジュールの明確化
本調査の参加事業者が基本計画策定業務又はその後の再整備・運営事業へ参画する場合の制限の有無の明確化

テーマ1 公園全体の再整備の方向性

1. 魅力向上のために有効と考える再整備の方向性

公園を地域の交流・観光拠点として位置付け、ターゲット設定、ゾーニング、イベント計画及び収益施設の配置を一体的に検討する考え方が示されました。また、ペット同伴利用について、ドッグラン不足や現在の開園時間とのずれが課題として示されました。

公園を単に維持管理する施設ではなく、地域住民の交流や町外からの来訪を促す交流・観光拠点として位置付ける再整備
主な利用者層、園内のゾーニング、イベント計画及び収益施設の配置を相互に関連付けた一体的な計画
運営開始後も利用データや来園者動向を分析し、施設・サービスを継続的に改善する運営体制
子育て世代が安心して楽しめる現在の特長を生かした再整備
近隣施設との差別化を図る遊具及び遊び環境の整備
ペット飼育数の増加とドッグラン不足を踏まえた、ペット同伴者向け施設・サービスの充実
ペットの散歩に適した早朝・夜間と現在の開園時間とのずれを踏まえた利用時間の見直し
猛暑対策と他施設との差別化を目的とする、山間の立地を生かしたトレッキングコースの整備
子ども連れ、ペット連れ及びキャンピングカー利用者を主な対象とする利用促進
キャンプ場やドッグラン等の運営者から提供される利用データや、外部データを活用した収益性・集客力の分析
基本計画策定時の利用者アンケート及び管理運営を担う側の意見を反映する計画策定

2. 来訪者数・滞在時間・満足度向上のアイデア

既存のパークゴルフ場、オートキャンプ場及び BBQ サイトは、滞在時間と満足度の面で魅力があると評価されました。また、利用者が明確な目的を持って来園できるドッグランや飲食機能等も求められました。

パークゴルフ場、オートキャンプ場及び BBQ サイトという既存施設の魅力を生かした滞在時間・満足度の向上
子育て世代のニーズに対応した遊具等の配置による、公園の魅力と再来園意向の向上
ドッグランや飲食機能等、利用者が明確な目的を持って来園できる施設・サービスの導入
動物愛護関係施設との連携を視野に入れたペット同伴者向け施策
パークゴルフ、キャンプ及び BBQ を相互利用できる料金・利用プランによる施設間の相乗効果
飲食機能の充実と、キッチンカー等の出店内容を固定化させない運用
保護者が安心して子どもを遊ばせられる、見守りや安全面に配慮した公園環境

3. 近年の公園利用ニーズの変化を踏まえた提案

芝生広場周辺には、幼児向け遊具及びアスレチックの配置が提案されました。また、Wi-Fi、ワーケーションスペース、カフェ及び多様な利用場面に対応する施設が提案されました。

芝生広場周辺への幼児向け遊具とアスレチックの配置による、年齢に応じた遊びの充実
年齢や障害の有無等にかかわらず利用しやすい、インクルーシブに配慮した遊び場の整備
個別の遊具だけでなく、遊び場全体の環境としてインクルーシブ性を確保する計画
夏季の酷暑対策及び屋内施設の整備
夏季の早朝・夕方に利用が集中するドッグランの利用実態を踏まえた営業時間の拡大
犬の大きさに応じた区画分け等による、ドッグランの安全性と利便性の向上
Wi-Fi、ワーケーションスペース及びカフェの整備による、遊び以外の滞在目的への対応
ペット同伴利用やアウトドア体験等、多様な利用場面に対応する施設の整備
キャンプ・BBQ 用品のレンタル充実による、用具を持参しない利用者への対応
ハイキング、トレッキング、多言語対応及び地域の歴史を活用した利用機会の創出
パークゴルフ大会の誘致や、ふれあい館の地域交流利用によるイベント・日常利用の拡大

テーマ 2 施設別の活用・更新アイデア

1. 大型複合遊具・芝生広場

年齢や障害の有無等にかかわらず、多様な子どもと一緒に遊べるインクルーシブ複合遊具の導入
大型複合遊具の更新と、日陰・ベンチ等の休憩機能及び保護者の見守り環境を組み合わせた一体的な整備
芝生広場周辺への幼児向け遊具・アスレチックの配置による、既存の芝生空間と遊び機能の連携

2. パークゴルフ場(36 ホール)

BBQ 利用者を対象とした割引やセット料金の導入による、パークゴルフ場の利用拡大
コースの特性や利用需要を踏まえた既存機能の活用
パークゴルフ大会の誘致による、新規利用者の獲得と継続的な利用促進
キャンプ・BBQ と組み合わせた共通券や周遊プランによる施設間の相互利用
大規模な施設改変に限らない、料金、予約、広報、イベント等の運営面の改善

3. オートキャンプ場・BBQ サイト

オートキャンプ場について、電源設備の充実が提案されました。また、炊事場やシャワー等の基本設備を整え、公園内でキャンプ利用が完結する環境が提案されました。

キャンピングカーや家電製品等の利用に対応する、オートキャンプ場の電源設備の充実
公園内でキャンプ利用が完結するよう、炊事場・シャワー等の基本設備を充実させる利便性の向上
区画間の距離や植栽等を工夫し、キャンプサイトのプライベート感と利用者評価を高める整備
高付加価値な機能を先行させず、既存利用者が必要とする基本的な利便性を優先する段階的改善
キャンプ・BBQ 用品の貸出しを充実させ、手ぶらでも利用できるサービスの提供

4. ふれあい館

子どもの遊び、保護者の見守り及び来園者の休憩に利用できる複合的な空間としての活用
地域住民が日常的に集まり、交流や地域活動に利用できる地域交流拠点としての活用

5. 創業支援施設

町有建物の一部に貸しスペースを設け、週替わり等で出店者が入れ替わるチャレンジショップとして活用
店舗内に調理設備を持たず、別の場所で調理した飲食物を販売する形態による出店負担の軽減

6. 子育て支援施設

子どもと保護者が一緒に参加できる、遊びや学び等の親子参加型イベント
幼児向け遊具、アスレチック及びインクルーシブな遊び環境を組み合わせた、幅広い子どもへの対応
夏季にも親子が安全に利用できるよう、水場やサンシェード等を活用した利用環境の改善

テーマ3 管理運営手法

1. 民間活力導入の可能性

町が再整備を行い、人件費及び管理コストを適切に管理できる場合には、指定管理者制度を導入できる可能性が示されました。

施設管理に加え、集客、販売促進、イベント、テナント運営及び地域連携までを一体的に担う管理運営
行政、地域事業者及び民間企業をつなぎ、施設運営や地域連携を調整する機能
町が必要な施設再整備を実施した上で、管理運営を指定管理者が担う方式
収益確保と、公園としての公共性の維持を両立できる管理運営
人件費・建設費が上昇する状況では、PPP/PFI が必ずしも事業費削減につながらないことを踏まえた慎重な方式選定
収益を見込める施設・サービスを民間資金で整備し、公共部分と分担する官民連携
指定管理者がイベント等を自主事業として実施し、利用促進と収益確保を図る運営
人口規模や投資効果を踏まえ、地方部の公園に適した指定管理者制度等を中心とする方式比較

事業者から示された条件・課題

- ・ 収益確保と公共性の維持との両立
- ・ 人件費及び管理コストの適切な管理
- ・ 従来方式と PPP/PFI 等との事業費・効果の比較
- ・ 公共部分と収益部分の整備・運営範囲の整理
- ・ 施設管理、集客、イベント、地域連携等を一体的に担う場合の役割分担

民間活力導入に当たっては、収益確保と公共性の維持との両立が課題とされています。

2. 民間参入時に重視する条件・懸念点

契約から完成までの期間が短い場合、事業者の参加が困難になる可能性があり、設計、建設及び整備に必要な期間の確保が求められました。

施設別の利用料収入、自主事業収入及び公的負担を組み合わせ、継続可能な採算性の確保
収益施設による収益性と、誰もが利用できる公園としての公共性の両立
契約後の調査、設計、建設、整備及び開業準備に必要な期間を十分に確保した事業日程
民間の初期投資を回収できる契約期間と、期間中の事業環境変化に対応できる条件設定
地方部の需要規模を踏まえた、完全独立採算や大規模な民間投資に依存しない事業設計
既存インフラの劣化や突発的修繕を民間側だけに負担させないリスク分担
要求水準で施設仕様を細かく限定せず、民間の創意工夫を生かせる提案余地の確保
運営を見据え、基本計画段階から民間事業者の知見を取り入れる検討体制

事業者から示された条件・課題

- ・ 契約から事業完成までの期間が短い場合における、事業者参加の困難性
- ・ 契約後の設計、建設及び整備に必要な期間の十分な確保
- ・ 初期投資の回収を考慮した事業期間
- ・ 独立採算及び大規模な民間投資の困難性
- ・ 既存インフラに係る修繕リスク
- ・ 民間事業者の提案余地を確保した要求水準

3. 収益施設の導入余地と官民の役割分担

民間参入には、キャンプ場等の各種利用料をはじめとする収入源が必要とされました。また、トレーラーハウス等には導入余地がある一方、敷地の広さとインフラ整備が課題として示されました。

キャンプ場等の利用料金を民間事業者の収入源とし、管理運営の継続性を確保する仕組み
トレーラーハウス等を活用し、既存のキャンプ場とは異なる宿泊・滞在体験を提供する施設
車中泊やキャンピングカー等に対応する宿泊体験区画
酷暑期にも利用できる空調設備を備えた宿泊環境
キャンプ用品レンタルを民間事業者のサービス・収益事業として実施する運営
安全・清潔な利用環境を基礎とし、その上で有料サービスや付加価値を提供する運営
中長期修繕計画に基づく施設管理
収益施設から生じる収益の一部を、公園全体の維持管理費に充当する事業構造

事業者から示された条件・課題

- ・ 民間参入に必要な、キャンプ場等の利用料をはじめとする収入源
- ・ トレーラーハウス等の導入に必要な敷地の広さ及びインフラ整備
- ・ 収益施設と公園の公共的利用との両立
- ・ 長期的な維持管理・修繕費を踏まえた事業期間
- ・ 収益施設の需要、投資回収及び事業継続性

テーマ 4 参入意欲・事業性

1. 再整備・運営への参入意欲及び関心のある事業範囲

再整備事業への関心に加え、ランドスケープ及び公園整備分野への関心が示されました。また、コンサルティング、事業計画、集客・販促、イベント、地域連携及び収益施設の導入検討への関心も示されました。

のかみふれあい公園の再整備事業への参画に対する関心
公園全体のランドスケープ設計、施設配置及び公園整備への参画
屋外遊具の更新及び周辺の景観を整える修景施設の整備への参画
公園運営に関する調査・分析、管理運営方針等のコンサルティングへの参画
公園のコンセプト、対象利用者及び収益構造を含む事業計画の策定への参画
来園者を増やすための集客・販売促進戦略及び年間イベント計画の策定・実施
地域事業者を飲食・物販・イベント・維持管理等へつなぐ連携スキームの構築
飲食・物販・宿泊等の収益施設について、市場性や事業性を踏まえた導入可能性の検討
遊具、園路、外構、設備等の公園整備分野への参画

2. 参入検討に必要な情報・条件

責任分担、適用法規制及び物価スライド条項に関する情報・条件の明示が求められました。

設計、施工、運営及び維持管理の各主体が負う責任範囲の事前提示
公園制度、建築、消防、食品衛生、宿泊等の適用法規制と許認可条件の提示
資材費や人件費の上昇を契約金額へ反映できる物価スライド条項の設定
県外に本社を置き、県内に支店を有する事業者も参加できる資格要件
施設別の利用者数、収支、修繕履歴、図面及びインフラ容量等の基礎情報の提供

事業者から示された条件・課題

- ・ 運営者、建設事業者及び設計者それぞれの責任分担に関する情報開示
- ・ 事業に適用される法規制に関する情報開示
- ・ 設計、建設及び整備工事における物価スライド条項
- ・ 参入判断に必要な施設利用、収支、修繕及びインフラ情報
- ・ 事業遂行能力を確保しつつ、多様な事業者が参加できる資格要件

3. 事業成立に必要な支援・前提条件

予約、決済、利用者管理及び施設管理を一元化する運営管理システムによる業務の効率化
公園の管理運営やサービス提供における地元雇用の確保と、地元事業者への業務発注・連携
利用料金、自主事業収入及び公的負担を組み合わせた安定的な収入構造
過度な資格要件や実績要件を避け、多様な事業者が応募できる公募条件
整備、運営、維持管理及び収益事業の範囲と官民の役割が明確な事業スキーム
物価・人件費等の変動に応じて契約条件を見直せる仕組み

テーマ 5 今後の事業化に向けた意見

1. 参加しやすい公募条件・スケジュール

必要以上に限定的な地域要件・実績要件を設けず、多様な事業者が参入しやすい公募条件
整備、運営、維持管理及び収益事業の対象範囲と契約方式を公募前に示す、明確な事業スキーム
市場環境が変化しないうちに民間側の事業優先度を高める、迅速かつ見通しのある事業化
民間事業者が社内決裁、人員確保及び提案準備を進められる公募・契約・供用開始時期の提示
物価・人件費・光熱費等が著しく変動した場合に、契約条件を見直せる仕組み
基本計画受託者による実施設計への参加可否について、業務の連続性にも配慮した条件設定
全体を一括整備せず、効果を確認しながら順次拡大する段階的な事業化
飲食ブースと遊具を先行整備してファミリー層を誘客し、その効果を後続の民間参入につなげる整備
土地貸付け等により、民間事業者が施設整備・運営を担う民間主導型事業
建設・設備分野の市場状況を踏まえ、参加事業者を確保できる事業規模、発注区分及び公募期間

事業者から示された条件・課題

- ・ できる限り参入しやすい公募条件
- ・ 町が想定する事業スキームの明確化
- ・ 公募、契約、設計、工事及び運営開始時期の明示
- ・ 計画策定及び事業化の迅速化
- ・ 物価上昇等に応じて契約条件を見直せる仕組み
- ・ 建設・設備分野における参加事業者の確保
- ・ 先行整備と将来事業との整合

事業者からは、できる限り参入しやすい公募条件とすることが求められました。市場動向が変化する中、事業スキームと実施時期を明確にし、迅速に事業化を進めることも重視されています。

2. 基本計画段階で盛り込んでほしい視点

全体を一括整備せず、小規模な取組から開始する段階的整備が提案されました。

来訪者数の回復、子育て支援、観光振興、地域交流及び収益改善等の事業目的の優先順位
遊具の種類や仕様を固定しすぎず、子どもが多様な遊び方を選べる可能性を広げる計画
行政だけでなく、地域住民、利用者、地域事業者及び関係団体が参加する検討の場
先行整備の利用効果を検証しながら、次の整備内容を判断する段階的な計画
パークゴルフ場・キャンプ場を大規模に変更する前に、料金、予約、イベント、広報等の運営面を改善する方針
施設整備だけでなく、開業後の管理体制、収支、修繕及び地域連携を含めた運営重視の基本計画
施設別の利用者数、稼働率及び収支に基づく、既存施設の維持・更新・再配置の判断

テーマ 6 その他

1. 他自治体等の参考事例

都市型公園の整備手法をそのまま適用せず、人口、商圈及び交通条件に応じた地方型公園としての再整備
人工芝の表面温度が高くなり、夏季のドッグラン利用が減少する事例を踏まえた暑熱対策
管理水準や安心感を確保するため、一定の利用料金を設定している民間ドッグランの事例
冒険型・トレッキング型等の特色あるドッグランが遠方から利用者を集める事例

2. 立地・周辺観光資源を生かしたアイデア

公園周辺の山・森を、散策、自然体験及びペット同伴利用に生かす利用環境
山間の地形や自然を楽しめるハイキング・トレッキングルート
日陰や水場が少ない立地を踏まえた、自然環境になじむシェルター・休憩施設
周辺公園にはない遊び、自然体験、ペット同伴利用等を中心とする特色ある公園づくり
多言語の案内と地域の歴史・文化情報を組み合わせた、外国人を含む来園者への情報発信

3. その他の提案・意見

飲食・物販・宿泊等の収益施設から得る収益で、公園全体の維持管理費の一部を賄う事業構造
パークゴルフ場とオートキャンプ場の直近の利用状況を分析した上での再整備内容の判断
既存施設の利用実績を踏まえ、維持・更新・移設・撤去と新規施設の配置を一体的に見直す再配置
ファミリー向けキャンプ需要を重視した、家族が利用しやすいキャンプ場の整備・運営
キャンプ用品を持参しなくても利用できるレンタルサービスと予約プラン
所定の場所、器具及びルールの下で、キャンプ利用者がたき火を楽しめるサービス
自動芝刈り機の導入による、芝生管理の省力化と維持管理費の削減
幼児向け遊具に加え、小学校高学年も挑戦して遊べるアスレチック遊具
公園の自然環境を活用した、夏季の親子向け自然体験イベント

4. 追加論点：DBO 方式の評価

工事の進捗に応じて設計を具体化し、当初設計で把握できなかった現場条件へ柔軟に対応できる DBO 方式
設計者と施工者が早期から情報を共有し、設計内容と施工方法を密接に調整できる事業体制
設計者が工事完了まで継続的に関与することによる、通常の設計業務より長い履行期間
遊具事故等が発生した場合に、設計、施工、運営及び維持管理の各主体が責任をもって対応できる契約関係

事業者から示された主な条件・課題

テーマ 3～5 に記載した条件・課題を横断的に整理すると、次のとおりです。

区分	主な条件・課題
採算性・公共性	利用料金等の収入源の確保、独立採算の困難性、収益確保と公園の公共性との両立
初期投資・事業期間	初期投資の回収を考慮した契約期間、設計・建設・開業準備に必要な期間の確保
官民の役割分担	公共部分と収益部分の区分、設計・施工・運営・維持管理を担う各主体の責任分担
修繕・維持管理	既存インフラの修繕リスク、中長期修繕計画、日常修繕と大規模修繕の分担
法規制	事業に適用される法規制及び許認可条件に関する情報開示
物価変動	資材費、人件費等の上昇を反映できる物価スライド又は契約条件の見直し
公募条件	多様な事業者が参入しやすい資格・実績要件、民間の創意工夫を生かせる提案余地
情報開示	施設別利用実績、収支、修繕履歴、図面及びインフラ容量等の基礎情報
事業スケジュール	事業スキーム、公募時期、契約時期、設計・工事期間及び運営開始時期の明確化
段階的整備	先行整備の効果検証、後続事業への移行条件、将来計画との整合

7. 留意事項

- ・ 本資料は、サウンディング型市場調査で寄せられた意見・提案のうち、公表可能な内容を概要として整理したものです。
- ・ 掲載した意見・提案は、町として事業化又は採用を決定したものではありません。
- ・ 事業者名、独自ノウハウ、事業収支その他事業者を特定できる情報は、公表していません。
- ・ 本調査への参加実績は、今後の事業者公募等における評価又は優位性を付与するものではありません。
- ・ 「事業者から示された主な条件・課題」は、対話シートで事業者から明示された内容を整理したものであり、町が今後の公募条件として決定したものではありません。
- ・ 今後の基本計画、法令上の確認、関係者との協議及び予算措置等により、事業内容や事業手法が変更される場合があります。

8. 問い合わせ先

【担当課】紀美野町産業課

【所在地】〒640-1192 和歌山県海草郡紀美野町動木 287 番地

【電話】073-489-5901

【メール】sangyo@town.kimino.lg.jp

【受付時間】9:00～17:00(土日祝日を除く)