

1 検討内容

ファミリープールエリア再整備基本構想（以下、「基本構想」という。）を実現するため、市場調査（サウンディング）を行うなどして、整備のポイントや事業スキーム等の検討を進めました。

(1) 市場調査に向けた導入する施設・機能(案)の整理

市場調査において「プールを含む新たな施設の整備」の実現に必要な考え方、ニーズの捉え方などの幅広い意見を徴するため、これまでの方針や市民意見等を踏まえ、「導入する施設・機能」の区分の案を整理しました。

整理に当たっては、市場調査を効率的に行えるよう、市民ニーズが高くこれまでの市の方針で残すこととしているプール機能と、新たな施設の機能のうち、市民ニーズ等が特に高く最低限導入すべき機能、さらに、これら以外のファミリープールエリアの機能をより高める施設・機能に区分しました。

〈これまでの方針や市民意見等〉

○ 「中央公園の今後の活用に係る基本方針(R2.3月)」
ファミリープールエリアは、家族連れを中心に安心して訪れることができ、未来を担う子どもが遊び学べる「こどもゾーン」に位置付けられている。

○ 中央公園ファミリープールの再整備に関するアンケート結果 (R6.1月)
プール機能のほか、様々な機能を持つ新たな施設の整備に向け市民ニーズを確認した。

・プール機能のニーズ			・プールを除くエリアの活用のニーズ		
回答	回答数	割合	回答	回答数	割合
流れるプール	1,150人	68.5%	緑・木の多い公園	265人	26.6%
ウォータースライダー	1,010人	60.2%	遊具が充実した公園、アスレチック	236人	23.6%
水深の浅い乳幼児用のプール	814人	48.5%	屋内の遊び・体験施設	138人	13.8%

【その他の回答】
波のプール、大型遊具(バケツ等)を備えたアトラクションプール等 ※複数回答可

【その他の回答】
水着に着替えずに水遊びができる施設、アミューズメント施設等 ※複数回答可

○ 市議会において導入を検討するなどとした施設や機能 (R6.10月～)
・昨今の酷暑の状況を踏まえた「日差しや雨を防ぐことができる屋根」
・市民の高いニーズに応える「流れるプール」と「ウォータースライダー」
・魅力やにぎわいの向上を図るため、周辺施設と接続するなどの回遊性を高める機能

○ 市民意見募集結果 (R7.3月) (新たな施設の機能・整備の考え方に係るもの -抜粋-)
・立地を活かして、子ども、若者やファミリー層が年中楽しめる空間・施設にしてほしい。
・冬は屋外スケートリンクにするなど、1年を通して子どもが集まり楽しめる場所にしてほしい。
・子育て世代が定住したいと思えるような施設を整備してほしい。
・体験スペースや遊具、温浴施設など、子どもたちが楽しむことのできる総合的な施設にしてほしい。
・大型遊具やイベント・広場空間、飲食施設などを設置してほしい。
・夏が暑すぎて外では遊べないので、屋内施設にしてほしい。
・音楽室やイベントホール、自習室や会議室、遊戯室などを備えた多機能な施設にしてほしい。

○ 「ファミリープールエリア再整備基本構想 (R7.3月)」
エリア全体を、親を含めた保護者や子どもたちが将来に夢や希望を持てるワクワクする、日常的に安心して平和を実感できる場としていくことを目指し、様々な機能を持つ居場所を提供する。

〈市場調査に用いた導入する施設・機能の案〉

<p>導入するプール機能</p> <p>○流れるプール ○ウォータースライダー ○乳幼児用のプール (アンケート結果でニーズが上位のプール施設)</p>	<p>プール機能以外で導入する機能</p> <p>○大型遊具やアスレチック機能 (アンケート結果でニーズが高い機能※) ○大屋根などの日差しや雨を防ぐ機能 (市議会導入を検討するとして機能)</p>	<p>左記以外でエリアの機能をより高める施設・機能</p> <p>○屋内遊戯施設・遊び体験施設 ○休憩、交流、多目的等屋内機能 ○イベント広場等屋外機能 ○収益施設(売店、軽飲食等)など (基本構想や市民意見等を踏まえた施設・機能)</p>
---	--	---

※アンケート結果で最もニーズの高い「緑・木の多い公園」は、中央公園の各所に緑・木が確保されているため、連携によりニーズに応えることとした。

(2) 市場調査における主な意見

基本構想や区分した導入する施設・機能の案を用いて市場調査を実施し、参画を希望する複数の民間事業者から事業内容等の方向性の確認を行いました。

◎事業内容等について

- ・通年で楽しめるようにするためには、季節や天候に左右されない施設が必要である。
- ・中央公園内の周辺施設と重複しないような機能配置が必要と考える。
- ・屋内施設や広場については、一定程度の面積があることが望ましい。
- ・通年利用を念頭に置きながら、屋外プールの立ち位置をどのようにするかを考える必要がある。
- ・民間収益施設の提案を必須とすると参画ハードルが高くなるため、任意提案としてほしい。
- ・ナイトプールは、採算性の観点から常設は困難と考えているが、イベント的に行うことは想定できる。

◎事業スキーム(整備及び管理運営手法)について

- ・運営事業者の意見が反映されるスキームが望ましい。
 - ・PFI方式^{※1}だとSPC^{※2}組成の観点から参画ハードルが高くなるため、別のスキームが望ましい。
 - ・プールについては、民間での投資回収が厳しいため、市負担の整備が望ましい。
 - ・屋内施設については、建物を市が整備すれば、内装については事業者で行える可能性がある。
 - ・Park-PFI方式^{※3}の採用は、周辺の飲食施設の充足状況から、事業者の確保が課題となる。
- ※1 PFI (Private Finance Initiative) 方式は、公共施設やサービスを整備・運営する際に、民間の資金やノウハウを活用する仕組み
 ※2 SPC (特別目的会社) は、特定の事業だけを行うために設立される会社
 ※3 Park-PFI (公募設置管理制度) 方式は、公園内に設置・運営する収益施設の収益の一部を活用して公園施設を整備等する手法

(3) 基本構想や市場調査等を踏まえた施設・機能の考え方

○ 導入する機能の充実・強化

ファミリープールエリアは、基本構想に掲げる「365日楽しく遊び、学ぶことができる空間」、「こどもが思い切り遊べる施設」を満たし、市民ニーズにも合致するこどもの遊び場となるよう整備します。

具体的には、プール機能に加え、アンケートによるニーズの高い大型遊具等のほか、市場調査での季節や天候に左右されない施設が必要である、との意見等を踏まえ、屋内の遊び・体験施設を導入することにより、1年中思いっきり体を動かして遊べる、体験できる空間とします。

あわせて、基本構想に掲げる「公園内施設相互の連携による共用機能の充実」を満たすよう、公園内の既設の遊具や遊び場等を考慮した仕様とし、連携することで公園全体の遊び機能の強化を図ります。

◎こどもの遊び場のニーズ

- ・令和6年度の市民意識調査では、「広島市は子育てしやすいまちだと思わない」と回答した人の約4割が「こどもの遊び場が少ない」ことを理由として挙げている。
- ・令和5年度の子ども・子育て支援に関するニーズ調査では、未就学児の保護者の約8割、小学生の保護者の約7割が、屋内の遊び場の整備を要望している。
- ・令和5年度の中央公園ファミリープールの再整備に関するアンケート(左記)では、プールを除くエリアの活用として「遊具が充実した公園、アスレチック」や「屋内の遊び・体験施設」のニーズが高い。

○ 他都市の好事例を参考にした施設の整備

限られた面積の現在のファミリープールエリアを通年で楽しめる場所とするためには、夏季以外も活用できる空間とする必要があることから、他都市の好事例を参考とした施設の整備を行います。

◎仮設プールの導入事例

- ・横浜市の本牧市民プールでは、空気で膨らませて使用するアトラクションプールやエアスライダーなどの仮設プール等を導入している。
- ・こうした素材の仮設プールは、子どもたちが安心して遊べる軟らかい素材のため人気を得ている。
- ・また、仮設プールの導入によって、ニーズに合わせた入れ替えが行えるほか、撤去することによる季節に応じた多様な空間活用が行なわれている。

◎親水施設の導入事例

- ・多くの公園で、無料で利用できるじゃぶじゃぶ池などの水遊び場が整備されており、特に気温が上昇する夏季の賑わいを創出している。
- ・また、その他の季節においても、水深が低く安全性が高いため、乳幼児をはじめその保護者等からのニーズが高い。

○ 事業者提案によるエリア機能の向上

収益施設やナイトプールなどの事業採算性に関わる機能や休憩・交流施設等の付随的な機能は、事業者のノウハウを活かした自由な提案に基づくより魅力的なエリアとするため、事業者の提案を求めることとします。

2 整備のポイント

(1) 目指す姿（ビジョン）

おもいきり“からだ”を動かして遊べる『ファミリーパーク』

- ☆ 1年中“いつでも楽しい”屋内外の遊び場
- ☆ 夏の風物詩でもあるファミリープールの“継承”と“進化”
- ☆ エリアに留まらず周辺の施設とも連携した“遊びや体験を通じて学べる空間”

(2) 導入する施設・機能

前記1(3)により、ファミリープールエリアに導入する施設・機能を以下の「導入施設・機能」とし、事業者公募に係る要求水準で求めることとします。

具体的には、前記1(1)の「導入するプール機能」、「プール機能以外で導入する機能」に加え、365日楽しく遊び、学ぶことができる空間となる「屋内遊戯施設・遊び体験施設」、「仮設プール機能」、「親水機能」を導入することとしました。

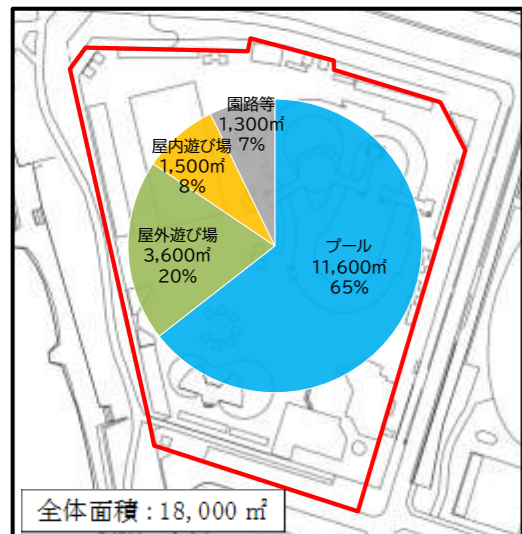
その他の導入施設・機能については、事業者のノウハウを活かした積極的な提案を求めることのできる公募内容とするよう検討していきたくと考えています。

今後は更なる市場調査を行い、「導入施設・機能」に対する事業者の意見を確認します。

導入施設・機能	
<p>○プール機能（仮設プールを含む）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・流れるプール ・ウォータースライダー ・乳幼児用のプール ・親水機能 	<p>○1年中思いっきり体を動かして「遊べる」、「体験できる」機能等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大型遊具、アスレチック遊具 ・大屋根など、日差しや雨を防ぐ機能 ・屋内遊戯施設・遊び体験施設

◎施設整備に当たっての留意事項
施設整備に当たっては、公園内の回遊性の向上が図られる仕様や配置等とするともに、バリアフリーやユニバーサルデザイン、インクルーシブなど、誰もが安全・快適に利用できる環境を整える観点や考え方を盛り込んだ提案を要求水準として求めます。

3 機能配分（案）及び想定する整備費



【想定する整備費】50～55億円
※契約締結までの一定の物価上昇を見込んだ想定額

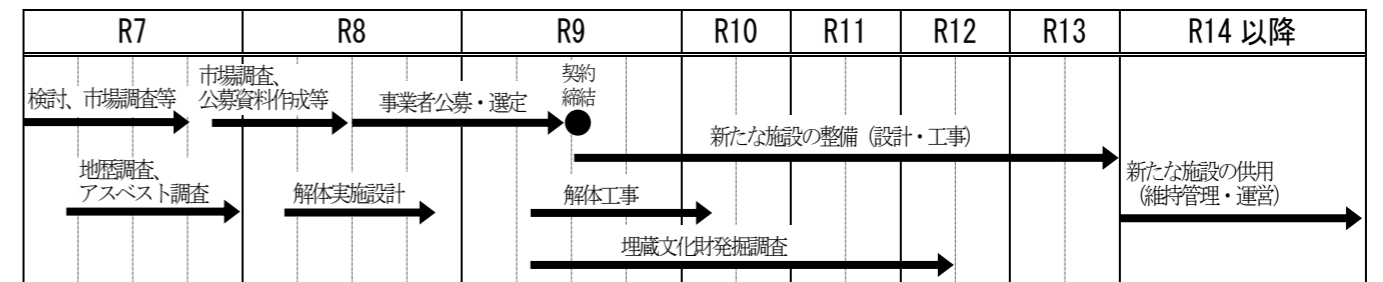
- 機能のイメージ
- 現在と同程度の利用者を受け入れる『プール』
 - シンボルとなる大型遊具等を配置する『屋外遊び場』
 - いつでも楽しく快適に利用できる『屋内遊び場』
 - 回遊性を高める『園路等』

4 事業スキーム（整備及び管理運営手法）

本事業では、民間事業者が管理運営を行うことを前提に、管理運営を行う事業者の意見が反映できるよう設計から管理運営までを一体的に行うこととし、以下により比較検討を行い、事業者の参画意欲が高く最も実現性が高いDBO（デザイン・ビルド・オペレート）方式を採用します。

事業スキーム	DBO方式 (デザイン・ビルド・オペレート)	PFI方式 (BTO/ビルド・トランスファー・オペレート)	Park-PFI
概要	公共が資金を調達し、民間に設計・建設、管理運営を一括して発注する方式	PFI法に基づき、民間が資金を調達し、設計・建設、管理運営を一体的に実施する方式 BTOは、公共が施設の所有権を譲受して、サービス対価を支払う	公募対象公園施設に係る民間の収益を活用して、園路、広場等の特定公園施設の整備・改修等を行う
業務範囲	施設所有	公共	公共及び民間
	資金調達	公共	公共及び民間
	設計	民間	民間
	建設	民間	民間
管理運営	民間	民間	民間
財政負担の軽減	管理運営のノウハウを設計に反映できるため、長期的なLCC（ライフサイクルコスト）の低減が期待できる。 資金調達が公共が行うため、調達コストが低い。	管理運営のノウハウを設計に反映できるため、長期的なLCCの低減が期待できる。 資金調達が民間が行うため、調達コストが高く、DBOよりも整備費が高くなる。	管理運営のノウハウを設計に反映できるため、長期的なLCCの低減が期待できる。 整備費に民間の収益を充当するため、財政負担が軽減される。
利用者サービスの向上	設計段階から運営を見据えた民間の創意工夫が発揮されるため、利用者サービスの向上が期待できる。	設計段階から運営を見据えた民間の創意工夫が発揮されるため、利用者サービスの向上が期待できる。	設計段階から運営を見据えた民間の創意工夫が発揮されるため、利用者サービスの向上が期待できる。
参画可能性（参画意欲）	シンプルなスキームであり、地元企業やPFIの経験が少ない事業者も参画しやすく、事業者の参画意欲が高い。	SPCの設立など多くの手続きが必要となり、参画ハードルが高く、事業者の参画意欲が低い。	事業費の1割以上を民間が負担する必要があり、収支の面で厳しい。また、公園内にも店舗等が充実し、テナント誘致に課題があるため、事業者の参画が見込めない。
評価	事業者の参画意欲が高く、多くの優れた提案が期待できるため、実現性が高い。	DBOよりも財政負担が大きく、事業者の参画意欲が低いため、実現性が低い。	民間の費用負担が大きく、テナント誘致にも課題があり、事業者の参画が見込めないため、実現性が極めて低い。

5 事業スケジュール



◎スケジュールの見直しに当たって留意した事項
再整備事業では、DBO方式の採用により、多様な事業者によるJV（共同企業体）等の組成が見込まれることに加え、「管理運営を見据えた最適な設計、施工」と「運営ノウハウを活かした管理運営」を両立する優れた提案が求められることから、市場調査による事業者の意見も踏まえ、JV等の組成や提案に必要な期間を十分に確保する公募期間としました。

6 今後の取組

- (1) 要求水準書や評価基準などの公募資料の作成等
優れた提案を導くため、更なる市場調査を実施し、事業者の選定に必要な要求水準書や評価基準などの公募資料の作成に取り組みます。
- (2) 閉鎖期間への対応
 - ア 工期短縮策に係る検討
埋蔵文化財に係る発掘調査を前倒して実施できるよう令和8年度のプール営業終了後の早期の施設全部解体について検討を行いました。解体にかかる調査設計等に時間を要するなど、実施は困難であることが判明しました。
今後は、事業者公募時に、事業者による工期短縮の提案を評価する項目を設定するなどにより、積極的な提案を促すとともに、埋蔵文化財に係る発掘調査の早期完了に向けた調整を図るなど、予定している令和14年度の供用開始を目指し取り組みます。
 - イ 閉鎖期間中における代替機能の提供
閉鎖期間の5年間は、利用することも私たちにとってかけがえのない期間であることから、閉鎖期間における代替機能の提供について検討を進めます。