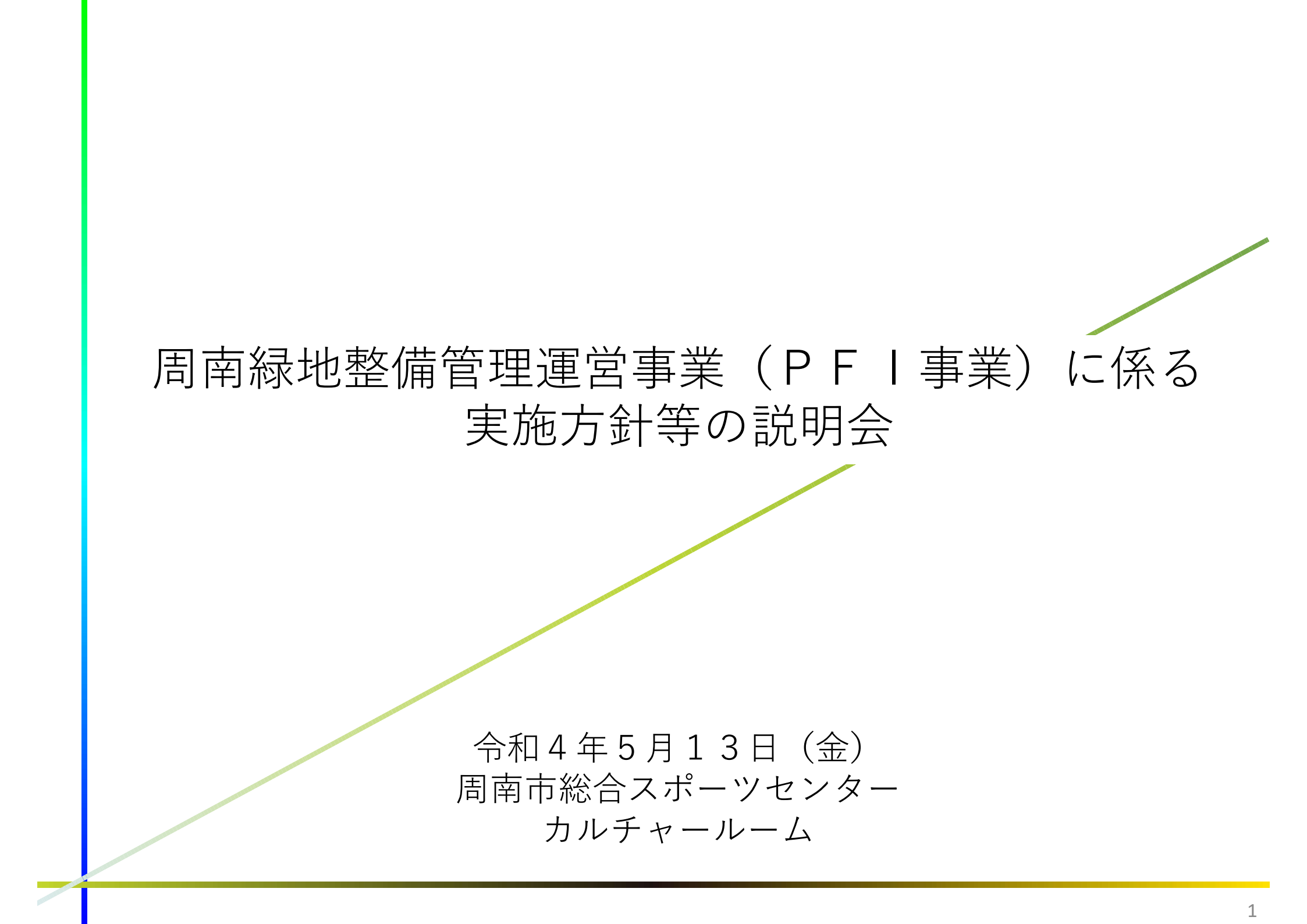




周南緑地整備管理運営事業（P F I 事業）に係る 実施方針等の説明会

令和4年5月13日（金）
周南市総合スポーツセンター
カルチャールーム

< 説明の内容 >

- 1 周南市のまちづくりの歴史と周南緑地
- 2 周南緑地基本計画の内容
- 3 実施方針の内容
 - (1) 本事業の目的・基本理念
 - (2) 事業の内容
 - (3) 整備事業のスケジュール (参考)
 - (4) 参画資格要件
 - (5) 評価の方法
- 4 要求水準書 (案) の特徴的な内容について
- 5 今後のスケジュール

1 周南市のまちづくりの歴史と周南緑地

1 周南市のまちづくりの歴史と周南緑地



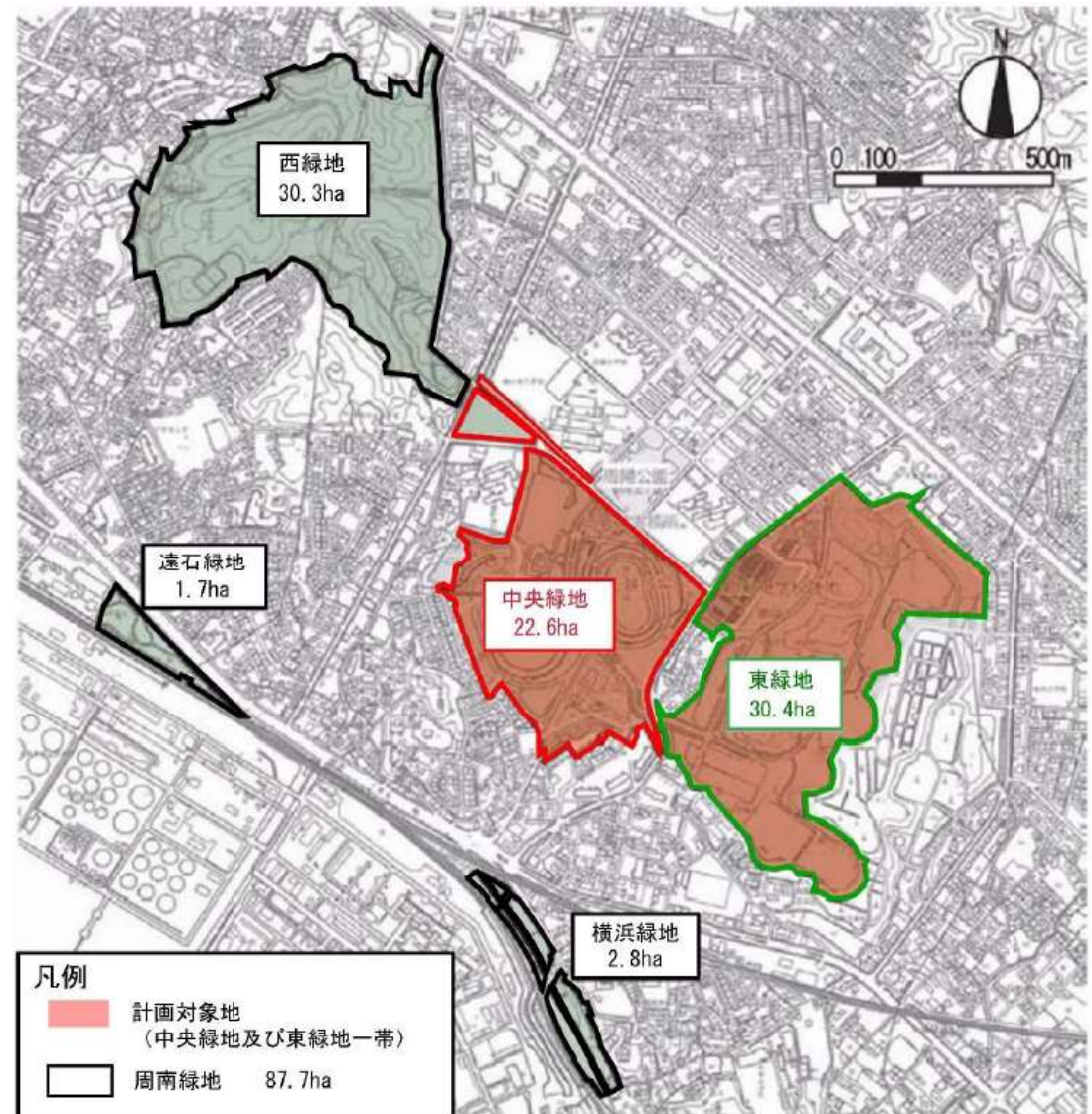
2 周南緑地基本計画の内容

※令和4年2月22日～3月23日の間にパブリック・コメントを実施
令和4年4月26日に改訂版を公表（当初：平成25年3月）

計画対象地（P2）

周南緑地のうち、スポーツ・レクリエーション及び防災拠点機能を有する中央緑地及び東緑地一帯の約53ha。

※西緑地については自然交流ゾーン、横浜・遠石緑地については緩衝緑地ゾーンとして策定当時と同様の位置づけとします。



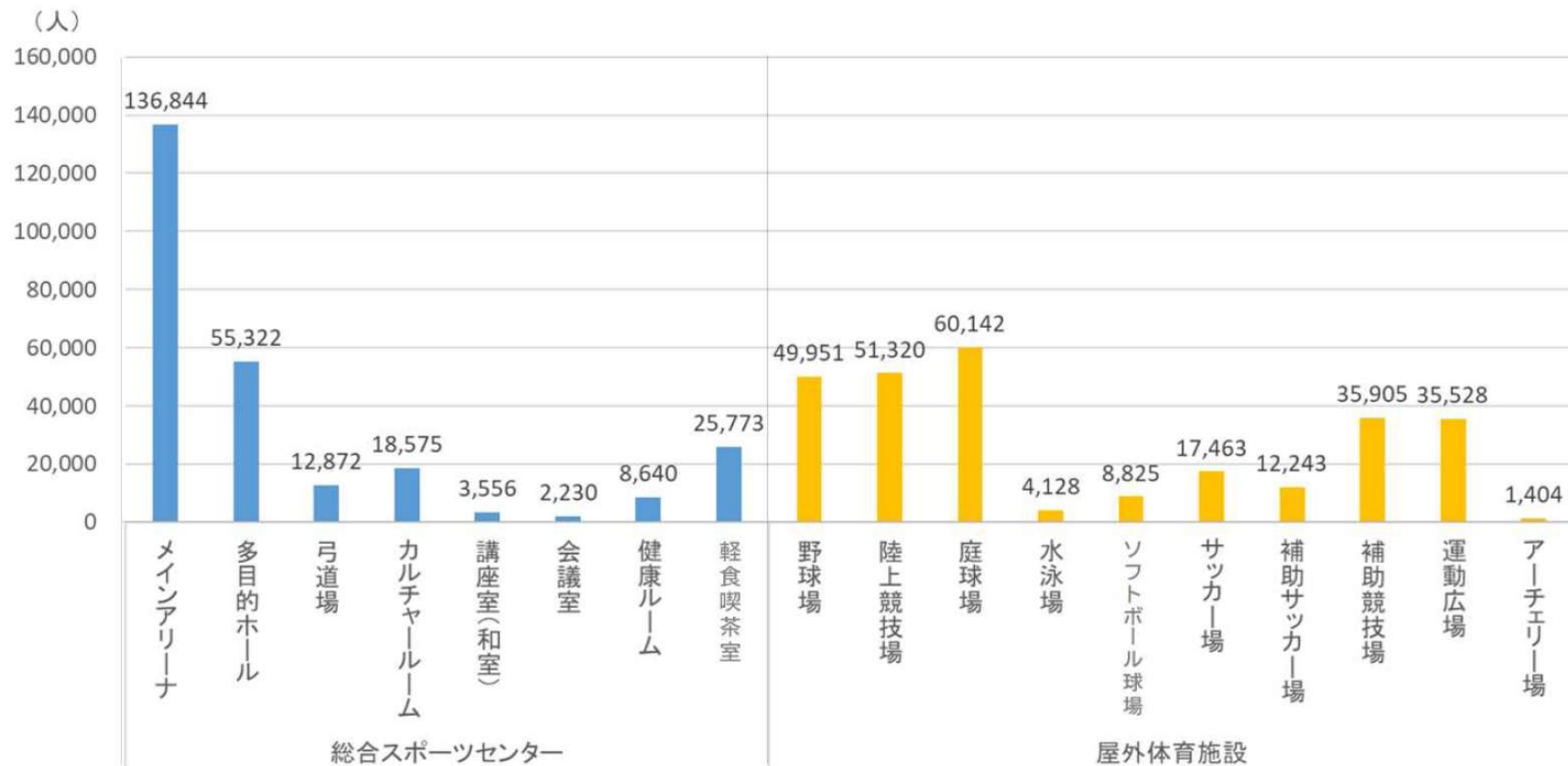
施設の概況 (P 6)



周南緑地の現状の把握（P 7）

＜利用者数調査の結果＞

- ・ 総合スポーツセンターは約25.6万人、屋外スポーツ施設は約27.0万人で
スポーツ施設全体の利用者数は約52.7万人
- ・ スポーツ施設を除く通常の公園の年間利用者数は約50万人と推計
⇒全体で約100万人程度の利用者を有すると推計



周南緑地の現状の把握（P 8）

○ 周南緑地を取り巻く周辺のまちづくりの状況

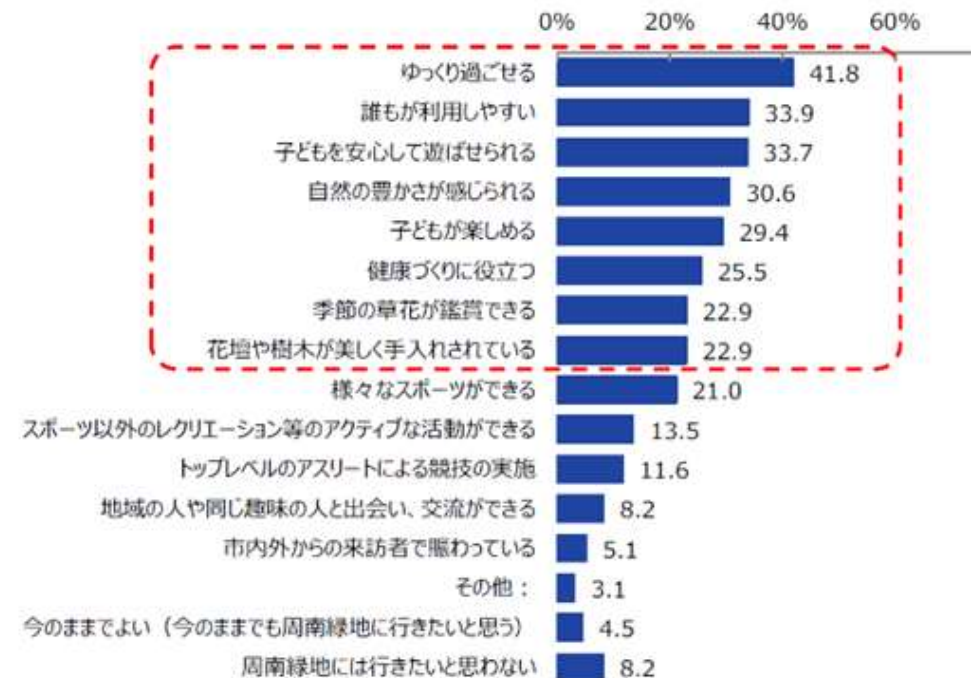
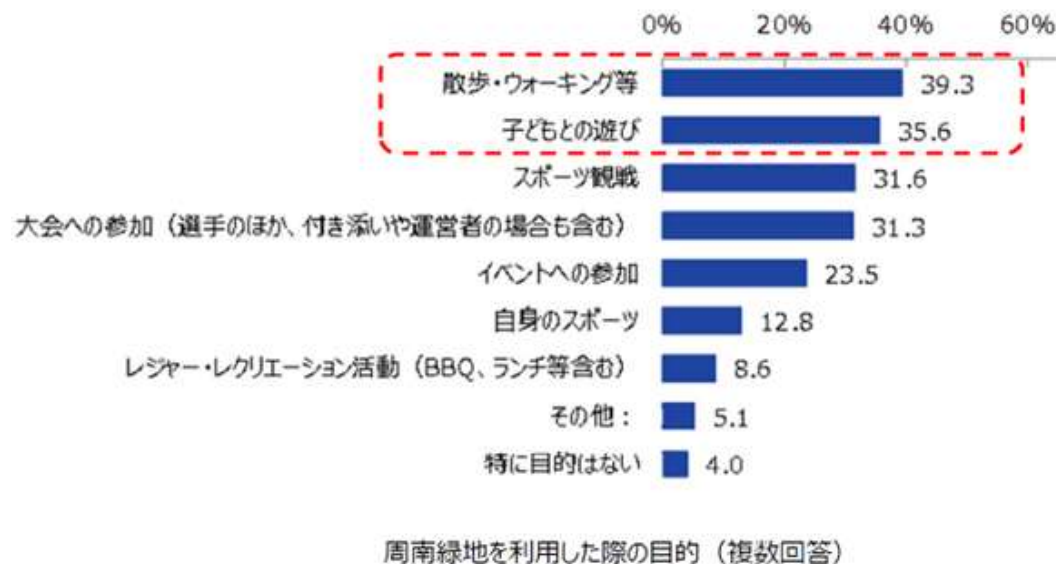


出典：国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト (<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html>)
(c) NTT InfraNet, DigitalGlobe, Inc., a Maxar company.

周南緑地の現状の把握（P11）

○ アンケート調査

周南市・下松市・光市の3市でのアンケートの結果



⇒ スポーツ以外の公園の利用実態とニーズについて把握

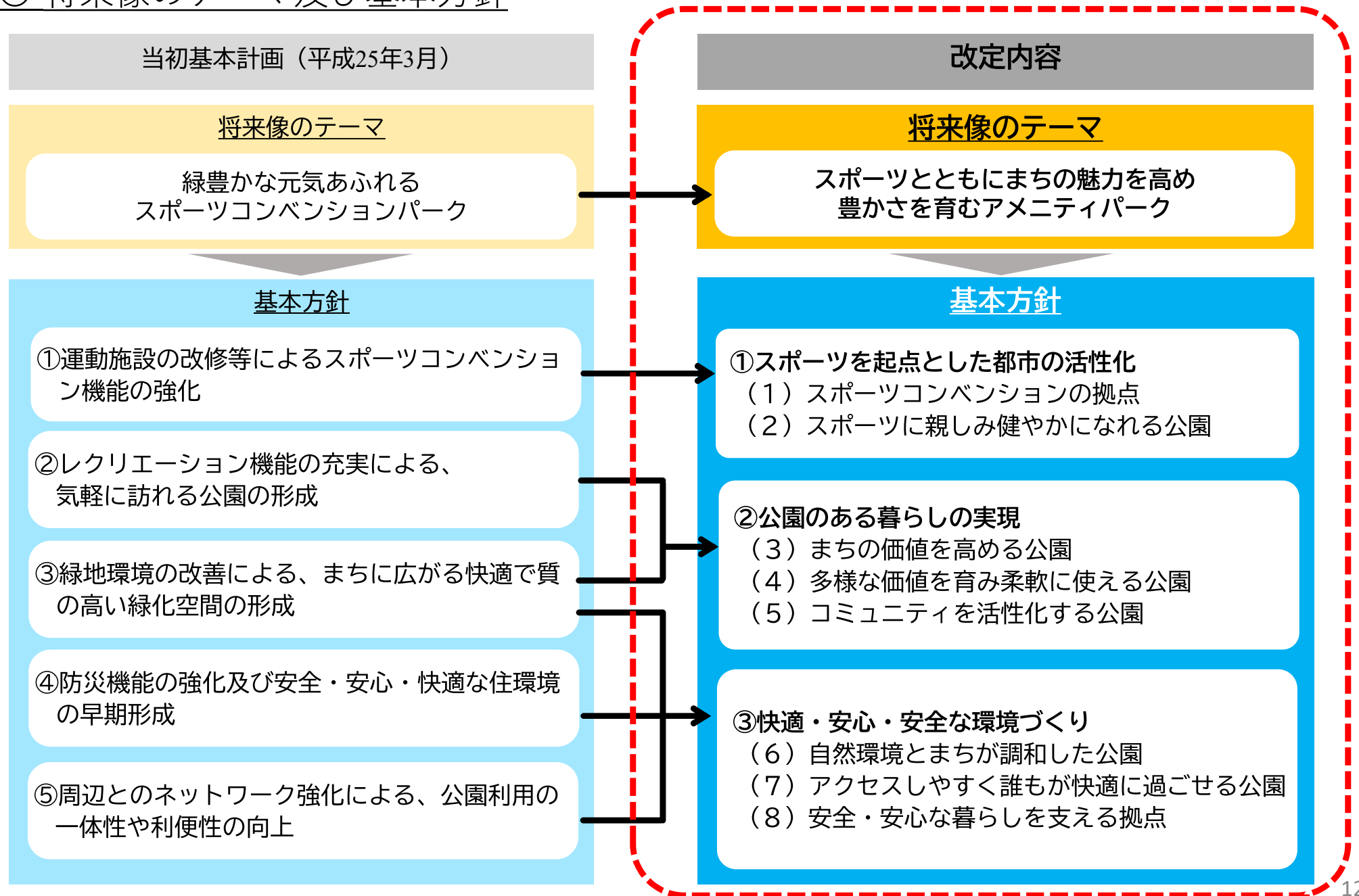
周南緑地の現状の把握（総括）

○ 周南緑地を取り巻く課題

- ・ スポーツ交流の拠点としての充実
- ・ スポーツ以外のすそ野を広げ、健康、子育て、交流、コミュニティ、交通安全教育など多様なニーズへの柔軟な対応
- ・ まちと自然が調和し、安心してゆっくり滞在できる空間づくり・まちづくり
- ・ 防災・減災、環境保全など、SDG s への貢献・脱炭素社会の実現に向けたグリーンインフラとしての機能強化
- ・ 周辺の事業や施設と連携し、エリアに波及する持続可能な公園の管理・運営

2 周南緑地基本計画の内容（P14・15）

○ 将来像のテーマ及び基本方針



2 周南緑地基本計画の内容 (P20)

○ イメージ図

方針①スポーツを起点とした都市機能の向上のイメージ



方針②公園のある暮らしの実現のイメージ



方針③快適・安心・安全な環境づくりのイメージ



※参考：都市公園法の内容

(公園施設の種類)

第五条 法第二条第二項第二号の政令で定める修景施設は、植栽、芝生ふ、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠ろう、石組、飛石その他これらに類するものとする。

2 法第二条第二項第三号の政令で定める休養施設は、次に掲げるものとする。

一 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの

二 前号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める休養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める休養施設

3 法第二条第二項第四号の政令で定める遊戯施設は、次に掲げるものとする。

一 ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの

二 前号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める遊戯施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める遊戯施設

※参考：都市公園法の内容

(公園施設の種類)

4 法第二条第二項第五号の政令で定める運動施設は、次に掲げるものとする。

一 野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物

二 前号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める運動施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める運動施設

5 法第二条第二項第六号の政令で定める教養施設は、次に掲げるものとする。

一 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体又は気象観測施設、体験学習施設、記念碑その他これらに類するもの

二 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの

三 前二号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める教養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める教養施設

※参考：都市公園法の内容

（公園施設の種類）

- 6 法第二条第二項第七号の政令で定める便益施設は、飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第四項に規定する接待飲食等営業に係るものを除く。）、売店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するものとする。
- 7 法第二条第二項第八号の政令で定める管理施設は、門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場（廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。）、くず箱、水道、井戸、暗渠きよ、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設（環境への負荷の低減に資するものとして国土交通省令で定めるものに限る。第三十一条第八号において同じ。）その他これらに類するものとする。
- 8 法第二条第二項第九号の政令で定める施設は、展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるものとする。

※参考：禁止行為...周南市都市公園条例

(行為の禁止)

第4条

公園において、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、市長が必要と認めたとき、又は市長の許可を受けた場合はこの限りでない。

- (1) 公園施設を損傷し、又は汚損すること。
- (2) 植物を伐採し、又は採取すること。
- (3) 土石を採取し、又は土地の形質を変更すること。
- (4) 鳥獣類を捕獲し、又は殺傷すること。
- (5) はり紙、はり札その他の広告類を掲示すること。
- (6) 立入禁止区域に立ち入ること。
- (7) 指定された場所以外に車両等を乗り入れ、又は止めておくこと。
- (8) たき火又は危険のおそれのある行為をすること。
- (9) ごみその他汚物を捨てる等不衛生な行為をすること。
- (10) 前各号に掲げるもののほか、公園の管理上特に支障がある行為をすること。

※参考：行為の制限...周南市都市公園条例

(行為の制限)

第5条

公園において、次の各号に掲げる行為をしようとする者は、市長の許可を受けなければならない。

- (1) 物品の販売、募金その他これに類する行為をすること。
- (2) 営業を目的として写真又は映画を撮影すること。
- (3) 興行を行うこと。
- (4) 競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのため公園の全部又は一部を独占して使用すること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める行為をすること。

※参考：法律と条例の総括

多様な施設が設置できる（住居以外の施設はほぼ全て設置は可能）

多様な使用ができる（公園にあるものを傷つける行為のみが禁止行為）

（ただし、本事業における体育施設については体育施設条例による）



公園は本来から自由な空間で
多様な施設・使い方ができるが、
設置・使用についての大きなポイントは
公園利用者のためになるかどうか

整備及び運営のあり方（P21）

・多様な主体との協働による公園づくり

行政を中心に、市民、関係団体、事業者等の多様な主体の共同による公園づくり

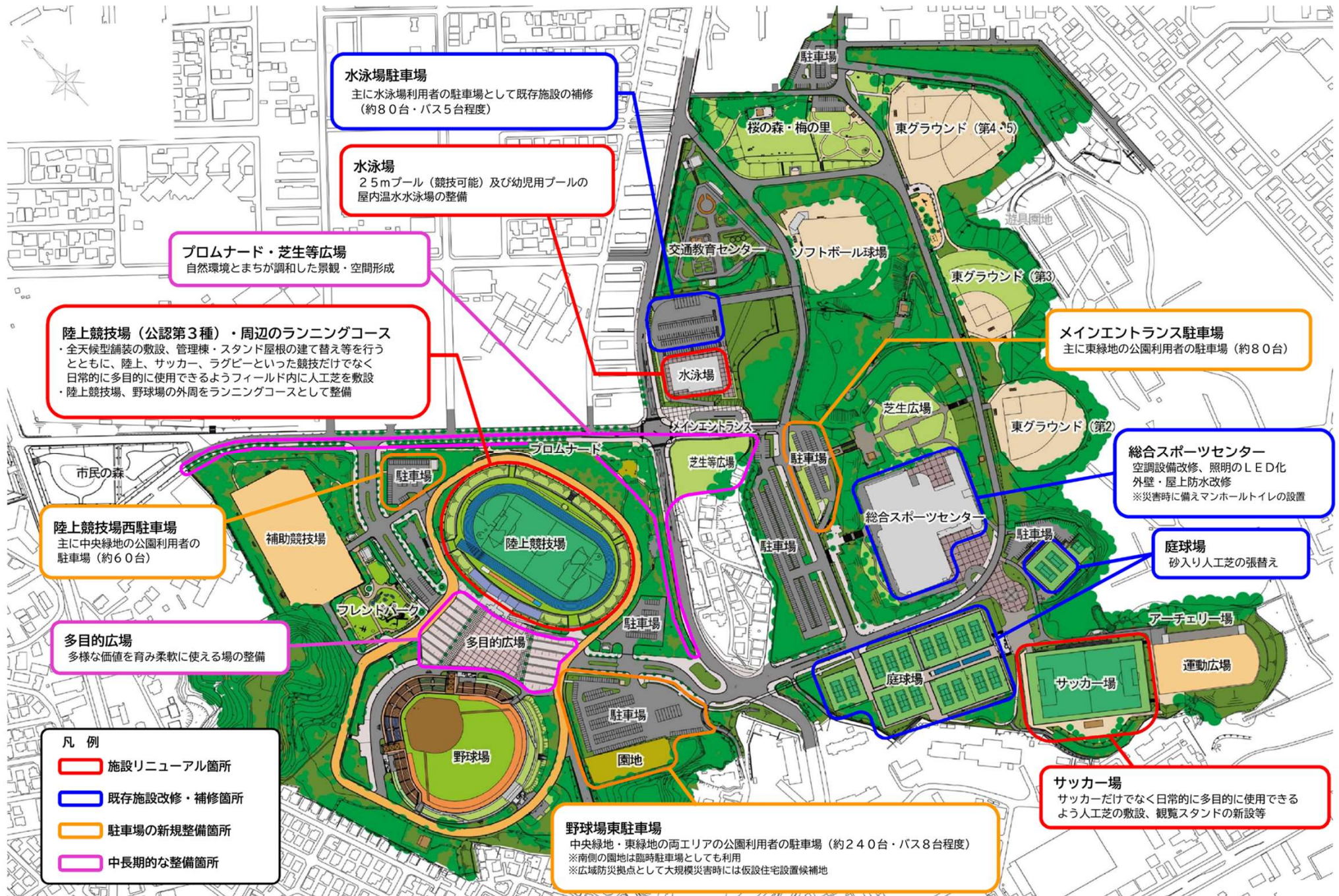
・民間の活力・ノウハウを活かした魅力ある公園づくり

指定管理者制度やPFI手法等、民間の活力・ノウハウをいかす手法の導入

・周辺の実組や他施設と連携したエリアに波及する公園づくり

JR徳山駅を起点とする都心軸、スマートシティモデル地区周南公立大学等市の施設や実組と連携し、周辺エリアに波及する公園づくり

整備イメージ図 (P22)



3 実施方針の内容

(1) 本事業の目的 (P 3)

<周南緑地基本計画>

スポーツとともにまちの魅力を高め豊かさを育むアメニティパーク

- ①スポーツを起点とした都市の活性化
- ②公園のある暮らしの実現
- ③快適・安心・安全な環境づくり



<本事業の目的>

これまでのスポーツを中心とした機能の充実に加え、遊び場や休まる場、コミュニティ形成や健康・福祉・教育など、公園を訪れるそれぞれの人にとって価値ある居場所、それぞれの人がもつ多様な価値が接しうる場所、それぞれの人の価値を高めるとともに新しい価値を育む場所として都市公園がもつ自由で開放的な空間づくり、環境保全といった良好な都市環境の形成等、まちなかの広大な「緑とオープンスペース」となっているポテンシャルを最大限発揮し、まちと調和し、住み続けたいまち・訪れたいまち、シビックプライドの醸成の実現に寄与することを目的とする。

(1) 本事業の基本理念 (P 3)

＜本事業の基本理念＞

公園を利用する人、利用者のために活動する人、地域で生活を営む人など、公園を通じて多くの人々の多様な暮らしを彩るとともに、うつりかわっていく人々の価値観やライフステージ、また、周辺の実組や社会と「調和」し、柔軟な発想のなかで将来にわたり本市の「まちづくりの象徴」になることを基本理念とする。

(2) 事業の内容 (P3等の総括)

<全体事業スキーム>

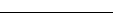
項 目	内 容
事業方式	P F I (B T + R + O) 方式 ※新設施設の施設整備・維持管理運営 (B T O 方式) と既存施設の改修・維持管理運営 (R O 方式) を行う。
事業期間	■施設整備期間 (令和 5 年度～令和 8 年度) 施設整備・改修 : 4 年間 (新設水泳場・陸上競技場をはじめ、各種整備を並行して行い、整備が完了した施設から順次供用を開始する予定) ■事業全体期間 (令和 5 年度～令和 2 3 年度) 維持管理・運営 : 1 9 年間 ※利用料金制導入

(2) 事業の内容 (P 4 等の総括)

< 施設整備改修内容 >

施設名称		整備概要
スポーツ施設	新水泳場	・ 25m プール及び幼児プールをもつ屋内水泳場を建設する。 ・ 新水泳場内に総合スポーツセンターにある健康ルームと同等以上のトレーニングルーム等を設ける。(陸上競技場管理棟に設けることも可とする。)
	総合スポーツセンター	・ 施設の照明器具全てをLED照明器具に更新する。 ・ 外壁改修 ・ ステンレス屋根の劣化部補修を行う。 ・ 陸屋根のアスファルト防水等のやり替えを行う。
	陸上競技場	・ 管理棟、スタンド屋根の建替えを行う。 ・ トラックフィールドを全天候型舗装とする。 ・ フィールドを投てき可能な人工芝とする。 ・ ナイター照明柱を4箇所設置する。 ・ フィールドに固定式の写真判定機を設置する。 ・ フィールド出入口にある門扉等の劣化部を更新する。
	サッカー場	・ サッカーピッチを人工芝とし、その周囲をウレタン舗装とする。 ・ 鉄筋コンクリート造の観客席(80席)を設置する。 ・ 進入防止のフェンスを設置する。
	庭球場	・ コートの人工芝を張り替える。
	屋外トイレ	・ 建替えや衛生機器の更新を主とした改修を行う。
園地等整備施設	野球場東駐車場	・ 屋外プールを解体撤去し、駐車場を整備する。
	陸上競技場西駐車場	・ 中央管理棟を解体し、駐車場を整備する。
	総合スポーツセンター北西駐車場	・ 広場、植栽帯を撤去し、駐車場を整備する。
	ランニングコース	・ 陸上競技場及び野球場の周回通路をランニングコースとして舗装等をやり替える。
	マンホールトイレ	・ 芝生広場近辺にマンホールトイレを設置する。

(3) 整備事業のスケジュール（参考）（P 8）

	施設	内容	令和 6 年度	令和 7 年度	令和 8 年度	建設・改修期間
Ⅰ 期	サッカー場	人工芝敷設、舗装の改修、観覧スタンドの新設（R C 段床）、フェンスの設置				8 ヶ月
	陸上競技場西駐車場	駐車場整備（中央管理棟解体）				8 ヶ月
	総合スポーツセンター北西駐車場	駐車場整備				8 ヶ月
	野球場東駐車場	駐車場整備（既存屋外プール、管理棟解体）				8 ヶ月
	屋外トイレ	設備及び内部改修				8 ヶ月
	ランニングコース	ランニングコースの整備				8 ヶ月
		劣化外構の修繕				4 ヶ月
Ⅱ 期	陸上競技場	全天候型舗装の敷設、人工芝敷設				10 ヶ月
		老朽化施設の建替え（新築）				18 ヶ月
		照明柱の新設、写真判定機の新設				8 ヶ月
	総合スポーツセンター	施設照明の L E D 化				1 年
		外壁改修・ステンレス屋根改修・屋上防水改修				8 ヶ月
	庭球場	舗装改修（人工芝コート張替）				4 ヶ月
Ⅲ 期	新水泳場	25m × 8 レーン、幼児用プール				20 ヶ月
		新水泳場駐車場整備				2 ヶ月
	既存屋外水泳場（令和 5 年より廃止）	プール跡地駐車場整備				3 ヶ月

※令和 5 年度は基本設計・詳細設計を実施と想定

※補助金の有効活用や起債の借入額の平準化等も踏まえて毎年度引き渡しを行い一括支払分として対価を支払う

(4) 参画資格要件 (P 1 3 ~)

本事業の用語の定義として以下の施設を「建築」「土木」に分類わけしている

施設	建築	土木
サッカー場		観覧スタンドの新設、人工芝敷設、舗装の改修、フェンスの設置
駐車場（中央管理棟跡）	建屋解体	駐車場整備
駐車場（総合スポーツセンター北西）		駐車場整備
屋外トイレ	建替え、内部改修	
ランニングコース		ランニングコースの整備
陸上競技場	老朽化施設の建替え（解体・新規建築※1） 照明柱の新設、写真判定機の新設、劣化外構の修繕	全天候型舗装の敷設、投てきが可能な人工芝敷設
総合スポーツセンター	施設照明のLED化、外壁改修・防水改修	
庭球場		舗装改修（人工芝コート張替）
既存水泳場	既存屋外プール、管理棟解体	プール跡地駐車場整備
新水泳場	新水泳場、屋内水泳場駐車場整備※2	

⇒市内業者の活用し地域経済の振興（資材調達等を含む）に配慮すること

※地元企業も参画が可能なよう、経営審査点数等も設定

※イベント・飲食提供等の地元企業・団体について市によるリスト化も検討中

(5) 評価の方法 (P 18～)

価格点と提案点を総合的に評価する総合評価型一般競争入札により実施予定
評価委員については以下のとおり ※評価基準等については入札公告時に示す

所属・役職等 ※外部委員の記載については五十音順	氏名
一般財団法人地域総合整備財団開発振興部開発振興課 課長 (自治体 PPP/PFI 推進センター)	岡田 正幸
公益財団法人周南市体育協会 会長	黒神 直大
東京都立大学 都市環境科学研究科建築学域 教授	小泉 雅生
山口ゆめ花博活性化委員会 理事 (ポーズー株式会社 CEO)	三由 野
周南市地域振興部長	末永 和宏
周南市都市整備部長	高瀬 文三郎
周南市企画部長	川口 洋司
周南市財政部長	高木 一義

4 要求水準書（案）の特徴的な内容について

要求水準書（案）の特徴的な内容について

方針（P 1）及び地球環境への配慮（P 9）

- ・国としての2050年カーボンニュートラルの実現を念頭に、本事業においては、事業区域全体で二酸化炭素排出量を縮減する取組を行い、先進的な公園とすることを目指す。
- ・施設整備から維持管理運営を通じて環境配慮型の施設を目指すこと。

事業スケジュール（P 6・7）

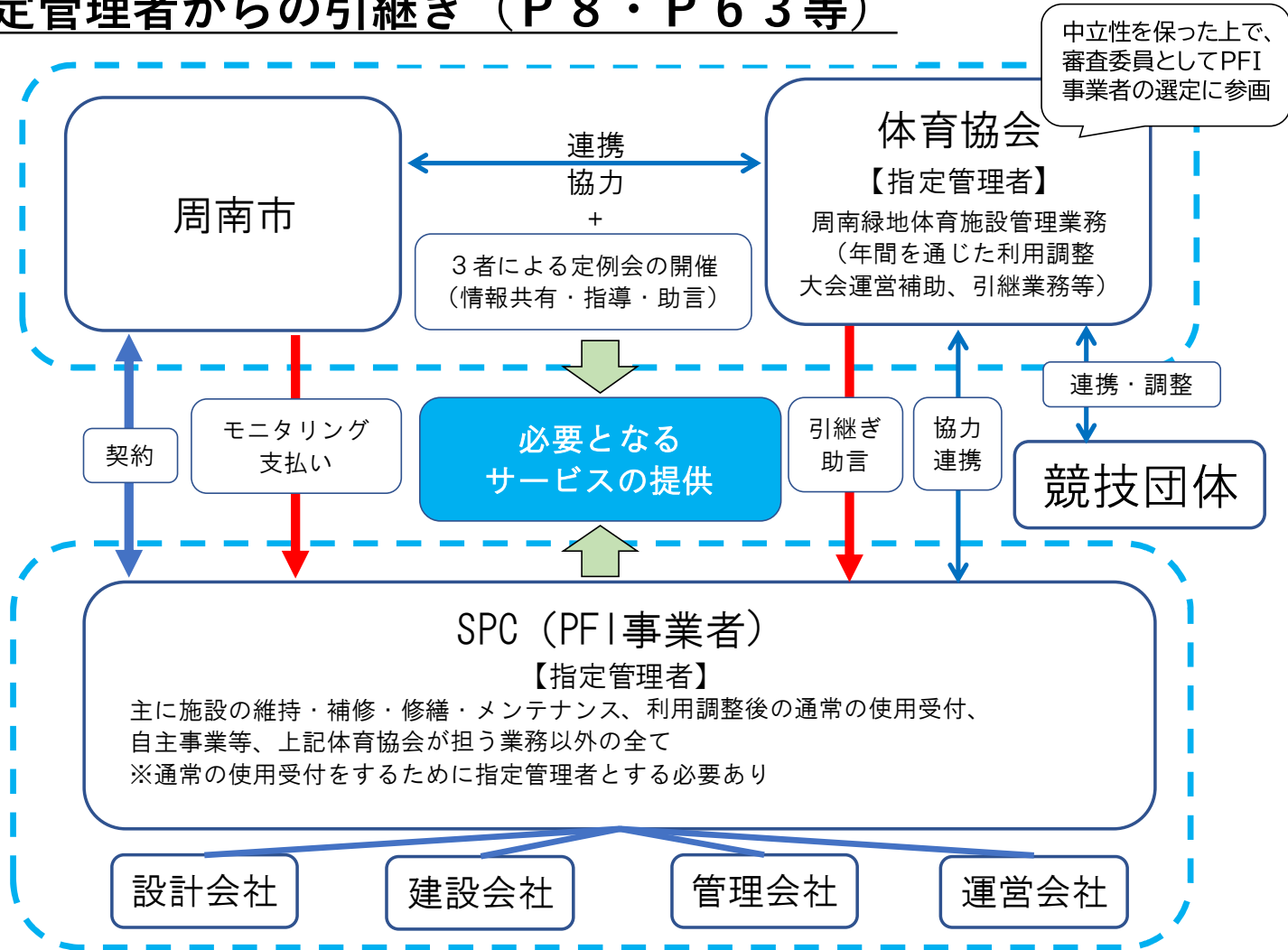
順次、施設を引き渡し、部分払いを実施

陸上競技場及び新水泳場は期間が設定されているが、それ以外の施設については平準化・利用者への影響を配慮して実施すること

※例：多目的ホールとメインアリーナのLED化時期を重複させない（P 34）

要求水準書（案）の特徴的な内容について

現行の指定管理者からの引継ぎ（P 8・P 63等）



※利用調整（配布資料25：ひろしま・やまぐち公共予約サービス概要参照）

当該年度の前年度2月末まで	当該年度の前年度の3月以降
体育協会が当該年度の利用調整を実施（SPCは受付しない）	SPC事業者が通常の受付・公園利用者のための自主事業等の展開

要求水準書（案）の特徴的な内容について

市のスマートシティ実現に向けた取組への協力（P 8）

周辺の周陽・遠石地区はスマートシティモデル地区に認定
協力が基本であるが、事業者自らが事業区域内で自主事業として実施する提案について妨げるものではない

エリアマネジメントへの協力（P 8）

基本的な役割分担についてはスマートシティ実現に向けた取組への協力と同様
ただし、本事業区域以外の周南緑地部分（西緑地・遠石緑地・横浜緑地）の自主事業等の提案について妨げるものではないが、それぞれのゾーンの特色を生かすとともに設置許可期間等はP F I法が適用されないこと（上限が5年）であることに留意。

要求水準書（案）の特徴的な内容について

新水泳場の設計要件（P 1 8～）

- ・ トレーニングエリアは陸上競技場管理棟など、別の場所での設置も提案可能
 - ・ 複数階の場合はエレベーターが必要（平屋でも可であるが駐車場の台数要件等を満たすことに留意すること）
 - ・ 小学校のプール授業として利用（夏季休暇を除く 6 月～1 0 月の午前中、対象校 6 校を想定）のため、動線分離を行う設計とすること
 - ・ 公認取得を行い競技としても活用可能なものとする
 - ・ 外部からのプライバシー確保を保ちつつ、解放感のある施設、スポーツイベントの場としての高揚感を演出できるものとする。
 - ・ 2 0 k w 以上の太陽光発電システムを設置すること。
- この他にも新エネルギー設備の導入についても、積極的な提案を期待する。

要求水準書（案）の特徴的な内容について

公園整備施設（P 3 7）

- ・事業者の提案により、要求水準を超えるし施設の更新・改修も可能であるが、公園利用者の用に供するもの又は各施設の用に供するものとする
- ・駐車場台数については利便性に考慮して事業区域全体で整備台数を満たす提案も可能とする（立体駐車場とすることも可能）

提案内容の見直し（P 6 6・P 9 0） ※運営・維持管理共通

- ・5年に1回事業者提案内容の見直し検討を行うこと
 - ※技術の革新やニーズの変化に柔軟に対応するため設定
 - ※ただし、実際に見直した内容の実施については市の承認が必要

要求水準書（案）の特徴的な内容について

自主事業（P 7 5）

- ・ 事業者主催の公園利活用促進業務
- ・ スポーツ・遊びの教室等実施業務

事業者自らが実施する主にイベントや講座・教室といったソフト事業
※②はスポーツや遊びといった部分に特化

広報・誘致活動（P 7 6～）

- ・ イベント誘致業務
- ・ 公園の新たな利用の促進

イベント誘致は事業者以外が主催で行うものを誘致するもの
公園利用者が自らの意思で柔軟に利活用できるように促進・誘導するもの

付帯事業（P 8 0～）

- ・ 飲食提供業務
- ・ 利用者サービス業務

飲食・物販等の公園利用者の日常的な利用を支える、高度化するもの

【ポイント】 ※スポーツとともにまちの魅力を高め豊かさを育むアメニティパーク
いま現在の日常的な利用環境の向上・高度化（それぞれの人の価値を高める）
より柔軟な日常利用の場の提供や誘導（多様な価値が接しうる、新しい価値を育む）
イベント等の非日常の体験（まちなかの広大な公園のポテンシャルの発揮）

要求水準書（案）の特徴的な内容について

災害時対応業務（主にP 7 8～）

- ・ 周南緑地は県東部の広域防災拠点として位置付けられている。
- ・ 業務分担（案）をもとに協議し災害発生時の初動対応マニュアル等を作成すること。

※その他、水泳場等、施設整備における要求水準にも有事の動線に配慮するなどの記載あり。

要求水準書（案）の特徴的な内容について

民間提案施設事業に関する事項

公園施設設置許可制度により公園施設の設置を許可するもの

- ★あくまでも公園利用者のためになる施設であり事業者の独立採算で行うこと
- ★設置する場合の使用料（土地）については適正な価格となるよう条例改正の予定
- ★駐車場予定地に設置する場合は利便性の良い位置に代替駐車場を設置すること
 - ⇒立体駐車場で解消することも可能
- ★周南緑地基本計画で緑化されている箇所に施設を設置する場合は、相応分の緑化を行うこと。
 - ⇒設置施設の屋上緑化等で同等の面積を緑化する提案も可能

※設置可能エリアや緑化可能エリアについては

配布資料 3 9：民間提案施設事業設置可能区域図参照

要求水準書（案）の特徴的な内容について

その他詳細項目

- ・利用者を特定化する会員制を導入して、入会金を徴収すること及び定期券の販売は認めない（P 6 8）
- ・屋内プールでの事業実施に当たっては、原則として2.5mプールの一部を使用することとし、一般利用者用のレーンを確保すること（P 7 5）

⇒民間施設との役割分担

- ・新水泳場の外構施設の駐輪場には駐輪ラックを設置しないものとする（P 2 6）

⇒技術革新等の移動手段（新モビリティ等）を考慮

- ・施設の利用案内等を記したパンフレットを作成し、市が広報・PR用として使用するため原版データおよび年間300部を市に納めること。また事業者においても利用者に配布するなど、積極的に施設の広報・宣伝活動を行うこと。（P 7 6）

⇒市民等への手渡し分として市には300部納めることとするが、事業者は必ずしも紙媒体である必要はないため、積極的な広報・宣伝が可能な方法は提案による。

5 今後のスケジュール

今後のスケジュール

日程	内容
令和4年5月9日（月）	実施方針及び要求水準書（案）の公表
令和4年5月13日（金）	実施方針等に関する説明会及び現地見学会
令和4年5月18日（水）	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
令和4年5月31日（火）	実施方針等に関する質問・意見の回答
令和4年6月下旬	特定事業の選定及び公表
令和4年6月下旬	入札公告及び入札説明書等の交付
令和4年7月上旬	入札説明書等に関する第1回質問の受付
令和4年7月下旬	入札説明書等に関する第1回質問に対する回答
令和4年8月中旬	参加表明書、参加資格審査申請書類の受付
令和4年8月下旬	参加資格審査結果の通知
令和4年9月上旬	提案内容の事前確認
令和4年9月上旬	入札説明書等に関する第2回質問の受付
令和4年9月下旬	入札説明書等に関する第2回質問に対する回答
令和4年10月中旬	入札及び提案書類の受付
令和4年12月	落札者決定及び公表
令和5年2月	仮契約締結
令和5年3月	事業契約議決及び締結