

西京極総合運動公園等の民間活力導入に向けた 令和4・5年度サウンディング調査の結果について

西京極総合運動公園は、府内でも屈指の規模のスポーツ施設が集積する、スポーツ振興の一大拠点として、京都市内外の多くの方々に御利用いただいています。

一方で、各施設の老朽化が進み、今後、多額の経費が必要な大規模改修への対応が大きな課題となっていることから、本市の財政負担を抑えながら、総合運動公園としての機能維持・向上を図りつつ、スポーツ以外での利活用や新たな魅力の創出を目的に、民間活力の導入に関する調査・検討を進めてまいりました。

この度、令和4年度及び令和5年度に実施したサウンディング調査の結果をまとめましたので、御報告いたします。

なお、令和5年度の調査においては、西京極総合運動公園に近接する西院公園についても、両公園の一体的な管理運営による効果を検証するため、調査の対象に加えております。

1 対象地（別紙のとおり）

- (1) 西京極総合運動公園（右京区西京極神明町）：約181,000㎡
- (2) 京都市体育館、市民スポーツ会館（右京区西京極神明町）：約13,085㎡
（以下、上記（1）及び（2）を合わせて「西京極」という。）
- (3) 西院公園（右京区西院安塚町）：約17,350㎡

2 サウンディング調査結果の概要

(1) 令和4年度の結果

令和4年度は西京極を対象として、本事業に関心のある民間事業者等に対し、本事業を実施した場合の参入意欲や、民間活力を導入した場合に期待できる機能や望ましい事業手法等についてヒアリングを実施。

ア ヒアリング期間

令和4年7月～令和5年1月

イ ヒアリングした事業者

ゼネコン、デベロッパー、商業開発又は施設運営に関わる事業者等 26社

ウ ヒアリングでの主な意見

以下のとおり

<主な意見>

- ・ 西京極エリアの地域活性化の拠点にできればよい。
- ・ スポーツ利用以外の都市公園の機能充実を図ること等により、新たな賑わい創出の可能性があると考えられる。
- ・ より魅力的な公園にするには、老朽化した部分等の施設改修が必要である。
- ・ 京都アクアリーナは、老朽化が著しい。利用者数の多さや安全面を考慮すると、他の施設と比べて改修の優先度が高い。
- ・ コンセッション*は難しいが、PFIやPark-PFIなら参入可能。
- ・ 運営期間の長期化（10年以上）により、設備投資や様々な事業ができ、参入しやすくなる。
- ・ 長期間の運営の場合、事業当初に電気設備関係、配管関係の改修費用がかかったとしても、運営期間全体で維持管理費を抑えられるので参入しやすい。

※ 公共施設等運営事業のこと（施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式）

（２）令和５年度の結果

令和５年度は、西京極及び西院公園を対象として、両公園の魅力向上・活用策や望ましい事業スキーム等に係る提案について本市ホームページを通じて募集するとともに、西京極において現地説明会を開催。また、本事業に関心のある民間事業者等に対し、ヒアリングを実施。

ア 募集方法

本市ホームページにより募集

イ 提案の受付期間

令和５年７月２１日（金）～９月７日（金）

ウ 現地説明会の開催

令和５年８月７日（月） 午前・午後の計２回

参加した事業者：１７社

エ 提案事業者

ゼネコン、デベロッパー又は施設運営に関わる事業者等 １５社

また、上記期間以外においても、民間事業者等１６社（現地説明会参加事業者や提案事業者との重複あり）と個別にヒアリングを行い、延べ４８社から意見があった。

オ ヒアリングでの主な意見

以下のとおり

(ア) 事業対象地及び周辺地域のポテンシャルについて

西京極・西院周辺地域は、交通アクセスに優れ、都市計画の変更により高さ制限や容積率が緩和されるなど、まちの発展が期待できる高いポテンシャルがある一方、公園施設の経年劣化のほか、開発余剰地・オープンスペースが少なく、都市公園の有する機能を発揮しきれていないといった意見があった。

<主な意見>

- ・ 西京極・西院周辺地域は、都市計画の変更もあり、土地価格も上昇するなど注目のエリア。居住者の増加や商業開発の活発化など、周辺地域が発展するポテンシャルを持っている。
- ・ 西京極は交通アクセスに優れている。また、全国高校駅伝や全国女子駅伝が開催されるなど、全国的なブランド力があり、スポーツ施設としての集客力は十分にある。
- ・ 立地や知名度は抜群な一方で、施設の経年劣化が進んでいる。ただし、施設の改修・更新により、そのポテンシャルを高められる。
- ・ 事業対象地には、開発余剰地・オープンスペースがほとんどなく、都市公園の有するコミュニティ形成効果やレクリエーション空間提供効果、観光振興効果等を発揮しきれていない。
- ・ 西院公園は、市内最大級の16面を有するテニスコートとして、大規模大会の1箇所開催にも応えられ、存在価値は大きい。

(イ) 望ましい事業スキームや条件について

プロスポーツ興行が少ない状況を踏まえると、民間による完全独立採算での運営は厳しく、また、PFIを導入しても、既存施設の改修や基幹となる設備・機器の更新等は、市の負担で実施すべきといった意見があった。

そのうえで、利用者のメリットが大きく、民間事業者の収益向上につながるものについては、民間事業者の負担・投資により実施してはどうか、具体的には、多目的利用の促進のための野球場の人工芝化、雨天でも利用できるよう西院公園のテニスコートの一部インドア化などが考えられるといった意見もあった。

<主な意見>

○ 運営面について

- ・ 多種多様なスポーツ施設を擁するが、プロスポーツ興行の先行きは明るくなく、完全独立採算での民間運営は厳しい。
- ・ 収益性が高い施設ではないため、施設の利用料金等を民間事業者の収入とし、それだけでは賄えない整備・管理運営費用は市の負担とする条

件を希望

- ・ 子育て環境充実に資する施設等は、集客につながるものの、単独で収益を挙げることは難しく、施設整備・運営への市の一定の負担は必須
- ・ 新たなプロスポーツチームの本拠地としての誘致や合宿所としての活用など、既存施設の有効活用の可能性も探ってはどうか。
- ・ 現在は別の管理区分となっている西京極総合運動公園北側区域（阪急電鉄以北）と、京都アクアリーナ及び西院公園の一体運営は、事業のバランスが取れるため、運営上望ましい。

○ ハード面の整備について

- ・ 西京極駅から西京極に至る動線を、整備・改良してはどうか。
- ・ 多目的利用や収益向上のため、野球場を人工芝化してはどうか。
- ・ 複数施設の改修で事業ボリュームが大きく、段階的な整備が望ましい。
- ・ 工事期間中の対策として、例年開催されている大会等の代替地の検討なども必要
- ・ P F I でも、既存施設の改修や基幹となる設備・機器の撤去・入替・更新は、市の負担で実施すべき。そのうえで、収益可能性があるものは、民間事業者の負担・投資により実施してはどうか。
- ・ 建蔽率が既に上限に達しており、新たな施設の増設は困難であり、既存施設での多面的な活用を図るほかない。
- ・ 西院公園は、現状でも採算性が高く、いま以上の収益を見込める整備を行うことで市負担を一層軽減できる。整備内容によっては、西京極と別事業にしてはどうか。
- ・ 西院公園は、稼働率・収益向上のため、雨天時でも利用できるよう、テニスコートを一部インドア化してはどうか。

○ 事業方式について

- ・ 民間事業者に収益の可能性のあるものは、P F I（R O）※で、民間事業者の負担・投資により実施してはどうか。
- ・ 西京極でのP a r k-P F Iは、遊休地が少なく、可能性は低い。

※ P F I（R O）とは
既存施設の改修を行うために民間事業者と、既存施設の「改修の設計・施工（Rehabilitate）」と「長期管理運営（Operate）」を一体で契約して実施する手法

(ウ) 対象施設における多面的な利活用について

イベント開催のための芝生広場（※）の活用・拡大のほか、ランニングステーションの整備や、スポーツ関連以外の利活用の促進のため、エンターテインメント分野の事業者との連携を強化するといった意見があった。

※ 別紙「施設概略図」を参照

その他、子育て環境充実のため、屋内外で子どもが日常的に遊べる場所の設置、子どもから大人まで幅広い年齢層を対象としたスポーツ、文化・環境に関する教育プログラムを実施してはどうかといった意見もあった。

<主な意見>

- スポーツ関連の利活用
 - ・ スポーツ施設と連携したイベントが開催できる芝生広場の活用・拡大
 - ・ 敷地内でのランニングコースの整備に加え、ランニングステーションや周辺の安全なランニングコースの整備
- スポーツ関連以外の利活用
 - ・ 話題性、集客力、収益性の向上を図るため、コンサートや各種イベント開催を目指し、エンターテイメント分野の事業者との連携を強化
 - ・ 駐車場が少ないことを踏まえ、立体駐車場の設置、レンタサイクル・電動キックボード等の設置
- 子育て関連の利活用
 - ・ 大会・競技者利用だけでなく、屋内外で子どもが日常的に遊べる場所の設置
 - ・ 近年の熱中症対策として、園内に大小の休憩施設の設置
 - ・ 子ども向けの定期的なソフト事業（可動式遊具でのイベント開催等）の実施
 - ・ 子どもから大人まで、幅広い年齢層を対象としたスポーツ・文化・環境に関する教育プログラムの実施

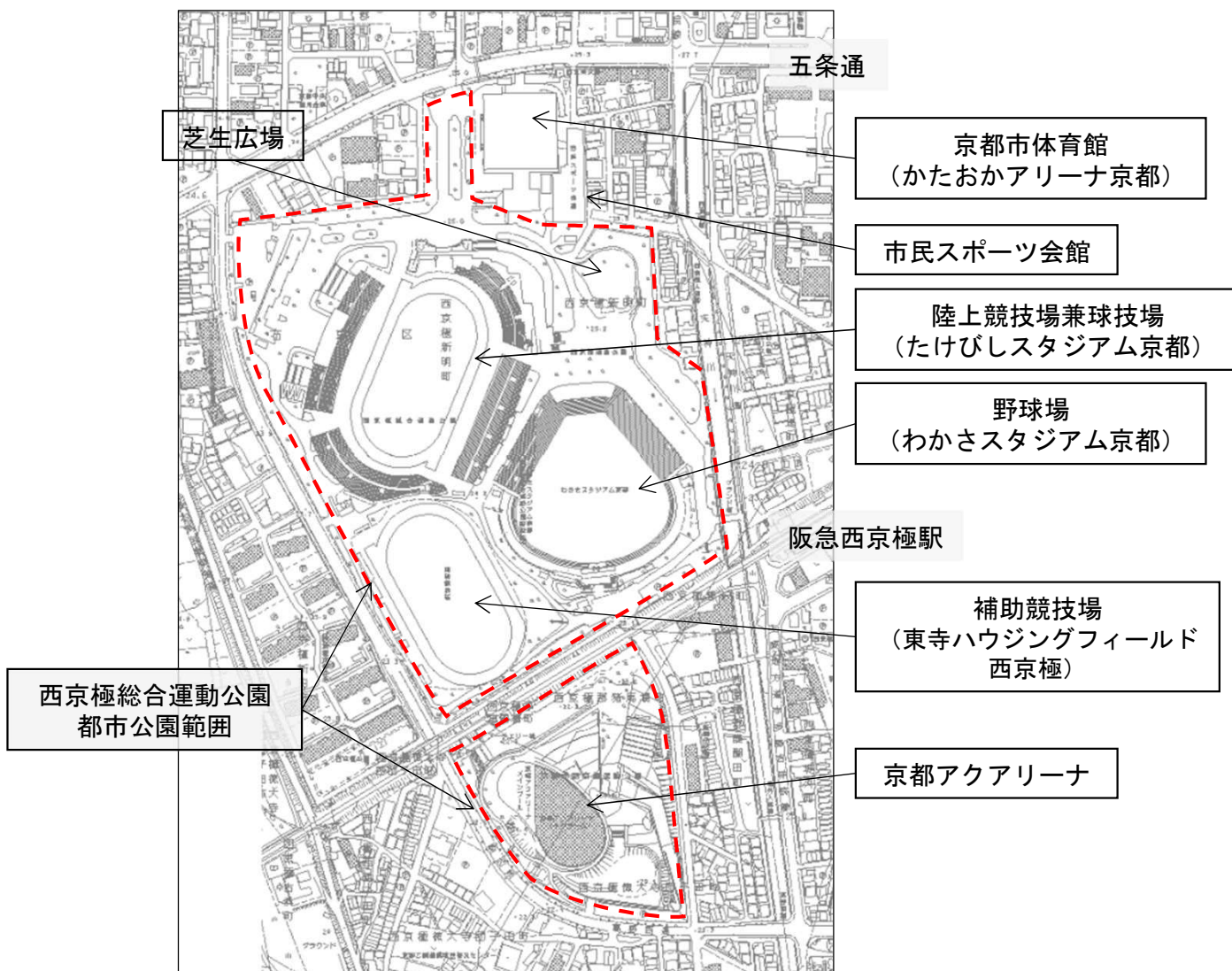
3 今後の取組

令和6年度は、総合運動公園としての機能維持・向上に資するとともに、子育て世帯や若者にもより一層魅力を感じていただけて、かつ周辺地域のまちづくりにも資するような、両公園のポテンシャルを最大限生かした活用案等について、民間事業者等と意見交換を引き続き行うとともに、公園利用者数の調査や利用者向けアンケート調査等を実施する。

令和4・5年度の調査結果及びこれらの結果等を踏まえて、改修内容や事業費等を整理のうえ、最適な事業運営手法等の検討を行い、整備運営・活用方針案として取りまとめる予定である。

また、同時並行で、既存施設や余剰地を活用したイベント等を企画、実施するなど両公園の多面的な活用を図るための環境づくりにも取り組んでいく。

①西京極総合運動公園



②西院公園

