

長井地区交流拠点機能拡充に関する
官民連携可能性調査

報 告 書

平成31年3月

横須賀市
株式会社日本総合研究所

目次

1. 本調査の概要	1
1-1 本調査の背景	1
1-2 本調査の目的	1
1-3 調査の流れ	2
2. 前提条件の整理	3
2-1 地方公共団体の概要	3
2-2 事業発案に至った経緯・課題	4
2-3 敷地分析	6
2-4 実態調査・現状分析	9
2-5 関係法令における許認可手続きの把握	53
2-6 事例調査	61
2-7 関連する上位計画	95
3. 終了したPFI事業の検証等	126
3-1 終了したPFI事業の検証	126
3-2 本事業における事業手法検討への示唆	149
3-3 PFI終了時における論点、検証方法等	153
4. 都市公園法上の論点整理	156
4-1 既存公園及び新設公園におけるP-PFIの適用にあたっての論点整理	156
4-2 本事業の実施における都市公園法上の許可及び関連する手続きの整理	158
5. 官民対話を活用した既存公園と隣接国有地の一体的整備に係る検討	167
5-1 サウンディングの実施	167
5-2 既存公園と隣接国有地の一体的整備に係る検討	175
6. 最適な事業スキームの検討	184
6-1 隣接地を宅地とする場合の事業スキームの検討	184
6-2 隣接地を都市公園として拡張編入する場合の事業スキームの検討及びP-PFI制度の検討	195
6-3 収支シミュレーションの検討	215
6-4 検討結果	233
7. とりまとめ	234
7-1 本調査の結果概要	234
7-2 今後の検討課題	237
7-3 ロードマップ	238

1. 本調査の概要

1-1 本調査の背景

横須賀市（以下「市」という。）は、人口減少が全国ワースト1位の転出超過（H25：総務省統計）となるなど、人口減少や少子高齢化が進み、人口が右肩上がりであった時代の社会の仕組みが行き詰まりつつあるという現状が、「地域経済の停滞感」や「まちなにぎわい低下」など、さまざまな分野における課題として表れている状況である。

こうした状況から市では、「横須賀再興プラン（横須賀市実施計画 2018-2021）」により、観光を産業の柱とする「観光立市よこすか」の実現に向け、様々な施策を推進している。市西海岸（長井地区）においても、地域資源を生かした交流拠点の創出など、より多くの人々が西海岸を訪れ、エリアの魅力を堪能できるための政策展開が求められており、横須賀再興プランの最重点施策として、長井地区の交流拠点機能の創出・拡充を目的とした、長井海の手公園「ソレイユの丘」の機能強化が位置付けられている。

「ソレイユの丘」は、PFI方式により整備・運営が行われた全国初の都市公園であり、またPFI事業期間（平成17年～26年）及び指定管理期間（平成27～34年）と複数の手法で民間活力を導入してきた都市公園である。「ソレイユの丘」は開園から14年目を迎え、約70万人/年の集客力を持つ、観光拠点となっている。一方で、開園20年の節目を前に、交流の場として更なる魅力向上を図っていくため、収益性確保と併せて、集客機能の向上が求められている。また、今後、三浦半島へのアクセス性向上（横浜環状南線開通（H32年度予定））により、集客エリアが圏央道沿線（内陸部）へと広がり、三浦半島における観光需要の創出が期待されることから、同公園においても広域的な観光拠点としての機能拡充が急務となっている。

こうした中、長井海の手公園に隣接する3.3haの未利用国有地（以下、「隣接地」という。）を市が取得する見込みとなったことから、隣接地を活用した公園拡張や公園全体のリニューアル等により、交流拠点としてのポテンシャルの最大化に資する、拠点機能の充実や見直し（転換）等を検討することとなった。

1-2 本調査の目的

本調査は、上記背景を踏まえ、隣接地を活用した公園拡張や公園全体のリニューアルの事業化に際し、公園の現状分析やPFI事業の検証を行った上で、官民対話によるマーケットサウンディングを実施し、新たに導入する機能や配置計画、魅力ある運営を行うための事業手法等の検討を行い、最適な事業のあり方を明らかにすることを目的とする。

1-3 調査の流れ

本調査は以下の手順で実施する。

(1) 前提条件の整理

現在の指定管理者が運営する公園の運営状況や財務状況等を明らかにし、今後の検討の前提条件とする。

(2) 終了した PFI 事業の検証等

長井海の手公園は PFI 方式により整備・運営がなされ、事業期間終了後の管理については指定管理者制度を導入している。

本調査においては隣接地の活用を見据え、長井海の手公園の PFI 事業及びその後の指定管理者制度への移行状況の検証を行ったうえで、隣接地も含めた交流拠点機能拡充の事業化へ向けた示唆を整理する。さらに、他自治体への横展開が可能となるよう、事業期間を終了する PFI 事業全般における論点整理を行う。

(3) 都市公園法上の論点整理

既存公園及び隣接地において公募設置管理制度（P-PFI）を適用する場合の都市公園法上の取扱いについて、整備範囲に応じた論点整理

(4) 官民対話を活用した既存公園と隣接公園の一体的整備に係る検討

マーケットサウンディングを実施するとともに、民間事業者との対話を踏まえ、新たに導入する機能と既存機能のあり方や、施設配置計画について検討を行い、多様な機能の組み合わせを検証する。

(5) 最適な事業スキームの検討

(1)～(4)の検討結果を踏まえ、想定される事業手法を整理し定性面の評価を行うとともに、採用可能性が高い手法を対象として事業収支シミュレーションと定量的評価を行い、最適な事業スキームを検討する。

(6) とりまとめ

(1)～(5)の検討結果を踏まえ、本調査の結論としてとりまとめる。

2. 前提条件の整理

2-1 地方公共団体の概要

市は、神奈川県南東部の三浦半島に位置し、東京から 50km 圏内に含まれる中核市である。東京湾、金田湾及び相模湾の海に囲まれ、大楠山、衣笠山、武山等の山地・丘陵部が多く平坦な土地が少ないため、市街地が分散しているのが特徴である。

近代以降、軍港都市として発展してきた市には、現在も多くの米軍関連施設及び自衛隊関連施設が立地している。長井海の手公園が建設された場所も、戦後、米軍住宅として使用されていた土地を「旧軍港市転換法」に基づき、市が国から無償譲与を受けたものである。

横須賀市全体図



本事業対象地が属する長井地区は三浦半島の西側に位置し、相模湾に面した漁村型の集落と、広がりがある畑地に点在した農村型の集落を基にして形成された地区である。海岸部は自然の良港に恵まれ、古くから海運の拠点として栄えた。長井海の手公園の開園以降は、市内外から訪れる人が増え、地域の漁業や農業を活かした観光と交流の拠点が形成されつつある状況である。

2-2 事業発案に至った経緯・課題

(1) 事業の経緯

長井海の手公園が建設された場所は、戦後、米軍住宅として使用されていた土地であり、公園の供用開始に合わせ、「旧軍港市転換法」に基づいて、市が国から無償譲与を受けたものである。

この用地の利用計画を策定するに当たっては、平成8年度に学識経験者や公募市民、地元住民代表などを委員とした「長井住宅地区跡地利用検討委員会」を設置して跡地利用の検討を行い、都市公園として整備するという「長井住宅地区跡地 長井海の手公園基本構想」を策定した。翌平成9年度には、「旧軍港市転換法」に基づいて設置されている旧軍港市国有財産処理審議会において、跡地を市に譲与する旨の決定がなされ、「長井海の手公園基本計画検討委員会（前述の跡地利用検討委員会を改称）」の提言をもとに、基本的な整備方針を定めた「長井海の手公園基本計画」が策定された。

平成10年度から平成12年度までの間には公園の基本設計を実施し、周囲の海や緑豊かな農業空間の美しい景観を活かし、人々が気軽に利用できるくつろぎの場としての整備を図りつつ、自然と共生する社会に親しみ、理解を高める機会を提供するとともに、市西地域の活性化の拠点として機能させることを目的として、同公園が整備されることとなった。

平成14年1月にPFI手法を用いた「横須賀市長井海の手公園整備等事業」（以下、「PFI事業」という。）として実施方針が公表され、平成14年10月の入札公告を経て、平成15年7月に鹿島建設を中心とするコンソーシアムが落札者として選定された。

長井海の手公園「ソレイユの丘」は平成17年4月に開園後、平成26年度末までに累計で600万人が訪れる施設となった。また、市では平成24年6月よりPFI事業期間終了後の長井海の手公園のあり方の見直しを行い、市の直営事業により公園の魅力向上のためのリニューアル工事を行っている。

(2) 解決すべき課題

ア 対象施設周辺地区（長井地区）の課題

市は、人口減少が全国ワースト1位の転出超過状況にあり、加えて製造業の撤退による産業の停滞といった課題を抱えているところである。

これらの課題に対応するため、市の特色や各地域の特性を活かした政策を立案し、展開しているところであり、長井地区では観光を基幹産業に成長させることを目指しているところである。

長井海の手公園は、年間約70万人の集客力を誇る長井地区の観光拠点である。今般、隣接地（未利用国有地）3.3haが取得できる見込みとなったことを契機に、市の交流拠点としての機能を充実させる必要がある。

イ 施設の課題

「ソレイユの丘」開園から20年の節目を前に、隣接地の活用や既存公園施設のリノベーション等により、交流拠点としてのポテンシャルの最大化に資する、拠点機能の充実や見直し（転換）等を行う必要がある。

また、公園機能の拡充による「集客増」と「消費単価の向上」を最も実現できる事業手法について検討する必要がある。

2-3 敷地分析

(1) 対象施設及び対象地の概要

事業対象地	長井海の手公園 ソレイユの丘	隣接地																																		
開園年	平成 17 年 4 月	—																																		
所在地	横須賀市長井 4 丁目地内	横須賀市長井 4 丁目 3970 番 12 他 8 筆																																		
面積	約 212,000 m ²	約 33,500 m ²																																		
現存施設	<p>■遊戯施設 大型遊具、芝そりゲレンデ、じゃぶじゃぶ池、ゴーカート、観覧車、メリーゴーランド等</p> <p>■体験型施設 キャンプ場（バンガロー、オートキャンプ等）、BBQ、パン作り体験、温浴施設等 （上記の内、直近3か年で整備した施設）</p> <p>【市事業】 平成 27 年度：大型複合遊具新設 平成 28 年度：キャンプ場新設 平成 29 年度：遊具広場リニューアル</p> <p>【指定管理者自主事業】 平成 29 年度：観覧車・メリーゴーランド等新設、自然海岸への散策路新設</p> <p>●現存施設の建築面積の合計：約 10,600 m²</p>	平坦（更地）																																		
建蔽率	<p>■現状</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>種別</th> <th>建築物面積</th> <th>建蔽率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">通常分 2%</td> <td>管理施設</td> <td>1,670 m²</td> <td>0.79%</td> </tr> <tr> <td>便益施設</td> <td>2,513 m²</td> <td>1.18%</td> </tr> <tr> <td>遊戯施設</td> <td>24 m²</td> <td>0.01%</td> </tr> <tr> <td>その他施設</td> <td>20 m²</td> <td>0.01%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,226 m²</td> <td>1.99%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">特例分 10%</td> <td>教養施設</td> <td>4,219 m²</td> <td>1.98%</td> </tr> <tr> <td>休養施設</td> <td>2,169 m²</td> <td>1.02%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>6,388 m²</td> <td>3.00%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>10,614 m²</td> <td>4.99%</td> </tr> </tbody> </table> <p>■施設を追加整備する場合 ・管理施設、便益施設、遊戯施設、その他施設については、合計が建蔽率:0.01%(面積約 21.2 m²)まで整備可能。 ・教養施設、休養施設については、合計が建蔽率:7.01%(面積約 14,900 m²)まで整備可能。</p>	区分	種別	建築物面積	建蔽率	通常分 2%	管理施設	1,670 m ²	0.79%	便益施設	2,513 m ²	1.18%	遊戯施設	24 m ²	0.01%	その他施設	20 m ²	0.01%	合計	4,226 m ²	1.99%	特例分 10%	教養施設	4,219 m ²	1.98%	休養施設	2,169 m ²	1.02%	合計	6,388 m ²	3.00%	合計		10,614 m ²	4.99%	<p>■現状 なし</p> <p>■施設を整備する場合 ・管理施設、便益施設、遊戯施設、その他施設については、合計が建蔽率:2%(面積約 670 m²)まで整備可能。 ・教養施設、休養施設については、合計が建蔽率:12%(面積約 4,020 m²)まで整備可能。</p> <p>●P-PFI 導入の場合 ・公募対象公園施設として整備する場合、休養施設等以外の公園施設も含め、合計が建蔽率:12%(面積約 4,020 m²)まで整備可能。</p>
区分	種別	建築物面積	建蔽率																																	
通常分 2%	管理施設	1,670 m ²	0.79%																																	
	便益施設	2,513 m ²	1.18%																																	
	遊戯施設	24 m ²	0.01%																																	
	その他施設	20 m ²	0.01%																																	
	合計	4,226 m ²	1.99%																																	
特例分 10%	教養施設	4,219 m ²	1.98%																																	
	休養施設	2,169 m ²	1.02%																																	
	合計	6,388 m ²	3.00%																																	
合計		10,614 m ²	4.99%																																	

	<p>●P-PFI 導入の場合</p> <p>・公募対象公園施設として整備する場合、休養施設等以外の公園施設も含め、合計が建蔽率：7.01%（面積約 14,900 m²）まで整備可能。</p>	
駐車場	1,500 台（普通車 1,000 円、大型車 2,500 円）	繁忙期（GW 7 日程度）のみ、一部を賃借し臨時駐車場（普通車 400 台分）として使用
入園料	無料	—
指定管理（H27～34）	長井海の手パートナーズ（【代表企業】西武造園株式会社、株式会社不二環境サービス、長井水産株式会社、近畿日本ツーリスト株式会社）	—
接道	幅員 10m（北側）片側 1 車線	幅員 10m（北側・東側）片側 1 車線
インフラ施設	水道管（DIP100）公園入口側（北西側）、土被り約 2.5m 汚水管（DU200）公園入口側（北西側）、土被り約 2.0m 雨水浸透施設（駐車場エリア、ボート池エリア、フリーサイトキャンプ場・大型複合遊具エリア、南東側体験農園エリア）	汚水管（DU150） 隣接地南東側 土被り約 2.5m
法令等	<p>■都市公園法 公募対象公園施設の建蔽率上限 12%（Park-PFI 制度を導入した場合※）</p> <p>※横須賀市都市公園条例の改正を要する （参考：現状の使用料） 管理許可使用料 工作物等：1,270 円／m²・月 土地：410 円／m²・月 設置許可使用料 210 円／m²・月</p> <p>■都市計画法 用途地域：市街化調整区域 建蔽率/容積率：40/80 高さ制限：建築物 10m、工作物制限なし</p> <p>■文化財保護法 埋蔵文化財包蔵地（長浜ノ上遺跡）</p> <p>■屋外広告物条例 屋外広告物規制地域 第一種許可地域</p> <p>■建築基準法、土地利用調整関連条例等の関連法令を遵守すること</p>	

(2) 周辺交通

事業対象地に対しては、路線バス、自動車、自転車・徒歩でのアクセスが可能である。

最も近い鉄道駅は京浜急行久里浜線の三崎口駅であり、三崎口からは「ソレイユの丘」行きもしくは「荒崎」行きの路線バスが運行している。

自動車では都内（玉川 IC）から約 50 分、横浜から約 45 分と都心や県内からのアクセスは良好であり、平成 32 年度開通予定の横浜湘南道路・高速横浜環状南線によって圏央道へのアクセス性もさらに向上する見込みである。ただし、事業対象地から国道 134 号へ至る市道はハイシーズンの土日祝の渋滞発生が課題となっている。

図表 事業対象地への交通アクセス



2-4 実態調査・現状分析

(1) 公園概要

公園名	長井海の手公園 ソレイユの丘
開園面積	約 21.4ha
所在地	横須賀市長井 4 丁目地内
開園年	平成 17 年 4 月
開園時間	9:00～18:00 (3～11月) / 9:30～17:00 (12～2月) 温浴施設のみ 10:00～21:00 (最終入館 20:30) 年中無休

園内地図



出典：ソレイユの丘 HP

(2) 園内の主な施設と整備・管理状況

園内の主な施設とその整備・管理状況は以下の通り。

施設名称	事業種別	所有者	備考
管理事務所・案内所	指定管理	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI・BTO 方式により整備
ホテル館	指定管理	市	
その他便所、温室、農機具庫、堆肥舎、飾りサイロ等	指定管理	市	
水上ステージ、展望デッキ、キッズ遊具等	指定管理	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI・BTO 方式により整備 ・ 水上ステージは指定管理者の自主事業(音楽ライブ等)に使用 ・ 遊具は平成 30 年 3 月リニューアル(市の直営事業として整備)
ボート池、じゃぶじゃぶ池、その他園路・緑地等	指定管理	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI・BTO 方式により整備 ・ 指定管理者がボート(有料)、ニジマス釣り(有料)等の自主事業に使用
野菜畑・農園	管理許可	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI・BTO 方式により整備 ・ 指定管理者が農業体験(有料)に使用
大型複合遊具(ソレイユパイレーツ)	指定管理	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 28 年 3 月オープン ・ 市の直営事業として整備 ・ 無料施設
駐車場	指定管理	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI・BOT 方式により整備 ・ 有料(利用料金制)
温浴施設(海と夕日の湯)	管理許可	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI・BOT 方式により整備 ・ 管理許可により指定管理者が運営
青空市場(マルシェ)	管理許可	市	
加工房売店棟(カンパニー)	管理許可	市	
体験教室棟	管理許可	市	
レストラン棟	管理許可	市	
ファーストフード棟	管理許可	市	

施設名称	事業種別	所有者	備考
手ぶらBBQ	管理許可	市	
ふれあい動物村	管理許可	市	
遊戯施設／遊具 ゴーカート、おもしろ自 転車、ボート・カヌー、 芝そり、アーチェリー、 ショベルカー、その他	管理許可	市	
オートキャンプ場、バン ガロー	管理許可	市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 29 年 4 月オープン ・ 市の直営事業として整備
観覧車、メリーゴーラン ド、フログホッパー、 ダイバーシューター	設置管理許 可	指定管理者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 29 年 10 月オープン ・ 設置管理許可により指定管理 者が整備・運営
自然海岸への散策路	設置管理許 可	指定管理者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 29 年 10 月オープン ・ 設置管理許可により指定管理 者が整備・運営

(3) 有料施設のサービス概要

有料施設のサービス概要は以下の通り。

ア 駐車場

◆利用時間	
8:30～21:30 (3-11月) / 9:00～21:30 (12-2月)	
◆駐車料金/1回	
普通車	1,000円
大型(車高2.7m以上)	2,500円
バイク(51cc以上)	400円
◆備考	
・原動機付自転車第一種(50cc以下)、自転車は無料	
・3-11月は16時以降、12-2月は15時以降の入庫は駐車料金が無料。	
・30分以内の利用は、駐車料金が無料	
・横須賀市民は、毎月第2・3日曜日(横須賀市民感謝デー)は駐車料金が無料	
・65歳以上は毎週水曜日(シルバー感謝デー)、駐車料金が無料	
・身体障害者手帳、療育手帳、精神障害者保健福祉手帳の保有者は駐車料金が免除	

イ レストラン

◆レストラン(プロヴァンス、ラ・メール) 11:00～16:00
農村バイキング(90分食べ放題) 1,980円(大人)～(子供・学生料金あり)
浜焼きバイキング(70分食べ放題) 2,500円(大人)～(子供・学生料金あり)
アラカルト 800円～

ウ デイキャンプ場

◆デイキャンプ場 10:30～17:00(ラストオーダー15:00・2時間制)
手ぶらでBBQ(入浴券付き) 2,500円(大人)～(子供・学生料金あり)
カレーライス(飯盒炊さん) 1,600円(一般団体)、1,400円(学校団体)
農村バイキング 1,980円(大人)～(子供・学生料金あり)
浜焼きバイキング 1,980円(大人)～(子供・学生料金あり)

エ ファーストフード

◆ファーストフード
ソフトクリーム、ソフトドリンク、ソレイユバーガー、海軍カレーパン、ポテト等 (25円～)
◆関口牧場(売店マルシェ内)
ソフトクリーム、ポップコーン等(350円～)

オ 売店

◆青空市場「マルシェ」

地元農家の育てた三浦半島の新鮮野菜、海産物等を中心に販売。その他ソレイユの丘オリジナル土産物、キャラクターグッズ、玩具、雑貨、小物等。

◆加工房ショップ「カンパーニュ」

園内の工房で焼き上げた自家製パンを販売。その他コーヒー、アイス、玩具、雑貨、小物などのお土産品、園内で使用するレジヤール用品（レジヤールシート、シャボン玉、水鉄砲等）、飲み物、アルコール飲料等。

カ 体験教室

◆食の体験（当日随時受付、団体は予約可）

2018年9月1日～9月30日

【平日】			【土日祝】		
10:00	オリジナルパン作り(トッピング付き)	¥1,000	10:00	オリジナルパン作り(トッピング付き)	¥1,000
11:30	ハーフ&ハーフピザ作り	¥1,500	11:30	ハーフ&ハーフピザ作り	¥1,500
13:30	カラフルアニマルメロンパン作り	¥2,000	13:30	カラフルアニマルメロンパン作り	¥2,000
15:00	アイスクリーム作り	¥1,400	14:00	かねしち丸の湘南しらすピザ作り	¥1,000
			14:00	リンゴとはちみつのピザ作り	¥1,000
			15:00	アイスクリーム作り	¥1,400

2018年10月1日～10月31日

【平日】			【土日祝】		
10:00	オリジナルパン作り(トッピング付き)	¥1,000	10:00	オリジナルパン作り(トッピング付き)	¥1,000
11:30	ハーフ&ハーフピザ作り	¥1,500	11:30	ハーフ&ハーフピザ作り	¥1,500
13:30	カラフルアニマルメロンパン作り	¥2,000	13:30	カラフルアニマルメロンパン作り	¥2,000
15:00	アルパカのおぎりパン作り	¥1,400	14:00	かねしち丸の湘南しらすピザ作り	¥1,000
			14:00	リンゴとはちみつのピザ作り	¥1,000
			15:00	ハロウィンクッキー作り	¥1,400

◆クラフト体験（当日随時受付、団体は予約可）（最終受付 16:00）



プチオカリナの絵付け
ミニサイズのオカリナに色えんぴつで色をつけます
お一人様 900円
作業時間 40分



アロマキャンドル
お好みの色と香りをつけ、カラフルな飾りつけをし、キャンドルを作りましょう
お一人様 900円
作業時間 40分



オルゴール作り
風車や紙飛行機などをお好きな色でペイント。曲もいろいろ取り揃えています
お一人様 2,000円
作業時間 60分



置き時計作り
お好みの土台に色えんぴつで色をつけて組み立てます
お一人様 1,200円
作業時間 60分



レジンアクセサリー
シールやビーズをレジンで固めて素敵なバッグチャームを作りましょう
お一人様 1,200円
作業時間 40分・お渡し60分後



ジェルキャンドル作り
夏にぴったりな透明のキャンドルです
お一人様 1,200円
作業時間 40分・お渡し60分後



アニマルチャーム作り
お好きな動物でネームタグを作りましょう
お一人様 1,200円
作業時間 30分



ハロウィン巾着作り
フェルトを貼り合わせてオリジナル巾着を作りましょう。
お一人様 1,000円
作業時間 40分
期間限定 10/1~10/31



コスモスのハーバリウム作り
ソレイユの丘のコスモスをイメージして人気のハーバリウムを作りましょう。
お一人様 1,500円
作業時間 40分
期間限定 10/1~10/31

キ 収穫体験

- ・土日祝のみの開催、当日受付（団体は予約可）
- ・畑の収穫体験は雨天中止

◆野菜畑

【収穫できる野菜】

- 5月～6月 ジャガイモ
- 7月 エダマメ
- 7月～8月 ナス
- 11月～3月 ブロッコリー

◆温室

【収穫できる野菜】

- 12月～7月上旬 トマト・ミニトマト

ク ふれあい動物村

◆ふれあい動物村（動物エリア）

時間：10:00-16:00

料金：入場料として4歳以上 310円 ※当日再入場可

おやつ 100円/1カプセル

<エリア内コーナー>

①大空の動物/バードショー ※12～2月は冬季休演※

②カピカンひろば/カピバラ・カンガルー広場

③ワンピョンひろば/ワンワン広場

④ワンピョンひろば/ピョンピョン広場

⑤草原のどうぶつ/ポニー乗馬（引き馬）料金：500円/1周

⑥草原のどうぶつ/メエメエ広場

ケ 遊戯施設・乗り物

◆芝そりゲレンデ

【料金】310円/15分

【営業時間】平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

<冬季期間 12-2月 9:30-16:30> 【対象年齢・備考】全年齢

※未就学児（無料）は要保護者（有料）付添い

◆チューチュートレイン

【料金】310円/1回

【営業時間】10時台～17時台、1時間あたり3便程度

【対象年齢・備考】全年齢

※3歳以下（無料）は要保護者（有料）付き添い

◆ゴーカート（2人乗り）

【料金】620円/1台（2人乗り）

【営業時間】平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

<冬季期間 12-2月 9:30-16:30> 【対象年齢・備考】全年齢

◆アーチェリー

【料金】310円/10本

【営業時間】平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

<冬季期間 12-2月 9:30-16:30>

【対象年齢】小学校4年生以上

◆ミニショベルカー

【料 金】 310 円／4 分

【営業時間】 平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

< 冬季期間 12-2 月 9:30-16:30 >

【対象年齢・備考】

※未就学児(無料)は要保護者 (有料)付き添い

◆おもしろ自転車

【料 金】 310 円／15 分

【営業時間】 平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

< 冬季期間 12-2 月 9:30-16:30 >

【対象年齢・備考】 3 歳以上

※未就学のお子様(無料)は要保護者 (有料)付き添い

◆発掘！宝石ハンター

【料 金】 620 円／10 分

【営業時間】 平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

< 冬季期間 12-2 月 9:30-16:30 >

【対象年齢・備考】 4 歳以上

※3 歳以下 (無料)は要保護者 (有料)付き添い

◆ちびっこらんど ※平成 30 年 2 月に閉館

【料 金】 310 円/30 分(平日は制限時間なし)

【営業時間】 平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

< 冬季期間 12-2 月 9:30-16:30 >

【対象年齢・備考】 小学 2 年生まで

◆ボート

【料 金】 足漕ぎボート 3 人乗り 1,030 円、4 人乗り 1,240 円／20 分

手漕ぎボート(3 人乗り) 930 円/20 分

【営業時間】 平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

< 冬季期間 12-2 月 平日はお休み 土日祝 9:30-16:30 >

【対象年齢・備考】

※ボートには必ず 16 歳以上が同乗すること

◆ニジマス釣り(冬季限定)

【料 金】 620 円／竿レンタル・餌・ニジマス 1 匹

2 匹目以降は、1 匹ごとに 310 円

【営業時間】 土日祝日のみ 10:00-16:00 【対象年齢・備考】 全年齢

※釣ったニジマスは手ぶら BBQ 場にて調理可 (焼き代 3 匹まで 310 円、6 匹まで 620 円)

◆キッズラビリンス

【料 金】 310 円／1 回

【営業時間】 平日 9:30-16:30 / 土日祝日 9:30-17:00

< 冬季期間 12-2 月 9:30-16:30 >

【対象年齢・備考】 4 歳以上

※3 歳以下 (無料) は要保護者 (有料) 付添い

◆観覧車

【料 金】 620 円／大人 310 円／3 歳～中学生

【営業時間】 平日 10:00-16:30 / 土日祝日 10:00-17:00

< 冬季期間 12-2 月 10:00-16:30 >

【対象年齢・備考】 全年齢

※7 歳未満は要保護者付添い

◆メリーゴーランド

【料 金】 310 円／1 回

【営業時間】 平日 10:00-16:30 / 土日祝日 10:00-17:00

< 冬季期間 12-2 月 10:00-16:30 >

【対象年齢・備考】 全年齢

※3 歳未満 (無料) は要保護者 (有料) 付添い

◆フロッグホッパー

【料 金】 310 円／1 回

【営業時間】 平日 10:00-16:30 / 土日祝日 10:00-17:00

< 冬季期間 12-2 月 10:00-16:30 >

【対象年齢・備考】 3 歳以上

※身長 100 cm 以下は要保護者付き添い

◆ダイバーシューター

【料 金】 310 円／1 回

【営業時間】 平日 10:00-16:30 / 土日祝日 10:00-17:00

< 冬季期間 12-2 月 10:00-16:30 >

【対象年齢・備考】 全年齢

※3 歳未満 (無料) は要保護者 (有料) 付添い

◆アクアチューブ

【営業期間】 2018 年 7 月 14 日 (土) ~ 16 日 (月・祝)、7 月 21 日 (土) ~ 9 月 2 日 (日)

【料 金】 1240 円／5 分

【営業時間】 平日 10:00-17:00 / 土日祝日 10:00-17:00

※オーロラびゅ〜ナイト開催期間中は 19:00 まで

【対象年齢・備考】 4 歳以上

※4 歳〜未就学は要付添い

◆ラジコンボート

【営業期間】 2018 年 7 月 23 日 (月) ~ 9 月 2 日 (日)

【料 金】 310 円／3 分

【営業時間】 平日 10:00-17:00 / 土日祝日 10:00-17:00

【対象年齢・備考】 小学生以上

※未就学は要保護者付添い

◆MERIDA XPERIENCE CENTRE

【料 金】 カーボンロードバイク 4,000 円/1 日、2,500 円/4 時間まで

クロスロードバイク 2,000 円/1 日、1,200 円/4 時間まで

Jr マウンテンバイク 1,500 円/1 日、800 円/4 時間まで

【内容】 MERIDA カーボンロードバイク、クロスバイク、Jr マウンテンバイク 合計 14 台

【営業期間】 通年 ※冬季は時間短縮

【営業時間】 9:30~18:00 (冬季は 17:00 まで) <返却時間> 18:00 まで (冬季は 17:00 まで)

【対象年齢・備考】 小学生以上 (身長 113cm 以上)

※ソレイユの丘園内では使用不可

コ 温浴施設

【入浴料】

大人（中学生以上）：650 円

子供（3 歳～小学生）：300 円

手ぶらでも安心！ 入浴セット（入浴料+バスタオル・フェイスタオル付）：1100 円

【営業時間】

10:00～21:00（最終入館 20:30）

年中無休※メンテナンスのため休業する場合あり

サ キャンプ施設

三浦半島初の本格的なキャンプ場（244 名収容）

		バンガロー		オートキャンプサイト		フリーサイト	
		大	小	デッキ付き	デッキなし	サイト利用のみ	手ぶらでキャンプ
一区画	広さ	約25㎡	約20㎡	100㎡	100㎡	100㎡	
	デッキ	×	×	3.6m×4m	×	×	
	収容人数	6～8名	4～6名	4～6名	4～6名	476名	
	電源	15A	15A	15A	15A	×	
	エアコン	あり	あり	×	×	×	
総収容数		12～16名	12～16名	30名	30名	150名	
区画数		2棟	3棟	5区画	5区画	25区画	
構造		木造	木造	テント	テント	テント	
駐車スペース		キャンプ場駐車場	キャンプ場駐車場	サイト横付け	サイト横付け	キャンプ場駐車場	

・料金

・オフシーズン 3月～4月19日まで、6月、9月、10月、11月

・トップシーズン 4月20日～5月31日まで、7月、8月

		バンガロー	オートキャンプサイト		フリーサイト	
			デッキ付き	デッキなし	サイト利用のみ	手ぶらでキャンプ
一泊二日	オフシーズン	9,000円	5,500円	5,000円	3,000円	39,000円
	トップシーズン	10,000円	6,500円	6,000円	4,000円	40,000円

◆レンタルサービス

スノーピーク製キャンプ用品をレンタル可能。

・手ぶらセット ¥36,000（税込）

・テントセット ¥5,000（税込）

・キッチンセット ¥5,000（税込）

・ランタンセット ¥3,500（税込）

- ・たき火&BBQセット ¥4,000 (税込)
- ・セパレートシュラフオフトン ¥1,500 (税込) ~

(4) 施設利用状況

ア 入場者数

平成 29 年度の総入場者数は約 68 万人であり、月毎に見ると 5 月の入場者数が最も多く、次いで 3 月、8 月の順となっている。一方、キャンプ場に関しては 7～8 月の夏休みシーズンが稼働ピークとなっている。

総入場者数は開園した平成 17 年度の約 74 万人から減少が続き、平成 22 年度以降は 50 万人台まで落ち込んでいたが、現在の指定管理者による運営に切り替わった平成 27 年度以降は 60 万人台に回復している。

<平成 29 年度入場者数実績>

	一般	団体	キャンプ場	総入場者数
4月	49,415	5,279	805	55,499
5月	83,499	11,744	1,736	96,979
6月	40,916	5,770	1,211	47,897
7月	52,139	2,790	2,469	57,398
8月	64,431	2,341	3,395	70,167
9月	46,283	3,362	1,877	51,522
10月	25,933	3,746	1,263	30,942
11月	50,260	4,658	1,543	56,461
12月	31,355	1,463	549	33,367
1月	47,005	657	516	48,178
2月	53,673	2,305	354	56,332
3月	68,384	5,665	1,778	75,827
合計	613,293	49,780	17,496	680,569

<総入場者数の推移（平成 17～29 年度）>



イ 駐車場利用状況

駐車場の利用は普通車で年間約 11 万台、大型車で約 1,000 台の利用がある。ただし、平成 28 年 11 月以降はカウントされていないものの、平成 27～28 年度の実績を見ると駐車料金が無料となる 16 時以降（12～2 月は 15 時以降）にも年間 1 万台弱の入庫があると考えられる。

普通車の稼働ピークは入場者数の増減とほぼ連動しているが、大型車は 3 月～6 月の利用が多くなっている。

<駐車場入庫数の推移>

種別		H27	H28	H29	備考
普通車	有料	89,850	105,048	104,564	
	無料	5,924	8,026	7,893	市民感謝デー、シルバー感謝デーの総計
	無料時間帯入庫数	10,497	9,248	0	16:00以降（冬季15:00）の入庫車数、H28年11月以降は機械化したため集計なし
計		106,271	122,322	112,457	
大型車	有料	879	1,029	903	
	無料	186	178	184	障害者、市内幼稚園等、民泊などの合計
	計	1,065	1,207	1,087	
駐車料金免除		4,490	5,812	5,664	障害者手帳の提示により駐車料金免除 普通車・バス・バイクを含めた総数

＜駐車場入庫数（平成 29 年度実績）＞

				(台)
H29年度	普通車			
	有料	無料	計	
4月	9,206	568	9,774	
5月	14,433	808	15,241	
6月	6,866	409	7,275	
7月	8,467	486	8,953	
8月	11,915	626	12,541	
9月	7,625	438	8,063	
10月	5,702	503	6,205	
11月	9,240	913	10,153	
12月	4,837	659	5,496	
1月	6,579	738	7,317	
2月	6,959	763	7,722	
3月	12,735	982	13,717	
合計	104,564	7,893	112,457	
備考		※市民感謝デー、シルバー感謝デーの総計		
				(台)
H29年度	大型車			駐車料金免除
	有料	無料	計	
4月	151	19	170	505
5月	204	36	240	716
6月	94	30	124	429
7月	45	9	54	411
8月	37	8	45	533
9月	77	11	88	434
10月	52	34	86	356
11月	61	23	84	515
12月	26	4	30	316
1月	15	2	17	444
2月	43	2	45	368
3月	98	6	104	637
合計	903	184	1,087	5,664
備考		※障害者、市内幼稚園等、民泊などの合計		※普通車・バス・バイクを含めた総数

(5) 施設毎の事業評価

ア レストラン（加工体験試食棟）

① 施設概要

竣工年	平成 17（2005）年	構造	S 造・1 階
延床面積	1276.13 ㎡	年間使用料	19,448,220 円
施設内容	席数約 750 席、厨房、便所、倉庫		

② 平成 29 年度利用実績

年間約 8.8 万人の利用者があり、「プロヴァンス」は年間を通じて稼働は比較的安定している。一方、客単価の高い「ラ・メール」は冬季の利用者が少なく、季節変動が大きい。

【レストラン・プロヴァンス】													
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	5,512	6,670	4,024	5,755	7,658	4,139	3,876	5,916	4,261	5,692	5,845	8,912	68,260 (人)
売上	7,080,470	10,399,415	5,742,160	7,948,180	10,605,920	5,797,380	4,842,220	7,175,720	4,915,890	6,468,510	6,831,510	10,687,690	88,495,065 (円・税込)
													客単価 1,296 (円/人)
【レストラン・ラメール】													
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	1,638	2,917	824	1,207	2,388	1,411	1,091	1,631	605	769	1,024	4,541	20,046 (人)
売上	3,121,720	5,990,830	1,822,360	2,520,310	5,265,740	2,850,370	2,424,430	3,638,640	1,270,270	1,520,260	2,203,820	4,129,260	36,758,010 (円・税込)
													客単価 1,834 (円/人)

③ 事業収支（平成 27～29 年度）

レストランでは年間約 1.2 億円の収入があり、事業規模としては最も大きい。初年度のみ賃借料等の額が大きくなっているが、2 年目以降は固定費削減につとめていることがうかがえる。公園利用者が最も多かった平成 28 年度は赤字幅も縮小しており、今後も利用者が増えれば収支改善の見込みはあるものと見られる。

ただし、そもそもメイン動線に面しておらず位置が分かりづらいことや、飲食する場所から眺望が楽しめないといった配置上の課題により、本公園のポテンシャルを活かしきれておらず機会損失が生じていることがうかがえる。また、混雑時のキャパシティが不足していることや空調や厨房設備が更新時期を迎えていることから、施設の建替えも含めて事業の見直しが必要となっている。

内訳	ラ・メール			プロヴァンス		
	H27	H28	H29	H27	H28	H29
収入合計(A)	28,915	43,917	36,720	78,996	92,956	88,512
利用料金収入	28,915	43,917	0	78,996	92,956	88,512
その他収入	0	0	0	0	0	0
支出合計(B)	34,037	45,230	38,776	96,111	95,736	93,466
人件費	9,445	10,830	9,612	21,429	22,924	23,169
事務費	6,157	9,105	7,842	26,356	19,272	18,903
委託費	964	1,702	1,411	2,632	3,603	3,402
その他経費	17,472	23,592	19,910	45,693	49,936	47,992
			0			
収支(A)－(B)	-5,122	-1,313	-2,055	-17,115	-2,780	-4,954
						(単位：千円)

イ デイキャンプ場

① 施設概要

竣工年	平成 17 (2005) 年	構造	S 造・1 階
延床面積	キャンプ管理棟 156.9 m ² キャンプ棟 1 407.4 m ² キャンプ棟 2 407.4 m ² 合計 977.71 m ²	年間使用料	13,395,330 円
施設内容	キャンプ席、ロストルコーナー、流し場		

② 平成 29 年度利用実績

手ぶら BBQ が提供されているデイキャンプ場は、団体利用が多いため 4 月～6 月の稼働率が高くなっている。一方、屋外施設であるため冬季は利用者が極端に少なく、平成 30 年 1 月の利用者はわずか 286 人である。

また、キャンプ棟の前面には芝生広場が広がっているが常時閑散としており、十分活用されているとはいえない。

【手ぶらBBQ】	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	5,527	9,188	3,520	2,094	2,638	2,066	1,828	1,523	591	286	388	1,711	31,360 (人)
売上	9,230,360	18,575,540	6,575,440	5,221,940	6,628,450	4,484,420	4,150,720	3,126,020	914,720	521,088	663,534	3,615,164	63,707,396 (円・税込)
												客単価	2,031 (円/人)

③ 事業収支 (平成 27～29 年度)

事業収支はこの 3 年間でやや改善はしているものの常にマイナスであり、レストラン棟に比べて収入の伸びも鈍い。

収益性の面からは現在の規模 (約 450 席) から適正規模に縮小することが望ましいが、学校等の団体利用への対応可能な施設の維持という公共的な役割を鑑みると、現状の規模を維持する必要がある。

また、バーベキュー場前の芝生広場はバーベキュー場利用者が使用するような印象を与えている為か、他の広場と比較して利用者が少ないため、その活用について見直しが必要である。

内訳	手ぶらBBQ		
	H27	H28	H29
収入合計(A)	62,777	72,211	63,728
利用料金収入	62,777	72,211	63,604
その他収入	0	0	124
支出合計(B)	70,667	74,371	67,295
人件費	14,662	17,808	16,681
事務費	20,995	14,971	13,610
委託費	2,092	2,799	2,450
その他経費	32,918	38,792	34,554
収支(A)-(B)	-7,890	-2,160	-3,567
			(単位:千円)

ウ ファーストフード店舗

① 施設概要

竣工年	平成 17 (2005) 年	構造	S 造・1 階
延床面積	ファーストフード棟 1 21.26 m ² ファーストフード棟 2 21.26 m ² ファーストフード棟 3 21.26 m ² ファーストフード棟 4 21.26 m ² 合計 85.04 m ² その他エントランス棟の一部 を使用	年間使用料	1,296,000 円
施設内容	厨房、倉庫		

② 平成 29 年度利用実績

ファーストフードは園内 5 店舗（4 棟及びエントランス棟の一部）で展開されており、年間 10 万人以上が利用している。年間の稼働状況は比較的安定している。

【ファーストフード】	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	
利用者数	9,820	16,169	7,726	9,442	14,639	8,130	5,721	8,578	4,411	5,932	5,516	12,634	108,718	(人)
売上	6,723,380	11,780,550	4,956,740	6,616,164	10,763,586	5,786,068	4,034,702	5,631,456	2,690,866	4,166,000	3,833,828	8,888,186	75,871,526	(円・税込)
												客単価	698	(円/人)

③ 事業収支（平成 27～29 年度）

事業収支は初年度のみ雑費の額が大きく 3 千万円以上の赤字を出しているが、2 年目以降は赤字幅が縮小し売上は順調に伸びていることから、今後も公園利用者が増加すれば収支改善の余地はあるものと見られる。

施設面の課題としては、電源の容量不足が指摘されている。

内訳	ファストフード*			売店合計		
	H27	H28	H29	H27	H28	H29
収入合計(A)	62,267	74,450	75,871	90,283	120,047	130,566
	62,267	74,450	75,871	90,283	115,225	123,301
その他収入	0	0	0	0	4,822	7,265
支出合計(B)	95,612	76,677	80,118	80,967	123,638	137,874
人件費	17,638	18,360	19,860	18,802	29,606	34,177
事務費	7,504	15,435	16,204	24,320	24,889	27,885
委託費	2,075	2,886	2,916	3,008	4,654	5,019
その他経費	68,395	39,995	41,138	34,837	64,490	70,794
収支(A)－(B)	-33,345	-2,227	-4,247	9,316	-3,591	-7,308
			(単位:千円)			(単位:千円)

エ 売店（エントランス棟一部、加工房・売店棟）

① 施設概要

竣工年	平成 17（2005）年	構造	S 造・1 階
延床面積	エントランス棟一部 374.64 m ² 加工房・売店棟 630.4 m ² 合計 1,005.04 m ²	年間使用料	15,316,800 円
施設内容	（エントランス棟）売店、ファーストフード、倉庫 （加工房・売店棟）パン、アイスクリーム、ヨーグルト、ソーセージ 加工房、売店、便所		

② 平成 29 年度利用実績

エントランス棟及び加工房・売店棟の 2 ヶ所で展開している売店は年間約 13 万人が利用しており、遊戯施設に次いで利用者が多い施設である。

【売店】	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	
利用者数	12,443	19,228	8,298	11,296	17,086	9,066	7,941	8,037	9,889	9,390	7,171	17,265	137,110	(人)
売上	10,284,963	18,296,558	6,899,036	9,700,353	15,596,950	7,430,816	6,722,691	7,005,072	8,738,942	8,061,532	893,900	14,697,676	114,328,489	(円・税込)
												客単価	834	(円/人)

③ 事業収支（平成 27～29 年度）

販売収入は 3 年間で順調に伸びているものの、人件費や本社経費、雑費等の増大によって赤字幅はむしろ拡大しており、利用が増えるほど採算が悪化する懸念がある。

内訳	売店合計		
	H27	H28	H29
収入合計(A)	90,283	120,047	130,566
利用料金収入	90,283	115,225	123,301
その他収入	0	4,822	7,265
支出合計(B)	80,967	123,638	137,874
人件費	18,802	29,606	34,177
事務費	24,320	24,889	27,885
委託費	3,008	4,654	5,019
その他経費	34,837	64,490	70,794
収支(A)－(B)	9,316	-3,591	-7,308
			(単位: 千円)

オ 体験施設

① 施設概要

竣工年	平成 17 (2005) 年	構造	S 造・1 階
延床面積	温室棟 1,497.60 m ² 生産体験棟 403.2 m ² 体験教室棟 359.95 m ² 合計 2,260.75 m ²	年間使用料	11,161,920 円
施設内容	(生産体験棟) 研修室、便所、体験場、事務室、倉庫 (体験教室棟) 体験教室、研修・展示室、便所 (建築以外) 体験農園 (13,280 m ²)		

② 平成 29 年度利用実績

体験教室及び収穫体験は、それぞれ年間 2 万人程度が利用しているが、有料施設の中では最も事業規模が小さい。特に温室や畑で行われている収穫体験は季節や天候に左右されやすく、客単価も 350 円程度と低水準であるため、収入は年間 850 万円程度にとどまっている。

【体験教室(食)】	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	985	1,604	1,050	960	1,387	1,031	727	1,004	425	538	619	1,325	11,655 (人)
売上	1,081,500	1,723,150	1,010,600	965,700	1,363,650	949,450	774,150	1,026,000	491,000	613,200	687,500	1,470,800	12,156,700 (円・税込)
													客単価 1,043 (円/人)
【体験教室(クラフト)】	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	779	1,342	650	1,038	1,726	611	827	876	421	442	494	865	10,071 (人)
売上	950,200	1,647,800	690,850	1,137,100	2,109,550	719,600	925,450	922,750	483,800	510,000	558,400	966,200	11,621,700 (円・税込)
													客単価 1,154 (円/人)
【収穫体験】	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
参加人数	3,616	3,969	1,581	2,044	396	264	570	1,417	2,511	2,122	1,305	4,625	24,420 (人)
売上	1,314,662	1,030,599	578,453	562,219	93,900	54,600	285,000	640,632	927,780	844,731	823,302	1,418,780	8,574,658 (円・税込)
													客単価 351 (円/人)

③ 事業収支 (平成 27~29 年度)

体験教室では 2 年目以降の賃借料や備用品費の支出が抑えられているものの、本社経費等相当分の赤字となっている。農場体験も人件費や雑費等は低水準であるが、やはり 2 年目以降は本社経費相当額程度の赤字が出ている。

農業体験関連施設はエントランス付近に配置されているにもかかわらず十分活用されているとはいえないため、客単価の向上に向けた事業内容の見直しが必要と考えられる。

内訳	体験教室			農場体験		
	H27	H28	H29	H27	H28	H29
収入合計(A)	25,528	29,027	23,800	4,533	5,827	8,596
利用料金収入	25,528	29,027	23,800	4,533	5,827	8,596
その他収入		0	0		0	0
支出合計(B)	43,357	36,808	30,604	2,642	7,389	11,053
人件費	12,815	11,954	10,790	2,276	2,400	3,897
事務費	16,611	7,450	7,190	367	1,496	2,597
委託費	0	117	164	0	23	59
その他経費	13,930	17,287	12,460	0	3,470	4,500
収支(A) - (B)	-17,829	-7,781	-6,804	1,891	-1,562	-2,457
						(単位: 千円)

カ 遊戯施設

① 施設概要

竣工年	平成 17 (2005) 年	構造	S 造・1 階
延床面積	遊具管理棟 268.45 m ² ボート池栈橋 122.25 m ²	年間使用料	7,461,370 円
施設内容	(遊具管理棟) 管理室、自転車置場、アーチェリーヤード (建築以外) 芝そり (685 m ²)、ゴーカートレース (2,300 m ²)、おもしろ自転車レース (790 m ²) 等		

② 平成 29 年度利用実績

遊戯施設は年間約 33 万人が利用しており、アンケートでも最も利用率が高かったように人気が高く、年間を通じた稼働状況も比較的安定している。

【乗り物】	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	29,025	44,392	22,285	26,596	37,537	25,100	18,987	28,285	16,867	22,554	20,220	39,583	331,431 (人)
売上	9,524,186	13,933,214	7,105,012	8,824,958	12,726,786	7,954,558	5,858,810	8,796,242	5,357,248	7,403,645	6,402,136	12,714,917	106,601,712 (円・税込)
													客単価 322 (円/人)

③ 事業収支 (平成 27~29 年度)

事業収支面では、管理許可施設の中で唯一の黒字事業であり、効率的な運営が行われていると見られる。

ただし、芝そりやゴーカートレース、ボート乗り場等がエントランスから施設はアクセスがしにくい、初めての利用者に認識されにくい等の問題もあり、施設の配置に関しては見直しの余地があると考えられる。またリピーターが飽きないよう、一定期間が経過した遊具については適宜入れ替えをしていく必要がある。

内訳	遊戯施設		
	H27	H28	H29
収入合計(A)	93,915	110,444	108,122
利用料金収入	93,915	110,444	108,122
その他収入	0	0	0
支出合計(B)	71,063	81,283	79,350
人件費	34,211	37,356	36,511
事務費	15,564	20,487	21,174
委託費	2,116	3,696	2,678
その他経費	19,172	19,744	18,987
収支(A)-(B)	22,852	28,024	28,773
			(単位: 千円)

キ 温浴施設（ビジターセンター）

① 施設概要

竣工年	平成 17（2005）年	構造	RC 造・1 階
延床面積	ビジターセンター 628.30 m ²	年間使用料	9,575,290 円
施設内容	浴槽、更衣室、機械室、休憩コーナー、事務室、便所		

② 平成 29 年度利用実績

遊戯施設は年間約 7.7 万人が利用しており、年間を通じた稼働状況も比較的安定している。平成 29 年度はキャンプ場の開設に伴い宿泊者の利用が増えているものの、客単価は大人の入湯料（600 円）を下回っている。

眺望が好評であるが、施設規模が小さく、繁忙期には待ち時間が長時間になることについて改善の要望も聞かれる。

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	5,386	9,288	2,516	9,356	12,970	6,595	4,974	5,720	4,480	5,407	4,104	6,701	77,497 (人)
売上	2,732,010	4,438,392	925,883	4,555,667	6,582,066	3,278,835	2,377,851	2,808,700	2,332,410	2,850,626	2,394,300	3,245,976	38,522,716 (円・税込)
													客単価 497 (円/人)

③ 事業収支（平成 27～29 年度）

事業収支は毎年度 2 千万円以上のマイナスが出ており、収入が伸びている一方で人件費や動水光費、施設管理委託費等の支出も増加し続けている。

ランニングコストとしては水道代とボイラー代が大きく、運営するだけ赤字になる状況である。ボイラーについては老朽化のため、設備の更新が必要となっている状況である。また、従前は滅菌設備がなかったため、指定管理者にて滅菌設備を導入している。施設の建替えも含め、根本的な事業の見直しが必要と考えられる。

内訳	温浴施設		
	H27	H28	H29
収入合計(A)	29,710	40,155	40,513
利用料金収入	29,710	40,155	39,160
その他収入	0	0	1,353
支出合計(B)	57,281	62,479	68,594
人件費	19,950	20,693	22,074
事務費	24,164	25,820	29,202
委託費	7,831	9,263	10,921
その他経費	5,336	6,703	6,396
収支(A)-(B)	-27,571	-22,324	-28,080
			(単位: 千円)

ク キャンプ場

① 施設概要

竣工年	平成 29 (2017) 年	構造	木造・1階
延床面積	バンガロー5棟 111.78 m ²	年間使用料	—
施設内容	バンガロー (5棟)、オートキャンプサイト (デッキあり 5区画、デッキなし 5区画)、フリーサイト (25区画)		

② 平成 29 年度利用実績

平成 29 年度にオープンしたキャンプ場は、園内に温浴施設が併設されていることやキャンプ用品のレンタルが充実していることでも人気を呼び、週末には予約が取りづらいほど高稼働の施設となっている。当初は閉鎖の予定であった冬季(12～2月)も営業を継続し、年間で約 1 万 7 千人が利用した。

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計
利用者数	805	1,736	1,211	2,469	3,395	1,877	1,263	1,543	549	516	354	1,778	17,498 (人)
売上	1,173,746	2,981,330	1,904,541	4,514,853	5,992,052	3,019,758	2,203,067	2,308,286	952,974	973,810	647,077	2,766,767	29,438,261 (円・税込)
												客単価	1,683 (円/人)

③ 事業収支 (平成 27～29 年度)

年間で約 3,000 万円の収入があり、20%弱の利益が出ているため事業としては好調であり、今後も継続すべきと考えられる。

内訳	H29		
	宿泊施設	レンタル・物販	合計
収入合計(A)	26,436	4,321	30,757
利用料金収入	26,436	4,321	30,757
その他収入	0	0	0
支出合計(B)	22,098	3,612	25,710
人件費	13,579	2,220	15,798
事務費	2,248	367	2,615
委託費	402	66	468
その他経費	5,869	959	6,828
収支(A) - (B)	4,338	709	5,048
			(単位: 千円)

ケ 施設評価まとめ

以上の分析を踏まえると、指定管理者が管理許可で運営している既存事業の評価及び今後の方向性については以下の通り整理される。

施設名	事業の 収益性	配置の 妥当性	施設規 模の妥 当性	施設更 新の必 要性	今後の方向性
(1) レストラン	△	×	△	高	移転・建替え
(2) デイキャンプ場	△	△	○	中	改修・設備投資
(3) ファーストフード施設	△	△	○	中	改修・設備投資
(4) 売店	△	○	○	中	改修・設備投資
(5) 体験施設	△	○	○	中	改修・事業内容の見直し
(6) 遊戯施設	○	○	△	中	事業継続、一部施設更新
(7) 温浴施設	×	×	△	高	移転・建替え
(8) キャンプ場	○	○	△	低	事業継続

(6) 自主事業の実施状況

常設の有料施設のほか、季節に応じた集客イベント等の各種自主事業が実施されている。

No.	日付	イベント名	人数
1	4月1日～3月31日	バッテリーカー	5,464人
2	4月1日～7月10日	ランバイク	757人
3	10月28日～3月31日	宝石発掘体験【発掘！宝石ハンター】	5,946人
4	9月1日～3月31日	キッズラビリンス	3,168人
5	4月1日～3月31日	MERIDA XPERIENCE CENTER	233人
6	10月25日～3月31日	観覧車他遊具施設	84,142人
7	11月18日～3月31日	ニジマス釣り	3,787人
8	4月1日～3月31日	水上ステージイベント	21,460人
9	4月1日、2日	凧作り&凧揚げ	89人
10	4月9日	親子BBQ教室	18人
11	4月1日～3月31日	民泊	1,729人
12	5月6日	ソレイユミュージックフェス	350人
13	5月13日	ニャンコピッチ先生と子ニャンコピッチ先生講座	4人
14	5月14日	織り人マルシェ	3,000人
15	5月14日	田植え体験	36人
16	5月26日、27日	プレミアムファームデイ	91人
17	5月27日	横須賀★三浦みちくさウルトラマラソン	1,200人
18	5月、10月、1月	竹細工教室	113人
19	6月4日	第6回よこすか建設フェスタ	6,783人
20	6月3日、4日、8日、9日、10日、11日、15日、16日、18日	ホテル観察会 観賞会	963人
21	6月25日	ボックスアート作り	0人
22	7月1日	星空観察会	100人
23	7月15、16日	熊野神社夏季例大祭	100人

24	7月15日～9月3日	水中宝探し	1,403人
25	7月23日	荒崎公園エコツアー	20人
26	7月29日	横浜F・マリノスYokosuka City Special	50人
27	8月4日	オーロラびゅ～ナイト	6人
28	8月5日	夏休み！昆虫さがし探検隊！	20人
29	8月5日～20日	オーロラびゅ～ナイト2018	4,038人
30	8月26日、27日	ひまわり摘み取り体験	783人
31	8月27日	トヨタレンタリース横浜プレゼンツランバイクかながわシリーズ	89人
32	9月9日、18日	稲刈り体験	100人
33	9月18日	手紙で気持ちを伝えよう	410人
34	9月23日	親子で食育♪ソレイユの丘さんまつり	500人
35	10月15日	Happy Halloween Parade	100人
36	10月18日	手紙で気持ちを伝えよう	20人
37	10月25日	観覧車他遊具施設完成オープニングセレモニー	40人
38	10月28日	かながわ消防フェア in 横須賀・ソレイユの丘	782人
39	11月18日、19日	ドッグアジリティー競技会	900人
40	12月1日～2月28日	グラウンドゴルフ	862人
41	12月2日	Classic Japan Rally 2017 R134	111人
42	12月3日	横須賀マウンテンバイク大会	220人
43	12月10日	第72回市民駅伝競走大会	1,000人
44	12月24日	サンタさんと過ごすクリスマスパーティー	120人
45	1月1日	観覧車に乗って初日の出&一番風呂はソレイユの丘で	54人
46	1月1日～1月3日	甘酒おふるまい	500人
47	1月1日～1月8日	新春・花絵馬作りと撮影会	300人
48	1月6日、7日	凧作り&凧揚げ	207人
49	1月7日、8日	餅つき&長井のだんごカレー汁	450人
50	1月14日	大根焼き	200人
51	2月4日	神奈川県自転車競技選手権クリテリウムレース大会	250人

52	3月11日	あにぷらまつり	80人
53	3月17日	Classic Japan Rally 2018 R134 Spring	152人
54	3月17日	アルパカ地上絵	7,800人
55	3月18日	そなえパークの日	7,728人
56	3月24日	リニューアル遊具完成オープニングセレモニー	50人
57	3月24日	ミヤタサイクル電動アシスト付き自転車試乗会	20人
58	3月25日	マルシェながい	500人
59	3月25日	親子凧揚げ大会	100人
60	3月25日	ペリー埠頭黒船朝市	100人
61	3月31日	R C S 2018 横須賀・アジア選手権ラウンド	405人
計			22,109人

(7) 利用者属性と利用形態

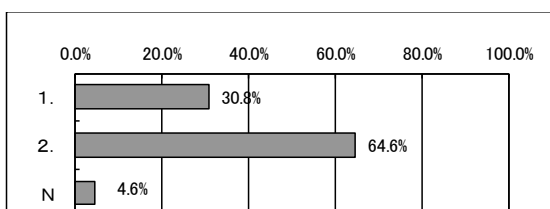
平成 29 年度に指定管理者が実施した利用者満足度調査によれば、本公園は未就学児を同伴した家族連れによる子供の遊び場や家族団らんの場としての利用が中心となっている。また、アクセス手段は自家用車が中心であり、県内からの利用者と県外からの利用者の比率は概ね 8 : 2 である。

利用者属性の詳細は以下の通り。

ア 性別

利用者の性別の割合は、女性が男性の 2 倍以上多い。

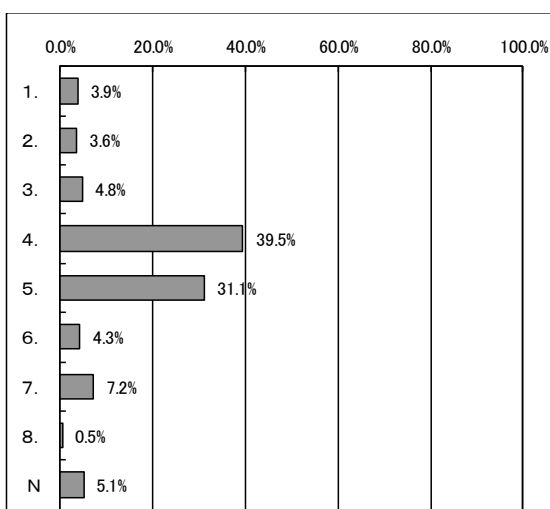
項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. 男性	128	30.8%	30.1%
2. 女性	268	64.6%	67.2%
N 無効回答	19	4.6%	



イ 年齢

年齢は 30 歳代が最も多く、次いで 40 歳代が多い。

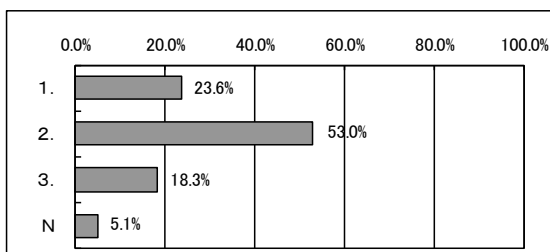
項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. ~15歳	16	3.9%	4.4%
2. 16~19歳	15	3.6%	1.2%
3. 20歳代	20	4.8%	9.0%
4. 30歳代	164	39.5%	36.9%
5. 40歳代	129	31.1%	27.4%
6. 50歳代	18	4.3%	6.8%
7. 60歳代	30	7.2%	8.5%
8. 70歳代以上	2	0.5%	2.7%
N 無効回答	21	5.1%	3.2%
合計	415		



ウ 住所

最も多いのが神奈川県内（横須賀市以外）であり、次いで「横須賀市内」、「その他」であった。県外では、東京都や埼玉県などからの利用があった。

項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. 横須賀市内	98	23.6%	27.7%
2. 神奈川県内(横須賀市以外)	220	53.0%	49.0%
3. その他	76	18.3%	19.9%
N 無効回答	21	5.1%	3.4%
合計	415		



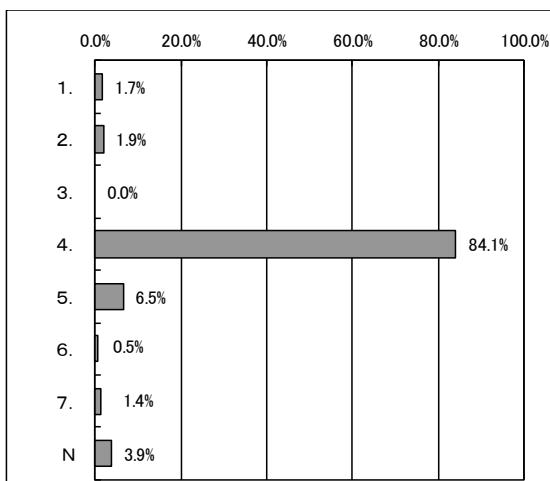
神奈川県内	回答数
横浜市	88
川崎市	24
鎌倉市	8
逗子市	8
藤沢市	8
三浦市	7
相模原市	5
茅ヶ崎市	3
足柄上郡	2
大和市	2
葉山町	2
平塚市	2
海老名市	1
座間市	1
大和市	1
葉山町	1
無記入	57

神奈川県外	回答数
東京都	53
埼玉県	9
千葉県	3
愛知県	1
大阪府	1
静岡県	1
長野県	1
無記入	7

エ 公園へのアクセス

8割以上が自家用車で来園している。それ以外のアクセス手段としては三崎口駅から出ている京急バスや観光バス・貸切バス等があるが、利用は限定的である。

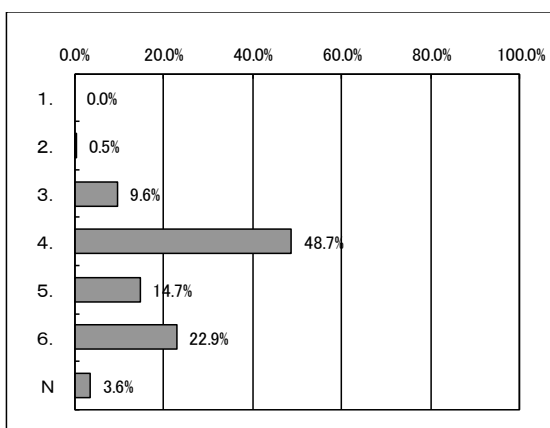
項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. 徒歩のみ	7	1.7%	1.9%
2. 自転車のみ	8	1.9%	2.4%
3. バイク・スクーター	0	0.0%	0.0%
4. 自家用車	349	84.1%	81.6%
5. 三崎口駅よりバス	27	6.5%	9.7%
6. 観光バス・貸切バス	2	0.5%	0.0%
7. その他	6	1.4%	1.0%
N 無効回答	16	3.9%	3.4%



オ 利用頻度

最も多いのが「年1～2回程度」であり、5割近くを占める。次いで「はじめて」「数年に1回」となっている。

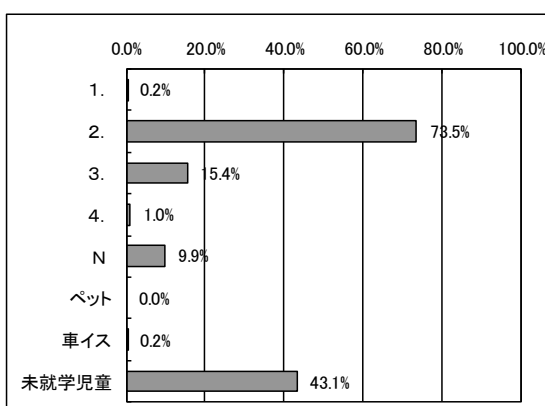
項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. ほぼ毎日	0	0.0%	0.5%
2. 週1～2回程度	2	0.5%	0.7%
3. 月1～2回程度	40	9.6%	6.1%
4. 年1～2回程度	202	48.7%	45.1%
5. 数年に1回	61	14.7%	15.8%
6. はじめて	95	22.9%	28.6%
N 無効回答	15	3.6%	3.2%
合計	415		



カ 利用形態

利用形態は「家族」が最も多く、次いで「友人・知人」となっている。また、4割以上の利用者が未就学児を同伴している。

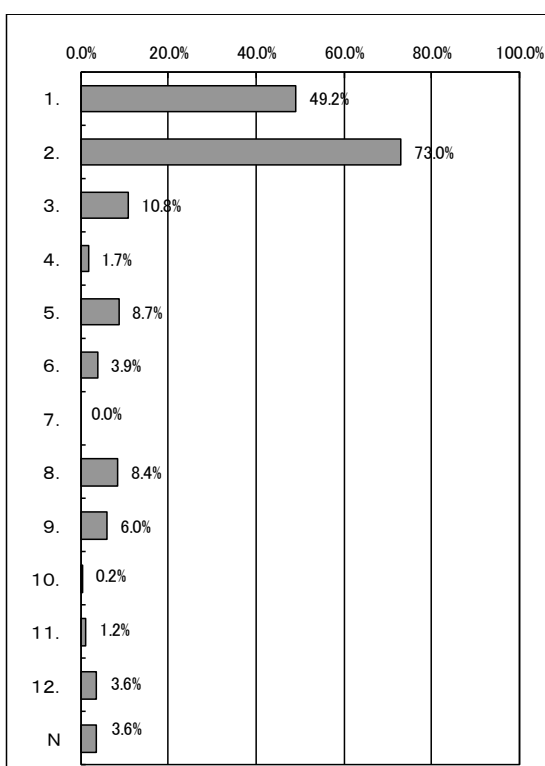
項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. 一人	1	0.2%	0.7%
2. 家族	305	73.5%	66.5%
3. 友人・知人	64	15.4%	23.1%
4. 団体・サークル	4	1.0%	1.5%
N 無効回答	41	9.9%	0.0%
合計	415		
※うちペット同伴	0	0.0%	0.2%
※うち車いす同伴	1	0.2%	0.0%
※うち未就学児同伴	179	43.1%	33.7%



キ 利用目的

利用目的で最も多いのが「こどもの遊び(つきそい)」であり、次いで「家族団らん」となっている。その他の回答では「散歩」「自然観察・花見」「弁当・食事」等がある。

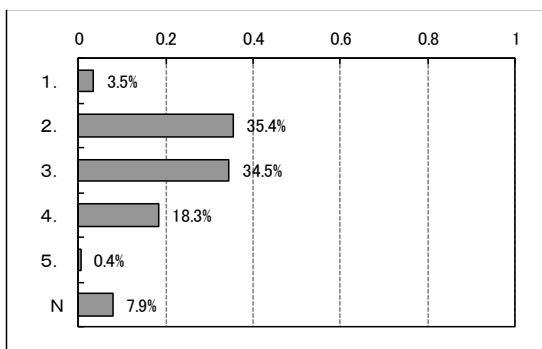
項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. 家族団らん	204	49.2%	45.1%
2. こどもの遊び(つきそい)	303	73.0%	56.8%
3. 散歩	45	10.8%	10.4%
4. ウォーキング・健康づくり	7	1.7%	3.4%
5. 自然観察・花見	36	8.7%	10.7%
6. 休憩	16	3.9%	2.9%
7. 読書	0	0.0%	0.2%
8. 弁当・食事	35	8.4%	9.2%
9. イベントやプログラムへの参加	25	6.0%	13.8%
10. ボランティア活動	1	0.2%	0.0%
11. 目的地へ行くための通過	5	1.2%	0.7%
12. その他	15	3.6%	5.3%
N 無効回答	15	3.6%	3.4%



ク 滞在（予定）時間

最も多いのは「3時間以上5時間未満」であり、次いで「5時間以上」「2時間以上3時間未満」であった。また、平均滞在時間は4.3時間である。

項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. 1時間未満	0	0.0%	0.0%
2. 1時間以上2時間未満	12	2.9%	5.8%
3. 2時間以上3時間未満	42	10.1%	12.9%
4. 3時間以上5時間未満	192	46.3%	53.9%
5. 5時間以上	139	33.5%	22.3%
N 無効回答	30	7.2%	5.1%
合計	415		

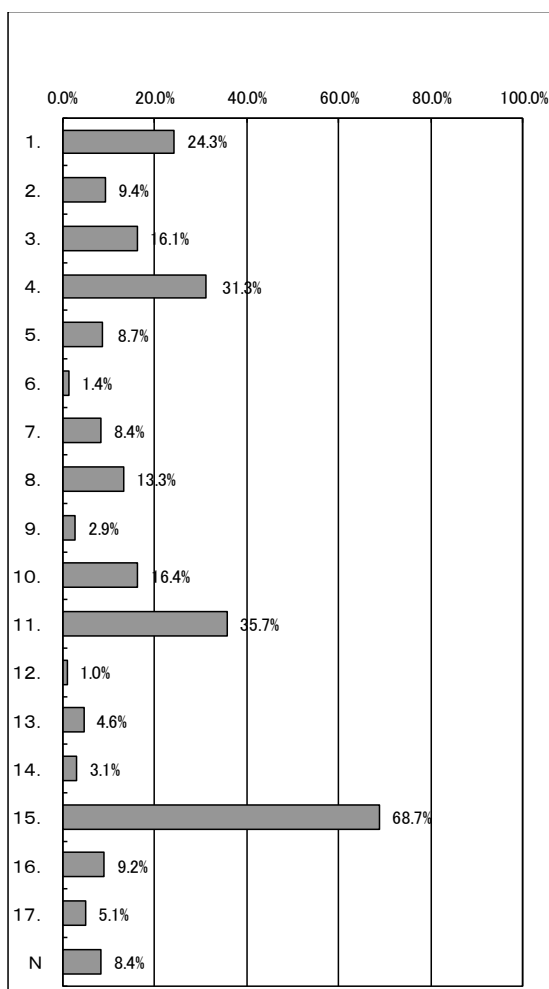


有効回答の合計時間	1638 時間
有効回答数	385 件
平均滞在（予定）時間	4.3 時間

ケ 利用施設

最も多いのが「遊具・のりもの」であり、7割近くの人が利用している。次いで「動物ふれあい広場」「ちびっこランド」等の回答数が多くなっている。

項目	回答数	全回答数に対する割合	参考 (H28年)
1. ショップ&青空市場「マルシェ」	101	24.3%	27.2%
2. レストラン「プロヴァンス」	39	9.4%	14.6%
3. 食の工房&ショップ「カンパーニュ」	67	16.1%	13.1%
4. ちびっこランド	130	31.3%	24.0%
5. 海と夕日の広場	36	8.7%	8.0%
6. キッチンガーデン	6	1.4%	2.9%
7. 温浴施設「海と夕日の湯」	35	8.4%	7.8%
8. キッズガーデン	55	13.3%	8.7%
9. ホタル館・展望台	12	2.9%	3.6%
10. じゃぶじゃぶ池	68	16.4%	9.2%
11. 動物ふれあい広場	148	35.7%	32.3%
12. デイキャンプ場	4	1.0%	1.5%
13. 乗馬場	19	4.6%	4.6%
14. 星見の丘	13	3.1%	3.2%
15. 遊具・のりもの	285	68.7%	58.0%
16. 動物舎	38	9.2%	8.5%
17. その他	21	5.1%	10.0%
N 無効回答	35	8.4%	5.6%



(8) 利用者満足度調査

指定管理者が毎年度実施している利用者満足度調査では、全体的には高い満足度が得られているとの評価である一方、以下の点については改善要望が挙げられている。

サービスに関する改善要望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 券売機の混雑の解消 ・ 飲食メニューの充実 ・ スタッフの対応の改善や人員不足の解消 ・ トイレの清潔度の向上
施設に関する改善要望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 洋式便所への改修 ・ ベンチや日陰など、休憩施設の充実

<平成 29 年度 長井海の手公園ソレイユの丘 利用者満足度調査年間報告書より抜粋>

◆総評と全体的な課題について	
<p>全体的に満足度が高く、昨年度調査より 0.2 ポイント上昇し、4.6 ポイントであった。また項目別でもすべての項目で、ポイントが上昇し、特に清潔さ、安全さは 0.2 ポイントずつ上昇した。全体的に施設の充実度について満足の意見が多い傾向があった。その中でも体験施設の充実については満足の意見が多いが、利用者が多いことによる混雑について不満の意見も挙げられている（券売機の不足など）。その他の不満の意見・要望として、飲食メニューを充実してほしい、対応が不慣れなスタッフがいる、など、ソフトや取組に関連するものが挙げられている。一方で、また来たいと答える声が多く、イベントについても評価が高く、ソフト面における対応は一定の評価が得られていると考えられる。今後も通常の維持管理を継続しながら、ソフト面やサービスの質・内容の強化も検討していく必要がある。</p>	
◆改善点について	
改善点-1 <清潔さ>	<p>昨年度調査より満足度が 0.2 ポイント上昇したものの、依然、トイレの清掃や洋式についての要望が挙げられている。来園者が多い時期には、清掃頻度を上げるなど、対応を検討されたい。来園者にとっては、頻繁に清掃している様子が分かることで、安心感を持つこともできる。例えば、清掃スタッフの身なりを工夫する（目立たせる）、清掃記録をトイレに掲示する、季節の花を飾る、公園だよりを掲示するなど、明るい雰囲気トイレづくりに努められたい。</p>
改善点-2 <対応の良さ>	<p>昨年度調査より満足度が 0.1 ポイント上昇したが、他の項目に比べて依然低い傾向がみられる。評価要因では「親しみやすい」が 5 割を超えているが、一方で、自由記述では対応の悪さや、不慣れさ、スタッフの人員不足が不満の意見として挙げられている。対応がよい公園は、その他の不満</p>

	を軽減させる効果もある（他公園や過去の実績より）。接客だけでなく、心のこもった維持管理を心がけるよう、当公園の職員全体に研修を実施する、朝礼等で挨拶訓練をする、などの取組を検討されたい。
改善点-3 <便利さ>	飲食のメニューの充実や料金についての見直しを要望する意見が挙がっている。多様な利用者が来園することを踏まえ、提供するメニューの幅や価格帯を広げるなど、検討されたい。また、当公園ならではの付加価値を付けたメニューを充実させるなど、来園者にとって、ここでしか手に入らない、コストパフォーマンスのよいメニューの提供も検討されたい。
改善点-4 <便利さ>	有料アトラクションの利用にあたっての混雑（券売機）が不満の意見として挙げられている。券売機の不足を指摘する意見もあるが、混雑を緩和するための声かけ不足を指摘する意見もあることから、券売機の増設とともに、スムーズに対応ができるよう、販売の仕組みを検討されたい。
改善点-5 <便利さ>	ベンチや日陰など、休憩施設の充実について要望が挙げられている。熱中症要望などの安全管理からも増設を検討されたい。

◆より魅力ある公園づくりのための提案

提案-1	当公園は、多様な遊具や収穫体験などのイベント、バーベキューや入浴施設があることなど、様々な体験メニューを提供できることが特徴の一つである。これらの魅力を求めて訪れる来園者が多いが、課題として、混雑が挙げられる。自由記述では、イベントを充実してほしい、との意見が挙げられているが、利用箇所の分散を図るためにも、さらなる充実を検討されたい。また、イベントだけでなく、園内に仕掛けを置き、来園者自らが回遊できるようにするなど、ハードに頼らない取組を検討されたい。 (セルフにすることでスタッフの人材不足の課題の解消も期待される)
------	--

(9) 運営体制

本公園の運営体制は以下の通り。

指定管理者	長井海の手公園パートナーズ（西武造園（株）・（株）不二環境サービス・長井水産（株）・KNT-CTホールディングス（株））		
指定期間	平成 27 年 4 月～平成 35 年 3 月（荒崎公園も指定管理対象に含む）		
営業日数 (平成 29 年度)	365 日	休業日数	0 日
従事人員	28,689 名	1 日あたり 平均従事人数	78.6 名/日
	業務内容（主な業務）	延べ従事者数	備 考
1	運営・管理	2,592 名	企画・運営・管理
2	警備	708 名	日常巡視
3	清掃	854 名	園内・トイレ・日常清掃
4	ごみ処理	業者へ委託	可燃物 144,480kg 不燃物 34,272kg
5	保守管理、維持管理	2,027 名	電気点検、施設管理他
6	植栽管理	3,572 名	伐採・刈込・除草・草花植付
7	駐車場管理	警備兼任（708）名	第 1・第 2 駐車場受付・門扉開閉・ 巡視
8	遊具管理	4,492 名	受付・巡視・指導
9	飲食・販売施設管理	10,584 名	レストラン、BBQ、FF、売店管理 運営
10	温浴施設管理	2,437 名	海と夕日の湯運営管理
11	体験教室管理	1,500 名	受付・指導
12	キャンプ施設	1,723 名	受付・指導

(10) 事業収支

ア 指定管理者事業

本公園の指定管理者事業における事業収支は以下の通り。指定管理料で約2億円、駐車料金収入で約1億円の収入を得ているが、常に支出が収入を上回っており、毎年赤字となっている。特に人件費や光熱水費、備用品費等が連続して増加しており、指定管理事業では利用者増による収益よりもコスト増が上回る構造となっていることがうかがえる。

(単位：千円)

	H27	H28	H29	備考
収入合計(A)	305,623	341,410	329,911	
指定管理料	210,860	220,997	219,002	
駐車場収入	90,077	107,942	106,279	
その他収入	4,687	12,471	4,630	
支出合計(B)	315,321	342,079	365,067	
人件費	134,998	142,429	149,122	
事務費	84,263	86,376	104,722	
委託費	47,968	63,612	55,398	
その他経費	48,092	49,662	55,825	
収支(A)-(B)	-9,698	-669	-35,156	

イ 管理許可施設運営事業

レストラン・売店、体験施設、遊戯施設等の管理許可施設事業における事業収支は以下の通り。この3ヶ年で収入は増え続けているものの、常に支出の方が上回っており、連続して数千万円単位の赤字となっている。平成29年度にはキャンプ場の開設等により若干の収支改善は認められるものの、赤字を解消するには至っていない。

(単位：千円)

内訳	H27	H28	H29	備考
収入合計(A)	476,924	587,897	607,187	
施設利用料	150,724	179,603	203,064	
飲食物販売収入	326,200	403,472	396,733	
その他収入	0	4,822	7,390	
支出合計(B)	551,733	624,644	632,839	
人件費	151,228	192,964	192,568	
事務費	142,036	138,926	147,223	
委託費	20,717	28,744	29,488	
その他経費	237,752	264,010	263,559	
収支(A)-(B)	-74,809	-36,747	-25,652	

ウ 自主事業

指定管理者の自主事業における事業収支は以下の通り。指定管理者の企画によるイベント開催やふれあい動物村、大型遊具等による収入は利用者数に連動して増減しているものの、収入の2割～4割弱が利益として計上されている。ただし、人件費や広報宣伝費、委託費等の経費は年度によって変動が大きく、自主事業の内容によって指定管理事業や管理許可事業との振り分け方が異なっていることがうかがえる。

(単位：千円)

内訳	H27	H28	H29	備考
収入合計(A)	62,804	77,049	66,471	
自主事業収入	62,804	77,049	66,471	
支出合計(B)	49,760	47,130	42,030	
人件費	69	0	7,318	
事務費	18,950	2,760	4,933	
委託費	29,670	42,413	25,583	
その他経費	1,071	1,957	4,196	
収支(A)-(B)	13,044	29,919	24,441	

エ 事業全体

ア～ウを合わせた全体の事業収支は以下の通りとなる。現在の指定管理者となって以来、自主事業においては一定の利益が出ているものの、指定管理事業及び管理許可事業においては利用者一人当たりの支出単価増が収入単価増を上回っており、事業全体としても赤字を生む収支構造となっている。

内 訳	H27 (千円)	利用者一人あたり (円)	H28 (千円)	利用者一人あたり (円)	H29 (千円)	利用者一人あたり (円)
利用者数	647,238	人	698,113	人	680,569	人
収入計	845,351	1,306	1,006,356	1,442	1,003,569	1,475
指定管理事業 収入	305,623	472	341,410	489	329,911	485
管理許可事業 収入	476,924	737	587,897	842	607,187	892
自主事業 収入	62,804	97	77,049	110	66,471	98
支出計	916,814	1,417	1,013,853	1,452	1,039,936	1,528
指定管理事業 支出	315,321	487	342,079	490	365,067	536
管理許可事業 支出	551,733	852	624,644	895	632,839	930
自主事業 支出	49,760	77	47,130	68	42,030	62
総計	-71,463	-110	-7,497	-12	-36,367	-56

(11) 修繕工事の実施状況

本公園において平成 27 年度以降に発生した修繕工事は以下の通り。

毎年 30～40 件程度、約 2 千万円の修繕費が発生しており、近年では PFI 事業において整備した温浴施設やレストラン、園路等の経年劣化修繕が増加している。また、温浴施設やじゃぶじゃぶ池関連の給排水系統(ポンプ、ろ過装置等)の設備交換等も行われている。

	主要な工事内容	件数	修繕工事費 (円)
H27	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売店「マルシェ」自動ドア改修 ・ 牧舎排水施設修繕 ・ キャンプ棟 1・2 土間コン設置 ・ 引き馬 雨水処理施設改修 	42	19,352,490
H28	<ul style="list-style-type: none"> ・ エントランス棟、加工房売店棟、体験教室棟、レストラン、温浴施設等 空調室外機修繕 ・ 園内全域井水メーター交換 ・ 敷地境界門扉修繕 ・ レストラン 厨房およびレストラン部排煙窓修繕 ・ 外周園路浸透柵、暗渠排水管設置 ・ 中央園路浸透柵、U字側溝設置 ・ 休憩所棟 3 光ケーブル配線 ・ キャンプ場駐車場 As 舗装改修 	32	22,693,752
H29	<ul style="list-style-type: none"> ・ キャンプ場専用駐車場アスファルト舗装、区画線、駐車番号 ・ エントランス棟・遊戯休憩所開扉修繕 ・ 園路花畑アスファルト舗装勾配改修 ・ 温浴施設受水槽 塩素注入装置設置 	31	25,927,560

また、「平成 30 年度横須賀市公園施設長寿命化計画」の策定を予定しており、今後の交流拠点機能拡充に向けては、既存公園施設の更新についても検討していく必要がある。

(12) 課題の抽出

本公園の管理運営について、現状分析から抽出される課題は以下の通り。今後はこれらの課題解決に向け、交流拠点施設としてふさわしい機能拡充の方向性を検討していく必要がある。

① 利用者ニーズとサービス水準の乖離

本公園の利用者は未就学児を含むファミリー層が多く、子供連れで訪れるレジャー施設として年1～2回利用するケースが中心になっていると見られる。そのため、じゃぶじゃぶ池や動物村、乗り物等の子供と一緒に楽しめる施設と、手軽に入浴や宿泊が可能な施設が併設されていることで好評を博している。また、イベント開催による集客やキャンプ場におけるレンタル事業の展開など、積極的ににぎわいの創出と利便性向上に努めている点は高く評価できる。

一方、食べ物・接客サービス等の質や選択肢の少なさについては利用者からも度々指摘が上がっており、ファミリー層のニーズと一部乖離していることがうかがえる。また、繁忙期の駐車場や券売機等における混雑の緩和も課題となっている。

② 園内施設の追加整備・更新ニーズと老朽化への対応

開園当初から、座って食事のできる場所や屋根の付いた休憩所が不足しており、夏季の熱中症予防やトンビ防止など、安全管理の面からも増設が必要となっている。

また、PFI事業で整備した建物の老朽化が進んでおり、特に温浴施設やレストラン等の空調や給排水系統における修繕工事やランニングコストが年々増加する傾向にある。

③ 事業収益性の低さ

現在の指定管理者によるが運営に切り替わった平成27年度以来、指定管理料は年間約3.8億円から約2.2億円となり、市の財政負担は大幅に軽減されている。また、公園利用者数も開園直後の水準にまで回復してきており、オートキャンプ場の開設や指定管理者による追加投資には一定の効果が認められる。

ただし、指定管理者の事業収支としては提案時の当初計画との大幅な乖離が生じており、収支は3ヵ年連続でマイナスとなっている。指定管理者による先行投資や施設老朽化の影響に加え、開園10年以上を経過した公園施設機能において望ましい水準の事業収益性の確保が困難となっていることがうかがえる。

2-5 関係法令における許認可手続きの把握

(1) 国有財産処分に係る財務省通達

隣接地は現在国有地であることから、市が国から払い下げを受け取得することが前提となる。国有地の取得に当たっては、その活用方法に制限が加わることとなる。そのため、隣接地に導入する機能及び事業スキームの検討に当たっては、国有地を取得することによる制約を考慮した検討を行うことが必要である。

財務省通達（財務省所管一般会計所属普通財産の管理及び処分を行う場合において指名競争に付し又は随意契約によることについての財務大臣との包括協議について（財理第3660号））によると、国有地の払い下げを市が請けた場合に整備できるのは下記の施設に限定される。

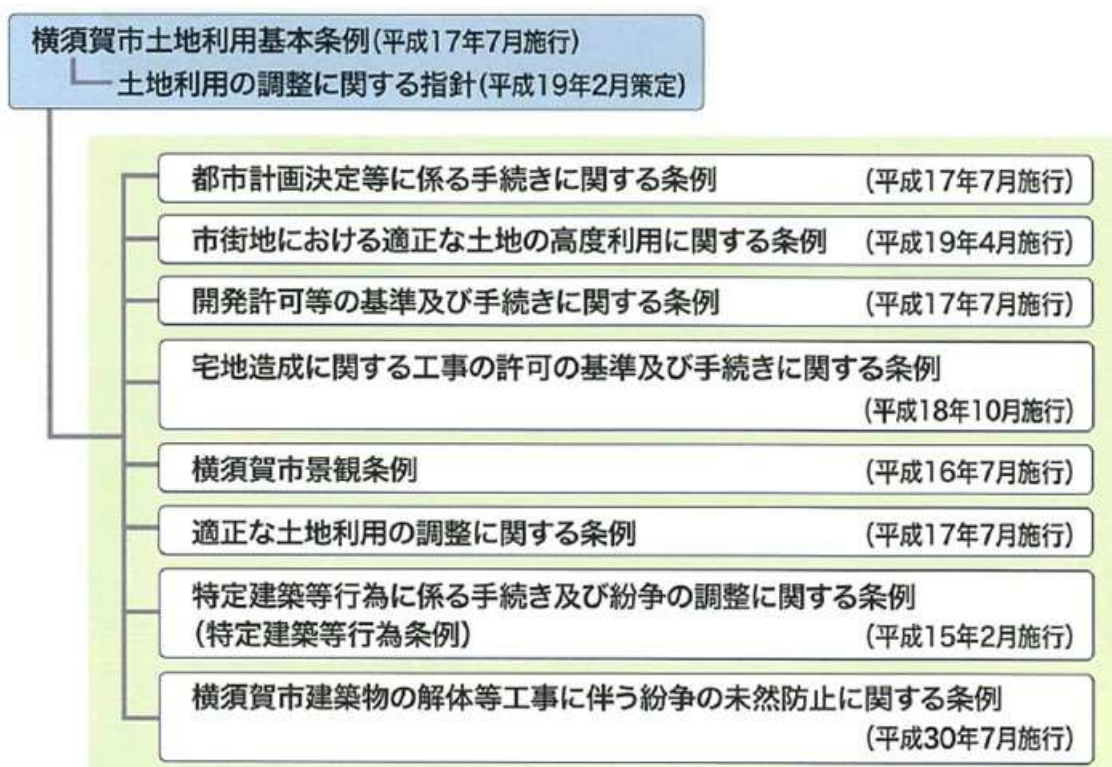
- (1) 学校教育法第1条に規定する学校の施設
- (2) 図書館法第2条に規定する図書館の施設
- (3) 博物館法第2条に規定する博物館の施設
- (4) 社会教育法第21条の規定により設置される公民館の施設
- (5) 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設
- (6) 職業能力開発促進法第16条に規定する公共職業能力開発施設
- (7) 更生保護事業法第2条に規定する更生保護事業の施設
- (8) 農業改良助長法第7条第1項第6号後段の事業のために設置する施設
- (9) 地方公共団体又は地方公共団体からの要請を受けた者が一般の住宅難緩和を目的として賃貸又は分譲するために設置する住宅施設
- (10) 医療法第1条の5第1項及び第2項に規定する病院又は診療所の用に供する施設であって、地方公共団体又は別添第3に定める事業者が経営するもの若しくは地方公共団体が土地を取得又は借受けし、地方公共団体に代わって医療施設を経営する事業者へ転貸するもの。
- (11) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業
- (12) 都市再生特別措置法第2条に規定する都市再生緊急整備地域内で実施される事業及び同法第3条に定める都市再生本部が指定した都市再生プロジェクトのうち、関係地方公共団体からの要請があったもの又は国と関係地方公共団体等の連絡調整が整ったもの
- (13) 低開発地域工業開発促進法に基づき、地方公共団体又は地方公共団体の出資に係る事業者が低開発地域工業開発地区において整備する同法第7条に掲げる施設
- (14) 土地改良法第2条第2項第1号に規定する土地改良施設
- (15) 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設

- (16) 卸売市場法第2条第2項に規定する卸売市場の施設
- (17) 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設
- (18) 軌道法第1条第1項の規定により同法の適用を受ける軌道又は同法が準用される無軌条電車の施設
- (19) 道路運送法第3条第1項第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業及び貨物自動車運送事業法第2条第6項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の施設
- (20) 自動車ターミナル法第2条第8項に規定する自動車ターミナル事業の施設
- (21) 海上運送法第2条第3項に規定する定期航路事業の施設
- (22) 航空法第2条第20項に規定する国内定期航空運送事業の施設
- (23) 放送法の規定の適用を受ける放送事業の施設又は電気通信事業法第2条第4号に規定する電気通信事業のうち同法第117条第1項に規定する認定を受けた事業の用に供する施設
- (24) 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業又はガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第11項に規定するガス事業の施設
- (25) 水道法第3条第2項及び第4項に規定する水道事業又は水道用水供給事業の施設
- (26) 工業用水道事業法第2条第4項に規定する工業用水道事業の施設
- (27) 熱供給事業法第2条第2項に規定する熱供給事業の施設
- (28) 石油パイプライン事業法第2条第3項に規定する石油パイプライン事業の施設
- (29) 地方公共団体以外のもののうち、別添第4に定める事業者が農業用倉庫若しくは水産業用倉庫の用に供する施設
- (30) 特別の法令の規定により設立された法人のうち、別添第5に定める法人がもつぱら当該特別の法令の定める事務又は事業の用に直接供する施設
- (31) 上記各号に定めるもののほか、公共団体において直接公共の用に供する施設又は公共団体の事務、事業若しくは職員の住宅の用に供する施設

(2) 横須賀市土地利用調整関連条例

市では、横須賀にふさわしいまちづくりを推進するための土地利用の規制と誘導を行うために、横須賀市土地利用基本条例をはじめとする土地利用調整関連条例が制定されている。

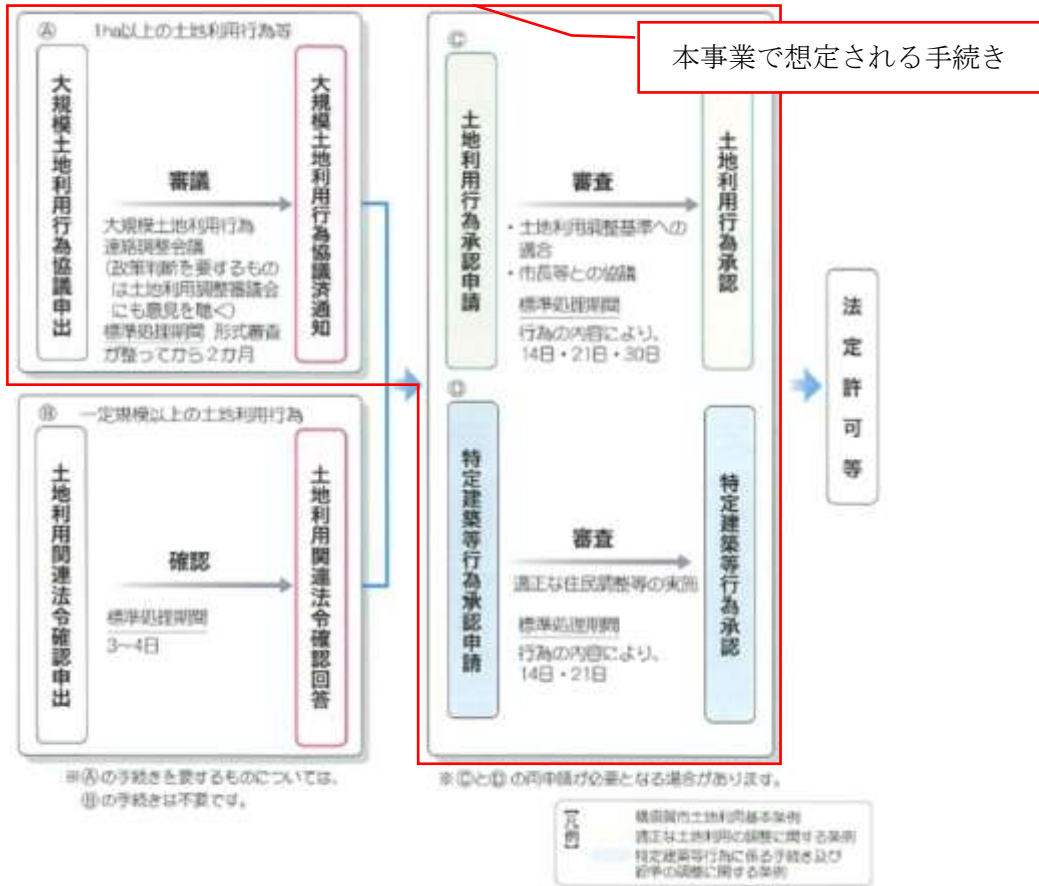
土地利用調整関連条例の体系



出所：横須賀市ウェブサイト

本事業においては、隣接地の土地利用が1ha以上の土地利用行為等に当たるため、横須賀市土地利用基本条例等の手続きが必要となる。

横須賀市土地利用基本条例等の手続き



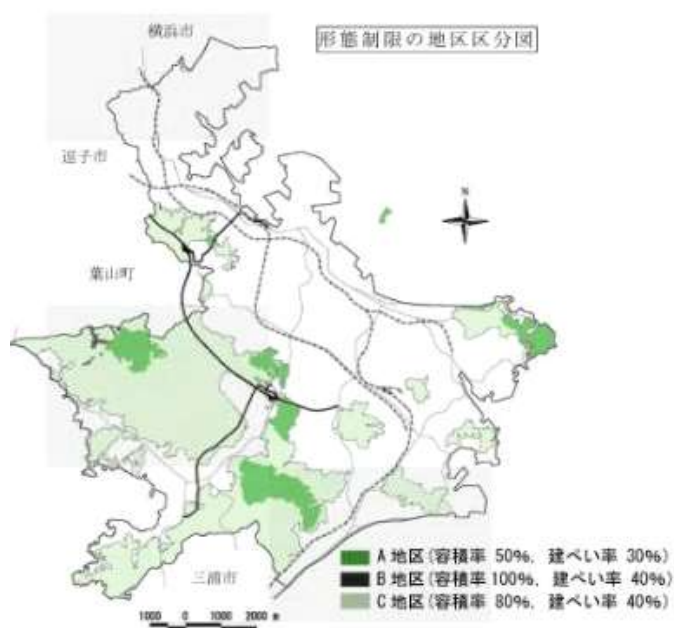
出所：横須賀市ウェブサイト

(3) 市街化調整区域内における開発・建築について

市では平成12年5月に公布された改正建築基準法に基づき、市街化調整区域全域における建物の容積率、建蔽率、高さなどのルールを定めている。市街化調整区域の土地利用の実態と動向などを把握し、自然環境や地域の特性などに応じて、市街化調整区域で建物を建てる際のルールを定める制度となっている。具体的には、全体を3地区に区分して、建築基準法に基づき、建築物の容積率、建蔽率、道路・隣地に関する斜線制限、中高層建築物の日影制限を平成16年4月1日から施行している。

地区の区分

地区の名称	対象とする地区の特性
A地区	緑地保全地区や大規模な公園の区域など
B地区	湘南国際村の一部区域
C地区	一般的な集落などの区域



地区の区分	A地区	B地区	C地区
容積率	50%	100%	80%
建蔽率	30%	40%	40%
道路斜線	斜線勾配：1.25 限度距離：20m		
隣地斜線	斜線勾配：1.25 基点高さ：20m		
日影規制	対象建物：軒高7m超または地上3階建以上 対象となる建物は、隣地に一定以上の日影を及ぼすことを制限される。		

出所：横須賀市ウェブサイト

本事業対象地はC地区に位置しており、上記の制約がかかることとなる。

また、横須賀市「開発行為の手引き」には都市計画法第34条に係る開発許可の基準が示されている。市街化調整区域において、特例的に認められる開発・建築については以下の内容が示されている。

	法第34条各号の条文要旨	基準内容
1	市街化調整区域内居住者用の公益施設	本条文の規定については、該当なし (※公益施設の立地は、法第34条第14号の規定により取扱う。)
	日常必需品店舗	1 日常生活上必要な店舗であること 2 周辺の市街化調整区域内に居住する者が主たるサービス対象である店舗に限られる
2	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等	1 市街化調整区域内に存する鉱物資源の採掘選鉱及びこれと密接不可分な加工のための施設であること 2 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台、宿泊、休憩施設であること 3 水資源の利用のための取水、導水、利水施設であること
3	温度等、特別な条件で政令で定めるもの	政令で定めていないので該当なし
4	農産物、林産物、水産物の処理、貯蔵、加工のための建築物等	1 当該市街化調整区域における生産物の処理、貯蔵、加工のための施設であること 2 野菜かん詰、果実かん詰、農産保存食品製造業、精穀、精粉業等 3 地域資源を活用した農林漁業者等による新事業の創出及び地域の農林水産物の利用促進に関する法律(六次産業化法)に基づき総合化事業計画の承認を受けた施設であること
5	特定農山村地域における農林等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に従って行う開発行為	本市においては該当なし
6	中小企業の連携、共同化、集積の活性化に寄与する建築物	県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の連携、共同化又は集積の活性化に寄与する事業の施設
7	市街化調整区域に現存する工場と密接に関連する施設	市街化調整区域内の既存工場と密接な関連を有するもので、事業の効率化を図るため市街化調整区域に建築することが必要なもの 「密接な関連を有する」とは、自己の生産物の原料又は部品の50パーセント以上を依存するか又は納入している等のもの

出所：「開発行為の手引き」(横須賀市)平成27年7月

	法第 34 条各号の条文要旨	基準内容
8	危険物の貯蔵又は処理	1 火薬類取締法第 12 条に規定する火薬庫であるもの 2 第一種特定工作物
9	沿道サービス施設	1 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所 2 火薬類取締法第 2 条第 1 項の火薬類の製造所である建築物 3 第一種特定工作物
10	地区計画又は集落地区計画に適合する建築物	地区計画又は集落地区計画の区域内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物
11	市が条例で指定した市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であって、おおむね 50 以上の建築物が連たんしている地域内で行う開発行為	(条例化の予定なし)
12	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為	開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること (開発審査会提案基準のうち、定型的な案件について条例化)
13	市街化調整区域となる前より土地の権利を有していた者が建築する自己用の住宅又は自己の業務用の建築物	1 市街化調整区域となった日より 6 か月以内に届け出たもの 2 線引き前より自己用の住宅又は業務用の建築物を建てる目的で土地を有していた等権利のあった者 3 農地の場合は、既に農地転用許可済であること 4 自らの生活の本拠として居住する住宅又は継続的に自己の業務に係る経済活動を行う建築物であること
14	市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当なもの	1 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められるものであること 2 開発審査会の承認が得られること

出所：「開発行為の手引き」（横須賀市）平成 27 年 7 月

これより、都市計画法の観点から、本事業対象地には立地基準の2あるいは9を踏まえ、観光資源の有効利用に資する施設や道の駅が設置可能である。

また、第二種特殊工作物の建設のための開発行為は、法第34条の規定は適用されないことから、以下の施設については設置可能である。

ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が1ヘクタール以上のもの
--

2-6 事例調査

(1) 都市公園法改正に係る国の動向

近年、都市公園の活性化に向けた取り組みが全国で積極的に行われている。そこで、その背景となった都市公園法改正に係る国の動向を以下に整理した。

ア 「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」最終とりまとめ（平成 28 年 5 月）

国土交通省では、人口減少・少子高齢化社会における緑とオープンスペースの再編や利活用のあり方、まちの活力と個性を支える都市公園の運営のあり方等について、平成 26 年 11 月に「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」を設置し、検討を行ってきた。最終とりまとめにおいては、今後の緑とオープンスペース政策が重視すべき観点及び重点的に推進すべき政策が示されており、現在の公園行政の指針となっている。

「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」最終とりまとめのポイントとしては以下が示された。

- 社会の成熟化、市民の価値観の多様化、社会資本の一定程度の整備等の社会状況の変化を背景として、緑とオープンスペース政策は、緑とオープンスペースのポテンシャルを、都市のため、地域のため、市民のために最大限引き出すことを重視するステージ（新たなステージ）と移行すべき
- 新たなステージへの移行に向けて、今後の緑とオープンスペース政策が重視すべき観点は以下の 3 つ
 1. ストック効果をより高める
 2. 民との連携を加速する
 3. 都市公園を一層柔軟に使いこなす
- 今後の緑とオープンスペース政策は、以下の戦略を重点的に推進すべき
 1. 緑とオープンスペースによる都市のリノベーションの推進
 - 緑とオープンスペースの、都市をより美しく、暮らしやすく再構築できる力を最大限発揮して都市のリノベーションを推進すべき
 - 具体的には、緑の基本計画を強化して緑とオープンスペースを基軸とした都市の再構築を推進、地域に応じた戦略的な都市公園のストック再編による都市の活性化等を推進
 2. より柔軟に都市公園を使いこなすためのプランニングとマネジメントの強化
 - 都市公園をより柔軟に使いこなして、都市の様々な課題の解決のためにその多

機能性を発揮すべき

- 具体的には、まちの魅力、価値の向上に向けた都市公園マネジメントの推進や子育てなど地域ニーズに応じた都市公園の整備、民間事業者による収益施設の設置促進と公園の質の向上への還元等を推進

3. 民との効果的な連携のための仕組みの充実

- 1.2. を行政、市民、民間事業者等各主体がそれぞれの役割に応じて推進するため、効果的な連携のための仕組みの充実等を図るべき
- 具体的には、多様な主体との連携による緑とオープンスペースの利活用を活性化するための体制の構築、都市公園の管理の質を客観的に評価・見える化する仕組みの創設等を推進

イ 都市緑地法等の一部を改正する法律（平成 29 年 6 月）

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現するため、都市緑地法等 6 つの法律が平成 29 年 6 月に改正された。中でも、都市公園法の改正により、「新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会」最終とりまとめで示された政策の実行が可能となった。

都市緑地法等の一部を改正する法律の概要



出所：国交省資料

ウ 公募設置管理制度（P-PFI の創設）

都市緑地法等の一部を改正する法律の中の一つである、都市公園法の改正により、公募設置管理制度が創設された。概要は下記の通り。

内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する「公募対象公園施設」の設置と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する。 ・ 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には以下に示す都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 設置管理許可期間の特例（10年→20年） ➤ 建蔽率の特例（2%→12%） ・ 公共部分整備費を1割以上削減することを条件に、社会資本整備総合交付金により整備費の1/2を支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」の適用を受けることができる。 ・ 公園施設の整備に要する資金の貸付けを行う地方公共団体は、「都市開発資金」のひとつとして創設された「賑わい増進事業資金」により、有利子の貸付けを受けることができる。
発注方法、選定手続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市は、P-PFIの公募に先駆けて公募設置等指針を作成・公表し、民間事業者は当該指針に応じ、公募設置等計画を作成し提出する。 ・ 地方公共団体は指針に定められた評価基準を踏まえ、学識経験者等の意見を聴取の上、最適な公募設置等計画を選定する。
契約締結の流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募設置等計画を選定された民間事業者は、地方公共団体から計画に係る認定を受ける。 ・ 認定された公募設置等計画に基づき、民間事業者と市との間で、施設の管理運営を含めた事業全体に係る条件等を規定した協定を締結する。 ・ 特定公園施設の設計・建設は、公募対象公園施設を設置・運営する企業（以下「デベロッパー」という。）が構成企業であるゼネコンに直接発注、設計建設請負工事として発注する。特定公園施設の完成後には、施設譲渡契約に基づき、デベロッパーから市に譲渡する。
債務負担行為との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定公園施設の施設譲渡金については、債務負担行為を設定することとなる。
年数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定公募設置等計画の有効期間（最長20年）の間、設置管理許可の更新が保障されている。（都市公園法第5条第1項）

※1 平成30年8月「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」を参照。

公募設置管理制度の特徴

公募設置管理制度とは・・・

- 都市公園において飲食店、売店等の公園施設（公募対象公園施設）の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続き
- 事業者が設置する施設から得られる**収益を公園整備に還元することを条件**に、事業者には都市公園法の**特例措置**がインセンティブとして適用される

条件 園路、広場等の公園施設（特定公園施設）の整備を一体的に行うこと

- ・公募対象公園施設を設置、管理する者は、園路、広場等**公園管理者が指定する公園施設をあわせて整備することが必要**
- ・特定公園施設の整備費は、公募時の条件で、全額事業者負担とすることも、公園管理者が一部負担とすることも可能

特例1 設置管理許可期間の特例（10年→20年）

- ・公募設置等計画の認定の有効期間は**20年**
- ・その期間に許可申請があった場合は設置管理の許可を与えなければ**ならない**
（設置管理許可の期間の上限は10年のままだが、認定期間（上限20年間）内は更新を保証）

<制度を活用した公園整備イメージ>



特例2 建蔽率の特例（2%→12%）

- ・通常、飲食店、売店等の収益施設の建蔽率は2%
- ・公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に**10%の建蔽率上乗せ**

特例3 占用物件の特例

- ・認定公募設置等計画に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「**利便増進施設**」（占用物件）として設置可能

7

出所：都市公園法改正のポイント（国土交通省都市局 公園緑地・景観課）

エ 公募設置管理制度等により利用できる補助金、行政からの支援又は規制緩和等

① 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金とは、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、2010年に創設された。活力創出、市街地整備、地域住宅支援といった政策目的を実現するため、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業の他、関連する社会資本整備等を総合的・一体的に支援するものである。

社会資本整備総合交付金を受けるためには、3～5年にわたり行われる基幹事業と関連社会資本整備事業等を記載した社会資本総合整備計画の作成提出が原則必要とされている。本事業においては、公園整備・運営事業を基幹事業となる都市公園等事業に位置付け、社会資本総合整備計画を作成提出することで、交付金を受けることが可能であると想定される。

平成29年6月に民間資金等活用事業推進会議が決定した「PPP/PFI推進アクションプラン（平成29年度改訂版）」では、P-PFIを含むPPP/PFI手法の導入を検討することが都市公園の交付金事業実施の一部要件とされた。これに伴い、社会資本整備総合交付金交付要領が改正され、人口20万人以上の地方公共団体が、概算事業費10億円以上

と見込まれる施設の整備を新たに実施する場合は、優先的検討規程等による、P-PFI 手法の導入を含む PPP/PFI 手法の導入検討を実施済みであることが要件となった。

3. 推進のための施策

(1) 実効性のある優先的検討の推進

【具体的取組み】

⑥ 都市公園の交付金事業の実施の際、平成 29 年の都市公園法の改正により新たに設ける公募設置管理制度を含む PPP/PFI の導入検討を一部要件化する。(平成 29 年度まで) <国土交通省>

出所：「PPP/PFI 推進アクションプラン (平成 29 年改定版)」

イ-12- (1) 都市公園等事業

2. 交付対象事業

1 都市公園事業

2 事業要件

人口 20 万人以上の地方公共団体が、概算事業費 10 億円以上と見込まれる施設の整備を新たに実施する場合は、「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」(平成 27 年 12 月 15 日民間資金等活用事業推進会議決定)に基づき、地方公共団体が策定している、優先的検討規程等による、平成 29 年の都市公園法改正により設けられた公募設置管理制度を含む PPP/PFI 手法の導入に係る検討を了することを要件とする。ただし、利用料金の徴収を伴う施設の整備を新たに実施する場合は、上記の人口、事業費の要件に関わらず、公募設置管理制度の導入に係る検討を了することを要件とする。(なお、平成 29 年度以前に着手しているものは除く。)

出所：「社会資本整備総合交付金交付要綱 (平成 29 年 6 月 15 日改正) 附属第Ⅱ編」(抜粋)

② 官民連携型賑わい拠点創出事業

民間資金の活用による効率的な公園施設の整備を推進するため、P-PFIにより民間事業者が行う特定公園施設の整備に要する費用のうち、地方公共団体が負担する金額の1/2を社会資本整備総合交付金により国が支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」が創設された。

P-PFIは民間資金の還元による公共負担の軽減を趣旨としていることから、一定程度民間資金による施設整備を求めることを交付金採択の要件としており、特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する金額が、公募当初において特定公園施設の整備に要する費用として積算した金額より1割以上削減されることを要件としている。

■官民連携型賑わい拠点創出事業の事業要件

交付対象	地方公共団体
面積要件	面積0.25ha以上の都市公園
国費対象基礎額	民間事業者が行う特定公園施設の整備に対して地方公共団体が負担する額の1/2
事業費の要件	地方公共団体の費用負担が特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して1割以上削減されること

出所：平成30年8月「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」

③ 都市開発資金の概要

都市開発資金は、都市の計画的な整備を推進するため、地方公共団体や土地開発公社等にし、道路・公園等の公共施設や都市開発のための用地の先行取得資金、市街地再開発事業、土地区画整理事業、エリアマネジメント事業に必要な資金等について、低利又は無利子で貸付けを行うものである。



出所：平成30年8月「都市公園の質の向上に向けたPark-PFI活用ガイドライン」

④ 賑わい増進事業資金の創設

民間活力を効果的に活用しつつ、効率的に都市公園の整備を推進するため、認定計画提出者が行う公園施設の整備に要する資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国が都市開発資金により有利子貸付けを行う制度が創設された。この「賑わい増進事業資金」は、地方公共団体が認定計画提出者に対して貸付ける金額の1/2を、国が貸付けるものである。

貸付対象者	地方公共団体を通じて民間事業者（認定計画提出者）
貸付対象	認定計画提出者が設置する公園施設の整備に要する費用（社会資本整備総合交付金や他の借入れ部分等を除く）
貸付割合	公園施設整備費（公募対象公園施設＋特定公園施設）の合計の1/2以内
利率	有利子
償還期間	・10年以内（4年以内の据え置き期間を含む） ・均等半年賦償還

出所：平成29年8月「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

(2) 先進事例の整理

(1) に整理した都市公園の活用の流れを踏まえ、本事業における導入機能の検討等に活用することを目的とし、都市公園 PPP の主な成功事例を整理する。なお、事例とする公園の抽出に当たっては、官民連携手法を導入し、民間事業者が公園施設を整備または管理することにより都市公園の魅力向上や賑わい創出を実現していることを条件とした。なお、事業実施には至っていないものの、事業者が選定されている都市公園活用事業も事例として抽出した。

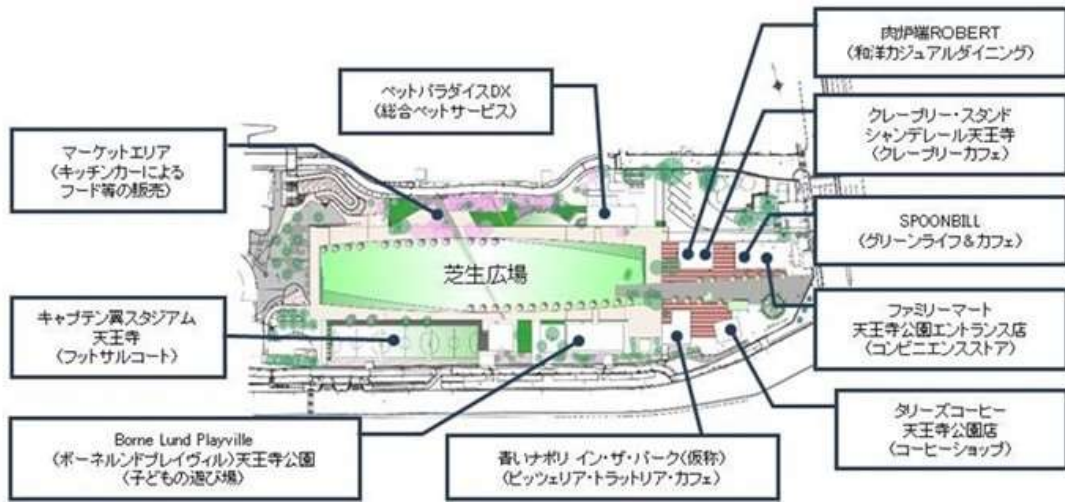
ア 事例一覧

事業名	主体	整備・管理内容	事業手法
天王寺公園エントラ ンスエリア魅力創造・ 管理運営事業	大阪市	カフェ、レストラン、こどもの遊び場、 フットサルコート、ドッグラン、コン ビニエンスストア、複合棟(バス待合、 案内所等)、駐車場	設置管理許可
大阪城公園パークマ ネジメント事業	大阪市	森ノ宮駅前エリア、大阪城公園駅前エ リア、駐車場、園内交通システム 等	設置管理許可 指定管理
名城公園(北園)営業 施設等事業	名古屋市	飲食施設、物販施設、スポーツ利用サ ービス施設、駐車場等	設置管理許可
東山動植物園営業施 設等整備事業 (第1期)	名古屋市	カフェ、物販フードコート、ウエディ ングにも対応する多目的レストラン、 ワゴン、キッチンカー、駐車場	設置管理許可
東山動植物園営業施 設等整備事業(第2 期)	名古屋市	物販・カフェ、フードコート、キッチ ンカー等	設置管理許可
水上公園整備・管理運 営事業	福岡市	休養施設(カフェ、レストラン、イベ ントスペース、デッキ等)	設置管理許可
南池袋公園カフェ・レ ストラン 設置管理運 営業務事業	東京都 豊島区	カフェ、レストラン等	管理許可
稲毛海浜公園施設リ ニューアル整備・運営 事業	千葉市	砂浜改修、海へ延びるウッドデッキ、 グランピング、宿泊施設(稲毛記念館 のリノベーション)、温浴施設、大人 も楽しめるプール	設置管理許可
豊砂公園パークマネ ジメント事業	千葉市	話題性・集客性のあるイベント開催	管理許可
久屋大通公園(北エリ ア・テレビ塔エリア) 整備運営事業	名古屋市	物販、カフェ、レストラン、イベント 開催、等	P-PFI 指定管理
城陽市総合運動公園 レクリエーションゾ ーン・宿泊施設アイリ スイン城陽・宿泊施設 プラムイン城陽の指 定管理者	城陽市	全天候型キャンプ・グランピング・バ ーベキュー施設、アウトドアショップ 等	指定管理
(仮称) 泉南市営りん くう公園整備等事業	泉南市	スポーツ施設(サッカー、ビーチバレ ー、スケボーパーク)、BBQ 施設、キ ャンプ場、マルシェ、イベント広場、 グランピング施設	PFI (BOT+B00)

イ 事例概要

事業名	天王寺公園エランスエリア魅力創造・管理運営事業	
実施主体	大阪市	
民間事業者	近鉄不動産	
事業手法	設置管理許可	
事業期間	20年間	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪市の天王寺公園では、エントランスエリアの再整備、魅力向上を効率的・効果的に行うため、エリアの再整備、管理運営を事業者の負担により行う者を公募。 ・選定された事業者（近鉄不動産）が、カフェ、レストラン、こどもの遊び場、フットサルコート、ドッグラン、コンビニエンスストア、駐車場等の収益施設を設置するとともに、芝生広場（約7,000㎡）、園路等も事業者負担により整備。 	
整備内容	カフェ、レストラン、こどもの遊び場、フットサルコート、ドッグラン、コンビニエンスストア、複合棟（バス待合、案内所等）、駐車場	
事業スケジュール	募集要項配布（1次）	平成26年1月16日～3月17日
	1次審査通過者の選定	平成26年7月10日
	募集要項配布（2次）	平成26年8月7日
	事業予定者選定結果	平成26年10月30日
	協定書締結（予定）	平成26年11月
	リニューアルオープン	平成27年10月1日
備考	—	

【平面図】



芝生広場



フットサルコート(右側)



レストラン・カフェ等

事業名	大阪城公園パークマネジメント事業	
実施主体	大阪市	
民間事業者	大阪城パークマネジメント共同事業体 (株式会社電通、讀賣テレビ放送株式会社、大和ハウス工業株式会社、大和リース株式会社、株式会社 NTT ファシリティーズ)	
事業手法	指定管理、設置管理許可	
事業期間	20 年間	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪城公園では、民間事業者が総合的かつ戦略的に公園全体と公園施設を一体管理する「パークマネジメント事業」を導入。 ・民間事業者は、指定管理者として大阪城公園及び大阪城野球場、大阪城西の丸庭園、豊松庵（茶室）、大阪城天守閣、大阪城音楽堂の管理運営を行うと共に、既存施設の活用・新規施設の設置・運営により、大阪城公園の特徴を活かした事業を実施。 	
整備内容	森ノ宮駅前エリア、大阪城公園駅前エリア、駐車場、園内交通システム等	
事業スケジュール	募集要項配布	平成 26 年 6 月 25 日～9 月 10 日
	説明会	平成 26 年 7 月 8 日
	質問受付	平成 26 年 7 月 25 日～7 月 11 日
	質問回答期限	平成 26 年 7 月 25 日
	事業予定者の選定結果	平成 26 年 12 月 20 日
	事業開始	平成 27 年 4 月 1 日
備考		

【対象区域】



大阪城公園



大阪城公園駅前エリア

事業名	名城公園（北園）営業施設等事業	
実施主体	名古屋市	
民間事業者	中部土木株式会社、岩間造園株式会社、株式会社マウントフジアーキテクトスタジオ一級建築士事務所、アイ・アンド・シー・コーポレーション株式会社	
事業手法	設置管理許可	
事業期間	最長 20 年（当初 10 年、更新 10 年）	
事業概要	・名城公園（北園）の魅力あふれる新たな賑わいの創出、公園の機能増進を図ることを目的として、名城公園（北園）の一部区域において、飲食施設、駐車場等の整備・管理運営、公的施設の整備を行う事業者を公募。	
整備内容	飲食施設、物販施設、スポーツ利用サービス施設、駐車場等	
事業スケジュール	募集要項配布	平成 28 年 1 月 12 日～1 月 27 日
	応募説明会	平成 28 年 1 月 29 日
	質問書受付	平成 28 年 1 月 12 日～2 月 10 日
	質問書最終回答期限	平成 28 年 2 月 22 日
	提案書受付	平成 28 年 3 月 14 日～3 月 16 日
	最優秀提案者決定	平成 28 年 4 月 18 日
	基本協定締結（予定）	平成 28 年 5 月頃
	実施協定締結（予定）	平成 28 年 7 月頃
	運用開始（施設オープン）	平成 29 年 4 月 27 日
備考		

【対象区域】



事業名	東山動植物園営業施設等整備事業（第1期）
実施主体	名古屋市
民間事業者	株式会社新東通信、株式会社バルコ、日本プロパティマネジメント株式会社
事業手法	設置管理許可
事業期間	事業期間：最長20年（当初10年、更新10年） H25.9 供用開始
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市の東山動植物園では、東山動植物園再生プラン新基本計画に基づき、賑わいのある新たな営業施設等を創出することを目的として、園内各エリアの営業施設等を整備、管理する者を公募。 ・第一期、第二期に分けて公募が行われ、選定された事業者が民設民営で飲食施設（カフェ、レストラン）、物販施設等を整備し、運営を行っている。
整備内容	カフェ、物販フードコート、ウエディングにも対応する多目的レストラン、ワゴン、キッチンカー、駐車場
事業スケジュール	（不明）
備考	

【対象区域】



ウエディングにも対応する多目的レストラン(H25.9 オープン)

事業名	東山動植物園営業施設等整備事業（第二期）	
実施主体	名古屋市	
民間事業者	株式会社トヨタエンタプライズ、大和リース株式会社	
事業手法	設置管理許可	
事業期間	最長 20 年（当初 10 年、更新 10 年） H28.3 供用開始	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市の東山動植物園では、東山動植物園再生プラン新基本計画に基づき、賑わいのある新たな営業施設等を創出することを目的として、園内各エリアの営業施設等を整備、管理する者を公募。 ・第一期、第二期に分けて公募が行われ、選定された事業者が民設民営で飲食施設（カフェ、レストラン）、物販施設等を整備し、運営を行っている。 	
整備内容	カフェ、物販フードコート、ウエディングにも対応する多目的レストラン、ワゴン、キッチンカー、駐車場	
事業スケジュール	募集要項配布	平成 25 年 9 月 3 日～9 月 16 日
	募集要項及び現地説明会	平成 25 年 9 月 17 日
	質問書受付	平成 25 年 9 月 3 日～9 月 20 日
	質問書回答	平成 25 年 10 月 4 日
	提案書受付	平成 25 年 12 月 18 日～12 月 19 日
	プレゼンテーション	平成 26 年 2 月上旬
	最優秀提案者等通知	平成 26 年 2 月中旬
	基本協定締結	平成 26 年 3 月頃
	実施協定締結	平成 26 年 6 月頃
備考		

【対象区域】



正面エントランスゾーンの物販・カフェ(H28.3 オープン)

事業名	水上公園整備・管理運営事業	
実施主体	福岡市	
民間事業者	水上公園整備・管理運営コンソーシアム (西日本鉄道株式会社、株式会社エスティ環境設計研究所、株式会社西鉄グリーン土木)	
事業手法	設置管理許可	
事業期間	最長 22 年 (当初 10 年、3 年間の更新が 4 回まで可能)	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・水上公園は、1924 年 (大正 13 年) に整備された福岡市の都心部に位置する公園。 ・設計・整備等を一括して民間事業者が実施 (広場等の整備費は福岡市が負担) し、福岡都心の新たなランドマーク、賑わい拠点として平成 28 年 7 月にリニューアルオープン。 	
整備内容	休養施設 (カフェ、レストラン、イベントスペース、デッキ等)	
事業スケジュール	募集要項等の配布	平成 27 年 2 月 27 日～3 月 27 日
	説明会の開催	平成 27 年 3 月 6 日
	質問の受付	平成 27 年 3 月 6 日～3 月 27 日
	質問への回答	平成 27 年 3 月 6 日～3 月 13 日
	応募書類等の受付	平成 27 年 4 月 6 日～5 月 13 日
	事業候補者選定・公表	平成 27 年 6 月 5 日
	基本協定締結	平成 27 年 7 月 7 日
	整備工事契約・着手 (予定)	平成 27 年 10 月頃
	営業開始 (リニューアルオープン)	平成 28 年 7 月 15 日
備考		

【整備前後】



再整備前



再整備後

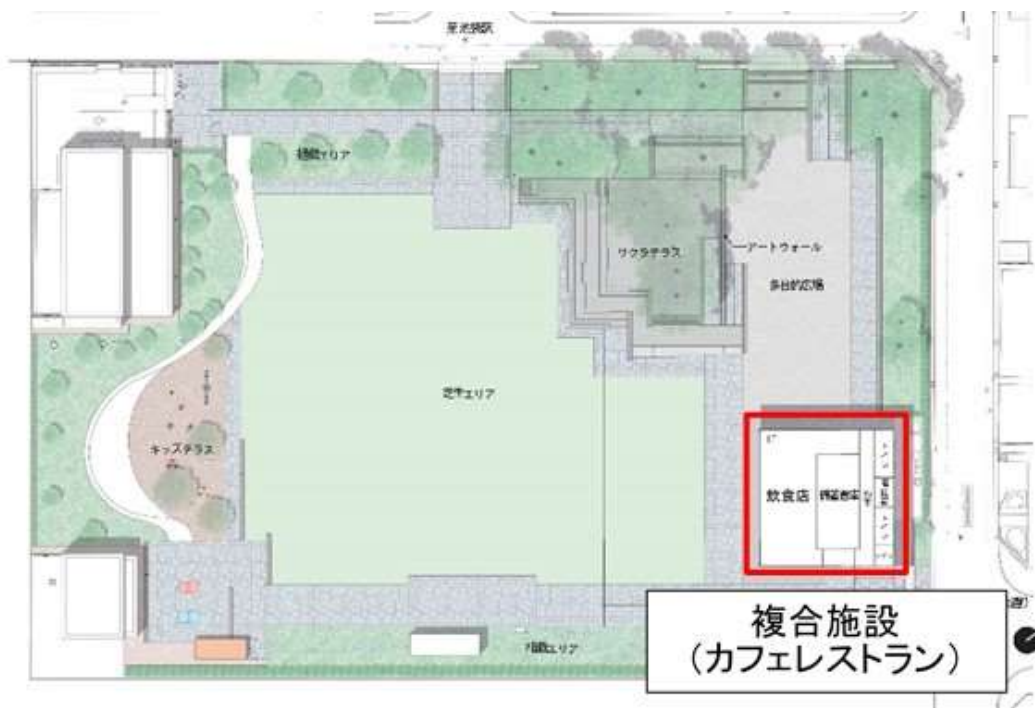


西中洲の新しいランドマークを創出

- 1 階:「bills Fukuoka(ビルズフクオカ)」
- 2 階:「星期菜 NOODLE&CHINOIS」
(セイケイツァイヌードルアンドシノワ)

事業名	南池袋公園カフェ・レストラン 設置管理運営業務事業	
実施主体	東京都豊島区	
民間事業者	株式会社グリップセカンド	
事業手法	直轄事業、管理許可	
事業期間	10年	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の再整備と併せ、公園及び周辺地域に恒常的な賑わいを創出し、地域の活性化を図るため、区が整備した施設において、管理許可に基づきカフェ・レストランを運営する者を公募。 ・選定された事業者は、地域還元費用としてカフェの売上の一部（売上の0.5%）を「南池袋公園をよくする会」(※)に寄付し、公園の魅力向上に繋がる活動等に活用されている。 	
整備内容	カフェ、レストラン等	
事業スケジュール	募集要項の公表・配布	平成27年1月16日～1月30日
	質問書受付	平成27年1月20日～1月30日
	質問書回答	平成27年2月2日～2月6日
	応募書類受付	平成27年2月9日～2月20日
	1次審査通過者通知（予定）	平成27年3月初旬
	2次審査通過者通知（予定）	平成27年3月下旬
	出店協定書締結（予定）	平成27年3月末
備考	<p>※南池袋公園をよくする会</p> <p>南池袋公園の運営について、行政と地域とが協働しながら公園空間の良好な保全と健全な賑わいを創出し、地域の活性化を図る事を目的とした会</p> <p>（構成メンバー：公園内のカフェレストラン事業者、商店街、町会、隣接地権者（寺院）、学識経験者等、豊島区）</p>	

【公園区域】



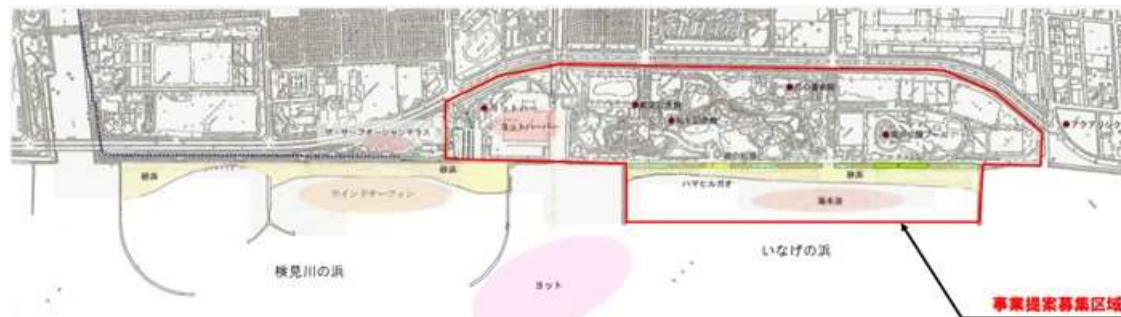
芝生広場



カフェレストラン 『RACINES』

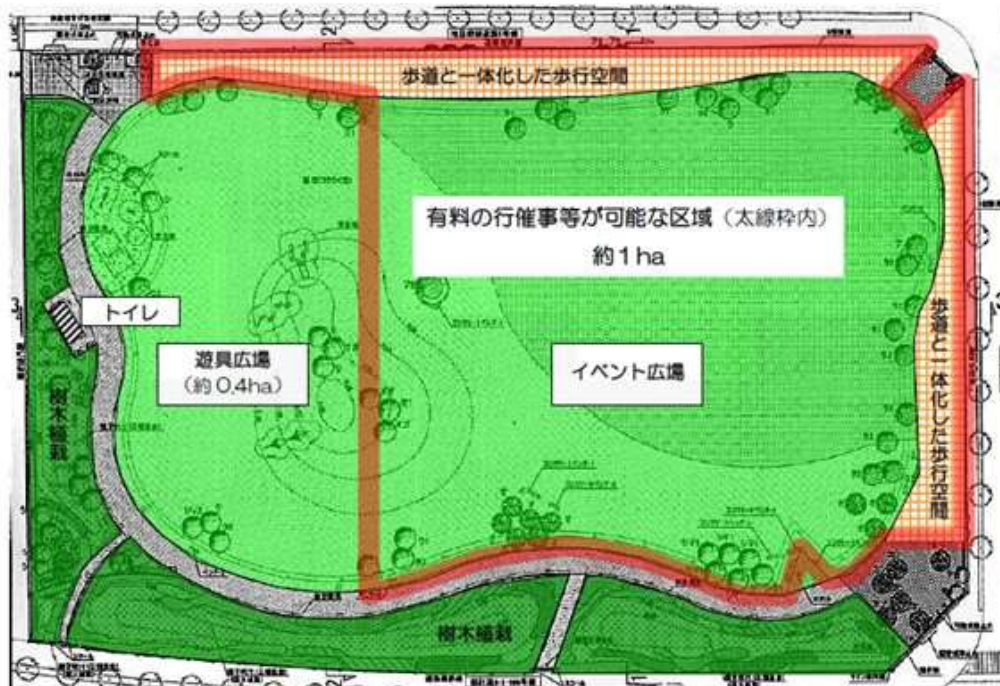
事業名	稲毛海浜公園施設リニューアル整備・運営事業	
実施主体	千葉市	
民間事業者	株式会社ワールドパーク連合体 (代表事業者;株式会社ワールドパーク、構成事業者:株式会社フォーカス、株式会社フロンティアインターナショナル、一般社団法人日本ランニング協会、エムズイースト株式会社)	
事業手法	設置管理許可	
事業期間	20年	
事業概要	—	
整備内容	砂浜改修、海へ延びるウッドデッキ、グランピング、宿泊施設(稲毛記念館のリノベーション)、温浴施設、大人も楽しめるプール	
事業スケジュール	募集要項の公表・配布	平成29年4月12日～4月17日
	説明会の実施	平成29年4月19日
	質問の受付	平成29年4月19日～5月1日
	質問への回答	平成29年4月19日～5月8日
	応募書類の受付	平成29年5月29日～6月7日
	事業予定者の決定	平成29年6月27日
	基本協定締結	平成29年8月29日
	完成(予定)	2020年頃
備考		

【対象区域】



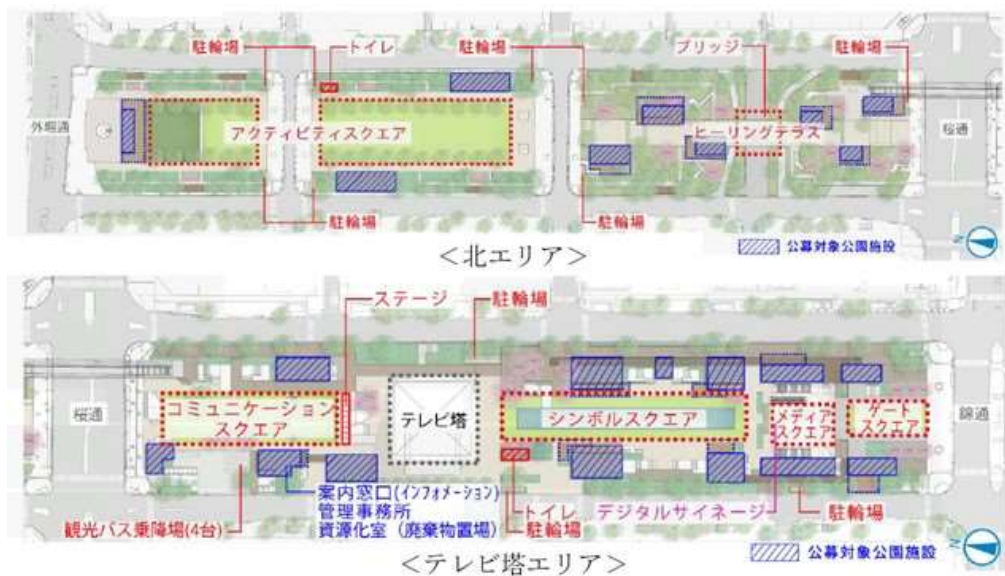
事業名	豊砂公園パークマネジメント事業	
実施主体	千葉市	
民間事業者	イオンモール株式会社	
事業手法	管理許可	
事業期間	5年間	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉市では、新たな公園の管理・運営の仕組みとして、地域と共同で公園の管理・運営を行う「パークマネジメント事業」の一環として実施。 ・幕張新都心の活性化や豊砂地区の賑わい創出を図ることを目的に、公園機能や立地環境の特性を活かした話題性・集客性のあるイベントを公園で開催するなど公園の積極的な利活用ができる事業者を公募した。 	
整備内容	話題性・集客性のあるイベント開催	
事業スケジュール	募集要項の公表	平成 25 年 9 月 11 日
	質問書の受付	平成 25 年 9 月 18 日～9 月 24 日
	質問書の回答	平成 25 年 9 月 25 日
	応募書類の受付	平成 25 年 9 月 18 日～9 月 30 日
	優先交渉権者の決定	平成 25 年 10 月 21 日
	協定の締結等	平成 25 年 12 月 18 日
	パークマネジメント開始	平成 25 年 12 月 20 日
備考		

【対象区域】



事業名	久屋大通公園（北エリア・テレビ塔エリア）整備運営事業	
実施主体	名古屋市	
民間事業者	代表構成団体：三井不動産株式会社、構成団体：大成建設株式会社、株式会社日建設計、岩間造園株式会社	
事業手法	P-PFI、指定管理	
事業期間	20 年間	
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・市の中心に位置する久屋大通の再生・魅力向上のため、民間ノウハウを最大限活用することを目的に、P-PFI を適用。 ・公園全体の再整備、収益施設の設置・運営、公園全体の運営まで全てを民間事業者が実施する。 	
整備内容	物販、カフェ、レストラン、イベント開催、等	
事業スケジュール	公募設置等指針の配布	平成 29 年 10 月 31 日 ～平成 30 年 1 月 22 日
	公募説明会	平成 29 年 11 月 9 日
	質問書受付	平成 29 年 11 月 6 日～11 月 15 日
	質問書回答期限	平成 29 年 11 月 30 日
	提案書(公募設置等計画)の提出	平成 30 年 1 月 18 日～1 月 22 日
	設置等予定者の選定結果	平成 30 年 2 月 13 日
	公募設置等計画の認定	平成 30 年 3 月 2 日
	基本協定の締結（予定）	平成 30 年 3 月上旬
	実施協定の締結（予定）	平成 30 年 7 月頃
供用開始（予定）	平成 32 年 4 月	
備考		

【平面図】



もちの木広場上からテレビ塔を臨む



外堀通からテレビ塔を臨む

事業名	城陽市総合運動公園レクリエーションゾーン・宿泊施設アイリスイン城陽・宿泊施設プラムイン城陽の指定管理者	
実施主体	城陽市	
民間事業者	株式会社ロゴスコーポレーション	
事業手法	指定管理	
事業期間	5年間	
事業概要	・城陽市総合運動公園内の宿泊施設のリノベーションを行い、指定管理者であるロゴスが運営を行うもの。	
整備内容	全天候型キャンプ・グランピング・バーベキュー施設、アウトドアショップ等	
事業スケジュール	募集要項の公表	平成25年9月11日
	質問書の受付	平成25年9月18日～9月24日
	質問書の回答	平成25年9月25日
	応募書類の受付	平成25年9月18日～9月30日
	優先交渉権者の決定	平成25年10月21日
	協定の締結等	平成25年12月18日
	パークマネジメント開始	平成25年12月20日
備考		

【対象区域】



既存の宿泊施設をリノベーションしたホテル



ローラースライダー



ショップ、カフェ（整備予定）

事業名	(仮称) 泉南市営りんくう公園整備等事業	
実施主体	泉南市	
民間事業者	大和リース株式会社グループ	
事業手法	PFI (BOT+B00)	
事業期間	10～30 年間	
事業概要	<p>・大阪府は府営りんくう公園として一部の開園をしたものの、泉南市域については整備が進まず開園していない状態であった。そのため、市は開園されていない部分を府から借入れ、にぎわいとレクリエーションの形成、インバウンド観光への対応のため、民間活力を活用した公園整備・運営を行うこととした。</p>	
整備内容	全天候型キャンプ・グランピング・バーベキュー施設、アウトドアショップ等	
事業スケジュール	募集要項等の公表	平成 29 年 12 月 6 日
	質問書の受付	平成 29 年 12 月 6 日～12 月 25 日
	質問書の回答	平成 30 年 1 月 12 日
	個別対話申込・質問書受付期間	平成 30 年 1 月 26 日～2 月 1 日
	個別対話の実施	平成 30 年 2 月 6 日～2 月 7 日
	個別対話の回答の公表	平成 30 年 2 月
	提案書受付期間	平成 30 年 3 月 1 日～3 月 30 日
	審査結果の公表	平成 30 年 5 月 1 日
	基本協定締結	平成 30 年 5 月 (予定)
	事業契約締結	平成 30 年 7 月 (予定)
	開業	平成 32 年 4 月 (予定)
備考		

【対象区域】



イメージ図

(3) 類似施設調査

本事業において導入が想定される施設について、参考情報として類似施設を以下に示す。

施設名	スノーピークグランピング京急観音崎
事業主体	観音崎京急ホテル・スノーピーク
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年、観音崎京急ホテルの敷地内にオープンした常設グランピング施設（全3室）。アウトドアブランド・スノーピークと建築家・隈健吾氏設計のコラボレーションによるモバイルハウス「住箱-JYUBAKO-」が注目を集めている。 ・「三浦半島の最東端で、シーサイドグランピング」をコンセプトとして、海沿いの立地を活かした施設となっている。三浦半島の食材をふんだんに使った料理など、地元食材の活用にも取り組んでいる。 ・海が見える温浴施設も目玉施設の一つ。
	

施設名	フォレストアドベンチャー
事業主体	有限会社パシフィックネットワーク
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・森の中の空中を渡っていくフランス発祥のアウトドアパーク「フォレストアドベンチャー」を全国 28 施設で展開している。千葉市泉自然公園、新城市新城総合公園など都市公園内に設置された施設もある。 ・ZIP LINE という滑空型の遊具で、周囲の景観を活かした体験を提供している施設もある。



2-7 関連する上位計画

(1) 上位計画の整理

本事業の実施にあたっては、市が定める上位計画等を踏まえ、将来像の実現に寄与することが求められる。次項以降において、これら関連計画等の内容を整理する。

横須賀市の上位計画等

分類	計画	策定（見直し）時期
都市計画	横須賀市基本構想	平成9年3月
	横須賀市基本計画	平成23年3月
	横須賀市都市計画マスタープラン	平成28年3月
	首都圏広域地方計画	平成28年3月
	横須賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	平成28年11月
	横須賀再興プラン（第3次実施計画）	平成30年3月
公園	横須賀市みどりの基本計画	平成28年3月
観光	三浦半島魅力最大化プロジェクト	平成28年3月
	横須賀市観光立市推進基本計画	平成28年9月
	横須賀市観光立市推進アクションプラン	平成29年2月
	神奈川県観光振興計画	平成29年11月

ア 横須賀市基本構想

横須賀市基本構想は平成9年3月に議決され、2025年(平成37年)を目標として、めざすべき都市像を「国際海の手文化都市」とし、その実現のためのまちづくりに関する基本戦略、基本条件、政策の目標および推進姿勢を定めているものである。

・第2章 まちづくりの基本戦略

2. 都市の感受性を豊かにする

テーマパークや海洋性レクリエーション施設、国際規模の会議施設やスポーツ施設などを備え、国内はもとより世界中から人々が集まり、楽しさと感動を与えるまちを創出します。

・第3章 まちづくりの基本条件

3. 土地利用

横須賀は、三方を東京湾、金田湾及び相模湾の海に囲まれ、大楠山、衣笠山、武山及び野比にかけた市域中央部に連なる丘陵、海岸部及び内陸部の市街地などから構成され、平たん地は少なく、市街地が分散しています。

横須賀は、これらの特性を踏まえ、人と自然との共生に配慮し、都市的土地利用と自然的土地利用の調和を計画的にすすめ、良好な都市環境と都市活力を生み出す土地利用をめざします。

このため、海や緑などの自然環境の創造的活用や市街地の再整備による都市空間の創出を図り、新しい都市文化や産業をはぐくむ都市活動の拠点や地域の核を整備し、創造します。

また、さまざまな都市機能を結びつけ、人々のいきいきとした交流を促進する、市内交通ネットワークや広域交通ネットワークによる軸を形成します。

さらに、海と山と市街地の緑が互いに連続しあう自然に包まれた都市環境を生み出す、海と緑の自然ゾーンや住機能、産業機能などのバランスのとれた市街地ゾーンを地域の特性に応じて形成します。

イ 横須賀市基本計画（平成 23 年 3 月）

横須賀市基本計画は横須賀市基本構想を実現するための基本的な政策・施策を示している。当初は基本構想が目標年次とする平成 37 年までの前半部分を担うものであったが、平成 22 年度をもって計画期間が終了したため、平成 23 年度から始まる新たな基本計画が策定され、平成 23 年度～平成 33 年度の 11 年間を計画期間としている。

対象地は自然海岸に親しむ海辺のゾーンに離接しており、まちづくり政策の目標においては、海と緑を生かした魅力ある交流拠点の整備と活用や自然の魅力を生かした公園・緑地の整備を目指すことが示されている。



図：拠点の配置と連携

出典：横須賀市基本計画（P28）

・第5章 まちづくり政策

1. いきいきとした交流が広がるまち

②交流拠点の創出

イ. アーバンリゾートを創出するため、西海岸沿いに観光ゾーンを位置付けます。

ウ. 自然とのふれあいを通じた人々の交流を促すため、海と緑を生かした魅力ある交流拠点の整備と活用を推進します。

3. 自然豊かな公園・緑地の整備

③ 自然豊かな公園・緑地の整備

イ. 豊かな自然とふれあえる場を創出するため、自然の魅力を生かした公園・緑地の整備を推進します。

ウ 横須賀市都市計画マスタープラン（平成 28 年 3 月）

横須賀市都市計画マスタープランとは、概ね 20 年後の将来像を展望してその実現に向けた道筋を示すもので、平成 27 年度に更なる 20 年後の将来ビジョンを立案して今後の土地利用や市街地整備などを計画的・総合的に推進すべく、平成 47 年度を計画目標とする都市計画マスタープランの改定を実施した。

将来的都市構造の中では、対象地は自然環境、歴史的資源を活かした広域的な余暇の交流拠点の整備を目指す海辺のリゾートゾーンと土や海に親しむ余暇の交流拠点の整備を目指す農業・漁業と都市の交流ゾーンにまたがる地域に位置している。また、都市計画マスタープランが目指す将来都市構造図においては、良好な海辺環境を活かしたリゾートゾーンと交流拠点に位置付けられている。

2. 将来的都市構造

(2) 骨格的な都市構造

① 拠点の配置と連携

海辺のリゾートゾーンとなる相模湾岸や金田湾岸では、自然環境、歴史的資源を活かした広域的な余暇の交流拠点を整備します。

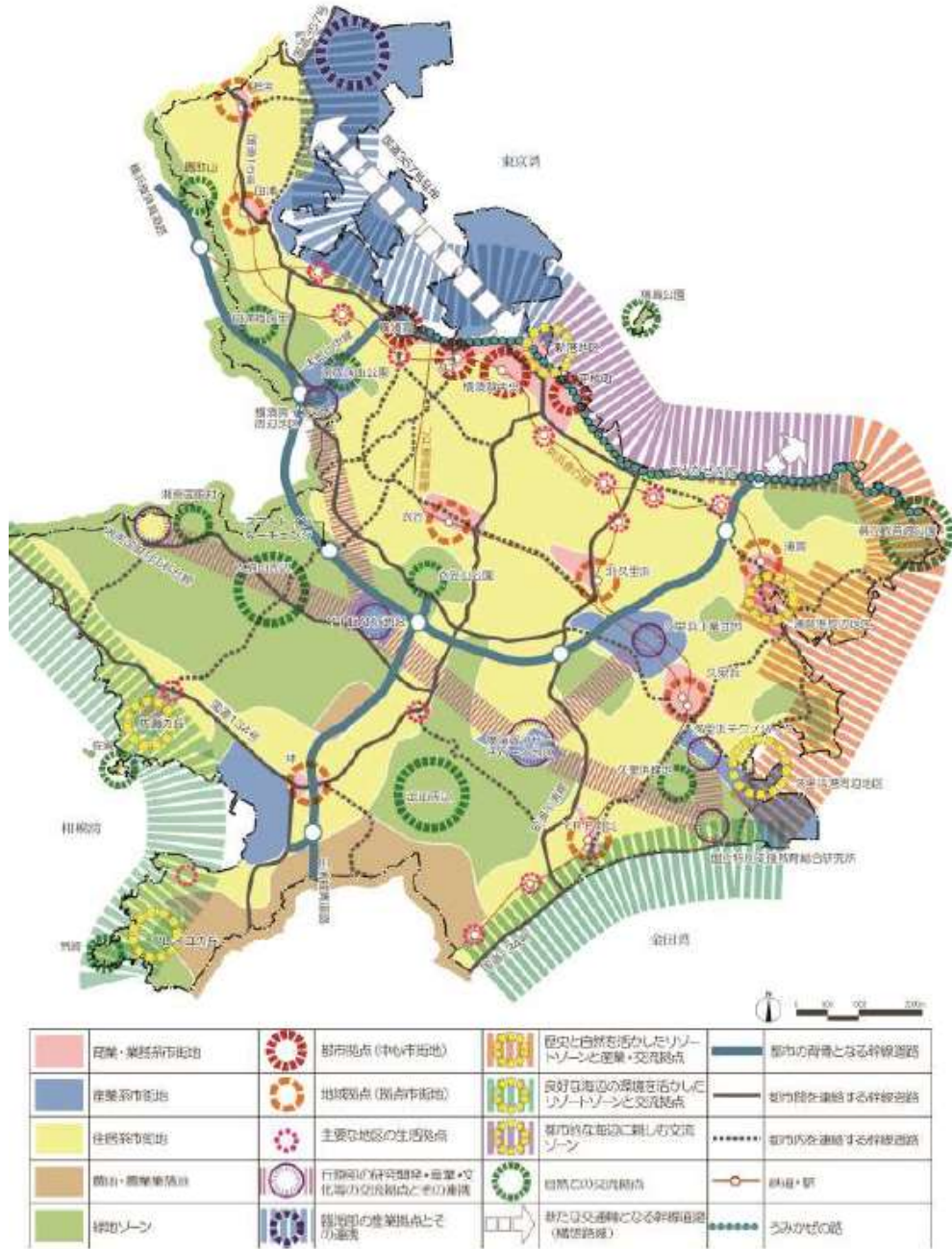
農業・漁業と都市の交流ゾーンを目指す津久井から長井に至る地域では、土や海に親しむ余暇の交流拠点を整備します。



図：拠点の配置と連携

出典：横須賀市都市計画マスタープラン（P25）

(4) 将来都市構造図



図：都市計画マスタープランが目指す将来都市構造図

出典：横須賀市都市計画マスタープラン（P36）

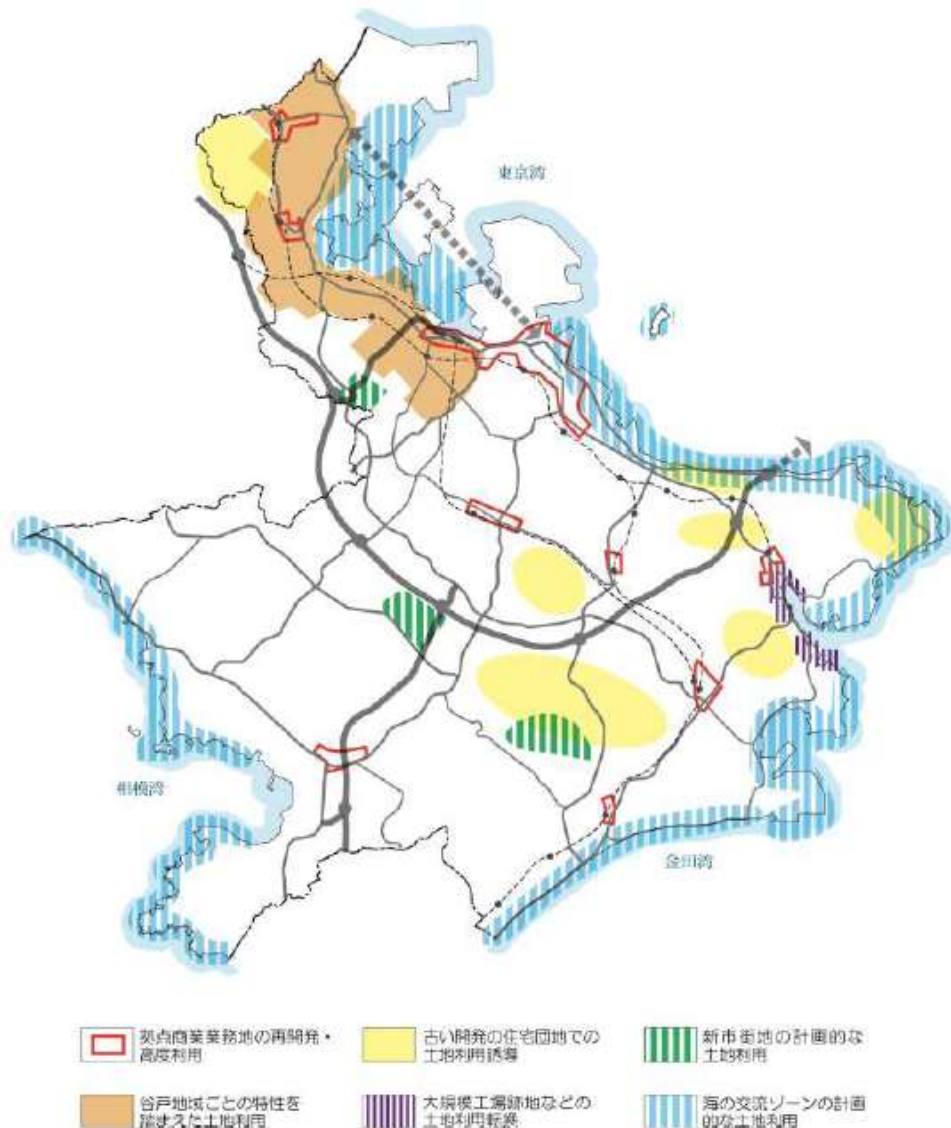
土地利用の方針においては、良好な海辺の自然環境を活かしたリゾートゾーンとしてサービス機能・宿泊機能等の交流機能の導入も視野に入れた土地利用を図るとしている。

1. 土地利用の方針

(3) 重点的土地利用誘導の方針と整備方策

⑥ 海の交流ゾーンの計画的な土地利用

相模湾の海岸部では、良好な海辺の自然環境を活かしたリゾートゾーンとしてサービス機能・宿泊機能等の交流機能の導入も視野に入れた土地利用を図ります。



図：都市計画マスタープランが目指す重点的土地利用誘導方針図

出典：横須賀市都市計画マスタープラン（P47）

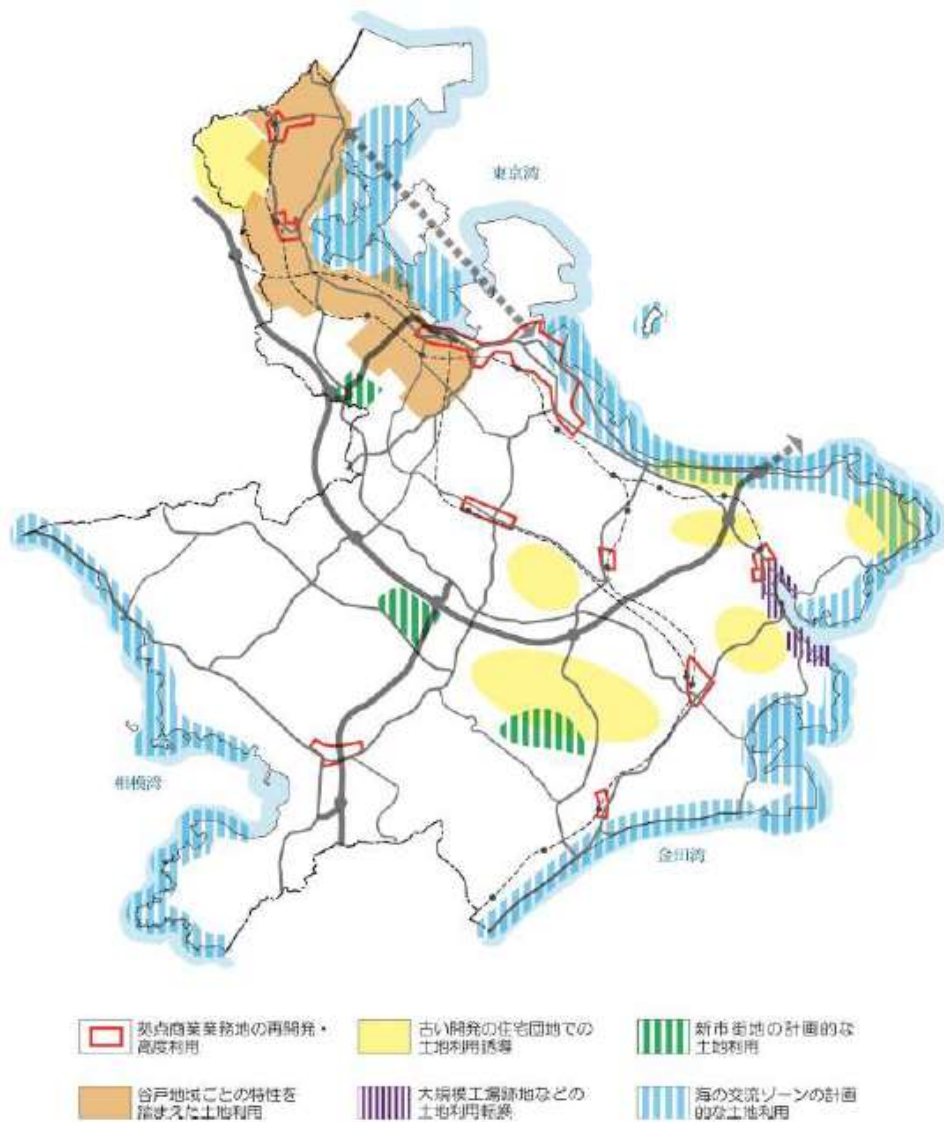
都市空間の魅力づくり方針においては、横須賀の自然、歴史等の資源を活かした魅力空間の形成を目指すことが示されており、特に対象地においては、リゾート環境を活かしたサービス・宿泊機能の導入や居住空間の整備の検討を検討するとしている。

4. 都市空間の魅力づくり方針

(1) 横須賀の自然、歴史等の資源を活かした魅力空間の形成

④ 北下浦海岸・西海岸での海を楽しむリゾート空間の整備

- ・首都圏で貴重な自然海岸などの景観の保全、整備
- ・リゾート環境を活かしたサービス・宿泊機能の導入や居住空間の整備の検討
- ・マリンスポーツ拠点の整備



図：都市計画マスタープランが目指す重点的土地利用誘導方針図

出典：横須賀市都市計画マスタープラン（P47）

また、その他の都市づくりの方針として、公園・緑地に係る方針が示されており、対象地については、広域的な交流の場となり都市のシンボルとなる公園・緑地として整備・活用することが示されている。

7. その他の都市づくりの方針

(1) 公園・緑地

③ 都市のシンボルとなる公園・緑地

田浦梅の里、くりはま花の国(久里浜緑地)、ふるさとの森(衣笠山公園)、ヴェルニー公園(臨海公園)、三笠公園、ソレイユの丘(長井海の手公園)、荒崎公園など、広域的な交流の場となり都市のシンボルとなる公園・緑地の整備・活用

地区別のまちづくりの方針では、長井地区としてのまちづくり方針が示されている。まちづくりの目標としては、海辺の自然と良好な景観、穏やかな気候などリゾート的な環境を活かし、漁業と農業の盛んなまちの活力を高め、誰もが安全に暮らせるまちとすることを掲げている。

対象地に関しては、丘陵や海辺の環境と景観を活かした自然との交流や健康活動の拠点として、また農業・漁業と連携し集客性を高める利用を促進するとしている。

12. 長井地区のまちづくり方針

(1) 概況

◆長井地区の位置



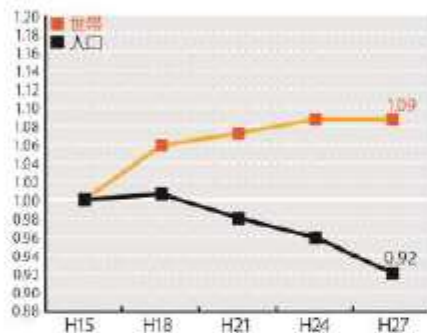
【地区の特徴】

・ 相模湾に面した漁村型の集落と、広がりのある畑地に点在した農村型の集落を基にして形成された地区である。海岸部は自然の良港に恵まれ、古くから海運の拠点として栄えた。荒崎の海岸は荒々しいリアス海岸の景勝地である。

【まちづくりの魅力資源】

- 歴史：熊野神社、住吉神社、荒井の道切りなど
- 自然：相模湾、荒崎公園、野菜畑など
- まち：漁港、朝市、ソレイユの丘、民泊、すかなごっそなど

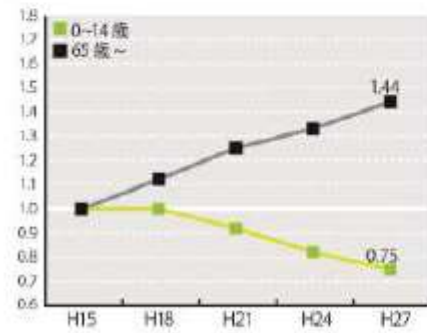
◆人口・世帯数の推移（指数）



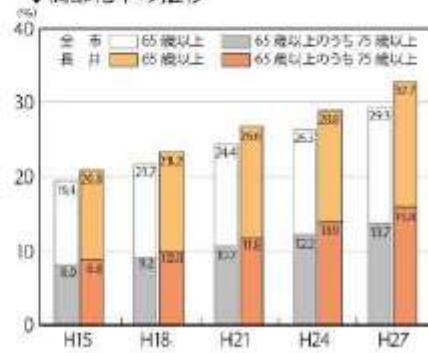
◆人口移動の推移



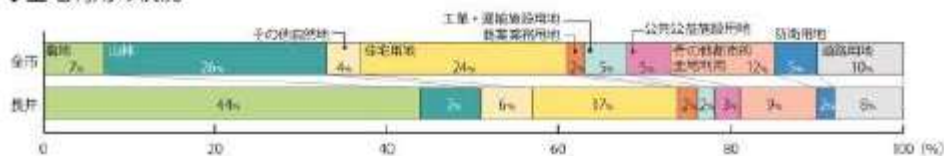
◆高齢人口・年少人口の推移（指数）



◆高齢化率の推移



◆土地利用の状況



図：長井地区のまちづくり方針

出典：横須賀市都市計画マスタープラン (P138)

(2) まちづくりの目標

- 海辺の自然と良好な景観、穏やかな気候などリゾート的な環境を活かし、漁業と農業の盛んなまちの活力を高め、誰もが安全に暮らせるまちづくりを目指します。

「漁業・農業と暮らしの活力を高め、安全に暮らせるまちづくり」

(3) 土地利用の方針

【土地利用の骨格形成】

- ・ 相模湾岸沿いは、漁港施設に加えて住宅を中心とする住宅ゾーンとします。
- ・ 住宅ゾーンに接する台地は、畑や農家住宅を中心とする農業環境ゾーンとします。
- ・ 住宅ゾーンの中を走るバス通りの沿道は、日常生活の利便性を高める各種店舗等の集積するゾーンとします。

【住宅地】

- ・ 小田和湾沿いから長井5丁目にかけての市街地は、海辺の自然と良好な景観、穏やかな気候などリゾート的な環境を活かした中密度の低中層住宅地とします。(都市型住宅、保養所、店舗、宿泊施設等の立地、海辺の環境と調和した景観形成など) ①
- ・ 荒崎周辺の市街地や農地に近接する市街地は、低密度の低層住宅を中心とした住宅地とします。(みどり豊かな住宅地形成など) ②
- ・ 仮屋ヶ崎周辺地区は、地区の生活拠点として生活利便施設の立地を誘導します。③

【商業業務地】

- ・ 横須賀三崎線(国道134号)沿道地区は、日常生活の利便に資する商業業務機能や居住機能の共存する複合市街地とします。(生活利便施設や沿道サービス施設、都市型住宅の立地誘導、歩行者空間の拡充など) ④

【産業地等】

- ・ 長井漁港(本港地区)周辺は、漁業関連施設を中心とした土地利用に加えて、観光交流機能の集積を図ります。(朝市、ソレイユの丘(長井海の手公園)、すかなごっそと連携した地産地消の推進など) ⑤

【緑地等】

- ・ ソレイユの丘(長井海の手公園)は、丘陵や海辺の環境と景観を活かした自然との交流や健康活動の拠点として、また農業・漁業と連携し集客性を高める利用を促進します。(荒崎など観光資源との連携による魅力向上など) ⑥
- ・ 長井1丁目、2丁目の農業と農業集落の区域は今後とも農地・農業集落地として、良好な農業環境の保全と育成を図ります。(観光農業等の交流の場づくり、都市型農業の振興、ソレイユの丘(長井海の手公園)、すかなごっそと連携した地産地消の推進など) ⑦
- ・ 荒崎海岸を中心とする自然海岸、その周辺の樹林地は、本市の特徴的な海辺の景観として保全、整備、適切な管理をします。(自然海岸の環境・景観の保全、観光・レクリエーション施設の管理など) ⑧
- ・ 耕作放棄地は、引き続き農地としての活用を図ります。また、遊休未利用地等は広場等の活用を検討します。

図：長井地区のまちづくり方針

出典：横須賀市都市計画マスタープラン (P139)

(5) 都市魅力の創造方針

○海と大地の豊かさを実感できるまち

- ・ 荒崎の景観、長井漁港などの海の幸、ソレイユの丘や周辺に広がる野菜畑など、日常生活の中で海と大地の豊かさを実感できる暮らしの場づくりを進めます。

【魅力拠点のネットワーク】

- ・ 荒崎公園一帯を交流拠点として、漁港等の連なる地区の魅力を経験できるように西海岸でのネットワークづくりを進めます。

【賑わい拠点の形成】

- ・ 広域からの集客性の高い交流拠点としてソレイユの丘、荒崎公園の魅力化を図ります。(魚介類や農産物の地産地消の充実など)
- ・ 長井漁港一帯は、漁港等の景観、朝市、釣り船など複合的な海の魅力を体感できる交流拠点とします。

【多様な居住と交流の場づくり】

- ・ 温暖でリゾート感のある西海岸の特性に加えて漁港からの新鮮な魚介類や畑からの野菜や果物が身近にある食材に恵まれた環境を活かして、様々な住まい方ができる居住環境を整えます。
- ・ 学生など多くの人が滞在して横須賀の海の魅力を実感できるように、民泊の環境づくりを進めます。

【景観形成等】

- ・ 富浦公園～荒崎公園～長浜海岸にかけての海岸部は、本市の特徴的な海辺の景観として保全・整備します。



熊野神社



長井漁港



長井漁港



荒崎公園

図：長井地区のまちづくり方針

出典：横須賀市都市計画マスタープラン (P142)

◆長井地区の魅力創造



長井の畑



ずかごっこ



ずかごっこ



ソレイユの丘



ソレイユの丘



ソレイユの丘

図：長井地区のまちづくり方針
出典：横須賀市都市計画マスタープラン (P143)

エ 首都圏広域地方計画（平成 28 年 3 月）

首都圏広域地方計画は、国土形成計画法第9条に基づく「首都圏」についての「広域地方計画」として、首都圏における国土形成の方針及び目標と広域の見地から必要とされる主要な施策を定めるものである。

市は、横浜、三浦、葉山、逗子、鎌倉及び藤沢等と共に、古くから海洋とともに栄えた歴史・文化のあるエリアとして位置付けられており、世界に発信できる海洋文化都市圏の形成を図ることとされている。

第5章第4節

（6）PJ4-6. 海洋文化都市圏の創出プロジェクト

1) 目的・コンセプト

藤沢等から、これら地域と一体となって相模湾を形成する伊豆半島に至るエリアは、古くから海洋とともに栄えた歴史・文化のあるエリアである。鉄道・港湾・道路等による産業・観光・物流の拠点整備の進展にともない、その利点を活かして独自の産業、自然、観光、文化、芸術、スポーツ及びレジャー等の連携を促進することにより、また、東京湾アクアラインによりつながる房総半島沿岸地域とも連携を図り、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会を契機に、世界に発信できる海洋文化都市圏の形成を図る。

2) 具体的取組内容

1. 国際的な観光コンテンツと広域観光周遊ルートの創出

- ①古くから海洋とともに栄えた歴史・文化、独自の食及びスポーツ・レジャー等、地域の多面的な宝を広域のかつ有機的に組み合わせ、各地域の資源を活かし、より深く、多様なニーズに対応できる、多彩なコンテンツを開発する。

2. 海洋環境の保全、海洋資源の有効活用

- ①三浦半島に残された大規模緑地や海洋環境などの保全・活用により、首都圏の水と緑のネットワーク形成を推進する。
- ④ヨットレースをはじめとするマリンスポーツなどを通じて、三浦半島から伊豆半島に至る「環相模湾」エリアにおいて、共有する海洋資源等を活かした連携を推進する。

オ 横須賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 28 年 11 月）

計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

横須賀都市計画区域は、横須賀市の行政区域を範囲としており、県土の南東部に位置する三浦半島広域都市計画圏の一部を構成している。

従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストックの有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用することを示している。

長井海の手公園は都市のシンボルとなる公園として位置付けられており、その実現のために観光レクリエーション機能を有する総合公園として整備することが示されている。

第2章 横須賀都市計画区域の都市計画の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

② 主要な緑地の配置の方針

カ 都市のシンボルとなる公園・緑地の整備・配置の方針

(ア) 3・3・1臨海公園、5・5・1長井海の手公園、7・4・5荒崎公園、7・5・4衣笠山公園、田浦梅の里、2号久里浜緑地など、広域的な交流の場となり都市のシンボルとなる公園・緑地の整備・活用を図る。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ウ 公園・緑地等の整備

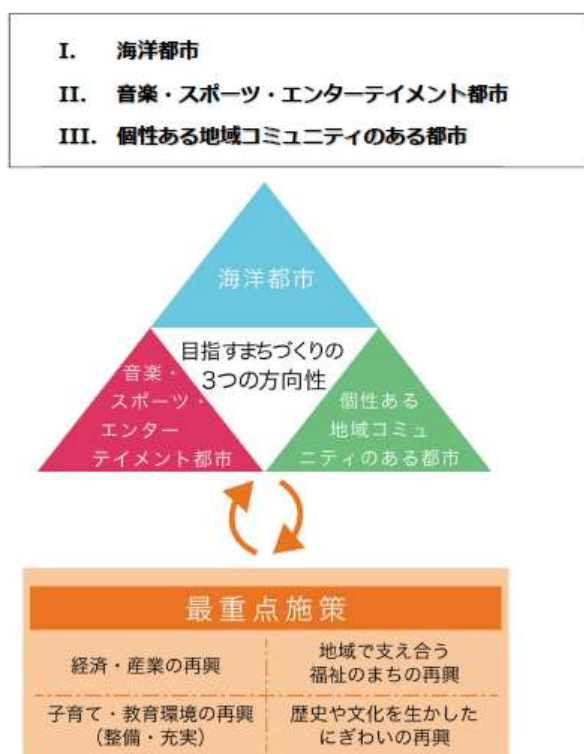
(イ) 都市基幹公園

観光レクリエーション機能を有する総合公園として、5・5・1長井海の手公園を配置する。

カ 横須賀再興プラン（第3次実施計画）（平成30年3月）

横須賀再興プラン(第3次実施計画)は、基本構想・基本計画に基づく具体的な施策を示した実施計画であるとともに、横須賀の再興に向けた4年間のロードマップでもあり、平成30年度～平成33年度の4年間の計画期間としている。

目指すまちづくりの3つの方向性「Ⅰ. 海洋都市」「Ⅱ. 音楽・スポーツ・エンターテインメント都市」「Ⅲ. 個性ある地域コミュニティのある都市」が示されており、対象地は「Ⅰ. 海洋都市」「Ⅱ. 音楽・スポーツ・エンターテインメント都市」に位置付けが記載されている。特に「Ⅰ. 海洋都市」においては、「観光立市」の実現のために、新たな交流拠点の機能創出・拡充のための「ソレイユの丘」隣接地の活用検討を行うことが示されている。



図：目指すまちづくりの3つの方向性

出典：横須賀再興プラン（第3次実施計画）（P6）

第2章 目指すまちづくりの3つの方向性

Ⅰ. 海洋都市

横須賀の海は、豊富な海産物、釣りやマリンスポーツに適した環境、東京湾・相模湾それぞれが特性を持つ景観、日本の先駆けとなった歴史、重要港湾や世界最先端の研究開発機関の存在、加えて東京から1時間の場所にあるという、他都市でもあまり類を見

ない特別な存在といえます。この可能性に溢れた海に関連する地域資源をさまざまな分野において強く意識し、最大限に活用したまちづくりを進めていきます。

・西海岸での展開

「観光立市」の実現のためにも、新たな交流拠点の機能創出・拡充のための「ソレイユの丘」隣接地の活用検討、6次産業化等の農漁業の振興や朝市の定期開催に向けた支援等の西地区の活性化など、より多くの方が西海岸の魅力ある地域資源を堪能できるよう支援していきます。また、「宿泊能力の向上」のためのホテル等の誘致に取り組んでいきます。



図：I. 海洋都市 施策マップ

出典：横須賀再興プラン（第3次実施計画）(P9)

II. 音楽・スポーツ・エンターテインメント都市

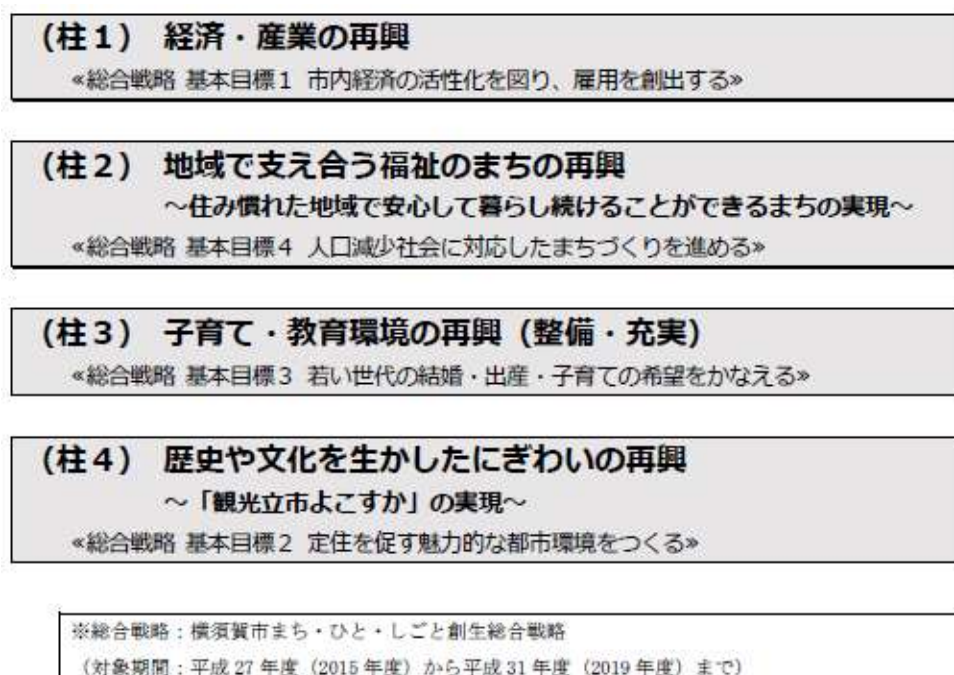
音楽やスポーツには、郷土への帰属意識を高め、人々を元気にし、地域を活性化させ、新たな経済需要を創出する可能性があります。スポーツ関連プロジェクトを推進し、市民がさまざまな場所でトップアスリートにふれあい、体験できる環境を創出していきます。また、ダンスフェスティバルや音楽フェスティバルの開催、あるいはストリートライブの場の創出といった、若いアーティストたちや子どもが希望を持てるような仕組みを構築していきます。こうしたことにより、スポーツや音楽に溢れたワクワクするまちづくりを進めていきます。



図：II. 音楽・スポーツ・エンターテインメント都市 施策マップ

出典：横須賀再興プラン（第3次実施計画）(P9)

目指すまちづくりの3つの方向性を踏まえ、最重点に取り組む分野（最重点施策）としては、4つの柱が示されている。4つの柱の一つである「(柱1) 経済・産業の再興」の具体的施策として、「長井海の手公園（ソレイユの丘）」の「魅力」と「集客力」向上を図るため、隣接する国有地を活用し、交流拠点として機能を創出・拡充するとともに、「観光立市」の実現に向けて、横須賀市観光立市推進基本計画の基本戦略に掲げる「宿泊能力の向上」に向け、ホテル等の誘致を進めることが記載されている。



図：Ⅱ. 音楽・スポーツ・エンターテインメント都市 施策マップ
 出典：横須賀再興プラン（第3次実施計画）(P9)

第3章 重点的に取り組む施策
 (2) 重点的施策(柱1~4)の柱ごとの施策
 (柱1) 経済・作業の再興
 5. 観光立市の実現に向けた環境づくり
 ① 西海岸の魅力向上
 「長井海の手公園(ソレイユの丘)」の「魅力」と「集客力」向上を図るため、隣接する国有地を活用し、交流拠点として機能を創出・拡充するとともに、「観光立市」の実現に向けて、横須賀市観光立市推進基本計画の基本戦略に掲げる「宿泊能力の向上」に向け、ホテル等の誘致を進めます。
 誘致にあたり、滞在型施設であるホテルや旅館などをはじめ、飲食店や土産物等販売店舗の立地が可能となる地域を選定し、都市計画における制限の見直しを行

います。

また、佐島や長井地区の漁港を生かした地域活性化の取り組みを進め、西海岸の魅力向上につなげます。

キ 横須賀市みどりの基本計画（平成 28 年 3 月）

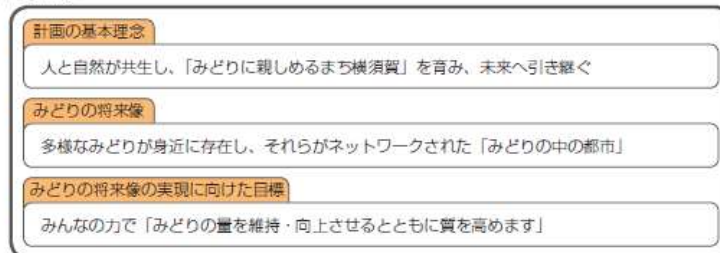
横須賀市みどりの基本計画は、都市のみどりを対象に、それらを保全・創出するための「基本理念」や「みどりの将来像」などの目標を定め、それを実現していくための施策展開を示している。本計画は平成 28 年度～平成 37 年度の 10 年間を計画期間としている。

本計画においては、みどりの将来像を「多様なみどりが身近に存在し、それらがネットワークされた「みどりの中の都市」として、将来像の実現に向けた「目標」や「7つの基本方針」及び推進すべき「14 の施策展開の方向」を掲げている。みどりの将来像においては、対象地は「拠点のみどり(交流)」に位置付けられている。

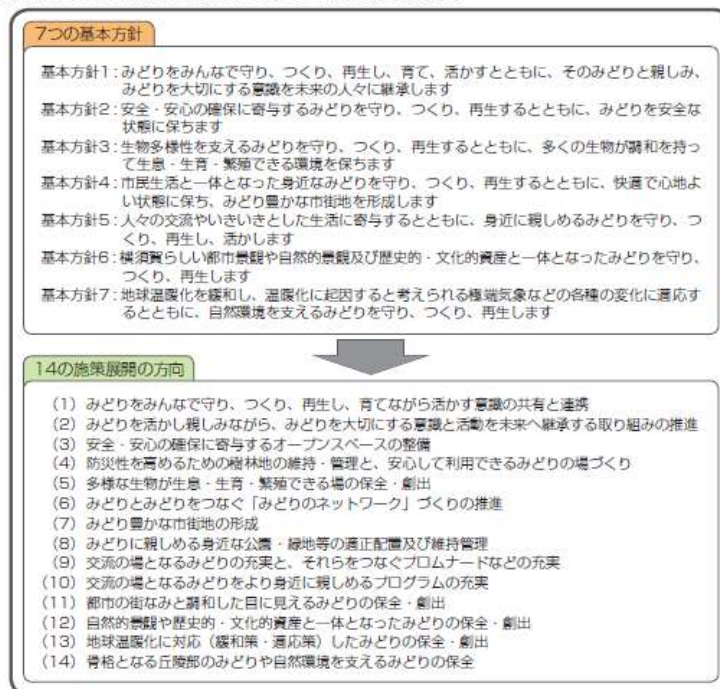
第三章 計画の目標と基本方針

1 計画の基本理念

計画の目標

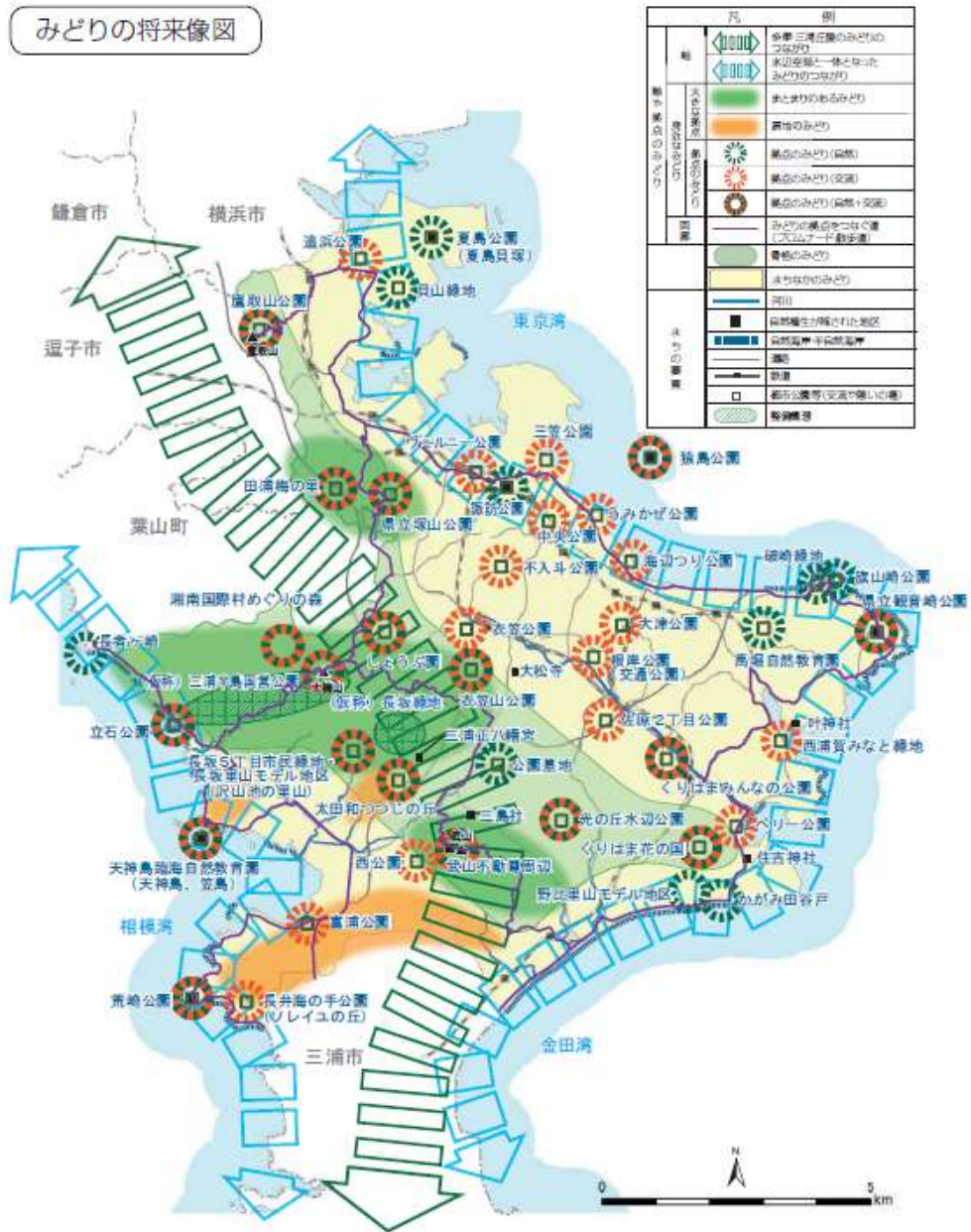


目標を実現するための7つの基本方針と14の施策展開の方向



図：計画の目標から基本方針まで
出典：横須賀市緑の基本計画（P42）

2 みどりの将来像



図：みどりの将来像図

出典：横須賀市緑の基本計画（P45）

対象地に関する基本方針及び施策の方向性としては、個性と魅力が充実した交流拠点となる公園として、より積極的な活用が図られるように利便性を向上させるとしている。

第IV章 施策展開の方向

2 14の施策の方向性

基本方針5

基本方針 5	人々の交流やいきいきとした生活に寄与するとともに、 身近に親しめるみどりを守り、つくり、再生し、活かします
-------------------	--

施策展開の方向 (9)

交流の場となるみどりの充実と、それらをつなぐプロムナードなどの充実

主な施策対象	交流拠点となる公園、プロムナードや散歩道 など
説明	健康増進、レクリエーション、観光など人々の交流の拠点となる公園などを個性と魅力あるものとして充実させていきます。また、拠点となる公園などをプロムナードなどで結び、積極的な活用が図られるよう、利便性を向上させます。
主な施策展開例	<p>◇都市公園、港湾緑地の充実と市民緑地の設置 交流の拠点となる都市公園（総合公園・運動公園・風致公園・歴史公園など）や港湾緑地を充実させるとともに、市民緑地を確保し、人々が身近にみどりとふれあい、交流していくことのできる場の確保を図り、いきいきと快適に暮らせる都市づくりを推進します。 ※交流の拠点となる公園・緑地とは 長井海の手公園（ソレイユの丘）・三笠公園・うみかぜ公園などのように本市を代表する観光の拠点となる公園や、運動公園や風致公園のように人々の健康増進や市民の交流の拠点となる公園及び都市公園や港湾緑地のことです。</p> <p>◇拠点となる公園・緑地の充実と維持管理 交流の拠点となる公園や緑地を整備（リニューアル等）し、適切に維持管理していきます。</p> <p>◇プロムナード・散歩道の充実 など 各拠点を移動しやすくするためのプロムナード・散歩道や既存道路の充実を図ったり、各拠点間の移動手段の確保を進めます。</p> <p>◇公園に関する積極的な情報発信 交流の拠点となる公園・緑地の情報を積極的に発信し、みどりを活かします。</p>

施策展開の方向 (10)

交流の場となるみどりをより身近に親しめるプログラムの充実

主な施策対象	みどりに親しむ、みどりを身近に感じる、エコツアー、集客 など
説明	本市の魅力あるみどりを活用し、交流人口の増加を図るとともに、みどりに親しむ場と機会を提供します。
主な施策展開例	<p>◇拠点となるみどりの積極的活用 交流の拠点となる公園や緑地を交流人口増加のために積極的に活用していきます。</p> <p>◇みどりに親しむ場と機会の提供 本市の魅力ある自然観光資源を守りながら、身近にふれあうことができる「エコツアー」等の施策を推進します。</p>

図：基本方針5

出典：横須賀市緑の基本計画（P72）

ゾーン別の計画においては、対象地は長井地区に位置しており、対象地に関して示されているめざすみどりの将来像として、「みどりの拠点の充実及び適切な維持管理の推進」が掲げられている。

第VI章 ゾーン別計画

6 長井ゾーン

(5) めざすみどりの将来像

①まとまりあるみどりの保全 ● 樹林地などのみどり

荒崎公園周辺の荒崎風致地区は、関係法令や基準の適切な運用により保全します。

主な施策	《9》風致地区制度の運用による良好な風致の維持と保全の推進 など
------	----------------------------------

②地域の貴重な自然環境の保全・活用に向けた検討 ● 自然環境

自然海岸が残されている長井港から長浜海岸、干潟のある小田和湾、神奈川県生物多様性ホットスポットに選ばれている御幸浜と富浦公園などがあります。これら地域の貴重な自然環境は、保全・活用に向け、必要に応じて検討します。

主な施策	《13》生物多様性の確保に向けた調査の実施及び保全手法の検討、《20》外来生物対策の推進 など
------	---

③みどりの拠点の充実及び適切な維持管理の推進 ● 交流・ネットワーク

農業体験型総合公園のソレイユの丘、三浦半島屈指の景観を楽しむ荒崎公園など、みどりの拠点の充実及び適切な維持管理を行います。さらに、これらが交流拠点となるよう活用するとともに、長浜海岸から富浦公園を巡る国土交通省「関東ふれあいの道」など、拠点をつなぐみどりの保全・活用を行います。

主な施策	《34》個性と魅力ある都市公園等の充実と積極的な利活用の促進 など
------	-----------------------------------

④市民によるみどりの保全・活用に向けた取り組みの推進 ● 活動

農業用の水源としてだけでなく、地域の生物の生息場所にもなっている磨堰（くつわざき）では、市民ボランティアが活動しており、このような市民活動が継続・発展されるよう、取り組みを推進します。

主な施策	《59》自然環境活動団体の交流の促進と活動に関する情報発信の推進 など
------	-------------------------------------

⑤本市の魅力あるみどりと親しめる事業の推進 ● みどりの活用と情報発信

荒崎公園は、三方を海に囲まれ、荒波によって削られた荒磯や地層の様子が見られ、富士山や天城連山が望めるなど眺望も楽しむことができます。「横須賀エコツアー」の新規実施地区として検討するなど、本市の魅力あるみどりに親しめる事業を推進します。

主な施策	《38》横須賀エコツアーの推進 など
------	--------------------

⑥みどりの保全に向けた県や隣接する市町との連携 ● 連携

隣接する三浦市へ連続する農地のみどりと相模湾側の自然海岸など、本市のみどりを保全するために県及び隣接市町との連携を図ります。

主な施策	《55》県及び近隣自治体との広域的な連携の推進 など
------	----------------------------

図：めざすみどりの将来像

出典：横須賀市緑の基本計画（P150）

① まとまりあるみどりの保全	風致地区
② 地域力貴重な自然環境の保全・活用に向けた検討	自然海岸やため池など地域の貴重な自然環境
③ みどりの緑地の充実及び適切な維持管理の推進	みどりの拠点 〇〇〇 散歩道など
④ 市間によるみどりの保全・活用に向けた取り組みの推進	地域ポテンシャル等による取り組み
⑤ 本市の魅力あるみどりと親しめる事業を推進	みどりの活用と情報発信を行う事業
⑥ みどりの保全に向けた県や隣接する市町との連携	近隣市町との隣接部

<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市公園等 (都市公園・港湾緑地・森林地など) ■ 河川及び治水対策 ▲ ため池 ■ 自然海岸・半自然海岸 	<ul style="list-style-type: none"> — 低建物 ■■■■ フロムナード・散歩道 ★ 行政センター 	<ul style="list-style-type: none"> — 主要道路 ● 鉄道(国鉄)・駅 ● 鉄道(私鉄)・駅 ■ 市街化区域 ■ 市街化調整区域境界 	<p>N</p>
--	--	--	----------

長井海の手公園 (ソレイユの丘)

本市で初めての農業体験型総合公園で、ナノハナ、ヒマワリ、コスモスなどが楽しめます。



横須賀エコツアー新規実施地区として検討します。

小田和湾

本市にはわずかとなった干潟で、細かい砂が底質の大部分を占めています。



小田和湾の干潟



農地のみどりは、三浦市へ連続しているため、連携が必要です。

小田和湾が一瞥でき、海、みどりの視線、漁港が織りなす三浦半島を代表する景観を楽しむことができます。

長浜海岸

市内の海岸の中でも水の透明度が高く、マリンスポーツのスポットとしても人気があり、荒崎まで続く海沿いのハイキングコースは、三浦半島屈指の景観といわれる海岸美が存分に楽しめます。海岸の砂浜や崖上で本市において貴重な海岸植物が見られます。



長浜海岸

荒崎公園

沿岸部に自然が創造した美しい岩場が続き、変形した地層をみることができます。また、三浦半島屈指の景観が楽しめます。「かながわの景勝 50 選」にも選ばれており、岩場によってハイキングコースが整備されています。



図：みどりの現状・課題・将来像（長井ゾーン）

出典：横須賀市緑の基本計画（P151）

ク 三浦半島魅力最大化プロジェクト（平成 28 年 3 月）

三浦半島魅力最大化プロジェクトは、「海」、「観光」、「三浦半島ライフ」をキーワードとして、将来にわたっての「成長力の確保」を図り、「人口減少問題の克服」を目指すプロジェクトとして神奈川県と三浦半島の4市1町（横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市及び葉山町）が連携して策定した。

本計画においては、プロジェクトの柱の一つとして「観光の魅力を高める」ことを掲げている。具体的には、「海」の魅力と、豊かな自然からの恵みである「食」の魅力をそれぞれ高め、さらに、三浦半島地域の観光に新たな魅力を加えることを目指すとしており、対象地においては、「地産地消ブランディング」や「新たな観光資源の発掘」という観点からの貢献が想定される。

大柱1 観光の魅力を高める

「観光の魅力を高める」では、三浦半島のイメージを象徴する「海」の魅力と、豊かな自然からの恵みである「食」の魅力をそれぞれ高め、さらに、三浦半島地域の観光に新たな魅力を加えるとともに、広域観光圏の形成に向けた環境づくりや「三浦半島ブランド」の確立に向け、多くの観光客を惹きつけることができる「地域」の魅力を磨きます。

魅力1 海の魅力を高める

① 多様な海の楽しみ方の提案

マリンスポーツを楽しむきっかけづくりや、三浦半島の海に新たな観光客層を呼び込む仕掛けづくりを行います。

② “みなと”の賑わいづくり

海の駅、漁港、マリーナといった施設を活用した地域の賑わいづくりを行います。

魅力2 食の魅力を高める

③ 地産地消ブランディング

三浦半島の食材のブランド力を高め、食と観光の連携を強化して観光客を呼び込みます。

④ 「食」のおもてなし

ヘルシーメニューや付加価値の高い食材の開発などで、「食」や「健康」にこだわりのある観光客層を呼び込みます。

魅力3 地域の魅力を磨く

⑤ 「自転車半島宣言」の推進

三浦半島の4市1町の市長・町長で構成する三浦半島サミットによる「自転車半島宣言」に基づく事業を推進するなど、サイクリストをターゲットとした訴求力のあるプロモーションを展開します。

⑥ 広域観光の展開・プロモーション

三浦半島全体を広域観光圏の形成に向け、観光の周遊化を図るとともに、三浦半島の魅力を一体的に発信し、「三浦半島ブランド」を確立します。

⑦ 外国人旅行者受入環境の整備

羽田空港との近接性や「ミシュラン・グリーンガイド・ジャポン」に二つ星★★（寄り道する価値がある）として掲載されていることを生かし、国際的な知名度の向上を図るとともに、インバウンド需要を取り込むため、外国人旅行者の受入環境を整備します。

⑧ 新たな観光資源の発掘

三浦半島観光の主体となっている首都圏からリピーターを獲得するとともに、新たな観光客層を開拓するため、観光資源を相乗的に活用し、観光資源のシーズを掘り起こします。

出典：三浦半島魅力最大化プロジェクト（P6）

ケ 横須賀市観光立市推進基本計画（平成 28 年 9 月）

横須賀市観光立市推進基本計画は、横須賀市観光立推進条例が全議員により提案、全会一致で可決され、平成 27 年4月から施行されたことを受け、観光振興に関する施策を総合的かつ計画推進のため、条例に基づき策定された。基本計画は「観光立市よこすか」を実現し、観光を新たな産業の大きい柱として成長させていくことを目的としており、計画期間は平成 28 年度～平成 37 年度である。

本計画においては、対象地に関する具体的な方向性の記載はないものの、交流拠点である対象地も本計画において観光立市の実現に向けて掲げられている6つの基本戦略を踏まえることが求められるものと思慮される。

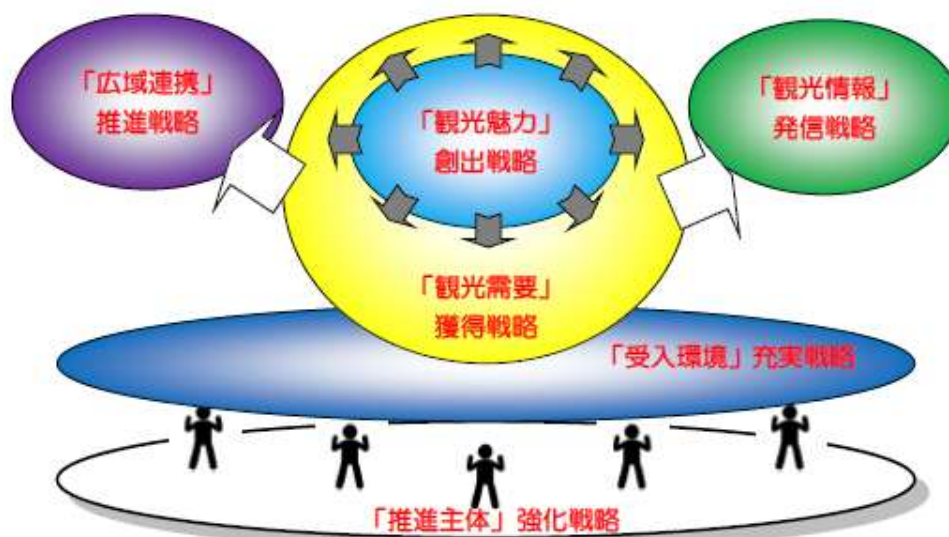
第4章 基本戦略

1. 6つの戦略

(1) 基本戦略1 「観光魅力」創出戦略

「素材の力」を高める戦略を進めます。

本市地域資源のうち、広く認知されている大きな強みはさらに強く、ニッチな強みは大きな強みに、また新たな強みを開拓して、地域資源の魅力を継続的に創り出します。



図：6つの基本戦略

出典：横須賀市観光立市推進基本計画（P15）

コ 横須賀市観光立市推進アクションプラン（平成 29 年 2 月）

横須賀市観光立市推進アクションプランは、平成 28 年9月に策定された横須賀市観光立市基本計画を着実に実行するための実行計画として策定され、観光客数の増加、観光消費単価の上昇を促し、観光消費額の拡大に向けた具体的な取組を示したものである。計画期間は平成 29 年度～平成 33 年度の5年間となっている。

本計画においては、観光消費額の拡大に向け、大きく2つの要素へのアプローチを掲げており、そのうちの1つが「観光客の増加のために、観光ニーズの中で、多くの人に知られている地域資源を活用する」ことであり、施策の方向性として対象地の集客施設としての活用を想定している。

また、アクションプランの実行方針として来訪動機の積極的な活用が示されており、対象地に関する主な施策としては以下が挙げられている。

- ・地域資源間のストーリー性を持った周遊ルートを創出する（西側周遊ルート）
ソレイユの丘を拠点としたルート（地場産農水産物の活用、すかなごっそとの連携、体験観光の充実化の推進）
- ・新たな施設の整備など、集客力のある公園の魅力を高める

サ 神奈川県観光振興計画（平成 29 年 11 月（見直し））

神奈川県観光振興計画は、神奈川県が観光立県かながわの実現を図るため、平成 21 年 10 月に「神奈川県観光振興条例」を制定するとともに、条例に基づき平成 22 年3月に策定された計画を改定・見直したものである。

県の総合計画である「かながわグランドデザイン」に規定する将来像「行ってみたい、住んでみたい、人を引きつける魅力あふれる神奈川」を、観光面で実現する「観光立県かながわ」を目指すこととしている。

本計画においては、基本施策として、「魅力ある観光地の形成」「外国人観光客の誘致促進」「観光関連産業の成長促進」を行うこととしており、本事業対象地においては、三浦半島地域の潜在的な観光資源を磨き上げることが示されている。

基本施策1 魅力ある観光地の形成

(1) 観光資源の発掘・磨き上げ

ア 新たな観光地域づくり

新たな観光の核づくり(城ヶ島・三崎地域、大山地域、大磯地域)など、地域主体で取り組む魅力づくりを支援し、観光地域づくりを推進します。

【主な事業】

⑥ 三浦半島魅力最大化プロジェクトの推進

変化に富んだ海岸線や豊富な歴史的文化遺産、三浦真珠プロジェクトをはじめとした農水産業など、三浦半島地域の潜在的な観光資源を磨き上げて、海の駅めぐりルートなど、周遊ルートの整備を促進します。

(2) 上位計画を踏まえた施設機能の検討

ア 上位計画における対象地の位置付け

前述の上位計画の整理を踏まえると、本事業対象地の位置付けは以下のように整理される。

計画	位置付け
横須賀市基本構想	<ul style="list-style-type: none"> 国内はもとより世界中から人々が集まり、楽しさと感動を与えるまちを創出する。 海や緑などの自然環境の創造的活用を図り、新しい都市文化や産業をはぐくむ都市活動の拠点を整備し、創造する。
横須賀市基本計画	<ul style="list-style-type: none"> 海と緑を生かした魅力ある交流拠点の整備と活用や自然の魅力を生かした公園・緑地の整備を目指す。
首都圏広域地方計画	<ul style="list-style-type: none"> 独自の産業、自然、観光、文化、芸術、スポーツ及びレジャー等の連携を促進することにより、また、東京湾アクアラインによりつながる房総半島沿岸地域とも連携を図り、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会を契機に、世界に発信できる海洋文化都市圏の形成を図る。
横須賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	<ul style="list-style-type: none"> 都市のシンボルとなり広域的な交流の場となる「長井海の手公園」などの整備・活用を図る。 観光レクリエーション機能を有する総合公園として、「長井海の手公園」を配置する。
横須賀市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> 良好な海辺の自然環境を活かしたリゾートゾーンとしてサービス機能・宿泊機能等の交流機能の導入も視野に入れた土地利用を図る。 丘陵や海辺の環境と景観を活かした自然との交流や健康活動の拠点として、また農業・漁業と連携し集客性を高める利用を促進する。
横須賀再興プラン(第3次実施計画)	<ul style="list-style-type: none"> 「観光立市」の実現のために、新たな交流拠点の機能創出・拡充のための「ソレイユの丘」隣接地の活用検討を行う。 横須賀市観光立市推進基本計画の基本戦略に掲げる「宿泊能力の向上」に向け、ホテル等の誘致を進める。
横須賀市みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> 個性と魅力が充実した交流拠点となる公園として、より積極的な活用が図られるように利便性を向上させる。 みどりの拠点の充実及び適切な維持管理を推進する。
三浦半島魅力最大化プロジェクト	<ul style="list-style-type: none"> 「海」の魅力と、豊かな自然からの恵みである「食」の魅力をそれぞれ高め、さらに、三浦半島地域の観光に新たな魅力を加えることを目指す。
横須賀市観光立市推進基本計画	<ul style="list-style-type: none"> 市地域資源のうち、広く認知されている大きな強みはさらに強く、ニッチな強みは大きな強みに、また新たな強みを開拓して、地域資源の魅力を継続的に創り出します。
横須賀市観光立市推進アクションプラン	<ul style="list-style-type: none"> 地域資源間のストーリー性を持った周遊ルートを創出する。 新たな施設の整備など、集客力のある公園の魅力を高める。
神奈川県観光振興計画	<ul style="list-style-type: none"> 国内外から観光客の一層の増加を図るため、県内の周遊・滞在を促す、魅力的な観光地域づくりの推進。 変化に富んだ海岸線や農水産業など、三浦半島地域の潜在的な観光資源を活用した、周遊ルートの整備促進を図る。

イ 本事業の基本的な方向性

上位計画における位置付けの整理から、本事業の基本的な方向性としては、対象地は国内外からの集客力を持つ観光・交流拠点としてさらなる機能強化が求められており、丘陵や海辺の景観や周辺の農業・漁業を資源として活かした施設の整備が想定される。また、リゾートゾーンとしてのサービス機能や宿泊機能の導入も求められている。

これらの機能については、より強力な資源となるために、個性と魅力を充実させることで他にはない強みに強化・開拓していくことが重要となる。

3. 終了した PFI 事業の検証等

本章では、平成 27 年 6 月末に終了した「横須賀市長井海の手公園整備等事業（以下、「PFI 事業」という。）の整備・運営手法について評価を行った上で、本事業の事業手法検討に向けた示唆を抽出するとともに、先導的官民連携支援事業において他自治体への横展開が可能となるよう、事業期間を終了する PFI 事業において有効な検証方法を検討する。

3-1 終了した PFI 事業の検証

(1) PFI 事業の概要

ア 事業概要

所在地	神奈川県横須賀市長井 4 丁目地内（旧長井住宅地区跡地）
地目	市街化調整区域
公園種別	総合公園（農業体験型総合公園）
面積	21.3ha
建築面積	10,831 m ² 通常建蔽率 2%・許容建蔽率(最大)24%(都市公園法第 4 条)
公園概要	民間資金、経営能力及び技術的能力を活用する P F I 事業により、農業体験等ができる総合公園として整備。 老若男女すべての人が集える西地区の交流拠点として整備。
事業者	代表企業：株式会社横須賀ファーム 建設企業：鹿島建設(株)、みらい建設工業(株) 維持管理運営企業：(株)ファーム、京浜急行電鉄(株) 設計企業：(株)ランドスケープデザイン
事業方式	BOT 方式：レストラン・売店・駐車場 等 BTO 方式：公園施設の造成・管理事務所・園路等
公募・選定スケジュール	平成 14 年 1 月 実施方針の公表 平成 14 年 4 月 特定事業の選定 平成 14 年 10 月 入札公告 平成 15 年 7 月 落札者の決定 平成 15 年 10 月 事業契約締結
事業期間	施設の建設期間 2 箇年、公園施設の運営維持管理期間 10 箇年の計 12 年。 契約期間は、平成 15 年 9 月～平成 27 年 6 月末。
運営期間	開園日（平成 17 年 4 月 29 日）～平成 27 年 3 月 31 日まで ※平成 18 年度に SPC を指定管理者に指定
支払方法	BTO 施設整備費のうち、下記の補助金適用部分については一括払い、

	<p>残額は10年間の割賦払い。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成15年度長井海の手公園整備等事業 事業費：162,000,000円（国庫補助：81,000,000円） 補助内訳：工事費（施設買取り費） 77,287,500円 事務費 3,712,500円 整備概要：ボート池4,000㎡、調整池5,650㎡、井戸1カ所 平成16年度長井海の手公園整備等事業 事業費：176,000,000円（国庫補助：88,000,000円） 補助内訳：工事費（施設買取り費） 84,392,500円 事務費 3,607,500円 整備概要：徒渉池1,195㎡、園路工1,151㎡
施設買取	<p>事業者所有施設（BOT施設）を市が買取る。 事業者による運営期間終了後、平成27年6月末まで。</p>
都市計画決定	平成14年12月13日 神奈川県告示
埋蔵文化財包蔵地	長井海の手公園は長井台地遺跡群のうちの打木原遺跡、長井高原遺跡、長浜ノ上遺跡、佃嵐遺跡にまたがっている。
用途指定期間	平成27年4月28日まで。（国有財産譲与のため）

イ 整備概要

ゾーン名	主な整備施設
ゲート&セントラルゾーン	エントランス広場、青空市場、障害者駐車場、駐車場
土とふれ合うゾーン	体験農園、温室、ファーストフード棟
海と夕日を眺めるゾーン	ビジターセンター(温浴施設)、加工体験試食棟(レストラン)、体験教室棟、加工房売店棟、ファーストフード棟
太陽と大地にふれ合うゾーン	水上ステージ、ボート池、デイキャンプ場、自由広場、おもしろ自転車、ゴーカート、駅舎(チュウチュウトレイン)、じゃぶじゃぶ池、ファーストフード棟、多目的広場
林間くつろぎゾーン	ビオトープ、ホテル舎、小動物ふれあい広場、小動物舎、乗馬場、引き馬場、ふれあい牧場、牧舎、ミニSL
星と遺跡にふれ合うゾーン	オリーブの森、ブルーベリー畑、展望デッキ、芝そりゲレンデ、水田
駐車場	駐車場 1,506 台(利用の少ない時は、一部広場として利用可能。乗用車 1 台 1,000 円 (障害者は 1 台 500 円)、大型バス 1 台 2,500 円

PFI 事業整備イメージ図

(公園平面図)



ウ 運営等

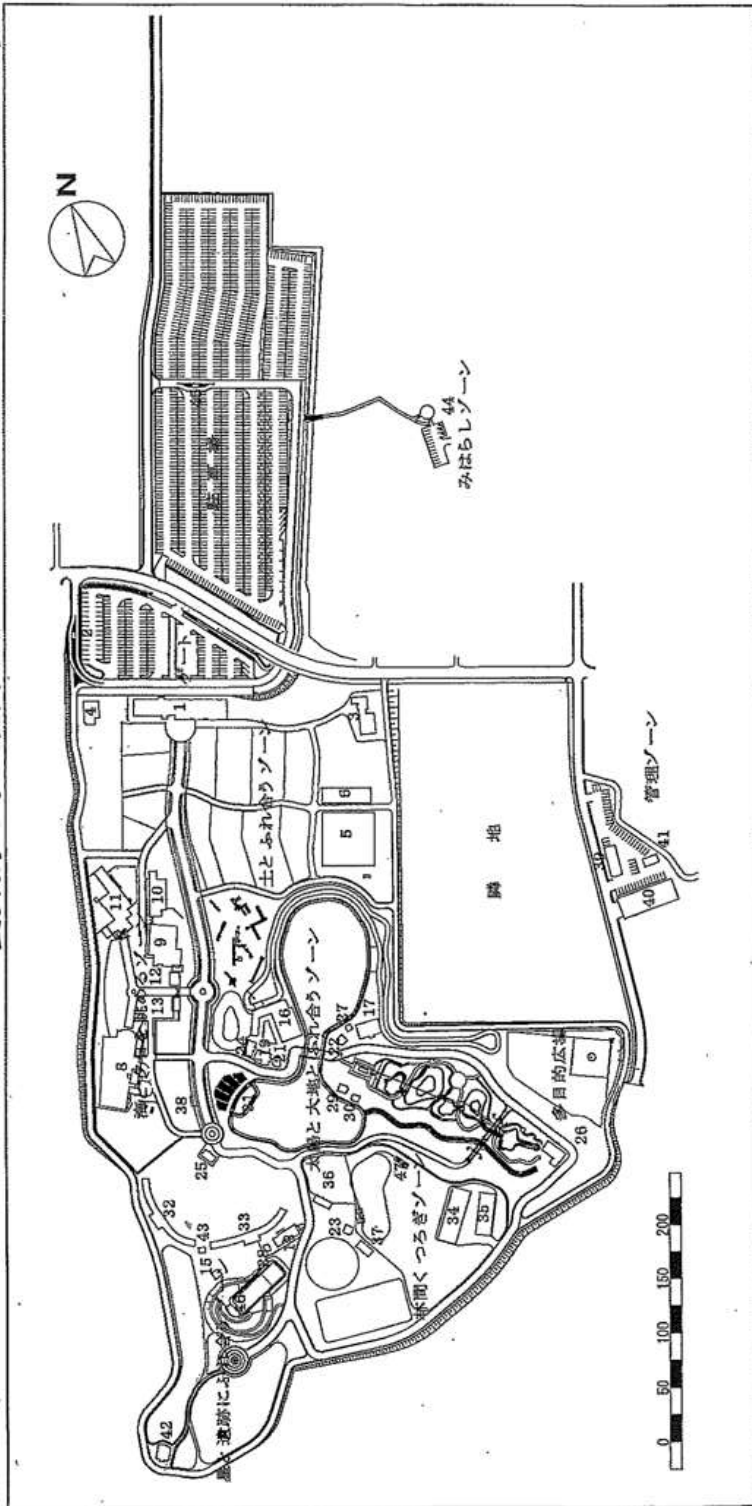
- ・ 収穫体験や加工体験、食体験など、直接、肌で感じることができる特色ある体験ができる。
- ・ アルバイト・パートなどを含む従業員(130名程度)は地元住民を優先的に雇用し、また、地元の新鮮な農水産物を青空市場で販売したり、レストランでも食材として利用するなど、地元に貢献している。
- ・ 公園内で発生する生ごみや刈草などは堆肥化し、園内の畑に再利用するなどごみの減量化を進め環境に配慮している。

エ 営業時間

期 間	営 業 時 間		休 園 日
	公 園	温浴施設	
3月～11月	9:00～18:00	10:00～21:00	無
12月～2月	9:30～17:00		週1日

長井海の手公園 施設一覧					
ゾーン			BTO 施設	BOT 施設	設置許可 施設
ゲート&セントラルゾーン	エントランス広場		○		
	管理事務所(エントランス棟)		○		
	青空市場			○	
	駐車場(1,491台)			○	
	駐車場料金所			○	
	バイク置き場			○	
	自転車置き場			○	
土とふれ合うゾーン	体験農園		○		
	温室棟		○		
	生産体験等		○		
海と夕日を眺めるゾーン	休憩所棟		○		
	便所棟		○		
	レストラン(加工体験試食棟)			○	
	売店(加工房・売店棟)			○	
	体験教室棟			○	
	温浴施設(ビジターセンター)			○	
	チューチュートレイン駅舎			○	
	チューチュートレイン				○
太陽と大地にふれ合うゾーン	自由広場(デイキャンプ場)		○		
	多目的広場		○		
	ボート池		○		
	じゃぶじゃぶ池		○		
	キッズガーデン		○		
	キャンプ管理棟		○		
	休憩所棟	2棟	○		
	便所棟	2棟	○		
	ファーストフード棟	3棟		○	
	遊具管理棟			○	
	ボート管理小屋			○	
	おもしろ自転車			○	
	ゴーカート			○	
	足漕ぎボート(3人用)	7隻			○
	足漕ぎボート(4人用)	5隻			○
	カヌー(1人用)	10隻			○
	カヌー(2人用)	10隻			○
トレイン(小型)	2基			○	
小型定置式乗物	11基			○	
林間くつろぎゾーン	ふれあい牧場		○		
	ピオトープ		○		
	小動物ふれあい牧場		○		
	乗馬場		○		
	引き馬場		○		
	堆肥舎		○		
	乗馬用馬	15頭			○
ミニSL(駅舎・レール含む)				○	
星と遺跡にふれ合うゾーン	展望デッキ		○		
	星見の丘		○		
	ブルーベリー畑		○		
	オリーブの森		○		
	休憩所棟		○		
	炭焼き小屋			○	
	ファーストフード棟			○	
	双眼観光望遠鏡				○
	芝そりゲレンデ				○
	そり	40個			○
水田				○	
みはらしの丘	サイロ風モニュメント		○		
	駐車場(15台)30			○	

長井海の手公園平面図



番号	建物名称	BOT/BTO	番号	建物名称	BOT/BTO	番号	建物名称	BOT/BTO	番号	建物名称	BOT/BTO	番号	建物名称	BOT/BTO	番号	建物名称	BOT/BTO	建物名称 (設置許可)	
1	エントランス、管理市場	○	11	ビジターセンター(温浴)	○	21	ファーストフード棟	○	31	水上ステージ・香炉テント	○	41	埋蔵遺構	○	46	遊モリグレンダ			
2	駐車場料金所	○	12	休憩所棟	○	22	ファーストフード棟	○	32	キャンプ棟	○	42	休憩所棟	○	47	蒸気ミニSL			
3	遊具倉庫棟	○	13	トイレ棟	○	23	ファーストフード棟	○	33	キャンプ棟	○	43	ファーストフード棟	○					
4	遊具倉庫棟	○	14	トイレ棟	○	24	トイレ棟	○	34	教会	○	44	モニメント	○					
5	遊具棟	○	15	遊具小屋	○	25	トイレ棟	○	35	地蔵舎	○	45	駐車場料金所	○					
6	生産体験棟	○	16	遊具管理棟	○	26	展望台(ホテル倉)	○	36	小動物舎	○								
7	加工体験棟	○	17	更衣・休憩室棟	○	27	ポルト管理小屋	○	37	馬休憩所	○								
8	加工体験棟	○	18	キャンプ・管理棟	○	28	防災倉庫	○	38	観音	○								
9	加工場、売店棟	○	19	休憩所棟	○	29	ポンプ室	○	39	管理車庫	○								
10	体験教室棟	○	20			30	ポンプ室	○	40	管理室	○								

(2) 運営実績

PFI 事業における運営実績を以下に示す。

ア 来園者数の推移

長井海の手公園の来園者は、開園初年度の平成 17 年度は 73 万人を記録し、以降は増減の波はあるものの、平成 20 年度以降は PFI 事業者の提案時における予測値（年間 50 万人）を常に上回る来園者が訪れていた。最終的には 10 年間累計で 600 万人が訪れる結果となっており、当初の事業目標は達成したものと評価される。

年度	来園者予測 (人)	来園者実績 (人)	対前年度増減 (人)	対前年度比
H17	850,000	736,084	-	-
H18	720,000	658,355	-77,729	-10.6%
H19	620,000	588,506	-69,849	-10.6%
H20	550,000	659,981	71,475	12.1%
H21	500,000	658,418	-1,563	-0.2%
H22	500,000	552,833	-105,585	-16.0%
H23	500,000	524,503	-28,330	-5.1%
H24	500,000	548,854	24,351	4.6%
H25	500,000	556,247	7,393	1.3%
H26	500,000	517,760	-38,487	-6.9%
累計	5,740,000	6,001,541	-	-

また、曜日別に見ると日曜日及び休日には平日の約5～7倍、土曜日は約3～4倍の来園者が訪れており、土日の利用者が多くなっている。

曜日別来園者数（平成17～23年度）

（単位：人）

	来園者数	1日 平均	平日	平日 平均	土曜日	土曜日 平均	日・休日	日・休日 平均
H17	736,084	2,184	255,707	1,126	151,664	3,227	328,713	5,218
H18	658,355	1,804	222,292	896	142,831	2,857	293,232	4,377
H19	588,506	1,608	175,264	707	120,313	2,406	292,929	4,308
H20	659,981	1,808	193,897	785	150,798	2,957	315,286	4,706
H21	658,418	1,804	171,470	700	157,528	3,029	329,420	4,844
H22	552,833	1,515	154,779	627	122,965	2,411	275,089	4,106
H23	524,503	1,433	166,267	673	106,362	2,045	251,874	3,759

イ 来園者の属性

平成23年11月の休日に実施した来園者アンケート（回答数122件）では、家族での利用が最も多く、全体の82.8%を占めた。

グループ種別	グループ数	構成比
家 族	101	82.8%
友人グループ	9	7.4%
夫 婦	6	4.9%
そ の 他	6	4.9%
合 計	122	100.0%

来園者全体の来園回数は「初めて」と「2回～4回」、「5回以上」の三区分に分類すると、それぞれが約三分の一ずつとなった。

しかし、市内からの来園者に限った場合には、「初めて」の来園者が14.8%であるのに対し、「5回以上」の来園者は55.6%と高くなり、市内からの来園者のリピーター率は85.2%と非常に高い結果になっている。

来訪元で最も多い横浜市からの来園者では、「初めて」の来園者が35.3%で、2回以上来園しているリピーター率は64.7%となっており、三浦市などの近隣他市町からの来園者も「初めて」が25.0%、リピーター率は75.0%と高くなっている。

来 訪 元	来 園 回 数					合 計
	初めて	2回	3回	4回	5回以上	
市内 (22.1%)	4	2	3	3	15	27
横浜 (41.8%)	18	12	8	1	12	51
三浦 (4.9%)	1	0	0	0	5	6
葉山 (6.6%)	2	2	1	0	3	8
鎌倉 (3.3%)	1	0	1	1	1	4
逗子 (1.6%)	1	0	0	0	1	2
県内他市町村 (8.2%)	7	2	0	0	1	10
県外 (11.5%)	6	2	0	3	3	14
合 計	40	20	13	8	41	122
構 成 比	32.8%	16.4%	10.7%	6.6%	33.6%	100.0%

ウ 施設の利用状況

平成 23 年度の公園内の有料施設の利用実績では、年間の利用人数が多かった主な施設は、「温浴施設」、「芝そり」、「おもしろ自転車」、「ゴーカート」、「体験農園」、「チューチュートレイン」の順となっている。

長井海の手公園 有料施設利用人数 (平成 23 年度実績)

	施 設 名	利用人数	利 用 料 金	
1	温浴施設	70,717	大人 600 円・小人 300 円	
2	芝そり	58,280	300 円	
3	おもしろ自転車	キッズガーデン	50,429	300 円
4	ゴーカート	キッズガーデン	42,157	600 円
5	体験農園		38,232	種類ごとに設定
6	チューチュートレイン	キッズガーデン	33,037	300 円
7	バッテリーカー	キッズガーデン	25,591	100 円
8	ミニ SL		21,484	300 円
9	定置式遊具	キッズガーデン	19,564	100 円

10	アーチェリー	キッズガーデン	18,372	300円
11	食の体験教室		16,303	種類ごとに設定
12	ストラックアウト	キッズガーデン	15,005	300円
13	クラフト体験教室		11,699	種類ごとに設定
14	温室		11,373	種類ごとに設定
15	足漕ぎボート（スワン）	ボート池	11,057	3人乗り 1,000円・4人乗り 1,200円
16	乗馬体験（引き馬）	乗馬場	9,491	1人 700円・2人 1,200円
17	乳搾り	動物ふれあい広場	5,176	無料
18	カヌー	ボート池	2,873	500円
19	水中宝探し	じゃぶじゃぶ池	1,583	500円
20	望遠鏡		1,296	100円
21	レッスン乗馬	乗馬場	305	2,000円・5,000円
22	ポニーの馬車	乗馬場	18	1,500円

※5. 体験農園はキャベツ・ダイコン・ジャガイモ・サツマイモ等の種類ごとに 100円～500円の料金を設定。

※11. 食の体験は、メロンパン・ソーセージ・ピザ・ケーキ等の種類ごとに 600円～2,500円の料金を設定。1,000円以下のパン・ソーセージ・ピザ等に人気がある。

※13. クラフト体験はオカリナ・キャンドル・アロマソープ等の種類ごとに 500円～2,000円の料金を設定。1,000円以下のオカリナやキャンドル等に人気がある。

※14. 温室はトマト・ミニトマト・イチゴの種類ごとに 100gあたり 90～200円の量り売り料金を設定。

※21. レッスン乗馬は初心者 2,000円、経験者 5,000円。

エ 消費金額

指定管理者である事業者の収入となる来園者の園内での消費金額については、アンケート結果では、1グループあたり「1,001円～3,000円」という回答が44.3%と最も多く、次いで「3,001円～5,000円」が23.8%となった。

園内での消費金額	0円	1円～1,000円	1,001円～3,000円	3,001円～5,000円	5,001円以上	合計
グループ数	2	16	54	29	21	122
構成比	1.6%	13.1%	44.3%	23.8%	17.2%	100.0%

また、一人当たり園内売上げは開園年度から徐々に減少しているが、平成22年度以降は概ね800～900円台で安定している。

年度	来園者実績(人)	園内売上(円)	1人当たり単価(円)
H17	736,084	1,054,027,930	1,432
H18	658,355	816,386,552	1,240
H19	588,506	674,279,762	1,146
H20	659,981	707,713,882	1,072
H21	658,418	658,194,379	1,000
H22	552,833	544,846,655	986
H23	524,503	521,408,553	994
H24	548,854	503,181,627	917
H25	556,247	493,597,792	887
H26	517,760	497,757,585	961

オ 他施設との併用状況等

長井海の手公園と併せて当日に利用した、あるいは利用する市内の他の施設を尋ねる質問では、「すかなごっこ」や「くりはま花の国」などの他の施設を利用するという回答は122件中の25件であり、長井海の手公園だけを利用するという回答が79.5%を占めた。

これらのことから、本PFI事業においては、休日に家族が少額の出費で一日遊べる公園としての利用が定着していたことがうかがえる。

長井海の手公園と併せて利用した市内の他の施設	
すかなごっこ	12件
くりはま花の国	4件
みかん狩り	2件
買物	2件
長浜	1件
浦賀	1件
(参考) 三崎	3件
長井海の手公園のみ	97件
合計	122件

(3) 市の財政負担

本PFI事業において、市の支払ったサービス対価は以下のとおりである。

最終的には、総額で76.2億円（施設買取り費36.1億円、運営維持管理費40.1億円）の支払いを行った。

年度	施設買取り費					運営維持管理費	PFI事業費 合計
	BOT	BTO	一括		割賦	BTO	
			一括	割賦			
H15	92,800	0	92,800	92,800	0	0	92,800
15→16繰越	61,775	0	61,775	61,775	0	0	61,775
H16	168,785	0	168,785	168,785	0	0	168,785
H17	1,815,255	0	1,815,255	1,712,948	102,307	400,000	2,215,255
H18	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H19	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H20	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H21	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H22	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H23	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H24	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H25	102,307	0	102,307	0	102,307	400,000	502,307
H26	102,307	0	102,307	0	102,307	411,429	513,736
H27	553,134	553,134	0	0	0	0	553,134
合計	3,612,512	553,134	3,059,378	2,036,308	1,023,070	4,011,429	7,623,941

(4) PFI事業により整備された施設のメリット・デメリットの整理

本PFI事業において、整備した施設の事業手法、所有毎のメリット、デメリットは以下に整理される。

施設	事業手法	所有	メリット	デメリット
青空市場、加工体験試食棟（レストラン）、ビジターセンター（温浴施設）、加工房売店等、体験教室棟、ファーストフード棟、駐車場	PFI-BOT 施設（設置管理許可・独立採算型）	民間⇒事業終了時に市に譲渡（残存価格で買い取り）	民間の資金及びノウハウを活かした設計・整備・運営が可能	導入機能や事業内容が予め指定されており事業者提案の余地が少ない、サービスや運営に市が関与しにくい
公園敷地造成、管理事務所、園路、便所、休憩室、温室、農機具庫、キッズガーデン、飾りサイロ、堆肥舎、展望デッキ、みはらしの丘等	PFI-BTO 施設（サービス購入型）	市（竣工後直ちに引渡し）	民間の資金及びノウハウを活かした設計・整備・運営が可能、割賦払いによる支払いの平準化	長期契約のためため事業期間中の柔軟な更新や追加整備・リニューアル等を行いにくい、運営維持管理費と要求水準に乖離があってもサービス対価の見直しが困難など

(5) PFI 事業終了後の事業における課題点の整理

PFI 事業以降に整備された施設の収益性を再評価するとともに、PFI と指定管理者制度との違いやメリット・デメリット、事業継続にあたっての課題等を以下に整理する。

施設	事業手法	所有	メリット	デメリット
バンガロー、オートキャンプ場、大型複合遊具等	市直営事業として整備後、指定管理による運営	市	市の施策に対応した整備・運営が可能、補助金等の活用が可能	多額の単年度負担が必要、設計・建設の別途発注が必要
レストラン、温浴施設、ファーストフード棟、売店等	既存施設への管理許可	市	既存施設の運営継続であり初期負担が不要、市は使用料収入が得られる	指定管理者は施設のリニューアルや更新ができない
観覧車、メリーゴーランド、自然海岸への散策路等	自主事業（設置管理許可）	民間（原則として設置管理許可期間終了時に撤去）	民間の資金及びノウハウを活かした設計・整備・運営が可能	指定管理期間中に投資回収できない場合がある
上記を除く公園施設	既存施設の指定管理（一部利用料金制）	市	既存施設の運営継続であり初期負担が不要	指定管理者は公園施設のリニューアルができない

(6) PFI 事業の評価

(1)～(5)を踏まえ、市の政策目標である「地域の魅力向上」「利用者サービスの向上」「地域住民や産業との連携」「市の財政負担の軽減」に加え、「事業の継続性・安定性」の観点から PFI 事業の評価を行う。

ア 地域の魅力向上

PFI 事業では事業契約に基づき、民間資金を活用して公園の整備を行った上で年間 50 万人を超える集客施設の運営を 10 年間継続し完了しており、当初の事業目標は十分に達成したと言える。また、西海岸の魅力の発信による都市イメージの向上や「ソレイユの丘」というブランドの浸透に寄与したことは高く評価される。

ただし、観光施設としての情報発信力がやや不足していた点については指摘されるところであり、今後も向上の余地はあると見られる。

イ 利用者サービスの向上

本施設は家族で訪れて少ない出費で一日過ごせる施設として親しまれており、利用者満足度調査では概ね高い評価を得ている。また、幼稚園・保育園や学校の行事に利用されるなど地域の幼児教育や学校教育においても一定の役割を果たしており、今後も教育への寄与が期待されている。

一方、利用者アンケート等でも日照や強風に対する施設の不足などが指摘されており、今後は過ごしやすさを向上し利用者の滞在時間を延ばす工夫が必要と考えられる。

ウ 地域住民や産業との連携

地域人材の雇用や売店・レストランにおける地域からの調達、農園における地元農家との連携等、PFI 事業においては地域の住民や産業との連携が積極的に図られてきた。ただし、長井海の手公園は単体で訪れる利用者が多く、地域の他の観光スポットへの周遊拠点としては十分機能していない点が指摘されている。

エ 市の財政負担の軽減

PFI 事業の事業費総額は最終的に 7,623,941 千円（消費税込）となり、これにより当初見込んでいた VFM は実現されたと言える。また、BTO 施設の整備費の一部を割賦払いとすることにより、財政支出の平準化を図ることが可能となった。また、市は園内の売上状況等にかかわらず事業契約に定められた運営維持管理費を負担するのみで済んだため、市の財政負担の軽減については十分目標達成したと評価できる。

オ 事業の継続性、安定性

PFI 事業の SPC は 10 年間中断することなく事業を継続し、開園時をピークとする来園者及び園内売上の漸減があった中でも特段問題なく事業契約期間の満了を迎えている。事業期間の後半は客単価の低下なども見られたが、民間の資金とノウハウを活用し安定した事業運営を行ったことは高く評価できる。

以上より、PFI 事業について評価できる点及び課題としては以下のとおり整理される。

評価できる点	<ul style="list-style-type: none">・ 事業目標である年間 50 万人の集客を達成・ ファミリー層を中心とした利用者サービスの提供・ 地域雇用や地元農家との連携等、地域の活性化に寄与・ 市の財政負担を軽減・ 民間の資金・ノウハウによる安定した 10 年間の事業継続と需要変動の吸収
課題	<ul style="list-style-type: none">・ 情報発信力の不足・ 滞在施設や地域への周遊拠点としての機能に課題・ 来園者 1 人当たり消費単価の低迷

(7) PFI 事業終了後の経緯

ア PFI 事業終了後における管理運営方針の見直し

市では平成 24 年 6 月に庁内組織として「長井海の手公園あり方検討プロジェクトチーム」を設置し、PFI 事業終了後の長井海の手公園のあり方に対する考え方を検討してきた。その検討結果は「長井海の手公園－ソレイユの丘－の今後のあり方に関する検討報告について」として平成 25 年度に公表されている。

同報告では、公園の目標設定や方向性について改めて見直しを行い、公園の魅力向上のためのリニューアル方針について定めるとともに、管理運営手法においては PFI 事業（コンセッション方式）と指定管理者制度の比較を行っている。

市では同報告を受け、平成 27 年度以降は民間資金の活用に適した規模の施設整備が発生せず既存施設の管理運営が主体の事業となることや、庁内においても運用が習熟していること等を理由として指定管理者制度を採択した。平成 26 年 10 月に指定管理者の募集・選定を行い、平成 27 年度より現在の指定管理者（西武造園）による運営が行われている。

イ 事業手法の比較

PFI 事業終了後の管理運営手法については、(1) 市の施策との整合性 (2) 住民サービスの向上 (3) 利用サービスの向上 (4) 地域との連携の推進 (5) 市の財政面でのメリット (6) 評価と改善等 の 6 つの基本的視点から、指定管理者制度と PFI 事業（コンセッション方式）の比較が行われている。

基本的視点	指定管理者制度	PFI 事業 (コンセッション方式)
(1) 市の政策との整合性	市が管理権を行使しているため市の政策との整合性は図りやすい	運営権を取得し長期間の運営を行うので市の政策を反映させる仕組みを作る必要がある
(2) 住民サービスの向上	施設目的や理念に合った住民サービスの向上	事業者の自主性と創意工夫による住民サービスの向上
(3) 利用サービスの向上	施設目的や理念に合った集客力と利用サービスの向上	事業者の自主性と創意工夫による集客力と住民サービスの向上
(4) 地域との連携の推進	市や地元の意向が反映されやすい	運営権を取得した事業者の自主性と創意工夫による運営のため市や地元の意向を反映させる仕組みを作る必要がある。
(5) 市の財政面でのメリット	事業者は初期投資が少なく参入しやすいので競争性が確保され経費削減が期待できる	運営権対価が市の収入となり、独立採算で事業が実施される
(6) 評価と改善等	市として経験を重ね習熟度が高いので適切な運用が期待できる	市として新手法の運用ノウハウを持たず相当の整理を要すると見込まれる

ウ PFI 事業終了後の施設の概要

① 市の直営事業により整備された施設

「長井海の手公園の管理運営見直しに係る基本方針」を踏まえ、平成 26～29 年度の 4 か年度で合計約 2.6 億円のリニューアル工事が市の直営事業により実施された。

施設整備の概要は以下のとおり。

なお、平成 27 年度に整備した複合遊具（ソレイユパイレーツ）及び平成 28 年度に整備したキャンプ場は、管理許可施設となっているが指定管理者募集時には条件が明らかでなかったため、使用料は 100%減免されている。

年度	工事名称	内容	事業費（円）
H26	休憩施設設置工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ パーゴラ 5 基 ・ シェルター 6 基 ・ ベンチ 10 基 ほか 	32,248,843
H27	遊具設置工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合遊具 1 基 ・ ネット遊具 2 基 ・ スプリング遊具 2 基 ほか 	97,702,026
H28	キャンプ場宿泊施設新築工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宿泊棟（バンガロー）5 棟 ・ オートキャンプ場（デッキ無）5 基 ・ オートキャンプ場（デッキ有）5 基 ・ 機械・電気設備 1 式 	88,075,416
H29	遊具設置工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合遊具 1 基 ・ 滑走遊具 1 式 ・ ブランコ 1 式 ・ 幼児エリア整備 1 式 	43,893,360
計	—	—	261,919,645

② 指定管理者が整備した施設

PFI 事業者が持ちこんだ設備・備品等は PFI 事業者が引き取ったため、指定管理者は自らの負担により、通信回線やポストレジの導入、ボートやゴーカート等の遊具持ちこみを行っている。また、平成 29 年度には観覧車の設置及びキャンプ場から海岸に出られる階段（海へ繋がる散策路）の整備を行い、これまでに開業準備も含め約 1 億円の投資を行っている。

なお、これらの施設については市に寄贈された「海へ繋がる散策路」を除き設置管理許可使用料の対象となっており、原則として指定管理期間終了後に撤去される予定である。

(8) PFI 事業終了後における事業引継ぎに際しての課題

PFI 事業から現在の指定管理者に事業を引き継ぐに際しては、以下の点が課題として挙げられる。

ア 備品等資産の取扱い

PFI 事業契約においては事業者所有施設について「市が継続的に公園施設として使用可能と判断できるもの」を引渡しの対象とするのみであり、PFI 事業者が持ちこんだ備品や開園後に設置した遊具等の資産については明確な規定がなかったことから、事業終了時の譲渡範囲の確定にあたり協議が必要となった。

イ 施設の老朽化・陳腐化

設備系を中心として既存施設の老朽化が進行しており、指定管理者が提案時の事業収支計画で見込んでいたよりも多くの修繕費用がかかっている。

また、通信回線や電源容量、冷暖房効率、洋式トイレの普及など、現在と整備当時では標準とされる性能が大幅に異なっている状況（施設機能の陳腐化）が各所で発生しており、運営事業者の交代に伴って多額の初期投資が必要となる要因となっている。

ウ 施設関連の情報整備や引継ぎの不足

現在の指定管理者は PFI 事業における従業員を 8 割程度引き継いでいるものの、代表企業と建設会社が異なることから施設関連については対応できるスタッフが不足しており、PFI 事業者の中でも施設管理のノウハウが十分継承されていないといった状況が見られた。

また、事業契約においても明確な規定がなかったため修繕・更新の履歴に関する記録が PFI 事業者の内部にも残されておらず、施設の現況が図面と一致していないこと等も課題となっている。

(9) PFI 事業終了時における論点

以上より、本 PFI 事業の実績や契約終了後の事業継続の状況から、以下の点が事業終了時における論点として上げられる。

ア 事業のコンセプト・目標等の見直しに基づく施設整備

本 PFI 事業においては年間 50 万人以上が訪れる公園の整備と 10 年間の運営維持管理を事業契約どおり完了しており、当初の事業目的は十分達成されたと評価されている。ただし入札公告時に市が提示していた需要予測では年間約 70 万人の集客が可能と見ており、事業終了後には事業のコンセプトや目標設定を見直し、公園施設を一部リニューアルすることでさらなる集客性向上を図るとの方針が打ち出された。

これらの施設整備は合計で 3 億円に満たない小規模なものであったため、指定管理者による運営と並行して市の直営により実施されている。

イ 投資回収の可能な事業期間

PFI 事業では設置管理許可制度の制約から事業期間を 10 年間とし、BOT 施設の償却残については有償買い取りとしていた。しかし買取価格の妥当性については検証が困難であり、次期事業においては民間事業者が設置・運営する民間収益施設の投資回収期間と一致していることが望ましいと考えられた。そのため現在の指定管理期間は通常よりも長い 8 年間とされており、指定管理者が自ら民間収益施設を設置する場合は期間内で投資回収することが前提となっている。

なお、PFI 事業終了時には市は事業契約書に定められた満額で買い取りを行ったものの、10 年間で相応の老朽化や陳腐化が進行しており、その後も多額の修繕や設備投資が継続的に必要となっているのが現状である。

ウ 適切な事業範囲

PFI 事業の終了時には事業範囲についても見直しが行われた結果、スケールメリットや地域連携の効果が認められるとして荒崎公園も管理運営の事業範囲に加えられている。

また、修繕業務については指定管理者の業務範囲に含まれているものの、指定管理料とは別に毎年度一定額は市が負担することとなっており、安定的に修繕費を確保できる仕組みとなっている。

エ 需要変動リスクの取扱い

PFI 事業では需要の増減をサービス対価に反映させる規定がなく、開園後の急激な収支変動のリスクを PFI 事業者が負うスキームとした結果、運営に係るサービス対価がやや割高な水準となっていたと見られる。一方、PFI 終了時には、開園後 10 年を経過したことで需要が安定した状態での稼働見通しが可能な状況となっていたため、指定管理料は適切な水準に設定されていると考えられる。

オ 公園運営における市の関与のあり方

PFI 事業では、市が民間事業者の運営内容、特に BOT 施設に関する運営の実態を把握するのが困難であった点が課題として挙げられている。しかし管理運営の見直し方針では新たな事業コンセプトとして「子どもが主役」といった教育的な役割や「地域を活かした連携」等が打ち出されたため、行政として運営方針に一定の関与が可能な事業スキームが望ましいと考えられた。また、利用者単価が比較的低水準であったため、受益者負担による完全な独立採算事業とするよりも、市が一定の管理費用を負担しながら利用者が低廉な費用負担で利用できる施設とする必要があった。

以上の論点から、指定管理者制度及びPFI事業（コンセッション）を比較すると以下のとおり。

論点	指定管理者制度	PFI（コンセッション方式）
事業のコンセプト・目標等の見直しに基づく施設整備の有無	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理業務の対象外となるため、施設整備が発生する場合は市の直営事業として別途実施する必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備を市の直営事業として実施することも、PFI事業（サービス購入型・BTO方式）として実施することも可能である。
投資回収の可能な事業期間	<ul style="list-style-type: none"> 一般的には3～5年とされるが、民間収益施設の整備・運営を事業条件とする場合は設置管理許可制度（10年間）の範囲で設定が可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 10年以上とすることが一般的であり、投資回収の可能な事業期間を設定することが可能である。ただし、その間に設置管理許可の更新を行う必要がある。
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理料の支払いを前提として、市が任意に定めることが可能である ただし、指定管理者の指定前に条例改正が必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者へのサウンディング等を実施し、コンセッション事業として成立する事業範囲を検証する必要がある。
需要変動リスク	<ul style="list-style-type: none"> 原則として市が負担する。 ただし事業期間が比較的小さいため、具体的な計算式まで定めることは稀である。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として市が負担する。 事業契約書において、サービス対価見直しに用いる詳細な計算式を設定する必要がある。
公園運営における市の関与のあり方	<ul style="list-style-type: none"> 市が一定の指定管理料を負担する。 事業期間中であっても市の政策変更に対応することが可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 独立採算事業が前提となり、モニタリングにおいても市の関与は限定的なものとなる。 事業期間中の市の政策変更等への対応が困難となる。

事業のコンセプト・目的に沿った条件設定の柔軟性や、庁内にPFI（コンセッション方式）の事業化・運用ノウハウ等が不足していること等を踏まえると、PFI事業終了後の事業手法として指定管理者制度を採用したことは妥当と考えられる。

3-2 本事業における事業手法検討への示唆

(1) 事業手法検討にあたっての留意点

以上の PFI 事業検証結果や現在の指定管理者の運営状況を踏まえると、本事業における事業手法検討にあたっては以下の点に留意する必要がある。

ア 公園のあり方の検討

PFI 事業終了時に施設のコンセプトや目標設定について見直しを行っているのと同様に、本事業においても隣接地の活用の方向性も含めて公園のあり方を見直す必要がある。特に、長井地区における交流拠点としての機能強化を図っていくためには、ファミリー層以外に開拓する新たなターゲット層の設定や新たに導入する施設の機能、廃止・する既存施設機能等について議論していく必要がある。

公園のあり方について実現性のある検討を行うためには、現在の公園の運営状況について現状分析を行った上で事業化の初期段階でマーケットサウンディング調査を実施し、幅広い業態の民間事業者からアイデアを募ることが重要である。

イ 施設整備の事業規模の検討

PFI 事業終了後のリニューアル工事は少額であったため市の直営事業として実施しているが、施設整備の事業規模が概ね 10 億円以上の規模になる場合は PPP・PFI 手法の導入にメリットが生じる可能性が高い。

そのため、事業手法の検討に際しては、可能な範囲で施設整備の内容やゾーニングを想定した上で、概算事業費の算定を行う必要がある。

ウ 適切な事業期間の設定

現在の指定管理者は 8 年間で投資回収を行う前提で事業を実施しているが、次期事業において償却に時間のかかる建物等の設置・運営を提案範囲とする場合は、さらに長期の事業期間が必要となる可能性がある。

適切な事業期間の想定については、マーケットサウンディングにおいて想定される民間収益施設機能と合わせて民間事業者の意見聴取を行う必要がある。

エ 大規模修繕の取り扱いの整理

指定管理者制度への切替えに際して荒崎公園の運営と一本化したように、本事業の事業手法検討にあたっては運営維持管理の事業範囲見直しを行う必要がある。特に既存施設については存続の必要性も含めて検討が必要であり、今後も継続的に使用していく施設については必要な大規模修繕や設備更新等の取り扱いについて定めていく必要がある。本事業においては今後施設整備の内容と合わせ、現在の指定管理期間の中で対応していく修繕と本事業の対象範囲の切り分けが必要となる。

(2) 本事業における次期事業者の募集選定にあたっての留意点

本事業における事業手法検討の次の段階として、次期事業者の募集選定に向けた検討を行う際に留意すべき事項は以下の通り。

ア 地域との合意形成に向けた基本計画の策定

事業者募集に先立ち、公園のあり方と施設整備の方向性については段階的に地域との合意形成を図っていくことが重要である。具体的には、施設整備の内容を基本計画として取りまとめ、パブリックコメントや住民説明会等を通じて地域の理解を求めていく必要がある。

イ 参画が期待される民間事業者の把握

次期事業者の公募条件を検討していく上では、応募が想定される事業者の顔ぶれをある程度想定しておく必要がある。そのためには事業について広く周知していくとともに、マーケットサウンディング等を通じ、どのようなプレーヤーがどのような体制で参画を予定しているかについて継続的に情報収集を行っていくことが望ましいと考えられる。

ウ 事業者選定における公平性の確保

現在の指定管理者の指定管理期間は 8 年間あり、その間に公園や地域の現況について最もよく把握することになるため、本事業において次期事業者として応募した場合には最も有利な応募者となる。そのため、多くの民間事業者が応募しやすい競争環境を形成するためには、公募の際に指定管理者が保有するデータを可能な限り開示できることが必要となる。

エ サービス対価改定の仕組みの検討

PFI 事業においては物価変動状況に応じてサービス対価を改定する仕組みを有していたが、10 年間で一度も適用されていない。また、需要変動リスクについては事業者が全面的に負担しており、来園者数の増減に応じた見直しは規定されていなかった。

本事業の事業者募集条件を検討していくに際しては、サービス対価改定の指標（消費者物価指数）や改定基準となる変動幅の妥当性や需要変動に応じたサービス対価改定の仕組みについて、他事業での適用例等を参照しつつ、見直しを行っていく必要がある。

オ 収益還元の仕組みの検討

PFI 事業においては民間事業者が園内で得た売上は全て民間事業者に帰属するスキームとなっていたが、近年では収益施設併設型の PPP/PFI 事業が増えつつあり、損失または収益が一定以上に達した場合は公共と民間で負担し合うスキームを導入する例も見られるようになってきている。

本事業においても、事業者が一定以上の収益を得た場合に市に手数料を支払う、または市の支払う運営費を減額する等して市と事業者で収益を分け合う「プロフィットシェアリング」の仕組みを導入することが望ましいと考えられる。

(3) 本事業における事業引き継ぎにあたっての留意点

現在の指定管理者からの事業の引き継ぎに関して、本事業においては以下の事項に留意する必要がある。

ア データの引き継ぎ

PFI 事業においては既存施設の修繕履歴や図面等のデータが十分残されておらず施設管理に支障を生じていたため、本事業においてはなるべく円滑に必要なデータの引き継ぎが可能となるよう準備しておく必要がある。次期事業者の募集選定プロセスと並行して現在の指定管理者と連携を図り、修繕その他利用状況等のデータの整備状況等を確認していく必要がある。

イ 人材の引き継ぎ

現在の指定管理者においても、現場スタッフの 8 割程度の人材は PFI 事業者から引き継いでいる。そのため、次期事業者に対しても人材の引き継ぎを事業条件として提示するかは早めに指定管理者に意向確認を行っておく必要がある。

ウ 資産の引き継ぎ

PFI 事業においては、民間事業者が運営のために持ち込んだ設備・備品等の資産については所有資産については事業契約上に明確な規定がなく、撤去するか譲渡するかの協議には時間を要したという経緯がある。そのため本事業においては、指定管理者の提案施設や持ち込み備品・設備等の取り扱いについて、早めに指定管理者との協議に着手する必要がある。

エ 施設の状態確認

現在の指定管理者では PFI 事業から引き継いだ施設を多数管理しており、その多くは老朽化が進行した状態となっている。今後も継続的に使用する施設がどのような状態になっていれば発注者として許容できるか、また修繕等を市の直営事業として実施する場合には、どのようなスキームとすることが望ましいのかの整理が必要である。

3-3 PFI 終了時における論点、検証方法等

今後、わが国においては2000年代前半に契約締結された初期のPFI事業が徐々に期間満了を迎えることが予定されているが、本事業において得られた示唆はこれらの一般的なPFI事業終了時においても展開可能と考えられる。

以下に、一般的なPFI事業終了時における次期事業手法検討の流れに沿って、「事業手法の検討」「次期事業者選定」「次期事業への引継ぎ」の3つのフェーズにおける論点と検証方法を示す。

(1) PFI 終了時における論点

ア 事業手法の検討

論点	概要	検証方法
施設のあり方の検討	次期事業の方向性を定めるため、事業のコンセプトや目標設定、ターゲット等を現在のまま継続するか、または見直すかの検討が必要となる。	利用状況や利用者意見の把握、稼働状況・収支等の分析、基本構想の策定
施設整備の事業規模の検討	事業のコンセプトや目標設定の見直しに伴い、新たに整備する施設や改修等の有無、実施する場合はその事業規模について想定を行う必要がある。	基本構想・基本計画の策定等
適切な事業期間の設定	民間事業者が設置する民間収益性の方向性と必要な償却期間について検討する必要がある。	民間事業者へのサウンディング等
次期事業範囲の設定	事業範囲から除外すべき業務、次期事業で新たに対応すべき業務、そのうち自治体が費用負担すべき内容等の精査が必要。	現状分析を踏まえた検証、民間事業者へのサウンディング等
大規模改修の必要性の検証	事業終了時点における施設の修繕について、当初事業としてどこまで対応すべきかの検証が必要。(契約上、「要求水準を満足している状態で稼働していること」といった曖昧な表現が多い。)	目視による実査、建物劣化診断調査等
適切な事業手法の選択	大規模修繕の柔軟性及び費用負担の平準化、自治体のリスク負担軽減、事業期間等が事業手法選択における論点	現状分析を踏まえた検証、民間事業者へのサウンディング等

イ 次期事業者選定

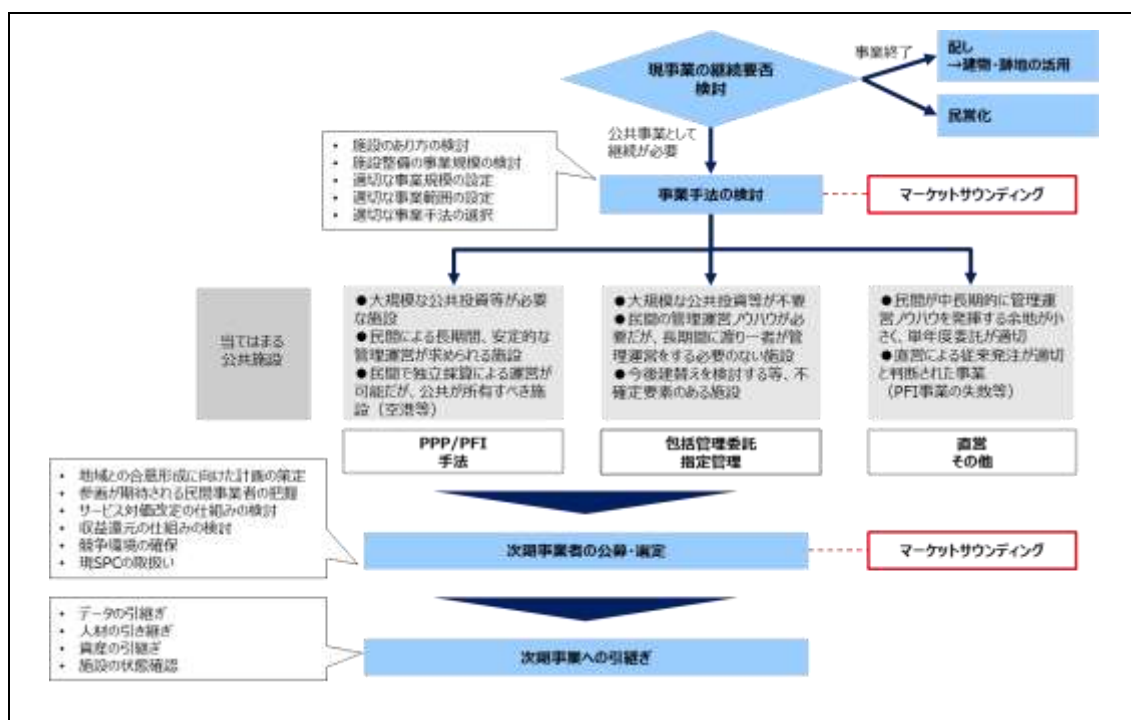
論点	概要	検証方法
地域との合意形成に向けた計画の策定	地域との合意形成に向け、早急な基本計画の策定が必要となる。	基本計画の策定及びパブリックコメントや住民説明会等
参画が期待される民間事業者の把握	次期事業者の公募条件を検討していく上では、応募が想定される事業者の顔ぶれをある程度想定しておく必要がある。	サウンディング等を通じた情報収集
サービス対価改定の仕組みの検討	物価変動による改定については、改定の指標と改定基準、計算式等の見直しを行う。需要変動による改定については、現状の収支構造を踏まえ計算式の検討を行う。	民間事業者への意見聴取、類似事例の収集等
収益還元の仕組みの検討	事業者が一定以上の収益を得た場合に公共側に手数料を支払う、または公共の支払う運営費を減額する等して市と事業者で収益を分け合う「プロフィットシェアリング」等を実現する仕組み等が想定される。	民間事業者への意見聴取、類似事例の収集等
競争環境の確保	公募にあたって開示すべき情報の整理が必要となる。(現事業者のノウハウと公平性の担保のバランス)	民間事業者への意見聴取、現事業者が保有している方法の確認・整理等
現 SPC の取扱い	現 SPC が次期事業を受託することの是非について検証が必要。	法務面の論点整理、検証

ウ 次期事業への引継ぎ

論点	概要	検証方法
データの引継ぎ	修繕履歴や図面等、必要なデータが揃っていない場合がある。 会員登録の施設等では、個人情報の取扱いが論点となる。	現事業者が保有している方法の確認・整理等
人材の引き継ぎ	現状の運営者が雇用しているスタッフ（地域人材）が次期事業者への継続雇用を希望するケースがある。	現事業者への聞き取りによる希望の有無、条件等の精査
資産の引継ぎ	原則撤去の提案施設を撤去免除とする場合、譲渡対象となっていない備品を買い取る場合等の契約のあり方の整理が必要。	現事業者の保有資産の確認、買取り条件の検討等
施設の状態確認	事業終了時の施設の状態として、どのような状態であれば発注者として認められるかの検証が必要。（一番上の論点と関連）	目視による実査、建物劣化診断調査等

(2) 検討フロー

アで示した論点を検討するにあたっての流れを以下に示す。



4. 都市公園法上の論点整理

4-1 既存公園及び新設公園における P-PFI の適用にあたっての論点整理

(1) 既存公園における P-PFI の適用にあたっての論点整理

ア P-PFI の適用範囲の検討

事業範囲のうち、P-PFI の対象とする公園の範囲を検討する必要がある。基本的には、「事業範囲全体に対して P-PFI を適用する」と「事業範囲の一部に対して P-PFI を適用する」の2パターンである。

「事業範囲の一部に対して P-PFI を適用する」パターンについては、P-PFI は VE 及び公募対象公園施設の収益の一部を特定公園施設の整備費の 10%程度還元することを想定している為、特定公園施設に当たる公園施設で、整備費が大きく収益還元の対象にそぐわない規模の公園施設については、P-PFI の適用範囲から外すことが適当であると考えられるためである。なお、事業範囲のうち、P-PFI の範囲外の施設の整備手法については、従来手法や官民連携手法を含めて最適な事業手法を検討する必要がある。

なお、「官民連携型賑わい創出事業」の補助対象は特定公園施設であるため、P-PFI の適用範囲外の公園施設については補助対象とならない。

イ 設置可能な公募対象公園施設の面積の検討

既存公園においては、既に公園施設が設置されていることが想定される。そのため、P-PFI により設置可能な公募対象公園施設の建築面積を把握するため、既存の公園施設の建築面積の合計を把握する必要がある。P-PFI の適用前の段階において、一定程度の公園施設の建築面積がある場合は、参酌すべき数値である 10%以上の建蔽率の緩和について検討を行う必要がある。

(2) 新設公園における P-PFI の適用にあたっての論点整理

ア P-PFI の適用範囲の検討

既存公園に P-PFI を適用する場合と同様に、事業範囲のうち、P-PFI の対象とする公園の範囲を検討する必要がある。

イ 都市公園の設置に係るスケジュールと整備に係る都市公園法上の許可の整理

新設公園の場合、都市公園法第二条の二により、都市公園の供用を開始し、また各種都市公園法上の許可を出すに当たり、都市公園の区域その他政令で定める事項を公告する必要がある。また、都市公園法第二条の二の公告をしない場合でも、都市公園法第三十三条に示される公園予定区域を定めた場合で、地方公共団体が当該区域についての土地に関する権原を取得した後においては、都市公園と同様の許可等を出すことが可能となる。そのため、都市公園の設置に関する公告あるいは公園予定区域の設定を行った場合は、都市公園の新設整備は都市公園法上の許可に基づき実施することができる。

る。

一方で、新設公園の場合は、都市公園の設置に関する公告あるいは公園予定区域の設定を行わなくても、土地所有者と整備を行う者の間で土地の賃貸契約等を締結して整備を行うことが可能である。

都市公園法第二条の二

- 6 国土交通大臣は、第二項の規定により第二条第一項第二号イの都市公園を設置すべき区域を決定しようとするときは、あらかじめ、当該都市公園が存することとなる都道府県と協議しなければならない。

都市公園法第三十三条

地方公共団体は、必要があると認めるときは、都市公園を設置すべき区域を定めることができる。

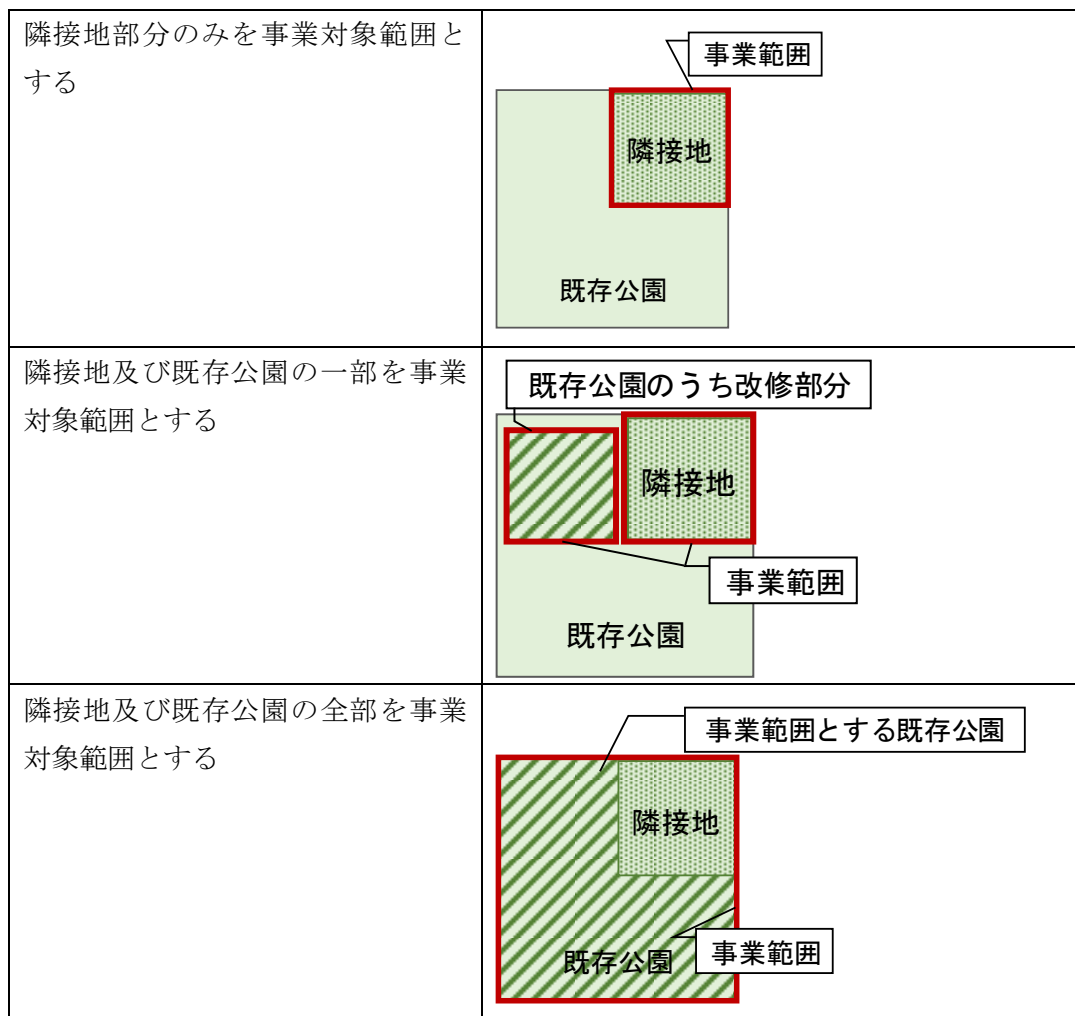
- 2 国土交通大臣は、都市公園を新設しようとするときは、都市公園を設置すべき区域を定めなければならない。
- 3 地方公共団体又は国土交通大臣は、都市公園を設置すべき地域の状況を勘案し、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため必要があると認めるときは、前二項の規定による都市公園を設置すべき区域を、立体的区域とすることができる。
- 4 第一項又は第二項の規定により都市公園を設置すべき区域が決定され、その旨が公告された後当該区域に都市公園が設置されるまでの間においても、当該都市公園を設置しようとする地方公共団体又は国が当該区域についての土地に関する権原を取得した後においては、第二条の三、第四条、第五条、第六条から第十二条まで、第十三条、第十四条、第十九条、第二十五条から第二十八条まで及び前条の規定は、当該区域（以下「公園予定区域」という。）又は当該公園予定区域内に設けられる施設で公園施設となるべきもの（以下「予定公園施設」という。）について準用する。
- 5 地方公共団体は、第一項の規定により都市公園を設置すべき区域を決定しようとするときは、あらかじめ、当該地方公共団体の議会の議決を経なければならない。
- 6 国土交通大臣は、第二項の規定により第二条第一項第二号イの都市公園を設置すべき区域を決定しようとするときは、あらかじめ、当該都市公園が存することとなる都道府県と協議しなければならない。

4-2 本事業の実施における都市公園法上の許可及び関連する手続きの整理

(1) 本事業の前提条件の整理

ア 事業対象範囲の整理

本事業の対象範囲としては、以下の3パターンが想定される。



イ P-PFI の適用範囲の整理

本事業の対象範囲に対して、P-PFI を適用する範囲としては、「事業範囲全体に対してP-PFI を適用する」と「事業範囲の一部に対してP-PFI を適用する」の2パターンが想定される。しかし、「事業範囲の一部に対してP-PFI を適用する」パターンの場合は大規模な特定公園施設の整備が事業範囲に含まれる場合であるが、現時点においては大規模な特定公園施設の整備の想定がないため、本検討においては、「事業範囲全体に対してP-PFI を適用する」ことを前提とする。

ウ 公募設置管理制度（P-PFI）の適用に係る前提条件

P-PFI への本事業への適用においては、事業対象となる土地の権原を市が取得していることが前提となる（下記参照）。本事業における隣接地は現時点においては国有地であることから、公募開始前には隣接地の権原を取得していることが必要となる。本調査においては、公募開始前に市が隣接地の権原を取得することを前提として検討を行う。

（参考）都市公園法

（都市公園の管理）

第二条の三 都市公園の管理は、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、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が行う。

（公募対象公園施設の公募設置等指針）

第五条の二 公園管理者は、飲食店、売店その他の国土交通省令で定める公園施設であつて、前条第一項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの（以下「公募対象公園施設」という。）について、公園施設の設置又は管理及び公募の実施に関する指針（以下「公募設置等指針」という。）を定めることができる。

都市公園法第5条の2においては、公園管理者が公募設置等指針を定めることができることとされている。一方で、都市公園法第2条の3においては、公園管理者は都市公園を管理する者であることが示されている。公園管理者であるためには、対象となる公園が設置されている必要があり、つまり、都市公園としての公告がなされている必要がある。

これにより、公募設置等指針を定めるためには、市が必要な権原を取得した上で、都市公園法第2条の2の公告が行われている必要がある。

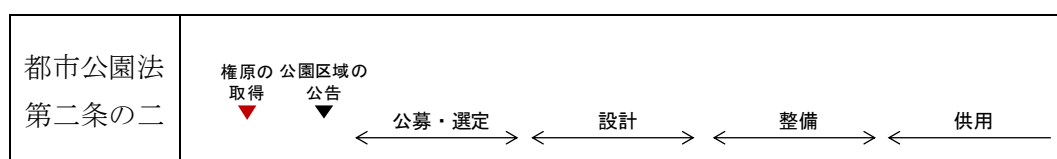
(2) 都市公園法上の許可及び関連する手続き

ア 横須賀市都市公園条例の改正

事業者公募・選定の開始までに、P-PFI を活用することを前提とした都市公園条例に改正する必要がある。

イ 都市公園区域の変更

本事業は、既存公園の拡張を行うものであるため、都市公園法第二条の二に基づく、長井海の手公園の公園範囲変更の公告を行うことが必要となる。ここで、公告のタイミングとしては、事業者の公募開始前となる。

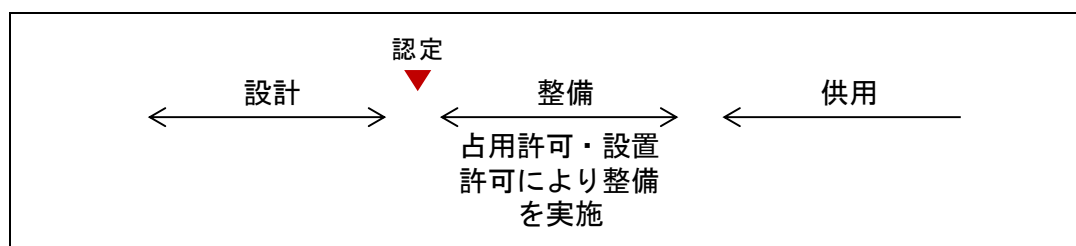


ウ 設置等予定者の公募・選定

公募設置等予定者の公募・選定においては、都市公園法第五条の二～四に定められた手続きを行う。

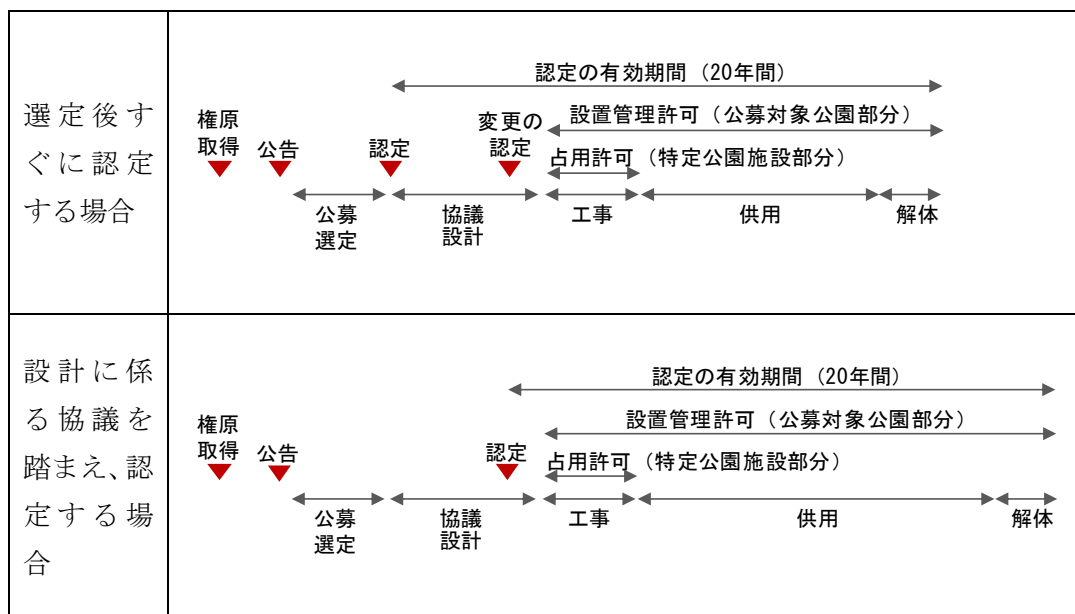
エ 公募設置等計画の認定

都市公園法第五条の二～四に定められた手続きに基づき、公募設置等予定者を選定した後、都市公園法第五条の五に基づき、公募設置等計画を認定する。ただし、認定のタイミングについては、都市公園法においては規定されていないため、選定後速やかに認定しても、設計に係る協議を行った上で認定することも可能である。しかし、公募設置等計画に基づき、設置管理許可を出す際には当該計画を認定している必要がある。



オ まとめ

上記の整理を踏まえると、本事業における都市公園法上の許可及び関連する手続きは、公募設置等計画の認定のタイミングに応じて、下記のタイミングで実施する必要があります。設計が行われた後に公募設置等計画の認定を行うことで、設置管理許可の期間を運営期間として最大限活用することが可能となる。



(3) P-PFI の運用における論点

本事業においては、P-PFI の導入が想定されるうえ、非常に複雑な事業スキームとなることが想定される。そのため、事業スキームの検討段階において、当該制度の運用における論点を整理したうえで、国土交通省公園緑地・景観課に運用方法について確認を行った。

ア 前提整理

① P-PFI の特性

P-PFI においては、公募設置等計画の提出者を選定し、その計画を公園管理者が認定することで提出者は認定計画提出者となる。ここで、認定計画提出者は1者であることとされており、公募設置等計画をグループで提出したとしても、そのうちの1者を認定計画提出者として定める必要がある。そのため、認定公募設置等計画に基づき公募対象公園施設の設置管理許可を受け、設置及び運営を行う者も1者となる。(認定計画提出者でない者にばらばらに設置管理許可を出すことはできない。)

また、公募条件として特定公園施設の維持管理運営を指定管理者制度で実施する場合も、認定計画提出者を指定管理者として指定する必要がある可能性がある。

(参考) 都市公園法

第五条の八 次に掲げる者は、公園管理者の承認を受けて、認定計画提出者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

- 一 認定計画提出者の一般承継人
- 二 認定計画提出者から、認定公募設置等計画に基づき設置又は管理が行われる公募対象公園施設の所有権その他当該公募対象公園施設の設置又は管理に必要な権原を取得した者

(参考) 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン

3.9 地位の承継

(1) 地位の承継 (法第5条の8)

法第5条の8に基づき、以下の①または②に掲げる者は、公園管理者の承認を受けて、認定計画提出者が有していた計画の認定に基づく地位を承継することができる。

事業者から、本制度に基づく地位の承継の申し出があった場合は、公募設置等計画の審査及び評価の基準となる事業実施体制の変更に該当することに鑑み、地位を承継する者が認定公募設置等計画に従って、平素における維持管理や非常時における対応等を適切に実施できる体制を整えているか等、公園利用者の利便の向上という観点から審査することが必要である。

なお、承認を与える場合にあっては、事業者の変更に伴う変更箇所以外については、原則として、従前の認定公募設置等計画を変更せずに承継すべきものとする。

また、公園管理者が承認を行うに当たっては、一般承継人としての地位や必要な権原の取得が完了していない場合も想定されるが、その場合は当該条件を満たすことを条件として承認することが考えられる。

① 認定計画提出者の一般承継人 (法第5条の8第1号)

公園管理者は、相続・合併・分割等により、認定計画提出者が有していたすべての権利・義務を一括して承継したものについては、事業実施体制に関する審査及び評価の基準に照らし、適切な事業の実施が見込まれるとともに、公募の公平性が損なわれることがない限りにおいて、その承継を承認することとする。

② 公募対象公園施設の所有権等を取得したもの (法第5条の8第2号)

認定計画提出者から、認定公募設置等計画に基づき設置管理が行われ、又は行われた施設又は工作物の所有権その他当該施設又は工作物の設置管理に必要な権原を取得した者について、公園管理者は、事業実施体制に関する審査及び評価の基準に照らし、適切な事業の実施が見込まれるとともに、公募の公平性が損なわれることが無いこと、また、事業者の変更に伴う変更箇所以外の事項については原則として変更をしない限りにおいて、その承継を承認することとする。

② 本事業の特性

i 多種多様な施設の設置可能性がある

本事業において、P-PFI の導入を想定した場合、最大で約 2 万 m²の公募対象公園施設の設置可能性があり、また、導入が想定される機能としても、飲食、物販、遊戯施設、キャンプ場、宿泊施設、温浴施設、等多岐にわたることが想定されるが、各施設で運営ノウハウ、投資回収期間やリスク等は異なる。そのため、民間事業者の視点からは、各施設を 1 者が所有するのではなく、運営者自身が施設を所有する等によりリスクの分散やノウハウの発揮を要望することが想定される。

ii 指定管理業務の占める割合が大きい

本事業においては、公募対象公園施設として新たな施設整備が一定程度あるものの、今後も継続して活用する既存の公園施設も多く存在することが想定される。既存公園施設の維持管理運営は指定管理業務の範囲内となり、その業務が事業全体に占める割合が大きいため、公園の指定管理者が認定計画提出者となることも想定される。しかし、一般的に指定管理者自身が大規模な民間収益施設を所有し運営することは少なく、民間収益施設はデベロッパーや施設運営者自身が所有することが多い。

イ 国土交通省公園緑地・景観課への確認事項及び結果

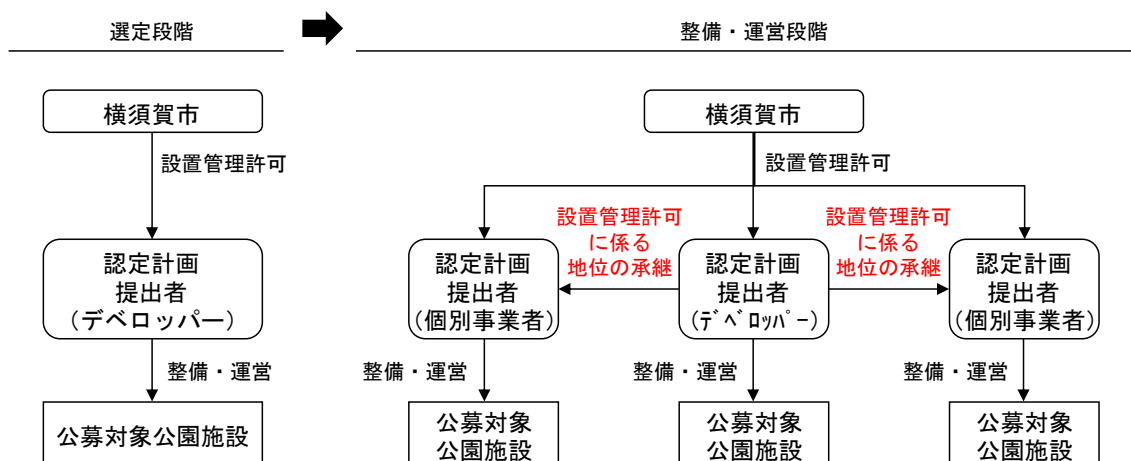
上記の前提整理を踏まえると、民間事業者から以下の要望が出ることが想定される。そこで、要望への対応策として想定される手段と、その手段の可能性について国交省へ確認を行った。

① 公募対象公園施設を運営する事業者ごとに、それぞれ設置管理許可を受けたい

i 対応策

- ・ 認定計画提出者の、認定公募設置等計画に基づき設置管理許可を受ける地位を施設ごとに承継する。

対応策イメージ図



ii 国土交通省公園緑地・景観課への確認結果

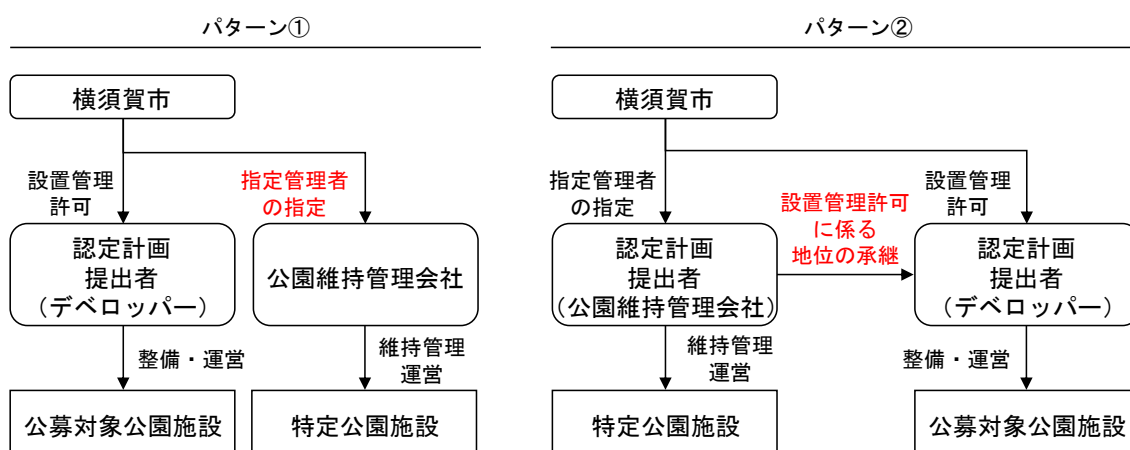
- ・ 認定計画提出者の地位を部分的に承継することは法律的に可能。
- ・ 複数の公募対象公園施設がある場合、施設毎に地位を承継することも可能。
- ・ 地位の承継について承諾を行うのは公園管理者であるため、民間事業者の提案に対して、承継が可能であるかについては公園管理者が判断すればよい。
- ・ 一方で、一度は提案をした代表企業（認定計画提出者）に対して許可を出すことが手続き上必要。

② 認定計画提出者としてデベロッパーが公募対象公園施設の整備・運営を実施したいが、公園の指定管理者は公園維持管理会社に直接指定してほしい

i 対応策

- ・ 公募設置等計画において、指定管理業務を実施する者に対して、その者が認定計画提出者でない場合でも指定管理者として指定する。(パターン①)
- ・ または、指定管理者の指定を受ける者を当初の認定計画提出者とし、認定公募設置等計画に基づき設置管理許可を受ける地位等の、指定管理業務以外の地位をデベロッパー等に承継する。(パターン②)

対応策イメージ図



ii 国土交通省公園緑地・景観課への確認結果

- ・ 指定管理業務の範囲は自治体において決めることが可能であるため、必ずしも指定管理業務を認定計画の中に位置づける必要はない。
- ・ 提案は公募設置等計画と指定管理業務を一体で求めるものの、公募設置等計画の範囲から指定管理業務を除けば、応募構成員等の認定計画提出者でない者に対しても指定管理者の指定は可能である。

5. 官民対話を活用した既存公園と隣接国有地の一体的整備に係る検討

5-1 サウンディングの実施

(1) サウンディングの目的

本業務では、隣接地及び既存公園部分について、導入可能性のある機能及び既存機能のあり方や施設配置計画の考え方を検討するに当たり、民間事業者の意見を把握することを目的としてマーケットサウンディングを実施した。

(2) サウンディングの実施状況

ア 実施日程

本サウンディングでは市ホームページにて事業概要書その他関連資料一式を公表し、提案書の提出及び対話による意見聴取を行った。実施日程は以下のとおり。

日程	実施内容
平成30年11月13日(火)	マーケットサウンディング実施要領等の公表
平成30年11月13日(火)～ 11月20日(火)	質問回答の受付
平成30年11月20日(火)	説明会の実施
平成30年11月26日(月)	質問への回答公表
平成30年11月30日(金)	参加申込(エントリーシートの提出)締切
平成30年12月4日(火)～ 19日(水)	提案書の提出・対話の実施
平成31年2月28日(木)	マーケットサウンディング実施結果の公表

イ サウンディング参加者

サウンディングには以下の14団体が参加した。

業種	参加事業者
開発・不動産事業者	4団体
総合建設・造園事業者	3団体
その他事業者	7団体

ウ サウンディングにおける質問事項

① 建設・デベロッパー系参加事業者への質問事項

(1) 事業内容について

- ・交流拠点機能としてのポテンシャル、機能拡充の方向性
- ・各エリア（※）の活用方針、土地利用イメージ等
- ・新たに整備する公園機能、整備費用等
- ・新たに設置が可能と考えられる民間収益施設、投資規模等
- ・海岸部分の活用可能性、活用方策等
- ・公募設置管理制度（Park-PFI）を導入する場合の施設種別（特定公園施設／公募対象公園施設／利便増進施設）
- ・改修・更新等が必要と考えられる既存施設

(2) 事業条件

- ・事業範囲（一体的な活用・整備の可否等）
- ・事業方式（P-PFI で実施することの妥当性、より望ましい事業方式等）
- ・事業期間（施設毎の望ましい投資回収期間等）
- ・隣接地の位置付け（都市公園とすることの妥当性、宅地として活用する場合の方向性等）

(4) 事業への参画意向、その他事業の実現に向けた課題等

- ・現時点での参画意向の有無（条件付の場合、その条件）
- ・本事業の実現に向けた課題

(5) 事業費見積もり協力への対応可否

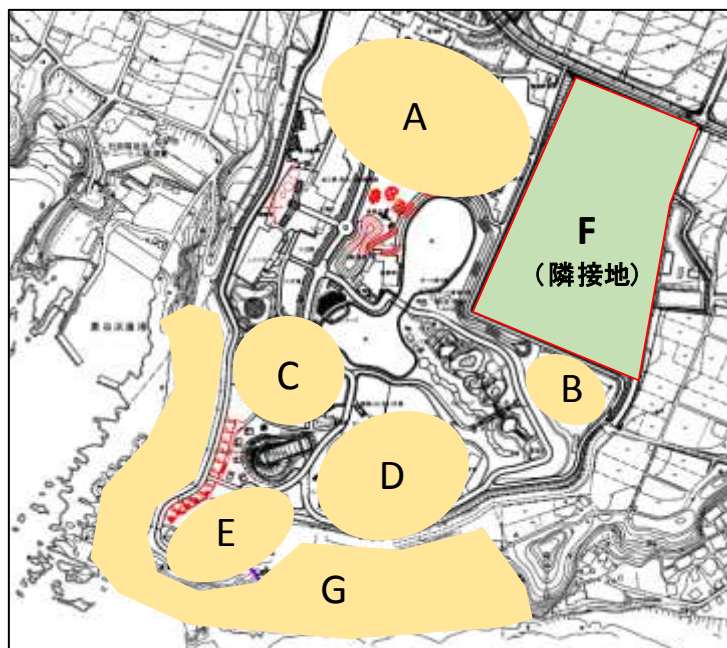
(6) その他、事業全般に関する意見、市への要望等

② その他業種の参加事業者への質問事項

- (1) 本事業敷地のポテンシャルについて
 - ・本事業敷地の市場性、ポテンシャル
 - ・本事業敷地における事業成立の可能性
- (2) 想定される民間収益施設等について
 - ・施設機能・施設規模、運営・サービス内容等
 - ・望ましい施設配置
 - ・事業規模、望ましい投資回収期間
 - ・海岸部分の活用可能性、活用方策等
 - ・望ましい事業方式、費用負担範囲
 - ・想定されるターゲット層、商圈、需要見込み等
 - ・隣接地の位置付け（都市公園とすることの妥当性、宅地として活用する場合の方向性等）
- (3) 事業参画意向、その他事業の実現に向けた課題等
 - ・現時点での参画意向の有無（条件付の場合、その条件）
 - ・参画意向がある場合、その形態
 - ・参画意向がない場合、その理由

※各エリアのイメージ図

G エリアは、「避難場所等オープンスペース」として市が国から管理委託を受けている国有地であり、当該エリアについては、今後、長井海の手公園との一体的利用について検討を進める予定であることを前提としてサウンディングの対象としている。



(3) サウンディング実施結果

サウンディングにおいて得られた民間事業者からの意見を以下に示す。

ア 想定される事業内容

① 本公園のポテンシャル

- ・ 本公園のポテンシャルについては、来園者数の実績等から一定程度の来園者数の見込みがあるとの評価があることに加え、本公園の持つ景観がよく、豊かな自然環境、また、2020年に整備される自動車道によるアクセス利便性の向上を踏まえ、民間収益事業の採算性に対して好意的な評価がなされたことから、官民連携手法の導入可能性は一定程度示された。
- ・ 特に、現在の主要来園者層であるファミリー層の集客が今後も見込まれるだけでなく、導入機能によっては新たな客層の集客可能性があるポテンシャルも示されたことから、広域集客や新規の客層を呼び込むことを視野に入れた検討を行うことも可能であることが示唆された。

② 本公園内各エリアの活用可能性及び導入機能

- ・ 本公園内の各エリアについて、以下の施設の導入可能性が示された。

エリア	導入施設	
	収益施設	非収益施設
A	レストラン、ファーマーズ・マーケット	高質な農業体験施設
B	駐車場	全天候型遊戯施設
C	—	—
D	—	—
E	—	—
F	温浴施設、宿泊施設、レストラン、アスレチック施設、スポーツ施設（多目的運動施設、等）	高質キャンプサイト、スポーツ施設（パークゴルフ）、親水施設、芝生広場
G	宿泊施設、アスレチック施設、レストラン	花畑
その他	既存のレストラン、温浴施設の跡地に遊戯施設を拡張	—

- ・ 新たに設置が可能と考えられる民間収益施設は、レストラン、カフェ、ファーマーズ・マーケット、温浴施設、宿泊施設、アスレチック施設、駐車場等の提案があった。
- ・ また、高質なキャンプサイト、親水施設、スポーツ施設、芝生広場、花畑、全天候型遊戯施設等の公園施設を新たに導入することで、さらに長井海の手公園のポテンシャルを引き出せるとの提案があった。

③ 改修・更新等が必要と考えられる既存施設

- ・ 改修・更新等が必要な施設としては、温浴施設、飲食施設、バーベキュー施設が挙げられたことから、モデルプランの作成に当たっては、当該施設の改修・更新を行う検討を行う必要がある。

④ 公募設置管理制度（Park-PFI）を導入する場合の施設種別

- ・ 現在示している情報では、民間事業者としては、検討ができないことが示された。
- ・ 今後、本事業において市は負担する費用や導入を求める機能を具体化した段階において、改めて民間事業者を確認する必要がある。

イ 事業条件

① 事業範囲

- ・ 建設・デベロッパー系参加事業者からは、既存公園部分及び隣接地を含め、設計・整備・維持管理運営を包括的に実施することが望ましいとの意見が多く見られた。
- ・ 一方で、その他業種の参加事業者の参画意欲が高いことも確認されたが、専門事業者単体では包括的な事業全体を実施することが難しいため、専門事業者であっても本事業に参画することができるよう、公募条件を検討する必要があることが示された。

② 事業方式

- ・ 建設・デベロッパー系参加事業者からは、P-PFI 及び指定管理者制度による事業実施が望ましいとの意見が多く得られた。
- ・ 一方で、P-PFI の場合は、公共部分の規模により、民間の負担規模が変動するため、より具体的な条件が示されないと判断できないとの意見も得られたことから、本事業において市は負担する費用や整備を求める施設規模を具体化した段階において、改めて民間事業者を確認する必要がある。

③ 事業期間

- ・ 多くの事業者から、20～30年間の事業期間が望ましいとの意見が得られた。
- ・ 一方で、10年を超える事業期間とする場合、施設の老朽化が課題であることや、長期での需要予測は難しいため、民間事業者のリスクが高まることが指摘された。
- ・ また、施設ごとに適切な投資回収期間が異なるため、導入を求める施設が具体化した段階において、改めて民間事業者に適切な事業期間を確認する必要がある。

④ 隣接地の位置付け

- ・ 既存公園との一体的な計画・運営による魅力最大化の観点や本事業において導入が想定される施設の大半が都市公園に導入可能な施設であることから、宅地ではなく都市公園として位置付けることが望ましいことが示された。

ウ 事業への参画意向、その他事業の実現に向けた課題等

① 現時点での参画意向の有無

- ・ より詳細な事業条件に基づき検討を行う必要がある前提において、建設・デベロッパー系及び専門事業者の両者において半数以上の参画可能性が示唆された。これにより、本事業における民間事業者の関心の高さが明らかとなった。
- ・ 一方で、民間事業者により詳細な条件を踏まえた検討を行った上で参画可能性を検討してもらう必要があるため、適切なタイミングにおいて、市の求める条件等の情報を民間事業者に提供することが望ましい。

② 本事業の実現に向けた課題

- ・ 本事業のリスク要因としては、地元住民の反対が挙げられた。本事業を円滑に推進していくために、地元との意見交換等の場を設定するなど、地元の理解を得ながら本事業の検討及び具体化を進めていくことが重要となる。

エ 事業全般に関する意見、市への要望等

- ・ 市が本事業に求める事項や達成したい目標像を明確に示して頂きたいとの要望があったことから、適切なタイミングにおいて、市の求める条件等の情報を民間事業者に提供することが望ましい。
- ・ 既存公園には指定管理者制度が導入されていることから、現指定管理者が有利と捉えられ、参入障壁となる可能性が示唆された。そのため、本事業の公募においては、現指定管理者が有利にならない様、公平性を確保した公募条件を検討する必要がある。

(4) 本事業実施に向けた今後の方向性

本マーケットサウンディングにより、一定程度の事業者の参入意向が確認され、今後の検討事項を整理した。

今後は、検討事項を踏まえ、事業条件の詳細化を行うと共に、事業者の参入可能性を高めるため、特に本サウンディングにおいて参入意向を強く示した事業者に対し、適宜ヒアリングを実施して意見を収集することが望ましいと考えられる。

(5) サウンディング実施にあたっての課題及び解決策

本サウンディングの実施に当たっては、以下に示す2点の工夫を行ったことで、有効な調査を実施した。

ア 地元密着型のサウンディングの実施

公募等による一般的なマーケットサウンディングでは大手事業者に偏るため、事業参画が期待される地元事業者の意見を拾えないことが懸念された。

そこで、市広報やSNSを用いた周知の他、地域の商工会議所・業界団体・金融機関等を通じた呼びかけや市職員による直接の声掛け等を行い、サウンディングとは別途、地元事業者に対する本事業の周知や電話ヒアリングを実施した。

その結果、PPPやサウンディングになじみのない地元事業者が多く、単なる周知だけでは参加に至らないことが課題として明らかになった。一方、事業説明会に参加した事業者は高い関心を示しており、参画に前向きな意向を確認することができた。

なお、地元事業者からは以下の意見が得られた。

- ・PPPやサウンディングといった用語に馴染みがないため、自社に該当する情報と捉えることが難しい。
- ・PPPに取り組んだ経験がないため、どのような関わりがもてるのか直ぐにイメージを持つことは難しい。
- ・市の事業説明会に参加し、今後どのような事業展開が図られるのか興味を持った。
- ・具体的な段階になったら事業参画について検討したい。
- ・社内に持ち帰り、事業化を検討する部署と情報を共有したい。
- ・地元企業として当該地の地域資源（ロケーション・地場産の食材など）の良さ（地域特性）を十分に理解している。
- ・地域資源を活かした事業が出来ないか検討してみたい。

イ ドローンを活用した情報発信

本サウンディングの実施時期は5月～10月の公園としての繁忙期を過ぎており、平日に現地視察を行うのみでは土日祝の稼働状況や事業のポテンシャルが民間事業者に正確に伝わらないことが懸念された。

そこで、本サウンディングの実施にあたっては、参加事業者には事業対象地の魅力や集客力の実態を伝え、積極的な事業参画を促進することを目的として、ドローンを用いて事業対象地の眺望や週末の集客状況を空撮した写真資料とプロモーション動画を制作し、市ホームページ及び外部サイト（YouTube）において一般公開するとともに、サウンディング参加事業者に対しデータ配布を行った。

その結果、事業対象地の魅力が視覚的に伝わったことで、半数以上の参加事業者が本事業への関心を示すとともに、サウンディングにおいても意欲的な民間収益事業の提案や積極的な参画意向を引き出すことができた。

ドローンを用いて撮影した事業対象地の眺望



5-2 既存公園と隣接国有地の一体的整備に係る検討

本章では、マーケットサウンディング結果に基づいて複数パターンモデルプランを作成し、既存公園と隣接地の一体的整備の方向性について検討する。

(1) モデルプラン検討の基本的な考え方

ア 民間事業者によって提案された施設用途を踏まえる必要

施設計画については、市として最低限必要とする施設を除き民間事業者の裁量に委ねられる部分が大きいため、マーケットサウンディング調査にて民間事業者の需要が確認できた用途・規模等を盛り込むことを基本とする。

イ 市の財政負担の検討が可能なプランとする必要

隣接地を活用した公園範囲の拡張に当たっては、市による整備費の負担が発生することが想定される。一方で、市の負担額は整備プランにより大きく異なることが想定される。そのため、モデルプランの検討においては、市の負担額が異なる複数のプランを検討し、市の負担額と整備内容を比較検討可能にする。

ウ 既存公園部分全体の魅力向上を見据える必要

本事業は、既存公園全体の魅力向上が目標であるため、魅力の最大化が実現される機能の組合せを検討する必要がある。また、隣接地の活用方法や既存施設の再整備といった大きな整備に関する事項だけではなく、既存公園の細かな改善点を踏まえ、既存公園全体として改善すべき点を検討する必要がある。

(2) モデルプラン検討に当たってのポイント

ア 導入が想定される民間収益施設の種類の収益性

マーケットサウンディングの結果を踏まえると、多様な民間収益施設の導入可能性が示されたが、事業内容により収益性は大きく異なる。収益性が高い施設を導入する場合は、整備費及び維持管理費への収益還元額も大きくなり、市の負担が抑制されることが想定されるが、本公園における事業内容や機能の組合せとして望ましいか検討する必要がある。

以下に、本公園内で設置可能性がある施設を、設置が望ましいエリアと収益性により分類して示す。

エリア	収益性高	収益性中	収益性低
隣接地	<ul style="list-style-type: none">・アスレチック施設・温浴施設	<ul style="list-style-type: none">・親水施設・宿泊施設	<ul style="list-style-type: none">・スポーツ施設・全天候型遊戯施設・高質キャンプサイト
既存公園部分		<ul style="list-style-type: none">・レストラン	<ul style="list-style-type: none">・高質農業体験施設
海岸部分	<ul style="list-style-type: none">・アスレチック施設	<ul style="list-style-type: none">・宿泊施設・レストラン	<ul style="list-style-type: none">・花畑

イ 既存公園施設の再整備の範囲

マーケットサウンディングから、既存公園施設で、再整備の対象となる既存施設は、レストラン、温浴施設、体験農園が挙げられた。そのため、モデルプランの検討においては、当該施設を再整備することを前提とすることとする。

ウ 公共施設として整備すべき施設

マーケットサウンディングにおいて得られた意見を踏まえ、本事業の実施に当たって必要となる最低限の施設及び既存公園部分の現状の課題を踏まえた改善を検討することとする。

(3) モデルプラン

モデルプラン検討に当たってのポイントを踏まえ、以下にモデルプランを3案検討する。

なお、本事業の目的を踏まえ、モデルプランにおいて導入機能する機能に関し、下表に示す7つの観点から評価を表す。

指標		評価の基準
1	市の財政負担軽減	収益還元による市の財政負担軽減が期待できるか。
2	新たな利用者層の開拓	これまであまり利用していなかった世代の利用者や遠方からの利用者など、新しい利用者層の開拓が期待できるか。
3	稼働の平準化	土日祝やハイシーズンだけでなく、平日や冬季の稼働率向上に寄与するか。
4	ブランド力の向上	観光地としてのブランド力向上に寄与するか。
5	地域資源の活用	地域資源の有効活用に寄与するか。
6	公益性の確保	市民に愛される公園としての公益性は確保されるか。
7	収益性の確保	公園内での消費単価が向上し、公園経営における収益性が確保されるか。

ア モデルプラン1（文化・憩いプラン）

既存の長井海の手公園の機能を強化するプラン。収益性は低いものの既存施設と親和性のある公園施設を市が整備することで公園全体の魅力を向上させる。民間収益施設からの収益還元は見込まれるものの、市の整備費の負担は相当程度発生する。

基本的には、これまでの集客対象であるファミリー層をターゲットに、より質の高い機能の提供を行うことで、滞在時間の拡大や消費単価の向上を目指す。

エリア	機能	評価指標						
		1	2	3	4	5	6	7
隣接地	全天候型遊戯施設	△	△	○	○	△	○	△
	温泉施設	○	○	○	○	△	△	○
	宿泊施設	○	○	△	○	△	△	△
	多目的広場	△	×	×	△	△	◎	×
	駐車場	△	△	△	△	△	○	○
既存公園部分	レストラン	○	○	△	○	○	△	○
	高質農業体験施設	○	○	△	○	○	△	△
海岸部分	—	—	—	—	—	—	—	
総合評価		○	△	△	○	△	○	△

（赤字：民間が整備）

- | | | |
|-------------|---------------|-----------|
| 1. 市の財政負担軽減 | 2. 新たな利用者層の開拓 | 3. 稼働の平準化 |
| 4. ブランド力の向上 | 5. 地域資源の活用 | 6. 公益性の確保 |
| | 7. 収益性の確保 | |

イメージ案



イ モデルプラン2（アクティブ・エンターテイメントプラン）

収益性のある民間施設を可能な限り導入するモデルである。民間事業者の収益還元額が一定程度見込まれる。また、市負担での施設整備範囲が限定されることで、市の費用負担が小さくなる。

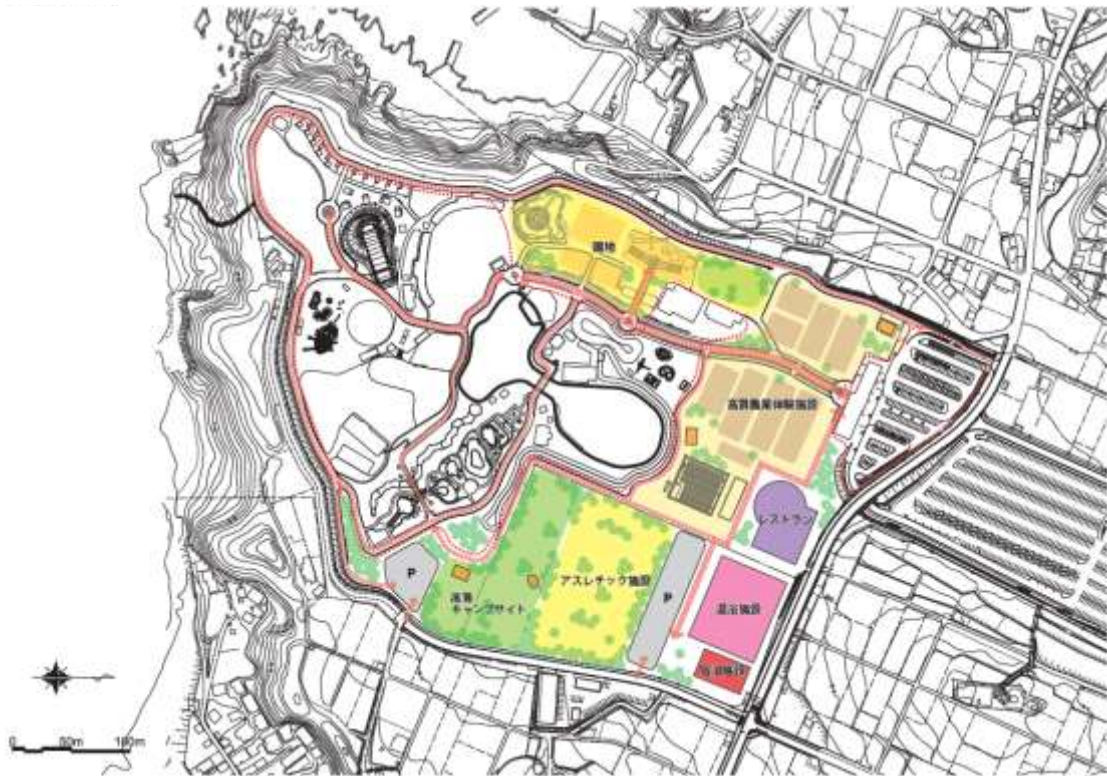
これまでの集客対象であるファミリー層だけでなく、若者層を取り込むためのアスレチック施設や高質キャンプサイトを整備する。

エリア	機能	評価指標						
		1	2	3	4	5	6	7
隣接地	アスレチック施設	◎	◎	○	○	○	△	◎
	宿泊施設	○	○	○	○	△	△	○
	温浴施設	○	○	○	○	△	△	○
	高質キャンプサイト	○	△	△	◎	△	○	△
	駐車場	△	△	△	△	△	○	○
既存公園部分	レストラン	○	○	△	○	○	△	○
	高質農業体験施設	○	○	△	○	○	△	△
海岸部分	—	-	-	-	-	-	-	-
総合評価		◎	○	○	○	○	△	◎

(赤字：民間が整備)

- | | | |
|-------------|---------------|-----------|
| 1. 市の財政負担軽減 | 2. 新たな利用者層の開拓 | 3. 稼働の平準化 |
| 4. ブランド力の向上 | 5. 地域資源の活用 | 6. 公益性の確保 |
| | 7. 収益性の確保 | |

イメージ案



ウ モデルプラン3（ブランド力最大化プラン）

これまでの長井海の手公園にはない機能を中心に導入するモデルである。市が整備する施設の規模が大きく、また、民間収益施設を整備する範囲も大きいことから、公共・民間ともに投資規模が大きくなる。

多様で高質な体験を提供することで、これまでのファミリー層だけでなく、学生など若者層を対象に集客を広げる。また、崖に位置するユニークな宿泊施設や既存のキャンプサイトとは差別化した高質なキャンプサイトを拡充することで、来園者の滞在時間を延ばす取組を行う。

エリア	機能	評価指標						
		1	2	3	4	5	6	7
隣接地	温浴施設	○	○	○	○	△	△	○
	簡易宿泊施設	○	○	△	○	△	△	△
	高質キャンプサイト	○	△	△	◎	△	○	△
	親水施設	×	○	△	△	△	◎	△
	駐車場	△	△	△	△	△	○	○
既存公園部分	レストラン	○	○	△	○	○	△	○
	高質農業体験施設	○	○	△	○	○	△	△
海岸部分	アスレチック施設	◎	◎	○	○	○	△	◎
	宿泊施設	○	○	△	◎	◎	△	○
	レストラン	○	○	△	◎	◎	△	○
総合評価		△	◎	○	◎	◎	△	○

（赤字：民間が整備）

- | | | |
|-------------|---------------|-----------|
| 1. 市の財政負担軽減 | 2. 新たな利用者層の開拓 | 3. 稼働の平準化 |
| 4. ブランド力の向上 | 5. 地域資源の活用 | 6. 公益性の確保 |
| | 7. 収益性の確保 | |

イメージ案



※海岸部分については、「避難場所等オープンスペース」として市が国から管理委託を受けている国有地であり、当該エリアについては、今後、長井海の手公園との一体的利用について検討を進める予定であることを前提としてモデルプランの対象としている。

6. 最適な事業スキームの検討

6-1 隣接地を宅地とする場合の事業スキームの検討

(1) 隣接地が国有地の取得をすることによる制約

隣接地は現在国有地であることから、市が取得することが前提となる。国有地の取得に当たっては、その活用方法に制限が加わることとなる。そのため、隣接地に導入する機能及び事業スキームの検討に当たっては、国有地を取得することによる制約を考慮した検討を行うことが必要である。

財務省通達（財務省所管一般会計所属普通財産の管理及び処分を行う場合において指名競争に付し又は随意契約によることについての財務大臣との包括協議について（財理第3660号））によると、国有地の払い下げを市が請けた場合に整備できるのは下記の施設に限定される。

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">(1) 学校教育法第1条に規定する学校の施設(2) 図書館法第2条に規定する図書館の施設(3) 博物館法第2条に規定する博物館の施設(4) 社会教育法第21条の規定により設置される公民館の施設(5) 社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設(6) 職業能力開発促進法第16条に規定する公共職業能力開発施設(7) 更生保護事業法第2条に規定する更生保護事業の施設(8) 農業改良助長法第7条第1項第6号後段の事業のために設置する施設(9) 地方公共団体又は地方公共団体からの要請を受けた者が一般の住宅難緩和を目的として賃貸又は分譲するために設置する住宅施設(10) 医療法第1条の5第1項及び第2項に規定する病院又は診療所の用に供する施設であって、地方公共団体又は別添第3に定める事業者が経営するもの若しくは地方公共団体が土地を取得又は借受けし、地方公共団体に代わって医療施設を経営する事業者に転貸するもの。(11) 都市計画法第4条第15項に規定する都市計画事業(12) 都市再生特別措置法第2条に規定する都市再生緊急整備地域内で実施される事業及び同法第3条に定める都市再生本部が指定した都市再生プロジェクトのうち、関係地方公共団体からの要請があったもの又は国と関係地方公共団体等の連絡調整が整ったもの(13) 低開発地域工業開発促進法に基づき、地方公共団体又は地方公共団体の出資に係る事業者が低開発地域工業開発地区において整備する同法第7条に掲げる施設(14) 土地改良法第2条第2項第1号に規定する土地改良施設(15) 港湾法第2条第5項に規定する港湾施設又は漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設(16) 卸売市場法第2条第2項に規定する卸売市場の施設(17) 鉄道事業法第8条第1項に規定する鉄道施設(18) 軌道法第1条第1項の規定により同法の適用を受ける軌道又は同法が準用される無軌条電車の施設 |
|---|

- (19) 道路運送法第3条第1項第1号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業及び貨物自動車運送事業法第2条第6項に規定する一般貨物自動車運送事業（特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の施設
- (20) 自動車ターミナル法第2条第8項に規定する自動車ターミナル事業の施設
- (21) 海上運送法第2条第3項に規定する定期航路事業の施設
- (22) 航空法第2条第20項に規定する国内定期航空運送事業の施設
- (23) 放送法の規定の適用を受ける放送事業の施設又は電気通信事業法第2条第4号に規定する電気通信事業のうち同法第117条第1項に規定する認定を受けた事業の用に供する施設
- (24) 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業又はガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第11項に規定するガス事業の施設
- (25) 水道法第3条第2項及び第4項に規定する水道事業又は水道用水供給事業の施設
- (26) 工業用水道事業法第2条第4項に規定する工業用水道事業の施設
- (27) 熱供給事業法第2条第2項に規定する熱供給事業の施設
- (28) 石油パイプライン事業法第2条第3項に規定する石油パイプライン事業の施設
- (29) 地方公共団体以外のもので、別添第4に定める事業者が農業用倉庫若しくは水産業用倉庫の用に供する施設
- (30) 特別の法令の規定により設立された法人のうち、別添第5に定める法人がもつぱら当該特別の法令の定める事務又は事業の用に直接供する施設
- (31) 上記各号に定めるもののほか、公共団体において直接公共の用に供する施設又は公共団体の事務、事業若しくは職員の住宅の用に供する施設

(2) 市街化調整区域内における開発・建築の制限

2-5(3)に整理したように、都市計画法第34条に係る開発許可を踏まえると、隣接地を宅地として活用する場合に、本事業において導入可能性があり、開発・建築可能な施設は以下に限定される。

- ・ 鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等
 - 市街化調整区域内に存する観光資源の有効な利用上必要な展望台、宿泊、休憩施設
- ・ 沿道サービス施設
 - 道路の円滑な交通を確保するための道路管理施設、休憩所、給油所
- ・ 第二種特定工作物
 - ゴルフコース又はミニゴルフコース、打席が建築物でない打放しゴルフ練習場、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園、観光植物園、サーキット場その他の運動・レジャー施設及び墓園、ペット霊園でその規模が1ヘクタール以上のもの

(3) マーケットサウンディングを踏まえた機能の検討

隣接地を宅地とする場合の事業スキームの検討に当たっては、事業化を実現するために有効な検討を行うという観点から、実現可能な機能を導入することを前提とすることが望ましい。そのため、隣接地を宅地とする場合の機能の検討においては、マーケットサウンディングの結果から、隣接地に導入可能性があることが確認された機能を対象とすることが必要となる。

マーケットサウンディングにおいては、隣接地においては以下の機能について導入可能性があることが確認された。

- ・アスレチック施設
- ・健康増進施設（温浴施設）
- ・キャンプサイト
- ・レストラン
- ・ウォーターアクティビティサイト
- ・スポーツ施設
- ・全天候型遊戯施設
- ・宿泊施設

なお、道の駅については以下の観点から導入可能性が低いことが想定されるため、本検討においては検討対象から除外することとする。

- ・商業ポテンシャルの不足

マーケットサウンディングにおいては、隣接地における商業施設の導入の提案はなく、商業ポテンシャルが低いことが確認された。そのため、商業施設は道の駅の主要な機能の一つであるため、隣接地への道の駅の整備は事業成立性の観点から困難であることが想定される。

- ・長井海の手公園の駐車場との整合性

道の駅の駐車場は無償である必要がある一方で、既存の長井海の手公園の駐車場は有料である。そのため、隣接地に道の駅を設置する場合、長井海の手公園利用者が道の駅の無料駐車場を利用する可能性があり、駐車場利用の整合性の観点から課題がある。

- ・周辺環境への影響

長井海の手公園周辺の道路については、現状でも繁忙期においては渋滞が発生しており、問題となっている。道の駅を整備する場合、自動車による立ち寄りにより周辺の渋滞問題をより悪化させることが十分に想定される。また、道の駅の機能要件である24時間利用可能な施設とすることは周辺環境に適合しない。

(4) 隣接地に導入が想定される機能

(1) 及び (2) で整理した法律上隣接地に導入可能な施設のうち、(3) で挙げた導入可能性のある施設は、健康増進（温浴施設）、スポーツ施設である。

隣接地に導入が想定される機能	国有地取得に係る制約との対応	市街化調整区域内における開発・建築の制限との対応
健康増進施設 (温浴施設)	(31) 上記各号に定めるもののほか、公共団体において直接公共の用に供する施設又は公共団体の事務、事業若しくは職員の住宅の用に供する施設	鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物等（観光資源の有効な利用上必要な休憩施設）
スポーツ施設		第二種特定工作物（その他の運動・レジャー施設）

(5) 事業スキームの整理

上記のように、隣接地に導入する機能については、「公共団体において直接公共の用に供する施設」であることが必要となる。そのため、想定される公共が事業主体として整備・運営を行う必要があることから、事業スキームは以下が想定される。

ア 直轄方式（従来方式）＋指定管理者制度

施設整備は直轄方式（従来方式）で行い、施設運営には指定管理者制度を導入する。

① 直轄方式（従来方式）

内容	・ 従来の公共施設整備と同様に、公共が主体となり事業を実施する。
発注方法、選定 手続	・ 公共が施設の基本構想及び基本計画を作成した後に、設計及び施工を個別に発注する。 ・ 選定方法としては、公募プロポーザル方式、総合評価一般競争入札方式のいずれの場合も存在する。
協定締結の流 れ	・ 業務ごとに個別に契約を締結する。 ・ 工事請負契約や業務委託が想定される。
債務負担行為 との関係	・ 年度をまたぐ工事の場合は債務負担行為の設定が行われる。
年数	・ 基本的には単年度

② 指定管理者制度

内容	<ul style="list-style-type: none"> 平成 15 年 6 月の地方自治法改正によって導入された地方公共団体の公の施設の運営維持管理に関する制度。 委託契約と異なり、公の施設の運営維持管理に係る包括的な管理に関する権限が委譲され、指定管理者が行う管理の基準や業務の範囲が条例に規定される。
発注方法、選定 手続	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者の選定は公募が基本となっているが、PFI の選定事業者が管理運営を含め一体的な事業を行う場合等、公募とすることのデメリットがメリットを上回ることが考えられる場合は、非公募により選定することも可能である。 選定にあたっては、専門性を有する外部委員により構成される選定委員会において、応募者から提出された申請書や事業計画書等を審議、評価する。
協定締結の流 れ	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者候補者の選定後、指定管理者となる団体の名称や指定の期間等に関して議決を行い、指定管理者を指定する（地方自治法第 244 条の 2 第 6 項）。指定の後、施設の管理運営全般について協定を締結する。
債務負担行為 との関係	<ul style="list-style-type: none"> 指定期間が複数年度にわたり、かつ地方公共団体から指定管理者に対して委託料を支出することが確実に見込まれる場合には、指定管理料に関して債務負担行為を設定することとされている（平成 22 年 12 月 28 日付総行経代 38 号通知）。
年数	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者が施設の管理運営において成果を発揮するために一定の期間を要すること、地方自治体が管理運営の状況を見直す機会を定期的に設ける必要性があること等を踏まえ、3～5 年を原則とするケースが多い。

イ DBO 方式

内容	<ul style="list-style-type: none"> Design-Build-Operation の略で、「PFI に準じた方式」として、設計・施工・維持管理・運営を行う事業者グループを選定する。 DB (Design-Build) を実施する建設会社等と、O (Operate) を実施する運営会社等とが、施設の整備・運営等を一体的に実施する手法。建設会社等と運営会社等は、同一の公募で選定される。 公共の資金調達のもと、公共施設の整備及び長期間にわたる運営・維持管理を民間事業者を実施させることが可能。 PFI 法のような根拠法はなく、明確に定義づけられた事業スキームではないため、様々なパターンの事例が存在する。廃棄物処理施設などで多数採用されている。
発注方法、選定手続	<ul style="list-style-type: none"> 公募プロポーザル方式、総合評価一般競争入札方式のいずれの場合も存在する。総合評価一般競争入札を採用する場合、「一入札・一契約」の原則に則り「基本契約」が当該入札に対応する契約となる。設計・建設工事請負契約や維持管理・運営委託契約は、その傘の下の契約として、随意契約で締結される。 PFI 法に則った事業ではないため、「実施方針」「特定事業の選定」の手続の実施は必須ではないが、実施している事例も存在する。
契約締結の流れ	<ul style="list-style-type: none"> 事業者選定後、公共と事業者グループとの間で「基本協定」を締結し、SPC 設立後、公共、SPC 及び事業者構成員との間で、事業の基本的事項を定めた「基本契約」を締結する。 設計・建設は、構成企業であるゼネコン・メーカーに直接発注、設計建設請負工事として発注されるケースが多い。 維持管理・運營業務委託契約は、本事業を目的として設立された SPC と締結されるケースが多い。なお、簡易な事業の場合には、事務コストの負担軽減から、SPC 設立を求めないケースもあるが、一般的には設立されているケースが多い。 基本契約、設計工事請負契約、維持管理運営契約を総称して「特定契約」ということがある。
債務負担行為との関係	<ul style="list-style-type: none"> 工事費については、債務負担行為を設定する場合もあるが、継続費として対応するケースも多い。 維持管理・運營業務委託契約に係る債務負担行為は、廃棄物 DBO の場合、設定されるケースが多い。
年数	<ul style="list-style-type: none"> 概ね 10～20 年程度

ウ PFI 方式

内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づき、事業で実施する全ての業務を担当する企業から構成される企業コンソーシアムが組成する SPC が、施設の整備・運営を一体的に実施する手法。 ・ SPC 自体が業務を実施するのではなく、業務を実施する企業が SPC から業務を委託又は請負、整備・運営等を実施する。 ・ 民間事業者が資金調達を行うことが原則だが、補助金の適用割合によっては、公共が資金調達を行う場合がある。 ・ 公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、民間事業者を実施させることが可能となる。 ・ SPC の設立・運営コストがかかる等の理由により、民間事業者の参画意欲の観点から、一般的には事業費が 10 億円を超える事業に対して適用される。
発注方法、選定 手続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募プロポーザル方式、総合評価一般競争入札方式のいずれの場合も存在する。 ・ 公募においては企業コンソーシアムを選定する。SPC は、企業コンソーシアムが選定された後に組成される。
契約締結の流 れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者選定後、構成企業と基本協定を締結する。SPC 設立後、公共と SPC の 2 者で事業契約を締結する。
債務負担行為 との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市は、サービス対価相当額について、長期の債務負担行為を設定する。
年数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね 10～20 年程度 ・ 設置管理許可期間は最大 30 年間の確保が可能

PFI 手法には BT0 方式、BOT 方式、B00 方式等があり、事業の目的や施設の特性等に
応じて使い分ける必要がある。

方式	概要
BT0 方式	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が運営及び維持管理を行う事業方式
BOT 方式	民間事業者が施設等を建設、運営及び維持管理し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
B00 方式	民間事業者が施設等を建設、運営及び維持管理し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去等行う事業方式

なお、PFI 方式については、PFI を実施する際に要するコスト（事務手続き、SPC 運営費用、等）の観点から、事業費が 10 億円以上である必要があるとされている。

(6) 導入機能ごとに想定されるゾーニング

ア ゾーニングに係る基本的な考え方

① 施設規模を踏まえる必要

適切なゾーニングを行うためには、まずは施設規模を踏まえる必要がある。一方で、適切な施設規模は施設種別ごとに異なるため、サウンディングの結果により得られた施設種別ごとの施設規模の想定を踏まえた検討を行う必要がある。

② 施設の特性を踏まえる必要


施設の持つ機能ごとに、望ましい立地が異なることから、サウンディングで得られた意見を踏まえつつ、機能ごとの特性を踏まえた検討を行うことが必要となる。

③ 利用者の観点を踏まえる必要

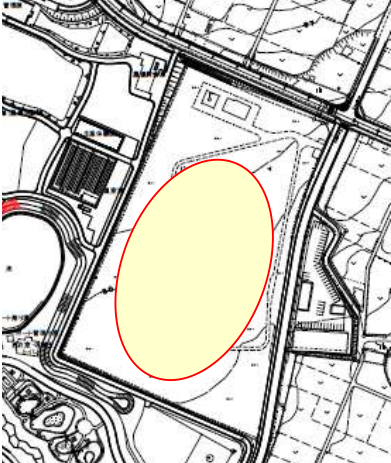
ゾーニングを検討するに当たっては、利用者の観点から施設の利用しやすさを検討する必要がある。そのため、アクセス性等の施設ごとに想定される主な利用者層や利用方法を踏まえたゾーニングの検討をする必要がある。

イ 導入機能ごとに想定されるゾーニング

① 温浴施設

想定される施設規模	3,000～4,000 m ² 程度
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食施設を複合した滞在型の施設。 ・ 温浴施設のみの利用も想定される。 ・ 景観が良いことが望ましい。
利用者の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 快適性の観点から、温浴施設利用後は駐車場へのアプローチが近いことが望ましい。
ゾーニングイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺アクセス動線から目立ち、誘客を促すため幹線道路沿いとする。 ・ 良好な景観を活かすため、敷地の内最も高い位置とする。 ・ 駐車場を隣接して整備可能な位置とする。 

② スポーツ施設

想定される施設規模	20,000～30,000 m ² 程度
施設の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ種別によるが、平面であることが望ましい場合が多い。 ・目的性が高い。 ・景観等の周辺環境への影響は受けづらい。
利用者の観点	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場へのアプローチが近いことが望ましい。
ゾーニングイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・可能な限り平面での土地利用が容易な位置とする。 ・駐車場を隣接して整備可能な位置とする。 

(7) 隣接地を宅地として活用する可能性

(1)～(5)では、隣接地を宅地として活用すると仮定した場合の導入機能、事業スキーム、導入機能ごとのゾーニングを検討した。

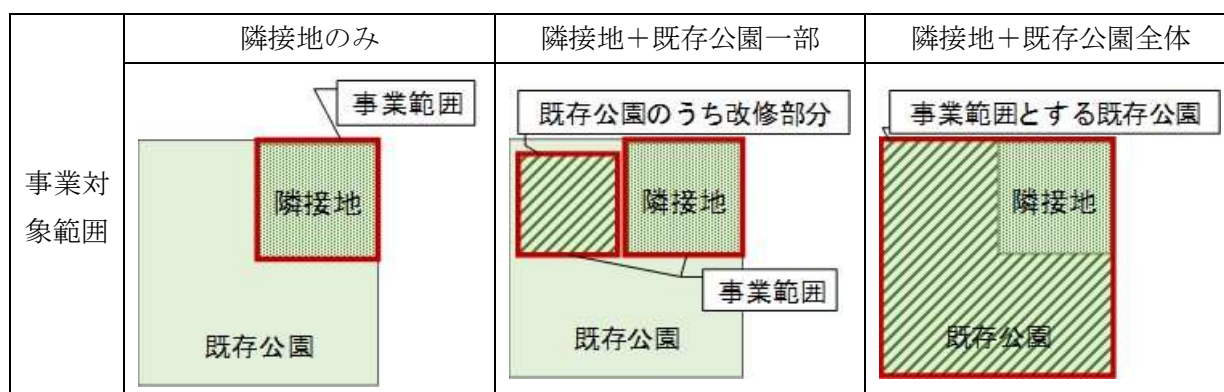
一方で、マーケットサウンディングでは、公園との一体的な活用による魅力向上の観点や本事業において導入すべき機能は都市公園内でも公園施設として設置可能であることから、隣接地は宅地ではなく、都市公園としての活用が望ましいという結果が得られた。また、(2)で整理したように、国有地取得に係る制約により、隣接地に導入可能性がある機能は、事業成立可能性の観点を踏まえると健康増進施設(温浴施設)及びスポーツ施設に限定される。健康増進施設(温浴施設)及びスポーツ施設については都市公園内に設置可能であることから、隣接地を宅地として活用する必要性は乏しいと言える。

以上より、隣接地は宅地として活用するのではなく、都市公園として活用することが妥当であると考えられる。

6-2 隣接地を都市公園として拡張編入する場合の事業スキームの検討及び P-PFI 制度の検討

(1) 事業対象範囲の整理

事業スキームの検討を実施するに当たっての前提理解として、本事業において考えられる事業範囲の設定パターン及び各パターンにおける事業費のイメージについて整理する。



(2) 事業スキームの検討に係る基本的な考え方

① 長井海の手公園の魅力最大化を達成する必要

本事業は、隣接地の取得を契機に、長井海の手公園の拡張及び既存公園部分の再整備により長井海の手公園の魅力の最大化を目指すものであり、そのために民間活力を最大限活かすことが求められている。そのため、事業スキームの検討に当たっては、民間事業者が有するノウハウを最大限活かすことのできるスキームを検討することが求められる。

② 市の財政負担の軽減の必要

本事業の実施に当たっては、公園拡張部分の整備費や既存公園部分の再整備費について相当程度の市の費用負担が必要となる。そのため、市の財政負担を可能な限り抑制する事業スキームを検討する必要がある。

③ 民間事業者の事業性を確保する必要

本事業は、官民連携により実施するものであるため、民間事業者の事業性が確保されることが前提となる。特に、本事業で導入が想定される P-PFI は民間事業者に相当程度の収益還元を求める事業手法であるため、マーケットサウンディングの結果等の民間事業者の意見を踏まえ、可能性について慎重に検討する必要がある。

また、民間事業者が民間収益施設を新たに設置する場合、投資回収期間に一定程度の期間を確保することが必要となる。そのため、事業期間についても、本事業において設置が想定される民間収益施設に必要とされる投資回収期間を踏まえて検討する必要がある。

(3) 想定される事業手法

都市公園の整備・運営における一般的な事業手法には、指定管理者制度、DBO 方式、PFI 方式、Park-PFI、都市公園法による設置管理許可等が考えられる。ここでは、本事業において選択しうるこれらの官民連携手法について概要を整理する。

ア 事業手法の分類

民間活力を導入した公園施設の整備・管理運営の事業手法として、以下のとおり挙げられる。

事業手法	市が所有する施設		民間が所有する施設	
	整備	管理運営	整備	管理運営
指定管理者制度		○		
コンセッション		○		
設置管理許可			○	○
DBO 方式	○	○		
PFI 手法	○	○	○	○
P-PFI	○		○	○

※○は、当該事業手法が網羅している範囲を示す

イ 事業手法の概要

上記の事業手法について、以下に概要を整理する。

① 指定管理者制度（再掲）

内容	<ul style="list-style-type: none"> 平成 15 年 6 月の地方自治法改正によって導入された地方公共団体の公の施設の運営維持管理に関する制度。 委託契約と異なり、公の施設の運営維持管理に係る包括的な管理に関する権限が委譲され、指定管理者が行う管理の基準や業務の範囲が条例に規定される。 都市公園では、指定管理者が公の施設の利用に関する料金（利用料金）を自らの収入とすることができる（地方自治法第 244 条の 2 の第 8 項）。指定管理者が自主事業として民間施設を設置し、売店や飲食店等の収益事業を実施する場合は、別途設置管理許可が必要となる。（※ 1）
発注方法、選定手続	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者の選定は公募が基本となっているが、PFI の選定事業者が管理運営を含め一体的な事業を行う場合等、公募とすることのデメリットがメリットを上回ることが考えられる場合は、非公募により選定することも可能である。 選定にあたっては、専門性を有する外部委員により構成される選定委員会において、応募者から提出された申請書や事業計画書等を審議、評価する。
協定締結の流れ	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者候補者の選定後、指定管理者となる団体の名称や指定の期間等に関して議決を行い、指定管理者を指定する（地方自治法第 244 条の 2 第 6 項）。指定の後、施設の管理運営全般について協定を締結する。
債務負担行為との関係	<ul style="list-style-type: none"> 指定期間が複数年度にわたり、かつ地方公共団体から指定管理者に対して委託料を支出することが確実に見込まれる場合には、指定管理料に関して債務負担行為を設定することとされている（平成 22 年 12 月 28 日付総行経代 38 号通知）。
年数	<ul style="list-style-type: none"> 指定管理者が施設の管理運営において成果を発揮するために一定の期間を要すること、地方自治体が管理運営の状況を見直す機会を定期的に設ける必要性があること等を踏まえ、3～5 年を原則とするケースが多い。ただし、PFI 方式と併用する場合は PFI 事業の期間等、より長期間の指定をすることも可能である。

※ 1 平成 29 年 6 月「都市公園法運用指針（第 3 版）」を参照。

② コンセッション

内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 23 年の PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）改正によって導入された方式。 ・ 利用料金の徴収を行う公共施設について、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。民間事業者は運営権対価を公共主体に支払う。 ・ 公共主体が所有する公共施設等について、民間事業者による安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供することが目指されている。 ・ 公共施設運営権は物権であることから、抵当権の設定による資金調達が可能となっている。 ・ 公共主体のメリットとしては、以下が挙げられる。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 運営権設定に伴う対価の取得 ・ 民間事業者の技術力や投資ノウハウを活かした老朽化・耐震化対策の促進 ・ 技術職員の高齢化や減少に対応した技術承継の円滑化 ・ 施設所有権を有しつつ運営リスクの一部移転
発注方法、選定手続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募プロポーザル方式、総合評価一般競争入札方式のいずれの場合も存在する。 ・ 公募においては企業コンソーシアムを選定する。SPC は、企業コンソーシアムが選定された後に組成される。
協定締結の流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者選定後、構成企業と基本協定を締結する。 ・ 運営権設定の議会の議決を経て、運営権を設定する。 ・ SPC 設立後、公共と SPC の 2 者で事業契約を締結する。
債務負担行為との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共が費用負担を伴う混合型の場合は、債務負担行為の設定が必要となる。
年数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間に制限はないが、30 年程度が目安

③ 都市公園法等による許可

都市公園法及び平塚市都市公園条例に基づく設置管理許可、占用許可及び行為許可についても、都市公園の整備・運営において活用可能な官民連携手法である。

i 設置管理許可

根拠法令	都市公園法（第5条）、都市公園条例等
内容	<ul style="list-style-type: none">都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設（※1）の設置又は管理を行わせることが可能（設置許可）。都市公園内に、地方公共団体が所有する公園施設について、管理許可を与え、民間事業者等に管理させることが可能（管理許可）。民間事業者は、当該公園施設を活用して収入を得ることが可能。
年数	・ 10年間（更新後についても10年間）（都市公園法第5条第3項）

※1 都市公園法第2条第2項に定める「公園施設」をいう。

ii 占用許可

根拠法令	都市公園法（第6～7条）、都市公園条例等
内容	<ul style="list-style-type: none">都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用させることが可能。民間事業者は、当該工作物その他物件又は施設を活用して収入を得ることが可能。
年数	・ 10年間（都市公園法第6条第4項）

iii 行為許可

根拠法令	都市公園条例等
内容	<ul style="list-style-type: none">都市公園条例に定める「行為の制限」に関わる行為の許可で、公園内で有料のイベントを実施する場合等の一時的な使用に関する許可。民間事業者は、当該行為によって収入を得ることが可能。
年数	—

④ DBO 方式（再掲）

公共が起債等により施設整備に係る資金調達を行うことが可能な場合は、DBO 方式の採用が考えられる。

内容	<ul style="list-style-type: none"> Design-Build-Operation の略で、「PFI に準じた方式」として、設計・施工・維持管理・運営を行う事業者グループを選定する。 DB (Design-Build) を実施する建設会社等と、O (Operate) を実施する運営会社等とが、施設の整備・運営等を一体的に実施する手法。建設会社等と運営会社等は、同一の公募で選定される。 公共の資金調達のもと、公共施設の整備及び長期間にわたる運営・維持管理を民間事業者を実施させることが可能。 PFI 法のような根拠法はなく、明確に定義づけられた事業スキームではないため、様々なパターンの事例が存在する。廃棄物処理施設などで多数採用されている。
発注方法、選定手続	<ul style="list-style-type: none"> 公募プロポーザル方式、総合評価一般競争入札方式のいずれの場合も存在する。総合評価一般競争入札を採用する場合、「一入札・一契約」の原則に則り「基本契約」が当該入札に対応する契約となる。設計・建設工事請負契約や維持管理・運営委託契約は、その傘の下の契約として、随意契約で締結される。 PFI 法に則った事業ではないため、「実施方針」「特定事業の選定」の手続の実施は必須ではないが、実施している事例も存在する。
契約締結の流れ	<ul style="list-style-type: none"> 事業者選定後、公共と事業者グループとの間で「基本協定」を締結し、SPC 設立後、公共、SPC 及び事業者構成員との間で、事業の基本的事項を定めた「基本契約」を締結する。 設計・建設は、構成企業であるゼネコン・メーカーに直接発注、設計建設請負工事として発注されるケースが多い。 維持管理・運營業務委託契約は、本事業を目的として設立された SPC と締結されるケースが多い。なお、簡易な事業の場合には、事務コストの負担軽減から、SPC 設立を求めないケースもあるが、一般的には設立されているケースが多い。 基本契約、設計工事請負契約、維持管理運営契約を総称して「特定契約」ということがある。
債務負担行為との関係	<ul style="list-style-type: none"> 工事費については、債務負担行為を設定する場合もあるが、継続費として対応するケースも多い。 維持管理・運營業務委託契約に係る債務負担行為は、廃棄物 DBO の場合、設定されるケースが多い。
年数	<ul style="list-style-type: none"> 概ね 10～20 年程度

⑤ PFI 手法（再掲）

民間資金を活用した事業実施手法として、PFI 手法を採用することが考えられる。

内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI 法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）に基づき、事業で実施する全ての業務を担当する企業から構成される企業コンソーシアムが組成する SPC が、施設の整備・運営を一体的に実施する手法。 ・ SPC 自体が業務を実施するのではなく、業務を実施する企業が SPC から業務を委託又は請負、整備・運営等を実施する。 ・ 民間事業者が資金調達を行うことが原則だが、補助金の適用割合によっては、公共が資金調達を行う場合がある。 ・ 公共施設の整備及び長期間にわたる運営維持管理を、民間事業者を実施させることが可能となる。 ・ SPC の設立・運営コストがかかる等の理由により、民間事業者の参画意欲の観点から、一般的には事業費が 10 億円を超える事業に対して適用される。
発注方法、選定手続	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募プロポーザル方式、総合評価一般競争入札方式のいずれの場合も存在する。 ・ 公募においては企業コンソーシアムを選定する。SPC は、企業コンソーシアムが選定された後に組成される。
契約締結の流れ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者選定後、構成企業と基本協定を締結する。SPC 設立後、公共と SPC の 2 者で事業契約を締結する。
債務負担行為との関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市は、サービス対価相当額について、長期の債務負担行為を設定する。
年数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね 10～20 年程度 ・ 設置管理許可期間は最大 30 年間の確保が可能

P F I 手法には B T O 方式、B O T 方式、B O O 方式等があり、事業の目的や施設の特性等に応じて使い分ける必要がある。

方式	概要
BTO 方式	民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が運営及び維持管理を行う事業方式
BOT 方式	民間事業者が施設等を建設、運営及び維持管理し、事業終了後に公共施設等の管理者等に施設所有権を移転する事業方式
BOO 方式	民間事業者が施設等を建設、運営及び維持管理し、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去等行う事業方式

⑥ P-PFI（公募設置管理制度）

<p>内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する「公募対象公園施設」の設置と、当該施設から生ずる利益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる「特定公園施設」の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する。 ・ 事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には以下に示す都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用される。 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 設置管理許可期間の特例（10年→20年） ➤ 建蔽率の特例（2%→12%） ・ 公共部分整備費を1割以上削減することを条件に、社会資本整備総合交付金により整備費の1/2を支援する「官民連携型賑わい拠点創出事業」の適用を受けることができる。 ・ 公園施設の整備に要する資金の貸付けを行う地方公共団体は、「都市開発資金」のひとつとして創設された「賑わい増進事業資金」により、有利子の貸付けを受けることができる。
<p>発注方法、選定手続</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市は、P-PFIの公募に先駆けて公募設置等指針を作成・公表し、民間事業者は当該指針に応じ、公募設置等計画を作成し提出する。 ・ 地方自治体は指針に定められた評価基準を踏まえ、学識経験者等の意見を聴取の上、最適な公募設置等計画を選定する。
<p>契約締結の流れ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募設置等計画を選定された民間事業者は、地方公共団体から計画に係る認定を受ける。 ・ 認定された公募設置等計画に基づき、民間事業者と市との間で、施設の管理運営を含めた事業全体に係る条件等を規定した協定を締結する。 ・ 特定公園施設の設計・建設は、公募対象公園施設を設置・運営する企業（以下「デベロッパー」という。）が構成企業であるゼネコンに直接発注、設計建設請負工事として発注する。特定公園施設の完成後には、施設譲渡契約に基づき、デベロッパーから市に譲渡する。
<p>債務負担行為との関係</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定公園施設の施設譲渡金については、債務負担行為を設定することとなる。
<p>年数</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定公募設置等計画の有効期間（最長20年）の間、設置管理許可の更新が保障されている。（都市公園法第5条第1項）

(4) 想定される事業全体スキーム

ア 最適な運営スキームの検討

上述のように管理運営については、指定管理者制度とコンセッションが想定されるが、整備に係るスキームとは独立して最適な事業スキームを検討可能であるため、まずは運営スキームについて何れが本事業に適しているかを検討することで、全体事業スキームの検討を簡易にすることとする。なお、マーケットサウンディングの結果より、既存公園と隣接地を一体で運営することが望ましいことが示されているため、既存公園と隣接地を一体的に運営することを前提とする。

① 評価の視点

(2) に示した基本的な考え方及びマーケットサウンディングの結果に基づき、以下の視点に基づき評価を行う。

- ・「長井海の手公園の魅力最大化を達成する必要」に基づく評価の視点
 - i 民間ノウハウの最大限の活用
 - ii 公園全体の魅力の向上

- ・「市の財政負担の軽減の必要」に基づく評価の視点
 - iii 市の財政負担の軽減

- ・「民間事業者の事業性を確保する必要」に基づく評価の視点
 - iv 民間事業者の負担の適切性

② 運営スキームの評価

上記の評価の視点により運営スキームの評価を行った結果を以下に示す。

	指定管理者制度	コンセッション
i 民間ノウハウの最大限の活用	民間事業者の裁量により、ノウハウを活用した効率的な運営が可能。また、自主事業を実施することで、収益性を向上させること可能。	民間事業者の裁量により、ノウハウを活用した効率的な運営が可能。また、自主事業を実施することで、収益性を向上させること可能。
	○	○
ii 公園全体の魅力の向上	公園施設全体を連携させた取組が可能。	公園施設全体を連携させた取組が可能。
	○	○
iii 市の財政負担の軽減	現時点において、終了したPFI事業に要していた費用よりも運営に係る費用が削減されており、財政負担軽減効果はある。	本事業は運営を独立採算で行うことは困難であることが想定されるため、市の負担が発生することになる。また、公募選定に係る市のコストが大きくなる。
	○	△
iv 民間事業者の負担の適切性	市から一定の指定管理料を受け取るため、運営リスクが低く抑えられる。	運営権の取得に初期費用が発生するため、事業者の負担が大きくなる。
	○	×
総合評価	○	×

イ 想定される全体事業スキームの整理

(2) に整理した基本的な考え方に基づき、本事業においては、①民間のノウハウを最大限に活用可能なスキームとする必要、②市の財政負担を考慮する必要、③事業者の参画可能性を確保する必要、を前提とするため、以下の4つの全体事業スキームが想定される。なお、上記の最適な運営スキームの検討結果を踏まえ、市の施設に係る管理運営は指定管理者制度を導入することを前提とする。また、マーケットサウンディングの結果により、一定程度の民間収益施設の設置可能性が示されたため、P-PFIを導入することを前提として検討を行う。

所有	段階	P-PFIで事業範囲全体を整備できる場合		P-PFIで事業範囲全体を整備できない場合	
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4
市	設置	P-PFI (全体)	P-PFI (全体) + PFI	P-PFI (一部) + DBO (一部)	P-PFI (一部) + PFI
	管理運営	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理
民間	設置	P-PFI	P-PFI	P-PFI	P-PFI
	管理運営				

ウ 想定される全体事業スキームの概要

① ケース 1 (P-PFI (全体) + 指定管理)

市	整備	P-PFI
	管理運営	指定管理
民間	整備	P-PFI
	管理運営	
スキームの概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事業範囲全体を P-PFI により整備を行う。 ・民間事業者は P-PFI の公募設置等指針に基づき民間収益施設を設置・運営する。 ・特定公園施設を含み、公園全体を指定管理者制度により運営する。 	
建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> ・便益施設についても 12%を参酌して条例にて定めることが可能。 	
期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ P-PFI の設置等計画に基づき、最大 20 年間の設置管理許可期間が担保される。 ・ 指定管理期間は設置等計画の期間に合わせて設定をする。 	
補助	<ul style="list-style-type: none"> ・ 官民連携型賑わい創出事業を活用することにより、特定公園施設の整備費の 10%以上を民間事業者の収益還元等を充当し、残りの 1/2 に対して社会資本交付金を活用することが可能。 	
スキーム図	<p>The diagram illustrates the flow of information and resources between three main entities: 横須賀市 (Yokohama City), 認定計画提出者 (Designated Plan Applicant), and 特定公園施設 (Specific Park Facilities). 1. 横須賀市 (Yokohama City) is at the top. It provides '基本協定 事業契約 指定管理者の基本協定' (Basic Agreement, Business Contract, Designated Manager's Basic Agreement) to the applicant and issues '設置等計画の認定 設置管理許可 指定管理者の指定' (Designation of Installation Plan, Installation Management License, Designation of Designated Manager) to the applicant. 2. 認定計画提出者 (Designated Plan Applicant) is in the middle. It handles '特定公園施設の譲渡 使用料' (Transfer of Specific Park Facilities, Usage Fee) from the City and provides '整備 維持管理・運営' (Maintenance, Management, and Operation) to the facilities. 3. 特定公園施設 (Specific Park Facilities) is at the bottom. A yellow box labeled '公募対象公園施設' (Public-private Partnership Target Park Facility) is shown within this category. It generates '収益' (Revenue) for the applicant and undergoes '整備 運営' (Maintenance and Operation). The facilities are shown on a grey base representing the ground level.</p>	

② ケース 2 (P-PFI (全体) +PFI+指定管理)

市	整備	P-PFI+PFI
	管理運営	指定管理
民間	整備	P-PFI
	管理運営	
スキームの概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事業範囲全体を PFI 事業とし、全体を P-PFI を適用して整備する。 ・民間事業者は P-PFI の公募設置等指針に基づき民間収益施設を設置・運営する。 ・特定公園施設を含み、公園全体を指定管理者制度により運営する。 	
建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> ・便益施設についても 12%を参酌して条例にて定めることが可能。 	
期間	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業の規定に基づき、最大 30 年間の設置管理許可期間が担保される。 ・指定管理期間は設置等計画の期間に合わせて設定をする。 	
補助	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携型賑わい創出事業を活用することにより、特定公園施設の整備費の 10%以上を民間事業者の収益還元等を充当し、残りの 1/2 に対して社会資本交付金を活用する。 	
スキーム図	<p>The diagram illustrates the flow of information and resources between three main entities: 横須賀市 (Yokohama City), 認定計画提出者 (Designated Plan Applicant), and 特定公園施設 (Designated Park Facility). The city and applicant have a bidirectional relationship involving PFI basic agreements, specific park facility transfer fees, and approval of plans. The applicant is responsible for the maintenance and operation of the facility, while the PFI component generates revenue for the applicant. The facility itself is composed of specific park facilities and PFI elements.</p>	

③ ケース 3 (P-PFI (一部) +DBO 方式 (一部) +指定管理)

市	整備	P-PFI+DBO 方式
	管理運営	指定管理
民間	整備	P-PFI
	管理運営	
スキームの概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事業範囲の一部を P-PFI を適用し、残りの範囲を従来手法 (DB) により整備する。 ・民間事業者は P-PFI の公募設置等指針に基づき民間収益施設を設置・運営する。 ・特定公園施設を含み、公園全体を指定管理者制度により運営する。 	
建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> ・便益施設についても 12%を参酌して条例にて定めることが可能。 	
期間	<ul style="list-style-type: none"> ・P-PFI の設置等計画に基づき、最大 20 年間の設置管理許可期間が担保される。 ・指定管理期間は設置等計画の期間に合わせて設定をする。 	
補助	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携型賑わい創出事業を活用することにより、特定公園施設の整備費の 10%以上を民間事業者の収益還元等を充当し、残りの 1/2 に対して社会資本交付金を活用する。 ・従来手法で整備する整備費に対しては、1/2 に対して都市公園補助を活用する。 ・ただし、留意点として、官民連携型賑わい創出事業と都市公園補助を同時に活用することが可能かについては国に確認をする必要がある。 	
スキーム図		

④ ケース 4 (P-PFI (一部) +PFI+指定管理)

市	整備	P-PFI+PFI
	管理運営	指定管理
民間	整備	P-PFI
	管理運営	
スキームの概要	<ul style="list-style-type: none"> ・事業範囲全体を PFI 事業とし、一部を P-PFI を適用して整備する。 ・民間事業者は P-PFI の公募設置等指針に基づき民間収益施設を設置・運営する。 ・特定公園施設を含み、公園全体を指定管理者制度により運営する。 	
建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> ・便益施設についても 12%を参酌して条例にて定めることが可能。 	
期間	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI 事業の規定に基づき、最大 30 年間の設置管理許可期間が担保される。 ・指定管理期間は設置等計画の期間に合わせて設定をする。 	
補助	<ul style="list-style-type: none"> ・官民連携型賑わい創出事業を活用することにより、特定公園施設の整備費の 10%以上を民間事業者の収益還元等を充当し、残りの 1/2 に対して社会資本交付金を活用する。 ・PFI で整備する範囲の整備費に対しては、1/2 に対して都市公園補助を活用する。 ・ただし、留意点として、官民連携型賑わい創出事業と都市公園補助を同時に活用することが可能かについては国に確認をする必要がある。 	
スキーム図	<p>The diagram illustrates the operational model between three main entities: 横須賀市 (Yokohama City), 認定計画提出者 (Designated Plan Applicant), and 整備維持管理・運営 (Maintenance and Operation). The latter is further divided into PFI, 特定公園施設 (Designated Park Facility), and 公募対象公園施設 (Designated Park Facility for Public Tender).</p> <ul style="list-style-type: none"> Yokohama City provides 設置等計画の認定 (Designation of Installation Plan), 設置管理許可 (Installation Management License), and 指定管理者の指定 (Designation of Designated Manager) to the Designated Plan Applicant. The Designated Plan Applicant provides 指定管理料 (Designated Management Fee) and 特定公園施設対価 サービス対価 (Designated Park Facility Counterpart Service Counterpart) to the City. The Designated Plan Applicant provides 特定公園施設の譲渡 使用料 (Designated Park Facility Transfer/Usage Fee) to the Maintenance and Operation entity. The Maintenance and Operation entity provides 整備維持管理・運営 (Maintenance and Operation) to the Designated Plan Applicant. The Maintenance and Operation entity provides 整備維持管理・運営 (Maintenance and Operation) to the PFI and Designated Park Facility entities. The Maintenance and Operation entity provides 整備維持管理・運営 (Maintenance and Operation) to the Designated Park Facility for Public Tender entity. The Maintenance and Operation entity provides 収益 (Revenue) to the Designated Park Facility for Public Tender entity. The Maintenance and Operation entity provides 整備運営 (Maintenance and Operation) to the Designated Park Facility for Public Tender entity. 	

(5) 適切な事業スキームの検討

ア 評価の視点

事業対象範囲ごとに、(4)で整理した事業スキームについて(3)に示した基本的な考え方及びマーケットサウンディングの結果を踏まえ、以下の視点に基づき評価を行う。

- ・「長井海の手公園の魅力最大化を達成する必要」に基づく評価の視点
 - ①民間ノウハウの最大限の活用
 - ②公園全体の魅力の向上

- ・「市の財政負担の軽減の必要」に基づく評価の視点
 - ③市の財政負担の軽減

- ・「民間事業者の事業性を確保する必要」に基づく評価の視点
 - ④民間事業者の負担の適切性
 - ⑤建蔽率の適切性
 - ⑥事業期間の適切性

イ 事業スキームの評価

上記の評価の視点により事業対象範囲ごとに事業スキームの評価を行った結果を以下に示す。

ただし、PFI 事業は一般的には SPC の設立コストや事務負担のコストから、一定程度の事業規模がある事業（10 億円程度以上）に適用されるため、隣接地のみを事業範囲とする場合は PFI 事業を適用することは本検討から除外することとする。

① 隣接地のみ

評価の視点	P-PFI で事業範囲全体を整備できる場合		P-PFI で事業範囲全体を整備できない場合	
	ケース 1 P-PFI (全部) + 指定管理	ケース 2 P-PFI (全部) + PFI + 指定管理	ケース 3 P-PFI (一部) + DBO 方式 (一部) + 指定管理	ケース 4 P-PFI (一部) + PFI + 指定管理
① 民間ノウハウの最大限の活用	民間のノウハウの適用範囲が限定的 ×	—	民間のノウハウの適用範囲が限定的 ×	—
② 公園全体の魅力の向上	公園全体での再生が難しく、魅力向上策が不十分 隣接地と公園が競合関係となる可能性 ×		公園全体での再生が難しく、魅力向上策が不十分 隣接地と公園が競合関係となる可能性 ×	
③ 市の財政負担の軽減	市の費用負担は最も抑制される ◎		市の費用負担は抑制される ○	
④ 民間事業者の負担の適切性	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい可能性がある △		収益施設の収益等により収益還元可能な範囲に P-PFI 範囲の設定が可能 ○	
⑤ 建蔽率の適切性	最大 12% の建蔽率が可能 ○		最大 12% の建蔽率が可能 ○	
⑥ 事業期間の適切性	最大 20 年間の事業期間が可能である ○		最大 20 年間の事業期間が可能であるが ○	
総合評価	×	×		

② 隣接地＋既存公園一部

評価の視点	P-PFI で事業範囲全体を整備できる場合		P-PFI で事業範囲全体を整備できない場合	
	ケース 1 P-PFI (全部) + 指定管理	ケース 2 P-PFI (全部) + PFI + 指定管理	ケース 3 P-PFI (一部) + DBO 方式 (一部) + 指定管理	ケース 4 P-PFI (一部) + PFI + 指定管理
① 民間ノウハウの最大限の活用	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能 ○	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能 ○	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能 ○	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能 ○
② 公園全体の魅力の向上	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能 ○	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能 ○	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能 ○	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能 ○
③ 市の財政負担の軽減	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。 ◎	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。市負担額の割賦払いが可能。 ◎	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。一部市の直接負担が発生する。 ○	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。一部市の直接負担が発生する。市負担額の割賦払いが可能。 ○
④ 民間事業者の負担の適切性	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい可能性がある ×～○	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい可能性がある ×～○	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲に P-PFI 範囲の設定ができる可能性が高い ×～○	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲に P-PFI 範囲の設定ができる可能性が高い ×～○
⑤ 建蔽率の適切性	最大 12% の建蔽率が可能 ○	最大 12% の建蔽率が可能 ○	最大 12% の建蔽率が可能 ○	最大 12% の建蔽率が可能 ○
⑥ 事業期間の適切性	最大 20 年間の事業期間が可能である ○	最大 30 年間の事業期間が可能である ○	最大 20 年間の事業期間が可能である ○	最大 30 年間の事業期間が可能である ○
総合評価	×～◎	×～◎	×～○	×～○

③ 隣接地＋既存公園全体

評価の視点	P-PFI で事業範囲全体を整備できる場合		P-PFI で事業範囲全体を整備できない場合	
	ケース 1 P-PFI (全部) + 指定管理	ケース 2 P-PFI (全部) + PFI + 指定管理	ケース 3 P-PFI (一部) + DBO 方式 (一部) + 指定管理	ケース 4 P-PFI (一部) + PFI + 指定管理
① 民間ノウハウの最大限の活用	公園全域の整備・運営に対して民間ノウハウの活用が可能 ○	公園全域の整備・運営に対して民間ノウハウの活用が可能 ○	公園全域の整備・運営に対して民間ノウハウの活用が可能 ○	公園全域の整備・運営に対して民間ノウハウの活用が可能 ○
② 公園全体の魅力の向上	抜本的な再生を行うことが可能 ○	抜本的な再生を行うことが可能 ○	抜本的な再生を行うことが可能 ○	抜本的な再生を行うことが可能 ○
③ 市の財政負担の軽減	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する ×～○	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する。市負担額の割賦払いが可能。 ×～○	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する。一部市の直接負担が発生する ×～△	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加する。一部市の直接負担が発生する。市負担額の割賦払いが可能。 ×～△
④ 民間事業者の負担の適切性	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい ×	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい ×	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲に P-PFI 範囲の設定が可能 ○	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲に P-PFI 範囲の設定が可能 ○
⑤ 建蔽率の適切性	最大 12% の建蔽率が可能 ○	最大 12% の建蔽率が可能 ○	最大 12% の建蔽率が可能 ○	最大 12% の建蔽率が可能 ○
⑥ 事業期間の適切性	最大 20 年間の事業期間が可能である ○	最大 30 年間の事業期間が可能である ○	最大 20 年間の事業期間が可能である ○	最大 30 年間の事業期間が可能である ○
総合評価	×	×	×～△	×～△

ウ 事業スキームの評価結果及び今後の確認事項

事業スキームの評価の結果、民間収益施設の収益性によるが、現時点においては、事業範囲が「隣接地+既存公園一部」である場合におけるケース1、ケース2、ケース3、ケース4に導入可能性があることが示された。

一方で、現状では評価を行うにあたり不十分な情報があるため、上記の事業スキームの評価においては、評価に幅がある項目があるように、適切な事業スキームの絞り込みが難しい。事業スキームの適切な評価のために、今後検討すべき事項を以下に示す。

- ・本事業において市が負担可能な整備費、管理運営費
- ・整備費の割賦払いの必要性の有無
- ・導入可能性が示された民間収益施設の収益性

6-3 収支シミュレーションの検討

(1) 収支シミュレーションの考え方

本事業において想定される全体事業スキームの内、マーケットサウンディングの結果等を踏まえて行った評価の結果、事業範囲が「隣接地+既存公園一部」である場合におけるケース1、ケース2、ケース3、ケース4に導入可能性があることが示された。

そこで、収支シミュレーションにおいては、上記の4パターンについて検討を行うこととする。また、上記のシミュレーションは想定されるモデルプラン3パターンごとに行うこととする。

(2) 各種設定条件とその根拠

ア 定量評価の対象

6-2において定性評価を行った事業手法であるケース1～ケース4を対象として、従来型手法との比較においてのVFMの財政効果等を算出し、定量評価を行う。

事業手法	概要	施設整備費（市負担分）の支払方法
PSC ケース 従来型手法 + 指定管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業範囲全体の公園施設整備を従来手法 (DB) により行う。 公園全体の管理運営は指定管理者が行う。 民間が所有する公園施設は設置管理許可事業者が整備・運営を行う。 	整備費の1/2に対して都市公園補助を活用し、残額を一般財源より支出する（一括払い）。
ケース1 P-PFI（全 部）+ 指定 管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業範囲全体を P-PFI により整備を行う。民間事業者は公募設置等計画の認定を受けた上で、市が所有する公園施設（特定公園施設）の整備及び民間が所有する公園施設（公募対象公園施設）の整備・運営を行う。 民間事業者は特定公園施設を市に譲渡し、指定管理者として公園全体の管理運営を行う。 	特定公園施設整備費の10%に民間事業者の収益還元を充当し、残り50%に社会資本整備総合交付金を活用、残額を一般財源より支出する（一括払い）。
ケース2 P-PFI（全 部）+ PFI + 指定管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業範囲全体を PFI 事業とし、さらに P-PFI を適用して整備する。民間事業者は公募設置等計画の認定を受け、市が所有する公園施設（特定公園施設）の整備及び民間が所有する公園施設（公募対象公園施設）の整備・運営を行う。 民間事業者は特定公園施設を市に譲渡し、指定管理者として公園全体の管理運営を行う。 	特定公園施設整備費の10%に民間事業者の収益還元を充当し、残り50%に社会資本整備総合交付金を活用、残額を割賦払いとする。
ケース3 P-PFI（一 部）+ DB0 方式（一 部）+ 指定 管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業範囲の一部に P-PFI を適用し、残りの範囲を従来手法 (DB) により整備する。民間事業者は公募設置等計画の認定を受けた上で、市が所有する公園施設（特定公園施設）の整備及び民間が所有する公園施設（公募対象公園施設）の整備・運営を行う。 民間事業者は特定公園施設を市に譲渡した上で、指定管理者として公園全体の管理運営を行う。 	特定公園施設整備費の10%に民間事業者の収益還元を充当し、残り50%に社会資本整備総合交付金を活用、残額を一般財源より支出する（一括払い）。 従来手法 (DB) で整備する範囲の整備費に対しては、1/2に対して都市公園補助を活用し、残額を一般財源より支出する（一括払い）。
ケース4 P-PFI（一 部）+ PFI + 指定管理	<ul style="list-style-type: none"> 事業範囲全体を PFI 事業とし、さらに一部を P-PFI を適用して整備する。民間事業者は公募設置等計画の認定を受けた上で、市が所有する公園施設（特定公園施設）の整備及び民間が所有する公園施設（公募対象公園施設）の整備・運営を行う。 民間事業者は特定公園施設を市に譲渡し、指定管理者として公園全体の管理運営を行う。 	特定公園施設整備費の10%に民間事業者の収益還元を充当し、残り50%に社会資本整備総合交付金を活用、残額を割賦払いとする。 PFI で整備する範囲の整備費に対しては、1/2に対して都市公園補助を活用する。

イ 設定条件

① 共通条件

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設	敷地面積	246,085 m ²	
	指定管理料（年額）	1,126 円／m ² ・年	現状の指定管理料単価より
	駐車料金収入単価	70,000 円／台・年	現状の駐車料金収入単価より
	公園使用料単価	210 円／m ² ・月	
民間が所有する公園施設	想定賃料	10,000 円／坪・月	共益費込み
	施設管理費	2,000 円／m ² ・年	
	諸経費	年間収入×10%	
	事業期間	20 年間	建設：1 年、運営：18 年、解体撤去：1 年

※従来型手法の場合は 10 年間で限度であるが、簡易計算のため 18 年間で統一した。

② ケース別の設定条件

i モデルプラン1

・PSC ケース

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設	工事費	1,240,448,000 円	モデルプランに基づく試算より、税込
	うち市負担額	1,240,448,000 円	50%に都市公園補助を充当、その残額は下記条件により起債で調達 ・うち 90% : 金利 0.40% ・うち 10% : 金利 0.801% ・償還期間 : 18 年
	うち民間事業者負担額	0 円	
民間が所有する公園施設	建築面積	4,130 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	4,130 m ²	
	許可面積 (工作物)	4,130 m ²	
	許可面積 (土地)	13,280 m ²	

・ケース 1（括弧内はケース 3）

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設整備費	工事費（特定公園施設）	1,240,448,000 円 (646,079,500 円)	従来型手法と同等
	うち民間事業者負担額	124,044,800 円 (64,607,950 円)	特定公園施設整備費の 10%を負担
	うち市負担額	1,116,403,200 円 (581,471,550 円)	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記条件により起債で調達 ・うち 90%：金利 0.40% ・うち 10%：金利 0.801% ・償還期間：18 年
	工事費（特定公園施設以外）（ケース 3 のみ）	594,368,500 円	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記条件により起債で調達 ・金利 0.801% ・償還期間：18 年
民間が所有する公園施設	建築面積	6,800 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	6,800 m ²	
	許可面積（工作物）	6,800 m ²	
	許可面積（土地）	13,280 m ²	

・ケース 2（括弧内はケース 4）

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設	工事費（特定公園施設）	1,240,448,000 円 (646,079,500 円)	従来型手法と同等
	うち民間事業者負担額	124,044,800 円 (64,607,950 円)	施設工事費の 10%を負担
	うち市負担額	1,116,403,200 円 (581,471,550 円)	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記の条件で割賦払い ・割賦期間：18 年 ・割賦金利：3% ・支払方法：元利均等
	工事費（特定公園施設以外）（ケース 4 のみ）	594,368,500 円	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は上記割賦元本に含む
	融資手数料等	24,808,960 円	上記割賦元本に含む
民間が所有する公園施設	建築面積	6,800 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	6,800 m ²	
	許可面積（工作物）	6,800 m ²	
	許可面積（土地）	13,280 m ²	

ii モデルプラン2

・PSC ケース

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設	工事費	1,168,872,100 円	モデルプランに基づく試算より、税込
	うち市負担額	1,168,872,100 円	50%に都市公園補助を充当、その残額は下記条件により起債で調達 ・うち 90%：金利 0.40% ・うち 10%：金利 0.801% ・償還期間：18 年
	うち民間事業者負担額	0 円	
民間が所有する公園施設	建築面積	4,130 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	4,130 m ²	
	許可面積（工作物）	4,130 m ²	
	許可面積（土地）	18,280 m ²	

・ケース 1（括弧内はケース 3）

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設整備費	工事費（特定公園施設）	1,168,872,100 円 (556,933,080 円)	従来型手法と同等
	うち民間事業者負担額	116,887,210 円 (55,693,308 円)	特定公園施設整備費の 10%を負担
	うち市負担額	1,051,984,890 円 (501,239,772 円)	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記条件により起債で調達 ・うち 90%：金利 0.40% ・うち 10%：金利 0.801% ・償還期間：18 年
	工事費（特定公園施設以外）（ケース 3 のみ）	611,939,020 円	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記条件により起債で調達 ・金利 0.801% ・償還期間：18 年
民間が所有する公園施設	建築面積	6,800 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	7,300 m ²	
	許可面積（工作物）	7,300 m ²	
	許可面積（土地）	18,280 m ²	

・ケース 2（括弧内はケース 4）

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設	工事費（特定公園施設）	1,168,872,100 円 (556,933,080 円)	従来型手法と同等
	うち民間事業者負担額	116,887,210 円 (55,693,308 円)	施設工事費の 10%を負担
	うち市負担額	1,051,984,890 円 (501,239,772 円)	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記の条件で割賦払い ・割賦期間：18 年 ・割賦金利：3% ・支払方法：元利均等
	工事費（特定公園施設以外）（ケース 4 のみ）	611,939,020 円	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は上記割賦元本に含む
	融資手数料等	23,377,442 円	上記割賦元本に含む
民間が所有する公園施設	建築面積	6,800 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	7,300 m ²	
	許可面積（工作物）	7,300 m ²	
	許可面積（土地）	18,280 m ²	

iii モデルプラン3

・PSC ケース

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設	工事費	1,779,262,100 円	モデルプランに基づく試算より、税込
	うち市負担額	1,779,262,100 円	50%に都市公園補助を充当、その残額は下記条件により起債で調達 ・うち 90% : 金利 0.40% ・うち 10% : 金利 0.801% ・償還期間 : 18 年
	うち民間事業者負担額	0 円	
民間が所有する公園施設	建築面積	4,730 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	4,730 m ²	
	許可面積 (建物)	5,730 m ²	
	許可面積 (土地)	23,280 m ²	

・ ケース 1 (括弧内はケース 3)

項目	設定値	備考	
市が所有する公園施設整備費	工事費 (特定公園施設)	1,779,262,100 円 (1,018,482,300 円)	従来型手法と同等
	うち民間事業者負担額	177,926,210 円 (101,848,230)	特定公園施設整備費の 10%を負担
	うち市負担額	1,601,335,890 円 (916,634,070 円)	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記条件により起債で調達 ・ うち 90% : 金利 0.40% ・ うち 10% : 金利 0.801% ・ 償還期間 : 18 年
	工事費 (特定公園施設以外) (モデル 3 のみ)	760,779,800 円	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記条件により起債で調達 ・ 金利 0.801% ・ 償還期間 : 18 年
民間が所有する公園施設	建築面積	6,400 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	6,400 m ²	
	許可面積 (建物)	7,400 m ²	
	許可面積 (土地)	23,280 m ²	

・ケース 2（括弧内はケース 4）

項目		設定値	備考
市が所有する公園施設	工事費（特定公園施設）	1,779,262,100 円 (1,018,482,300 円)	従来型手法と同等
	うち民間事業者負担額	177,926,210 円 (101,848,230 円)	施設工事費の 10%を負担
	うち市負担額	1,601,335,890 円 (916,634,070 円)	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は下記の条件で割賦払い ・割賦期間：18 年 ・割賦金利：3% ・支払方法：元利均等
	工事費（特定公園施設以外）（ケース 4 のみ）	760,779,800 円	50%に社会資本整備総合交付金を充当、残額は上記割賦元本に含む
	融資手数料等	35,585,242 円	上記割賦元本に含む
民間が所有する公園施設	建築面積	6,400 m ²	モデルプランに基づき設定
	延床面積	6,400 m ²	
	許可面積（工作物）	7,400 m ²	
	許可面積（土地）	23,280 m ²	

ウ 手法別の公共負担額の整理

イの設定条件に基づき 20 年間に係る公共負担額を試算したところ、以下の通りとなった。

① モデルプラン 1（既存公園の延長プラン）

単位：千円

事業手法	PSC ケース	ケース 1 P-PFI（全 体）	ケース 2 P-PFI（全体） +PFI	ケース 3 P-PFI（一 部）+DBO	ケース 4 P-PFI（一 部）+PFI	
歳入	2,880,264	3,140,320	2,575,120	3,201,504	2,605,052	
都市公園補助	620,224	0	0	297,184	297,184	
社会資本整備総合 交付金	0	558,202	558,202	290,736	290,736	
地方債	620,224	558,202	0	587,920	0	
公園使用料	1,382,472	1,542,240	1,542,240	1,542,240	1,542,240	
法人税等	79,130	17,506	10,507	19,253	10,721	
公租公課	178,214	464,171	464,171	464,171	464,171	
歳出	6,686,801	6,440,984	6,047,585	6,541,932	6,115,363	
公債費	利息	26,278	23,650	0	35,443	0
	元本	620,224	558,202	0	587,920	0
サービス 対価	利息	0	0	163,644	0	171,986
	元本	0	0	583,011	0	612,729
建設事業費	1,240,448	1,116,403	558,202	1,175,840	587,920	
指定管理料	4,799,851	4,742,729	4,742,729	4,742,729	4,742,729	
市負担額総計	3,806,537	3,300,663	3,472,465	3,340,428	3,510,311	

なお、市が負担することとなる施設整備費及び補助金充当後の施設整備については以下である。

単位：千円

	PSC ケース	ケース 1 P-PFI（全 体）	ケース 2 P-PFI（全 体）+PFI	ケース 3 P-PFI（一 部）+DBO	ケース 4 P-PFI（一 部）+PFI
市負担整備費 （総額）	1,240,448	1,116,403,	1,141,212	1,175,840	1,200,649
市負担整備費 （補助金充当後）	620,224	558,202	583,011	587,920	612,729

② モデルプラン2（民間収益施設を最大限導入するプラン）

単位：千円

事業手法	PSC ケース	ケース1 P-PFI（全 体）	ケース2 P-PFI（全体） +PFI	ケース3 P-PFI（一 部）+DBO	ケース4 P-PFI（一 部）+PFI
歳入	2,683,407	2,926,022	2,390,421	2,988,299	2,417,238
都市公園補助	584,436	0	0	305,970	305,970
社会資本整備総合 交付金	0	525,992	525,992	250,620	250,620
地方債	584,436	525,992	0	556,589	0
公園使用料	1,206,504	1,341,072	1,341,072	1,341,072	1,341,072
法人税等	118,571	57,549	47,939	58,632	44,160
公租公課	189,460	475,417	475,417	475,417	475,417
歳出	6,474,374	6,239,445	5,868,746	6,343,377	5,938,528
公債費	利息	24,762	22,285	0	34,427
	元本	584,436	525,992	0	556,589
サービス 対価	利息	0	0	154,201	0
	元本	0	0	549,370	0
建設事業費	1,168,872	1,051,985	525,992	1,113,179	556,589
指定管理料	4,696,304	4,639,182	4,639,182	4,639,182	4,639,182
市負担額総計	3,790,966	3,313,422	3,478,325	3,355,078	3,521,290

なお、市が負担することとなる施設整備費及び補助金充当後の施設整備については以下である。

単位：千円

	PSC ケース	ケース1 P-PFI（全 体）	ケース2 P-PFI（全 体）+PFI	ケース3 P-PFI（一 部）+DBO	ケース4 P-PFI（一 部）+PFI
市負担整備費 （総額）	1,168,872	1,051,985	1,075,362	1,113,179	1,136,556
市負担整備費 （補助金充当後）	584,436	525,992	549,370	556,589	579,967

③ モデルプラン3（新機能導入プラン）

単位：千円

事業手法	PSC ケース	ケース1 P-PFI（全 体）	ケース2 P-PFI（全体） +PFI	ケース3 P-PFI（一 部）+DBO	ケース4 P-PFI（一 部）+PFI	
歳入	3,449,577	3,490,425	2,686,233	3,567,092	2,721,887	
都市公園補助	889,631	0	0	380,390	380,390	
社会資本整備総合 交付金	0	800,668	800,668	458,317	458,317	
地方債	889,631	800,668	0	838,707	0	
公園使用料	1,261,944	1,346,112	1,346,112	1,346,112	1,346,112	
法人税等	68,435	24,185	20,660	24,774	18,275	
公租公課	339,935	518,792	518,792	518,792	518,792	
歳出	7,272,386	6,965,999	6,401,720	7,095,211	6,488,475	
公債費	利息	37,692	33,923	0	49,018	0
	元本	889,631	800,668	0	838,707	0
サービス 対価	利息	0	0	234,726	0	245,403
	元本	0	0	836,253	0	874,292
建設事業費	1,779,262	1,601,336	800,668	1,677,414	838,707	
指定管理料	4,565,801	4,530,073	4,530,073	4,530,073	4,530,073	
市負担額総計	3,822,809	3,475,574	3,715,487	3,528,119	3,766,588	

なお、市が負担することとなる施設整備費及び補助金充当後の施設整備については以下である。

単位：千円

	PSC ケース	ケース1 P-PFI（全 体）	ケース2 P-PFI（全 体）+PFI	ケース3 P-PFI（一 部）+DBO	ケース4 P-PFI（一 部）+PFI
市負担整備費 （総額）	1,779,262	1,601,336	1,636,921	1,677,414	1,712,999
市負担整備費 （補助金充当後）	889,631	800,668	836,253	838,707	874,292

(3) VFM 算出結果

市の負担額を割引率 3%で現在価値換算したところ、VFM は以下の通りとなり、いずれのモデルプランにおいてもケース 1 (P-PFI) 及びケース 2 (P-PFI+PFI) において一定の VFM が期待できることが確認された。

また、ケース 3 の一部及びケース 4 については今回の試算において VFM がマイナスとなっているものの、単純合計においては一定の削減効果が認められる。

事業手法	従来型手法	ケース 1 P-PFI (全 体)	ケース 2 P-PFI (全 体) +PFI	ケース 3 P-PFI (一 部) +DBO	ケース 4 P-PFI (一 部) +PFI
①モデルプラン 1 (文化・憩いプラン)					
市負担額(千円) 単純合計	3,806,537	3,300,663	3,472,465	3,340,428	3,510,311
市負担額(千円) 現在価値	2,771,271	2,399,769	2,525,767	2,718,017	2,842,330
VFM	-	13.4%	8.9%	1.9%	-2.6%
②モデルプラン 2 (アクティブ・エンターテイメントプラン)					
市負担額(千円) 単純合計	3,790,966	3,313,422	3,478,325	3,355,078	3,521,290
市負担額(千円) 現在価値	2,759,558	2,409,252	2,530,245	2,737,338	2,859,728
VFM	-	12.7%	8.3%	0.8%	-3.6%
③モデルプラン 3 (ブランド力最大化プラン)					
市負担額(千円) 単純合計	3,822,809	3,475,574	3,715,487	3,528,119	3,766,588
市負担額(千円) 現在価値	2,786,545	2,531,548	2,708,289	2,939,786	3,115,762
VFM	-	9.2%	2.8%	-5.5%	-11.8%

(4) 収支シミュレーション結果

事業収支シミュレーションの結果、ケース1においてはいずれのプランにおいてもVFMが認められた。特に、モデルプラン2の場合は民間事業の収益性も両立させることができている。また、モデルプラン1及びモデルプラン3の場合でも、民間事業の成立可能性があることが示された。

モデルプラン1のケース3、モデルプラン2のケース2及びケース3については一定の範囲でVFMと民間事業の収益性が両立することが確認された。

一方で、現在はVFMがマイナスとなっている手法もP-PFIの事業範囲や都市公園補助の適用比率によっては成立する可能性があるため、今後も各プランにおける民間事業の成立可能性も含め、さらに詳細な検討を行っていく必要がある。

単位：億円

		従来手法	ケース 1	ケース 2	ケース 3	ケース 4
モデル プラン 1 文化・憩 いプラン	市負担整備費 (総額)	12.4	11.2	11.4	11.8	12.0
	市負担整備費 (補助金充当後)	6.2	5.6	5.8	5.9	6.1
	指定管理料 (単年度)	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5
	指定管理料 (事業期間合計)	48.0	47.4	47.4	47.4	47.4
	市負担額合計 (歳出－歳入)	38.1	33.0	34.7	33.4	35.1
	VFM	－	13.4%	8.9%	1.9%	-2.6%
	民間事業性	－	△	△	△	×
モデル プラン 2 アクテ ィブ・エ ンター テイメ ントプ ラン	市負担整備費 (総額)	11.7	10.5	10.8	11.1	11.4
	市負担整備費 (補助金充当後)	5.8	5.3	5.5	5.6	5.8
	指定管理料 (単年度)	2.5	2.4	2.4	2.4	2.4
	指定管理料 (事業期間合計)	47.0	46.4	46.4	46.4	46.4
	市負担額合計 (歳出－歳入)	37.9	33.1	34.8	33.6	35.2
	VFM	－	12.7%	8.3%	0.8%	-3.6%
	民間事業性	－	○	△	○	△
モデル プラン 3 ブランド 力最大 化プラン	市負担整備費 (総額)	17.8	16.0	16.4	16.8	17.1
	市負担整備費 (補助金充当後)	8.9	8.0	8.4	8.4	8.7
	指定管理料 (単年度)	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
	指定管理料 (事業期間合計)	45.7	45.3	45.3	45.3	45.3
	市負担額合計 (歳出－歳入)	38.2	34.8	37.2	35.3	37.7
	VFM	－	9.2%	2.8%	-5.5%	-11.8%
	民間事業性	－	△	×	△	×

※民間事業性については、PIRRを算出の上、5%以上の場合は○、0%以上5%未満の
場合は△、0%未満の場合は×とした。

6-4 検討結果

想定される事業手法に対して行った定量評価及び定性評価の結果から、現時点において本事業における最適な事業スキームは、事業対象範囲が「隣接地+既存公園の一部」場合で、モデルプラン1～モデルプラン3のいずれに対してもケース1が最も成立可能性が高いことが示された。また、ケース2及びケース4に関しては、今後詳細検討を行う必要があるものの、成立可能性があることが示された。

事業対象範囲「隣接地+既存公園一部」の場合の事業スキーム評価結果

評価の視点	ケース1 P-PFI(全部)+指定管理	ケース2 P-PFI(全部)+PFI+指定管理	ケース3 P-PFI(一部)+DBO方式(一部)+指定管理	ケース4 P-PFI(一部)+PFI+指定管理
①民間ノウハウの最大限の活用	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能	民間のノウハウの発揮に適切な事業範囲を設定可能
	○	○	○	○
②公園全体の魅力の向上	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能	一部施設を再整備することで十分魅力向上が可能
	○	○	○	○
③市の財政負担の軽減	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。市負担額の割賦払いが可能。	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。一部市の直接負担が発生する。	事業範囲が広がることで、市の負担額は増加するが、適切な事業範囲を設定可能。一部市の直接負担が発生する。市負担額の割賦払いが可能。
	◎	◎	○	○
④民間事業者の負担の適切性	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい可能性がある	収益施設の収益等により整備費の負担が難しい可能性がある	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲にP-PFI範囲の設定ができる可能性が高い	収益施設の収益等により収益還元可能な範囲にP-PFI範囲の設定ができる可能性が高い
	○	△	△	×
⑤建蔽率の適切性	最大12%の建蔽率が可能	最大12%の建蔽率が可能	最大12%の建蔽率が可能	最大12%の建蔽率が可能
	○	○	○	○
⑥事業期間の適切性	最大20年間の事業期間が可能である	最大30年間の事業期間が可能である	最大20年間の事業期間が可能である	最大30年間の事業期間が可能である
	○	○	○	○
総合評価	◎	○	○	×

7. とりまとめ

7-1 本調査の結果概要

(1) 前提条件の整理

本公園の敷地分析、現在の指定管理者の運営状況や財務状況等を整理・把握した。その結果、現状の公園においては主に以下の課題があることが把握された。

- ・利用者ニーズとサービス水準の乖離の改善
- ・園内施設の追加整備・更新ニーズと老朽化への対応
- ・事業収益性の改善の必要

また、上位計画の整理から、本事業が実現すべき方向性としては以下が整理された。

- ・国内外からの集客力を持つ観光・交流拠点としてさらなる機能強化
- ・丘陵や海辺の景観や周辺の農業・漁業を資源として活かした施設の整備
- ・リゾートゾーンとしてのサービス機能や宿泊機能の導入
- ・個性と魅力を充実させることで他にはない強みを強化・開拓

(2) 終了した PFI 事業の検証等

平成 27 年 6 月末に終了した「横須賀市長井海の手公園整備等事業」の整備・運営手法について評価を行った上で、本事業の事業手法検討に向けた論点を抽出し、「事業手法の検討」「次期事業者選定」「次期事業への引継ぎ」の観点から整理した。

3つの観点毎の論点

事業手法の検討	次期事業者選定	次期事業への引継ぎ
施設のあり方の検討 施設整備の事業規模の検討 適切な事業期間の設定 次期事業範囲の設定 大規模改修の必要性の検証 適切な事業手法の選択	地域との合意形成に向けた計画の策定 参画が期待される民間事業者の把握 サービス対価改定の仕組みの検討 収益還元の仕組みの検討 競争環境の確保 現 SPC の取扱い	データの引継ぎ 人材の引き継ぎ 資産の引継ぎ 施設の状態確認

また、先導的官民連携支援事業において他自治体への横展開が可能となるよう、事業期間を終了する PFI 事業において有効な検証方法を検討し、「PFI 終了時における検討フロー」として一般化し、他自治体へのモデルとなる示唆を提示した。

(3) 都市公園法上の論点整理

本事業に P-PFI を適用することを前提とした場合の都市公園法上の論点を整理した上で、事業範囲の設定パターンごとに必要となる都市公園法上の許可及び関連する手続きを整理した。これを踏まえ、公園拡張を伴う P-PFI における論点を整理した。

- ・公園を拡張する場合、既存公園を事業範囲に含むか、また、既存公園部分の再整備に対しても P-PFI を適用するかにより手続き方法が異なる。
- ・既存公園部分の再整備も事業範囲に含む場合、既存公園部分は都市公園法に基づく許可により整備を行う必要があり、公募設置等計画の認定や公園区域または公園予定区域の公告を整備の着工前に行う。
- ・既存公園部分を事業範囲に含まず、拡張部分のみを事業範囲に含む場合には、複数の認定のタイミングや公園区域の公告のタイミングがあり、事業毎の特性に合わせて選択をする必要がある。

(4) 官民対話を活用した既存公園と隣接公園の一体的整備に係る検討

隣接地及び既存公園部分について、導入可能性のある機能及び既存機能のあり方や施設配置計画の考え方を検討するに当たり、マーケットサウンディングを実施し、民間事業者の意見を把握した。マーケットサウンディングで得られた意見のうち、ポイントとなる意見としては以下が挙げられる。

- ・隣接地において民間収益施設の設置可能性が示された
- ・既存公園部分との一体的な事業実施が望ましいことが示された
- ・一部既存公園施設（温浴施設、飲食施設、バーベキュー施設）については、移転も含めた再整備の可能性が示された
- ・隣接地は都市公園として位置付けることが望ましいことが示された

また、マーケットサウンディングで得られた意見を踏まえ、特性の異なるモデルプランを3案（新機能導入プラン、既存公園の延長プラン、民間収益施設を最大限導入するプラン）作成した。

(5) 最適な事業スキームの検討

マーケットサウンディング結果を踏まえ、①民間のノウハウを最大限に活用、②市の財政負担を考慮、③事業者の参画可能性の確保、を前提とした全体事業スキームとして以下の4ケースを検討した。

想定される事業スキーム

所有	段階	P-PFIで事業範囲全体を整備できる場合		P-PFIで事業範囲全体を整備できない場合	
		ケース1	ケース2	ケース3	ケース4
市	設置	P-PFI (全体)	P-PFI (全体) +PFI	P-PFI (一部) +DBO (一部)	P-PFI (一部) +PFI
	管理運営	指定管理	指定管理	指定管理	指定管理
民間	設置	P-PFI	P-PFI	P-PFI	P-PFI
	管理運営				

上記の事業スキーム4ケースに対し、想定される事業範囲3パターンごとに、①民間ノウハウの最大限の活用、②公園全体の魅力の向上、③市の財政負担の軽減、④民間事業者の負担の適切性、⑤建蔽率の適切性、⑥事業期間の適切性、の観点から定性評価を行った。

その上で、成立可能性が高いスキームについて、モデルプランごとに事業収支シミュレーションを実施し、定量評価を行った。

結果として、「民間収益施設を最大限導入するプラン」にケース1 (P-PFI (全体) +指定管理) を適用する場合が最も成立可能性が高く、民間事業の収益性も両立させることができることが示された。また、「新機能導入プラン」及び「既存公園の延長プラン」にケース1 (P-PFI (全体) +指定管理) を適用する場合でも、民間事業の成立可能性があることが示された。さらに、「既存公園の延長プラン」のケース3 (P-PFI (一部) +DBO方式 (一部) +指定管理) 及び「民間収益施設を最大限導入するプラン」のケース2 (P-PFI (全部) +PFI+指定管理) については一定の範囲でVFMと民間事業の収益性が両立することが確認された。

7-2 今後の検討課題

(1) 市の求める公園のあり方の検討

本調査においては、上位計画を踏まえた本公園に求められる役割及びマーケットサウンディングにより民間事業者から導入可能性のある機能を把握した。これをふまえ、本事業において想定される整備内容として性質の異なるモデルプランを3案検討した。

今後は、本調査結果を踏まえ、市として本事業で達成すべき公園のあり方を検討し明確化していく必要がある。また、公園のあり方を踏まえ、基本計画を策定することでさらに具体化を行うことが望ましい。

(2) 事業条件の具体化

本調査においてマーケットサウンディングを実施したところであるが、事業発案時におけるアイデア公募としての意味合いが大きかった。そのため、本事業において導入可能性がある機能等のアイデアを収集することはできたが、現時点において市として提示可能な具体的な条件が限られたこともあり、事業条件についての具体的な意見の収集は不十分であり、今後詳細化が必要となっている。また、提案が得られた民間収益施設についてもその事業性を詳細検討していく必要がある。

今後は、市が求める公園のあり方や具体的な事業条件を民間事業者に示した上で改めてマーケットサウンディングを行い、事業条件や民間収益施設の事業性についてより具体的な意見を取集していくことが必要となる。

(3) 公募方法の検討

本事業は平成35年4月に開業することを想定しているため、平成32年度中には事業者を選定した上で、協定の締結をすることが必要となる。そのためには、平成32年6月頃には公募を開始する必要があることから、平成31年度中には公募方法の検討を完了した上で、公募準備を一定程度進めておく必要がある。

(4) 地元との合意形成

本事業は公園整備に官民連携手法を導入し、一部民間収益施設を設置することを検討しているが、大前提として、市民や来園者そして地域住民に対して公園として公共的な役割を果たすことが何よりも重要である。そのため、本事業の事業内容の具体化に当たっては地元との合意形成を図っていくことが求められる。

