

【H29:先-19】 龍城ヶ丘ゾーン公園整備事業における官民連携事業手法検討調査(実施主体:神奈川県平塚市)

平塚市基礎情報(H30.1.1時点)

・人口:258,381人

・可住地面積:67.82km²

【事業分野:公園】【対象施設:平塚市湘南海岸公園】

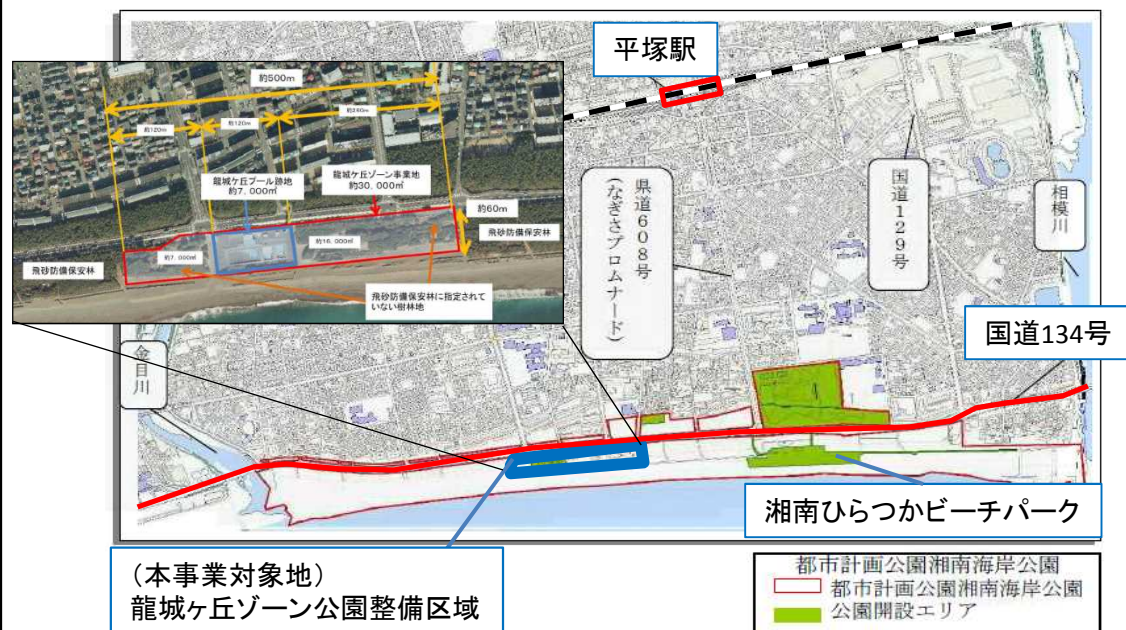
【事業手法:指定管理・設置管理許可、Park-PFI、DBO、PFI(BTO)、PFI(BTO+BOT)】

調査のポイント

・都市公園の新設においてPark-PFIを含むPPP手法の検討を実施。

調査対象地及び施設の概要

・本事業対象地は南部地域に昭和12年に都市計画決定された都市計画公園湘南海岸公園のうち、龍城ヶ丘プールの跡地とその東西に広がる一帯のエリア約30,000m²。
・JR東海道線平塚駅から約1.4km、国道134号の南側から平塚海岸に挟まれた区域であり、一帯のエリアは、マリンスポーツやレクリエーション施設を有する一方で、松の樹林地や砂浜といった自然が広がるなど、独自の地域資源を有している。
龍城ヶ丘プールは昭和12年に開設されて以降長く市民に利用されてきたが、老朽化に伴い平成26年3月に廃止となってからはその設備を残したままの状態となっており、公園環境の再整備が必要となっている。



事業発案に至った経緯・目的

【経緯】

【H26年度】

・湘南海岸公園の別のエリアに道の駅設置の計画を進めてきたが、諸処の課題により断念。

【H28年度】

・海岸管理者である神奈川県と協議を開始し、基本的な合意を取得。また、海岸エリアの公園整備の方向性について、地元の説明し理解を取得。

・海岸エリア魅力アップチャレンジを策定し、海岸の絶景を楽しむ立ち寄りスポットとして、カフェ等の便益施設や駐車場を整備することを規定。

【H29年度】

・整備手法について、従来手法に加え、新制度である「Park-PFI」の検討も進め、当該制度に対応した条例改正を平成29年6月に全国で初めて実施。

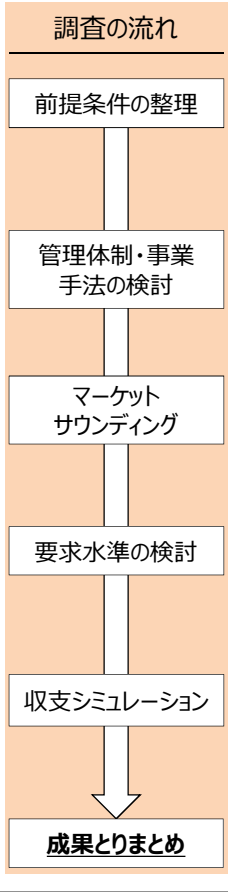
【目的】

・年間に100～300万人以上が訪れる公園を創出し、公園内の収益施設から得る収益により、公園の一部整備や管理運営に充当することで公費負担の軽減効果を得る。

・公園に整備する収益施設の運営により、雇用の創出や情報発信、地産地消など地域全体への経済波及効果を創出する。

【H29:先-19】 龍城ヶ丘ゾーン公園整備事業における官民連携事業手法検討調査(実施主体:神奈川県平塚市)

調査の流れ



調査内容・手法の検討方法等

- 公園部分の整備及び民間収益施設を設置する事業の場合に想定される事業手法である、①指定管理設置管理許可併用、②P-PFI、③DBO、④BTO、⑤BTO・BOT併用の5手法について6つの評価の視点から、全体総合評価を行った。
- 全体総合評価の結果、定性的にはP-PFI型またはBTO・BOT併用型が適していると判断された。
- 特に、適切な開発可能規模として建蔽率の緩和が必要と判断された場合は、P-PFI制度を導入することが望ましい。
- マーケットサウンディングを踏まえて検討したモデルプランを基に、P-PFI型及びBTO・BOT併用型のVFMを算出すると、P-PFI型が最も高いVFMが期待される。

評価の視点	指定管理・設置管理許可併用型	P-PFI型	DBO型	BTO型	BTO・BOT併用型
	建蔽率の緩和	建蔽率2%で、自由度が限定的 △	建蔽率12%で、自由度が高い ◎~△	建蔽率2%で、自由度が限定的 △	建蔽率2%で、自由度が限定的 △
事業期間	設置管理許可は最大10年 △	設置管理許可は最大20年 ○	設置管理許可は最大10年 △	設置管理許可は最大30年 ◎	設置管理許可は最大30年 ◎
市の政策誘導	民間施設の政策誘導は難しい ×	公募設置等指針で政策誘導可能 ○	民間施設の政策誘導は難しい ×	民間施設の政策誘導は難しい ×	PFI事業として政策誘導が可能 ○
契約事務等の負担	従来通りの為、ノウハウ有り ○	新制度のためノウハウが必要 △	一部既存のノウハウが活用可能 △	事務負担が大きく時間がかかる ×	事務負担が大きく時間がかかる ×
財政負担の低減	コスト低減の余地は限定的 ×	コスト低減及び収益還元が可能 ○	一括発注によりコスト低減可能 ○	VFMの発現するが前提 ○	VFMの発現するが前提 ○
情報発信力	新規性に劣る △	P-PFI事業として発信力が高い ◎	新規性に劣る △	新規性に劣る △	新規性に劣る △
総合評価	△	◎~○	△	△	○

民間の投資可能な規模により判断される

事業手法	P-PFI型	BTO・BOT併用型
主な特徴	<ul style="list-style-type: none"> 一体的整備・運営 建ぺい率の緩和 自治体の財政負担の軽減 	<ul style="list-style-type: none"> 一体的な整備・長期運営 財政負担の平準化
主な課題	<ul style="list-style-type: none"> 財政負担の平準化ができない 	<ul style="list-style-type: none"> 建ぺい率の緩和措置がなく、民間事業者の実施可能な事業内容が制限を受ける 事業規模が比較的小規模でありPFI手法のコストに見合わない
VFM	11.0%	9.1%

今後の進め方

▼予定

▼今後の課題

時期	内容	予定	今後の課題
H30上半期	公募条件検討	本調査の結果を踏まえ、事業手法に応じた公募条件を検討	<ul style="list-style-type: none"> 整備を求める施設について、公募対象公園施設と特定公園施設どちらで整備を行うかの判断。 提案・事業実施主体となる事業者とテナントとなる地元事業者のマッチングシステムの設計。
H30下半期以降	公募開始・選定供用開始	事業者選定(H30) 公園・収益施設供用開始(H32)	<ul style="list-style-type: none"> 認定公募設置等計画の有効期間の開始時期の検討 特定公園施設の整備費に対する収益施設からの還元額の会計処理の方法