

【H30:先-イ】さいたま水上公園再整備に係る官民連携手法検討調査 (実施主体:埼玉県)

埼玉県基礎情報

- ・人口:約7,326千人(H30.12.1時点)
- ・可住地面積:約2,586km²(H30.3時点)

【事業分野:公園】 【対象施設:都市公園】 【事業手法:PFI/Park-PFI/設置管理許可】

調査のポイント

- 都市公園の樹林地利活用による収益モデルの確立。(樹林地利活用による維持管理費の財政負担低減方策の提案)
- 大都市以外の都市基幹公園(10ha以上)における、民間活力導入による公園一体運営手法を示す。

事業/施設概要



上尾運動公園全体(都市公園)	37.1ha
検討対象区域(公園東側エリア)	24.0ha
■さいたま水上公園	21.5ha
プール施設	6.6ha
雑木林	10.4ha
駐車場	4.5ha
■武道館	1.6ha
■アイスアリーナ	0.9ha

調査結果

1. 樹林地活用に関する公募型サウンディングの実施

【サウンディングの総括】

- 既存の樹林地を大々的に改変しなくても利活用可能なエリアがある一方、一部、薄暗いエリアについては木漏れ日が入る程度に手を入れ雰囲気を変えるなど、計画的な森づくりが必要。
- 樹林地全てにおいて賑わいを創出するのではなく、静寂と癒しを与える空間を残し、公園全体として計画を考えることが必要。
- 樹林地の維持管理については県の費用負担も必要。施設整備においても、園路、上下水道等の基盤整備や樹木の初期整形については、県による整備が求められる。

2. 樹林地利活用に関する事業別一覧表

民間事業者への一連の調査結果を踏まえ、樹林地において事業実施可能な事業とその整備にあたっての条件を以下のように整理した。

	林間 アスレチック	キャンプ場、 グランピング	バーベキュー場	コテージ	フィットネス、 パークヨガ	複合施設 (飲食、物販等)	林床 ガーデン
樹林地の状態	・ある程度の木の太さや高さが必要 ・樹種は杉、ヒノキ、松等が適している	・木漏れ日が入る程度の樹木の伐開が必要 ・樹木により木陰ができる場所が必要	・木漏れ日が入る程度の樹木の伐開が必要	・樹木により木陰ができる場所が必要	-	・樹木の伐採が必要	・林床の花壇に日光が差し込むように伐開が必要
必要規模	・最大1ha程度のまとまった空間が必要だが、敷地形状には柔軟に対応可能	-	-	・数ha程度のまとまった空間が必要	・悪天候のリスク回避のための屋内施設は数十坪程度の規模が必要	-	・大面積であるほど集客性は高く、著名な事例では数haの規模も見られる
望ましい位置	・騒音や高さ等の観点から民家からの離隔距離が確保できる位置が望ましい	・オートキャンプ場とする場合は、駐車場と近接した位置が望ましい ・騒音等の観点から民家との離隔距離が確保できる位置が望ましい	・騒音等の観点から民家との離隔距離が確保できる位置が望ましい	・非日常感が味わえる立地条件の場所が望ましい	・日常動線からのアクセスが良い位置が望ましい(駐車場の近く等)	・幹線道路沿い等視認性が高く交通量の多い位置が望ましい	・静かに観賞できる環境が好ましい
基盤整備	・公園内に駐車場とトイレが必要 ・悪天候時の利用者の待機施設として近くに屋内で過ごせる施設があると良い	・上下水道等のインフラは公共での整備が必要	・上下水道等のインフラは公共での整備が必要	・施設部分は全て公共での整備が必要	・悪天候のリスク位置に回避のための屋内施設が必要 ・駐車場の近く等のアクセスの良い場所にイベントが開場できるスペースが必要	・幹線道路からのアクセスルートが必要 ・上下水道等のインフラは公共での整備が必要	・花壇に沿った散策園路とベンチが必要
樹林地管理	・下草程度の管理から高木の管理まで対応可能な場合もある	・下草程度の管理は可能だが、高木の管理までは困難	・下草程度の管理は可能だが、高木の管理までは困難	-	・樹木の維持管理は困難	-	-

目的・これまでの経緯

<公園利用者の減少>

昭和46年に、埼玉県営公園初のレジャープールとして開園したが、施設の老朽化及びニーズの多様化により利用者が大幅に減少した。

<新たな公園の方向性>

平成26年度
・将来的な活用方針の検討

平成27年度

- ・有識者による今後のあり方検討
- ・新たな公園の方向性を提言

<市場性・ニーズの確認>

平成28年度

- ・民間事業者ヒアリングの実施
- ・想定される事業構想案を策定

平成29年度

- ・サウンディング型市場調査の実施
⇒成果...民設民営の提案あり
⇒課題...樹林地の取扱い

- ・県政サポーターアンケートの実施
⇒民設民営の導入に9割が賛成

【H30:先-I】さいたま水上公園再整備に係る官民連携手法検討調査 (実施主体:埼玉県)

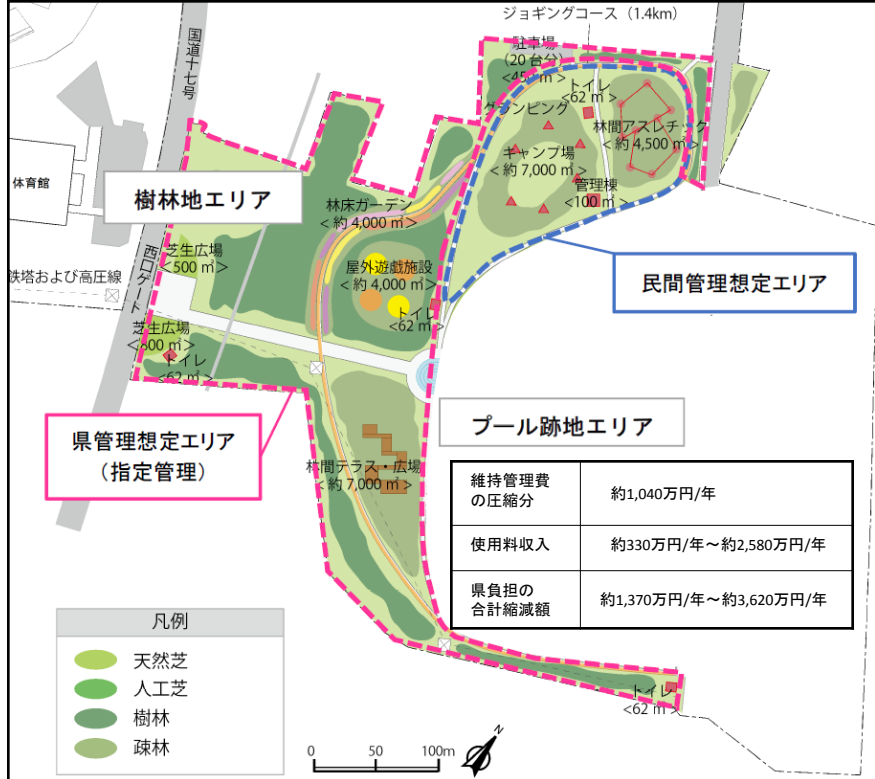
埼玉県基礎情報
 ・人口:約7,326千人(H30.12.1時点)
 ・可住地面積:約2,586km²(H30.3時点)

【事業分野:公園】 【対象施設:都市公園】 【事業手法:PFI/Park-PFI/設置管理許可】

調査結果

3. 樹林地収益モデルの構築

事業別一覧表の整理を基に、本公園に適用可能な事業を整理し、樹林地収益モデルを構築した。また、モデルを基に圧縮できる維持管理費及び民間事業者から見込める使用料収入を試算した。



4. 民間活力導入による公園一体運営手法

本公園再整備にあたって導入が想定される施設を必須施設と提案施設に分け、それぞれに対し事業手法、事業形態、管理運営手法、事業期間を整理した。

	導入施設	事業手法	事業形態	管理運営手法	施設所有	事業期間
必須施設	管理事務所、噴水・じゃぶじゃぶ池、修景池、花畑、大型滑り台、林床ガーデン、遊戯施設(無料)、樹林地、園内幹線、防災施設、園路、回遊路、ベンチ等休憩施設、トイレ、照明灯、ジョギングコース	DB+O方式/PFI方式	サービス購入型	指定管理/PFI ※高木管理等は一部県直営の可能性あり	県	指定管理:5年 PFI:15～20年
	園路、回遊路、ベンチ等休憩施設、トイレ、照明灯、ジョギングコース	Park-PFI 特定公園施設 ※県費負担有	混合型 (民間施設の収益の一部を施設整備費に充当)	指定管理/PFI	県	指定管理:5年 ※PFIとの併用の場合は事業期間をあわせる
	天然芝広場、人工芝広場、屋根付き広場、林間広場	DB+O方式/PFI方式	混合型 (料金収入を民間事業者へ帰属させる差引サービス購入型)	指定管理/PFI	県	指定管理:5年 PFI:15～20年
提案施設	駐車場(有料/既存)、カフェ	Park-PFI 公募対象公園施設	完全独立採算型	設置管理許可	民	5～20年 (提案による)
	フィットネススタジオ、屋内/屋外遊戯施設	Park-PFI 特定公園施設 ※県費負担有	混合型 (民間施設の収益の一部を施設整備費に充当した上で、独立採算運営を行う施設)	管理許可	県	5～20年 (提案による)
	上記以外の提案施設	Park-PFI 公募対象公園施設	完全独立採算型	設置管理許可	民	5～20年 (提案による)

事業化に向けた今後の展望

2018年度

- ・樹林地利活用を踏まえた公園全体の事業手法検討
- ・公募設置等指針(案)の作成

2019年度

- ・公募設置等指針(案)への意見募集
- ・公募設置等指針の策定

2020年度以降

- ・事業者公募、選定
- ・契約締結

○事業化にあたっての課題

- ・生態系への配慮及び周辺環境との調和
- ・公園全体の整備・運営に係る事業手法のあり方
- ・多様な民間事業者の参画を促す事業者選定の工夫