

「22世紀の丘公園たまり～な」における 民間活力導入可能性調査

事業概要資料



1. 事業名称

掛川市22世紀の丘公園たまり～な 温水プール・温浴施設等再整備事業

- 建設から15年が経過した公園内屋内施設「たまり～な」の温水プール・温浴施設の再整備を計画しています。
- 民間事業者の皆さまのご意見をいただき、再整備内容・事業手法を検討したいと考えております。

1 公園の現況

- 園内主要施設は、大型遊具や屋内施設「たまり～な」(大研修室、屋内プール・温浴施設)等です。
- 未就学児から子育て世代、高齢者まで多様な世代が利用しています。 ※年間約14万人
- 屋内施設「たまり～な」は、老人クラブ活動や市民活動、健康増進等の目的で利用しています。

2 課題

- 屋外遊具等を利用する子育て世代からは、屋内での休憩・遊び場を希望する声があると同時に、多世代が利用するものの世代間交流する機会が少ない等の課題があります。
- また、建設から15年が経過し、整備・運営に多額の経費がかかる温水プールや温浴施設の設備更新時期が到来しています。

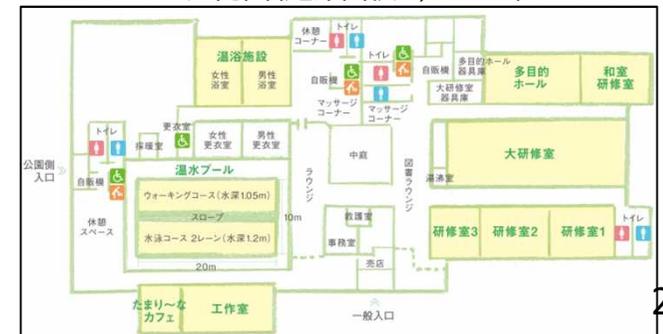
3 再整備へ

- 市民に更に喜んでいただける公園となるよう、温水プール・温浴施設エリアについて他機能への改修等の再整備を計画しています。
- 民間事業者の皆さまのご意見をいただき、再整備内容や整備・運営等の事業手法を検討したいと考えております。

<掛川市22世紀の丘公園 園内図(8.7ha)>



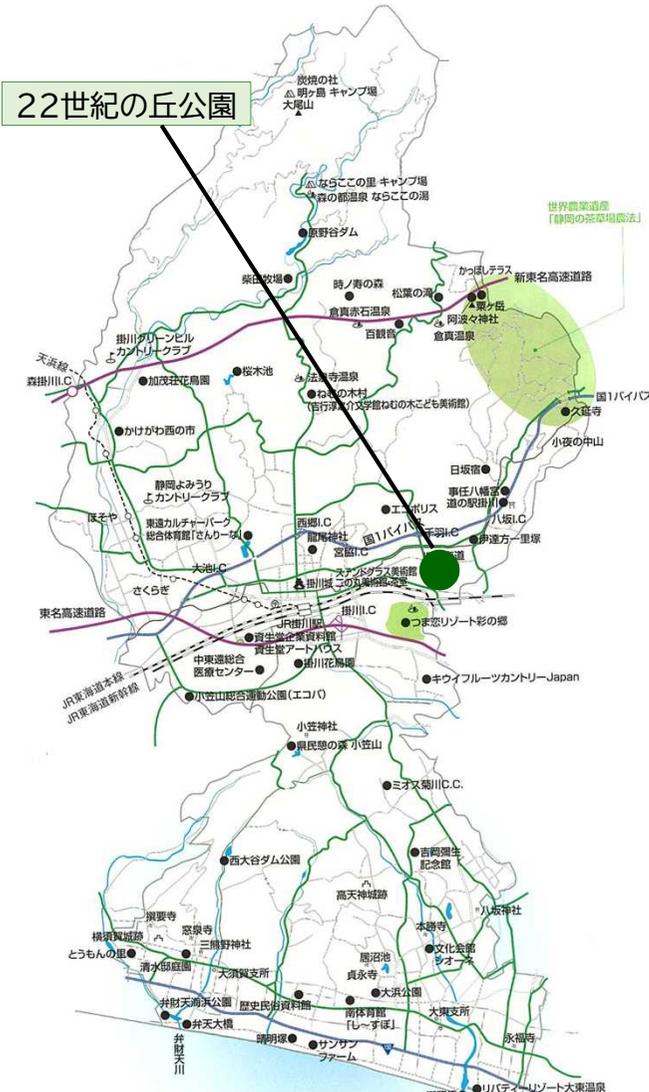
<たまり～な 屋内図(延床面積3,182㎡)>



2. 事業予定区域

2-1. 22世紀の丘公園の位置図

- 当該施設は市内東部に位置し、利用者大半が車を利用しています。
- また、掛川城や掛川花鳥園など、観光施設との距離も比較的至近に位置しています。



<車でのアクセス>

国道1号BP千羽ICから約5分
東名高速道路掛川ICから約15分

道の駅掛川から約9分
掛川城から約10分
掛川花鳥園から約15分

2. 事業予定区域

2-2. 近隣市町を含めた類似施設の立地状況

- 22世紀の丘公園は、大型遊具のある公園としては中東遠志太榛原地域でも屈指の規模です。
- 他方、全天候型遊具施設は、掛川市内及び10km圏内にはありません。



2. 事業予定区域

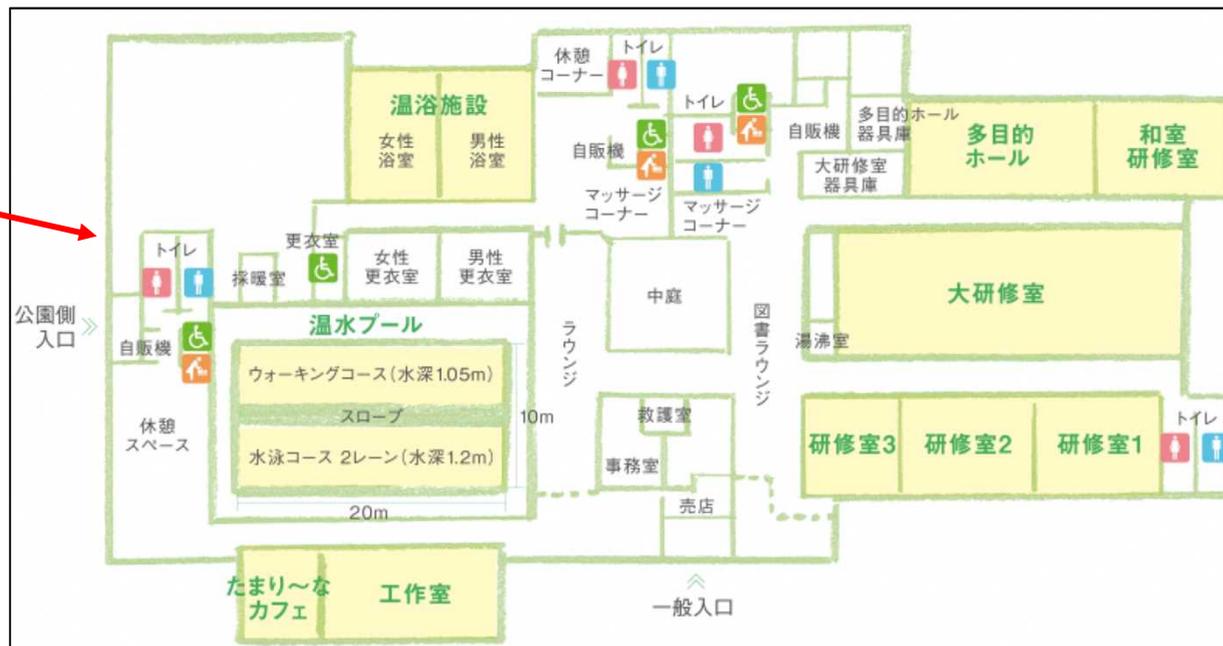
2-3. 施設平面図

- 「たまり～な」は、屋内プール・温浴施設、大研修室等を備える屋内施設です。
- 大研修室等は、老人クラブ活動や市民活動で利用されています。
- 施設内には「たまり～なカフェ」(土日祝のみ営業・テイクアウト専門・指定管理者自主事業)があります。

<掛川市22世紀の丘公園 園内図(8.7ha)>



<たまり～な 屋内図(延床面積3,182㎡)>



3. 事業内容

3-1. 対象施設の概要

施設所在地 : 静岡県掛川市満水1652番地

建設年度 : 平成19(2007)年5月

設置根拠 : 掛川市都市公園条例(平成17年条例第133号)

敷地面積 : 20.8ha(開園面積:8.7ha)

都市計画用途 : 用途地域外 ※都市公園指定

屋外主要施設 : 芝生広場・多目的広場・研修棟(実りの里)・炭焼き施設(森の里)・遊具(遊びの里) など

たまり～な内 : 温水プール(20m×10m)・温浴施設・多目的ホール・大小研修室・工作室・売店・たまり～なカフェ

駐車場 : 普通車 198台 大型バス 3台 マイクロバス 8台

使用料 : 研修室等 3,330円～9,400円 ※全日利用の場合
温水プール・温浴施設 大人410円 小人200円 小学生未満 無料

営業時間 : たまり～な 午前9時～午後9時
温水プール・温浴施設 午前10時～午後9時

休館日 : 毎週火曜日・年末年始 ※屋外施設は年中無休

運営形態 : 指定管理者制度(使用料は掛川市に収入) ※22世紀の丘公園全体 ※現指定期間:H30～R4

○法規制等

- 都市公園内の建築物面積は、原則公園敷地面積の2/100以内に制限(都市公園法・掛川市都市公園条例)

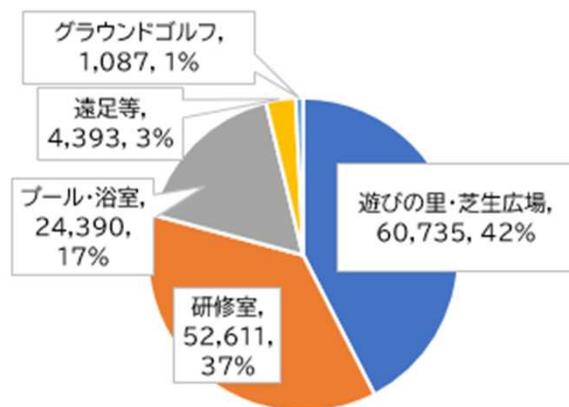
3. 事業内容

3-2. 施設利用状況

- 未就学児から子育て世代、高齢者まで多様な世代が利用しています。 ※年間約14万人(令和元年度)
- 公園利用者のうち、屋外利用が53.8%、屋内利用が46.2%です。 ※令和元年度

年 度	公園利用者数 (人)	施設別利用者数				
		研修室	プール・浴室	グラウンドゴルフ	遠足等その他	遊びの里・芝生広場
平成28年度	176,866	66,565	24,514	5,287	6,032	74,468
平成29年度	152,419	65,511	24,300	2,020	6,965	53,623
平成30年度	149,192	58,502	26,007	1,337	4,989	58,357
令和元年度	143,216	52,611	24,390	1,087	4,393	60,735
令和2年度	94,092	23,252	17,115	1,082	980	51,663

<令和元年度公園利用者内訳>



<利用目的別の年代・利用頻度>

- ①「子どもや孫を遊ばせる」ために公園利用される方
 - 「30代」が58.3%で最も多い。
 - 「月に1～2回」が41.5%で最も多い。
- ②「温水プールを利用する」ために公園利用される方
 - 「40代」及び「60代」がそれぞれ23.8%で最も多い。
 - 「週に1～2回」が48.5%で最も多い。

※参考資料2 「22世紀の丘公園たまり～な」利用実態等アンケート調査より

3. 事業内容

3-3. 管理運営状況

- 公園全体を指定管理者制度(使用料制度)により運営しています。
- 施設運営に対する市費負担額は、約7,200万円/年(H28～R2平均)です。

○指定管理者収支

(千円)

		H28	H29	H30	R1	R2	平均	備考
収入	指定管理料	74,397	74,483	70,000	70,447	70,208	71,907	
	自主事業収入	6,453	7,378	9,406	13,822	10,250	9,462	各種教室開催、H30～カフェ
	計	80,850	81,861	79,406	84,269	80,458	81,369	
支出	運営コスト	43,708	48,115	41,888	40,878	40,853	43,088	
	うち人件費	37,737	40,916	35,779	34,404	34,575	36,682	
	施設コスト	27,791	30,519	32,150	31,505	31,353	30,664	
	うち光熱水費	13,658	15,644	17,376	16,998	16,463	16,028	
	うち植栽管理	7,452	7,452	8,007	6,976	7,040	7,385	
	自主事業支出	5,824	5,807	10,193	8,403	6,464	7,338	
計	77,323	84,441	84,231	80,786	78,670	81,090		

○市収支

(千円)

		H28	H29	H30	R1	R2	平均	備考
収入	使用料収入	11,340	11,452	11,814	11,209	8,098	10,783	
支出	指定管理料	74,397	74,483	70,000	70,447	70,208	71,907	
	改修・修理費	5,950	11,483	4,999	14,514	3,058	8,001	
	その他	1,510	1,888	2,182	2,182	5,152	2,583	
	計	81,857	87,854	77,181	87,143	78,418	82,491	
差引市負担額		70,517	76,402	65,367	75,934	70,320	71,708	

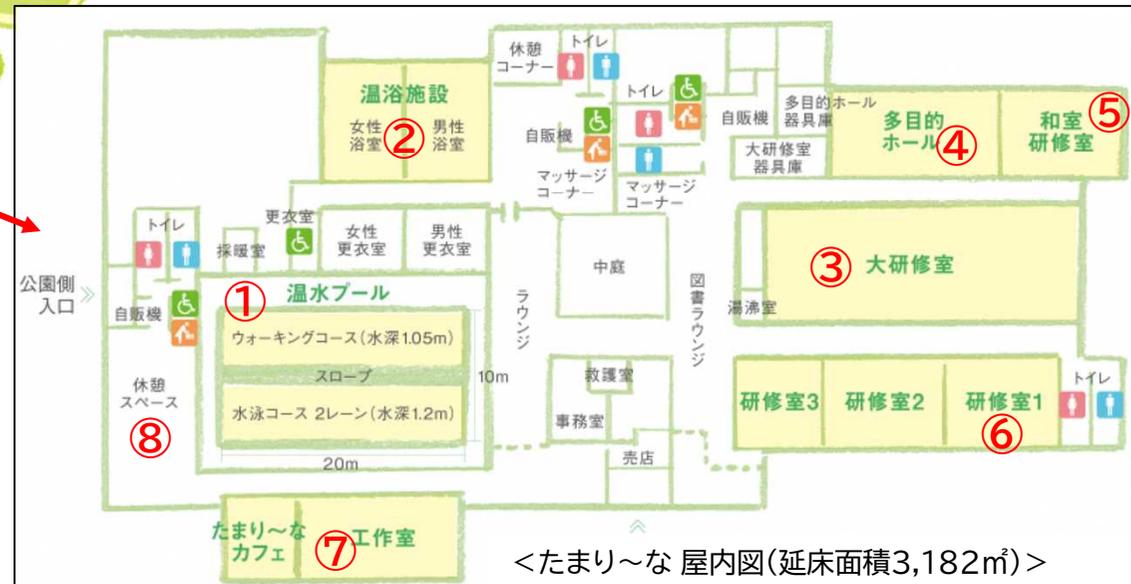
3. 事業内容

3-4. 現況写真 1/4

<掛川市22世紀の丘公園 園内図(8.7ha)>



芝生広場



<たまり～な 屋内図(延床面積3,182㎡)>



多目的広場



3. 事業内容

3-4. 現況写真 2/4



① 温水プール



② 温浴施設



③ 大研修室



④ 多目的ホール

3. 事業内容

3-4. 現況写真 3/4



⑤ 和室研修室



⑥ 研修室



⑦ 工作室



⑧ 休憩スペース

3. 事業内容

3-4. 現況写真 4/4



⑨ 遊びの里(大型遊具)



⑩ 遊びの里(幼児遊具)



⑪ 実りの里(研修棟)



⑫ 森の里(炭焼き施設)

3. 事業内容

3-5. 再整備の方向性

- 熱源機器等設備更新時期が到来している「温水プール・温浴施設」の再整備を計画しています。
- 令和3年度にアンケート調査やワークショップ等を実施し、再整備の方向性を以下の通りとしました。

○再整備の方向性(令和3年度策定)

以下の方向性を念頭に、令和4年度策定予定の再整備基本計画において、温水プール・温浴施設の廃止を含め、再整備内容を検討・決定する予定です。

1 再整備コンセプト

22世紀の丘公園の「中と外」「人と人」を
ゆるやかにつなぐ場の創造

2 再整備の基本的考え方

- (1) 現在の公園利用者が再整備後も訪れて利用できる施設

※多様な世代の方が継続的に利用できる再整備内容

- (2) 利用者の心身の健康を維持増進するための施設

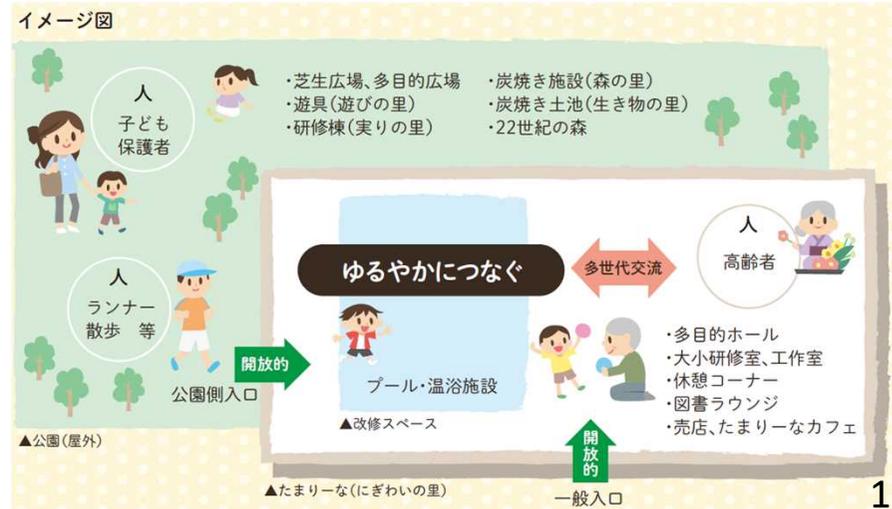
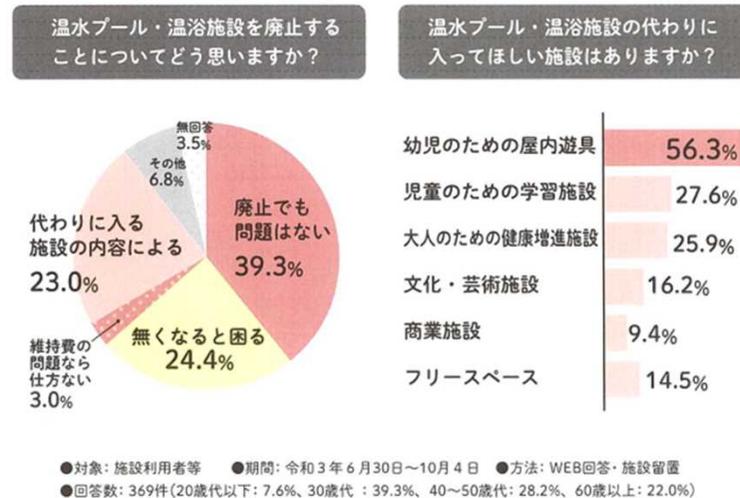
※体を動かす&くつろぎ交流できる場

- (3) 公園、たまり～なを一体的に利用できる開放的な施設

※公園遊びの延長でたまり～なを利用するなど、中と外の一体的な利用

- (4) 既存施設の有効活用と利便性の向上を図る仕組みづくり

※研修室や多目的ホール等の有効活用、世代間交流機会の創出



3. 事業内容

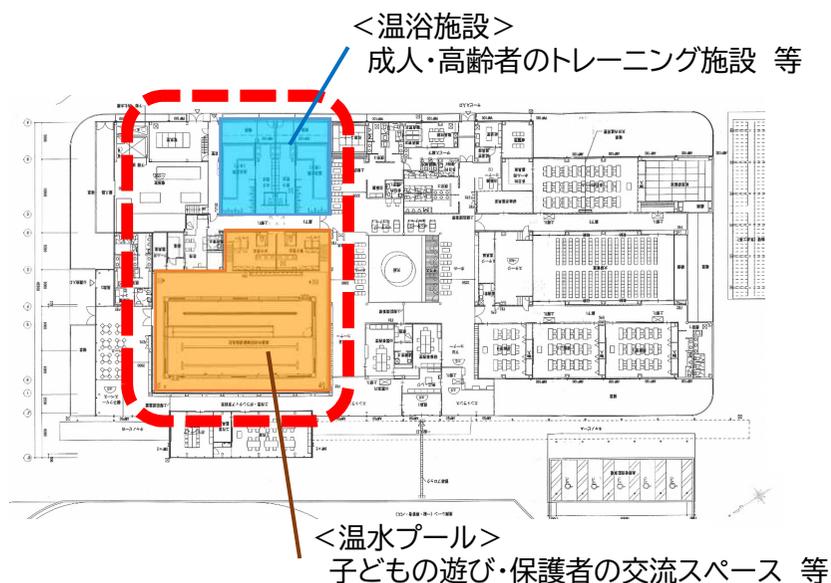
3-6. 想定する再整備の内容・範囲

- 必須事業は「温水プール・温浴施設」再整備であり、再整備方針を踏まえ令和4年度に再整備内容を決定予定です。
- 必須事業以外は、任意提案事業として、民間事業者の皆さまから頂くご提案により整備を検討します。

○再整備イメージ

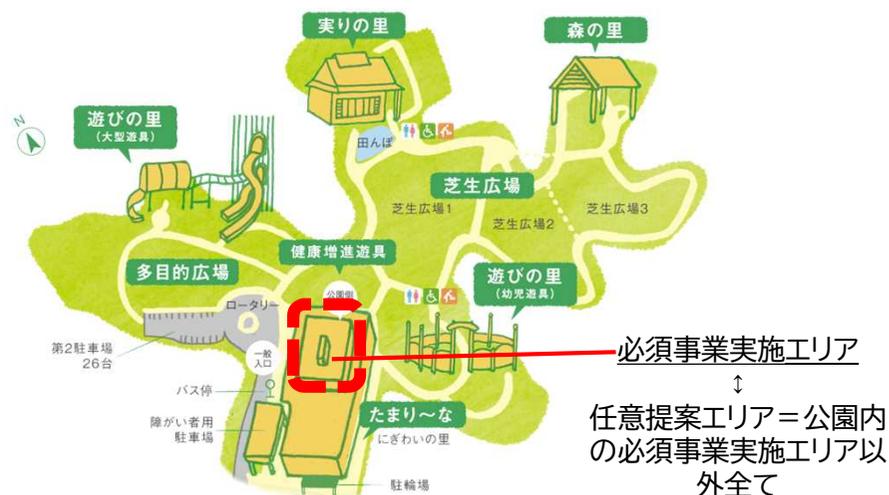
1 必須事業 = 「温水プール・温浴施設」再整備

- 再整備方針に基づき、民間事業者等の皆さまから頂くご意見等を踏まえつつ、再整備内容を検討・決定する予定です。
- なお、温水プール・温浴施設を廃止する場合における現時点での再整備イメージの一例は以下の通りです。
 - ①プールエリア : 全天候型遊具施設 (幼児～小学生) 保護者同士の交流スペース 等
 - ②温浴施設エリア : 成人・高齢者向けトレーニング施設 等



2 任意提案事業 = 必須事業以外

- 公園内の必須事業実施エリア以外については任意提案エリアとして、民間事業者の皆さまからのご提案により、整備を検討します。
- 現時点で想定している主な方向性は以下の通りです。
 - ①公園全体の価値を高め、利用者満足度向上が期待できる
 - ②必須事業との相乗効果が期待できる
 - ③既存の公園利用者の公園利用を妨げない
 - ④民間事業者の独立採算での整備・運営が期待できる
 ※現時点ではカフェ等の収益施設を想定しています。



4. 想定する事業スキーム

4-1. 想定する事業手法

- ・ 民活手法を導入した場合、「DBO」または「Park-PFI」による実施を想定しています。
- ・ 民間事業者の皆さまから頂くご意見を踏まえ、再整備内容や事業手法を検討・決定する予定です。

■DBO手法

事業方式	DBO
事業期間	本調査等、事業者意向を踏まえて設定
事業範囲	<p>【必須事業】:「温水プール・温浴施設」の再整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計業務 ・建設・工事監理業務 ・維持管理・運営業務 等 <p>※「維持管理・運営業務」の対象範囲は公園全体とし、指定管理者制度の活用も検討</p> <p>【任意提案事業】:公園内の必須事業対象範囲外における施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設整備業務 等 ※設置・管理許可(便益施設)を想定 <p>※現時点ではDBO事業者以外の事業者による整備も検討</p>

■Park-PFI手法

事業方式	Park-PFI
事業期間	本調査等、事業者意向を踏まえて設定
事業範囲	<ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設・特定公園施設・利便増進施設の設置・整備 ・公募対象公園施設・利便増進施設の管理・運営 ・特定公園施設の本市への譲渡 ・公園全体の維持管理・運営(指定管理者制度の活用も検討) <p>※特定公園施設として、「温水プール・温浴施設」を再整備</p>

4. 想定する事業スキーム

4-2. 費用負担の想定

- 現時点では再整備費・維持管理費は未算出ですが、少なくとも市費負担額が現状より下回る形を検討中です。

1 既存施設の更新等にかかる費用の現況

①温水プール・温浴施設の設備更新費用
約2億4千万円

②公園全体の年間維持管理費用(市負担分)

	公園全体	うち温水プール・温浴施設分推計
使用料収入	1,000万円	800万円
支出(指定管理料・修繕費等)	8,200万円	3,000万円
市費負担額	7,200万円	2,200万円

2 現時点における費用負担の想定

①市負担額の想定 ※未算出(算出中)ですが、少なくとも現状より下回る形で検討中です。
 整備費 : 約2億4,000万円 以下
 維持管理費: 約7,200万円/年 × ●年 以下
 ※●年: 事業期間(本調査等、事業者意向を踏まえて設定予定)

②事業者の費用負担の想定

事業方式	DBO	Park-PFI
費用負担	・必須事業: 設計、建設・工事監理業務によるサービスの対価として「①市負担額の想定」額を上限として負担 ・任意提案事業: 事業者の独立採算により実施	・公募対象公園施設・利便増進施設: 事業者の独立採算により実施 ・特定公園施設: 「①市負担額の想定」額を上限として負担

<参考> 公園使用料(設置・管理許可) 30円/1㎡・月 ※掛川市都市公園条例

4. 想定する事業スキーム

4-3. 事業スケジュール

- 令和4年度中に、再整備基本計画を策定し、再整備内容や事業手法を決定する予定です。
- なお、DBOやPark-PFIを選択した場合の想定スケジュールは以下の通りですが、事業者意向等により変更する可能性があります。

	<再整備+公園運営(R7~)>	<公園運営(~R6)>
令和4年度	再整備内容・事業手法の検討 ↓ 再整備基本計画 策定	指定管理者(R5~R6)の募集・選定 ※現指定管理期間(H30~R4)
令和5年度	事業者選定 基本設計・実施設計	新指定管理者(R5~R6)による管理・運営
令和6年度	工事	
令和7年度	リニューアルオープン	

4. 想定する事業スキーム

4-4. <参考> 従来手法を選択した場合の事業手法・事業スケジュール等

- 本調査等の結果、DBOやPark-PFI等のPPP手法の導入が難しい場合、従来手法(市整備+指定管理者制度)を選択する予定です。
- 従来手法を選択する場合の想定手法・事業スケジュールは以下の通りです。

<想定事業手法(従来手法の場合)>

1 再整備

(1) 必須事業(温水プール・温浴施設再整備)

設計・施工:掛川市

(2) 任意提案事業

設計・施工:民間事業者 ※設置・管理許可(便益施設)を想定

2 運営

(1) 公園全体

運営主体:指定管理者

※リニューアルオープンと指定管理開始時期を揃える予定

(2) 任意提案事業による民間整備施設

運営主体:民間事業者 ※設置・管理許可(便益施設)を想定

	<再整備>	<公園運営(R7~)>	<公園運営(~R6)>
令和4年度	再整備内容・事業手法の検討 ↓ 再整備基本計画 策定		指定管理者(R5~R6)の募集・選定 ※現指定管理期間(H30~R4)
令和5年度	基本設計・実施設計	指定管理者(R7~)の募集・選定 →指定管理者予定者意見を設計・工事へ反映	新指定管理者(R5~R6)による管理・運営
令和6年度	工事		
令和7年度	リニューアルオープン	新指定管理者(R7~)による管理・運営	

5. その他

5-1. 民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

○民間事業者の皆さまにお伺いしたい事項

- 1 必須事業の整備内容アイデア
- 2 任意提案事業のアイデア・可能性
- 3 事業手法
- 4 参画可能性
- 5 必要な諸条件 等

更に市民の皆さまに喜んでいただける公園となるように、
御協力いただきたくお願い申し上げます。

5. その他

5-2. 参考資料・問い合わせ先

○参考資料

- 1 22世紀の丘公園たまり～な再整備及び次期指定管理者選定方針について
(令和4年1月21日議会全員協議会提出資料)
- 2 参考資料1 施設パンフレット
- 3 参考資料2 「22世紀の丘公園たまり～な」利用実態等アンケート調査
- 4 参考資料3 たまり～なに「あったらい～な♪」を考えるワークショップ結果概要

○本件問い合わせ先

- 1 再整備について
掛川市 総務部 資産経営課 公共施設マネジメント推進室 山崎・住本・石原
TEL :0537-21-1132
E-mail:sisankeiei@city.kakegawa.shizuoka.jp
- 2 現況施設について
掛川市 都市建設部 維持管理課 公園緑化係 宇田・大石
TEL :0537-21-1154
E-mail:tosikei@city.kakegawa.shizuoka.jp