

# 「横須賀市 長井海の手公園（ソレイユの丘）における 官民連携（Park-PFI）の活用事例」

資料 4



横須賀市 公園活用推進担当

# 1. 横須賀市の紹介

市長	上地 克明 (かみぢ かつあき)
市制施行	明治40年 (1907年) 2月15日
中核市移行	平成13年 (2001年) 4月1日
市域面積	100.82km <sup>2</sup> 東西約15.5Km 南北約15.8Km
人口 推計人口	389,961人 (令和2年10月1日現在)



**旧軍港4市について**



昭和25年 旧軍港市転換法 (軍転法)

戦前	戦後
軍港都市	⇒ 平和産業港湾都市
軍用財産	⇒ 公園・道路・学校など
歴史的施設	⇒ 近代化遺産・日本遺産

日本遺産構成文化財の一例

名称等	説明	見学	備考
米海軍横須賀基地 ドライドック	6基所在し、第1号ドックは日本最古の石造ドライドック	非公開	年に数回見学ツアーを実施(要申込)
海上自衛隊 田戸台分庁舎	横須賀鎮守府司令長官官舎	非公開	年1回(4月) 一般公開
世界三大記念艦「三笠」	日露戦争時の連合艦隊旗艦	公開	12月28~31日を除いて毎日公開
猿島砲台跡	東京湾唯一の自然島に造られた明治時代の砲台跡	公開	猿島航路の運航次第(12~2月は土日祝日のみ運航)
千代ヶ崎砲台跡	浦賀水道の入口に造られた明治時代の砲台跡	非公開	年に数回見学会を実施(要申込)



世界三大記念艦「三笠」



猿島



千代ヶ崎砲台跡



ドライドック

- 東部沿岸部

嘉永6年（1853年）にペリーが横須賀市浦賀沖に来航して以来、軍港都市として急速な発展を続け、鉄道網等の都市機能が集積し、市街地を形成

- 中央部

丘陵部が広がっており、市域だけでなく、首都圏における貴重なまとまりのあるみどりが存在

- 南東部及び西部

半島特有の気候を生かした地場産農水産物と風光明媚な自然海岸は地域の魅力となっており、さらなる活用が期待されている。

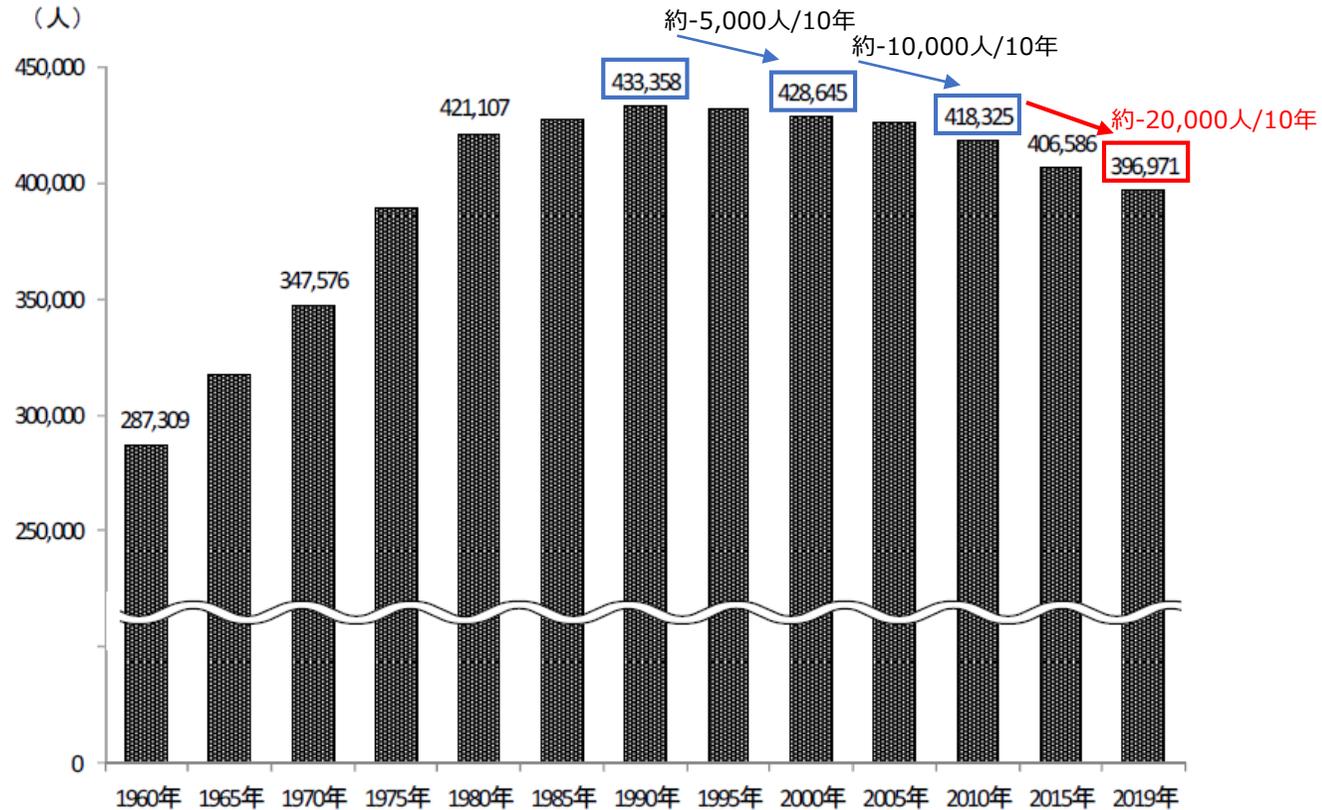


# 神奈川県内の各市の市民一人あたりの公園面積（平成30年度末現在）





## 横須賀市の人口推移（平成29年度末時点）



▽地域経済やまちの活力の停滞感

▽少子化の進展・教育現場における課題の多様化

▽地域のつながりに対する意識の変化

# 横須賀再興プラン

- 「横須賀再興プラン（横須賀市実施計画2018-2021）」では、「目指すまちづくりの3つの方向性」が掲げられている。

## 第2章 目指すまちづくりの3つの方向性

### (1) 目指すまちづくりの3つの方向性

子育てのしやすさや安全で安心な生活環境など、日常の生活基盤の充実を前提に、他市にはない横須賀の個性を磨き、伸ばしていくことで、市民がプライドを持てる躍動感ある横須賀の復活を目指します。

その実現に向けては、中長期的な視点で、これから横須賀が目指すべき姿、方向性を市民の皆さまにイメージしてもらえようようなグランドデザインとして示す「目指すまちづくりの3つの方向性」をすべての分野にわたり常に意識しながら、施策を立案し実行していきます。

また、将来を見据えた中で今から重点的、戦略的に取り組んでいくべき政策分野と具体的施策として示す「最重点施策」（第3章参照）を進めていくことにより、地域経済の再興と福祉施策の充実を図りながら、中長期的な方向性を示したこの「目指すまちづくりの3つの方向性」に近づけていきます。

- 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**

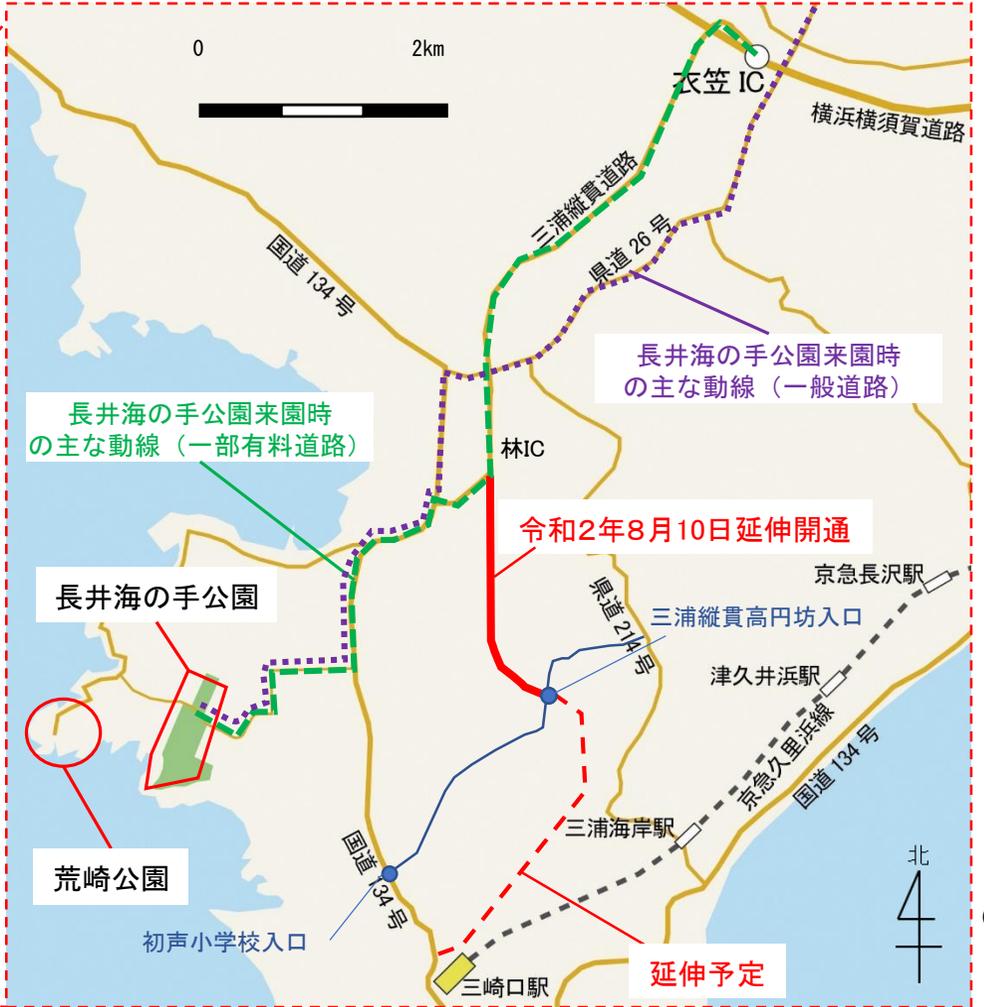


最重点施策	
経済・産業の再興	地域で支え合う福祉のまちの再興
子育て・教育環境の再興 (整備・充実)	歴史や文化を生かしたにぎわいの再興

## **2. 長井海の手公園（ソレイユの丘）における取り組み**

# 長井海の手公園(ソレイユの丘) の位置

【交通アクセス】  
 車 三浦縦貫道路林出口10分 横浜横須賀道路衣笠IC 14分  
 バス 京浜急行「三崎口」駅より京急バス「ソレイユの丘」行にて約15分



# 長井海の手公園（ソレイユの丘）の経緯

- ・ 昭和18年 旧日本海軍が農地を買収し、武山航空基地を建設
- ・ 昭和22年 米軍が接収、米軍住宅として使用開始
- ・ 昭和60年 米国から日本政府へ返還
- ・ 平成15年 8月27日 P F I 事業者と特定事業仮契約を締結
- ・ 平成17年 4月28日 財務省と国有財産譲与契約を締結
- ・ 平成17年 4月29日 譲与物件の所有権が市に移転
- ・ 平成17年 4月29日 開園（PFI事業者による運営）  
(10年間)
- ・ 平成27年 4月1日 新たな指定管理者により管理運営開始  
(平成27年度から令和4年度の8年間)
- ・ 平成28年 3月9日 来園者数60万人達成セレモニー実施  
(平成27年度 来園者数約64万7千人)
- ・ 平成28年 3月12日 本市整備により大型遊具「ソレイユ☆パイレーツ」オープン
- ・ 平成29年 4月15日 本市整備により三浦半島初の「オートキャンプ場」オープン
- ・ 平成29年 10月25日 指定管理者整備により三浦半島唯一の「観覧車」オープン  
その他メリーゴーランド等計3種の遊具も新設
- ・ 平成29年 11月1日 指定管理者整備により「海岸へ繋がる散策路」オープン
- ・ 平成30年 3月末 市整備により、既存遊具エリア（キッズガーデン）改修
- ・ 令和2年 3月末 年間来園者数 74万人を突破（過去最高）



# 長井海の手公園（ソレイユの丘）の概要

公園名	長井海の手公園
公園種別	総合公園
面積	21.2ha + 未共用部6.6ha
開園	平成17年4月（PFI事業 H17-H26）
入園料	無料
駐車場	1,500台 （普通1,000円、大型2,500円）
指定管理 H27～R4	長井海の手公園パートナーズ【代表企業】西武造園(株) 【構成企業】(株)不二環境サービス・長井水産(株)・近畿日本ツーリスト(株)
主な施設	<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か年の事業）</p> <p>【市事業】 H27：ソレイユパイレーツ(大型複合遊具) H28：キャンプ場（バンガロー、オートキャンプ 他） H29 遊具広場リニューアル</p> <p>【指定管理者自主事業】 H29 観覧車、メリーゴーランド等設置 自然海岸への散策路整備</p>
アクセス	車：三浦縦貫道路林出口10分 バス 京浜急行「三崎口」駅より京急バス「ソレイユの丘」行にて約15分

# 開園時の施設 (PFI事業 H17~H26)

■ 管理施設 (エントランス棟)



■ レストラン



■ 温浴施設



■ 展望台



■ 農業体験施設



■ バーベキュー場



■ ふれあい動物村



■ 遊戯施設



■ じゃぶじゃぶ池



# PFI事業後の新たな施設（指定管理者制度H27～R4）

## 指定管理者による整備

### ■ 海へ繋がる散策路



### ■ 有料公園施設（観覧車）



### ■ 有料公園施設



## 市による整備

### ■ 大型複合遊具（ソレイユ☆パイレーツ）



### ■ バンガロー・キャンプ場



# 主な施設の利用者数と売上げ

## ■ レストラン「プロヴァンス」「ラメール」



利用者数	約9.5万人
売上	約1.3億円/年

## ■ 温浴施設



利用者数	約8.5万人
売上	4,100万円/年

## ■ バーベキュー場



利用者数	約3.2万人
売上	6,500万円/年

## ■ キャンプ場



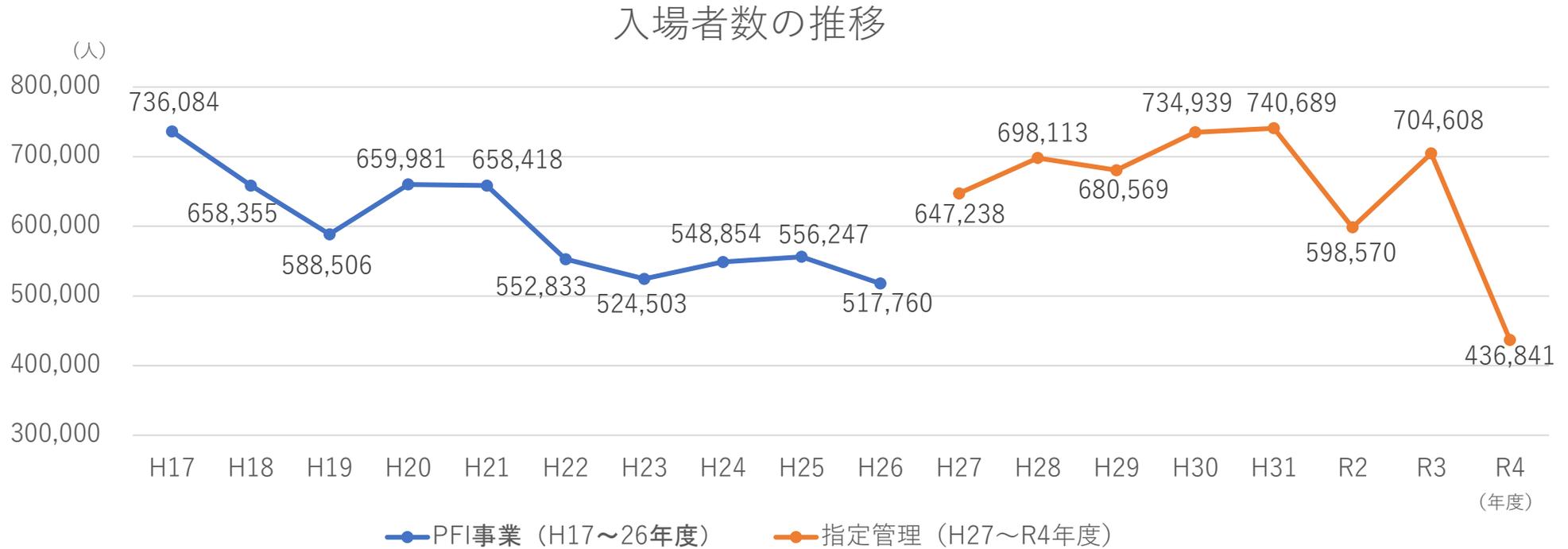
利用者数	約2.3万人
売上	3,800万円/年

## ■ 遊戯施設



利用者数	約27万人
売上	約1億円/年

# 長井海の手公園（ソレイユの丘）の運営状況



# 長井海の手公園の課題

## ■利用者層の偏り、稼働率の偏り

- ・利用者の7割以上がファミリー層、土・日祝日の利用が8割以上  
→平日の利用が少なく、地元の魅力である野菜や鮮魚を安定して販売するかが課題

## ■食べ物・接客サービス等の質と選択肢の少なさについて利用客から指摘あり

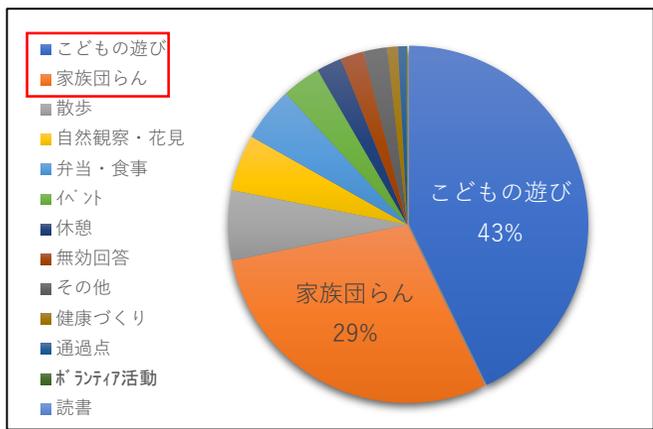
## ■既存公園内の施設の老朽化（開園（H17）から14年が経過）

## ■地域資源の活用が不十分

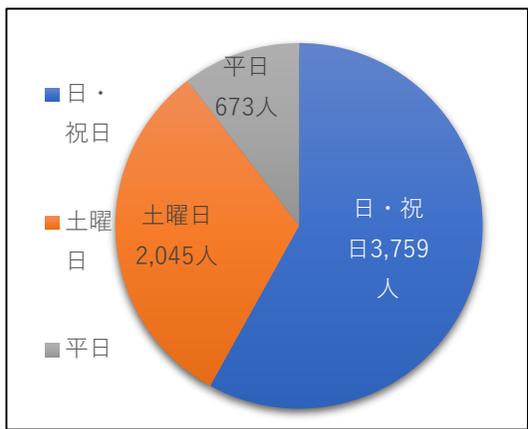
- ・崖地の景観を活かしていない
- ・三浦野菜や地だこ、しらすといった食の魅力をもっと伝えたい

## ■公共交通機関の不便さ(公共交通機関利用率 1割以下)

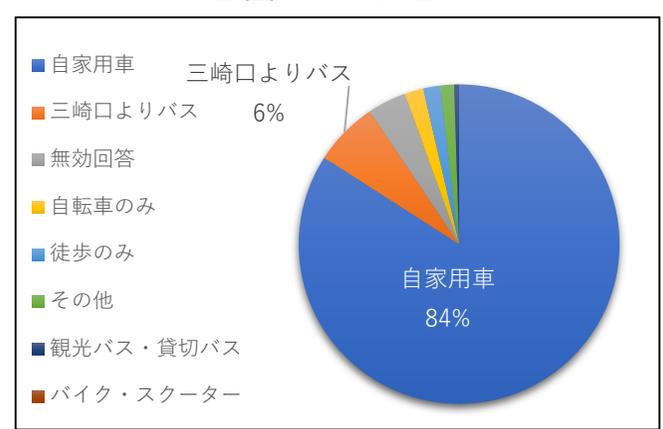
利用目的



曜日別来園者数



公園へのアクセス



利用者アンケート調査：H30.3.12~3.31の20日間

# 長井海の手公園 (ソレイユの丘) の航空写真



# 全体スケジュール および 事業者との対話

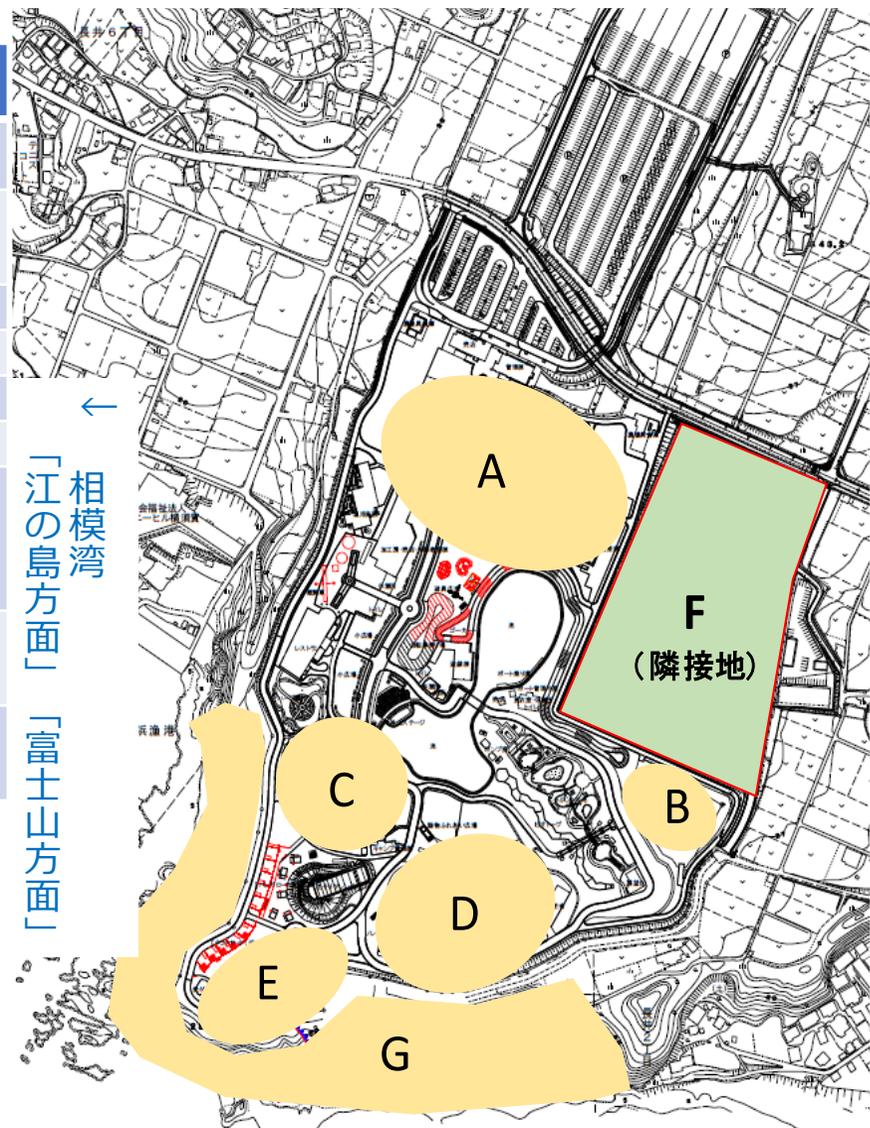
	H30年度 2018年度	R1年度 2019年度	R2年度 2020年度	R3年度 2021年度	R4年度 2022年度	R5年度 2023年度 ～
	導入可能性 調査	基本計画・ 公募条件検討	事業者 公募・選定	設計・建設		◇リニューアル オープン
マーケットサウンディング ○8社 (H30.2)	事業発案時 ○13社 (H31.11)	公募条件検討時	公募時			
横須賀PPP/PFI 地域プラットフォーム		◆ 9月 2月 ○ ○				
	(H27-R4) 現指定管理期間					次期事業 Park - PFIほか

# 事業発案時のマーケットサウンディング

○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	温泉施設、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、温泉施設の跡地に遊戯施設を拡張	—

- Fエリア（隣接地）だけでなく、A~Gエリア（既設公園+隣接地+崖地）の設計・整備・維持管理運営を包括的に実施する予定です
- 事業期間は20~30年が望ましいとの意見が得られた
- 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す。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ている



↓相模湾「伊豆大島」方面

# 横須賀PPP/PFI地域プラットフォーム

第1回 横須賀PPP/PFI地域プラットフォーム

参加者数：23社（市内12社、市外11社） 34名

開催場所：横須賀商工会議所会議室

開催日：令和元年9月

内容：官民連携、Park-PFIの制度にかかるセミナー  
長井海の手公園隣接地活用事業の事業紹介



第2回 食のマッチング 未利用資源試食会

参加者数：14社（市内8社、市外6社） 24名

開催場所：長井海の手公園

開催日：令和2年2月

内容：第1回参加者（地元生産者）による  
地元の未利用資源試食会  
事業に興味のある事業者が参加



# R1.9.10

## 第1回 横須賀PPP/PFI地域プラットフォーム

### 参加募集のチラシ

事業者の皆さまへ



### PFI専門家によるセミナー



### ドローン等によるPR動画



### 事務局から事業の紹介



### 意見交換会（放送の様子）



#### プログラム

- 2019年9月10日(火)  
13:30~13:35 開会あいさつ  
13:30~16:20  
13:35~14:35 (1)講演「都市公園に関するPPP/PFI事業紹介」  
13:30~16:20  
(1)講演「長井海の手公園隣接地活用事業」  
13:30~16:20  
(2)横須賀市と事業者の皆さまによる意見交換会  
13:30~16:20  
(3)名刺交換会

会場 横須賀商工会議所 3階 301研修室 (横須賀市平成町2-14-4)

対象 都市公園を活用した官民連携事業や西地区の魅力や課題に興味のある事業者・団体の皆さま

### 参加者リスト

業種	市内事業者	市外事業者	合計
リース業	0	2	2
金融業	2	0	2
建設・設備業	2	5	7
漁業・農業	6	0	6
旅行業	1	0	1
レジャー産業	0	1	1
食品関係	1	1	2
その他	1	2	3
合計	12	11	23

※このほかに、PPP/PFI事業に興味のある市職員 22名 報道機関4者等が出席

# R2.2.12

## 第2回 横須賀PPP/PFI地域プラットフォーム 食のマッチング・未利用資源体験会

### 参加募集のチラシ



### 会場の様子 (ソレイユの丘)



### 地元漁師による未利用資源紹介



### 試食会：深海1500mに生息するイバラヒゲのマリネ



横須賀・三浦半島には、大根・キャベツをはじめとした農作物やアジやサバ、わかめやサザエなどの魚介類が豊富にあります。また、豊富にあるからこそ、利用しきれていない未利用の野菜や魚も数多くあります。今回は、その横須賀の「未利用資源」にスポットを当て、生産者と一緒に新しい資源を発掘・体験する会を開催したいと思います。ぜひ、この機会に新たな資源と一緒に発見しませんか？

【日時】 2月12日(水) 14:00~15:30  
※市役所前 12:50集合 16:20ごろ解散予定 市役所のバスでソレイユの丘まで移動します。

【会場】 ソレイユの丘BBQ会場 【定員】 20人

【参加費】 1000円(原材料費代)※ソレイユに直接行かれる方は別途駐車場代が1000円かかります。

【内容】 ①産地だから手に入る、生産者だけが知る「未利用資源」を知ろう！  
②農家・漁師だけが知る美味しい「未利用資源」を食べてみよう！

【生産者】 竜海丸：鈴木直樹氏、房竹丸：宮川聡氏  
プロ雅農園：鈴木雅智氏、鈴也ファーム：鈴木優也氏  
(有)たのし屋本舗：下澤敏也氏

【主催】横須賀商工会議所 (共催)横須賀市

### 地元農家による未利用資源紹介

### 試食会の様子



### 参加者リスト

業種	市内事業者	市外事業者	合計
リース業	0	1	1
建設・設備業	0	1	1
飲食業	2	1	3
食品関係	2	0	2
キャンプ事業者	0	1	1
その他	4	2	6
合計	8	6	14

### 試食会：地元農家の少数生産野菜 (バターナッツ)



# 【横須賀PPP/PFI地域プラットフォーム活動報告】（代表者：神奈川県横須賀市）

横須賀市基礎情報  
 (R2.3.1時点)  
 ・人口:392,005人  
 ・可住地面積:100.82km<sup>2</sup>

## 活動のポイント

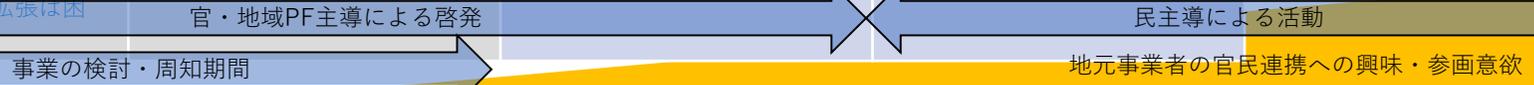
・PPP事業を進める上で、地域経済活性化を目指した地元密着型の官民対話が、単なる周知に終わるのではなく、令和2年度の事業者公募に向け、地元企業が参画するためのハードルが何か、率直な意見を聞き出すとともに、地元事業者の参画可能性が広がる工夫を見出したい

### 長井海の手公園隣接地活用事業

### 公募開始に向けて

	H30.2.2 官民連携事業推進のための 地方ブロックプラットフォーム サウンディング	H30.12 官民連携事業可能性調査 説明会 (先導的官民連携支援事業)	R1.9.10 第1回 横須賀PPP/PFI地域PF	R2.2.12 第2回 横須賀PPP/PFI地域PF 食のマッチング・未利用資源体験会
目的・概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場性の確認</li> <li>スキームにとらわれないアイデアの収集</li> <li>公園以外の活用の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場性の確認</li> <li>事業紹介</li> <li>スキームにとらわれないアイデアの収集</li> <li>公園以外の活用の可能性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PPP/PFIセミナー</li> <li>事業紹介</li> <li>地域の魅力の確認</li> <li>事業者の意見交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1回PFに参加した地元5事業者が地域資源体験会を開催</li> <li>未利用資源体験会</li> <li>事業者の意見交換</li> </ul>
開催者	国土交通省 官民連携政策課 (現:社会資本整備政策課)	横須賀市	横須賀PPP/PFI地域PF (横須賀市) (横須賀商工会議所)	地元事業者(農業・漁業) (6次産業認定事業者含む) 横須賀商工会議所 横須賀市
参加者	市内事業者: 0 市外事業者: 8	市内事業者: 4 市外事業者: 9	市内事業者: 12 市外事業者: 11	市内事業者: 8 市外事業者: 6 市外事業者が地元事業に興味を示す
意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場性が低いという意見が多く、具体的な提案がなかった</li> <li>公共交通機関の不便への指摘</li> <li>「既存公園」と「隣接地」の一体的な利活用が必要</li> <li>市の方針の明確化</li> <li>利用者ターゲットが不明瞭</li> <li>半島は周遊が困難</li> <li>週末渋滞により、拡張は困難</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>PPPに馴染みがなく、業務について理解が難しい</li> <li>PPPの経験がなく、検討不可能</li> <li>事業展開に興味がある</li> <li>事業参画について検討したい</li> <li>地域資源を活かした事業が出来ないか検討する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>朝採れ魚介を提供できる</li> <li>来園者に地域の体験を提供したい(漁船体験、加工体験)</li> <li>農家のプロの技術を伝える農業体験などを提供したい</li> <li>公園と園外の漁港内飲食施設を、コミュニティバス等により連携させたい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本事業にかかわらず、今すぐにも地元食材を活用したい</li> <li>食材の取引に向けた具体的な話(取れ高や旬)をしたい</li> <li>試食以外のレシピ開発に向けた具体的な相談をしたい</li> <li>ロマネスコなど珍しい野菜を生産、安価で販売しており驚いた</li> </ul>

**【地域PFの成果】**  
**【第1回PF】**  
 ・PPPやサウンディングに馴染みがない地元事業者が多く参加  
 ・昨年度説明会と比べ、事業参画について具体的な意見が出るなど意識の変化を確認  
**【第2回PF】**  
 ・地元漁師、農家が「有償廃棄」していた**自然の恵み(深海魚や傷もの野菜など)に価値を見出し、市外事業者にPRを開始**  
 ・市職員では伝えきれない地元の「生」の魅力を紹介  
**<民主導の発信>**  
 ・参加者が生の声を聞き、未利用資源を実食し体感  
**【総括】**  
 ・地元事業者と本事業に意欲を示す事業者との発展的な関係構築を確認  
 ・PF開催後、現場視察や事業紹介の依頼が増えるなど事業が活性化



# 長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業基本計画

本事業の 目的	公園開園20年の節目を前に、地域の魅力を活かしたポテンシャルの最大化やブランド力向上に資する機能の充実
	「観光立市よこすか」の実現に向け、広域的な観光交流拠点機能の充実を図り、よこすか西海岸や三浦半島全域に波及するにぎわいを創出
コンセプト	海と大地のエンターテイメント・パーク
基本方針	観光交流拠点としての機能強化
	地域の魅力を活かした施設の整備・運営
	既存施設の効果的な維持・更新・運営
	良好な環境の保全・創出
拡充する 機能	地域の魅力をより活かした付加価値の高い体験や学習を提供する機能
	幅広い年齢層の人が活動し、楽しめる機能
	快適な滞在を可能とする機能
	地域や周辺の観光交流機能と連携する機能
	公園利用者や地域の誰もが安心できる防災機能
	環境と調和する機能
更新する施設	民間のアイデアやノウハウの活用が可能な施設

# 事業の概要

## ○事業期間

設計・整備 令和3年度～令和4年度

管理・運営 令和5年4月1日～令和24年3月31日（19年間）

※設置管理許可期間は令和4年～令和24年（20年間）

## ○概算事業費

全体 66.4億円

### ・設計・建設費

設計・建設費 DB対象施設（工事請負契約） 4.8億円

特定公園施設（譲渡契約） 10.0億円

### ・管理運営費

指定管理料・修繕費 51.6億円

## ○事業者選考方法

長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業整備運営事業者選考委員会条例に基づき、委員7名（有識者等）により選考

対象施設 区分け	公募対象公園施設 (収益施設) <b>A</b>	特定公園施設 (園路・広場・ トイレ等) <b>B</b>	その他施設
設計・建設	Park-PFI (全額民間負担)	Park-PFI (民間負担1割以上 あり)	DB <b>C</b> (設計・施工一括発注) (民間負担なし)
管理運営	Park-PFI (全額民間負担)	指定管理・ 管理許可 (民間負担あり)	指定管理 <b>D</b>

## 事業のイメージ

( **A** **B** がPark-PFI（公募設置管理制度） )

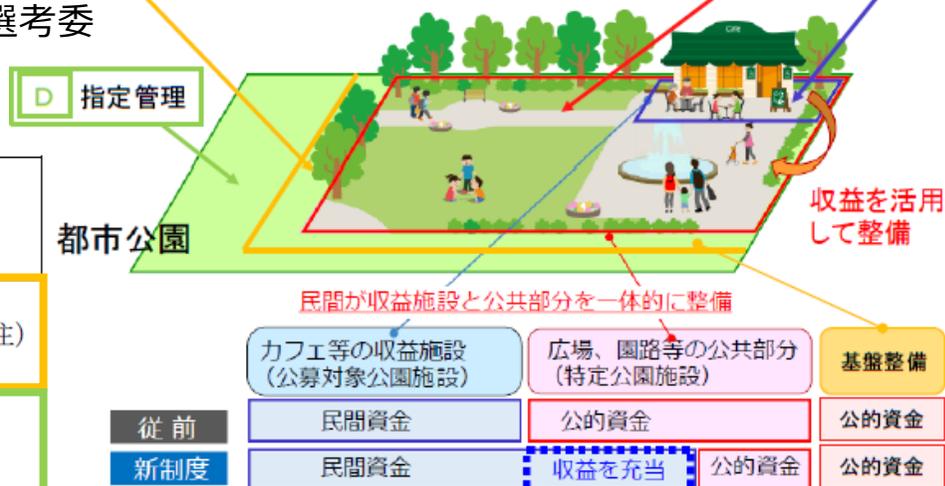
民間企業が、飲食店、売店などといった公園利用者の利便性の向上に資する公園施設（収益施設）を設置、運営する。 **A**

そして、その収益施設、例えばレストランの収益を還元し、レストラン周辺の園路、広場等の一部を整備する。 **B**

用地拡張に伴う公園として必要な造成やインフラの整備などの基盤整備。 **C**

### 制度の特徴

- ・事業者が収益を還元
- ・事業者を公募により選定
- ・建蔽率の緩和（2%→12%）や設置管理許可期間（10年→20年）等の特例



# 事業者公募（評価項目・配点）

大項目	中項目		評価項目の内容	配点	
全体計画	実施方針		<ul style="list-style-type: none"> <li>公園整備の目的・コンセプトに沿った提案となっているか評価する。</li> <li>基本方針の実現が可能な提案となっているか評価する。</li> <li>周囲の景観に配慮したトータルデザインや単なる修景だけでなく風致地区における公園であることなどを踏まえた、景観を活用した計画となっているか評価する。</li> </ul>	20	35
	実施体制及びスケジュール		<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携事業を確実に遂行するための事業運営体制や地元企業を含む業務実施体制が提案されているか評価する。</li> <li>工程計画及び事業の進捗管理について、具体的かつ優れた提案がなされているか評価する。</li> </ul>	5	
	事業計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画について具体的かつ優れた提案がなされているか評価する。</li> <li>事業継続におけるリスク要因を的確に把握し、具体的かつ優れたリスク対応策が提案されているか評価する。</li> <li>収益還元の方法について具体的かつ優れた提案がなされているか評価する。</li> </ul>	10	
個別計画	公募対象公園施設等※1	整備・運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園整備イメージの実現が可能な適切な施設計画が提案されているか評価する。</li> <li>適切な運営計画が提案されているか評価する。</li> <li>※公募対象公園施設（設置）の段階的な整備を計画する場合は記載すること。なお、その場合の評価対象は開業時点での公募対象公園施設（設置）となる。</li> </ul>	20	55
	公募対象公園施設等を除く公園施設	整備計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切なゾーニング及び動線計画が提案されているか評価する。</li> <li>公園整備イメージの実現が可能な優れた施設計画が提案されているか評価する。</li> </ul>	15	
		維持管理・運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園整備イメージの実現が可能な優れた運営計画が提案されているか評価する。</li> <li>具体的かつ優れた維持管理計画が提案されているか評価する。</li> </ul>	10	
	地域との連携及び経済活性化の方策		<ul style="list-style-type: none"> <li>地域との連携や住民のための機能及び周辺の観光交流機能との連携による地域の活性化、経済活性化に資する提案がされているか評価する。</li> </ul>	5	
	防災及び環境負荷低減の方策		<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な防災機能を備えた施設全体の整備・運営計画が提案されているか評価する。</li> <li>自然環境や住環境に配慮し、自然環境との調和・共生を図る機能を備えた施設全体の整備・運営計画が提案されているか評価する。</li> <li>地域の美化活動に対する計画が提案されているか評価する。</li> </ul>	5	
市負担額（提案価格）	整備費・管理運営費	$\text{評価点} = \text{基礎点} + \text{加算点} \times (\text{市負担上限価格} - \text{提案価格}) / (\text{市負担上限価格} - \text{基準価格})$		10	
合計				100	

※1 公募対象公園施設（設置）、公募対象公園施設（管理）、利便増進施設、設置許可施設及び管理許可施設

# 長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業 基本協定の締結について

## 提案コンセプト

### ○ 提案コンセプト

YOKOSUKA WEST COAST STYLE PARK

～海と大地と、人をつなぎ、新しい出会いと発見のある場所へ～

### ○ 実施方針

- ✓ 新たな体験・体感・発見を提供する公園づくり
- ✓ 多様なライフスタイルを提案するエンターテイメント・パーク
- ✓ 豊かな自然環境を園内に引き込むダイナミックなランドスケープデザイン
- ✓ 豊富な観光コンテンツとの連携強化による地域交流拠点機能の早期実現

## 事業の概要

- 長井海の手公園・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年～令和4年）と複数の手法で民間活力を導入してきた都市公園（総合公園）です。開園から16年が経過し、年間70万人以上の集客力を持つ、観光拠点となっています。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ます。
- そのような中、長井海の手公園の未供用部6.7ha（東側平坦地3.3ha、南側崖地3.3ha）の活用と、「Park-PFI+指定管理者制度」の導入による公園拡張及び公園全体のリニューアル、さらには、荒崎公園との連携による交流拠点としてのポテンシャルの最大化に向けた、長井海の手公園等交流拠点機能拡充事業を推進しています。

## 基本協定の概要

- 本事業に係る、Park-PFI、指定管理者制度、DB（設計施工一括契約）方式など、今後取り交わす様々な認定、許可、指定等に向けた根幹的な契約として、市と横須賀エリアマネジメント共同事業体（全9社）がパートナーシップを構築し、事業の早期着手を図るため、基本協定を締結するものです。
- 基本協定の主な内容は、基本的事項として、各事業者の役割分担、個別の事業スキームに対する契約締結時期、提案に基づく事業費の上限額などになります。

### 横須賀エリアマネジメント共同事業体 役割分担表

業務名	担当企業
プロジェクトマネジメント業務	株式会社日比谷花壇
設計業務	株式会社ランドスケープデザイン 株式会社エー・ディー・アンドシー
建設業務	株式会社丸孝産業 株式会社スワン商会 株式会社日比谷アメニス
DB対象施設設計業務	有限会社三浦建築測量
DB対象施設建設業務	株式会社丸孝産業
公募対象公園施設（設置）維持・運営業務	株式会社日比谷花壇
公募対象公園施設（管理）維持管理・運営業務	株式会社日比谷花壇
指定管理業務	株式会社日比谷花壇 株式会社日比谷アメニス 京急サービス株式会社
利便増進施設整備・運営業務	京浜急行電鉄株式会社
設置許可施設及び管理許可施設整備・運営業務	株式会社日比谷花壇

○事業費の特徴

□イニシャルコストの分担

国 : 市 : 民間 = 約7.2億円 : 約7.2億円 : 約10.2億円

◆民間投資  $a + b =$  約10.2億円

- a 園路、広場等の公共部分（特定公園施設）の整備に対して、約2.0億円の民間投資
- b カフェレストラン、グランピング施設等の収益施設の整備のため、約8.2億円の民間投資

□ランニングコストの削減等

◆市負担額の削減  $c + d =$  約3.0億円（現在の指定管理を19年間継続した場合との比較）

- c 事業者が市に支払う公園使用料  
現在 1,475,426千円/19年 → 提案 1,647,603千円/19年（約12% 約1.7億円の増）
- d 指定管理料  
現在 4,396,201千円/19年 → 提案 4,263,296千円/19年（約3% 約1.3億円の減）  
面積 21.4ha → 面積 28.1ha（6.7ha増えたにもかかわらず指定管理料は減）

◆民間収益の還元  $e =$  計画以上の収益の50%を還元（運営時）

- e 計画以上の収益が出た場合、その50%を地元や地域交流に資する事業に還元

○ 市負担額の内訳

※整備費のうち1/2は国庫補助金を活用予定

	提案で示された 市負担額	公募条件で示した 市負担額の上限
①=②+③ 整備費（イニシャルコスト）	※ 1,434,625,000円	1,455,806,000円
② DB対象施設	435,600,000円	454,239,000円
③ 特定公園施設	999,025,000円	1,001,567,000円
④=⑤-⑥ 管理運営費（ランニングコスト）	2,615,693,000円	2,698,249,000円
⑤ 指定管理料	4,263,296,000円	4,565,377,000円
⑥ 公園使用料	1,647,603,000円	1,867,128,000円
⑦=①+④ 市負担額の合計	4,050,318,000円	4,154,055,000円

○ 民間投資による収益施設（公募対象公園施設）に係る事業者からの提案

- ▶ 多様な公園利用者ニーズに応える、飲食機能、キャンプ機能、アミューズメント・レジャー機能の強化を図ることで、新たな利用者層の拡大と公園のブランド化を図ります。
- ▶ 既存施設の効率的なマネジメントにより、施設の長寿命化を図るとともに、既存コンテンツの魅力を高める新たなコンテンツを提案します。
- ▶ 来園者の利便性向上に加え、横須賀西海岸や三浦半島全域の地域活性化に資する情報発信及び観光機能の導入を図ります。
- ▶ 豊富な運営実績をもつ本グループの構成企業と協力会社を中心に、地元企業、団体等との連携により、確実・安定した事業実施を図ります。また、事業中においても、社会情勢や利用者ニーズの変化を的確にとらえ、「遊び」と「楽しさ」を更新、進化、発展し続けます。