

21 世紀の森公園民間活力導入事業調査業務

報 告 書

令和5年3月

いわき市都市建設部公園緑地課

株式会社長大

目次

1. 本調査の概要	1
1-1 調査の目的	1
1-2 本公園の概要	2
(1) 本公園の概要	2
(2) アクセス	3
(3) 公園施設の内容	4
(4) 指定管理の状況	6
1-3 事業発案に至った課題・経緯	7
(1) 公園行政を取り巻く状況	7
(2) スポーツ行政を取り巻く状況	8
(3) 本公園を取り巻く状況	9
(4) 事業の発案	9
(5) 上位計画との関連性	10
1-4 検討体制の整備	11
(1) 庁内の検討体制	11
(2) 民間関係者との協力体制	11
1-5 実施フロー	12
2. 前提条件等の整理・検討	13
2-1 前提条件の整理	13
(1) 公園の利用状況等（令和元年度）	13
(2) 建築にかかる各種条件	14
(3) 周辺状況の整理	15
(4) 観光客の入込状況	16
(5) 他自治体 Park-PFI 事例	17
(6) プロスポーツ×公園の事例	23
(7) 財政支援策	24
2-2 関連法令等の整理	25
(1) 都市公園法	25
(2) 地方自治法	27
2-3 1次サウンディング調査の内容分析・評価	28
2-4 市民ニーズ調査及び地元団体への意見聴取	29
(1) 利用者アンケート調査	29
(2) いわきFCとの意見交換	31
(3) いわき市公園緑地観光公社との意見交換	33

2-6 民間事業者へのヒアリング調査.....	38
(1) ヒアリング実施概要.....	38
(2) ヒアリング実施結果.....	41
3. 事業スキーム等の検討.....	45
3-1 事業スキームの整理.....	45
(1) 事業コンセプト(案).....	45
(2) 事業範囲	46
(3) 特定公園施設の内容.....	47
(4) その他事業の実施要件.....	47
(5) 事業スケジュール.....	48
3-2 財政負担額の算定.....	49
(1) モデルプランの作成.....	49
(2) 概算事業費.....	53
(3) 財源の検討.....	55
4. 公募設置等指針(案)等の策定.....	56
4-1 公募設置等指針(案)の作成.....	56
4-2 指定管理者業務仕様書(案)の作成.....	56
4-3 その他資料の作成.....	56
5. 事業化検討のための市場調査(2次サウンディング)	57
(1) スケジュール.....	57
(2) サウンディング項目.....	57
(3) 任意提案書の提出.....	58
(4) サウンディング型市場調査の結果.....	58
(5) 導入可能性について.....	63
(6) 任意提案書の提出について.....	63
6. 今後の進め方	64
6-1 ロードマップ.....	64
(1) 事業化に向けてのスケジュール.....	64
(2) 今後の検討事項等.....	64
6-2 想定される課題.....	64
7. 資料編	65

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

本調査の対象施設である21世紀の森公園（以下、「本公園」）は、いわきグリーンスタジアム（野球場）やいわきグリーンフィールド（球技場）等、市民が気軽にスポーツを楽しめる施設のあるスポーツゾーンをはじめとした4つのゾーンで構成される、福島県いわき市（以下、「市」）の中核的な交流施設として整備された総合公園である。

本公園においては市のスポーツツーリズムの更なる推進を図るため、いわきグリーンフィールドをJリーグ基準（J3・J2 暫定）の要件を満たすスタジアムへの改修を行うなど、施設の高規格化に向けた取り組みを行っている。

市では、こうした取り組みを背景としながら、都市公園法に基づく公募設置管理制度（以下「Park-PFI」という。）の導入や指定管理者制度の活用などにより、公民連携による取り組みを推進することによって、当該公園の利便性や魅力をさらに向上させるとともに、財政負担の軽減を目指すことを検討している。

本調査は、市が実施したマーケットサウンディング調査の内容を分析・評価しながら、Park-PFI 等による整備内容や維持管理運営手法の検討、それに伴う財政負担の算定等を実施し、民間活力の活用に向け必要な調査、検討を行うものである。



1-2 本公園の概要

(1) 本公園の概要

本公園は、市の中央部に位置し、アクセス性に優れ広域からの交通利便性が高く、各種スポーツやレクリエーションを展開するための機能を担う、みどり豊かで市のシンボリックな総合公園である。

プロスポーツの開催実績もあるいわきグリーンスタジアムや、今後はJ2の試合開催も予定されているいわきグリーンフィールド（球技場）などがある「スポーツゾーン」、市民が気軽に各種の交流やイベントなど多目的に利用できる広場やテニスコート・スケートボード広場などがある「コミュニティ広場ゾーン」等で構成されている。

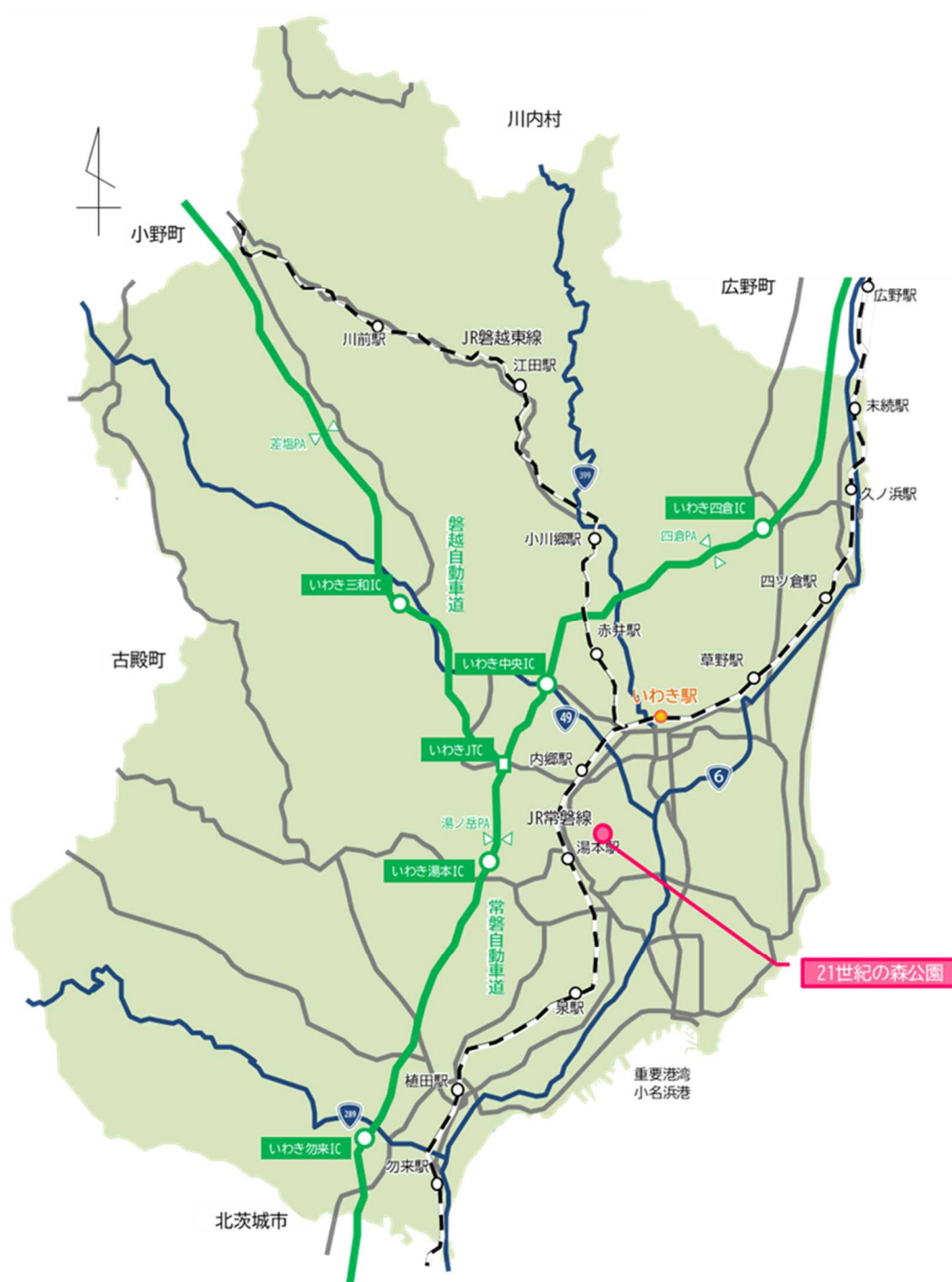
公園名称	21世紀の森公園
公園種別	総合公園
設置年月	平成7年3月
所在地	常磐水野谷町竜ヶ沢 308 外
施設面積	約 89.2ha（供用済：約 63.3ha 未供用：25.9ha）
建ぺい率	一般施設 0.11%（約 700 m ² /12,660 m ² ） 特例施設 3.69%（約 23,340 m ² /63,300 m ² ）
用途地域	市街化調整区域
防災関連	広域避難場所
既存公園施設	いわきグリーンスタジアム、いわきグリーンフィールド、多目的広場、屋内多目的広場（いわきグリーンベース）、テニスコート（4面）、スケートボード広場、屋外トイレ（5箇所）、管理棟、汚水処理施設、屋外遊具 他
駐車台数	1,512 台 メイン駐車場（650 台）、第2駐車場（397 台）、コミュニティ広場東駐車場（51 台）、コミュニティ広場南駐車場（20 台）、コミュニティ広場北駐車場（44 台）、コミュニティ広場西駐車場（245 台）、屋内多目的広場駐車場（105 台）

(2) アクセス

本公園へのアクセスは、次の通りである。

- ・ 常磐自動車道いわき湯本 I.C より車で約 12 分
- ・ いわき中央 I.C より車で約 15 分
- ・ JR 常磐線湯本駅より車で約 5 分（徒歩約 25 分）
- ・ いわき駅より車で約 15 分

対象公園位置図



(3) 公園施設の内容

本公園の整備されている公園施設は以下のとおりである。

平成7年の供用開始時にはいわきグリーンスタジアム、いわきグリーンフィールド、多目的広場が整備され、以降、テニスコートや各種屋外広場等の整備が順次行われた。

その後、東日本大震災の経験から、非常時には救援物資の集積・分配機能を担う拠点施設としての機能を備え、平時はフットサルなどのスポーツが行える「屋内多目的広場」を整備した（平成29年4月供用開始）。

また、スケートボードが東京2020オリンピック競技大会の正式種目に決定されたことなどを受け、スポーツレクリエーション環境の充実や子どもの運動機会の増大による肥満解消等を図るため、「スケートボード広場」を整備した（令和2年5月供用開始）。

令和4年度においては、市のスポーツツーリズムの更なる推進を目的に、いわきグリーンフィールド及び屋外多目的広場の改修工事に取り組み、改修後のいわきグリーンフィールドは、J2に昇格したいわきFCのホームスタジアムとして利用されている。



【グリーンフィールド改修整備事業の概要（市ホームページより）】

いわきグリーンフィールド改修整備事業 R4.12.13 都市建設部 公園緑地課

「観るスポーツ」の環境が高まります



①観客席（椅子席）の増設
 既存芝生席・擁壁を活かした上で最良の観戦環境を確保したスタンド計画
 ・メインスタンドに増設するカメラポジションや記者席、バックスタンドの仮設トイレや救護室を除いて椅子席5,030席を確保します。新設部は現状芝生席の盛土や擁壁を活かした上で最大限、観やすさに配慮します。

②照明設備の設置（4基）
 調光機能付き夜間照明装置を採用
 ・プロスポーツの試合時に求められている1,500Lxの照度を始めとして、時間帯や競技に応じて照度を選択できるようにします。
 ・フィールド周辺への照度拡散防止のため、照明器具は周辺建物への眩しさを考慮し、器具角度を変えることにより周辺への眩しさを低減します。（近隣の照度 50Lx程度）※街灯程度
 ・周辺への音漏れ軽減も検討したスピーカー配置とします。

③天然芝の改修（全面張替）
 いわきの気候に適した芝品種の選定；テニススポーツの採用
 ・現状敷設されている天然芝については、散水設備や排水状況が不十分ためコンディションが悪く、各種団体等からの改善要望を受けている。また、プロとアマチュアの共存を図るために、プロスポーツに耐えうる良質な天然芝へ改修します。
 ・テニススポーツは2014年FIFAワールドカップ会場における採用実績があります。

④諸室等の改修
 施設の高機能化により2基準の諸室を整備
 ・ドレーピングコントロール室の新設、シャワー室・トイレの増改築、記者席の設置等を行うことで、「いわきFC」のJ2ライセンス取得が可能となり、J2・J1規格の新スタジアム整備までの当面の対応が可能となります。
 ・既存建物の改修となることから、必要最小限で効果的かつ機能的な諸室となるよう、設計時点で「Jリーグ」「いわきFC」にヒアリングを行い計画の取りまとめを実施。
 ・選手バスの配置、移動動線の確保、観客との分離、安全性の確保について検討し、施設のレイアウトを決定しています。

⑤大型映像装置
 「観るスポーツ」を提供する環境の向上
 ・プロスポーツ等を観戦する環境として、ビデオ判定やリプレイ映像を提供し、スタジアムの臨場感創出にも寄与する大型映像装置（ビジョン）を整備します。
 ・大型映像装置については、高輝度フルカラーLEDの600インチの映像装置で防水・防塵性能も備えた製品を使用。

【大型映像装置のイメージ図】

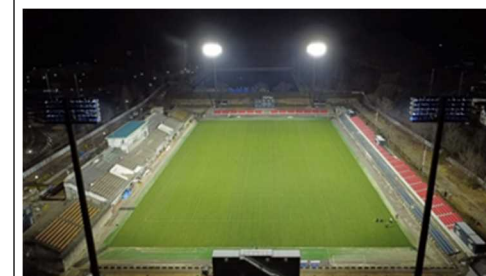


約17.4m
約2.1m
約14.1m
約7.8m
カメラマンステージ
（前面イメージ）
（側面イメージ）



サブスタンド(南) 320席(既存)
 メインスタンド 1,404席(既存)
 サブスタンド(北) 320席(既存)
 1、2階の諸室改修
 記者席等の新設
 夜間照明設備(新設) 4基
 天然芝の改修 10,320㎡
 観客席(椅子席) 合計5,030席
 バックスタンド 2,336席(既存1,136+新設1,200)
 既存トイレ(洋式)
 屋外トイレ(新設)
 救護棟(新設)
 屋外トイレ(新設)
 既存トイレ(洋式)
 売店エリア(仮)
 観客
 選手バス

【改修後の施設状況】



(4) 指定管理の状況

本公園は、市内 49 の都市公園とあわせて、指定管理者制度による管理運営を行っている。

令和 5 年度末で指定期間が終了するため、令和 5 年度中に次期指定管理者を選定する必要がある。

施設名称	いわき市都市公園 (50 施設)
指定管理者	一般財団法人いわき市公園緑地観光公社
指定期間	令和元年度から令和 5 年度まで
指定業務	(1) 管理運営業務 (2) 維持管理業務 (3) 緑化推進事業 (4) その他の業務
利用料金	50 施設の内、三崎公園のみ利用料金制度の対象施設。 本公園は対象外。
選定方法	公募方式

1-3 事業発案に至った課題・経緯

(1) 公園行政を取り巻く状況

市には現在、560箇所を超える公園があり、その7割近くが供用開始から20年以上経過しているため、施設の老朽化に伴う維持管理経費の増加等の課題を抱えている。本公園においても供用開始から25年以上が経過し、公園内施設の各所において不具合や修繕の必要な破損等が頻発しているが、限られた予算内での対応のため、補修・改修が十分でない状況にある。

こうした中、市は「第二次いわき市緑の基本計画」を策定し、「煌めくみどりを協創する土地・いわき」をテーマに、みどりの質の向上を実現するため、民間活力を活用した都市公園の整備・管理・運営等を方向性の一つとして掲げている。

また、「いわき市公共施設等総合管理計画」を策定し、人口減少と財政的制約を見据えつつ、公共施設を効率的に維持管理して長寿命化やライフサイクルコストを縮減するため、市民や民間事業者との連携を推進することとしている。

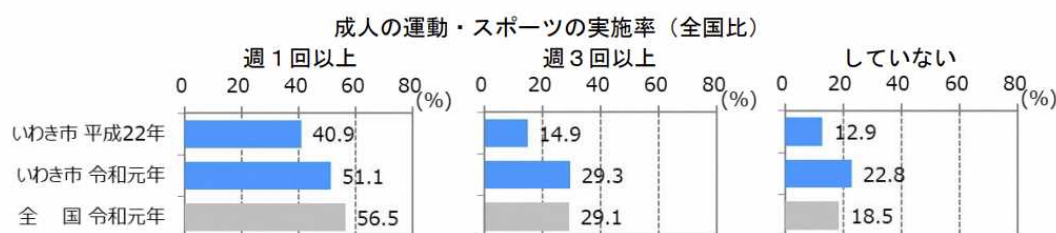
これらのことから、公園の魅力や施設機能のさらなる向上、施設管理費の縮減につながる事業アイデアを受け付けるとともに、民間活力活用に向けた市場性の確認のため、本公園を含む8公園を対象に、「いわき市内公園（21世紀の森公園他7公園）の公民連携による魅力・機能向上に向けたサウンディング型市場調査」を実施した。

平成29年2月	「いわき市公共施設等総合管理計画」策定
令和3年3月	「第二次いわき市緑の基本計画」策定
令和3年11月	「いわき市内公園（21世紀の森公園他7公園）の公民連携による魅力・機能向上に向けたサウンディング型市場調査」の実施
令和4年3月	「いわき市公共施設等総合管理計画」改定
令和4年6月～	21世紀の森公園民間活力導入事業調査

(2) スポーツ行政を取り巻く状況

市が令和元年度に実施したアンケート調査では、平成22年に実施した結果よりは改善されているものの、全国と比べると市民のスポーツ実施率が低いという結果が出ている。

また、生活習慣病で死亡する市民の割合は全国平均よりも高く、国民健康保険1人あたりの医療費は県内平均を上回っていることから、市民の健康状態は全国や県内と比べて低い水準にあるという課題を抱えている。(スポーツ推進計画より)



※調査対象者は全調査とも18歳以上。全国の値は、東京都区部と政令指定都市を除く人口10万人以上の市の値。
 資料：スポーツの実施状況等に関するアンケート 令和元年度 いわき市
 運動・スポーツに関する実態調査 平成22年度 いわき市
 令和元年度スポーツの実施状況等に関する世論調査 スポーツ庁

市国民健康保険1人あたり医療費（平成30年度）



資料：平成30年度国民健康保険事業状況（福島県）、令和元年度後期高齢者医療概況
 福島県後期高齢者医療広域連合

一方で、スポーツを観戦する市民の割合は全国平均値よりも高いため、スポーツへの関心度は高いといえる。



※全国は東京都区部と政令指定都市を除く人口10万人以上の市の値。
 資料：スポーツの実施状況等に関するアンケート 令和元年度 いわき市
 令和元年度スポーツの実施状況等に関する世論調査 スポーツ庁

これらの状況から、市ではスポーツを通じた市民の健康づくり、さらにはスポーツを通じた地域活性化やまちづくりを目指して、今後のスポーツ施策を総合的かつ計画的に推進することとしている。

(3) 本公園を取り巻く状況

本公園は、いわきグリーンスタジアムやいわきグリーンフィールドなどの大型のスポーツ施設が整備されていることから、プロ野球やラグビートップリーグの試合、いわき FC のホームゲームなど、全国規模やプロスポーツの大会・イベントが開催されてきた。

近年では、地域密着型のプロサッカーチーム「いわき FC」が、2016 年の福島県 2 部リーグ参入から 7 年というスピードで J2 へと昇格し、市内で大きな盛り上がりを見せている。

いわきグリーンフィールドの従前の施設機能では、J3 リーグ以上の公式戦は開催できなかったが、いわき FC 等のプロスポーツ交流を通じたスポーツツーリズムを推進していくため、市は、いわきグリーンフィールド及び多目的広場の高規格化の工事を進めることとした。

また、いわき FC は「東北一の都市いわき」の実現を掲げ、スポーツの成長産業化や人材育成、スポーツ普及等の社会貢献活動にも取り組んでおり、2017 年には市やいわき商工会議所など 70 団体とともに、「スポーツによる人・まちづくり推進協議会」を設立するなど、市のスポーツ推進における重要なパートナーとして様々な連携事業を実施している。

こうした状況を踏まえ、今後の本公園の管理運営においては、いわき FC と積極的に連携し、スポーツを通じた市民の健康増進や経済活性化、まちづくり等の取組が必要と考えられる。

(4) 事業の発案

上記(1)に記載するサウンディング型市場調査の結果、本公園での民間活力活用の可能性が示されたことから、8 公園のうち本公園に着目し、具体的な民間活力導入に向けた調査を行うこととした。

いわきグリーンフィールド等の高機能化と並行して、民間活力の導入による収益施設の整備運営や新たなスポーツ施設・イベントの実施など、公園の利便性や魅力向上、さらには市の財政負担軽減につながる取り組みを検討し、それらの相乗効果により真に持続可能でより市民に親しまれる公園づくりを目指すことを事業の目的としている。

(5) 上位計画との関連性

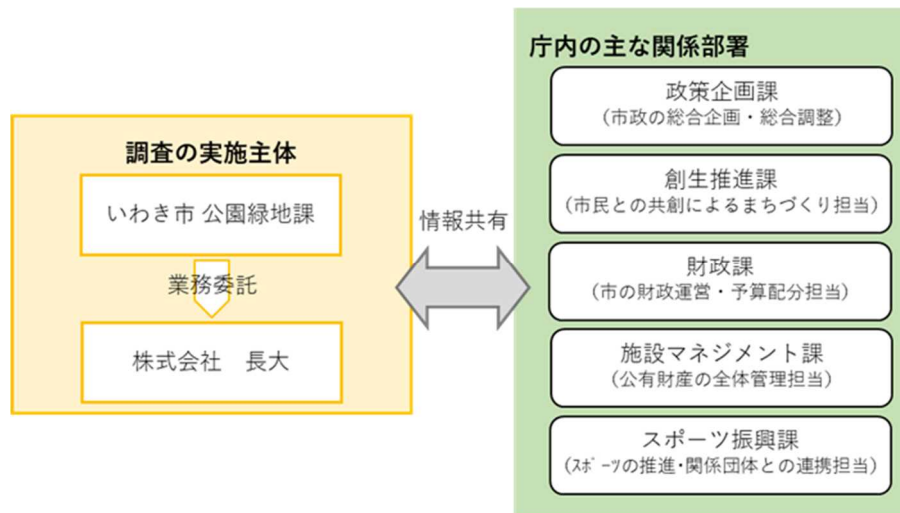
本市の各計画等において本事業に関連する内容は、以下に示すとおりである。

頁	項目	内容
21世紀の森整備構想（平成3年度策定）		
3	2 土地利用の方針 (2)計画整備区域	① 21世紀の森公園 ・良好な自然環境の下で、スポーツレクリエーションに親しみ、また、市民交流の場としてはもちろん、広域的なふれあいの拠点として活用を図るための都市公園として、野球場・球技場・その他の施設の整備を進める。
第二次いわき市緑の基本計画（令和3年3月）		
149	5-3 魅力・機能が向上したみどりの量を増やすための施策	2) 民間活力（P-PFI等）を活用した都市公園の再整備 ・21世紀の森公園、三崎公園等の観光資源となる公園等は、都市の魅力向上を図るため「地域拠点となる公園」として、現況の特色を活かしながら、魅力・機能の向上を図る必要がある。このため、地域拠点となる公園については、「質」の向上や来園者の利便向上等を図るため、民間活力を活用した再整備を推進する。
第2期いわき市創生総合戦略（令和3年3月）		
69	2-5 文化・スポーツのまちづくりPJ	④ スポーツを軸としたまちづくりの推進 ・恵まれた自然環境や温泉地としての宿泊機能などを活かし、プロスポーツや学生スポーツなどの合宿や大会等を誘致し、関係・交流人口の拡大を目指す。また、スポーツコミッションを中心に、いわきFCをはじめとする様々な団体・分野と連携し、スポーツ環境を整え、スポーツが持つ力を最大限に活用した人・まちづくりを推進する。
いわき市スポーツ推進計画（令和3年3月）		
36	具体的な取組み 6-2	利用者のニーズに応じつつICTの活用や民間活力などによる効率的な施設の管理運営 ・スポーツ施設の新改築、運営方法の見直しにあたり、利用者のニーズに応じつつ、ICTの活用やコンセッションをはじめとしたPPP/PFI等の民間活力により、柔軟な管理運営や、スポーツ施設の魅力や収益力の向上に取り組む。
いわき市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）		
87	18.公園施設	・公園施設の維持管理は限られた予算の中で対応しており、補修・改修が十分でない状況にあるため、効率的な維持管理により、公園施設の安全・安心の確保と共に、長寿命化やライフサイクルコストの縮減が必要 ・21世紀の森公園など8施設では、2021年度（令和3年度）に「サウンディング型市場調査」を実施し、公民連携による公園の魅力・機能向上に向けた取組みを検討。

1-4 検討体制の整備

(1) 庁内の検討体制

市の公園・緑地の所管課である都市建設部 公園緑地課が庁内の主体として、庁内関係部署との情報共有や意見交換を行いながら、本事業の調査・検討を進めてきた。



(2) 民間関係者との協力体制

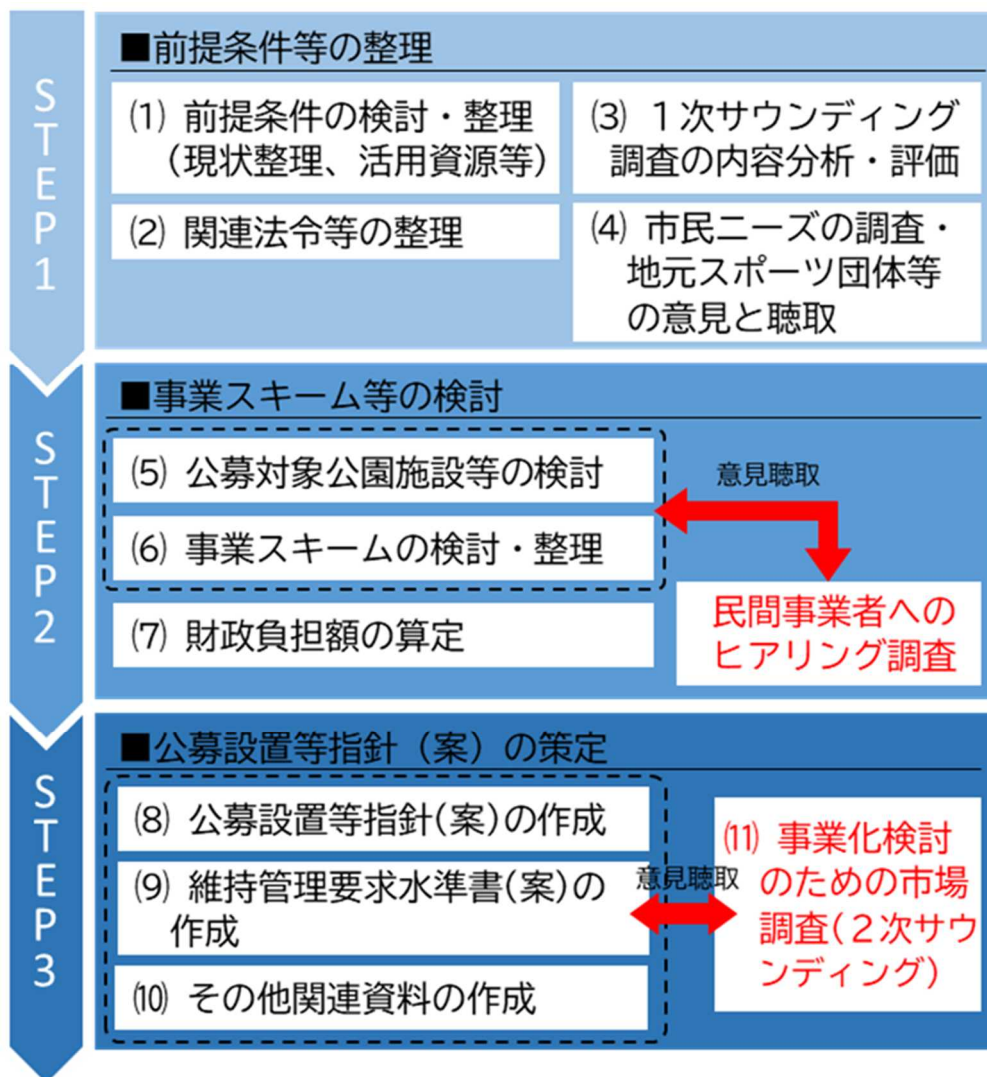
本公園は、指定管理者制度を導入しており、今後の管理運営においては民間団体との更なる連携が求められることから、これらの団体に対してヒアリング等を実施し、本事業に関わる各主体の意向確認や連携条件について調査を行った。

現指定管理者	いわき市公園緑地観光公社
スポーツ振興等の地域創生に関するパートナー	株式会社いわきスポーツクラブ (いわき FC 運営会社)

1-5 実施フロー

本業務における実施フローは、以下に示すとおりである。

大きく3つのステップに分け、民間事業者への調査を2回実施することでより実現性の高い事業手法の検討を行なった。



図表 実施フロー

2. 前提条件等の整理・検討

2-1 前提条件の整理

(1) 公園の利用状況等（令和元年度）

コロナ禍の影響がない令和元年度を対象に、公園内の各施設における稼働率、行事予定、芝更新日数、利用者数及び使用料収入を以下のとおり整理した。

図表 公園施設の利用状況（令和元年度）

	グリーン スタジアム	グリーン フィールド [※]	多目的 広場	グリーン ベース	備考
全体 稼働率	38.6%	40.3%	49.6%	8.2%	
土日祝 稼働率	55.7%	66.4%	80.3%	14.8%	土日祝 122日
行事予定 日数	110日	74日	71日	30日	平日含む
芝メンテ 日数	31日	73日	103日	0日	
利用者数	23,801人	7,920人	8,310人	17,332人	
使用料 収入	5,058,850円	1,176,860円	204,680円	4,358,407円	利用料金 制度は導 入なし

- ・ 年間約1,200万円の使用料収入がある。
- ・ グリーンフィールドと多目的広場は主にサッカーとラグビー競技に使用されている。
- ・ 大会時にはグリーンフィールドと多目的広場を同時に予約されている。
- ・ 人気シーズン（春～秋）の土日祝は大会等の利用でほとんど予約が埋まっている。
- ・ 多目的広場は人工芝化により、芝のメンテナンス期間が短縮されるため、稼働時間が増えることが見込まれる。
- ・ グリーンベースは特徴的な施設であるが、土日・全体ともに稼働率が低い。（現在は新型コロナウイルスのワクチン接種会場として利用している）

以上のことから、一部の施設は稼働率が高い一方で稼働率の低い施設もあり、さらなる利活用の余地はあるといえる。

(2) 建築にかかる各種条件

① 建築可能規模

- ・ 21世紀の森公園は都市公園（総合公園）のため、建築物（一般施設）に対する建ぺい率は公園面積に対し、最大2%である。（いわき市都市公園条例第2条の3）
- ・ 下記の通り、追加可能建築面積は約11,960㎡であるため、Park-PFIの建ぺい率の緩和措置を使用しなくとも、おおむね想定される建築物の設置が可能である。

公園内許容建築面積			既存施設建築面積				追加可能建築面積		
一般施設 (開設面積×建ぺい率2%)	特例施設 (一般施設の建ぺい率+10%)	合計	一般施設	特例施設		一般施設	特例施設	合計	
				建ぺい率	建ぺい率				
約12,660㎡	約63,300㎡	約75,960㎡	約700㎡	0.11%	約23,340㎡	3.69%	約11,960㎡	約39,960㎡	約51,920㎡

② インフラ

施設内のインフラは以下のとおりである。

上水道	敷地内引込
下水道	集中方式 合併処理浄化槽 敷地内配管
電気	供給区域内
ガス	都市ガス供給区域外

③ 施設管理の状況

本施設は指定管理者制度を活用した維持管理を実施している。指定管理による施設管理の状況について、次のとおり整理した。

年間管理経費	約132,000千円（50公園のうち21世紀の森分）
うち維持管理費	約50,000千円（植栽管理、清掃、警備、保守点検等）
うち修繕費	約6,000千円
管理状況評価 （市による指定管理評価ホームページより）	<ul style="list-style-type: none"> ・法令・協定等の規定に基づき、個人情報保護や情報公開のための文書の管理、施設の安全管理などについて、適正に執行されている。 ・適切な施設の維持管理が行われており、施設の設置目的に沿った成果が得られているものの、時に施設利用者からの快適性についての要望があり、一層の管理の徹底が求められる。

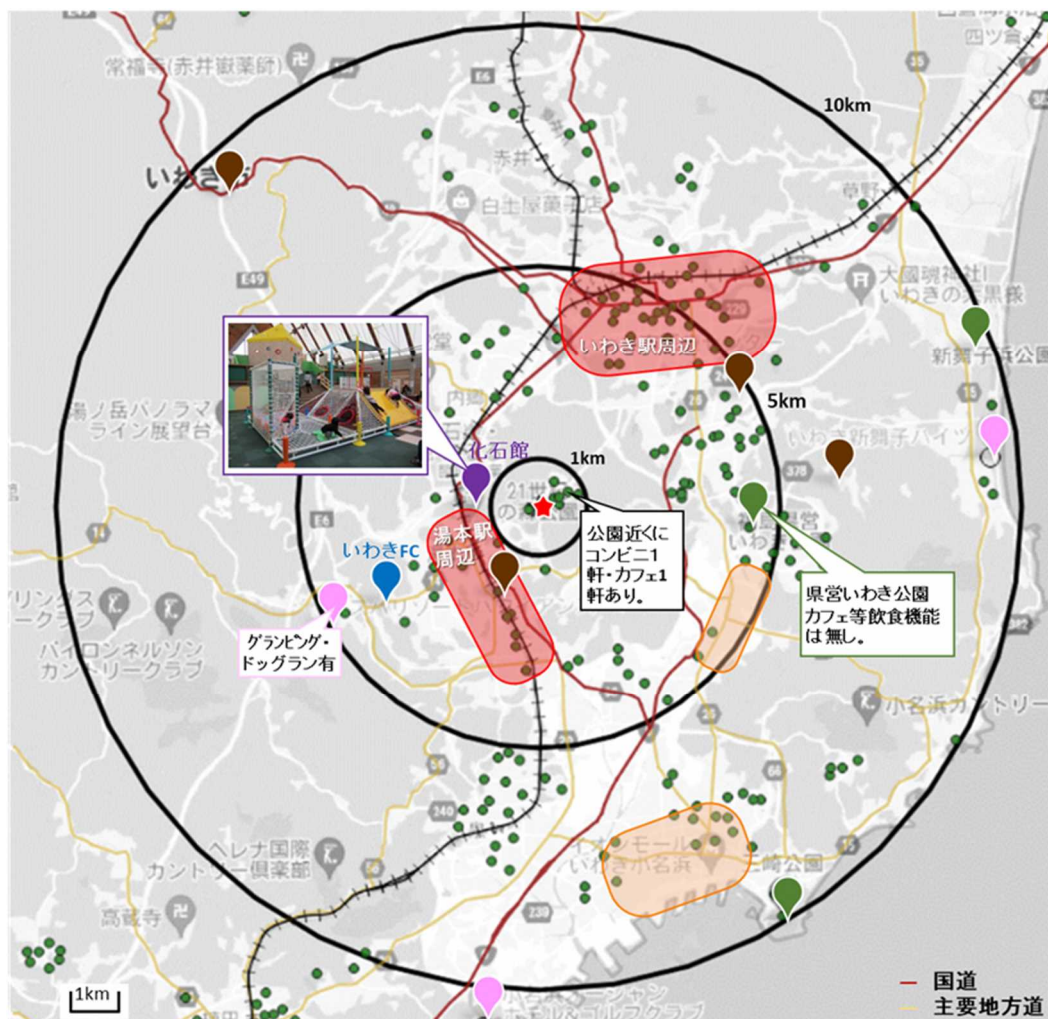
市の指定管理に対する評価によると施設利用者からの要望があるとされているが、経費が限られている中で定期的に修繕が実施されており、また詳細な履歴も記録されていることから、管理状況は良好であるといえる。

一方で、今後は施設の老朽化が一層進行し、年間に必要な修繕経費の増加が見込まれることから、必要な経費の確保・効率的な施設管理を実施し、安全・安心な公園サービスを提供することが必要と考えられる。

(3) 周辺状況の整理

本施設の周辺状況について、以下のとおり整理した。

- ・ 公園から 5～10 km圏内（＝車で移動する範囲）には温泉街である湯本地域があり、飲食・物品・宿泊等の機能が充足している状態である。
- ・ 公園から 1 km圏内（＝徒歩圏内）には公園以外の施設が乏しい状態である。
- ・ 近隣の公園にも飲食機能がなく、車で利用者は公園で飲食しないか、他の場所で買う・家から持ち寄る等をしている可能性が高い。
- ・ 徒歩利用者の場合には、公園で飲食しないか、家から持ち寄る・公園近くのコンビニ・カフェで食べ物を買う等している可能性があるが、車の場合に比べ選択肢が少ない。
- ・ 近隣住民の子供向けニーズは公園内遊具及び近隣のわんぱくひろば・みゅうみゅうで充足している状態である。



(4) 観光客の入込状況

市及び周辺地区（常磐地区）の観光客の入込状況について、以下のとおり整理した。

- ・ いわき湯本温泉及びスパリゾートハワイアンズには多くの観光客が訪れており、県外からの利用者も多い。
- ・ いわき FC パークは衣料品・飲食・クリニック等の普段使いの機能が充実しているため、県内の利用客が多い。
- ・ 平成 23 年は東日本大震災、令和元年度以降は新型コロナウイルス感染症の影響を受けて観光客数が減少している。

地区名	観光地	点名	区分	平成22年	平成23年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
常磐	いわき湯本温泉		観光客数	590,810	542,872	306,569	316,944	290,731	234,079	185,615
			県外	398,680	366,335	206,874	213,872	196,185	157,957	125,253
			県内	192,130	176,537	99,695	103,072	94,546	76,122	60,362
			宿泊	395,843	363,736	205,400	212,353	194,790	156,833	114,335
	スパリゾート ハワイアンズ		観光客数	1,798,313	351,645	1,848,721	1,775,235	1,639,092	602,211	520,044
			県外	1,226,099	242,228	1,283,657	1,231,651	1,142,599	421,283	363,672
			県内	572,214	109,417	565,064	543,584	496,493	180,928	156,372
			宿泊	357,992	81,789	478,445	454,758	445,615	170,800	146,887
	石炭化石館ほるる		観光客数	118,825	48,470	89,561	86,649	93,504	55,942	42,215
			県外	78,424	31,990	59,108	57,188	61,712	36,923	27,862
			県内	40,401	16,480	30,453	29,461	31,792	19,019	14,353
	いわきFCパーク		観光客数	0	0	0	306,496	300,216	165,294	108,654
			県外				45,973	45,033	23,587	16,297
県内						260,523	255,183	141,707	92,357	
市内全体		観光客数	8,182,450	2,217,182	5,749,013	6,115,116	5,642,971	3,263,308	2,859,705	
		県外	4,159,537	1,121,109	2,909,675	2,982,958	2,969,985	1,498,489	1,299,226	
		県内	4,022,913	1,096,073	2,839,338	3,132,158	2,883,136	1,764,819	1,560,479	
		宿泊	980,722	512,066	736,388	728,552	693,762	348,480	286,891	
夏まつり				1,094,000	648,000	719,700	490,700	613,700	0	0
ゴルフ場				598,557	333,648	616,375	598,886	567,785	518,825	536,506
大規模イベント・文化交流・スポーツ				256,458	206,128	301,663	290,304	187,300	136,396	0
その他施設				635,130	303,275	577,724	592,943	541,444	369,206	416,134
市内観光入込客数 合計				10,766,595	3,708,233	7,964,475	8,087,949	7,553,200	4,287,735	3,812,345

出展：市ホームページ



(5) 他自治体 Park-PFI 事例

他自治体の Park-PFI 事例について次のとおり調査を行った。

敷地面積が大きい公園の場合には、大規模な公園整備に合わせて部分的に Park-PFI を導入している事例が多く見受けられた。


1		
公園名	千葉公園	
所在地	千葉市中央区弁天 3-1-1 他	
アクセス	自家用車	京葉道路穴川 IC より約 8 分
	公共交通	JR 千葉駅：千葉公園口または北口から徒歩約 10 分 千葉都市モノレール：千葉公園駅前下車、徒歩 0 分
駐車場	約 50 台	
敷地面積	16ha	
公園種別	総合公園	
導入機能	全体	綿打池・貸ボート、喫茶店（カフェ・ハーモニー）、荒木山、オオガハス・蓮華亭、遊具広場・運動広場、好日亭（茶室・集会所）、千葉公園警備員詰所、ボタン・シャクヤク園、SL 機関車、お花見広場、各種スポーツ施設（プール、体育館）、千葉競輪場
	民間	供用開始（令和 6 年春頃） 【提案時の施設】 1. カフェ、フィットネス、公園インフォメーションコーナー等が入る「賑わいの拠点施設」 2. 千産千消をコンセプトとしたバーベキュー、ビアガーデン 3. 和の雰囲気を活かしたベーカリーカフェ（既存施設のリノベーション） ・パンプトラック（自転車やスケートボード等で走ることができる凹凸の走行施設）の設置 ・イベント等（マルシェ、アウトドアフィットネス、樹木や草花等を地域住民と共に育てる取り組み等）の実施 ・駐車場（普通車 150 台程度）の整備 ・綿打池が見渡せるビューポイントの整備
イメージ		
図		

2	
公園名	佐世保中央公園
所在地	長崎県佐世保市宮地町 1-9
アクセス	自家用車 佐世保駅より 7分 佐世保中央 IC より 4分
	公共交通 JR 佐世保駅から徒歩 20分 佐世保中央駅から徒歩 8分
駐車場	322 台(図書館駐車場、第 1～3 駐車場)
敷地面積	13.7ha
公園種別	総合公園
導入機能	全体 ・芸術文化ゾーン：ステージ、芝生広場、屋内遊び場施設、ファミリーレストラン、フードコート ・自然ゾーン：、コアイノベーション施設、BBQ 場、デイキャンプ施設、屋外遊び場、オートキャンプ場
	民間 ・屋内遊び場（メリッタ KIDS'） ・フードコートパークダイナー(佐世保で愛されている 6 つの飲食店、地域物産店、チャレンジ店舗の 8 店舗) ・ジョイフル佐世保中央公園店 ・キャンプ案内棟・コアイノベーション施設（4 つのキッチンを完備した多目的スペースを併設。隣には地元の洋菓子店である「さいかい堂」がカフェを併設の店舗を出店。）
イメージ	
MAP 等	

3		
公園名	鉄輪地獄地帯公園	
所在地	別府市大字鶴見字円内坊	
アクセス	自家用車	別府 IC より 5 分
	公共交通	別府駅より車、バスで約 20 分
駐車場	駐車場 (207 台)	
敷地面積	36.4ha	
公園種別	特殊公園	
導入機能	全体	ドッグラン 宿泊施設 (グランピング) 飲食施設 (バーベキュー、地獄蒸し、カフェ)、十万公園(附属公園) 展望公園(附属公園) 各種遊具 (大型複合遊具を中心に 7 種類) 芝生広場
	民間	宿泊施設 (グランピング) 飲食施設 (バーベキュー、地獄蒸し、カフェ)
イメージ	 	

4		
公園名	愛鷹(あしたか)運動公園内にある沼津市立少年自然の家跡施設	
所在地	静岡県沼津市足高202	
アクセス	自家用車	
	公共交通	JR 沼津駅南口よりバスで20分、タクシーで12分
駐車場	480台 (イベント時はプラス242台)	
敷地面積	60.14ha (うち少年自然の家跡地は約9000㎡)	
公園種別	運動公園	
導入機能	全体	野球場、多目的競技場、スポーツ広場、テニスコート、多目的広場、せせらぎの径
	民間	公園一体型宿泊施設「INN THE PARK」
イメージ		
MAP等		

5		
公園名	鞍ヶ池公園	
所在地	愛知県矢並町法沢 714-5	
アクセス	自家用車	東海環状自動車道 鞍ヶ池スマート IC 下車すぐ
	公共交通	名鉄豊田線・三河線 豊田市駅下車 名鉄バス「鞍ヶ池公園前」バス停下車
駐車場	900 台	
敷地面積	96ha	
公園種別		
導入機能	全体	鞍ヶ池、水辺テラス・水辺デッキ、プレイハウス、子どもプレイコーナー、植物園、桜園、芝生広場、観光牧場、動物ふれあい広場、動物園、若草山、四季の古里（さと）、英国庭園、PA 園地・PA 展望台
	民間	スターバックスコーヒー豊田鞍ヶ池公園店 ショップ PARKFIELD Snow Peak TOYOTA-KURAGAIKE レストラン Snow Peak Eat TOYOTA-KURAGAIKE 住箱 キャンプデッキ・手ぶらキャンプ キャンプデッキ・キャンピングオフィス エルミオーレ鞍ヶ池ホースパーク フォレストアドベンチャー・豊田鞍ヶ池
イメージ		
MAP 等		

6		
公園名	柳島スポーツ公園	
所在地	神奈川県茅ヶ崎市柳島 1300 番地	
アクセス	自家用車	
	公共交通	無料送迎バス】JR 茅ヶ崎駅北口の企業向けバス停から公園まで直通 (約 15 分) 【バス】JR 茅ヶ崎駅北口より「茅 31 茅ヶ崎駅～浜見平団地・松尾循環」「茅 35 浜見平団地」行き、「浜見平団地」バス停下車、徒歩約 7 分
駐車場	250 台	
敷地面積	6.5ha	
公園種別		
導入機能	全体	<p>【メインスタンド棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・クラブハウス・自由提案施設（公園管理室、救護室、更衣室、シャワー室、サイクルステーション、多目的室、レストラン、スタジオ、コンディショニングセンター） <p>【競技運営棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総合競技場（公認陸上競技場、全天候型、人工芝、夜間照明） ・テニスコート（砂入り人工芝 4 面 約 2,800 m²） ・夜間照明、階段スタンド（約 500 人収容） ・健康広場約 3,800 m²、コミュニティ広場 4,300 m²、 ・その他の芝生・植栽地約 11,300 m²、ジョギングコース（630m, 833m）
	民間	クラブハウス・自由提案施設（公園管理室、救護室、更衣室、シャワー室、サイクルステーション、多目的室、レストラン、スタジオ、コンディショニングセンター、整骨院）
イメージ		

(6) プロスポーツ×公園の事例

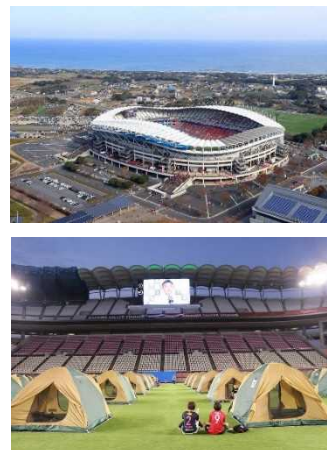
本施設はいわき FC のホームグラウンドであることから、プロスポーツと公園が連携している事例について以下のとおり整理した。

①カシマサッカースタジアム（茨城県鹿嶋市）

鹿島アントラーズ FC のホームスタジアムで、鹿島アントラーズ FC が指定管理者である。国の推進する「スタジアム・アリーナ改革」、スタジアム利用を一つの競技に頼るのではなく、多目的に市民が集い、プロスポーツでもきちんと活用できる箱にしていくという考えに倣い運営している。

スタジアムのトイレの改修や、新しいビジネスとして、バックスタンド側に医療施設、ミュージアム、スポーツジム、温浴施設の展開、ピッチでのキャンプイベントの開催などを行っている。

「LIXIL ビジネス情報 | 地域創生を担うこれからのスタジアムのあり方 | 住まい・建築 | 建築・設計関連コラム」
https://www.biz-lixil.com/column/housing_architecture/architect023/



②長野Uスタジアム（長野県長野市）

長野パルセイロ (J3) のホームスタジアムであり、南長野運動公園に内に所在している総合球技場。長野パルセイロを含む南長野スポーツマネジメント共同事業体が指定管理者である。

参考：「南長野運動公園」<http://minaminagano.jp/facility/>

③里山スタジアム（愛媛県今治市）

今治市営スポーツパークに建設予定のサッカースタジアムで、FC 今治の新スタジアムとなる予定。FC 今治の運営会社が資金調達し、民設民営で整備する。

参考：里山スタジアムプロジェクト | SATOYAMA STADIUM PROJECT (FC 今治新スタジアム)
<https://satoyamastadium.com/#column>

④七北田公園（宮城県仙台市）

ベガルタ仙台 (J2) のホームスタジアムにもなっているユアテックスタジアム仙台や七北田公園体育館のほか、野球場やテニスコート、大型遊具、芝生広場の整備された総合公園。指定管理者は仙台市公園緑地協会・日本体育施設グループで、ベガルタ仙台とは共催でイベント等を開催している。

⑤山形県総合運動公園（山形市）

総合体育館、陸上競技場、野球場などのスポーツ施設、いこいの広場、遊びの森などのレ

クリエーション施設が整備。モンテディオ山形（J2）が指定管理者であり陸上競技場をホームスタジアムとしている。

⑥長居公園（大阪市）

サッカーワールドカップや世界陸上の会場、Jリーグセレッソ大阪（J1）のホームスタジアムとしても使われている長居陸上競技場を中心とするスポーツ施設から構成される運動公園。長居わくわくパークプロジェクトチームが指定管理者（セレッソ大阪はグループに含まれない）である。

参考：「長居公園の指定管理にヤンマー子会社、飲食やスポーツをコンセプトに魅力向上へ」

<https://project.nikkeibp.co.jp/atclppp/PPP/news/110101758/>

（7）財政支援策

本事業で活用が考えられる財政支援策について以下に整理した。

① 官民連携型にぎわい拠点創出事業（社会資本整備総合交付金）

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

② 都市開発資金（賑わい増進事業資金）

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対し、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。

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

2-2 関連法令等の整理

(1) 都市公園法

公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置、管理を行う場合は「設置管理許可制度」(都市公園法第5条)、もしくは「公募設置管理制度」(都市公園法第5条の2)を適用する必要がある。

① 設置管理許可制度

都市公園法第5条において、以下の場合は公園管理者以外の者に公園施設の設定又は管理を許可することと規定されている。

- 当該公園管理者が自ら設け、又は管理することが不適當又は困難であると認められるもの
- 当該公園管理者以外の者が設け、又は管理することが当該都市公園の機能の増進に資すると認められるもの

② 公募設置管理制度 (Park-PFI)

本制度は、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・管理運営と、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事業者を公募により選定する制度である。

民間事業者が飲食店、売店等の公園施設の設定または管理を行うにあたり、その収益の一部をもって園路、広場等の公園施設の整備を一体的に行うことを条件に、(ア) 設置管理許可期間の延伸、(イ) 建ぺい率の緩和、(ウ) 占用物件の緩和の特例措置の適用が可能。

(ア) 設置管理許可期間の延伸

都市公園法第5条に基づく通常の設置管理許可では、許可の期間が最長 10 年とされているが、公募設置管理制度では、長期的な事業運営を担保することで民間事業者の投資を誘導するため、認定された公募設置等計画の有効期間を最長 20 年としている。

加えて、公園管理者は、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許可の申請があった場合は許可を与えなければならないとされており、実質的に設置管理許可の更新が保証されている。

(イ) 建ぺい率の緩和

都市公園法第4条では、公園施設の建ぺい率は 2%を参酌して地方公共団体の条例で定める割合を超えてはならないとされているが、公募設置管理制度においては、公募対象公園施設について 10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建ぺい率を上乗せすることができるとする特例が設けられた(都市公園法施行令第六条の第6項)。

なお、休養施設や運動施設等は、政令で定める範囲(10%)を参酌して条例で定める

範囲内で前述の 2%に上乗せした範囲まで設置できるとされているが、休養施設等と公募対象公園施設とをあわせて 10%であることに注意が必要である。例えば、既に休養施設や運動施設で 12%の建ぺい率に達している場合は、公募設置管理制度で公募対象公園施設として便益施設を新たに設置することはできない。

なお、実際に各地方公共団体が管理する都市公園における建ぺい率は、各地方公共団体が、法律で定める建蔽率を参酌して条例で定めた割合となり、いわき市都市公園条例では、公募対象公園施設の基準は定められていないため、本事業において、公募設置管理制度を活用する場合は、条例改正が必要である。

(ウ) 占用物件の緩和

公募設置管理制度では、法令で列挙される占用物件のほか、民間事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、地域における催し物に関する情報を提供するための看板、広告塔について、「利便増進施設」(占用物件)として設置可能となった。

技術的基準としては、占用物件全てに該当する基準のほか、利便増進施設の基準が都市公園法施行令において規定されており、自転車駐車場については、占用の場所は、都市公園の外周に接する場所などできる限り公衆の都市公園の利用に支障を及ぼさない場所とすることとされている。具体的には、道路から直接自転車駐車場に出入りできる場所、公園利用者のための自転車駐車場に隣接する場所、自転車駐車場を設置してもなお十分な幅員が確保される園路上などが想定される。

ただし、利便増進施設の占用許可の期間は、10年を超えることができないため、公募設置等計画の認定有効期間が 10年を超える場合、認定提出者は、期間の終了前に更新の申請を行う必要がある。

(2) 地方自治法

地方自治法に定める指定管理者制度は、条例で定めるところにより指定を受けた団体に、公の施設の管理を行わせるものである。公の施設に係る管理を民間事業者が担い、民間ノウハウを活用することにより、サービスの向上、行政コスト縮減等を図ることを目的とする。

以下に、指定管理者制度に係る規定を示す。

図表 指定管理者制度に係る規定

地方自治法第 244 条の 2 (指定管理者による管理)
<p>普通地方公共団体は、法律又はこれに基づく政令に特別の定めがあるものを除くほか、公の施設の設置及びその管理に関する事項は、条例でこれを定めなければならない。</p> <p>2 普通地方公共団体は、条例で定める重要な公の施設のうち条例で定める特に重要なものについて、これを廃止し、又は条例で定める長期かつ独占的な利用をさせようとするときは、議会において出席議員の三分の二以上の者の同意を得なければならない。</p> <p>3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であって当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。</p> <p>4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。</p> <p>5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。</p> <p>6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。</p> <p>7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。</p> <p>8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として收受させることができる。</p> <p>9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。</p> <p>10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。</p> <p>11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないとき認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。</p>

なお、本施設は指定管理者制度の対象施設であるが、利用料金制度は採用していない。本施設に利用料金制度を導入する場合には、いわき市都市公園条例の改正が必要である。

2-3 1次サウンディング調査の内容分析・評価

市は1次サウンディング調査において、建設やデベロッパー、金融、ビルメンテナンス、コンサル等企業へのアンケート調査（314件）を実施している。アンケート調査後に9社へヒアリング調査を実施し、うち次の5者から本公園への提案があった。以下に、サウンディング調査の実施結果を整理した。

事業者名	業種	概要
A社	建設	<ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設：スポーツ・アウトドアレンタルショップ、サイクルポート、カフェ等の整備・運営 ・特定公園施設：新スポーツを軸とした屋外スポーツ施設
B社	不動産	<ul style="list-style-type: none"> ・スタジアムの改修を含めたPFI+P-PFI（改修がなければP-PFIのみで収益を上げるのは難しい） ・グランピングやデイキャンプ等の固定費の低いもの ・平日の集客性が課題と認識
C社	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の有料化やITサービスの提供
D社	造園	<ul style="list-style-type: none"> ・花を中心とした有料修景事業、小型カフェの併設
E社	製造	<ul style="list-style-type: none"> ・電動小型モビリティのシェアサービス（市が支払い）

- ・ A社は大型の特定スポーツ施設の建設、B社は既存施設の大規模改修など、大型公共事業と組合せた事業手法の提案がなされており、一定規模以上の公共事業による収益確保を求めていると考えられる。2者ともP-PFI全体を統括する事業者としての役割に期待できる。
- ・ その他の事業者からは公園の維持管理運営やP-PFI事業の一部分を担う提案がなされており、構成企業としての役割に期待できる。
- ・ 飲食やアウトドア、スポーツ等を軸とした提案が主になされており、近年のアウトドアや健康ブームに乗じた事業実施に期待できる。
- ・ 市内サッカースポーツ団体との連携についても意見が出されており、想定される団体側と事業者側の双方に可能性を確認する必要がある。
- ・ 地元企業から本公園の平時の集客性の課題を指摘されている。

1次サウンディングの結果では、具体的な事業者の参画意欲等や実現性の高い事業スキーム等が不明確であるため、今回の2次サウンディングでは、この点を考慮して実施することとした。

2-4 市民ニーズ調査及び地元団体への意見聴取

(1) 利用者アンケート調査

市民ニーズを調査するため、本公園の利用者を対象に以下のとおりアンケートを実施した。幅広い意見を収集するため、実地及びWebの2通りで実施した。

【アンケート実施概要】

- | |
|---|
| <p>1 実施目的</p> <p>21世紀の森公園における平時の利用実態及び潜在的ニーズを把握することを目的に実施する。</p> <p>2 回収目標</p> <p>(ア) 実地アンケート</p> <ul style="list-style-type: none">・ 平日、休日あわせて200票 <p>(イ) WEBアンケート</p> <ul style="list-style-type: none">・ 調査期間に回収できた票数 <p>3 調査方法</p> <p>(ア) 実地アンケート</p> <ul style="list-style-type: none">・ ヒアリング方式を基本とし、自記式で回答も可能とする。 <p>(イ) WEBアンケート</p> <ol style="list-style-type: none">公園内のグリーンフィールドやテニスコート等の受付に使用する公園管理事務所、アンケートにアクセスできるQRコードが記載されたカードを配布、掲示し、利用者に回答してもらう。公園内にアンケートにアクセスできるQRコードを記載したポスターを掲示し、QRコードから回答してもらう。いわき市HPにアンケートにアクセスできるURLを掲示し、URLから回答してもらう。 <p>4 実施計画</p> <p>(ア) 実地アンケート</p> <ol style="list-style-type: none">調査日 : 7月29日(金)～30日(土)の2日間調査時間 : 9時～18時調査員 : 2名/日調査場所 : 公園全域 <p>(イ) WEBアンケート</p> <ol style="list-style-type: none">調査期間 : 8月1日～8月31日調査場所 : 市HPでの掲載及び公園管理事務所の受付窓口での配布、公園内の広告掲示 <p>5 アンケート項目</p> <p>「7.資料編」に添付している。</p> |
|---|

【利用者アンケートの結果（概要）】

回答者数

実地：200名

（市内188名、市外県内5名、県外7名）

Web：87名

（市内85名、市外県内1名、県外1名）

回答の総括

- 来園頻度は実地では「週1～3回」、Webでは「年に数回」が最も多かった。利用目的はいずれも「散歩」が最も多く、次いで「遊具（遊び）」であった。このほか「ランニング」や「施設利用」も多く、総合公園として多様に利用されている傾向が伺える。
- 公園の滞在時間は、いずれも「1～2時間未満」が最も多く、次いで「2～3時間未満」であった。交通手段は自家用車が大半を占めており、目的をもって来園、利用されている傾向が伺える。
- 利用したい施設として、オープンカフェや売店、キッチンカー等の飲食物の提供を求める回答が多く寄せられた。また、日陰のある休憩スペースを求める声も多く寄せられた。一定時間滞在するうえで、食事の提供が受けられることが望ましいと感じている人が多いと推測される。
- 利用者から、アクセスが良く景観豊かで植栽管理が行き届いている公園であるとの評価を多く得られた一方で、外灯が少ない箇所や遊具やランニングコースの老朽化、トイレの洋式化など施設の改善を求める意見があった。このほか、ペット連れの利用者マナーの向上等についての意見も寄せられた。

これらのアンケート結果を参考に、事業内容の検討を進める。

アンケート結果の詳細は「7.資料編」に添付している。

(2) いわき FC との意見交換

本公園のグリーンフィールドをホームグラウンドとして試合利用を行ういわき FC へヒアリングを行い、今後の事業実施・連携等についての意見交換を実施した。

【ヒアリングの方針】

1 目的

21 世紀の森公園への PPP 手法の導入可能性調査に並行して、グリーンフィールドや多目的広場等のさらなる利活用の可能性を調査するため、いわき市のスポーツ推進における重要なパートナーであるいわき FC（株式会社いわきスポーツクラブ）にヒアリングを実施する。

2 実施時期

7月29日（金）11：00～

3 ヒアリング実施内容

- (1) 長大の事業内容の紹介
- (2) P-PFI 事業の紹介
- (3) 21 世紀の森公園の事業実施案の説明
- (4) ヒアリング
 - ① 21 世紀の森公園におけるいわき FC との連携可能性について
 - ② 事業者としての参画可能性について（P-PFI、指定管理者）
 - ③ P-PFI 事業にいわき FC との連携を求めることの可否について
 - ④ グリーンフィールドへのネーミングライツ導入による影響について
 - ⑤ 21 世紀の森公園の事業化における意見・要望について

本公園におけるいわき FC との連携のパターンを次のとおり整理し、ヒアリング等を通して、どのような連携が可能かどうかを検討することとした。

【連携の考え方】

パターン	内容	事例
① P-PFI 事業者として事業に参画	【メリット】 <ul style="list-style-type: none"> いわき FC の運営ノウハウを公園管理に導入できるとともに、公園の他機能との連携が容易となる。 【デメリット】 <ul style="list-style-type: none"> いわき FC とグループ組成できた事業者が優位となり、競争性が低下する。 	<ul style="list-style-type: none"> パナソニックスタジアム吹田（ガンバ大阪が施設を市に寄付し、指定管理） FC 今治新スタジアム（市が公園土地を無償提供し、民設民営）
② 指定管理者としてグリーンフィールドの維持管理運営	【メリット】 <ul style="list-style-type: none"> 使用許可を含めた施設の維持管理運営により、柔軟な施設運営が可能。 【デメリット】 <ul style="list-style-type: none"> 既存の大会や芝メンテナンスで 8 割近くが予約されているため、いわき FC が自主事業を実施する枠があまりない。 	<ul style="list-style-type: none"> 茨城県立カシマサッカースタジアム 南長野運動公園
③ パートナシップ協定に基づくソフト事業での連携（要求水準等にいわき FC との連携を記載する。）	【メリット】 <ul style="list-style-type: none"> 長期の事業期間の中で、いわき FC の運営ノウハウを柔軟に取り入れることができる。 【デメリット】 <ul style="list-style-type: none"> ノウハウを生かす部分が限定的となる。 事業実施が契約等で確約されていない。 	<ul style="list-style-type: none"> いわき FC といわき市ほか自治体で締結済み

【ヒアリングの結果（概要）】

- 本事業に共感が得られ、自らでの施設管理も含め、スポーツ推進・健康増進に繋がる取組を検討したいとの前向きな意見が示された。
- 一方で、現施設は年間計画に予定された以外での利用がしにくい状況にあることや、設備やスタッフの配置などの面で他の J リーグ会場と差を感じていること。また、駐車場の容量に対する課題などが示された。
- 今後の事業連携や事業の実施主体となる可能性も含めて、検討を進める必要がある。

(3) いわき市公園緑地観光公社との意見交換

本公園の指定管理者であるいわき市公園緑地観光公社へヒアリングを行い、今後の事業実施等についての意見交換を実施した。

【ヒアリングの方針】

1 目的

21世紀の森公園全体の維持管理を含めたPPP手法の導入可能性を調査するため、現指定管理者であるいわき市公園緑地観光公社へのヒアリングを実施する。

2 実施時期

10月12日(水) 13:00～

3 ヒアリング実施内容

- (1) 長大の事業内容の紹介
- (2) P-PFI事業の紹介
- (3) 21世紀の森公園の事業実施案の説明
- (4) ヒアリング
 - ① 現指定管理の状況や課題について
 - ② 公園全体を包括したPPP手法の導入について(懸念点など)
 - ③ 他社との事業共同について
 - ④ 次期指定管理のスケジュール、見積対応について
 - ⑤ 21世紀の森公園におけるいわきFCとの連携可能性について
 - ⑥ 21世紀の森公園の活性化事業における意見・要望について

【ヒアリングの結果(概要)】

- 21世紀の森公園の指定管理業務から外れた場合の問題として、公園に置いている事務所機能や備品、職員の雇用などが示された。
- 単独でPark-PFIを実施することは難しく、また、業務を全て切り離されると苦しい部分があるため、園地の維持管理や植栽の管理面の業務等において連携できることなどが希望として挙げられた。
- 施設の管理面では、トイレの様式化の要望が利用者から常にあること。また、駐車場について、いわきFCのゲーム開催時に対応できない可能性があることや区画も狭いなどが課題として示された。

2-5 事業スキーム案の検討

民間事業者へのヒアリング調査の実施にあたり、ヒアリング前時点で考えられる事業スキームについて以下のとおり整理した。

1 基本事項

(1) 対象エリア

- ・ 性質の異なるエリアに分け、それぞれを別で募集することを検討する。(複数エリアへの参加を認める。)
- ⇒ 整備済みのエリアと未開発のエリアでは実施できる事業内容が大きく異なると考えられるため、参画事業者の幅を広げる観点から本手法を採用し、ヒアリングを通して、対象エリアを決定する方針とした。

A エリア	修景を生かしたゆっくり過ごせる憩いのエリア
B エリア	ワイルドな自然を満喫できるエリア
C エリア	体を動かすスポーツのエリア

(2) 公募対象施設、特定公園施設及び利便増進施設について

① A エリア

公募対象施設	飲食店	カフェ、レストラン等	A-1~3
	売店	飲食物、アウトドア用品等	A-1、2
	(キャンプサイト)	デイキャンプ等 (場合により特定公園施設)	A-2
	その他 (任意)	都市計画法で定める施設	A-1~3
特定公園施設	照明施設	安全確保用、ライトアップ用	全体
	ウッドデッキ	休憩兼見晴らし台	A-1
	休憩施設	東屋、ベンチ等	A-1~3
	ドッグラン (キャンプサイト)	ペット連れの需要を想定 デイキャンプ等(場合により公募対象公園施設)	A-2、3 A-2
利便増進施設	駐車場、案内看板	適宜設置	

② B エリア

公募対象施設	飲食、物販施設	カフェ、売店等
	運動施設	フォレストアドベンチャー等
特定公園施設	休憩施設	ベンチ、休憩室、屋根付き休憩スペース等

③ C エリア

公募対象施設	宿泊施設	グランピング等
	運動施設	フォレストアドベンチャー等
	その他 (任意)	都市計画法で定める施設
特定公園施設	散策路、トイレ	必要に応じて整備
	照明施設	安全確保用、ライトアップ用
利便増進施設	駐車場、案内看板	適宜設置

2 事業スキーム案

(1) Aエリア

ア 施設整備

- ・ 公募対象施設は民間、特定公園施設・利便増進施設は市の負担
- ・ 特定公園施設・利便増進施設について官民連携型賑わい創出事業費補助を活用する場合、9割が市、1割が民間負担。

イ 管理区分

- ・ 現指定管理エリア内にあるため、現指定管理との仕分けが必要。
- ・ Aエリア外に新たに設置する特定公園施設（照明など）の維持管理については、現指定管理の範囲として検討する。

ウ 指定管理者制度の導入

- ・ 魅力化向上業務の委託や、使用許可権限の付与を行う場合、P-PFI と組合せて、指定管理者制度の導入を検討する。

エ 指定管理料の支払い

- ・ 指定管理対象施設の維持管理運営については、市が指定管理料を支払うことも検討する。

	費用負担		管理区分	備考
	整備	管理		
公募対象公園施設	民間	民間	民間	
特定公園施設	市	市	民間 or 現指定管理	
利便増進施設	市 or 民間	市 or 民間	民間 or 現指定管理	

(2) Bエリア

ア 施設整備

- ・ Aエリアと同様の考え方とする。

イ 管理区分

- ・ Aエリアと同様の考え方とする。なお、屋外多目的広場はグリーンフィールドとの一体予約が多いため、別の指定管理者を指定すると、管理等が複雑となることが考えられる。

	費用負担		管理区分	備考
	整備	管理		
公募対象公園施設	民間	民間	民間	
特定公園施設	市	市	民間 or 現指定管理	
利便増進施設	市 or 民間	市 or 民間	民間 or 現指定管理	

(3) Cエリア

ア 施設整備

- ・ Aエリアと同様の考え方とする。

イ 管理区分

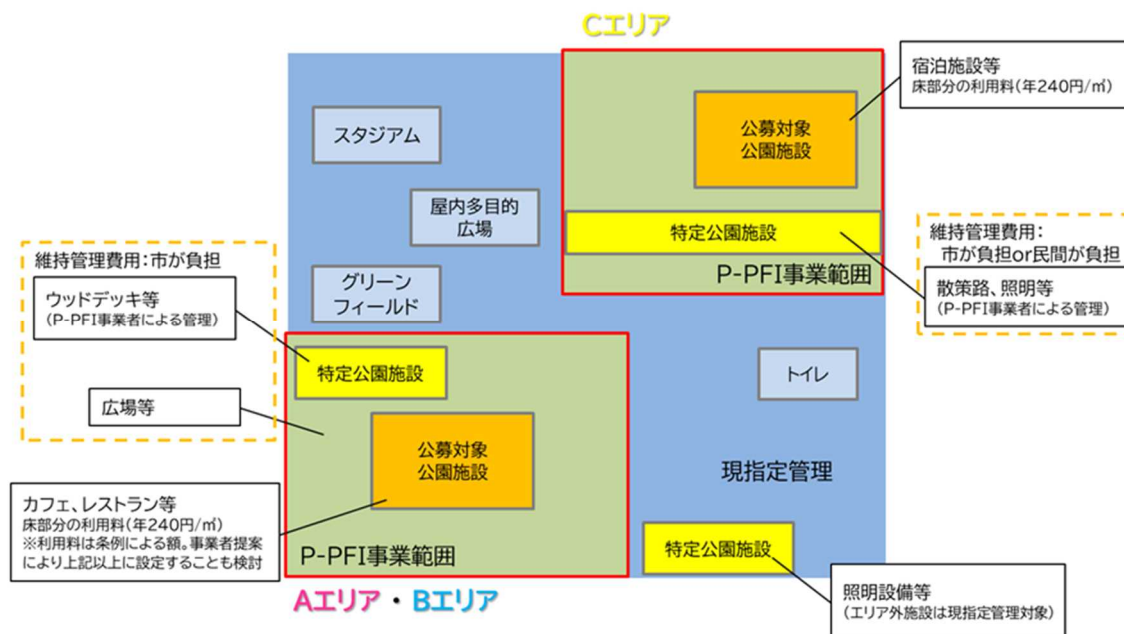
- ・ 現指定管理エリアと隔離されているため、現指定管理との仕分けは不要。
- ・ 特定公園施設については、民間事業者による維持管理を前提とする。(採算性が障壁となる場合には、維持管理業務費を市が支払うことも検討する。)

ウ 指定管理者制度の導入

- ・ 民間事業が主となることが想定されるため、魅力化向上業務は不要と考える。
- ・ 民間の使用許可は必要ないと考えられるため、民間事業者に対する指定管理者制度は導入しない方針とする。

	費用負担		管理区分	備考
	整備	管理		
公募対象公園施設	民間	民間	民間	
特定公園施設	市	市 or 民間	民間 or 現指定管理	利用者駐車場の整備費は民間負担
利便増進施設	市 or 民間	市 or 民間	民間 or 現指定管理	

【事業スキーム図】



3 留意事項

(1) A・Bエリア活用にあたっての留意点

Aエリア・Bエリアのうち、Park-PFIを導入する部分に対する管理経費の算出にあたっては、現在の指定管理料の対象経費を面積で割り戻す方法が考えられる。

ただし、現在は指定管理者から下請業者への業務委託に加えて直営で除草や刈込み、剪定、落ち葉回収等を実施していることから、Park-PFIの導入面積によっては管理が非効率となる懸念がある。

現指定管理の更新の際には、募集要項や仕様書にPark-PFIによる管理業務の変更可能性がある旨を記載する必要がある。

【参考：令和3年度 21世紀の森公園管理委託料】

清掃・除草・警備等業務委託料 合計	51,317 千円
うちAエリア関係	17,670 千円
その他	33,647 千円

(2) Cエリア活用に当たっての留意点

ア 土砂災害等の危険性のないエリアかどうかの確認が必要である。

イ 保護種などの生息エリアとなっていないかどうかの確認が必要である。

ウ 伐採不可の「プロ野球の森」エリアの詳細確認が必要である。

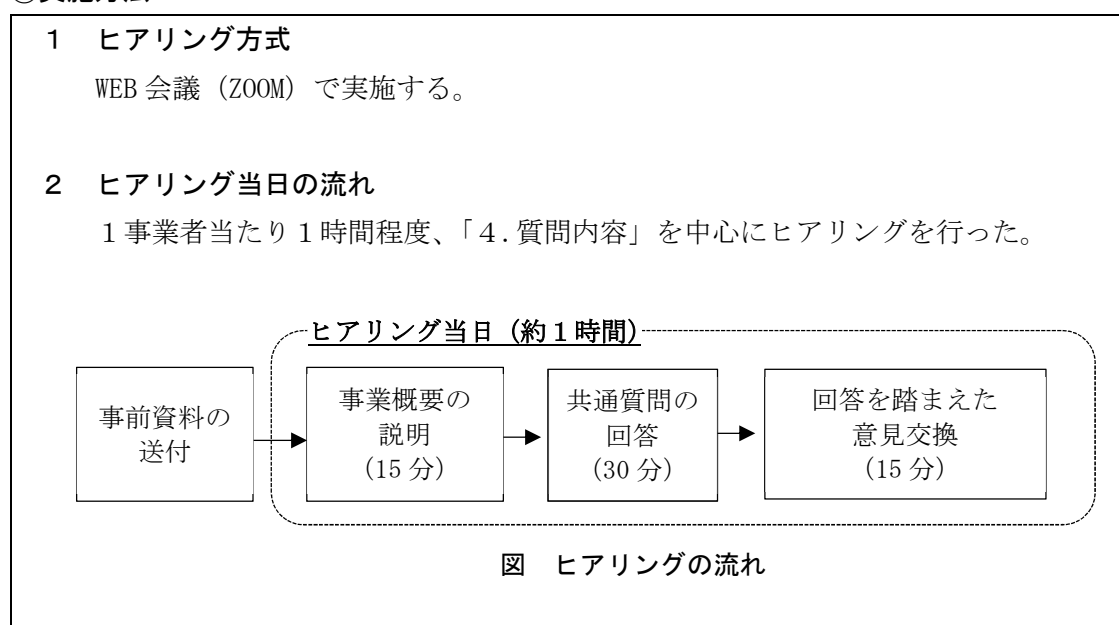
2-6 民間事業者へのヒアリング調査

(1) ヒアリング実施概要

① 要旨

2-5で策定した事業案における実施可能性（導入機能の内容、立地の魅力、事業参画の障壁）などについて、公園におけるPFI事業など類似実績を有する事業者等に対してヒアリングを行った。事業者の選定にあたっては、導入が想定される機能（アウトドア系、飲食系等）を主な対象とした。

② 実施方法



③ 実施日時

令和4年9月5日（月）～9月9日（金）、9/13（火）

④ ヒアリング対象事業者

本事業における事業可能性（導入機能の内容、立地の魅力、事業参画の障壁）などについて、11社に対してヒアリングを行った。ヒアリング先は次の観点から選定した。

- Park-PFI等、公園のPFI事業の実績が豊富な事業者。
- アウトドア、子供遊び場、スポーツ分野など、本事業への参画が考えられる事業者。
- 地元企業で本事業への参画が考えられる事業者。
- 前回のサウンディングにおいて参加した事業者。

図表 ヒアリング対象企業

区分	企業	備考
不動産・ デベロッパー	A社	PPP/PFIの実績豊富なリース事業者
	B社	PPP/PFIの実績豊富な建設事業者
	C社	前回サウンディング参加者
建設	D社	前回サウンディング参加者
アウトドア	E社	アスレチック等を扱う。P-PFI代表企業実績有
	F社	宿泊施設の開発等を行う。
子供遊び場	G社	遊具施設の運営事業者
スポーツ	H社	スポーツ教室等の実施実績有
	I社	スポーツ教室等の実施実績有
飲食（カフェ）	J社	P-PFI事業の公園における出店実績有※ヒアリングシートのみ提出
地元飲食	K社	市内飲食運営事業者
金融	L社	地元金融機関

⑤ ヒアリング内容

本事業の理解度を高めるために、事前にヒアリング内容をまとめた質問票と事業概要資料を対象企業に送付した。

<事前送付資料>

- ・ 質問票
- ・ 事業概要（本事業の経緯や事業敷地、事業スキーム案について、とりまとめて記載）

※ ヒアリングに用いた事業概要資料は「7.資料編」に添付している。

【ヒアリング（質問票）の内容】

No.	質問項目	
1	立地性について	・最寄り I.C. から車で 15 分以内、最寄駅から徒歩で 25 分など、アクセス性について有利な点や懸念される点、ご意見等があればお聞かせください。
2	事業イメージについて	・敷地のエリア分けや各コンセプト設定など、事業イメージの基本事項についてご意見やご提案があればお聞かせください。
		・各エリアに設定した範囲における導入機能（ハード・ソフトともに）について、想定されるターゲットや利用条件とともにご提案やご意見があればお聞かせください。
3	ソフト事業の実施について	・スポーツ促進や特色であるスケボーパークの活用など、ふんだんにある各広場を使った公園利用促進としてのソフト事業の実施について、実現可能性やご意見・ご提案があればお聞かせください。
4	事業スキーム案について	・Park-PFI 方式による事業実施について、懸念される点やご意見・ご提案があればお聞かせください。

5	各エリアの発注方法について	・A～Cのエリアごとに発注するか、すべてのエリアをまとめて発注するかについて、妥当性や懸念される点等のご意見・ご提案があればお聞かせください。
6	各エリアの管理運営方法（案）について	・現在の指定管理者との指定管理範囲の区分、各エリアの管理運営方法（案）について、懸念される点やご意見・ご提案があればお聞かせください。 ・市と民間との費用分担について、妥当性や懸念される点等のご意見があればお聞かせください。
7	市が別途実施する公園施設設備の改修等について	・市では本事業とは別に、令和4年度にグリーンフィールド・多目的広場の改修工事を行っています。下記の整備について、本事業での活用方法やご意見、ご提案があればお聞かせください。 【整備内容】 -いわきグリーンフィールドのJリーグ（J3）基準の要件を満たすスタジアムへの改修 -多目的広場の人工芝生の改修 -多目的広場の照明設備の設置
8	Jリーグ興行と連携した公園運営について	・本公園では、前述のとおりいわきグリーンフィールドをJリーグ（J3）基準の要件を満たすスタジアムへ改修することを予定しており、改修後はいわきFCのホームゲームの試合等でも利用されます。 ・Jリーグ興行について、必要な導入機能やイベント等での連携等のアイデアがあればお聞かせください。
9	市場性の評価について	・事業全体を通して、市場性をどう評価されているかをお聞かせください。 ・本事業の実施に当たり、障壁となる事項や懸念される事項、参画しやすくなる条件があればお聞かせください。 ・事業全体を通して、事業参画へのご関心がどの程度あるかをお聞かせください。
10	市への意見・要望について	・本事業への参画にあたり、ご意見やご要望があればお聞かせください。

(2) ヒアリング実施結果

ヒアリングの総括を以下の通り整理した。

- ・ 想定している事業内容やイメージに対しては、おおむね肯定的な意見であった。
- ・ 21 世紀の森公園のビジョンやコンセプトを明確に示すことで、民間のアイデアや提案が出しやすくなるという意見が複数挙げられた。
- ・ 立地性について、乗用車での来園が主となることに問題はないとの意見が多数であり、アウトドア系の事業は周辺に不足しているためニーズは低くはないという意見が複数挙がったが、主となる交通手段を支える駐車場の台数不足や使いづらさを懸念する意見も複数挙げられた。また、平日利用者の確保の重要性が多く挙げられた。
- ・ 事業エリアの分けについては、「一括発注」を望む事業者が 10 社、「分離発注」を望む事業者が 2 者、「不明」が 1 社であった。
 - 一括発注を望む理由として、1つの公園内に複数の事業者が混在することでの管理運営のしづらさや、安定的な指定管理料収入と併せることで、飲食等の民間リスクの高い事業実施が可能となる旨が挙げられた。
 - 分離発注を望む理由として、C エリアでアウトドア系の事業実施を想定した場合に容易であるという旨が挙げられた（アウトドア系 2 社）。なお、スポーツ系事業者 2 社からは、事業の効果性の視点では一括発注が望ましいが、単独参加であれば B エリアのみを指定管理で受注することが最も安定するという意見が挙げられた。
- ・ C エリアの維持管理費用の民間負担は難しいとの意見が多く挙がった。
- ・ いわき FC と連携したソフト事業についての具体的なアイデアもあり、スポーツを中心とした公園活性化の可能性について前向きな意見が多く挙がった。
- ・ 事業スキームについて、飲食等の民間事業を P-PFI を活用して単独で実施することは民間リスクが高いため、公園全体の指定管理を含めた事業実施を望む意見が多く挙げられた。また、Park-PFI による施設整備については、1 割負担部分による事業採算性の低下等の後ろ向きな意見がいくつか挙がった。また、施設の整備に伴って必要となる上下水や電気などのインフラの整備についても市の負担を望む意見も挙がった。
- ・ 市場性について、半数の事業者が関心ありと回答したが、現在想定している事業スキームでは、条件的に参画が厳しいとの意見がほとんどであった。
- ・ 当初想定していた事業内容に加え、子育てや教育につながる事業実施のアイデアも示された。

設問ごとの主な回答は以下の通りである。

1. 立地性について
<ul style="list-style-type: none">・最寄り I.C. から車で 15 分以内、最寄駅から徒歩で 25 分など、アクセス性について有利な点や懸念される点、ご意見等があればお聞かせください。
<ul style="list-style-type: none">・駅から距離があり、徒歩での来園は難しいが、地域的にも乗用車での意見が主であるため、問題はないとの意見であった。・アウトドア系の事業であれば、1～2 時間程度あるいは 20 km 圏内を商圈として想定している意見が多かった。・一方で、駐車場が分散配置されていることについては、イベント時の誘導・混雑緩和の観点を含めて対応するべきとの意見があった。・シャトルバス等の公共交通運行は計画しているのかとの質問が複数寄せられた。
2. 事業イメージについて
<ul style="list-style-type: none">・敷地のエリア分けや各コンセプト設定など、事業イメージの基本事項についてご意見やご提案があればお聞かせください。・各エリアに設定した範囲における導入機能（ハード・ソフトともに）について、想定されるターゲットや利用条件とともにご提案やご意見があればお聞かせください。
<ul style="list-style-type: none">・平日に人が集まる施設にできるかどうかポイント。週末や休日だけでは採算が見込めない。・東京から 2 時間程度であり、アウトドア系に対するニーズはあると考えられる。・C エリアは長年放置していることもあり、事前に調査しないとアスレチック実施の安全性が確保できるかの判断ができない。・C エリアはインフラ（上下水）を整備できるかが検討事項となる。
3. ソフト事業の実施について
<ul style="list-style-type: none">・スポーツ促進や特色であるスケボーパークの活用など、ふんだんにある各広場を使った公園利用促進としてのソフト事業の実施について、実現可能性やご意見・ご提案があればお聞かせください。
<ul style="list-style-type: none">・実施するイベントとして様々な分野のアイデアが寄せられた。
4 事業スキーム案について
<ul style="list-style-type: none">・Park-PFI 方式による事業実施について、懸念される点やご意見・ご提案があればお聞かせください。
<ul style="list-style-type: none">・指定管理料による安定的な収益が確保できる施設を現指定管理者が担い、リスクの高い民間事業のみを Park-PFI 事業者が担うという計画であり、参画のハードルが高い。・収益を活用して、特定公園施設を整備することについて、どこまで整備できるか未知数である。収益還元する対象を示してほしい。

<p>5. 各エリアの発注方法について（説明資料 P14-15）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ A～C のエリアごとに発注するか、すべてのエリアをまとめて発注するかについて、妥当性や懸念される点等のご意見・ご提案があればお聞かせください。 ・ 一括発注の方が、それぞれの施設を連携させた運営が可能となり、効率的な管理や集客事業の実施が見込める。 ・ 公園全体の集客・収益を増加させることが必要。リスクの少ない部分があることで思い切った投資ができることもあり、まとめて発注の方がよい提案ができる。 ・ 単独実施では、B エリアのみ（指定管理含む）の方が安定的である。相乗効果を狙うなら、A と B エリアの組合せが考えられる。（スポーツ系事業者より） ・ C エリアのみ切り離してほしい。コンソーシアムを組むのは難しいと考える。（アウトドア系事業者より） ・ C エリアはインフラ整備まで民間で実施するのは難しい。トイレ、インフラ、駐車場の整備は行政にしてほしい。
<p>6. 各エリアの管理運営方法（案）について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の指定管理者との指定管理範囲の区分、各エリアの管理運営方法（案）について、懸念される点やご意見・ご提案があればお聞かせください。 ・ 市と民間との費用分担について、妥当性や懸念される点等のご意見があればお聞かせください。 ・ 現指定管理者との連携は可能とした意見も複数あったものの、発注時の立ち位置についても含め協働できる公募方法を求める意見が上がった。 ・ 多数の事業者が混在していると、責任の所在が不明確となる懸念がある。 ・ 維持管理点検や資産の管理、市との連絡体制等、全てにおいて公社と連携しないと非効率となる。 ・ 管理する範囲として、C エリア全ては広すぎるという意見が複数あった。
<p>7. 市が別途実施する公園施設設備の改修等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市では本事業とは別に、令和 4 年度にグリーンフィールド・多目的広場の改修工事を行っています。本事業での活用方法やご意見、ご提案があればお聞かせください。 ・ 公園施設の活用に向けたスポーツに関する様々なアイデアが寄せられた。
<p>8. J リーグ興行と連携した公園運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本公園では、前述のとおりいわきグリーンフィールドを J リーグ（J3）基準の要件を満たすスタジアムへ改修することを予定しており、改修後はいわき FC のホームゲームの試合等でも利用されます。 ・ J リーグ興行について、必要な導入機能やイベント等での連携等のアイデアがあればお聞かせください。 ・ J リーグ興行との連携や、その後の経済効果などに期待する意見が複数上がった。 ・ J リーグの試合を見に来ることとアウトドアの利用は目的が違うため、波及効果

は得られないとの意見があった。
9. 市場性の評価について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業全体を通して、市場性をどう評価されているかをお聞かせください。 ・ 本事業の実施に当たり、障壁となる事項や懸念される事項、参画しやすくなる条件があればお聞かせください。 ・ 事業全体を通して、事業参画へのご関心がどの程度あるかお聞かせください。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 色々な機能や設備を有していて、それを上手く組み合わせて企画する事業としては非常に魅力的。全国でも少ない事業である。 ・ 指定管理含む一括発注であれば、市場性は高いと考える。賑わいを創り出すためには、公園全体を一括してマネジメントすることが必要と考える。 ・ 震災やコロナ禍の影響により、いわき市の観光客数が減っているため、市外からの集客も必要と考える。 ・ コロナ禍において伸びしろがあるのが宿泊・グランピングであり、市場性も高い。 ・ 敷地が広く、J リーグなど様々なスポーツと連携できる点は魅力だが、平日利用が懸念点である。 ・ 事業者決定から事業開始までが長いため、事業実施前から広い敷地に賃料が発生するのであればリスクが大きく、断念した案件もある。
10. 市への意見・要望について
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業への参画にあたり、ご意見やご要望があればお聞かせください。 ・ 市としての方針やコンセプト等を示してもらえれば、事業の方向性が見えやすくなる。 ・ まちづくりと連携した公園となると利用者も楽しめて、経済効果も上がると考える。滞在型の公園として、湯本の温泉との連携等も視野に入る。 ・ 特定公園施設に対する1割負担が大きくてP-PFIが進まないケースも多い。1割を費用として民間事業者が実際に負担するのではなく、VFM 評価として上限価格に反映することで、民間が直接負担しなくてもよいと整理している自治体もあるため、参考してほしい。 ・ 地元企業が参画しやすい、経済効果が生まれるような仕様書設計をしてほしい。

- ・ 公園の持つ魅力や市場性に対する評価は非常に高く、民間の関心度が高いことがうかがえた。
- ・ 一方で、想定した事業スキームでの実現可能性は低いことが示された。
- ・ 民間事業者のノウハウを最大限に活用できる事業スキームについて再検討することとした。

3. 事業スキーム等の検討

3-1 事業スキームの整理

民間事業者ヒアリングの検討結果を踏まえ、公募設置等指針に定める事業コンセプト（案）や事業範囲となる公園施設等を次のとおり整理した。

(1) 事業コンセプト(案)

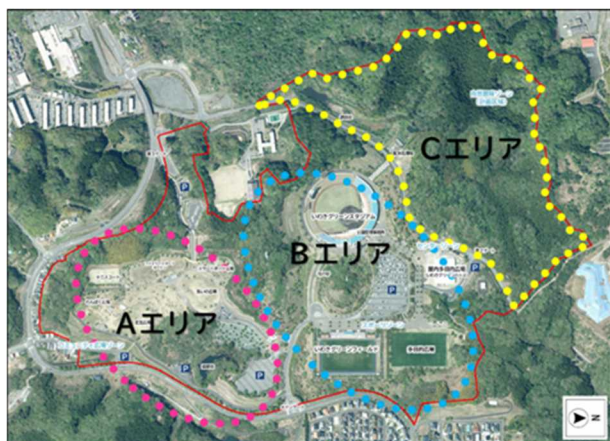
利用者アンケート事業コンセプト（案）を踏まえ、次のとおり設定した。

【事業コンセプト】

①健康・スポーツ推進	身近にスポーツや自然体験の場を提供できる、市民の健康を増進する公園
②集客・賑わいの創出	市内外の人たちみんなが楽しめ、何度でも来たくなる、にぎわいのある公園
③周辺への波及効果	既存施設の最大活用と新たな魅力の追加により、周辺地域へ経済効果を波及させる公園
④観光効果	スポーツ観戦で訪れた市外の人に、いわきの魅力を伝えることのできる公園

【エリアごとの整備方針】

Aエリア (コミュニティ広場ゾーン)	<p>【修景を生かしたゆっくり過ごせる憩いのエリア】 大型遊具や様々な種類の広場、ウォーキングコース等があり広い屋外空間や修景が楽しめるため、子ども連れやペット連れ、散歩等の利用者がゆったりした空間を楽しみながら過ごすことができるエリアとする。</p>
Bエリア (センター・スポーツゾーン)	<p>【体を動かすスポーツのエリア】 ランニングコースや各種運動施設が集積しているため、スポーツや運動を楽しめるエリアとする。</p>
Cエリア (自然冒険ゾーン)	<p>【ワイルドな自然を満喫できるエリア】 現在未供用のエリアであるが、新たに散策路等を整備し、自然を楽しめるエリアとする。</p>



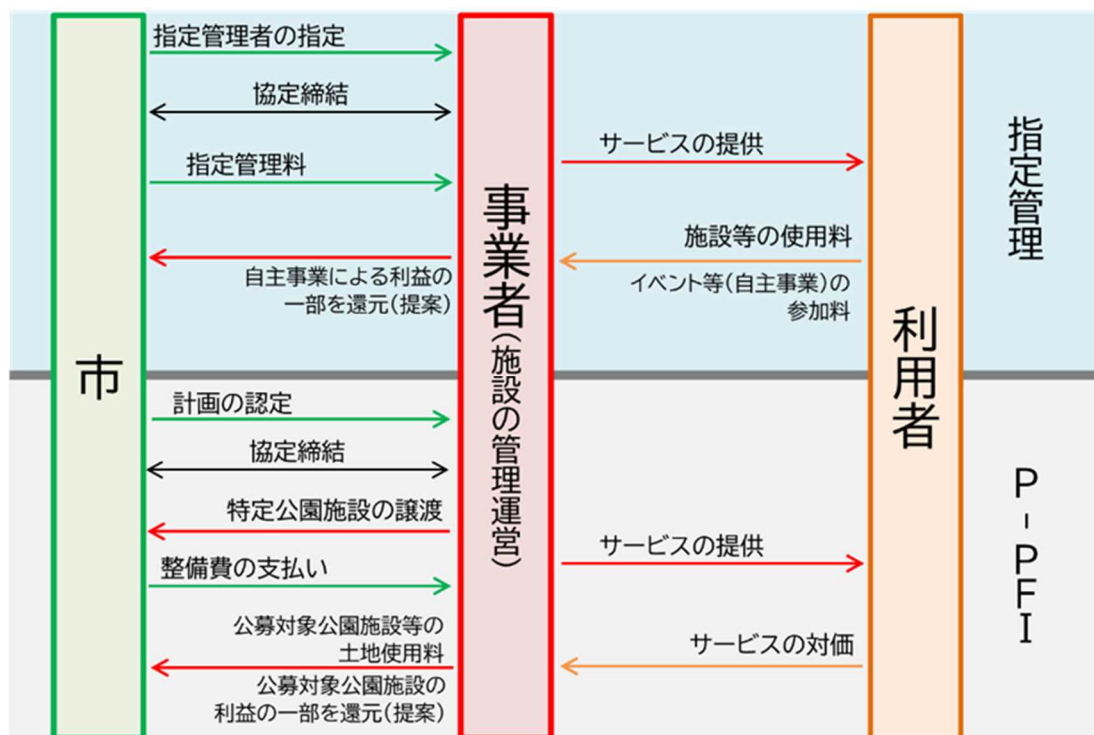
(2) 事業範囲

事業範囲について、次のとおり整理を行った。

指定管理業務については対象を公園全体に拡大し、民間のノウハウを公園全体に活用することを旨とする。

項目		実施主体	費用負担	備考
P-PFI	公募対象公園施設	民	民	各エリアの整備方針に基づき、飲食や物販、運動、宿泊施設等の公園の魅力を高める民間施設を整備して管理運営し、原則として事業期間終了時に解体撤去する。
	特定公園施設	民	市※	※整備費の1割は民間事業者負担とする。 公募対象公園施設と合わせて整備することで相乗効果を発揮する公園施設の整備や、不足している駐車場の整備、機能が低下している既存公園施設の改修等を実施する。 施工後は譲渡契約に基づき市に譲渡し、指定管理業務として管理する。
	利便増進施設	民	民	実施は任意とする。
指定管理業務		民	市	グリーンフィールド改修整備事業や本事業内で実施するP-PFIとあわせて、公園全体の賑わいを高める運営を行う 新たに整備する特定公園施設を含む公園全体を対象とし、利用者からの利用料金及び市からの指定管理料を用いて管理運営を行う。

【事業スキーム図】



(3) 特定公園施設の内容

本事業において市が整備を想定する特定公園施設の内容は次のとおりとする。

記載の内容すべての実施を必要とせず、市が提示する上限額の範囲内で、公募対象公園施設等とあわせて整備することで相乗効果を発揮する内容を実施するものとする。

なお、詳細な条件（仕様や場所、規模等）を定めていない事項については、応募者の提案に委ねるものとする。

【特定公園施設で整備を想定する内容】

	種類	実施内容
Aエリア	休養施設	日陰を遮るものやウッドデッキ等の設置
	遊戯施設	既存遊具の改修、インクルーシブ遊具の設置
Bエリア	運動施設	競技用の休憩スペース、追加トリムコースの設置
	便益施設	駐車場の整備
A・Bエリア	便益施設	トイレの改修
	運動施設	トリムコースの改修、健康遊具(主にBエリア)等の設置
	管理施設	電灯設備の整備
Cエリア	園路	散策路の整備
その他	応募者の提案による	

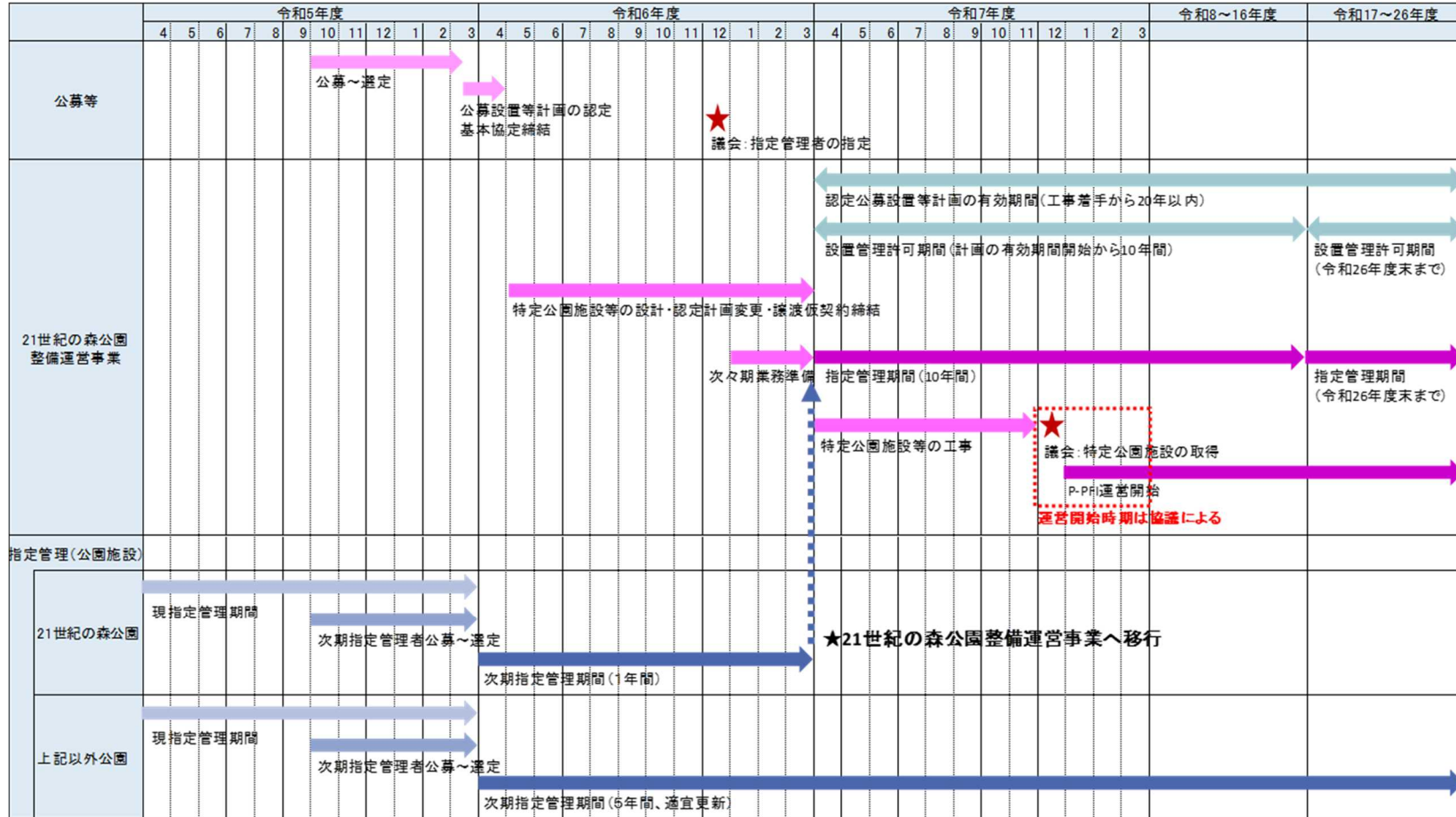
(4) その他事業の実施要件

当初想定した事業スキームでの実現可能性について課題が示されたことを踏まえ、民間事業者のノウハウを最大限に活用できる事業スキームとして、指定管理業務の対象を公園全体に拡大し、P-PFI事業と合わせて一体的に発注する方法とした一方、現指定管理者を含め、地元企業が本公園の管理運営に関与できる可能性を高めるものとするため、事業の実施条件として「本公園以外の公園を管理する指定管理者との事業協力」、「公園の維持管理業務における地元企業の参画」などを事業への参加要件とする。

(5) 事業スケジュール

公園全体を事業対象区域とすることから、次期指定管理の公募スケジュールや指定期間、指定管理料について留意した上で、スケジュールを設定した。

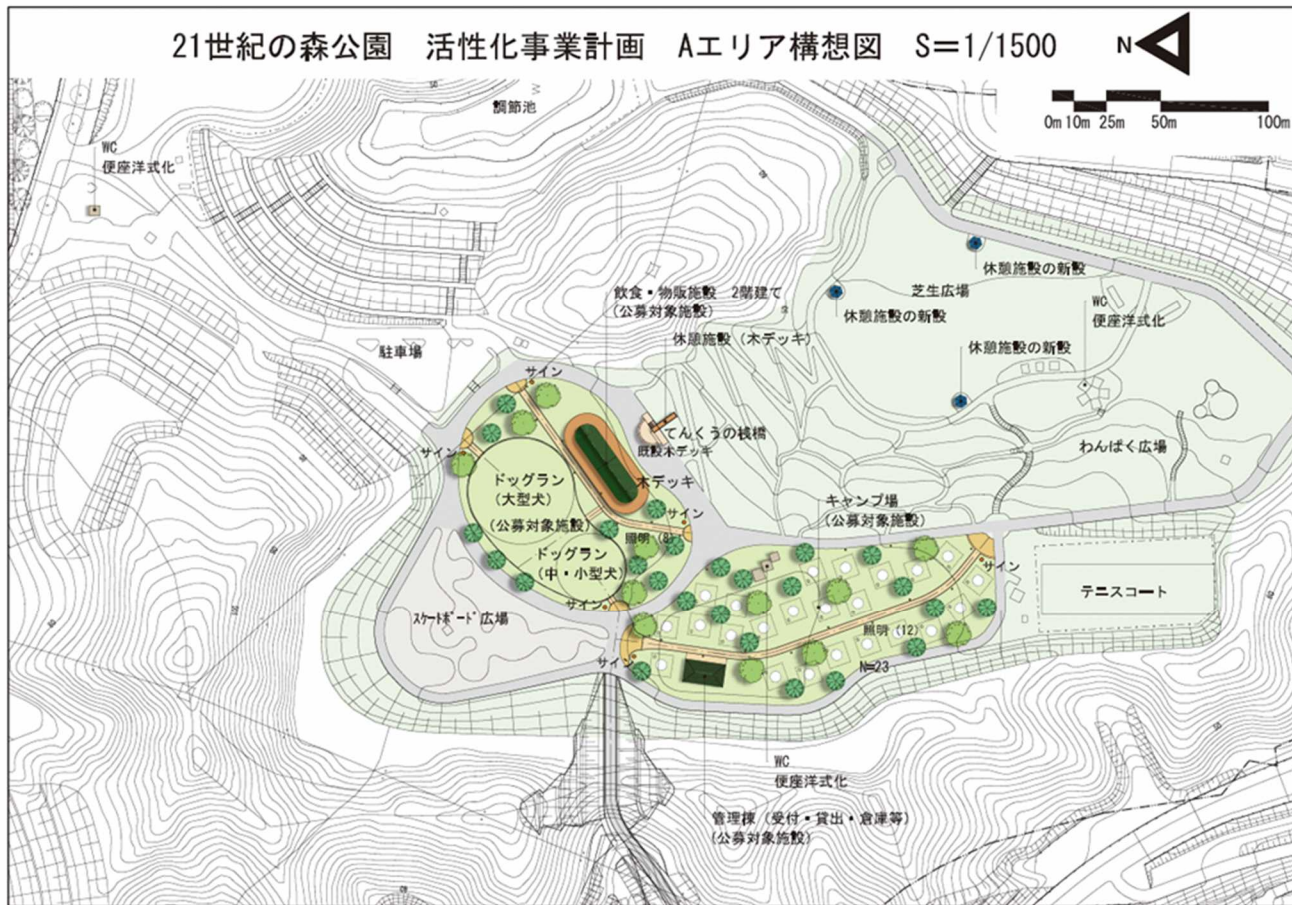
次期 21 世紀の森公園の指定期間を 1 年間とすることで、令和 7 年度からの P-PFI 及び新指定管理の準備期間を確保するものとする。



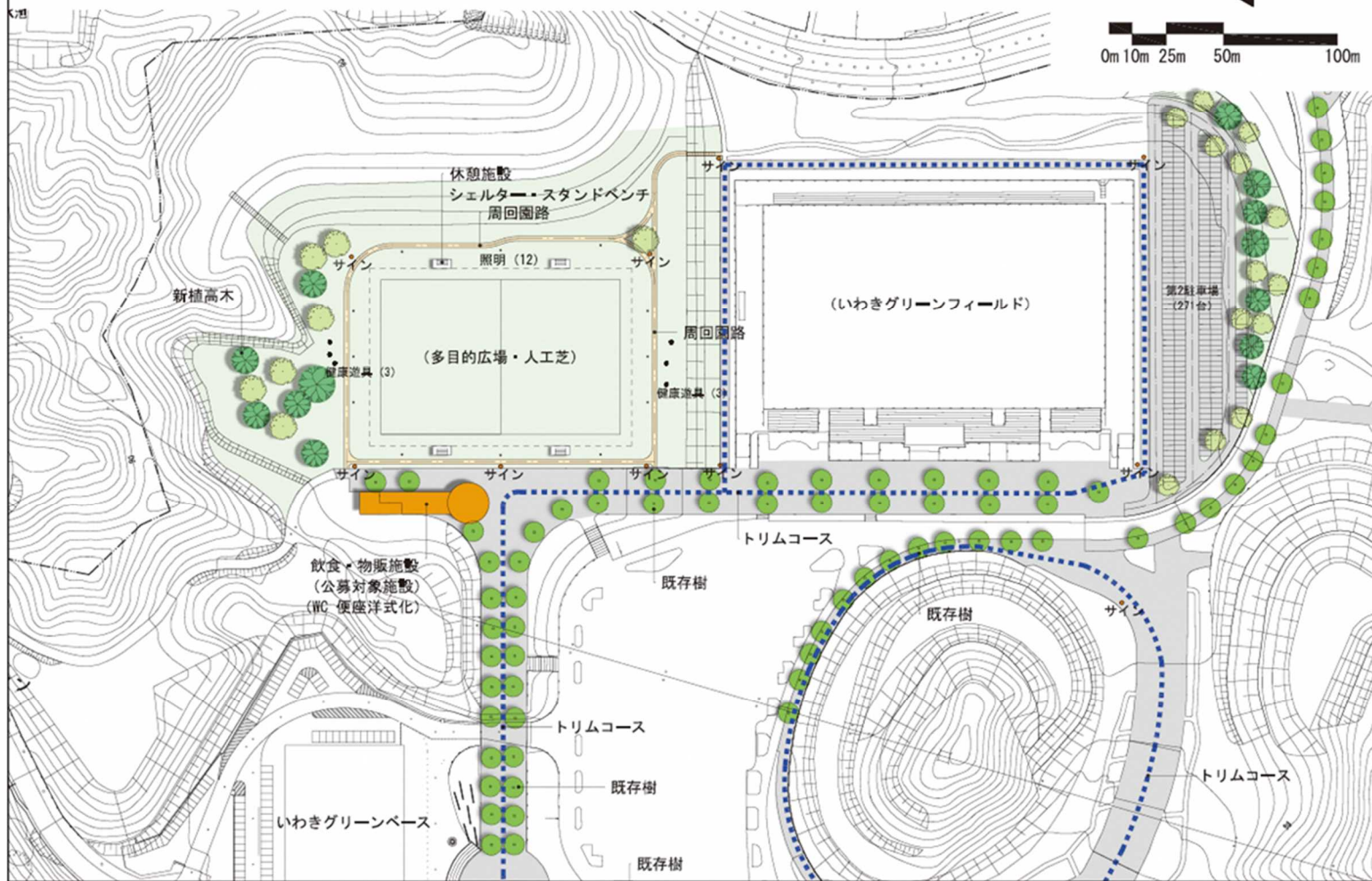
3-2 財政負担額の算定

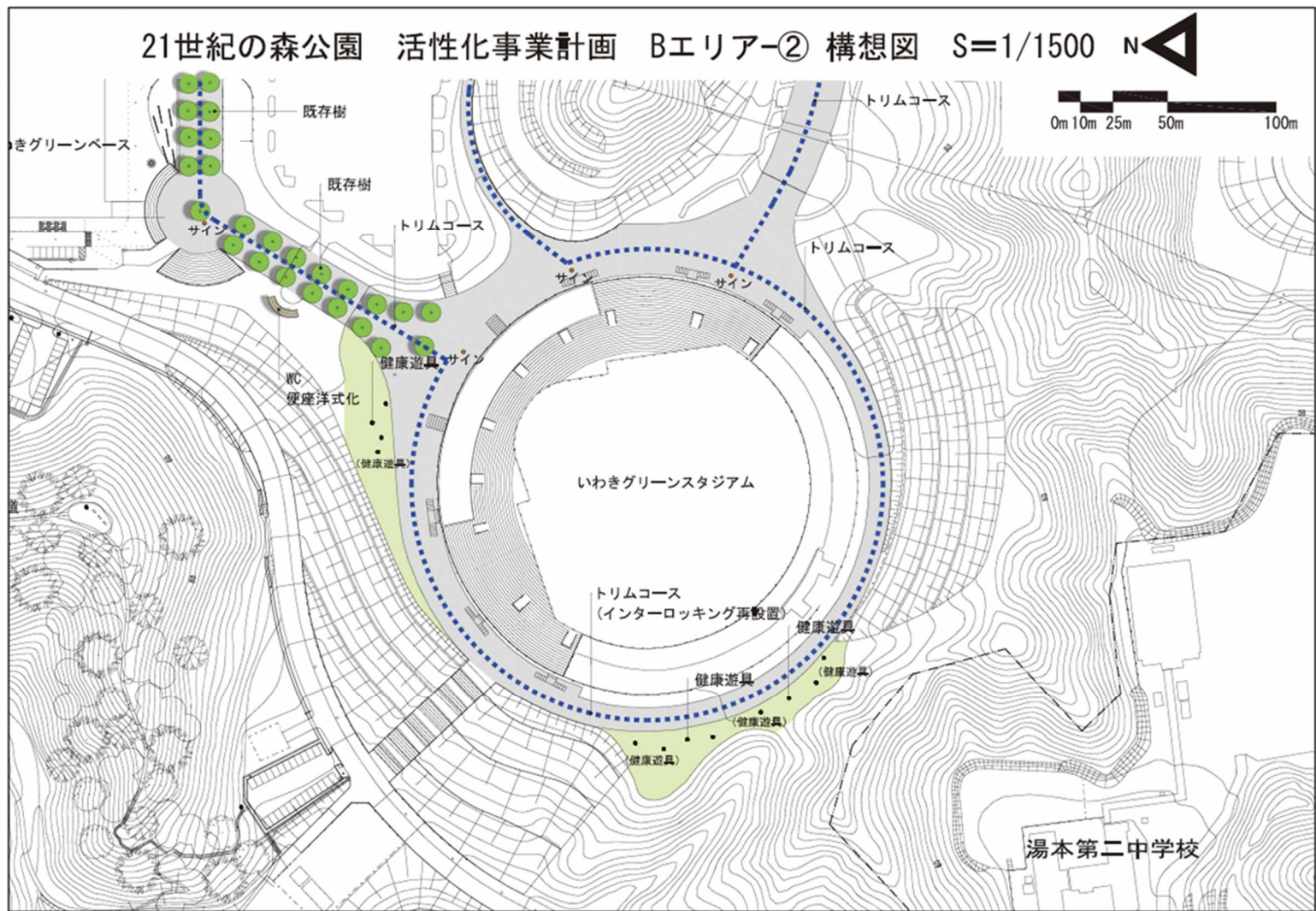
(1) モデルプランの作成

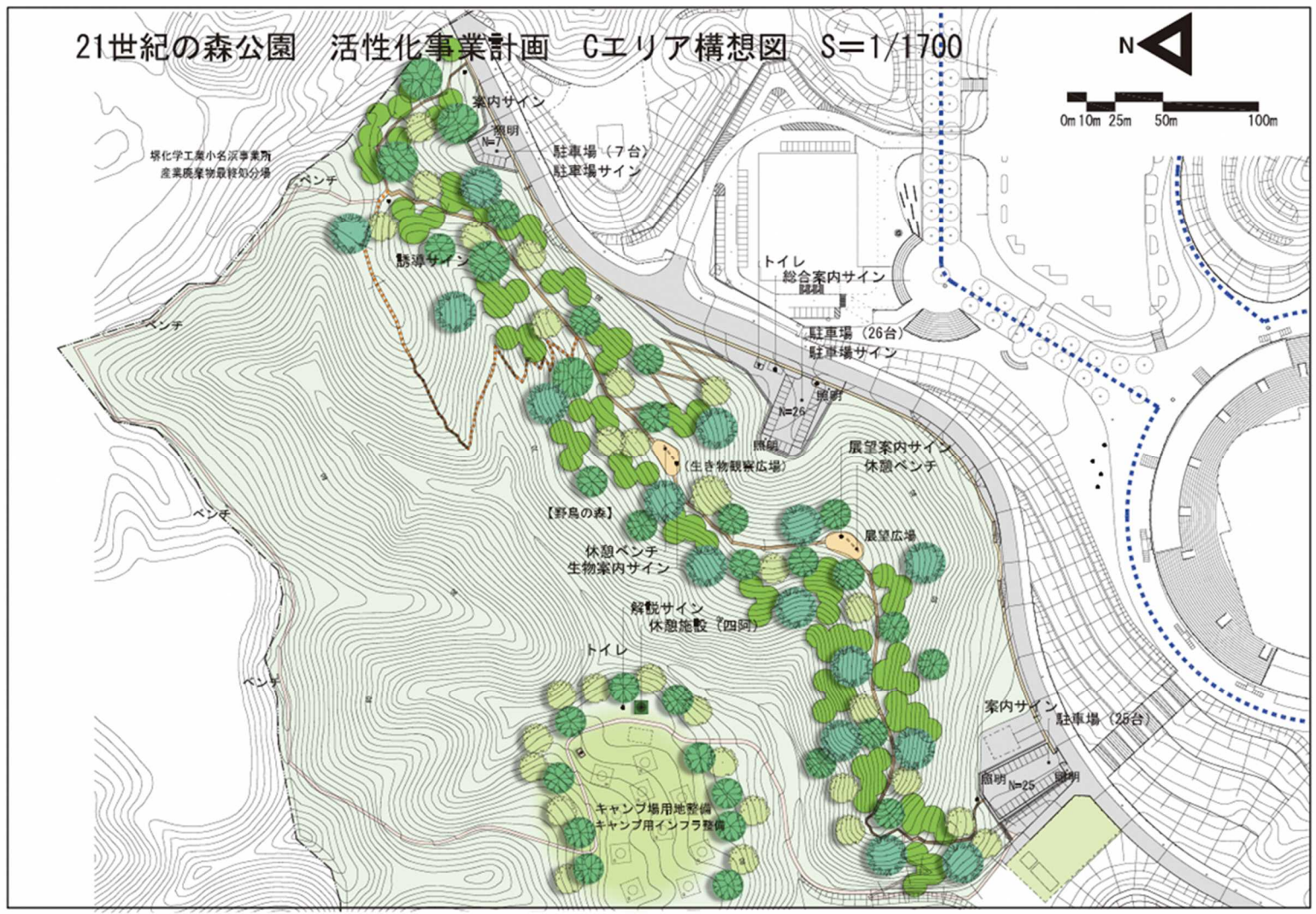
各公園施設やインフラの整備費用を算定するにあたり、公園の活用イメージを作成した。なお、本構想図はあくまで想定のものであり、実際の実施内容については予算や民間提案等を考慮して検討するものとする。



21世紀の森公園 活性化事業計画 Bエリア-① 構想図 S=1/1500 N







(2) 概算事業費

(1) のモデルプランを基に概算事業費を算定した。

なお、前述のとおり、実際の実施内容については予算や民間提案等を考慮して検討する。

21世紀の森公園 特定公園施設整備 概算事業費			
項目	施設概況	改修内容	概算費用
園路 (スポーツゾーン等)		<ul style="list-style-type: none"> ・園路 (インターロッキング) 改修 A=1505.14 m² ・ツリーサークル撤去・改修 N=17箇所 ・トリムコース看板更新 N=13基 ・園路 (車道) の白線引き N=3,000m 	39,763 千円
遊具	複合遊具等 9基 ローラー滑り台 (鋼材)、ザイルクライミング (鋼材)、プレイボート (木材)、 プレイブースター (鋼材)、プレイシェーバー (FRP)、ビングボンゴ (FRP)、 クレーターゴム (樹脂)、ゴムの木 (樹脂)、フワフワドーム (樹脂)	・左記、遊具の更新としてインクルーシブ遊具1基を設置	53,130 千円
公社要望箇所外			
公衆トイレ	トイレ① (センターゾーン園路脇 : A=62.83 m ² 女和3、男和2、男小4、障1/H6設置)	トイレの洋式化ほか施設改修一式	39,545 千円
	トイレ② (多目的広場脇 : A=48.22 m ² 女和3、男和2、男小4、障1/H6設置)		
	トイレ③ (第2駐車場脇 : A=39.79 m ² 女和2、男和1、男小3/H6設置)		
	トイレ④ (わんぱく広場付近 : A=41.88 m ² 女和2、男和1、男小3、障1/H8設置)		
	トイレ⑤ (管理棟兼倉庫脇 : A=27.72 m ² 女和2、男和1、男小3、障1/H19設置)		

駐 車 場	収容可能台数：1,513 台 メイン駐車場 (650 台うち身障 12 H6 整備) 第 2 駐車場 (397 台うち身障 8 H6 整備) コミュニティ広場東駐車場 (51 台うち身障 2 H6 整備) コミュニティ広場南駐車場 (20 台うち身障 2 H6 整備) コミュニティ広場北駐車場 (45 台うち身障 4 H6 整備) コミュニティ広場西駐車場 (245 台うち身障 4 H29 整備) 屋内多目的広場駐車場 (105 台うち身障 3 H28 整備)	・スポーツゾーン周辺の駐車場整備	86,827 千円
委託業者による付加価値の提案			
項目	施設概況	改修内容	概算費用
ス ラ ン ニ ン グ コ ー ス の 再 整 備	スポーツ＝健康に着目した公園の利用促進を図るため、多目的広場周囲をランニングコースに加えるとともに、コース内に園路灯及び健康遊具を設置するほか、コースの案内サインの更新・設置を行う	舗装工 (アスファルト) N=850 m ² 健康遊具 N=18 基 園路灯 N=52 基 案内サイン N=7 基、路面埋込 17 箇所	137,280 千円
休 憩 施 設 整 備	施設の利便向上の観点からコミュニティゾーンに設置する公募対象公園施設の周辺に休憩施設の設置するほか、多目的広場利用者のための屋根付休憩スペースを新たに設置する	四阿 N=3 基 シェルターベンチ 4 箇所	61,908 千円
(冒 険 ゾ ン 部) 冒 険 ゾ ン 整 備	現在、未供用区域となっている冒険ゾーンの事業計画に定めた遊歩道の整備を行う	遊歩道整備 (土系舗装) N=1300 m ² ベンチ N=6 箇所案内・解説サイン N=6 箇所手摺 N=400m	63,855 千円
(冒 険 ゾ ン 部) 冒 険 ゾ ン 整 備 (便 益 ・ 管 理 施 設 整 備)	遊歩道の整備のほか、冒険ゾーンにおける公募対象公園施設の整備に合わせて駐車場やトイレの整備などを行う	給排水工 1 式 駐車場 N=3,200 m ² 照明灯 N=5 基 案内サイン N=4 箇所 トイレ N=1 棟	101,530 千円
合 計			583,838 千円

(3) 財源の検討

本事業では、官民連携型にぎわい拠点創出事業（社会資本整備総合交付金）の活用が可能である。

官民連携型賑わい拠点創出事業は、公募設置管理許可制度に基づき選定された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 を支援する制度であり、また、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を事業費の要件としている。

本事業の特定公園施設の整備に要する概算事業費として算定した 583,838 千円を適用した場合、262,522 千円の財政支援が受けられることが想定される。

$583,838 \text{ 千円} \times 0.9 = 525,044 \text{ 千円}$ （補助対象経費）

$525,044 \text{ 千円} \times 1/2 = 262,522 \text{ 千円}$ （補助額）

4. 公募設置等指針（案）等の策定

4-1 公募設置等指針（案）の作成

事業スキーム等の検討結果をふまえて、公募設置等指針（案）を作成した。
作成した公募設置等指針（案）は「7. 資料編」別紙資料に添付している。

<p>21世紀の森公園整備運営事業 公募設置等指針（案）</p> <p>令和5年1月</p> <p>いわき市</p>	<p>目次</p> <p>第1 事業の概要..... 1</p> <p>1 事業の名称..... 1</p> <p>2 事業の目的..... 1</p> <p>3 公園の概要..... 1</p> <p>4 事業方針..... 2</p> <p>5 エリアごとの整備方針..... 2</p> <p>6 事業範囲..... 3</p> <p>7 役割及び費用負担..... 3</p> <p>8 ネーミングライツ（命名権）の導入について..... 3</p> <p>9 事業期間..... 4</p> <p>10 事業の流れ..... 5</p> <p>第2 P-PFIによる施設整備に関する事項..... 7</p> <p>1 公募対象公園施設に関する事項..... 7</p> <p>2 特定公園施設に関する事項..... 10</p> <p>3 利便増進施設の設置に関する事項..... 13</p> <p>4 工事時の注意事項..... 13</p> <p>5 その他の事項..... 13</p> <p>第3 指定管理業務に関する事項..... 14</p> <p>1 主旨及び目的..... 14</p> <p>2 施設の概要..... 14</p> <p>3 指定期間..... 14</p> <p>4 管理運営方針..... 14</p> <p>5 指定管理者が行う業務..... 15</p> <p>6 指定管理料に関する事項..... 15</p> <p>7 その他の特記事項..... 16</p> <p>第4 公募の条件に関する事項等..... 17</p> <p>1 公募への参加資格..... 17</p> <p>第5 公募の手続きに関する事項等..... 19</p> <p>1 日程（予定）..... 19</p> <p>2 応募手続き..... 19</p> <p>3 事務局..... 22</p> <p>4 受付時間..... 22</p> <p>5 審査方法等..... 22</p> <p>6 公募設置等予定者等の決定..... 24</p> <p>7 公募設置等計画の認定..... 24</p> <p>8 認定公募設置等計画の変更..... 24</p> <p>9 構成団体等の再選定..... 24</p> <p>10 法規制等..... 24</p> <p>11 事業破綻時の措置..... 24</p> <p>第6 リスク分担..... 25</p>
--	---

4-2 指定管理者業務仕様書（案）の作成

指定管理業務の詳細を記載した業務仕様書（案）を作成した。

「7. 資料編」別紙資料に添付している。

4-3 その他資料の作成

公募等設置指針（案）や指定管理者業務仕様書（案）の別紙資料を作成した。

「7. 資料編」別紙資料に添付している。

5. 事業化検討のための市場調査（2次サウンディング）

4で策定した公募設置等指針（案）への意見を聴取し、事業の実現性を高めるため、公募型サウンディング調査を以下のとおり実施した。

公募型サウンディング実施要領は「7.資料編」別紙資料に添付している。

（1）スケジュール

実施要領の公表	令和5年1月16日（月）～
事前説明会の参加申込	令和5年1月23日（月）まで
事前説明会の開催	令和5年1月27日（金）
質問書の提出	令和5年1月30日（月）まで
参加申込書・調査シートの提出	令和5年2月6日（月）まで
サウンディング実施日時の連絡	申込書提出後、適宜
対話の実施	令和5年2月8日（水）～10日（金）予定
任意提案書の提出	令和5年2月28日（火）まで
結果の公表	令和5年3月中

（2）サウンディング項目

No.	項目	内容
1	事業全体への意見	① 事業スキーム ② 事業の範囲（Park-PFI、指定管理業務の構成） ③ 対象の範囲 ④ 事業スケジュール ⑤ 応募資格 ⑥ 市の財政負担軽減につながる内容 ⑦ 事業の実現可能性 等
2	Park-PFIによる施設整備について	① 想定する公募対象公園施設の内容（施設の種類、設置場所・規模、運営時間 等） ② 特定公園施設の内容（施設の種類、設置場所・規模、整備費 等） ③ 市に求める条件 等
3	指定管理業務について	① 運營業務について ② 維持管理業務について ③ 利用料金制について ④ 市民や地域団体と連携したイベントの実施について ⑤ 指定時期・現指定管理者からの引継ぎについて 等
4	本事業への参画意向、意見等	① 本事業への関心度 ② 事業性を高めるためのアイデア 等
5	その他本調査に関する事項	① 任意提案書の評価に関すること ② コロナ禍の事業リスク ③ その他

(3) 任意提案書の提出

Park-PFIを活用し本事業をより効果的に行うにあたり、整備条件や実現性の確認のため、任意での提案書の提出を受け付けた。

なお、具体的で実現性のある提案を行った事業者については、以下に記載の条件により、事業者公募時において加点の対象とすることを検討する。

【加点の基準（想定）】

具体的な提案を頂いた事業者等への加点 (※具体的な提案があれば評価対象とし、(6)ウ「提案を求める内容」の各項目に対する提案が多いものはより加点)	Park-PFIに係る部分の評価について、合計点の1～5%程度の加点
--	------------------------------------

(4) サウンディング型市場調査の結果

① 参加事業者

サウンディング型市場調査には次の企業が参加した。

区分	企業	備考
不動産	A社	1次サウンディング (R3.11) 及び事業者ヒアリング (R4.9) 参加者
建設	B社	〃
駐車場	C社	1次サウンディング (R3.11) 参加者
子ども遊び場	D社	事業者ヒアリング (R4.9) 参加者
スポーツ	E社	〃
地元飲食	F社	〃
金融	G社	〃 (調査シートのみ)

② 実施形式

対話は1対1の形式でWeb会議 (Zoomを使用) により、1事業者あたり1時間程度で実施した。

③ 実施結果

ヒアリングの総括を以下の通り整理した。

- ・ 指定管理+P-PFI の事業スキームについては問題ないと回答した事業者が多数であったため、事業実現性はあると評価できる。
- ・ 事業範囲について、業務や管理の具体的な水準を明確に求める意見が複数あげられた。
- ・ 対象範囲について、活用可能性はあるものの、管理コストやリスク等の観点からCエリアをすべて民間負担で実施することは困難であるとの意見が多数あげられた。Cエリアは提案任意とするか、市の負担対象とするか等の検討が必要。
- ・ 応募資格、事業スケジュールについては、問題ないとする事業者が多数であり、現指定管理者をはじめ地元企業等の事業参画についても前向きな姿勢が示された。
- ・ 市への利益還元は妥当であるとの意見が多数であった。還元方法については民間提案に委ねることを検討する必要がある。
- ・ 事業実現性については、Cエリアの有無によると考えられる。現状の管理費ベースでは少ないという意見もあったため、光熱水費の上昇等を考慮した指定管理料の考慮が必要。
- ・ 公募対象公園施設については現時点で具体的な提案を得られなかったが、1社から食事を提供するサービスについての実施可能性を確認できた。
- ・ 特定公園施設について現時点で具体的な提案を得られなかった。駐車場不足の課題解消については既存駐車場の活用や有料化するなどの意見もあげられた。
- ・ 業務内容及び利用料金制度の導入について、問題ないと回答した事業者が多数であった。
- ・ 市民や地域団体と連携した事業実施については、様々な提案が出された。
- ・ 指定時期や引継ぎについては、十分な期間を求める意見等があげられた。
- ・ 関心のある事業者が多い一方で、グループ組成に障壁を感じている事業者が多数であり、関心のある事業者とのマッチングの機会を求める意見があげられた。グループ組成を促進するための方策を検討する必要がある。
- ・ 任意提案書の提出については、加点基準の明確化を求める意見があげられた。
- ・ 事業リスクについて、近年の物価上昇等を考慮した予算確保を求める意見があげられた。
- ・ 検討にあたり公園の利用状況、アンケート結果等の開示を求める意見があげられた。

設問ごとの主な回答は次のとおりである。

1. 事業スキームについて
<ul style="list-style-type: none">・本事業では、Park-PFI と指定管理者制度を活用した、民間事業者による公園の一体的な管理運営を検討しています。事業スキームについてのご意見をお答えください。
<ul style="list-style-type: none">・問題ないと回答した事業者が多数。・公園敷地が広大になること、施設整備内容が多岐にわたることを踏まえ、適切な指定管理料の設定をお願いしたい。（物価上昇や光熱水費の上昇を見込んだ設定）
2. 事業の範囲について
<ul style="list-style-type: none">・本事業で実施する P-PFI 及び指定管理業務の範囲（実施内容や費用負担等）について、ご意見をお答えください。
<ul style="list-style-type: none">・業務や管理の水準が不明確であるため、人員配置等の情報を提供いただきたい。・事業終了時の公募対象公園施設の取扱いについて、解体撤去以外の方法もあるのかが気になる。
3. 対象の範囲について
<ul style="list-style-type: none">・本事業では、現在未供用区域である C エリアについても事業対象とする予定です。対象の範囲について、ご意見をお答えください。
<ul style="list-style-type: none">・エリアの持つリスク等が不明確であり、民間負担が前提であると、C エリアを含めることが必須の場合に事業参画しにくい。提案任意とするか、一定程度市に負担していただきたい。・この公園に新しい魅力を付加するのであればこのエリアであるが、駐車場やインフラ整備がすべて民間負担ということであれば、A B エリアを主体で提案検討したい。
4. 事業スケジュールについて
<ul style="list-style-type: none">・本事業では、令和 7 年度から指定期間を開始する予定です。P-PFI は 20 年間、指定期間は 10 年を想定しています。事業スケジュールについてのご意見をお答えください。
<ul style="list-style-type: none">・問題ないと回答した事業者が多数。・Park-PFI の事業期間中に、一度指定管理者の更新が生じるため、指定管理者が変更されると、全体管理に影響があると考えられる。一定の条件を満たしていれば申請により継続できるといった措置があるとよい。
5. 応募資格について
<ul style="list-style-type: none">・本事業で予定している応募資格等について、ご意見をお答えください。
<ul style="list-style-type: none">・他の事業者とグループ等を組成することを想定している事業者が多く、特に懸念点などは示されず、現指定管理者を含め地元企業の活用について前向きに検討する様子が伺えた。
6. 市の財政負担軽減につながる内容について
<ul style="list-style-type: none">・本事業では、公募対象公園施設の運営や指定管理業務の自主事業において、民間事業者に一定以上の売り上げがあった場合に、その一部を還元することを検討しています。利益の一部還元についてのご意見をお答えください。
<ul style="list-style-type: none">・利益の一部還元については賛成であるが、事業内容によっては大きな収益が生じない可能

<p>性がある。また、利用者サービス等での還元（ボランティア団体への補助など）も検討していただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 社会情勢に応じたロスシェアの仕組みについても導入を希望する。物価上昇やコロナ等の不可抗力に加えて、いわき FC の集客効果が 20 年間見込まれるかも懸念される。
<p>7. 事業の実現可能性</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の立地、規模、既存施設等の観点から、P-PFI としての可能性や課題についてご意見をお聞かせください。 ・ プロスポーツ興行を考慮すると、実施可能性はあると考える。ただし、Cエリアが必須・民間負担前提の場合には実施可能性が低下する。 ・ 現状の管理費ベースだと、他案件と比べて少なめの印象である。
<p>8. 公募対象公園施設について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公募対象公園施設について、想定される施設の種類、設置場所・規模、運営時間等についてご意見をお答えください。 ・ 現時点では具体的に回答できないとした事業者が半数以上。 ・ 市内にはキャンプ場が少ないため、アウトドア的な利用ができるサービスが考えられる。 ・ 飲食サービスの実施可能性はあるが、提供形態については要検討である。
<p>9. 特定公園施設について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定公園施設については、公募等設置指針案に記載する内容のうち、公募対象公園施設と合わせて整備することで相乗効果を発揮する内容の提案を受け付けたいと考えています。特定公園施設として可能性のある施設の種類、設置場所・規模、整備費等についてのご意見をお答えください。 ・ 現時点では具体的に回答できないとした事業者が半数以上。 ・ 駐車場対策は必須であるが、まずは既存の施設の利活用も必要と考える。 ・ 電灯設備は公園全体に整備するのではなく、投資するエリアを限定することが必要。 ・ 広大な敷地に対して回遊性と利便性を向上させることが重要。 ・ アンケート結果や駐車場利用常用等のデータがあれば開示していただきたい。
<p>10. 市に求める条件等について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ P-PFI の実施にあたり、とくに市に求める条件等について、ご意見があればお答えください。 ・ 地元企業や団体との情報交換の場の設定。 ・ 使用料の負担については、段階的に上げていくなどの設定の検討をしていただきたい。 ・ 民間負担であるインフラ等の設備費用について、市の補填を希望する。
<p>11. 業務内容について</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本事業では、指定管理者制度を活用した公園管理を検討しており、業務の内容を仕様書としてまとめています。運營業務や維持管理業務の内容についてのご意見をお答えください。 ・ プロスポーツ興行時のグラウンド設置等、細かな業務範囲を明確にしていきたい。

12. 利用料金制について
<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、利用料金制度を採用し、施設の利用料金は民間の収益とすることを検討しています。このことについてのご意見をお答えください。 ・ 問題ないと回答した事業者が多数。 ・ 例えば土日祝日の駐車場を有料化する場合、条例に定めて利用料金として徴収する場合と公募対象公園施設として徴収する場合の2パターンが考えられる。
13. 市民や地域団体と連携したイベントの実施について
<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、市民や地域団体（いわき FC や公園緑地観光公社等）と連携したイベントの実施を検討しています。想定される連携や連携の条件についてのご意見をお答えください。 ・ いわき FC とグループを組むかどうかは公募条件や先方の意向次第。 ・ スポーツや食、音楽、子育てなどの多彩なイベントについての実施可能性が示された。
14. 指定時期・現指定管理者からの引継ぎについて
<ul style="list-style-type: none"> ・本公園は現在指定管理者制度を活用した維持管理運営を行っています。指定管理者が変更となる場合の指定の時期や引継ぎ等について、ご意見をお答えください。 ・ 3か月～半年の引継ぎ期間を想定している。 ・ 現指定管理者からの引継ぎの水準について示していただきたい。また、施設の修繕や更新履歴を開始していただきたい。
15. 本事業への参画意向、意見等について
<ul style="list-style-type: none"> ・本事業への関心度や参画意向についてお答えください。また、参画障壁が高いと考えられる場合には、事業性を高めるためのアイデアについてもご意見をお答えください。 ・ 関心ありと回答した事業者が多数。 ・ 公募に参加できるかどうかは、グループが組成できるかどうかによる。他の関心ある企業の情報を提供していただきたい。
16. 任意提案書の評価について
<ul style="list-style-type: none"> ・本サウンディング調査においては、任意で P-PFI による施設整備に関しての提案書を求めており、提案者には公募の際の一定の加点を検討しております。このことについて、ご意見をお答えください。 ・ 加点の基準を明確にしていきたい。 ・ 他案件では、トイレの改修要望が多い。
17. コロナ禍の事業リスク
<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍における事業リスクについて、市が考慮すべき内容等があればご意見をお答えください。 ・ 建設コストの上昇や物価上昇が続いているため、予算について配慮していただきたい。 ・ 休業等があった場合には補償等を検討していただきたい。 ・ コロナ前後の利用状況の数値等について、開示していただきたい。

18. その他
・ その他ご意見があればお答えください。
・ 現状の利用状況や稼働状況などのデータ、湯本駅前開発の情報等があれば開示していただきたい。

(5) 導入可能性について

対話の結果から、公園全体の指定管理+P-PFI 事業の事業スキームとしたことで事業実現性が向上したほか、地元企業等との連携や事業への参画についても期待できると考えられ、民間活力の活用可能性があると評価できる。

なお、事業公募に向けては、以下の点を検討する必要がある。

項目	内容
対象範囲	C エリアを事業範囲とすることへの否定的な意見が多くあげられたため、当該エリアを事業範囲に含めるか、又は市が整備や管理の費用を負担するか等について検討する必要がある。
グループ組成	事業範囲が広くグループを組成する必要があるが、グループ組成左記が見つからないことが事業への参画障壁であるとの意見があったため、関心のある企業同士がグループ組成できる仕組みを検討する必要がある。
データ公開	利用者アンケートや公園の利用状況・収支状況等のデータ開示を求める意見があり、民間事業者の事業実施検討のため、どこまで資料を公表するかを検討する必要がある。
概算事業費	任意提案書の内容等に基づき、市が負担する費用を検討する必要がある。
利益の還元方法	市への利益還元方法について、事業者により異なる意見が示されたことから、他事例等を参考に具体的な内容を検討する必要がある。

(6) 任意提案書の提出について

サウンディング参加企業のうち、3 社から任意提案書の提出があった。

6. 今後の進め方

6-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

P-PFI 事業、公園の指定管理に関するスケジュール案を以下に整理した。本内容は現時点での案のため変更の可能性がある。

図表 P-PFI 事業に関するスケジュール案

時 期	内 容
令和5年度	・ 庁内調整 ・ 事業者公募～選定
令和6年度	・ 公募設置等計画の認定、基本協定締結 ・ 公園施設の設計 ・ 特定公園施設の譲渡契約の締結 ・ 指定管理者の指定
令和7年度	・ 指定管理期間の開始 ・ 公園施設の工事
令和16年度	・ 設置管理許可期間の終了（更新予定） ・ 指定管理期間の終了（再公募予定）
令和26年度	・ 認定設置等計画の有効期間の終了

(2) 今後の検討事項等

本調査により P-PFI 事業と指定管理を組合せた事業は実施可能性が示されたが、具体的な特定公園施設の整備内容についての提案が確認できなかったため、必要な公園施設の改修対象等について整理したうえで、予算確保等の検討を行う必要がある。

6-2 想定される課題

今後は関係団体とのヒアリング等を更に行いつつ、以下の事項について検討を進める必要がある。

- ・ 現指定管理者は本公園に事務所機能等を有しているため、今後の事務所機能のあり方等について、市内の50公園施設の効率的な管理等の視点から検討する必要がある。
- ・ 既存の指定管理業務にかかる経費を詳細に把握し、本公園のみを別事業で切り分けた際の必要経費への影響等を検証する必要がある。
- ・ いわきFCとの連携方法について具体的に定めて、公平性・競争性を確保した公募条件を検討する必要がある。また、事業期間における同団体との連携持続に対するリスク軽減方法について検討する必要がある。
- ・ 関心はあるが、グループ組成の対象企業を見つけることへの参画障壁の意見が多くあげられたため、関心のある企業同士がマッチングできる仕組みの検討が必要である。

7. 資料編

(1) 利用者アンケート調査の内容	66
(2) 事業概要資料（民間事業者へのヒアリング資料）	90
(3) 公募設置等指針（案）	99
(4) 指定管理者業務仕様書（案）	128
(5) 公募等設置指針（案）及び指定管理者業務仕様書（案）の別紙資料	144
(6) サウンディング型市場調査実施要領	150

21 世紀の森公園 利用者アンケート調査

21 世紀の森公園における利用実態、ニーズを把握することを目的にアンケート調査を実施しています。下記アンケートへのご協力をお願いします。設問は全部で14問あります。

1 利用者情報

問1 ご回答者の性別（1つに○）

- ①男性 ②女性 ③無回答

問2 ご回答者の年代（1つに○）

- ①10代以下 ②20代 ③30代 ④40代 ⑤50代 ⑥60代 ⑦70代以上

問3 ご回答者のお住まい（1つに○）

- ①福島県いわき市
（1.平 2.小名浜 3.勿来 4.常磐 5.内郷 6.四倉 7.遠野 8.小川
9.好間 10.三和 11.田人 12.川前 13.久之浜・大久
②福島県いわき市以外（1.相双 2.県北 3.県中 4.県南 5.会津 6.南会津）
③東北（福島県以外） ④茨城県（1.県北 2.県中 3.県南） ⑤関東（茨城県以外） ⑤その他

2 来園頻度

問4 来園頻度（1つに○）

- ①初めて ②週1～3回 ③週4～6回 ④毎日
⑤月に数回 ⑥年に数回 ⑦来園したことがない→問5へお進み下さい

問5 問4で「来園したことがない」と回答された方のみにお伺いします。

これまで来園したことがない理由を教えてください。（複数回答可）

- ①自宅から遠い ②交通の便が悪い ③管理状態が悪い
④遊戯施設が不足している ⑤休憩施設が不足している ⑥飲食施設がなく不便である
⑦利用する目的がない ⑧本公園を知らなかった ⑨その他（ ）

→本問を回答された方は問10に進み、問10以降をご回答ください。

3 公園の利用状況について

問6 来園いただいたお連れ様（複数回答可）

- ①1人で来た ②友人 ③配偶者 ④恋人 ⑤親 ⑥祖父母 ⑦ペット
⑧子（1.未就学児 2.小学生以上） ⑨その他（ ）

問7 来園目的（複数回答可）

- ①散歩 ②ランニング ③スポーツ（施設利用以外） ④ピクニック ⑤遊具（遊び）
⑥施設利用（1.グリーンスタジアム 2.グリーンベース 3.グリーンフィールド
4.テニスコート 5.多目的広場 6.スケートボードパーク）
⑦休憩 ⑧自然観賞 ⑨イベント・地域行事参加 ⑩その他（ ）

問8 公園での滞在予定時間

() 時間 () 分

問9 公園への交通手段（複数回答可）

①徒歩	②自転車	③バス	④電車
⑤自家用車	⑥バイク	⑦その他 ()	

4 理想の公園について

問10 本公園は現在どのような印象の公園だと思いますか？ 公園の良いと思うところ、悪いと思うところについてご回答ください。（自由回答）

■良いと思うところ

例：スポーツ施設が充実しているところ

■悪いと思うところ

例：街灯が少なく夜の利用が不安なところ

問11 本公園は今後どのような公園であったら良いと思いますか？（自由回答）

例：カフェや休憩施設が充実していて、ゆっくり過ごせる公園

問12 本公園に新たにどのような施設があれば利用したいと思いますか？（複数回答可）

①オープンカフェ	②レストラン	③パン屋	④コンビニ、売店
⑤キッチンカー	⑥ドッグラン	⑦バーベキュー場	⑧キャンプ場
⑨有料遊び場	⑩グランピング施設	⑪トレーニングジム	⑫ランニングコース
⑬トイレ	⑭水遊び場	⑮大型遊具	⑯アスレチック
⑰休憩施設	⑱無人販売機	⑲その他 ()	⑳現状のままで良い

問13 本公園でどのようなイベントが開催されたら行ってみたいと思いますか？（複数回答可）

①飲食	②買い物（マルシェ等）	③運動（ヨガ体験等）	④工作	⑤環境学習	⑥子育て
⑦ペット	⑧地域行事（夏祭り等）	⑨ナイトイベント	⑩その他 ()		

5 自由記述

問14 21世紀の森公園に関する意見がありましたらご記入ください。

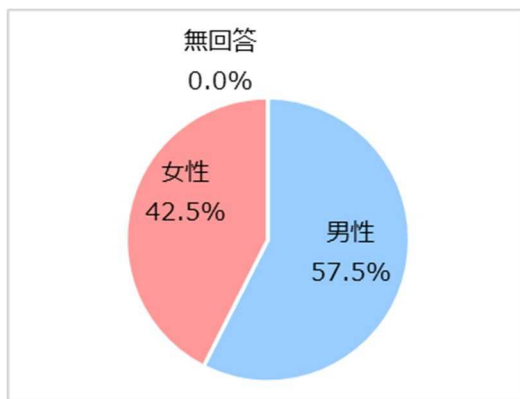
--

利用者アンケート実施結果（実地）

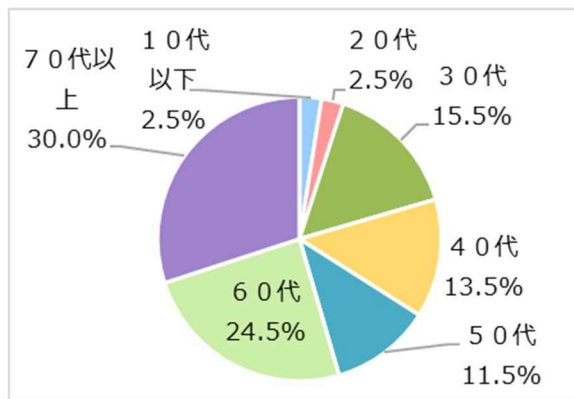
1 回答者属性

回答者全数：200名（うち、いわき市内188名、市外県内5名、関東6名（茨城県1名、それ以外5名）、その他1名）

問1 回答者の性別（1つに○）



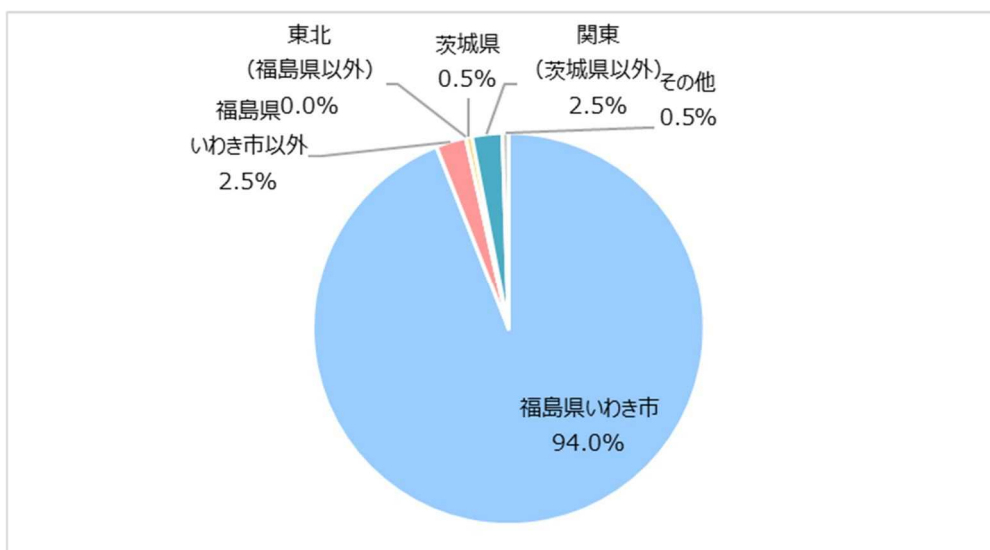
問2 回答者の年代（1つに○）



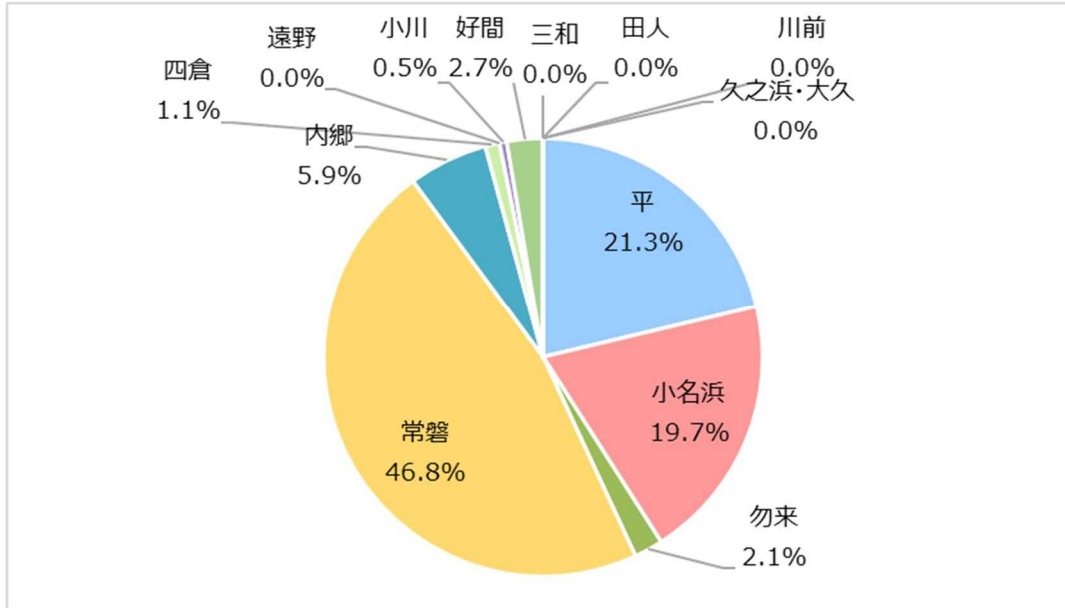
70代以上の回答者が30%と最も多く、60代以上が54.5%と回答者の半数以上を占める。30代、40代、50代は全て10%以上20%未満の割合を占めており、大きな差は見られなかった。10代、20代の回答者はどちらも2.5%と最も低かった。

問3 回答者のお住まい（1つに○）

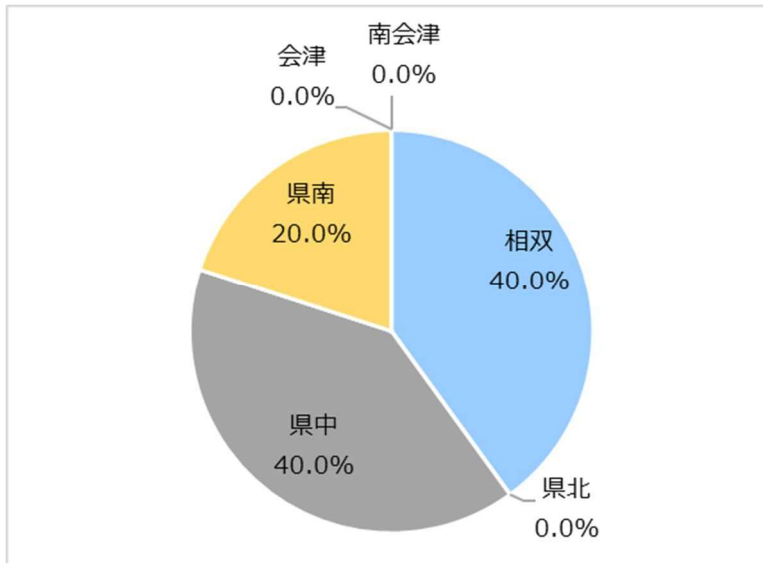
いわき市内からの来園者が94%と最も多く、市外と関東（茨城県以外）が2.5%と次に多い。いわき市内で見ると常磐地区からの来園者が46.8%を占め最も多い。常磐地区に続き、平地区21.3%、小名浜地区19.7%からの来園者多くを占め、その他の地域はどれも10%以下と割合は低い。



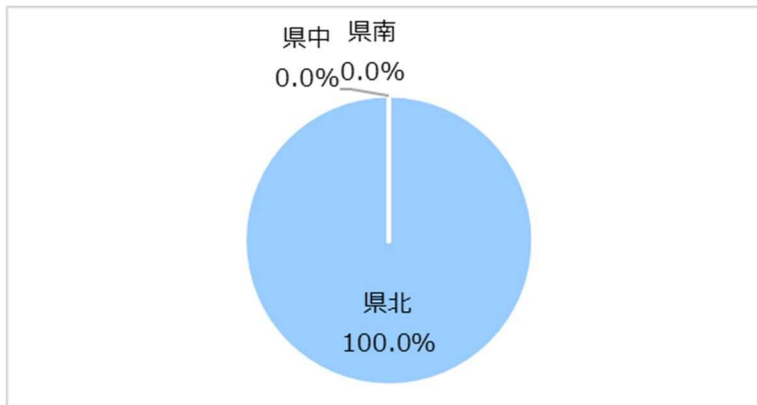
福島県いわき市内を回答した方のお住まい（いわき市内地区別）



福島県いわき市外を回答した方のお住まい（福島県内地域別）



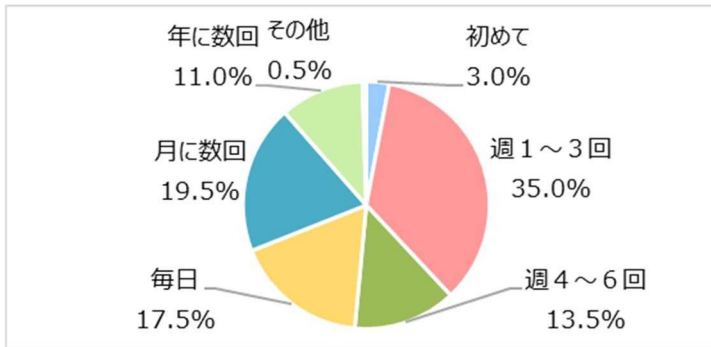
茨城県を回答した方のお住まい（茨城県内地域別）



2 来園頻度

問4 来園頻度（1つに○）

週1～3回が35%と最も多く、次に多いのは月に数回の19.5%となっている。また週に1～3回以上来園する人は来園頻度が週1～3回、週4～6回、毎日の割合の合計で、66%となり、来園者の半数以上は週1回以上来園し、公園を定期的に使用することが考察された。



問5 問4で「来園したことがない」と回答された方のみにお伺いします。

これまで来園したことがない理由を教えてください。（複数回答可）

- | | | |
|--------------|--------------|---------------|
| ①自宅から遠い | ②交通の便が悪い | ③管理状態が悪い |
| ④遊戯施設が不足している | ⑤休憩施設が不足している | ⑥飲食施設がなく不便である |
| ⑦利用する目的がない | ⑧本公園を知らなかった | ⑨その他 |
| () | | |

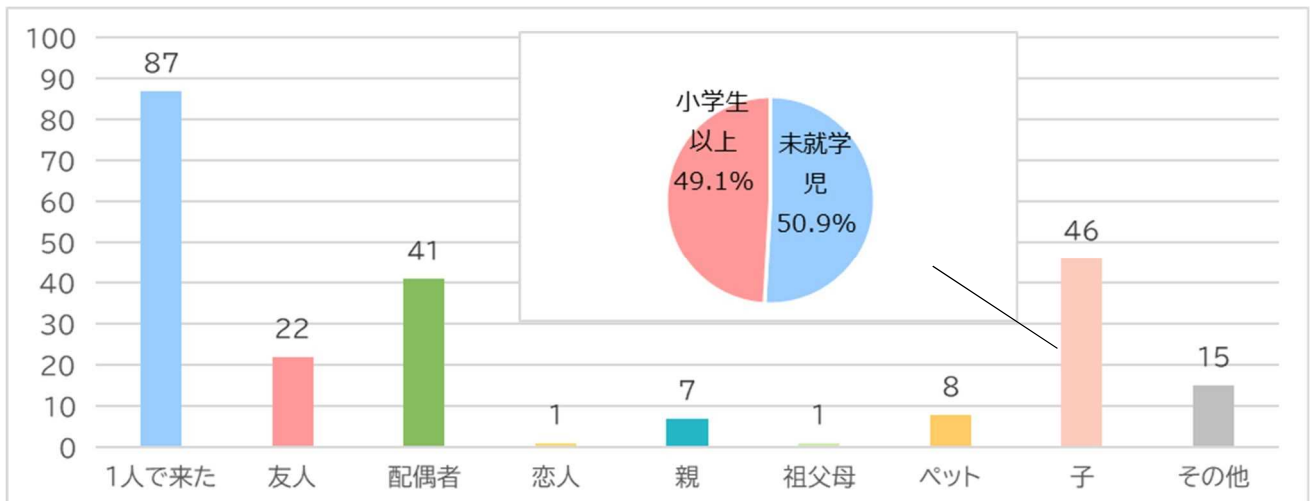
→実地調査のため、調査対象外

3 公園の利用状況について

問6 来園いただいたお連れ様（複数回答可）

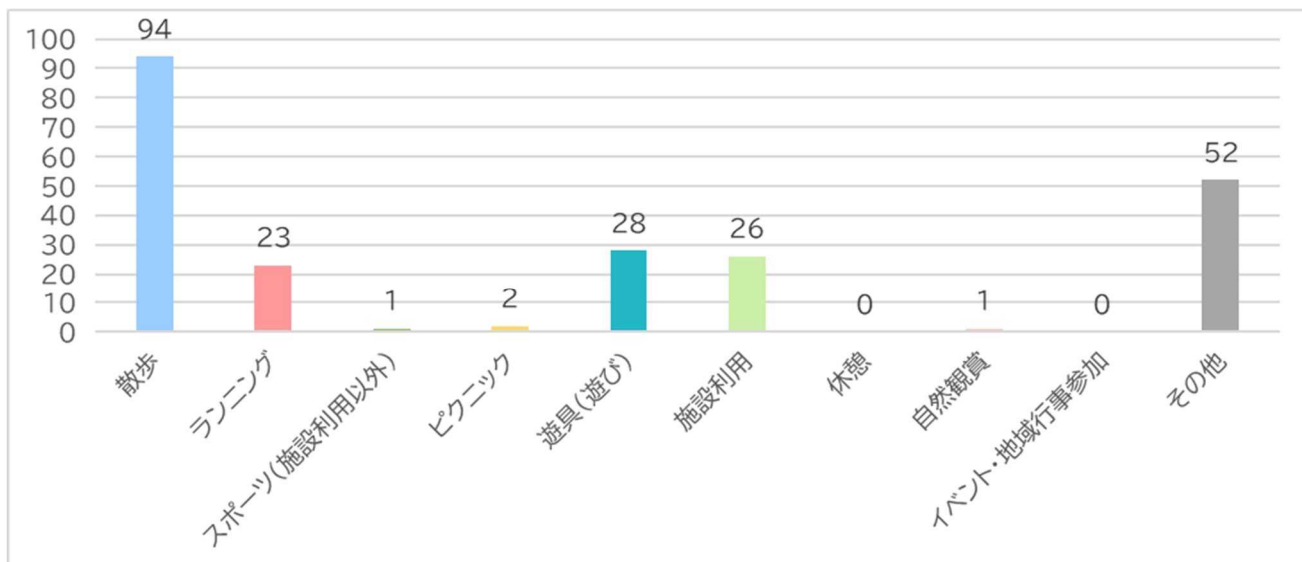
1人で来園した人が最も多く、次に子連れ、配偶者と来園した人が多くなっている。

子どもの内訳は未就学児、小学生以上でおおよそ5割を占め大きく偏りが見られなかった。

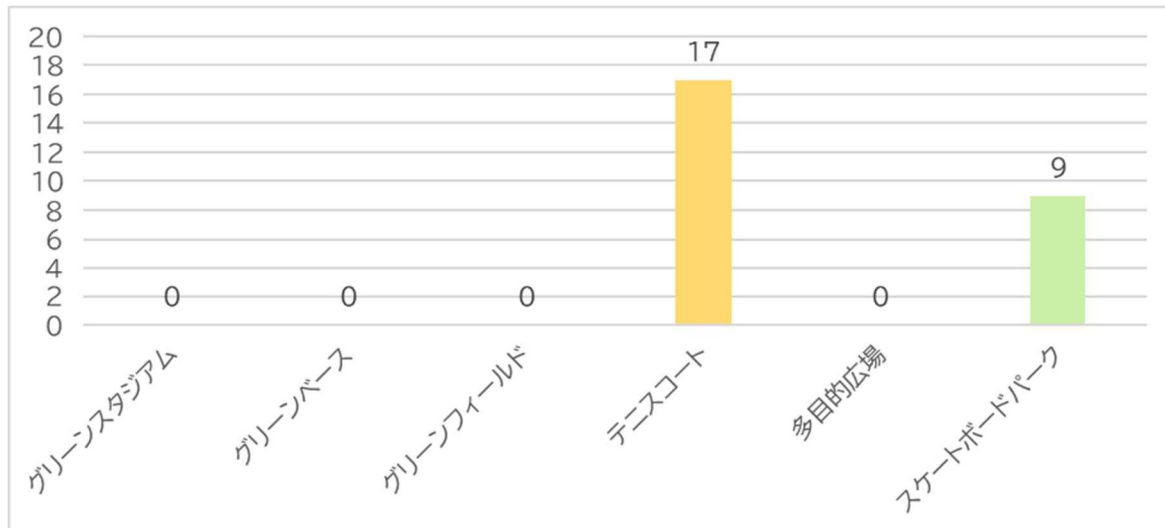


問7 来園目的（複数回答可）

散歩を目的として来園する方が最も多く、次に遊具、施設使用、ランニングの順に多い。施設利用として使用されているのは、テニスコートとスケートボードパークの2施設のみであった。

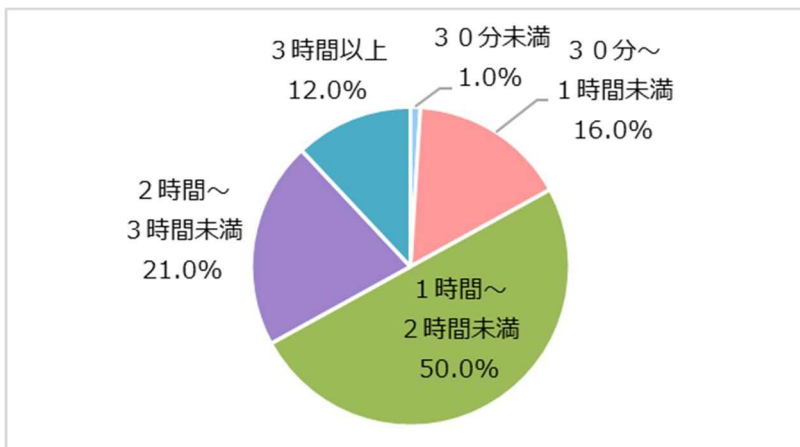


施設利用の内訳

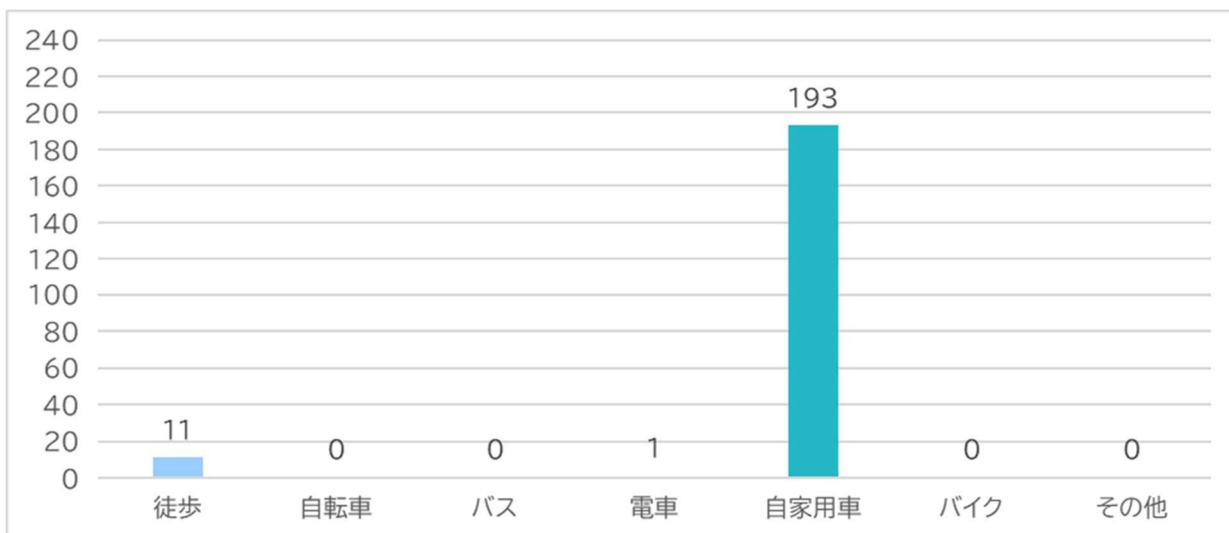


問8 公園での滞在予定時間

滞在時間は1時間～2時間未満が50%と最も多く、30分未満の利用はわずか1%と短時間での滞在傾向が低いことが考えられる。



問9 公園への交通手段（複数回答可）



4 理想の公園について

問10 本公園は現在どのような印象の公園だと思いますか？ 公園の良いと思うところ、悪いと思うところについてご回答ください。(自由回答)

■良いと思うところ

自由回答から多数回答があった内容を一部抜粋した。

<p>管理清掃</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 緑が多く、ゴミもなく、きれい。 ・ 草刈りがきちんとしてある。鳥や緑も多く、静か。 ・ 風通しが良い ・ 小名浜の三崎公園の方が夏は涼しいのでよく行くが、21世紀公園の方がきれい。整備されている。 ・ 管理が行き届いている。 ・ 草刈りなど手入れもされていて、気持ちよく使える。 	<p>公園の広さ</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広々としていて見晴らしがよい。人も犬ものびのび歩ける。 ・ 広くて歩きやすい。平日空いているので良い。 ・ 広くて、空気がきれい。 ・ 広くて自由に遊べる。 ・ 歩道が広い、他人を気にせず歩ける。 ・ 歩道のスペースが広く利用しやすい。 ・ 広くて芝生もきれい。 ・ 広くて、密にならない。 ・ 開放感がある。
<p>アクセス</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 家から近くて、広いので子供も安心して遊べる。 ・ 近所で便利。 ・ 車で気軽に来れる ・ いわき市中心にあるので利用しやすい。 ・ 来るまでの道路が整備されていて来やすい。 ・ いわき市の中心に位置しているのでアクセスしやすい。 ・ 近くて気軽に利用できる。 	<p>安全安心</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 車の心配がないから、子供を遊ばせても安心。 ・ 元気に安心して遊べる。 ・ 安全安心で、静か。 ・ 子供が遊べる所が多くコロナでも安心である。 ・ きれい、歩きやすい、安心。 ・ 車を気にせずに歩ける。
<p>散歩・ウォーキング</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平坦で歩きやすい。 ・ 歩きやすい。距離がわかる。 ・ 散歩コースが充実している ・ 広々としていて、散歩しやすい。 ・ 犬の散歩に向いている。 ・ 散歩するのに環境が良い。 ・ コース長さも良く歩きやすい。 ・ ウォーキングの選択肢が多く飽きずに歩ける。 ・ 歩道が広いので、他人を気にせずに歩ける。 ・ 静かで緑を見ながら歩くことができる。 ・ 夜間でも安心して歩ける。距離がわかりやすい。 ・ スポーツ観戦しながら散歩ができる。 	<p>ランニング</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ ランニングコースが充実している。 ・ 環境が良い。ランニングスペースが広い。 ・ 距離の表示があり、歩いた距離がわかりやすい。 ・ ランニングコースが充実。 ・ ランニングコースがある。距離の表示があり、わかりやすい。

遊具・施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ グランドゴルフは利用価値があると思う。 ・ 小学校低学年、高学年が各々楽しめる遊具や施設がある。 ・ 皆で遊具を共有できるのが良い。 ・ 子供の遊具や、大人の健康づくりスペース、休憩所など充実している ・ テニスコートが無料で使える。 ・ トイレの数が充実している。 ・ 広く様々な施設を気軽に利用できる。 ・ テニスコートの周りで 360 度観戦できるところ。 ・ 遊具が沢山ある。 ・ 遊具を改修してくれたこと。 ・ 遊具が新しい。 ・ コートが安価で使える。 	スケートボードパーク	<ul style="list-style-type: none"> ・ スケートが無料でできるし、夏休みに沢山利用できる。 ・ スケートボードに乗りやすい。 ・ スケボーエリアを若者も利用でき、活気があって良い。 ・ スケートパークの路面がなめらかで良い。 ・ スケボーのお兄さんがやさしい。 ・ 2～3 年前にできたスケボーパークが楽しい。
自然	<ul style="list-style-type: none"> ・ 春夏秋冬の芝生と木を楽しめる。 ・ 四季の草木がきれい ・ 緑がきれい四季が楽しめる。 ・ 自然豊かで草花の手入れが行き届いている。季節毎の花がきれい（とくに桜）。 	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車スペースが広い。利用スペースが区別されていて安全に利用できる。 ・ 駐車場も多い。

■悪いと思うところ

自由回答から多数回答があった内容を一部抜粋した。

開園時間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特に夏の期間、犬の散歩中に暑くなるので、駐車場を朝7時から開けてほしい。 ・ 夏場は暑い為、6,7時から使いたい。 ・ 仕事後に利用したいが早く閉まってしまう。せめて20～21時まで利用できるようにしてほしい。 	路面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 路面が悪い所がある。 ・ 歩道がでこぼこしている。
植栽植物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 川桜の所の草刈りができていない。わんぱく広場にツチバチが多く、子供が危ない ・ すべり台近くの草が伸びている。 ・ コミュニティ広場の桜並木が中途半端なのできれいに整備してほしい。 ・ つどいの広場隣の枯れたコナラの木の下に毒性の強いキノコが生えていて危険。 ・ 桜の木に「アメリカシロヒトリ」がついている。 	テニスコート	<ul style="list-style-type: none"> ・ コート床の整備状態がよくない。 ・ テニスコートの継ぎ接ぎ部分が浮いていて転ぶ。 ・ コートのベンチに日陰用の屋根がほしい。 コートを予約するときグリーンスタジアムが遠くて不便。 ・ テニスコートの数が少ない。 ・ テニスコートのベンチの背もたれが壊れたままになっている。 ・ 強風でテニスコート中心の金属ネットが倒れることがあり危険。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ グリーンフィールド裏にある歩道の草刈りがされていない。 ・ コミュニティ広場北駐車場とサブ駐車場の歩道の草刈りを定期的にしてほしい。すべて同時期でなくても良いので、時期をずらしてでもきちんと予算化して確実に行ってほしい。 ・ 木の剪定を定期的にしてほしい。 ・ 芝が長いので手入れをしてほしい。虫がいたり、蚊に刺される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土日のテニスコートの予約が取りづらい。キャンセルしないまま当日来ない人もいて、稼働率が悪く勿体ない。 ・ オムニコートがぼろぼろになっている。 ・ テニスコートから駐車場までが遠い。 ・ 照明を LED にしてほしい。 ・ 東屋から見えないのでコートのフェンス周りの木は不要、東屋も増やしてほしい。 ・ コートに砂を入れる。 ・ ラインを引くための箒を設置する。
施設遊具	<ul style="list-style-type: none"> ・ サッカー場などの施設をもっと活用した方が良い。勿体ない。 ・ スケートボード施設内の角度が急で初心者には危ない。「U字型のアトラクション」の修理と見直しをしてほしい。アスファルトがはげてて転ぶ。 ・ 水の出る遊具が欲しい。 ・ すべり台がさびていてすべらない。メンテナンスが必要。 ・ 芝生の水はけがあまり良くない。 ・ サッカー場周りの道路をランニング用に舗装してほしい。 ・ スケートパークの床の水はけが悪い。スケートパークの階段が使いつらい。東屋との位置を見直してほしい。 ・ 今年4月からスケボーとBMXがいっしょに使えるようになったがBMXと別にしてほしい。危ない。 ・ コミュニティ広場に時計がほしい。 ・ スケボーエリア内に屋根がほしい。 ・ スケボーのランプで、もう少し小さい子供用のものがほしい。 ・ 陸上用のタータンの床がほしい。 ・ 遊具の下が水溜まりになっているので、なくしてほしい。 ・ 長いすべり台が滑らないので改修が必要。 	トイレ <ul style="list-style-type: none"> ・ トイレにエアコンか換気扇をつけてほしい。 ・ 洋式トイレにしてほしい(高齢者向け) ・ 給水場所、トイレの数が少ない。 ・ トイレの修理を早くしてほしい。 ・ コミュニティ広場無料駐車場にトイレほしい。 ・ 子供用の洋式トイレがほしい。 ・ わんぱく広場のトイレに石鹸と手洗い場がほしい。 ・ 遊具付近のトイレが汚くて使えないので洋式にしてきれいに。 ・ 冬場子供のトイレが凍結して使えない。 ・ 和式トイレは膝を痛めた人は使えないので洋式にしてほしい。 ・ トイレを清潔に維持してほしい。 ・ 女性用トイレのドア下の隙間が気になる。わんぱく広場のトイレが汚い。 ・ トイレの水の流れが悪い。

照明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 夕方、街灯が少なく、自販機の光だけになるので怖く感じる。 ・ 街灯が少なくて怖い。特にコミュニティ広場とサッカー場の裏手。 ・ 照明の暗い所があり冬場は歩きづらい。 ・ 街灯を駐車場付近以外にもつけてほしい。 ・ 街灯が消えている所、コミュニティゾーンには街灯がない。 	更衣室 ・シャ ワ ー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更衣室、シャワーがない。外で練習している学生達がトイレで着替えている。 ・ 更衣室、シャワーがない。 ・ 駅伝用に専用にシャワー室をつけるべき。 ・ 着替える施設がない。
ペット	<ul style="list-style-type: none"> ・ 飼い主のマナーが悪く、ペットのフンが多い。 ・ リードを長くしている犬がいて危険なときがある。 ・ 犬の尿で芝生や柱が痛む。マナーを徹底してほしい。子供と犬の遊び場を分けて互いに気持ちよく使えるようにしてほしい。 ・ 芝生広場にリードをしていない犬がいる。 ・ 犬のフンの始末ができていない人がある。 	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・ イベントがあると、駐車場が足りなくなる。 ・ 高校野球の時期、駐車場が満車で停められない。 ・ イベント時に満車になる。最近イベント開催の掲示もないので、わかるように表示してほしい。 ・ 野球イベント時駐車場が満車だと鍵が受け取れずに困る。 ・ 駐車マスがせまい。
自転車	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中高生の自転車マナーが悪く、園内をスピードを出して走っていて危ない（園内は自転車走行禁止）。 ・ 公園内を自転車でスピードを出している人がいて危険。 ・ 園内は自転車禁止なのに乗っている人がいて、ルールがあいまい。 	タバコ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以前トイレにあった喫煙スペースがなくなってしまったこと。 ・ タバコを吸っている人がある。
ゴミ	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゴミ箱利用者のマナーを徹底してほしい。吸い殻や夜に家庭ごみを捨てる人がある ・ ゴミ捨てのマナーが悪く、ゴミが落ちている。 ・ イベントがあるとゴミであふれていることがある。 	水道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多目的広場の水道が2ヶ月使用不可になっていて、修理に時間がかかりすぎている ・ 水道が少ない。 ・ 多目的広場の前の水道の修理対応が遅い。 ・ わんぱく広場に水のみ場が欲しい。 ・ 水が飲めるところが少ない。
日陰・休憩場所	<ul style="list-style-type: none"> ・ わんぱく広場全体を見渡せる日陰のスペースがない。今は一部しか見れない。 ・ はだしで歩ける所や、暑さをしのげる日陰をつくってほしい。 ・ 夏場は東屋（日陰）がもっとほしい。 ・ ゆっくり休憩できる場所が少な 	虫	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゲジゲジや毛虫等の虫の駆除を行ってほしい。 ・ コミュニティ広場の階段にクモの巣が多い。 ・ 毛虫が多い。 ・ 芝生に虫が多い。

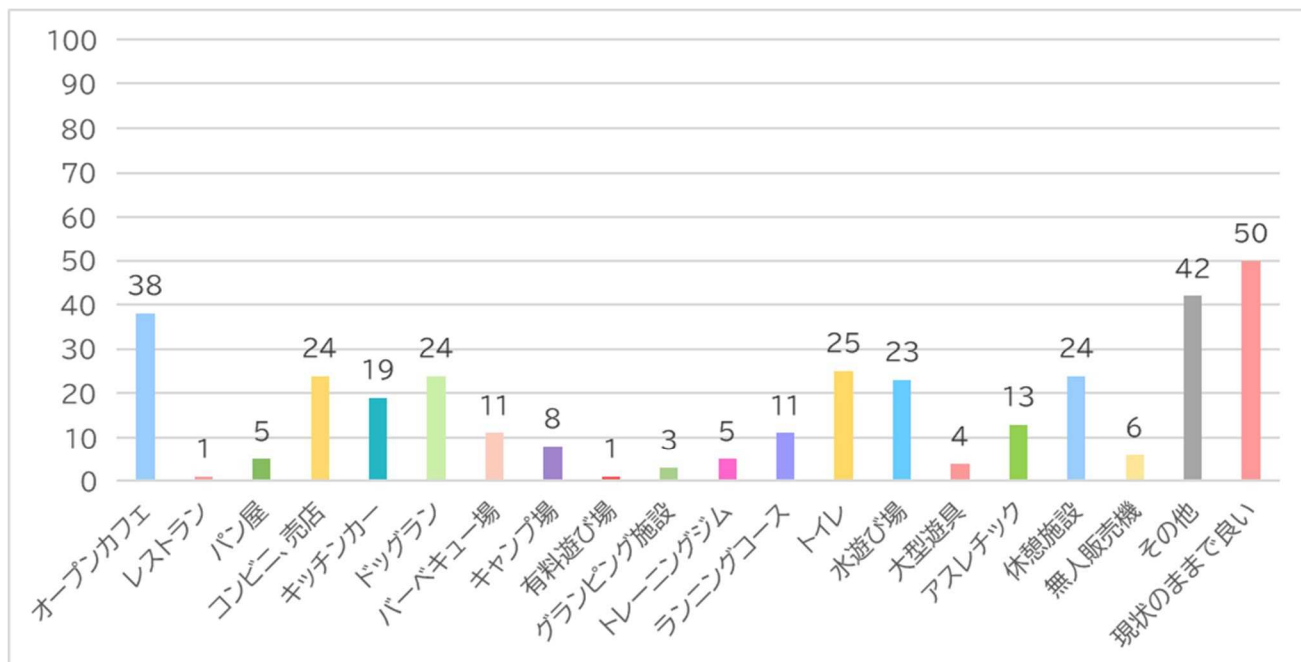
	い。 ・ 日陰が少ないので、夏はいわき公園の木陰が多い方へ行く。もっと木陰があるとうれしい。 ・ テーブル付の休憩場所がない。		
--	---	--	--

問 1 1 本公園は今後どのような公園であつたら良いと思いますか？（自由回答）

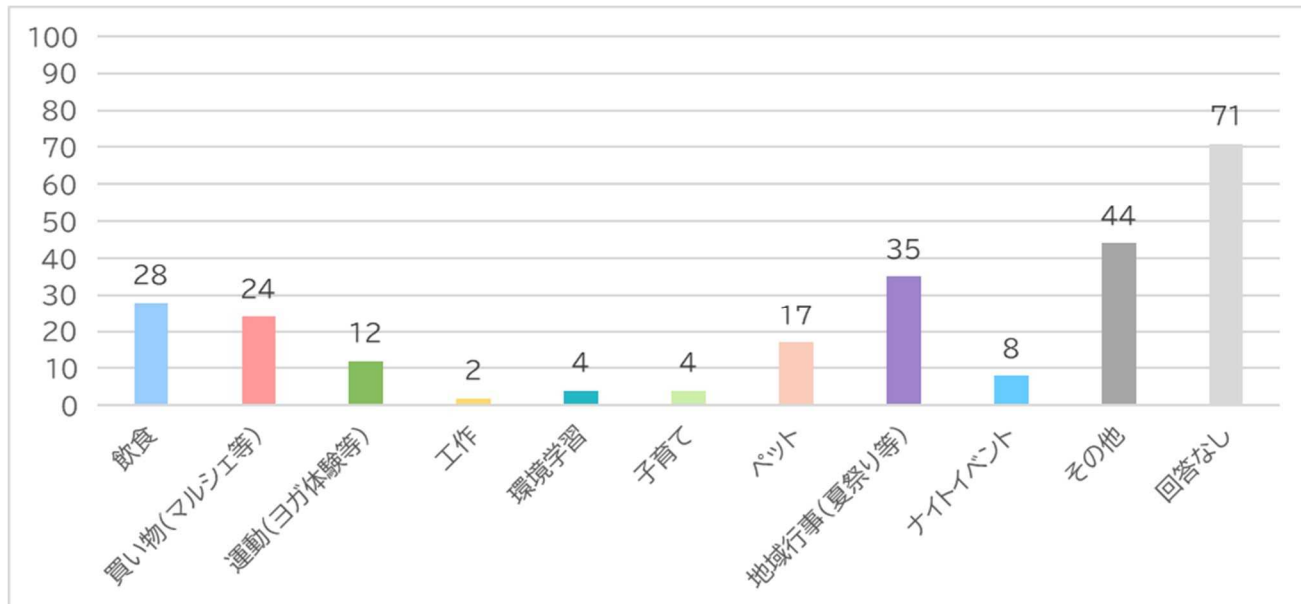
自由回答から多数回答があつた内容を一部抜粋した。

<ul style="list-style-type: none"> ・ 安心して楽しく運動や散歩ができる公園。 ・ 色々な自転車やアスレチックが楽しめる公園。 ・ 公園近くの山も整備しバードウォッチングや登山もたのしめる多目的公園。 ・ 緑と自然の維持。 ・ 高齢者でも安心、安全に利用できる公園。 ・ 飲食ができる休憩移設がある公園。 ・ 現状の環境を維持していてもらいたい。 ・ ペットと共に楽しくすごせる公園。 ・ 子供が安全で安心して遊ぶことの出来る公園。 ・ 暗くなっても安心して歩くことのできる公園。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 暑さをしのげてゆっくりと休める公園。 ・ 小さな子供でも安心して遊ぶことのできる遊具の種類が多い公園。 ・ 朝早くから利用できる公園。 ・ 安心安全にゆったりランニングできる公園。 ・ 夏場に水あそびができる公園。 ・ サイクリングロードがある公園 ・ 静かに自然を楽しむことができる公園。 ・ 雨の日でも楽しめる施設。 ・ プロスポーツを身近に見ることができる公園。
---	--

問12 本公園に新たにどのような施設があれば利用したいと思いますか？（複数回答可）



問13 本公園でどのようなイベントが開催されたら行ってみたいと思いますか？（複数回答可）



5 自由記述

問14 21世紀の森公園に関する意見がありましたらご記入ください。

自由回答から多数回答があった内容を一部抜粋した。

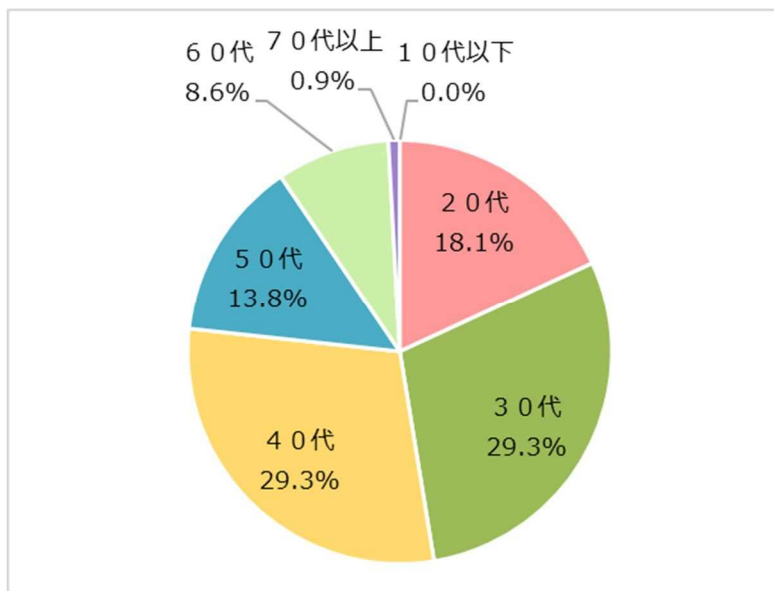
- ・夜にウォーキングしたいが、テニスコート周りなどは街灯が少ない為駐車場の周りのあかりがある所しか利用できず残念。改善してほしい。
- ・サッカー、野球場の料金が安い。安く貸して活用してほしい。
- ・マナーが悪い人もいますので、事務局は自ら園内パトロールして状況を把握し、改善すること。
- ・広くてスペースは沢山あるので、家族で楽しめるイベントなどを企画してほしい。
- ・雨天時にも遊べる施設や、屋根付きの避難場所が欲しい。
- ・ベビーカーなので、どの駐車場にスロープがあるかわかりやすく表示してほしい。
- ・夏は日陰をもっと増やして、木陰の道にベンチを設置すること。
- ・高齢者や外国人向けに洋式トイレを設置してほしい。
- ・スポーツイベントを企画し、盛り上げてほしい。
- ・自販機横にゴミ箱が欲しい。
- ・トイレ故障時の対応が遅い。
- ・夏場の駐車場開門時間を早くしてほしい。
- ・自由に使える更衣室、シャワー室を作してほしい。
- ・水道設備の数を増やしてほしい。
- ・木の名前を表示して何の木かわかるようにしてもらえると歩いて観る楽しみが増える。
- ・人が多くなると利用しづらくなるので静かな公園であってほしい。
- ・親子で楽しめるものをもっと作ってほしい。
- ・夏場だけでも水遊び場が欲しい。
- ・土日などは飲食店を出店してほしい。
- ・歩道に段差やでこぼこがある場所があるのでこまめに点検、補修をしてもらいたい。
- ・野球イベントの時に駐車場が使えないので工夫、調整してほしい。
- ・事務所の対応が悪い。
- ・コミュニティ広場や駐車場内に時計がほしい。野球場横の時計が止まったままである。
- ・キャンプ場とシャワーがあれば毎週末でも泊まりたい。
- ・老人にやさしい公園。
- ・駐車マスがせまい。
- ・テニスコートの数を増やしてほしい。
- ・北側に森林浴が出来る場所を作してほしい
- ・高齢者が今後増加するので高齢者対象の健康教室などを考えてほしい。

利用者アンケート実施結果（Web）

1 回答者属性

回答者全数：87名（うち、いわき市内85名、市外県内1名、関東（茨城県以外）1名）

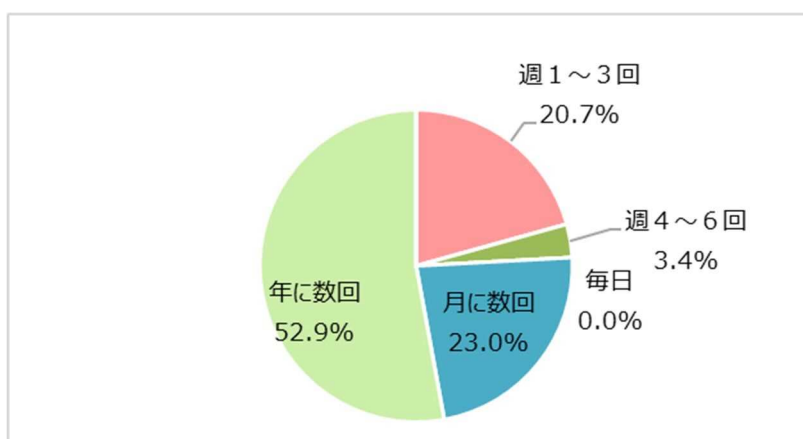
回答者年代：以下のとおり



2 来園頻度

問4 来園頻度（1つに○）

年に数回が最も多く、次に週に1～3回の利用及び月に数回の頻度の利用が多い。また、週4～6回の利用も計3件あった。

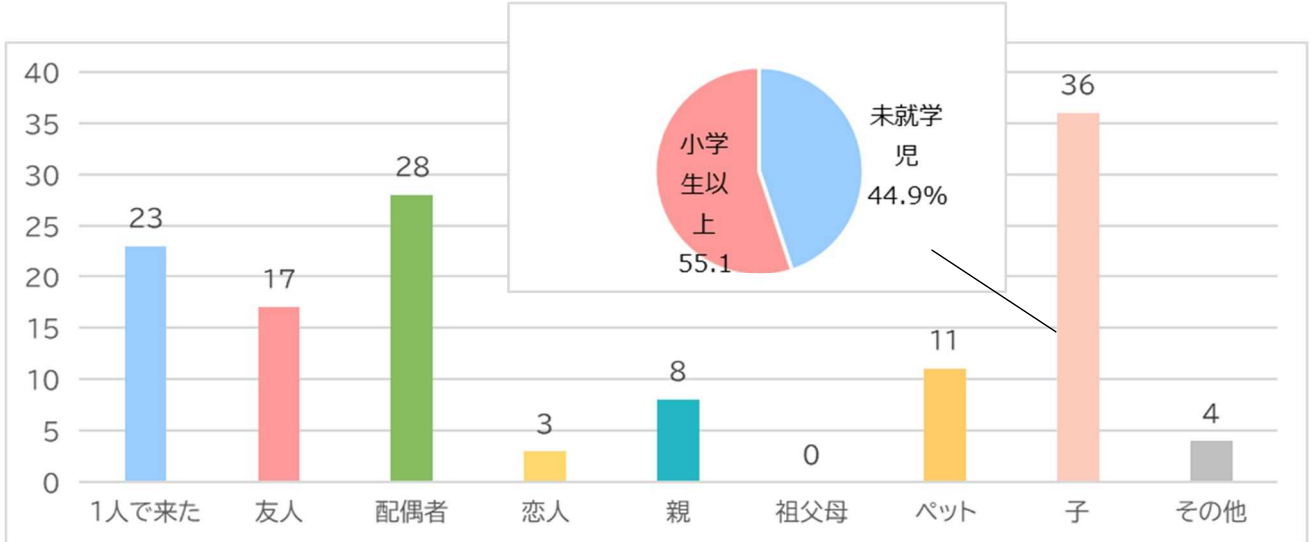


3 公園の利用状況について

問6 来園いただいたお連れ様（複数回答可）

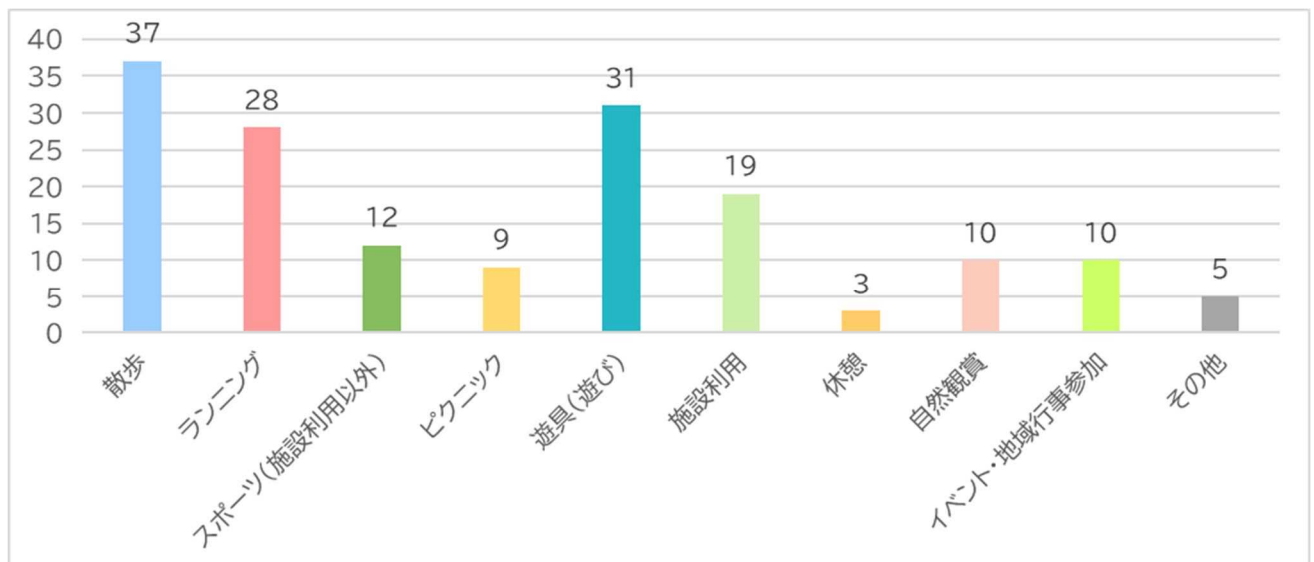
子連れでの利用が最も多く、次に配偶者戸の利用、一人での理由、友人との利用が多くなっている。

子どもの内訳は未就学児、小学生以上がそれぞれ5割程度となった。

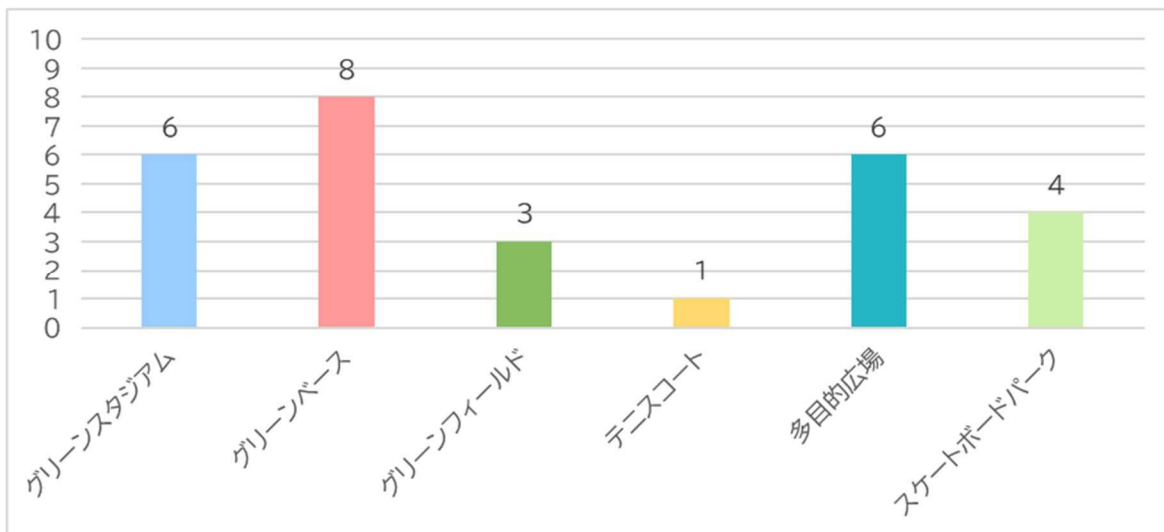


問7 来園目的（複数回答可）

散歩を目的として来園する方が最も多く、次に遊具、ランニング、施設使用の順に多い。施設利用として使用されているのは、グリーンベースが最も多く、次に多目的広場、グリーンスタジアムが多かった。他の施設についても一定の利用がみられた。

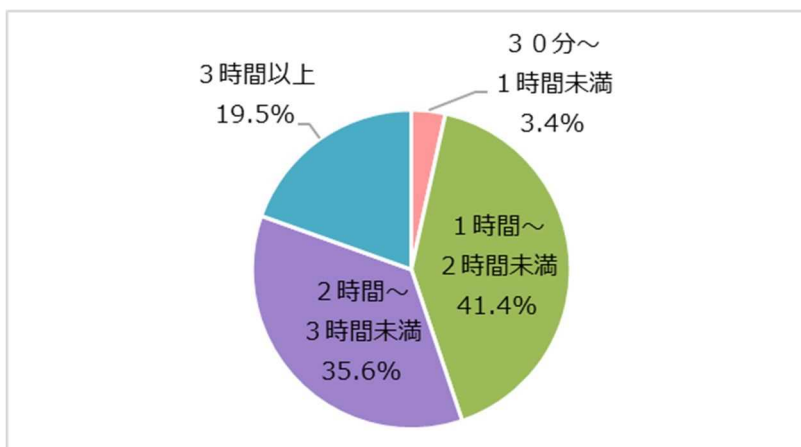


施設利用の内訳



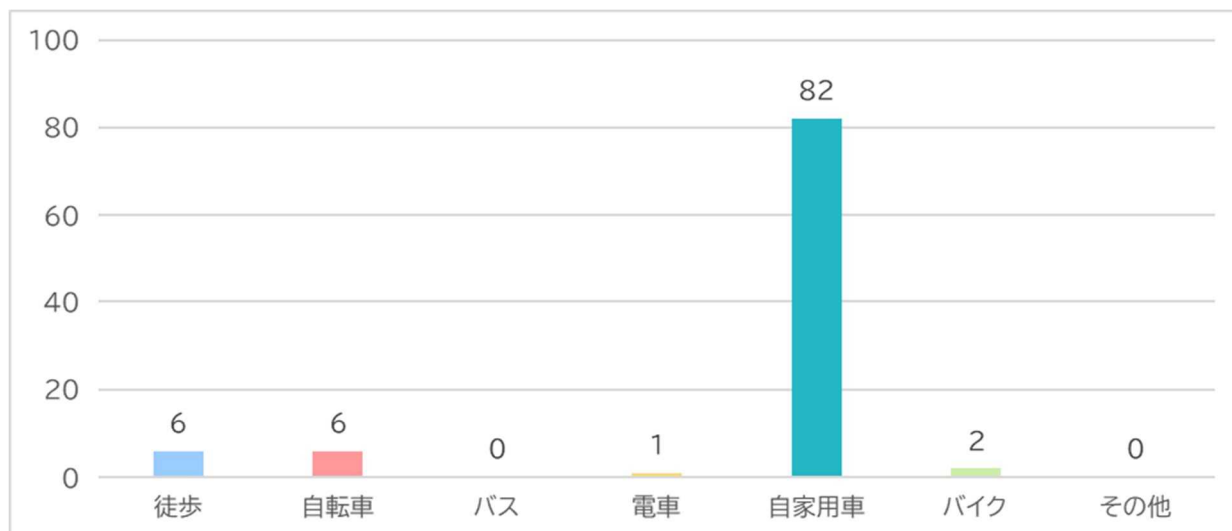
問8 公園での滞在予定時間

滞在時間は1時間～2時間未満が41.4%、2～3時間未満も35.6%となり、1時間以上の利用者が大半を占めた。



問9 公園への交通手段（複数回答可）

公園への交通手段は自家用車が82件で大半を占めた。また、徒歩・自転車利用者も一定数見られた。



4 理想の公園について

問10 本公園は現在どのような印象の公園だと思いますか？ 公園の良いと思うところ、悪いと思うところについてご回答ください。（自由回答）

■良いと思うところ

自由回答から多数回答があった内容を一部抜粋した。

管理清掃	<ul style="list-style-type: none"> ● 手入れが行き届いている。 ● 比較的新しく、設備や備品の損傷がない所。 	公園の広さ	<ul style="list-style-type: none"> ● 広い。 ● 芝生が広い。 ● 広くてのんびり出来る。
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ● 車でのアクセスの良さ。 ● 市の中心に位置しており何処からアクセスができて良い。 	遊具・施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊具の数が多い。 ● 遊び場が充実している。 ● 大型遊具。 ● 遊具が新しくなっている。
散歩・ウォーキング	<ul style="list-style-type: none"> ● 散歩がしやすい。 ● ウォーキングの距離が分かりやすい所。 ● 夜でも明るいので就労後に散歩やランニングが出来る。 	ランニング	<ul style="list-style-type: none"> ● ランニングコースが充実している所。 ● 周回コース（一周2.5km）がランニングに丁度いい。 ● 安全に走れる。 ● アップダウンのあるトリムコース。
自然	<ul style="list-style-type: none"> ● 花が綺麗。桜などお花見にも良い。 ● 緑が多く広々としている所。 ● 自然の中でスポーツが楽しめる所が良い。 	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ● 駐車場が多い。 ● 駐車場が広い。
利用者	<ul style="list-style-type: none"> ● バリアフリーな所。 ● 小さな子供連れにありがたい。子 	公園の	<ul style="list-style-type: none"> ● 街灯がある所。 ● 歩道が整備されて、

ニーズ	供がのびのび遊ぶ事ができる。 <ul style="list-style-type: none"> ● 老若男女が利用できる。 ● 静かな所。 ● お弁当も持参してピクニックがしたくなる 	施設・設備	<ul style="list-style-type: none"> ● トイレの数が多し。トイレが綺麗。 ● 様々な施設(スタジアム、フィールド、ベース、スケボーパーク、テニスコート、大型遊具、健康遊具、遊歩道)がある所。
-----	--	-------	--

■悪いと思うところ

自由回答から多数回答があった内容を一部抜粋した。

施設	<ul style="list-style-type: none"> ● 子供と行くには夏の暑い日や冬の寒い日、雨の日に屋内で遊べる施設もあると嬉しい。 ● カフェや売店があると長い時間過ごせる。 ● 平坦な広場が少ない所。 ● 子供の遊び場で、日陰になる場所が少ない。 ● 公共交通機関や室内競技場がない。 	路面	<ul style="list-style-type: none"> ● 地面が少しボコボコ。 ● 水捌けが悪い箇所がある。 ● 土路面が少ない。地面が固い。 ● ランニングしているコースの途中で、足場の悪い箇所がある。 ● ランニングやウォーキングをするのに道がアスファルトになっている所。クロスカントリーみたいにコースを芝生化してほしい。 ● ブロックのでこぼこの修繕が放ったらかしな所。
植栽植物	<ul style="list-style-type: none"> ● 樹木で死角が多く、一人で利用する時に不安 ● 真ん中の植木が邪魔。 	アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ● 公共交通機関によるアクセスがない。
遊具	<ul style="list-style-type: none"> ● 遊具の老朽化。 ● 3歳以下の小さい子が安心して遊べる遊具が少ない。 ● 長い滑り台の横の階段が雨で濡れていて、びっくりするくらいつるつるで、転んだ。 ● 使用できない遊具がある。木造のアスレチック施設。 ● 子供向け遊具が乏しい。大人向けの健康器具ばかりでつまらない ● ローラー滑り台を更改してほしい。 ● 大型遊具を作ってほしい。 	利便性・安全安心	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園内の目的地までの通路が複雑で分かりにくい。案内板がわかりにくく、少ない。 ● 予約が取りづらい所。 ● 公園内の自販機の電子マネーが使えない所が多い。 ● 時計がない所。時計が動いていない場所がある。 ● ベンチが少ない。 ● 夜間は21時まで入れるので街灯がもう少しあると良い。夜は暗くて怖い。 ● 目的が少ない。 ● 遊具の前に蜂が多く飛んでいるのに、対策せずそのまま危ない。
イベント関連	<ul style="list-style-type: none"> ● もっとイベントがあればいい。 ● サッカー観戦する時、裏側で何も買えない所。 ● イベント時の道路渋滞。道路を広げてほしい 	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ● 広すぎて駐車場から歩かないといけない。 ● 駐車場にも木陰がほしい。 ● 急な雨のとき、駐車場が遠くて困る。
ペット	<ul style="list-style-type: none"> ● 犬が多い ● ドッグランがない所。 	トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ● トイレがもう少し整備されていたらと思う。特に冬。構造上なの

	<ul style="list-style-type: none"> ● ペットの糞がある。 ● 犬をノーリードで散歩させている人がいる。 		<ul style="list-style-type: none"> ● 洋式トイレが少ない。 ● 広さの割にトイレが少ない。 ● トイレが臭く、電気が切れている。 ● 冬季の期間、わんぱく広場近くのトイレが使えないことがある。
利用者マナー	<ul style="list-style-type: none"> ● スケボースペース利用者のマナーが悪い。タバコを吸っていたり小さい子もいるのに大人が占領している。 ● スケボースパークは大人と子供が一緒のスペースで、子供が利用したくても危険で利用できない。 ● 喫煙している人がいる。 ● ランニングしてる人たちが邪魔。 ● 遊具施設の近辺ゴミが多い。 		

問 1 1 本公園は今後どのような公園であつたら良いと思いますか？（自由回答）

自由回答から多数回答があつた内容を一部抜粋した。

<p>●新施設の要望があつた施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ カフェ、ランチをテイクアウトできる場所 ・ おしゃれなカフェやお店、体験コーナーなど。イベントがなくても立ち寄りたくなる場所がよい。 ・ 休憩施設（適度な数の東屋など） ・ 室内遊具施設（小さい赤ちゃんも遊べる場所） ・ 遊具（1、2歳の子供が遊べる遊具等） ・ 噴水とか水遊びできる施設 ・ トイレ（女性でも安心して使える公衆トイレ、おむつ替え台の併設） ・ ドッグラン（屋外・屋内） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 犬も一緒に休めるカフェや犬の足も軽く洗える所が。 ・ 足湯、温泉 ・ ランニングステーションの設置。 ・ 森の方の遊歩道・散策路 ・ ランニング利用者向けのシャワー施設・ロッカー ・ 走りやすい舗装 ・ 他スポーツ施設（道場、ラジコンサーキット、プール施設） ・ 長い舗装路
<p>●更新修理要望があつた施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ トイレ（老朽化のため更新、臭気の改善） ・ 時計（故障） ・ 木造のアスレチック施設 芝刈り・草刈り 	

●新規で追加要望があった機能

- ・ 規模の大小問わず多彩なイベント（スポーツ、フリーマーケット、地元イベント、音楽、陶器市）
- ・ 移動販売・キッチンカー（イベント以外でも）
- ・ 一日中過ごせるコンテンツがある公園
- ・ イベント等の SNS など事前に情報を配信。
- ・ 無料シャトルバス

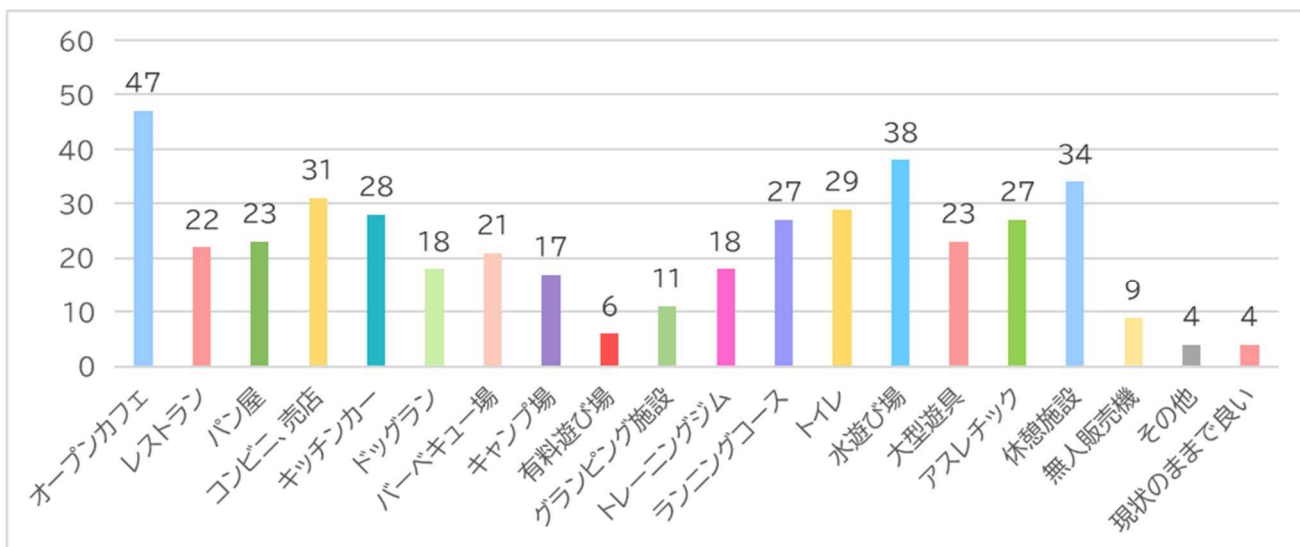
●交通関連

- ・ 草木台方面の歩道が工事のため封鎖されており、不便。

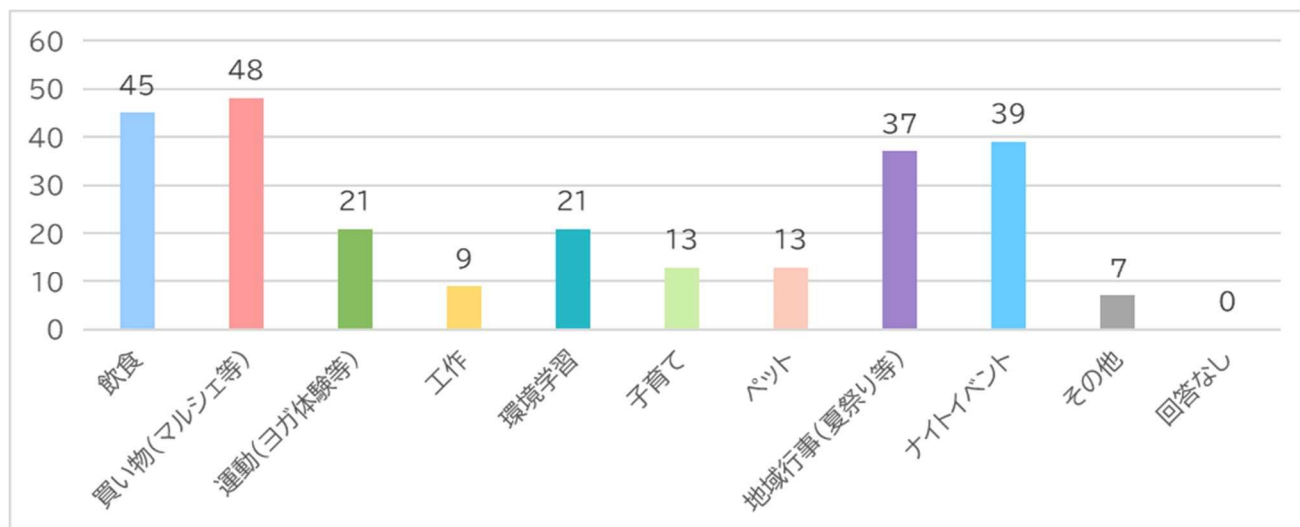
●その他 要望

- ・ ワクチン接種と高校野球同時開催は駐車場の問題からやめた方が良い。
- ・ 犬を公園のテーブルに乗せていて不衛生なので、掲示物等を設置して乗らないように注意喚起してほしい
- ・ 子供達がゆったりと遊べる公園（車、犬、大人スケートボーダーが危険）

問12 本公園に新たにどのような施設があれば利用したいと思いますか？（複数回答可）



問13 本公園でどのようなイベントが開催されたら行ってみたいと思いますか？（複数回答可）



3 自由記述

問14 21世紀の森公園に関する意見がありましたらご記入ください。

→自由回答を種類ごとに整理した。

●施設・機能関連

(飲食・屋内休憩所)

- ・ 子連れママが短時間休憩できるようなカフェがほしい。
- ・ 日陰でお昼を食べられる場所がほしい。

- ・ 屋内休憩所があれば、年配者にも良い。

(ドッグラン)

- ・ ドッグランを作ってほしい。大型犬を遊ばせる施設が少ない。

(遊具)

- ・ 水遊び場を是非とも作ってほしい。植田以外にない。
- ・ 小さい子供が遊べる遊具を新しくしてほしい。

(特定公園施設 照明など)

- ・ 歩道に照明を設置できないか。冬場など日が落ちてしまうとわんぱく広場周辺、草木台側の入り口に上がってくる歩道が非常に暗い。

(未供用エリア)

- ・ 未舗装のクロスカントリーコースが整備されると、市内の学生さんやマラソンなどの愛好者などの体力・競技力の向上に期待できると思う。
- ・ 溜池や山を使った自然観察・体験施設がほしい。

(その他施設・イベント等)

- ・ 湯本駅などの小さい場所でお祭りやイベントを行わず、21世紀の森公園で行ってほしい。
- ・ 芝生とテニスコートの間の斜面に特色のある花を植えたり、斜面を利用した大型の滑り台があると良い。
- ・ 炭鉱やハワイをイメージした遊具などを整備すると、観光客スポットにもなると思う。
- ・ レスリング場作ってほしい。
- ・ ポケモン遊具がほしい。

●情報発信関連

- ・ 情報発信が分かりづらく気がいたらイベントが終わっている。
- ・ 当日のイベント、スポーツ内容表示してほしい。事前に分かれば、交通渋滞対策できると思う。
- ・ いつの間にか新しい遊具が設置されているなどがよくあり勿体ない。

●維持管理関連

- ・ ポイ捨て禁止を徹底してほしい。予防接種や野球の大会で来場者が増えた際に、ゴミやタバコの吸い殻が多い。ゴミは持ち帰るという表示等があればよい。

- ・ 長い滑り台の下の水捌けが悪い。滑り台の滑った先にマットを敷くなど。
- ・ 古くて使用禁止になっている遊具を修理してほしい。春に利用した時、長いローラー滑り台が使用できなかった。
- ・ 以前の様に草刈りや施設のメンテナンスをしてほしい。

●交通関連

- ・ 草木台方面の歩道が工事のため封鎖されており、不便。
- ・ アクセス道路である、草木台周辺を4車線化した方が良いのではないかと思います。
- ・ 近隣の道路が車線が増えると良い。
- ・ サッカーの試合時はシャトルバスを出してほしい。交通渋滞を解消してほしいため。
- ・ 湯本駅からの利便性を良くしてほしい。車が無い人は行くのが大変。

●その他 要望

- ・ 夜間の利用時間拡大を検討してほしい。
- ・ ランニングしているグループが多く、散歩しづらい。
- ・ 経営がしっかりしていて、面白い民間企業に参画してもらい、その企業に公園をある程度自由に使って大いに稼いでもらうかわりに、その利益の一部を公園の維持管理やリニューアルに還元してもらう仕組みができると、もっと魅力的な公園になると思う。
- ・ 話題のいわき FC のホームとして広く PR すると共に、遠方からの来場者も増えるので周辺の環境整備や駐車場施設の整備。市民はもとより他のスポーツでの利用や災害時の利用にも使える総合施設になり得るのではないかな。
- ・ 出来るだけ余分なものはいらない。自然を守ってほしい。

●その他 今後も継続すべき項目

- ・ 花壇もきれいになっており素晴らしい。
- ・ 広くてきれいにしていてとても良い公園だと思う。
- ・ 広々としていて、ふらっと行ってのんびりと自然を見たり野球をのぞいたりできるので、気に入っている。
- ・ 駐車場も充実していて、広くてきれいなので、子供が小さい時はよく利用していた。芝刈りをして、とても心地よく子供達と走ってきたりもした。これからも、居心地の良い公園を使用したい。
- ・ 今でも週末を中心に大勢の市民が訪れている人気の公園だが、今後はもっとこの公園の魅力を高めてより多くの市民の憩いの場になることを楽しみにしている。

民間企業ヒアリング 説明資料

21世紀の森公園の活性化・魅力向上について

0 はじめに

(1)事業の目的

いわき市21世紀の森公園は、いわきグリーンスタジアム（野球場）やいわきグリーンフィールド（球技場）等の市民が気軽にスポーツを楽しめる施設を整備し、市の中核的な交流施設として平成7年度に供用開始されました。

供用開始後はいわきグリーンベース（屋内運動場）や大型遊具、スケートボード広場が順次整備され、市民のスポーツレクリエーションや憩いの場として長年親しまれてきました。

当該公園においては市のスポーツ推進を図るため、いわきグリーンフィールドをJリーグ（J3）基準の要件を満たすスタジアムへの改修を行うほか、隣接する多目的広場についても人工芝への改修や照明設備の設置など、施設の高規格化に向けた事業を進めています。

本事業においては、広大な公園内敷地を活用し、民間活力を活用したサービスを提供することで公園のさらなる魅力向上を目指すこととしています。

(2)ヒアリングの目的

本事業においてはPark-PFIの制度を活用した事業実施を検討しています。
事業化に向け、市場性や事業イメージ等に対する意見交換を目的として実施するものです。

このヒアリングは非公開・非公表でおこない、具体的なアイデアやノウハウは保護の上、事業の参考とさせていただきます。

このヒアリングでの意見を基に、今後具体的な事業の内容等を検討していく予定です。

1 対象地



©Google

< 基本情報 >

所在地：いわき市常磐水野谷町竜ヶ沢308

面積：63.3ha

交通アクセス：

■常磐自動車道いわき湯本I.C.より車で約12分、

いわき中央I.C.より車で約15分

■JR常磐線湯本駅より車で約5分（徒歩約

25分）

いわき駅より車で約15分

駐車場：1,515台（普1486、障29）/無料

（7か所に点在）

2

2 公園施設



スケートボード広場



テニスコート



花の谷



わんぱく広場 遊具



集いの広場



いわきグリーンスタジアム
（野球場）

供用開始：平成7年4月

収容人員：29,960人



いわきグリーンフィールド

供用開始：平成7年4月

収容人員：5,600人



現指定管理者：一般財団法人 いわき市公園緑地観光公社
指定期間：～令和6年3月（5年間）



いわきグリーンベース

供用開始：平成29年4月

延床面積：3,346㎡

3

3 事業イメージ

(0) Park-PFI

- 都市公園において飲食店、売店等の施設(公募対象公園施設)の設置と、飲食店などで得られた収益を使用して園路や広場等の公共部分(特定公園施設)の改修等を行う企業を選定する制度。
- この制度の導入により、都市公園に民間投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ります。



4

3 事業イメージ

(1) 基本事項

- 21世紀の森公園は敷地が広大であるため、性質の異なる3つのエリア(ゾーン)に分け、それぞれで導入機能を検討します。
 - 3つのエリアすべてを一括して募集するのではなく、そのうち一部分での提案も可能とする予定です。
 - 記載している内容はあくまでイメージの為、事業実施を決定しているものではありません。
- ※ 構想段階のため、今回のヒアリング等を通して具体的な内容を検討・調整していく予定です。

Aエリア (コミュニティ広場ゾーン)	修景を生かしたゆっくり過ごせる憩いのエリア
Bエリア (センター・スポーツゾーン)	体を動かすスポーツのエリア
Cエリア (自然冒険ゾーン)	ワイルドな自然を満喫できるエリア

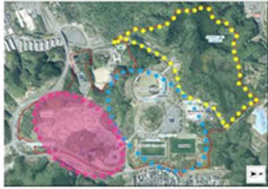


5

3 事業イメージ

(2) 各エリアの公募対象公園施設等について

Aエリア：コミュニティ広場ゾーン



- 大型遊具やスケボー広場、テニスコート等のいろいろなアクティビティができるエリアで、子ども連れの利用者も多く訪れます。
- 憩いの広場や芝生広場、わんぱく広場、ファミリースポーツガーデンなどの様々な種類の広場があり、広い屋外空間や修景を楽しめます。
- ウォーキングコースもあるため、ウォーキングやランニング、ペット連れの散歩などを楽しむ利用者も多くいます。



3 事業イメージ

Aエリアコンセプト：修景を生かしたゆっくり過ごせる憩いのエリア

…子ども連れやペット連れ、散歩等の利用者がゆったりした空間を楽しみながら過ごすことができる機能を導入します。

施設分類	施設名	具体的なイメージ	イメージ図
公募対象公園施設	飲食店	カフェ、レストラン等	
	売店	飲食物、アウトドア用品等	
	キャンプサイト	デイキャンプ等 ※場合により特定公園施設	
	ドッグラン	ペット需要を想定 ※場合により特定公園施設	
特定公園施設	照明施設	安全確保用、ライトアップ用	
	ウッドデッキ	休憩兼見晴らし台	
	休憩施設	東屋、ベンチ等	
	キャンプサイト	デイキャンプ等 ※場合により公募対象公園施設	
	ドッグラン	ペット需要を想定 ※場合により公募対象公園施設	
利便増進施設	駐車場	増設、線の引き直し	
	案内看板	催事等の情報を提供する看板等	

3 事業イメージ

(2) 各エリアの公募対象公園施設等について

Bエリア：スポーツゾーン



- ・グリーンスタジアム（野球場）、グリーンフィールド（球技場）、グリーンベース（屋内運動場）といったスポーツ施設が集積するエリアです。
- ・ウォーキングやランニングができるコースがあり、スポーツを楽しみたい利用者が集まります。
- ・グリーンフィールドはいわき市をホームタウンとするJ3サッカークラブ「いわきFC」のホームスタジアムであり、年間約10試合を行っています。試合興行がある日には多くの観客が訪れます。
- ・「いわきFC」のJ3昇格を機に、更なるスポーツの推進を目的に、グリーンフィールド及び屋外多目的広場の改修工事を実施中です（令和4年度内しゅん工予定）。

グリーンベース

グリーンスタジアム

多目的広場

グリーンフィールド

いわきFCについて

- ・いわき市をホームタウンとするJ3リーグのサッカークラブ
- ・理念は「スポーツを通して、いわき市を東北一の都市にする」
- ・湯本駅から自動車で7分(約3km)の位置にあるいわきFCパークがチームのホームグラウンド
- ・2015年に発足して7年で福島2部からJ3まで昇格

3 事業イメージ

Bエリアコンセプト：体を動かすスポーツのエリア

…スポーツ施設やランニングコースが集まっていることを生かし、スポーツや運動を楽しめる機能を導入します。

施設分類	施設名	具体的なイメージ	イメージ図
公募対象公園施設	飲食、物販施設	カフェ、売店等	
	運動施設	トレーニングジム等	
特定公園施設	休憩施設	ベンチ、屋根付き休憩スペース等 (多目的広場)	
	運動施設	健康遊具、ランニングコース等	
	駐車場	増設、線の引き直し (適宜)	

3 公園施設の利用状況

公園内の各施設における稼働率、行事予定、芝更新日数、利用者数、使用料収入を以下にまとめています。
(令和元年度)

- ・ グリーンフィールドと多目的広場はサッカーとラグビー競技でメインに使用しています。
- ・ 大会時にはグリーンフィールドと多目的広場を同時に予約されていることが多いです。
- ・ 人気シーズンの土日祝は大会等の利用でほとんど埋まっています。
- ・ 多目的広場については人工芝化により、芝のメンテナンス期間が短縮されるため、稼働時間が増えることが見込まれます。

	グリーンスタジアム	グリーンフィールド	多目的広場	グリーンハウス	備考
全体稼働率	38.6%	51.2%	49.6%	8.5%	
土日祝稼働率	55.7%	74.6%	80.3%	14.8%	土日祝：122日
行事予定日数	110日	57日	71日	31日	平日含む
芝メンテ日数	31日	130日	110日	0日	
利用者数	23,801人	7,920人	8,310人	17,332人	
使用料収入	5,058,850円	1,176,860円	204,680円	4,358,407円	利用料金制度は導入なし

10

3 事業イメージ

(2) 各エリアの公募対象公園施設等について

Cエリアコンセプト：ワイルドな自然を満喫できるエリア



- ・ 自然体験ゾーンとして散策路が整備される予定でしたが、現在未供用のまま使用されていません。
- ・ 自然を楽しめるエリアとして整備されることが期待されます。
- ・ 右写真は平成22年度に撮影したものです。現状と異なる場合があります。



施設分類	施設名	具体的なイメージ	イメージ図
公募対象公園施設	宿泊施設	グランピング等	  
	運動施設	フォレストアドベンチャー等	
特定公園施設	散策路 トイレ	必要に応じて整備	  
	照明施設	安全確保用、ライトアップ用	
	駐車場	新設（利用者専用は公募対象公園施設に含む）	
利便増進施設	案内看板	催事等の情報を提供する看板等（適宜）	

11

3 事業イメージ

(3) ソフト事業の実施について

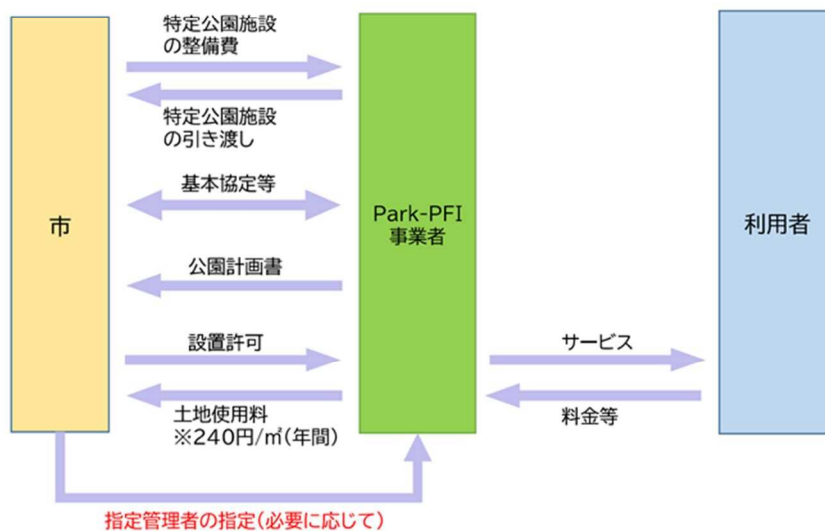
- 現在の公園は主にスポーツ施設の貸館と、広場等の開放により利用者が集まっています。
- 今後は、Park-PFIによるハード整備に加えて、公園の広い敷地を活用したソフト事業を実施し、能動的に公園の魅力向上を進める必要があると考えています。
- スポーツ促進や特色であるスケボーパークの活用、ふんだんにある各広場を使った公園利用促進の提案を受け付ける手法を検討中です。(公園敷地の占用許可等)



12

4 事業スキーム案

(1) 想定事業スキーム図



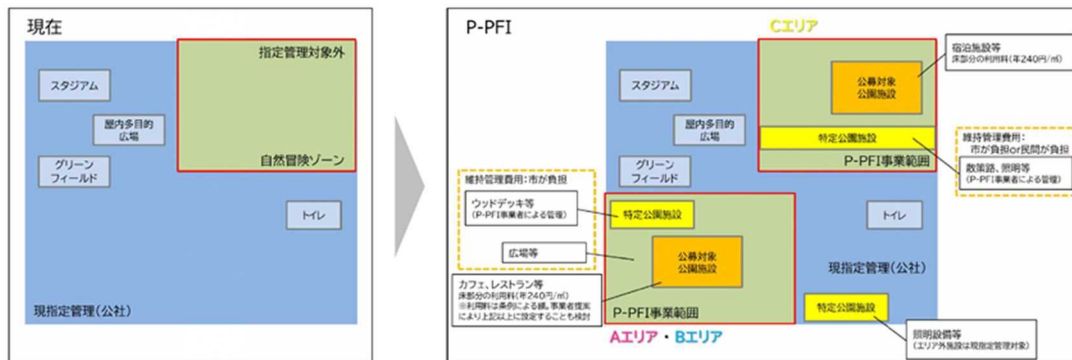
- Park-PFI事業者に施設の利用許可権限を付与する場合、指定管理者の指定が必要です。

13

4 事業スキーム案

(2) 現指定管理者制度について

- ・ 現在、指定管理者制度を活用して、自然冒険ゾーンを除く範囲の維持管理運営をおこなっており、今後も継続する予定です。(指定管理者：一般財団法人 いわき市公園緑地観光公社)
- ・ なお、Park-PFI事業の対象となるエリアについては指定管理の範囲から変更します。
- ・ 新たに整備する特定公園施設がPark-PFI事業のエリア対象外の場合には、現指定管理の管理対象とします。
- ・ Park-PFI事業の対象となるエリア内の特定公園施設の維持管理費については市が負担(支出)する予定です。(ただし、Cエリアの特定公園施設については、民間負担による維持管理を検討中です。)



14

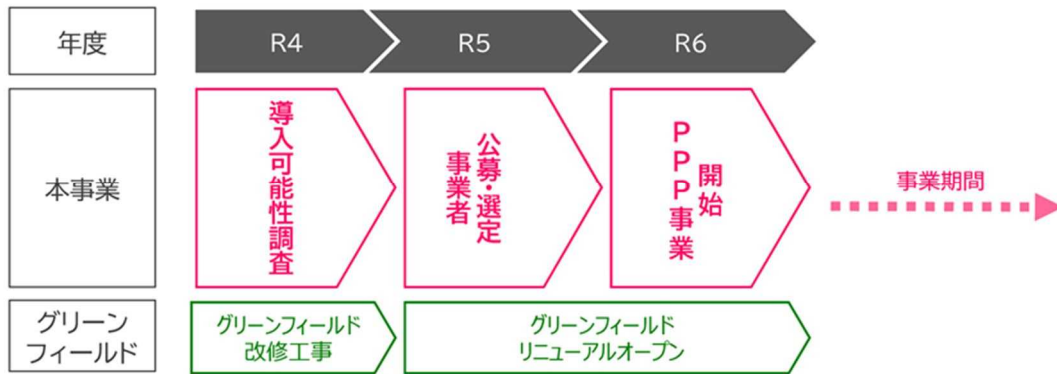
4 事業スキーム案

(3) 各エリアの管理運営方法(案)

	施設整備 (費用負担)	管理区分	指定管理者制度の 導入	整理表				
				費用分担		管理区分	備考	
				整備	管理			
A エリア	公券対象公園施設 ⇒民間負担 特定公園施設 ⇒市負担	・ 現指定管理エリア内にあるため、P-PFI部分は指定管理エリアを変更する。 ・ エリア外に新たに設置する特定公園施設の維持管理については、現指定管理の範囲とする予定。	・ 使用許可権限の付与等を行う場合、P-PFIと組合わせて、民間事業者への指定管理者制度の導入を検討する。	公券対象公園施設	民間	民間	民間	
				特定公園施設	市	市	民間or公社	
	利便増進施設 ⇒市又は民間負担 (基本は民間)	・ Aエリアと同様の考え方とする。 ・ スタジアム等の既存スポーツ施設については、引き続き現指定管理者を継続する予定。	同左	利便増進施設	市or民間	市or民間	民間or公社	
B エリア	特定公園施設の整備費は、「官民連携型販わい創出事業費(国補助)」を活用する場合、9割を市、1割を民間が負担。	・ 特定公園施設は、民間事業者による維持管理を前提とする。	・ 指定管理者制度は導入しない方向で検討する。	公券対象公園施設	民間	民間	民間	
				特定公園施設	市	市	民間or公社	・ 施設管理が複雑になる可能性あり
	利便増進施設	市or民間	市or民間	民間or公社				
C エリア	公券対象公園施設	・ 指定管理者制度は導入しない方向で検討する。		公券対象公園施設	民間	民間	民間	
				特定公園施設	市	市or民間	民間or公社	・ 利用者専用駐車場の整備費は民間負担
	利便増進施設	市or民間	市or民間	民間or公社				

15

5 事業スケジュール（案）



※スケジュールについては、現時点での予定です。事業の進捗によっては変動する可能性があります。

16

6 建築可能規模

- 21世紀の森公園は都市公園（総合公園）のため、建築物（一般施設）に対する建ぺい率は公園面積に対し、最大2%です。（いわき市都市公園条例第2条の3）
- 下記の通り、追加可能建築面積は約11,960㎡であるため、Park-PFIの建ぺい率の緩和措置を使用しなくとも、おおむね想定される建築物の設置が可能です。

■建築可能面積

公園内許容建築面積			既存施設建築面積				追加可能建築面積		
一般施設 (開設面積×建ぺい率2%)	特例施設 (一般施設の建ぺい率+10%)	合計	一般面積		特例施設		一般施設	特例施設	合計
			面積	建ぺい率	面積	建ぺい率			
約12,660㎡	約63,300㎡	約75,960㎡	約700㎡	0.11%	約23,340㎡	3.69%	約11,960㎡	約39,960㎡	約51,920㎡

※一般施設：管理事務所、トイレ等
特例施設：グリーンフィールド、グリーンスタジアム、グリーンベース等

17