

【R5:先-3】小規模公園における包括管理・整備効果指標を見据えた 民間活力導入可能性調査（実施主体：茨城県五霞町）

五霞町基礎情報（R5.2.1時点）

・人口：0.8万人

・面積：23.11km²

【事業分野：公園・PRE活用】

【対象施設：都市公園、廃校】

【事業手法：Park-PFI、建物賃貸借契約、占用許可】

調査のポイント

- ・人口1万人未満の地方自治体におけるPark-PFIの導入可能性検討
- ・廃校利用を含めた複数の公有地をバンドリングさせる事業スキーム組成の可能性検討
- ・自治体の課題解決への寄与並びにローカルPFIの推進に寄与する客観的整備効果指標（モニタリング指標）の検討

事業／施設概要



No	公園名	面積	開設年	併設機能
①	童夢公園	11,201m ²	H13.3	トイレ、ベンチ、遊具 他
②	ごかみずべ公園	24,387m ²	H23.7	トイレ、グランドゴルフ場 他
③	ごかみらい公園	5,297m ²	R2.4	トイレ、遊具、ベンチ 他
④	利根川レクリエーション公園	993m ²	H4.9	テーブル&椅子、外灯
⑤	五霞東小学校	3,653m ²	S45	廃校

目的・これまでの経緯

R2：第6次五霞町総合計画 策定
〃：五霞町都市計画マスタープラン 策定
〃：小学校統合及び小中一貫教育方針 策定
R3：学校施設整備基本構想 策定
〃：五霞町公共施設等総合管理計画 策定
〃：五霞町魅力ある公園再整備計画 策定

● 地域課題

- ・町内人口は平成12年を境に1万人を切り、令和6年1月時点で約8千人まで減少。令和7年内には7千人台まで減少すると推計されている。
- ・人口減少に歯止めをかけるべく、町ではPFI事業による子育て世代の移住・定住向け公的賃貸住宅整備に着手。
- ・令和5年度末には五霞東小学校が廃校。
- ・公園、廃校等の町有地を有効活用した賑わい・憩いの場の創出を通じ住みたいと思われるまちづくりを如何に仕立てていくかが課題。

● 本事業の目的

- ・本事業では、人口減少や町有財産の低利用頻度状況の打開・有効利活用に向け、町内外から人を呼び込む魅力ある公園再整備・廃校利用の事業実現可能性の検討等を目的とする。
- ・また、全国の同規模自治体が抱える共通課題に対し、DX技術等を活用した整備効果指標の設定検討を行う。

調査フロー

1. 前提条件の整理

- ・地域特性の整理
- ・上位計画との関連性整理
- ・町内公共施設の現況把握

2. 利用者ニーズ調査

- ・想定利用者のニーズ把握

3. 事業の枠組み検討

- ・事業コンセプトの検討
- ・導入機能／施設検討
- ・包括管理の検討

4. 事業手法の検討

- ・各公園の事業手法
- ・廃校利用の事業手法事例

5. 民間企業への意向調査

6. 事業実現性検証

7. モニタリング指標検討

【R5:先－3】 小規模公園における包括管理・整備効果指標を見据えた民間活力導入可能性調査 (実施主体:茨城県五霞町)

調査結果 前段整理・ニーズ

前提条件の整理

- 五霞町の昼夜間人口比率（平日）は日中が夜間の1.5倍。調査対象地近隣の道の駅ごかは年間来場者数60万人とマーケットポテンシャルを秘める。
- 一方、観光需要は道の駅に依存。町内外からの人の呼び込みに向けてコンテンツの多様化を図りたい。
- 道路インフラ包括管理を見据え、現状の維持管理予算を整理。委託費は年間約1,000万円。町管理の町道に寄せられる苦情件数は年間約140件で推移。除草・樹木剪定依頼が最多。

ニーズ整理

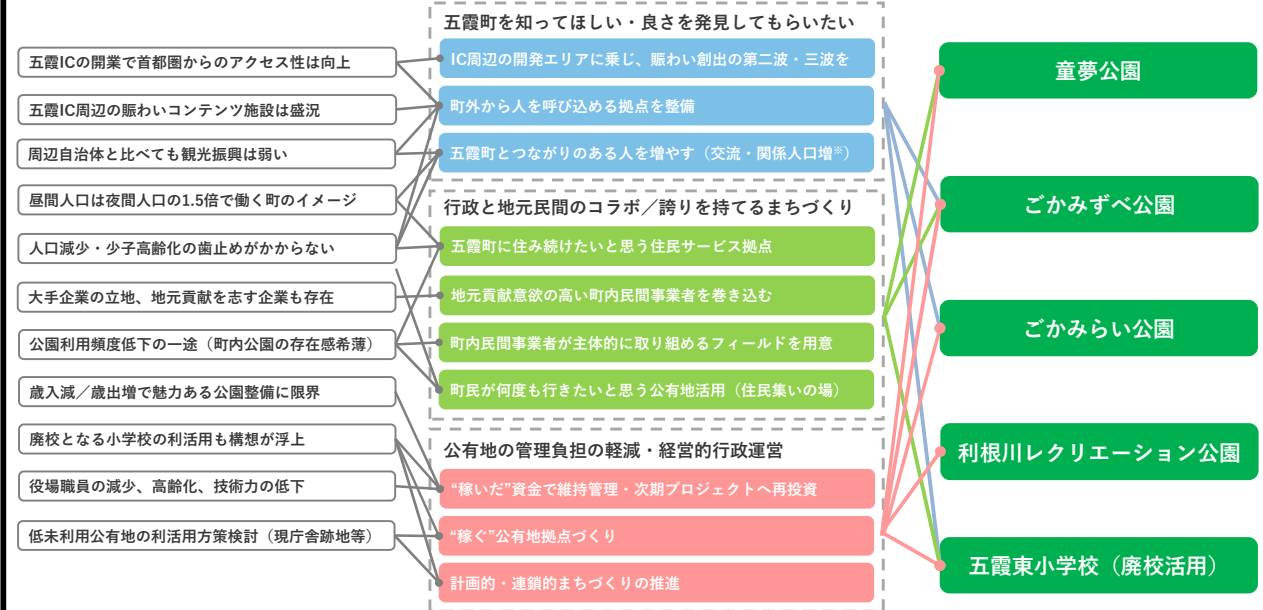
- 本調査開始の数年前から童夢公園での事業参入に関心を示す町内事業者が存在。
- 公園利用頻度は低く、公園名すら知られていない実態も示された。
- 童夢公園については、カフェやレストラン等の飲食店の出店ニーズが多く寄せられた。

調査結果 事業の枠組み検討

- 五霞町の目指す方向性とその将来像と4公園及び廃校利用が担う役割を整理。
- 五霞IC周辺の公園・公有地は町内外からの呼び込みを意識したコンセプト設定に、対して街中に立地する公園は町内住民・企業を意識したコンセプト設定に区別。

五霞町の現状・課題

目指す方向性



調査結果 モニタリング検討

- モニタリングは、PPP事業整備前後での行政課題の解決にどう寄与したかを客観的に検証する仕組みを構築し、同事業の実施効果を町民や庁内に示し、次プロジェクト実施への意欲を高める際に効果的な考え方。
- 町の上位計画・事業コンセプトに基づくと、「人の動き」を中心に効果指標を設定していくことが想定される。
- これらの効果指標を客観的に検証する技術として、カメラやセンサー、GPS等のICT技術の活用が考えられる。

▼ 五霞町における整備・波及効果指標

効果	検討視点	具体的評価項目
整備効果指標 (直接効果)	人の動き	来客数、イベント集客数
		属性（町外、インバウンド等）
		リピート率
		地区内周遊
		滞在時間
波及効果指標 (間接効果)	人の動き	売上（地区内店舗等）
		町内周遊
		滞在時間（町内）
		宿泊地
		定住・二拠点居住数
	金の動き	消費額（町内）

▼ 効果指標と客観的計測方法・特徴（抜粋）

区分		オンサイト		オフサイト
測定方法		カメラ	センサー類	GPS
概略		現地に設置したカメラやセンサー類（ビーコン、Wi-Fi）による観測データ。観測機器により収集範囲が限定される		スマートフォン の位置情報データ。 抽出データだが広域流動収集に強み
直接効果	来客数	○ 設置基数による が全数に近い捕捉も可能	○ センサー接続したデータ。 捕捉データが限定。	○ 抽出データのため 捕捉データが限定。 増減率は把握可能
間接効果	町内周遊	△ 設置スポット間の周遊把握可能	△ 設置スポット間の周遊把握可能	◎ 広域流動が把握可能

【R5:先－3】 小規模公園における包括管理・整備効果指標を見据えた民間活力導入可能性調査

調査結果 事業手法の検討

- 事業の枠組み検討（前段整理結果等を反映した事業コンセプト・将来像設定）や民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえ、適用可能な事業手法及び事業の実現可能性について評価。その検討・評価結果を以下に示す。

■ 童夢公園

- 童夢公園は、事業参入に意欲を示す町内事業者が存在。他の調査対象サイトとは別に単独事業を想定。
- 具体的な事業手法は、ハード整備を含む独立採算事業としつつ、民側負担を抑制する契約期間・事業範囲等の設定が必要。庁内検討・民間対話を継続して詳細調整を続ける。

■ 他の公園＋廃校利用

- その他の公園・公有地については、エリア隣接・事業スケールメリット・まちづくりの連続性等の観点からエリア一体での面的まちづくりの候補地に位置付け、その他の低未利用公有地とともにバンドリング化・連鎖的官民連携事業の可能性を引き続き検討していく予定。

手法	童夢公園	ごかみずべ公園	五霞東小学校	ごかみらい公園	利根川レク公園↓ 防災ステーション
スキーム	Park-PFI／設置管理許可 (単独事業)	廃校利用とバンドリング 当面、占用許可で使用 ＋ 廃校等とのLABV 可能性を継続検討 ↓ 中長期的にPark-PFI ハード整備を目指す	ごかみずべ公園と バンドリング (LABV案件の対象候補) 定期賃貸借契約	将来的なバンドリング 候補公園 (LABV案件の対象候補)	継続検討 ※占用許可orPark-PFI、LABV含めて ※隣接する防災ステーションを メイン事業対象地にターゲット 変更
官民対話	・水辺を活かしたハード整備を提案 ・飲食等収益事業想定 ・特定公園施設は駐車場／トイレを想定 ・過度な負担は避けるスキーム構築を要望	・東小学校との一体利用（バンドリング） ・屋外アクティビティに利用 ・東小学校含め一体的公有地活用検討を要望	・公園との一体利用を提案（バンドリング） ・町内外の賑わい・交流拠点 ・LABV等の一体的公有地活用の検討を要望	・参画意向の事業者無し	・大規模用地を活かしたアウトドア事業展開の提案あり ・無償なら参画の可能性あり
導入機能	・飲食店 ・イベント集客 等	・各種イベント利用 ・キャンプ利用 等	・宿泊 ・行政（公的）機能 ・住民集いの場／機能 ・児童向け教育機能	・RVパーク (強いて挙げると)	・キャンプ場（業者有） ・ドローン試験場 (不定期利用) ※球出し中、R6年度中 ※河川区域、R7年公募？
評価	・意欲的な町内企業存在 ・収益事業の意向あり ・町側が目指す方向性に賛同・地域貢献意欲あり ・リスク分担の調整必要	・廃校と隣接しており、一体的利用に適する。 ・ハード整備の提案なし ・将来的に、当公園の魅力向上に向け、民間リスク保有によるハード整備の意向は継続	・既存構造物の有効活用でハード整備負担軽減可 ・五霞ICからのアクセス良好で町外客呼び込みに適する。 ・建物存続方針や導入伊能は住民意向配慮が必要	・個別利用では小規模であるため、LABV案件に含め周辺との一体的な事業展開の必要あると判断	・6haの敷地全てをキャンプ場として利用の意向 ・都市公園の指定 ・来年度、トライアルサウンディング実施もあり

事業化に向けた今後の展望（童夢公園）

○事業化にあたっての課題

- 特定公園施設の事業費に関する官民負担の調整
- マーケット調査（費用面やスケジュール、官民の意向次第での社会実証実施）
- 集客のための各種施策（イベント等の定期開催などソフト×ハード施策の連携）
- 複数の公有地利活用の方針、連鎖的まちづくりの進め方（中長期スケジュール）
- 事業化推進のための裏付けとなる基本計画等の策定

