

小規模公園における包括管理・整備効果指標
導入を見据えた民間活力導入可能性調査
業務委託

報 告 書

令和6年3月

五霞町

株式会社福山コンサルタント

1. 本調査の概要	5
1-1 調査の目的	5
1-2 自治体の概要	5
1-3 事業発案に至った経緯・課題	5
1-4 検討体制の整備	7
2. 本調査の内容	8
2-1 調査の流れ	8
3. 前提条件の整理	9
3-1 対象公園の概況	9
3-2 町内のインフラ施設の現状	11
3-2-1 道路・橋梁（平成 28 年 3 月 31 日現在）	11
3-3 五霞町の概況	21
3-3-1 五霞町の地域概況整理	21
3-3-2 周辺自治体の地域概況の整理	34
3-3-3 五霞町の上位計画の整理	35
4. 利用者ニーズの把握	49
4-1 五霞町魅力ある公園再整備計画による調査結果	49
4-1-2 調査結果	51
4-2 童夢公園の利用ニーズ調査	53
4-2-1 調査概要	53
4-2-2 調査内容	55
4-2-3 調査結果	59
5. 事業の枠組み検討	63
5-1 事業コンセプトの検討	63
5-1-1 五霞町の現状・課題整理・目指す方向性について	63
5-1-2 参考 童夢公園の事業コンセプト等とりまとめ	67
5-2 インフラ包括管理の適用について	70
5-2-1 インフラ包括的民間委託の概要について	70
5-3 廃校利活用の事例について	75
5-4 町全体を俯瞰したまちづくり戦略	77
6. 事業手法の検討	78
6-1 対象公園の事業手法	78
6-2 連続・複合的な官民連携事業の事業手法について	82
7. 民間企業への意向調査	87
7-1 サウンディング調査対象先	87

7-2 サウンディング調査結果の概要	88
8. モニタリング指標の設定検討.....	92
8-1 検討の背景と目的	92
8-2 効果指標の設定.....	94
8-3 GPS データを用いた効果指標の測定	98
8-3-1 ケーススタディの実施.....	98
8-3-2 ケーススタディの測定・分析結果.....	100
8-3-3 人流データの整備効果モニタリング検証導入にあたっての課題	115
8-4 今後の課題.....	116
9. 事業の実現性検証.....	120
9-1 各対象サイトにおける事業実現性について	120
9-2 今後の事業スケジュール	125

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

人口 1 万人を下回り、著しく人口減少・少子高齢化が進む五霞町では、公園利用頻度が低下の一途を辿り、魅力ある公園づくりが一層重要になっている。

これまで町内にある都市公園の維持管理業務は、民間事業者への委託で実施されているが、公園施設の約 7 割が供用年数 20 年以上を経過し、今後更なる維持管理費用の負担が大きくなっていくと予想されている。

また、町内に 2 校あった小学校のうち、令和 6 年 3 月末をもって五霞東小学校が廃校となる。未利用のままでは無駄な老朽化対策費用を予算計上する必要があり、財政状況を悪化させることになりかねない。

このような状況の中、本調査では町内に散在する都市公園の利用頻度の向上ならびに廃校利活用に向けて、町内外の人々が訪れたい魅力ある都市公園の再整備及び公園と廃校等の公有地を融合させた活用方策を民間活力の導入を視野に入れて、その実現可能性を検証することを本調査の目的とする。

1-2 自治体の概要

茨城県五霞町は、関東平野のほぼ中央、茨城県の西南端に位置し、首都圏から約 50km 圏内にある。

東は江戸川を隔てて千葉県に、南西は権現堂川および中川を隔てて埼玉県に、また北東部を流れる利根川をはさんで古河市・境町に接し、四方を河川に囲まれている。

町内のほぼ中央に新 4 号国道が縦断し、これと交差する形で建設が進められていた首都圏中央連絡自動車道（圏央道）も平成 27 年 3 月に五霞インターチェンジが供用開始されるとともに、平成 29 年 2 月には県内区間が全線開通。本町を含めた県南西地域の発展に大きく寄与するものと期待されている。

1-3 事業発案に至った経緯・課題

① 自治体が抱えている課題

本町の人口は平成 12 年を境に 1 万人を割り込み、減少の一途をたどっている。令和 6 年 1 月時点で 8,063 人、令和 7 年には 8,000 人を下回ると推計されている。

人口減少は、町全体の活力低下に直結するとも言われており、五霞町においてもこの状況を危惧している。そのことから行政の知見だけでは状況打開に限界があることを認識し、民間活力を積極的に活用し、人口増加・賑わい創出の実現による町全体の活力維持・向上を目指す方向に舵を切った。その第一弾として子育て世代の移住・定住を目的とした公的賃貸住宅整備を PFI 事業にて実施する。

一方、集合住宅等のハード整備は、周辺自治体でも同種事業が行われていることに加えて、メディア等による宣伝効果で全国的な注目度もアップし、移住・定住人口の争奪戦は劣勢な状況が続く。差別化を図るべく、住民等が集い、憩いの場としての役割を担いたい町内

の都市公園も魅力度に欠け、利用頻度は低いままの状態にある。

本町は、PFI 手法による公的賃貸住宅整備を皮切りに今後数年間、町有地の利活用整備事業が続くことが予想されている。移住・定住人口の増加を受け入れる環境づくりを公有地活用事業で進めつつ、左記の流れが継続化するように関係人口・交流人口を増やす施策を打ち、町内全体の賑わい創出につなげる必要がある。

② 上位計画との関連性

第6次五霞町総合計画には、重点プロジェクト1「活力あるまちづくり戦略」において、「モノやヒトを通じて五霞の良さを発見してもらい交流が広がる場や機会をつくる」ことを掲げている。具体的には、イベント等の交流の機会を増やし、町内外の人が地域コミュニティに深く関わる関係人口の増大を目指すとしている。また、職住近接の豊かな暮らしを実現する居住環境創出も施策に掲げられている。

公園の魅力向上に向けた検討を進める本事業は、上記の施策方針を示している上位計画とも密接に関連していることが読み取れる。

また、五霞東小学校については、令和2年12月に五霞町立小学校統合及び小中一貫教育基本方針が策定され、その中で「小学校2校を統合」、「新たな小学校は五霞西小学校敷地及び五霞中学校敷地で施設を有効活用」等の方針が示された。五霞東小学校の今後の行方については、通学した多くの町民卒業生の想いに配慮し、廃校の時期を待ってから本格的に検討が開始されることとなっている。

③ 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

新型コロナウイルス感染症を契機として公園等の公的野外空間のあり方が変化した状況の最中において、五霞町では令和3年10月に「五霞町魅力ある公園再整備計画」を策定した。この計画の背景・目的は、町の限られた人材と財政状況を踏まえながら、既存公園の持続的活用と町全体の魅力向上をいかに実現するかを念頭に置いている。

同計画の詳細については、報告書の本章で詳述する。

廃校方針については、「五霞町立小学校統合及び小中一貫教育方針」や「五霞町立小学校統合及び小中一貫教育学校施設整備基本構想」の中で決定している。

④ 当該事業の発案経緯

当該事業の発案経緯は、新型コロナウイルス感染症等の外的要因、少子高齢化・人口減少、財政状況等の自治体事情などが挙げられる。

⑤ 当該事業の必要性

五霞町への町外からの人の呼び込み、町民の公園利用頻度の向上、ひいては交流人口・関係人口を増加させ、移住促進やエリアの価値向上等につなげたい。

1-4 検討体制の整備

① 庁内の検討体制

五霞町の庁内では、町内のまちづくり関連事業の公民連携化を継続的・積極的に推進すべく、「官民連携推進室」を令和4年に立ち上げ、専属の職員を配置して、各事業の実現可能性、事業者選定等を管轄している。

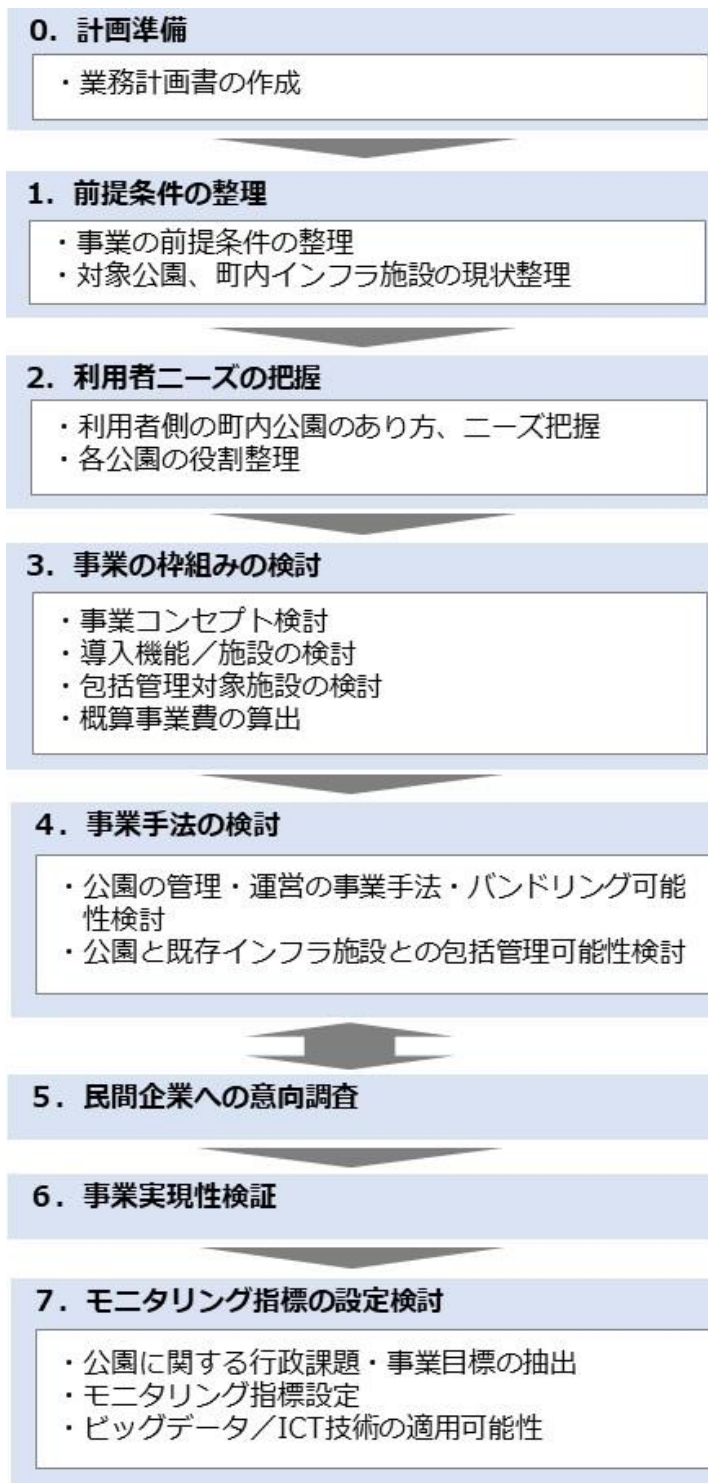
② 民間の関係者との協力体制

本案件が事業化された場合を想定し、地元事業者への積極的な事業参画を促すべく、過年度からのアンケート調査や今年度導入可能性調査におけるサウンディング調査を実施し、調査に協力していただいている。

2. 本調査の内容

2-1 調査の流れ

本調査の流れを以下に示す。



▲ 業務実施フロー

3. 前提条件の整理

本調査の対象公園に位置付けている4公園の再整備方針を定めていくために五霞町やその周辺自治体の地域概況、五霞町のまちづくり等に対する将来像と将来像実現に寄与する公園のあり方等について前提条件を整理する。なお、前提条件の整理結果は、後述する公園再整備計画の事業コンセプトへ反映させるものとする。

3-1 対象公園の概況

本検討の中で対象とする対象公園は「童夢公園」、「ごかみずべ公園」、「ごかみらい公園」、「利根川レクリエーション公園」の4公園とする。

検討対象とした理由は、後述の上位計画の中で説明する。本項では、4公園の施設概況を整理する。

童夢公園は、五霞町の南側に位置する公園で敷地面積は1.1ha、平成13年に開設した。園内にはトイレやベンチが設置されている他、桜並木が立ち並んでおり、春になると桜の見物客でにぎわう。遊具も設置されているが、老朽化等による安全上の理由から現在は利用禁止となっている。

童夢公園の位置する区域は用途地域区分上、「工業地域」に属しており、周辺は物流や製造企業の工場が立ち並んでいる。

ごかみずべ公園は、五霞町の中心部に位置する公園で、圏央道五霞ICからのアクセスが良好な公園である。また、公園横には令和5年度末に廃校となる五霞東小学校が立地している。

ごかみずべ公園の敷地面積は、約2.4haの広さを持つ。開設は平成23年で園内には、トイレやグランドゴルフ場、ため池などがある。利根川を向く方面は視界が開けており、毎年9月頃開催される利根川花火大会の打ち上げ花火が一望できる。施設内に設置されているグランドゴルフ場は町内他の町有地への移転が計画されており、公園敷地全体での活用方策の検討が可能である。

ごかみらい公園は、五霞ICの周辺開発に伴う土地区画整理事業の一環として令和2年3月に開設された公園である。県道268号線に面しており、当該路線を挟んだところに五霞東小学校やごかみずべ公園が存在する。園内には、公衆トイレ、駐車場、遊具、東屋が整備されている。当該公園は五霞ICにも近く、五霞町自体が東北と首都圏を結ぶ中間地点に位置することから、高速道路を利用する運転手の一時休憩・仮眠休憩場所となってしまう。また、東屋や遊具等はあるものの、子育て世代の地元住民の日中利用はほぼなく、工事業者等の中型車が昼休み休憩で一時駐車させている光景が日常化してしまっている。

利根川レクリエーション公園は、利根川の河川敷に立地する公園である。面積は993㎡で今回の対象4公園の中で最も面積が小さく、なおかつ町の中心地から外れた場所に位置する。

利根川の河川敷ということもあり、すぐそばの道路はサイクリングロードに指定されている。五霞町では、利根川レクリエーション公園を通るサイクリングロード区間を「1日で5県走れる」ことを特徴に挙げてPRしている。これは当該地域を含め、茨城県→千葉県→栃木県→群馬県→埼玉県を約60kmで結べるコースが存在することから地の利を生かしたPRとしてサイクルツーリストの来訪・コース選びを促している。



▲ 対象4公園の位置図

▼ 対象公園 施設一覧

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

3-2 町内のインフラ施設の現状

五霞町では、町が保有する公共施設と道路・河川等のインフラ施設を将来にわたって適切に管理運営していくため、平成 29 年 3 月に公共施設等総合管理計画を策定している。

本計画におけるインフラ施設の対象は道路・橋梁・上水道施設・下水道施設である。以下に、本調査の対象とする道路インフラ施設の概況等を整理する。

3-2-1 道路・橋梁（平成 28 年 3 月 31 日現在）

(1) 概況

町内の道路インフラは、1 級市町村道の路線数が 9 本、2 級市町村道が 10 本、その他の市町村道が 833 本、合計 852 本となっている。

実延長は、1 級市町村道が約 24.5km、その他の市町村道が約 194km、総延長が約 235.8km となっている。

また、道路に架かる橋梁もあり、1 級市町村道が 7 本、2 級道が 6 本ある。

橋梁の実延長は合計で 619m、橋梁面積が 3,435 m²ある。

▼ 五霞町の道路・橋梁概況¹

	路線数（本）	実延長（m）	道路部面積（m ² ）	道路にかかる橋梁数（本）
1 級市町村道	9	24,581	231,484	7
2 級市町村道	10	16,773	111,068	6
その他の市町村道	833	194,433	840,352	41
合計	852	235,787	1,182,904	54

▼ 五霞町の実延長と橋梁面積の合計²

実延長	合計	619m
橋梁面積	合計	3,435 m ²

▼ 五霞町の橋梁面積³

単位：m²

年度	PC 橋	RC 橋	鋼橋	計
合計	1,400	1,022	1,013	3,435

¹ 五霞町公共施設等総合管理計画より

² 五霞町公共施設等総合管理計画より

³ 五霞町公共施設等総合管理計画より

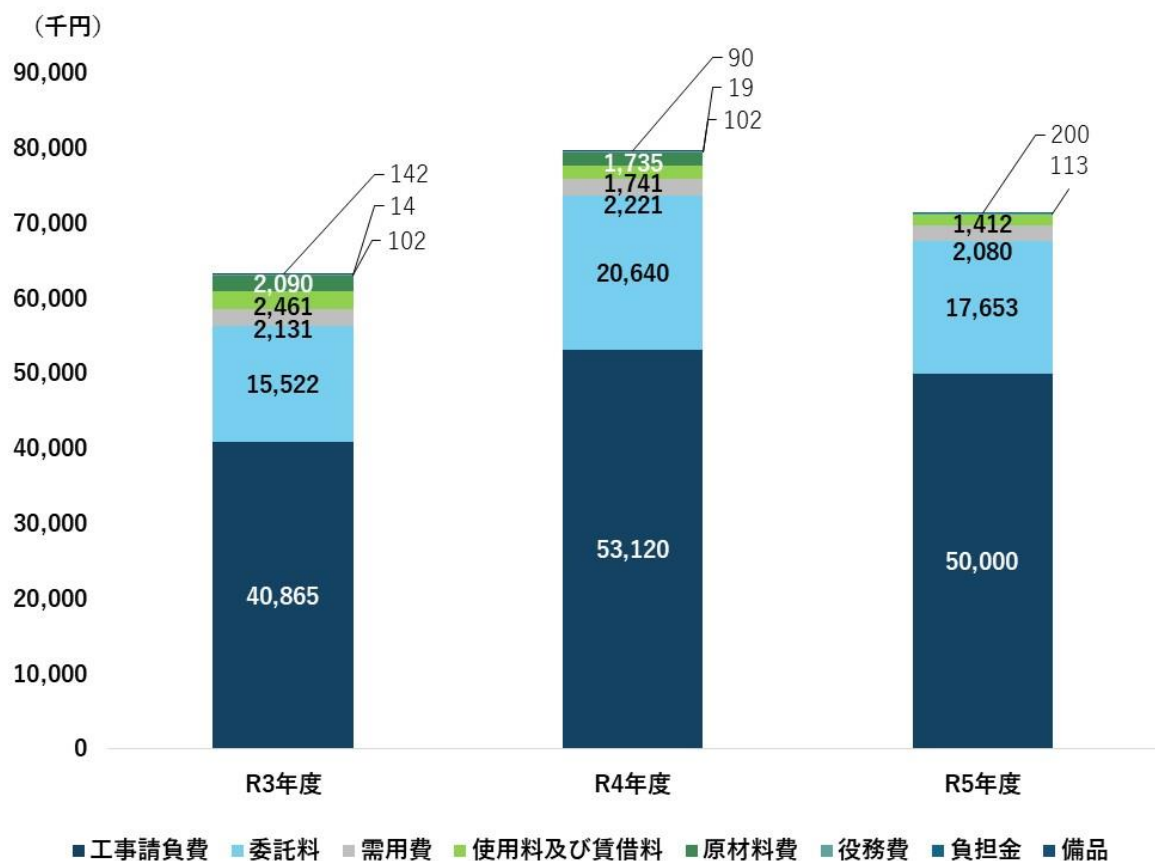
(2) 道路・橋梁維持管理の実態

直近３年間の五霞町管轄の道路維持管理予算の内訳および推移を以下に示す。

直近３年間でいずれも最も多く計上された予算費目が工事請負費で、約４,０００万円～５,０００万円超で推移している。具体的な請負費の内訳は、道路維持管理補修工事に約４,０００万円～５,０００万円程度、橋梁補修工事に数百万円が充てられている。

次に多く予算計上している費目は委託料で、１,５００万円～２,０００万円に推移している。具体的な委託内容は、街路樹の管理や幹線道路の除草作業委託、橋梁点検委託が大半を占めている。この３委託内容で年間１,０００万円前後を占めている。後述の苦情受付でも当該委託に関連する苦情内容・件数が多くを占めており、苦情への対応を含めて民間委託で対処しようとする、現在計上されている予算以上の委託料を見込む必要があり、インフラの老朽化とあわせて予算額が増える可能性もある。

これらの請負・委託は町内業者を含む建設関連の事業者が担っており、道路維持管理の発注件数は年間約３０件前後で１５事業者程度が受注、１事業者あたり２件の業務契約を結んでいることになる。また、公園の維持管理発注件数は、年間約１０件程度で６事業者が受注。



▲ 五霞町の道路橋梁に係る維持管理予算とその推移⁴

⁴ 五霞町提供資料より

▼ 五霞町の道路橋梁に係る維持管理予算 表形式 (令和3年度)

単位 (円)

大項目	中項目	集約金額	金額 (費目ごと)
需用費	消耗品費	2,130,912	382,963
	光熱水費		1,496,669
	修繕費		251,280
役務費	電信料	102,171	102,171
委託料	道路台帳補正委託	15,521,961	1,821,600
	廃道敷測量委託		—
	幹線道路除草作業委託		4,227,025
	街路樹管理委託		3,345,456
	橋梁点検委託		3,960,000
	建設廃材処分委託		990,880
	排水ポンプ設備維持管理		781,000
	統合型GISシステム導入		—
	基準点復旧委託		396,000
	道路台帳システム保守委託		—
使用料及び賃借料	コピー機使用料	2,461,354	490,798
	自動車リース料		658,368
	重機借上料		1,144,483
	道路敷地借上料		167,705
工事 請負費	維持管理補修工事	40,865,000	40,318,300
	橋梁修繕工事		546,700
原材料費	道路維持管理用資材	2,089,878	2,089,878
備品	町道維持備品	142,318	142,318
負担金	太平橋維持管理負担金	13,758	13,758
合計		63,327,352	63,327,352

▼ 五霞町の道路橋梁に係る維持管理予算 表形式 (令和4年度)

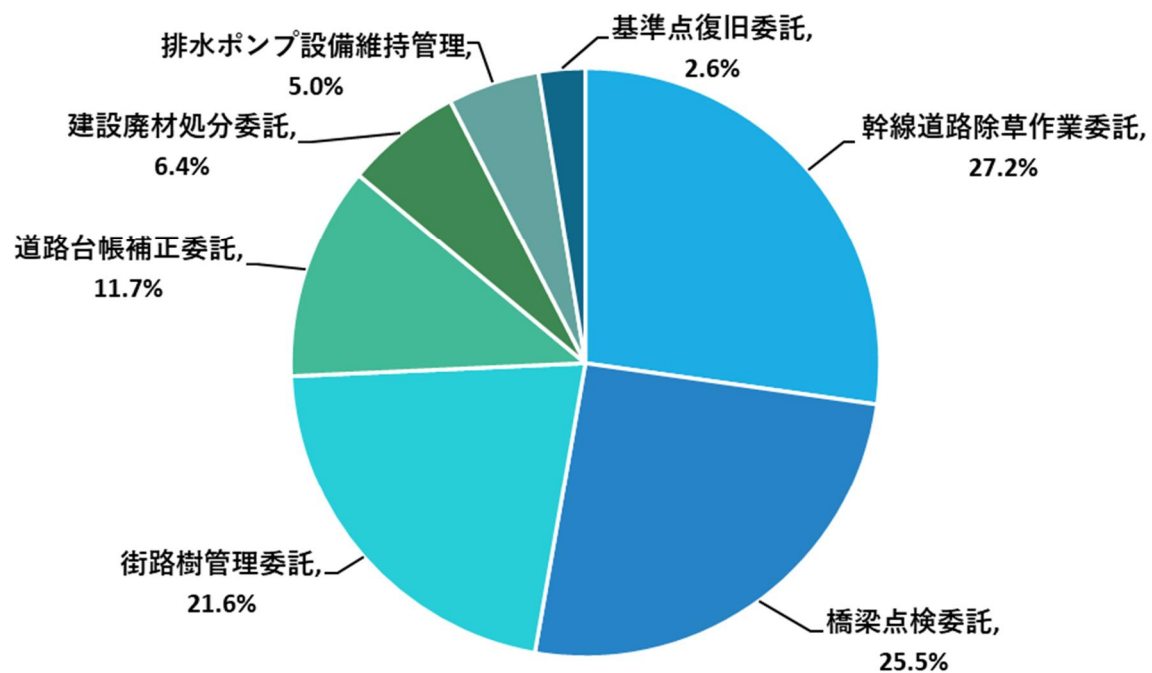
単位 (円)

大項目	中項目	集約金額	金額 (費目ごと)
需用費	消耗品費	2,221,424	381,452
	光熱水費		1,593,594
	修繕費		246,378
役務費	電信料	102,179	102,179
委託料	道路台帳補正委託	20,639,779	880,000
	廃道敷測量委託		38,500
	幹線道路除草作業委託		5,620,000
	街路樹管理委託		2,961,579
	橋梁点検委託		4,807,000
	建設廃材処分委託		970,200
	排水ポンプ設備維持管理		781,000
	統合型GISシステム導入		3,003,000
	基準点復旧委託		313,500
	道路台帳システム保守委託		1,265,000
使用料及び賃借料	コピー機使用料	1,740,518	486,072
	自動車リース料		658,368
	重機借上料		428,373
	道路敷地借上料		167,705
工事 請負費	維持管理補修工事	53,120,210	49,710,210
	橋梁修繕工事		3,410,000
原材料費	道路維持管理用資材	1,735,365	1,735,365
備品	町道維持備品	90,200	90,200
負担金	太平橋維持管理負担金	18,604	18,604
合計		79,668,279	79,668,279

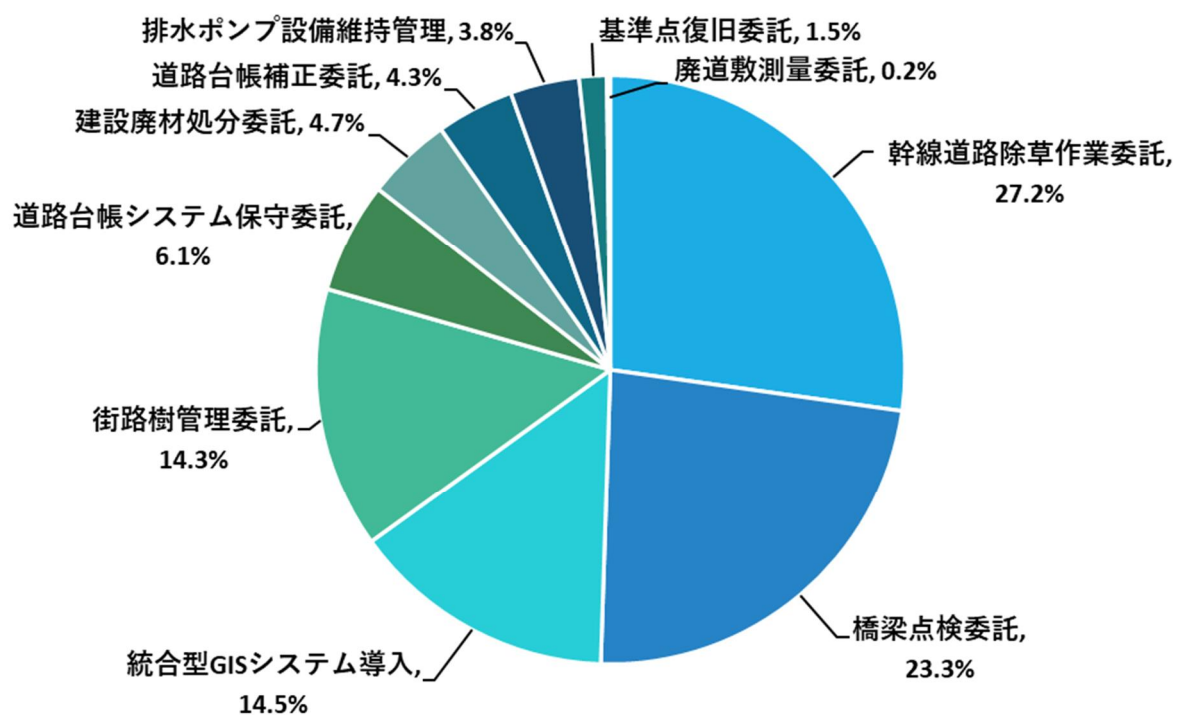
▼ 五霞町の道路橋梁に係る維持管理予算 表形式 (令和 5 年度)

単位 (円)

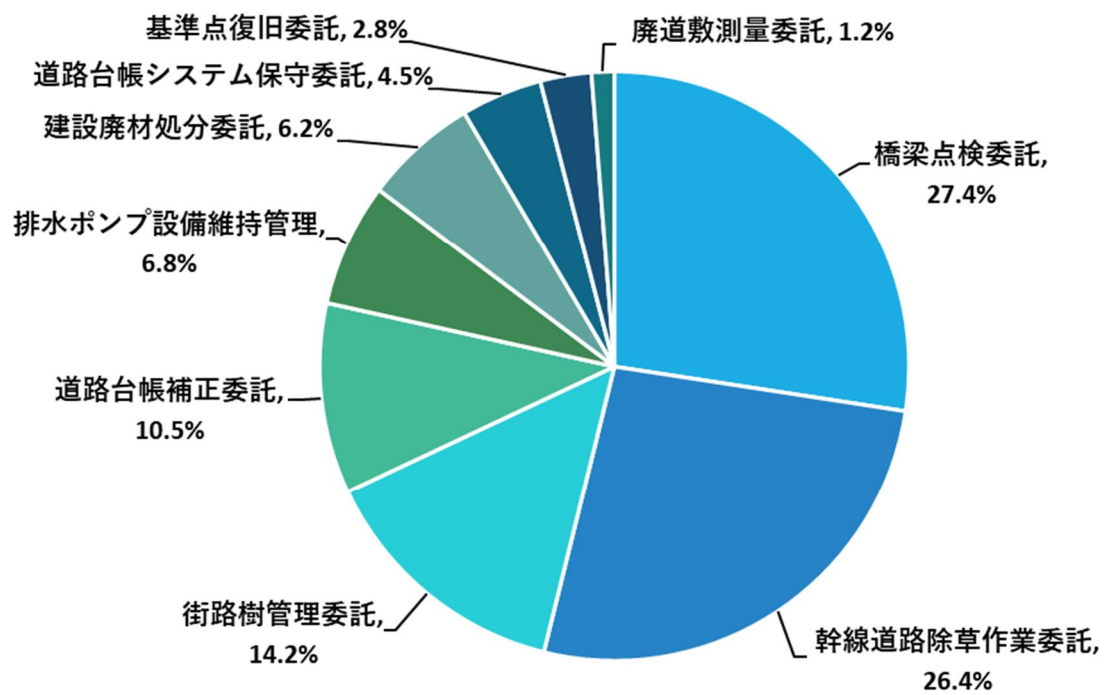
大項目	中項目	集約金額	金額 (費目ごと)
需用費	消耗品費	2,080,000	194,000
	光熱水費		1,613,000
	修繕費		273,000
役務費	電信料	113,000	113,000
委託料	道路台帳補正委託	17,653,000	1,845,000
	廃道敷測量委託		220,000
	幹線道路除草作業委託		4,666,000
	街路樹管理委託		2,500,000
	橋梁点検委託		4,840,000
	建設廃材処分委託		1,100,000
	排水ポンプ設備維持管理		1,200,000
	統合型GISシステム導入		—
	基準点復旧委託		495,000
	道路台帳システム保守委託		787,000
使用料及び賃借料	コピー機使用料	1,412,000	491,000
	自動車リース料		671,000
	重機借上料		—
	道路敷地借上料		250,000
工事 請負費	維持管理補修工事	50,000,000	50,000,000
	橋梁修繕工事		—
原材料費	道路維持管理用資材		
備品	町道維持備品		
負担金	太平橋維持管理負担金	200,000	200,000
合計		71,458,000	71,458,000



▲ 委託費の内訳割合（令和3年度）

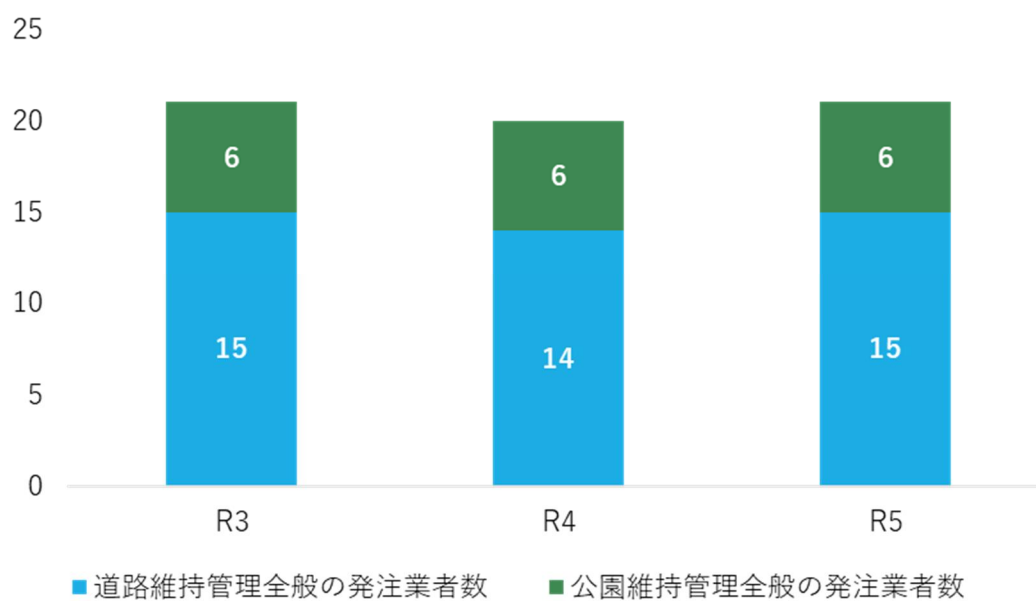


▲ 委託費の内訳割合（令和4年度）



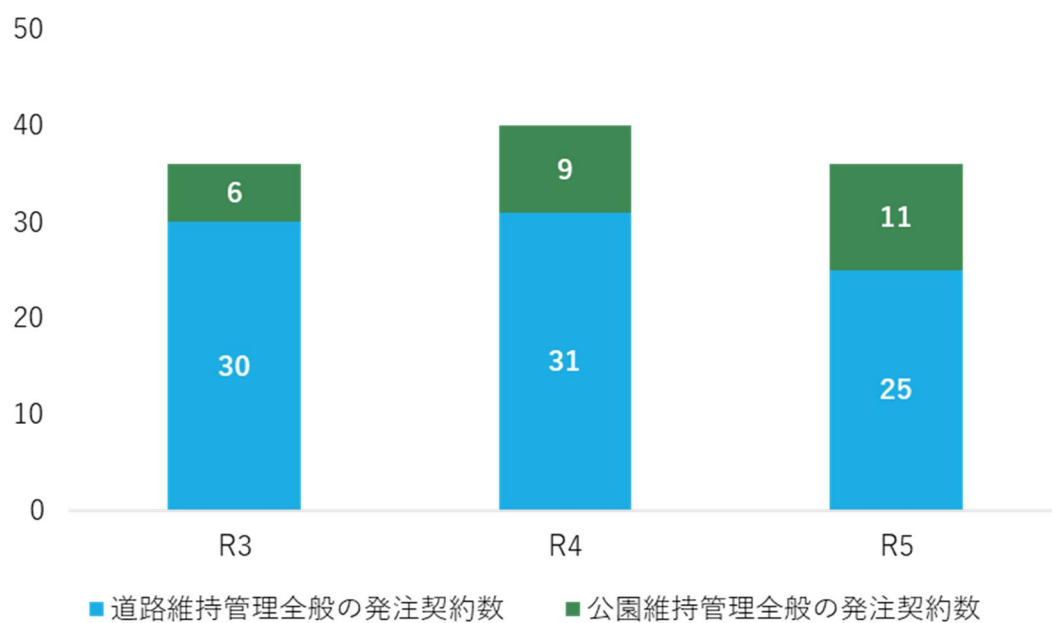
▲ 委託費の内訳割合（令和 5 年度）

(業者数)



▲ 道路・公園維持管理業務の発注業者数の推移

(契約数)

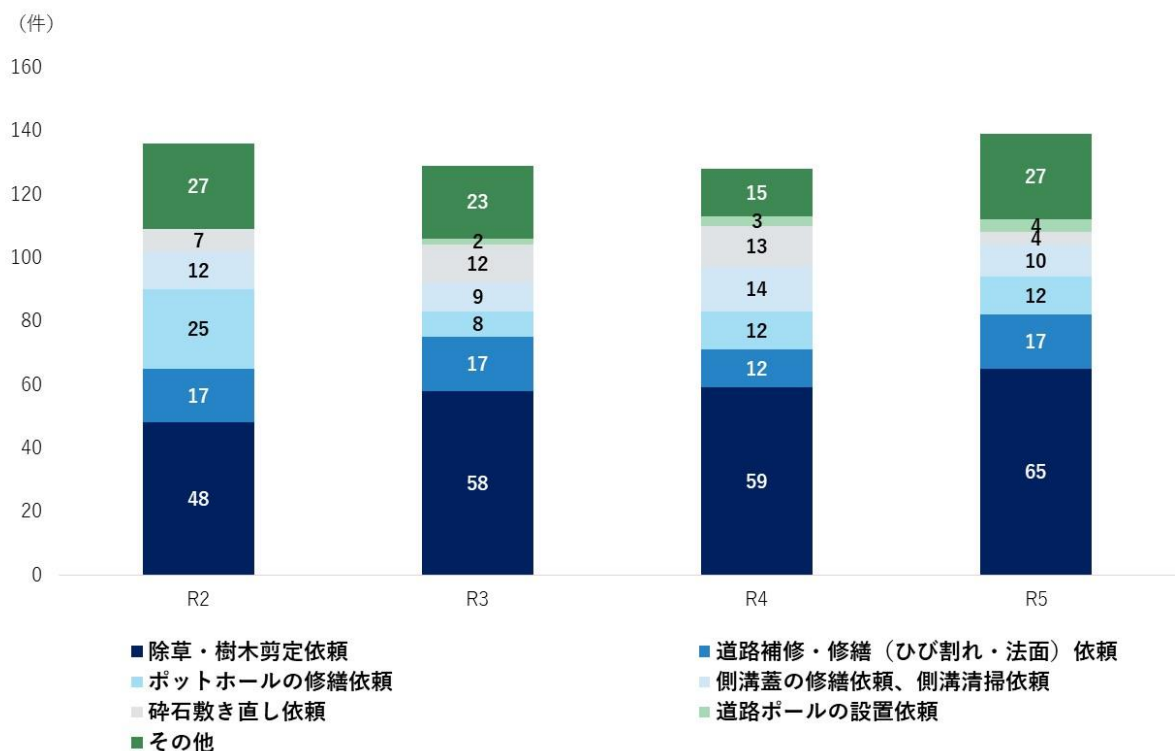


▲ 道路・公園維持管理業務の発注契約件数の推移

(3) 道路維持管理の苦情に関する実態

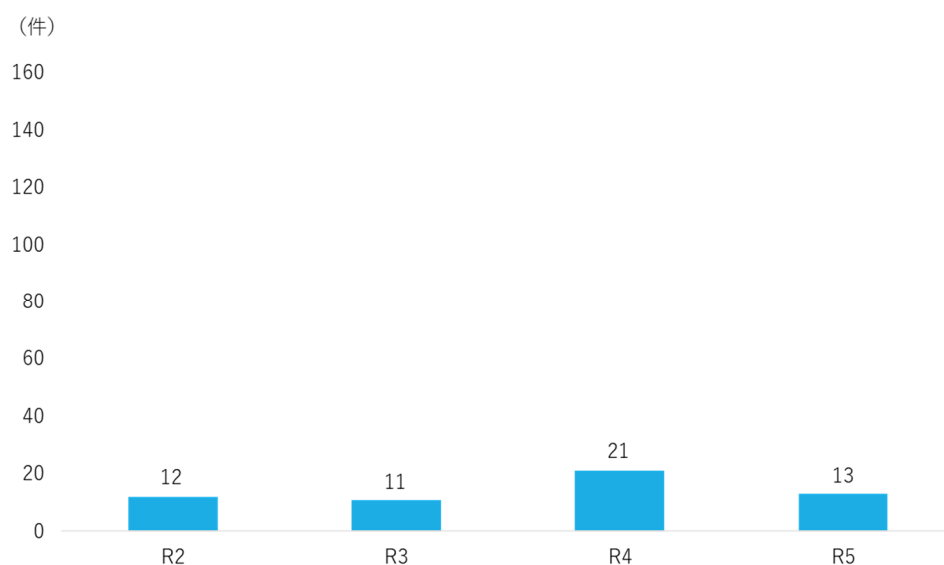
住民等から寄せられる道路維持管理に関する苦情件数は、年間で約 130 件～150 件程度寄せられ、単年で見た場合の苦情件数に大幅な減少が見られない。町側では道路修繕に対する対策費用を毎年一定程度計上しているが、町道全体の維持管理修繕が追い付いていない状況がうかがえる。特に多い苦情内容は除草・樹木剪定依頼で年間 50～60 件程度寄せられている。その次にポットホールや道路舗装のひび割れ修繕の依頼が 40 件程度寄せられている。その他の苦情内容含めて件数自体の推移に変化はあまり見られない。

本調査の中では、道路インフラ包括を導入するにあたっての大枠の現状整理にとどまるが、道路包括民間委託の仕組みを本格的に検討する際には、苦情箇所の特定制と苦情内容の劣悪度、同一苦情内容及び箇所が数年続けて寄せられているかなどを現状整理し、優先的に対応に当たるべき苦情箇所・内容を判定していく必要がある。



▲ 五霞町の道路（町道）に対する苦情件数の経年推移⁵

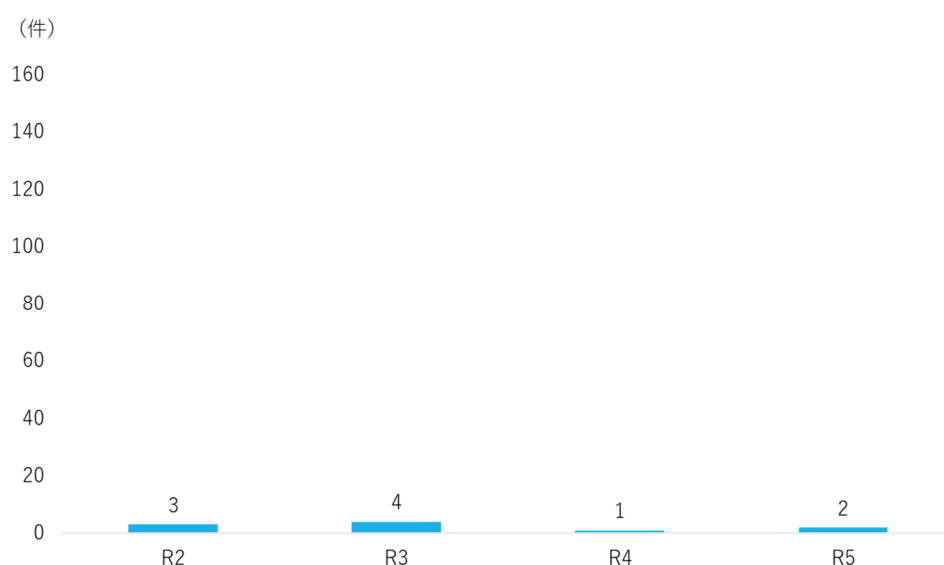
⁵ 五霞町提供資料より



▲ 五霞町の道路（県道）に対する苦情件数の経年推移

また、五霞町役場に寄せられる道路苦情は町道だけでなく、町内を走る県道や国道に対する苦情も毎年一定数寄せられている。五霞町や他の自治体に限らず、都道府県の土木職員等も人不足が深刻化してきており、都道府県道・国道の維持管理も対応しきれなくなる可能性も指摘されている。このような背景を受けて国土交通省では、静岡県下田市を対象サイトに据え、市・県一体型の道路包括民間委託の導入可能性調査を実施し、2023 年 10 月から試行をスタートさせている。

今後、五霞町に寄せられる県道・国道の苦情件数が今以上に増加し、その対応が県・国での対応が追い付かない状況に置き換わった場合は、地元自治体と県等の一体型の道路包括民間委託等の導入も想定される。



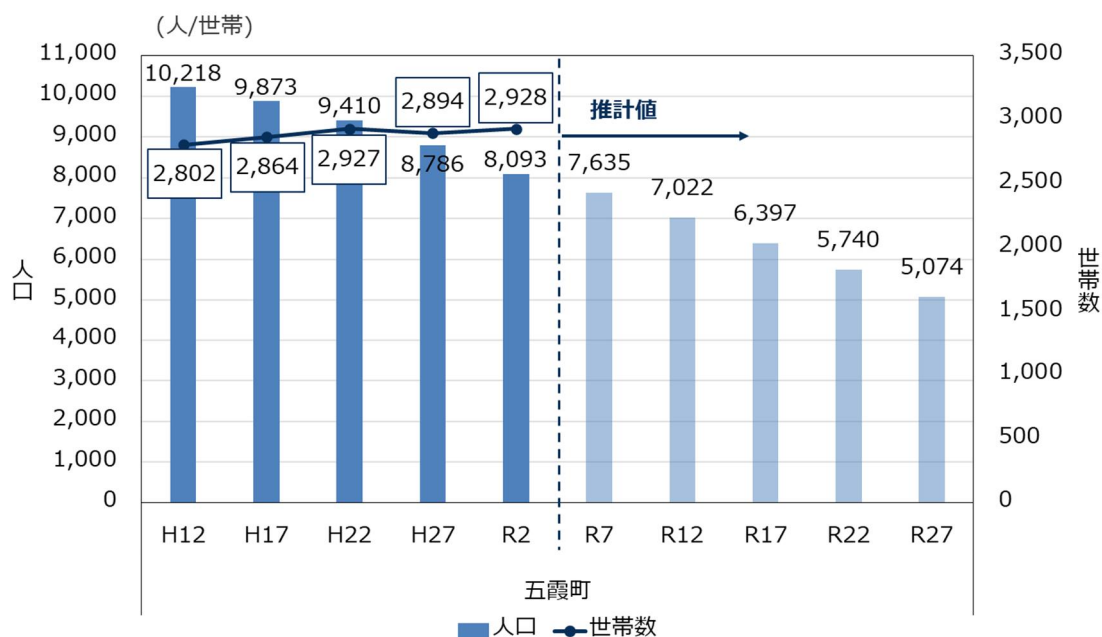
▲ 五霞町の道路（国道）に対する苦情件数の経年推移

3-3 五霞町の概況

3-3-1 五霞町の地域概況整理

(1) 人口・世帯

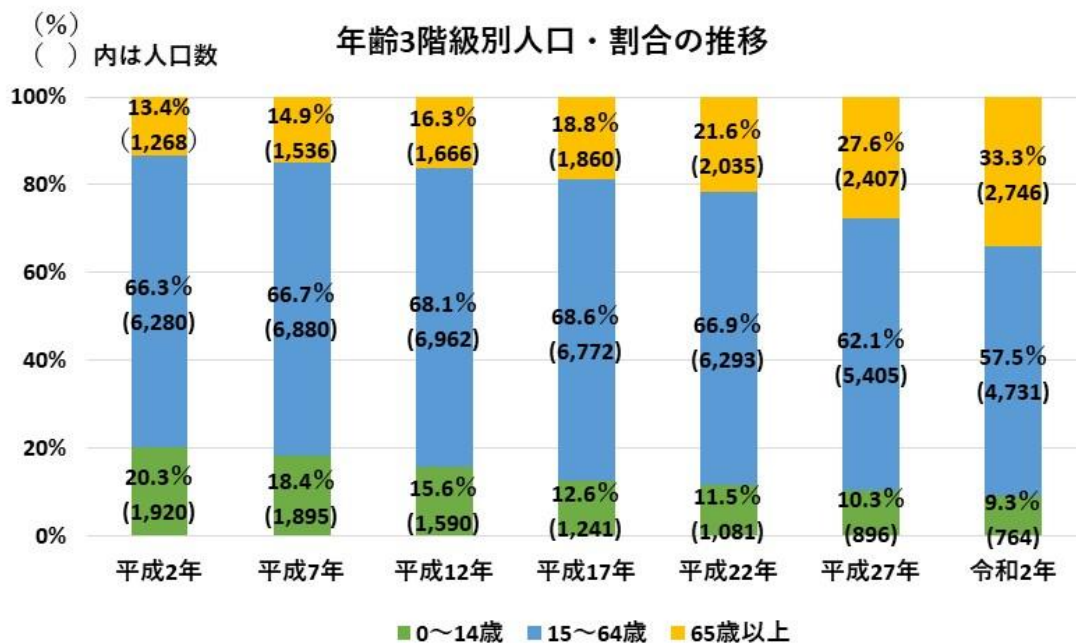
五霞町の人口は、平成 7 年の 10,312 人をピークに減少に転じており、令和 2 年時点は 8,100 人（25 年間で約 2 割減少）まで減少している。このまま人口減少が続くと令和 7 年には 8,000 人を下回ると推計されている。



▲ 五霞町の人口と世帯数の推移・推計値⁶

年齢階級別人口比率では、平成 22 年には老年人口が 21%を超え超高齢社会に突入し、令和元年には 33.3%となった。また、世帯でも、高齢者夫婦のみの世帯や、高齢者の単身世帯が増加している状況である。

⁶ 国勢調査より



▲ 年齢3階級別人口・割合の推移⁷

(2) 財政状況

五霞町における直近4年間の歳入状況を下表に整理する。

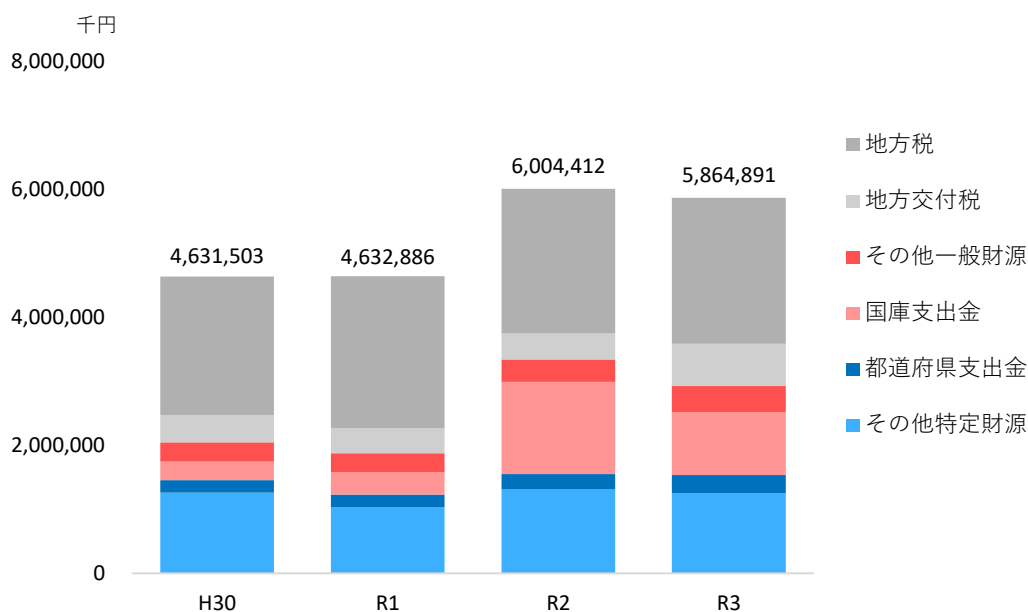
最新令和3年度の歳入総額は58.6億円で、そのうち地方税が約23億円の歳入となっている。前年令和2年度の歳入総額も約60億円で計上されており、コロナ後の2年間は安定した歳入状況で推移している。

一方、コロナ前の令和元年度や平成30年度と直近2年間を比べると、国庫支出金の歳入有無が五霞町の歳入総額に大きく影響している。コロナ禍・コロナ後の国庫支出金にはコロナ関連対策の補助金が国から割り当てられている。コロナ収束に伴いこの部分の歳入減額も予想される。

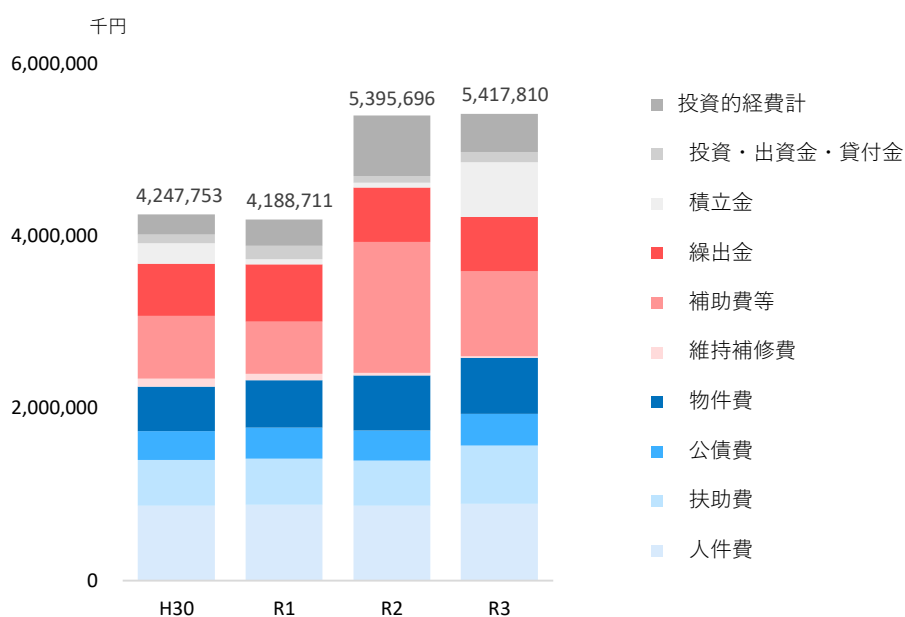
歳出については、令和3年度において54.1億円の支出を記録している。

五霞町では、今後数年以内に庁舎、中央公民館の新設複合化整備をはじめ、様々なハード整備予定しているため、全体の予算執行状況を鑑みながら、公園の維持管理支出を維持していく必要がある。

⁷ 国勢調査・茨城県常住人口調査より



▲ 五霞町の直近4年間の歳入額の推移



▲ 五霞町の直近4年間の歳出費の推移

(3) 行政職員の状況

五霞町の一般行政職員数は令和3年度時点で73人、5年前に比べると3人減少している。

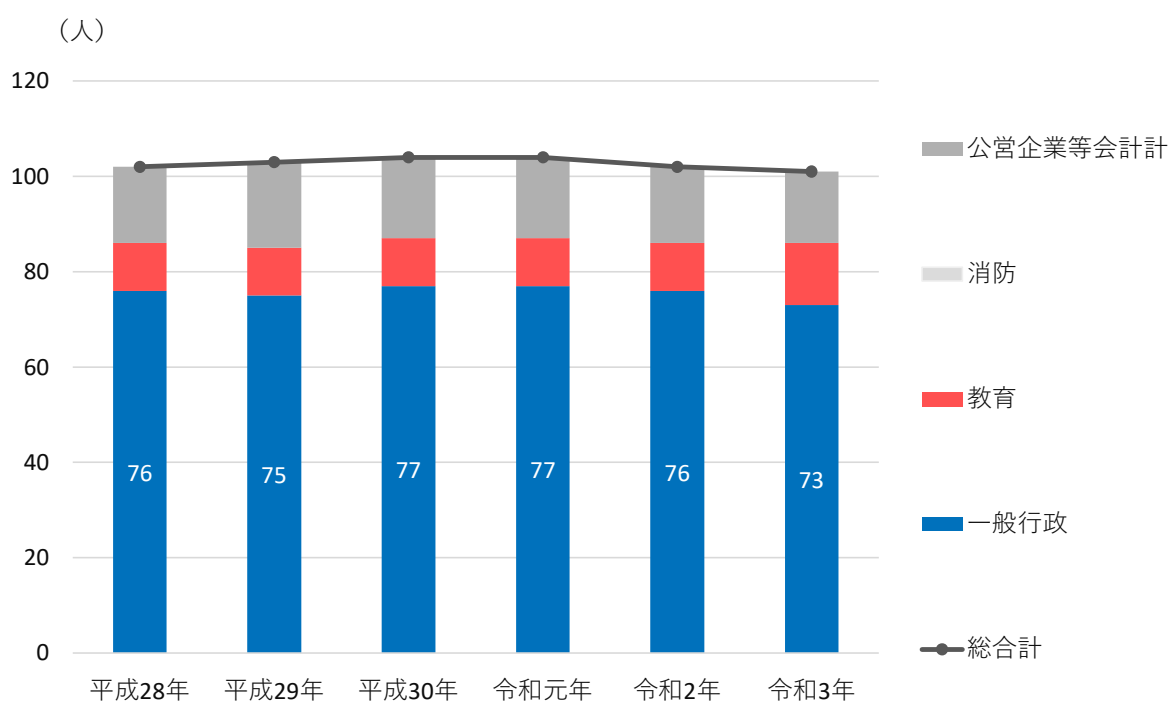
また、年齢別職員の構成の状況は、20代後半から30代前半の構成比が約15%、30代中盤から後半の職員年齢層が落ち込み、40代後半から50代前半の職員年齢層が20%ほどと最も多い年代となっている。5年前の職員年齢層と現在を比較すると、職員数が大幅に増減しているわけではないことから並行してスライドしてきている。

このままの推移で経過すると、今後5～10年で管理職世代の大量退職期に突入し、若手・中堅職員の負担が増大することが予想される。

▼ 職員数の推移

(単位：人)

部門別\年度	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
一般行政	76	75	77	77	76	73
教育	10	10	10	10	10	13
消防	0	0	0	0	0	0
普通会計計	86	85	87	87	86	86
公営企業等会計計	16	18	17	17	16	15
総合計	102	103	104	104	102	101

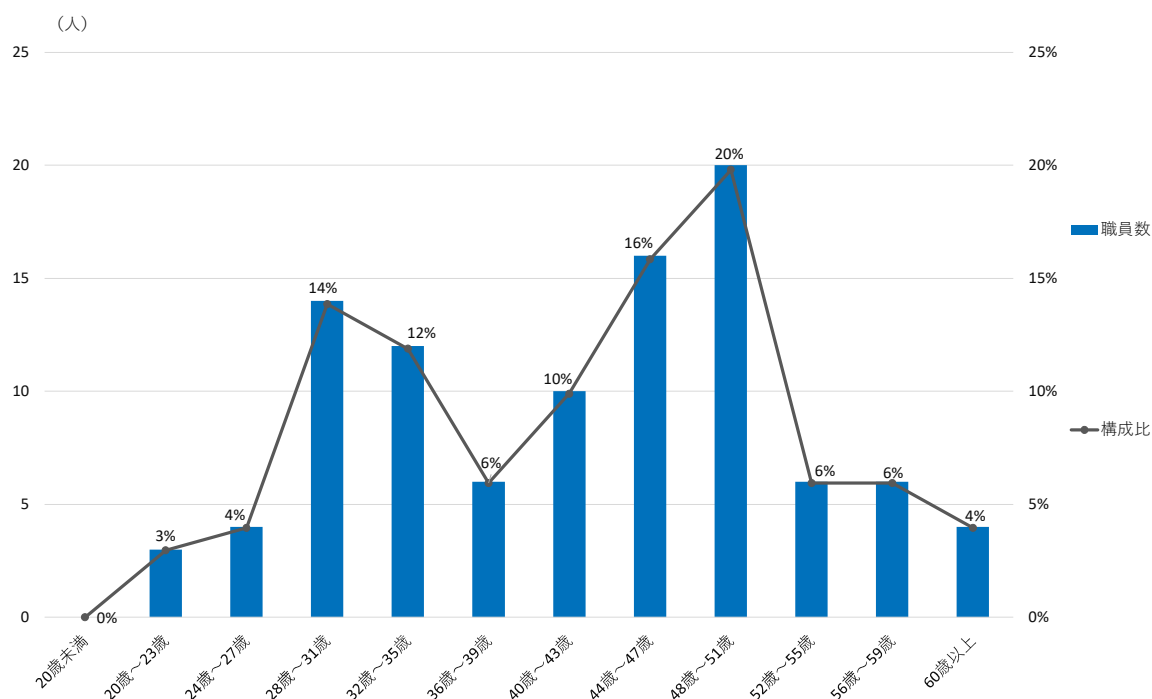


▲ 職員数の推移

▼ 年齢別職員数の推移

(単位：人・%)

区分	20歳未満	20歳～23歳	24歳～27歳	28歳～31歳	32歳～35歳	36歳～39歳	40歳～43歳	44歳～47歳	48歳～51歳	52歳～55歳	56歳～59歳	60歳以上	計
職員数	0	3	4	14	12	6	10	16	20	6	6	4	101
構成比	0%	3%	4%	14%	12%	6%	10%	16%	20%	6%	6%	4%	100%



▲ 年齢別職員数の推移

(4) 産業

五霞町の人口自体は約 8 千人だが、産業との関連性を含めて見ると、昼間人口は 12 千人を超え、昼夜間人口比率は 1.5 倍超を記録している。この値は近隣各自治体と比較しても飛びぬけており、さらに比率自体も伸びてきている。

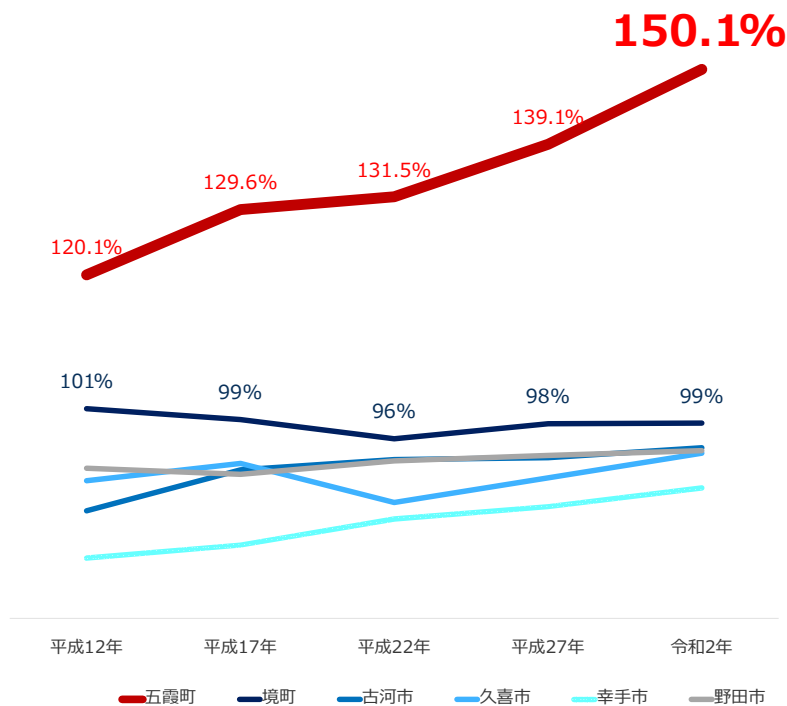
この背景には、業種の事業所数が関係している。事業所数が最も多い業種は建設業であるが、これは地元出身者が多く、跡継ぎ等も含めて営んでいる。建設業に次いで多いのが製造業である。大手食品製造業などが五霞町に工場を立地し、全産業の売上高のうち、約 9 割弱を占めている。これらの工場は、工業専用地域、準工業地域に位置付けられている五霞 IC 周辺や五霞町と久喜市の市町村境に集積している。

五霞町単体での人口の 1.5 倍の交流人口が五霞町と近隣市町村を行き来している流動があり、この流動量は公園再整備において貴重なポテンシャルを秘めていると考えている。現状、平日における通勤が五霞町を訪れる目的に限定されてしまっているが、休日も含めて潜在的なポテンシャルを最大限取り込むための公園整備コンセプトを検討したい。

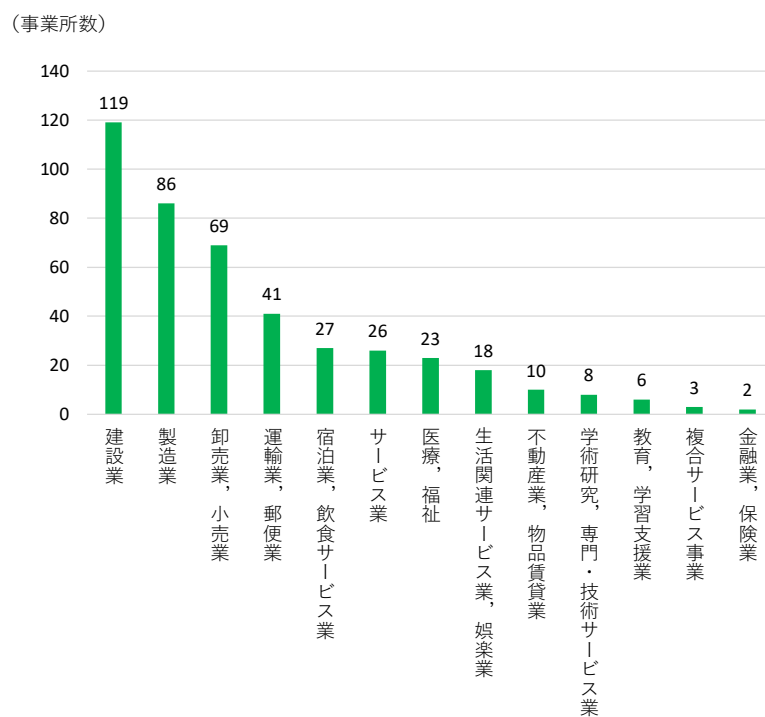
▼ 五霞町及び周辺自治体の昼夜間人口比率⁸

昼夜間人口比率 (%)	H12	H17	H22	H27	R2
五霞町	120.1	129.6	131.5	139.1	150.1
境町	101	99	96	98	99
古河市	86	92	93	93	95
久喜市	90	93	87	90	94
幸手市	79	81	84	86	89
野田市	92	91	93	94	94

⁸ 国勢調査より



▲ 五霞町及び周辺自治体の昼夜間人口比率の推移⁹

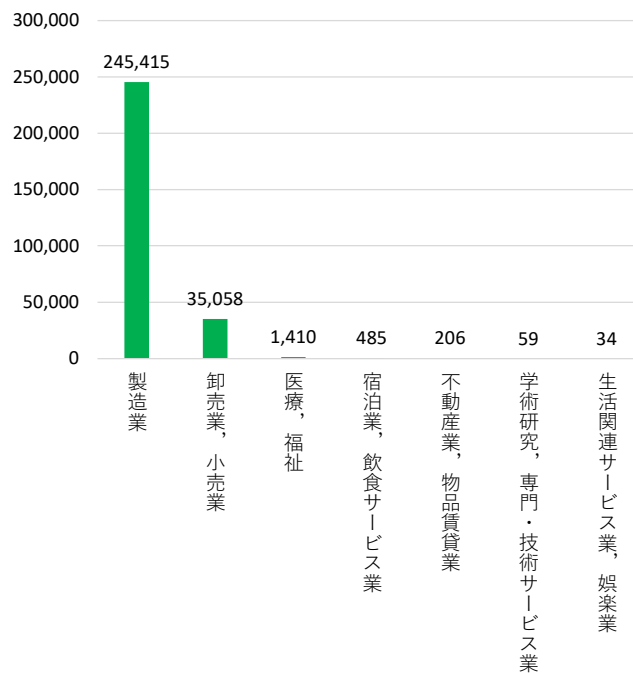


▲ 五霞町 産業別の事業所数¹⁰

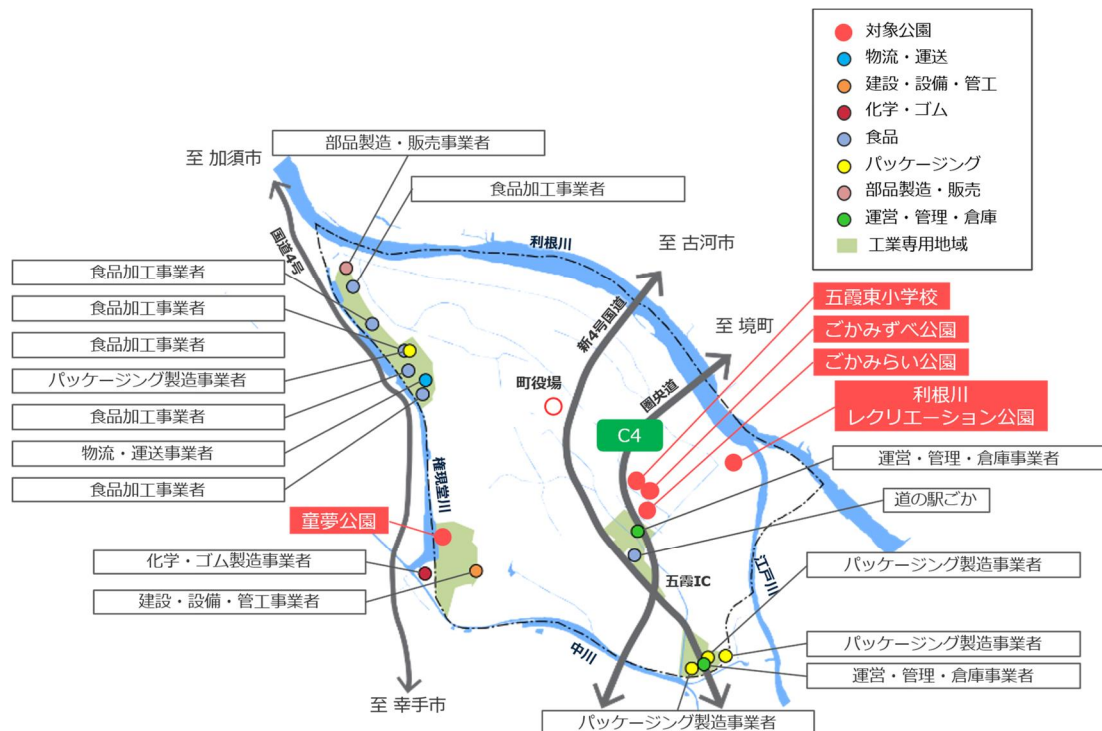
⁹ 国勢調査より

¹⁰ 平成 28 年経済センサス調査より

(百万円)



▲ 五霞町 産業別の売上¹¹



▲ 五霞町 工場立地図¹²

¹¹ 平成 28 年経済センサス調査より

¹² 平成 28 年経済センサス調査より

(5) 対象公園周辺の道路交通状況

本調査の対象公園施設周辺の道路路線で道路交通センサスの交通量調査が実施されている地点での交通量とその経年推移を整理した。

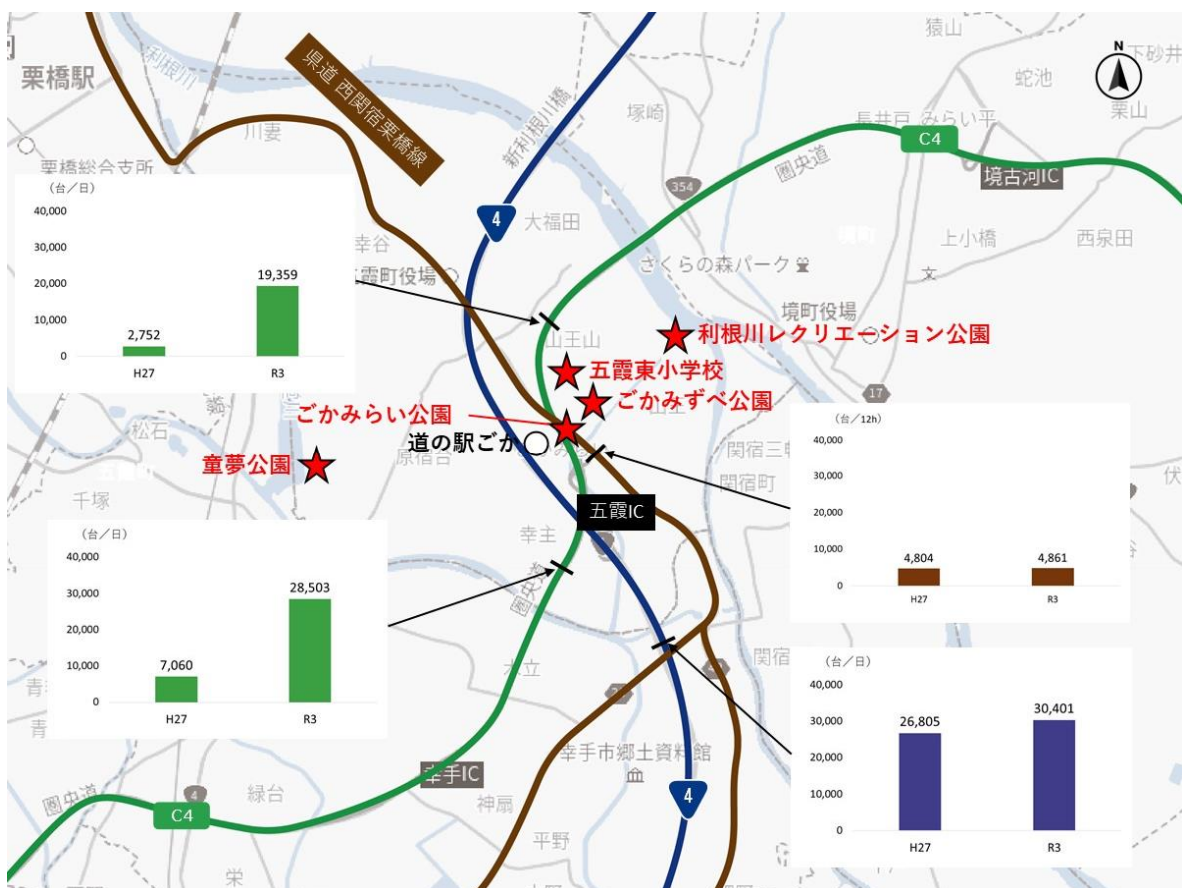
道路交通センサスで交通量調査を実施している路線は、圏央道、国道4号、県道西関宿栗橋線である。

まず圏央道は、五霞ICが平成27年に久喜白岡JCT-境古河IC間の開通に伴い供用開始した。開通当時の交通量は、IC北側の本線断面で約27百台/日、南側本線断面が約70百台/日であった。その後令和3年の道路交通センサス交通量調査では、北側本線断面が約194百台/日、南側断面が約285百台/日とそれぞれ7倍、4倍増加していた。

ついでへ並行路線の国道4号は、五霞町と幸手市の市町境で交通量が計測されている。平成27年時点での交通量は、約268百台/日だったが、令和3年の調査時には、約304百台/日に増加している。対象公園や道の駅ごか付近の沿道での計測がないため、実態は不明だが、観測地点よりも少ないか、同程度の交通量があると推測される。

県道西関宿栗橋線は、前述の2路線とは異なり、町内住民が利用する生活道路としての役割を担っていると考えられ、交通量は48百台/12hで推移している。

交通量計測結果を踏まえると、特にごかみらい公園・ごかみずべ公園については交通量の多い路線の近くに立地していることから、これらの交通量を取り込み、町内外からの積極的な来訪客の呼び込みが期待される公園といえる。



▲ 対象公園の周辺道路路線の交通量の状況

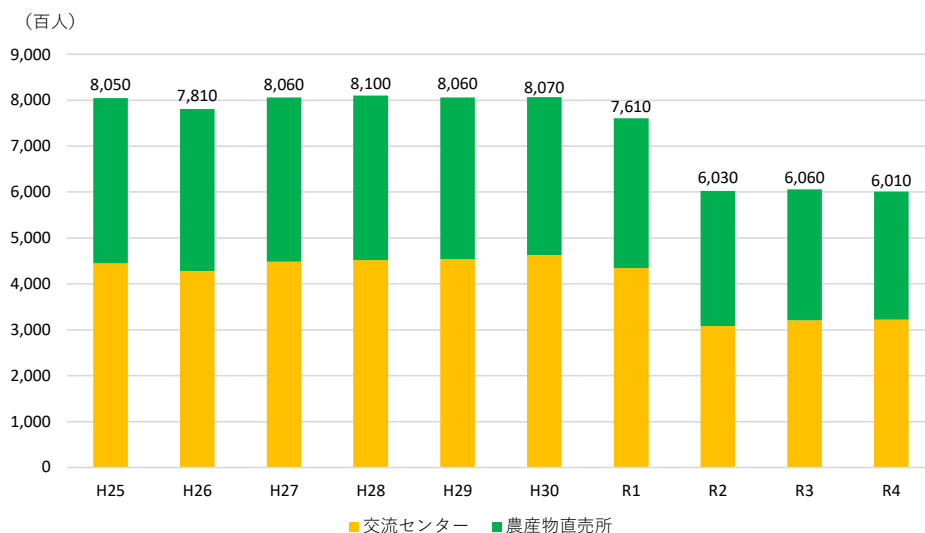
(6) 道の駅ごかの利用状況

ごかみらい公園、ごかみずべ公園の近隣、国道4号沿線に立地する道の駅ごかの直近10年間の利用状況を整理した。

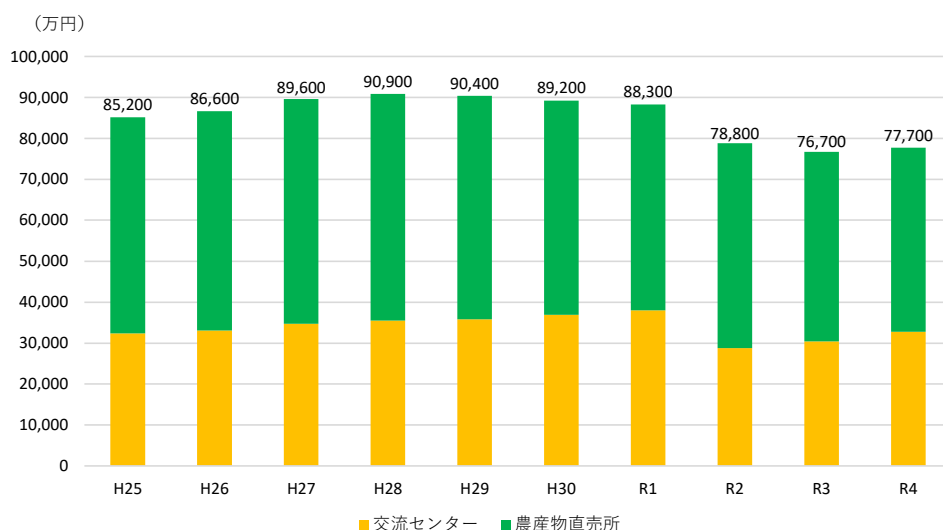
道の駅ごかは、現在指定管理者制度により管理・運営されている。開駅日は、平成17年4月。施設内には、トイレや情報館、農産物直売所、レストラン等が併設されている。

新型コロナウイルスの蔓延、外出自粛制限がかかる前までの来客数は、8,000百人/年前後で推移していたが、コロナ禍およびコロナ明けは6,000百人/年程度まで減少し、推移している。また、売上の推移は、コロナ禍前が85,000万円～90,900万円で推移していたが、コロナ禍・コロナ後は、76,700万円～78,800万円まで落ち込み、ほぼ横ばいで推移している。

来客数および売上ともにコロナ前までの需要には回復していないものの、依然として多くの利用が計測されていることから、本調査の対象公園においても道の駅利用者を取り込むことができるような事業計画を検討することで道の駅、公園、そして町全体の活性化が実現することが期待される。



▲ 道の駅ごかの利用客数の推移

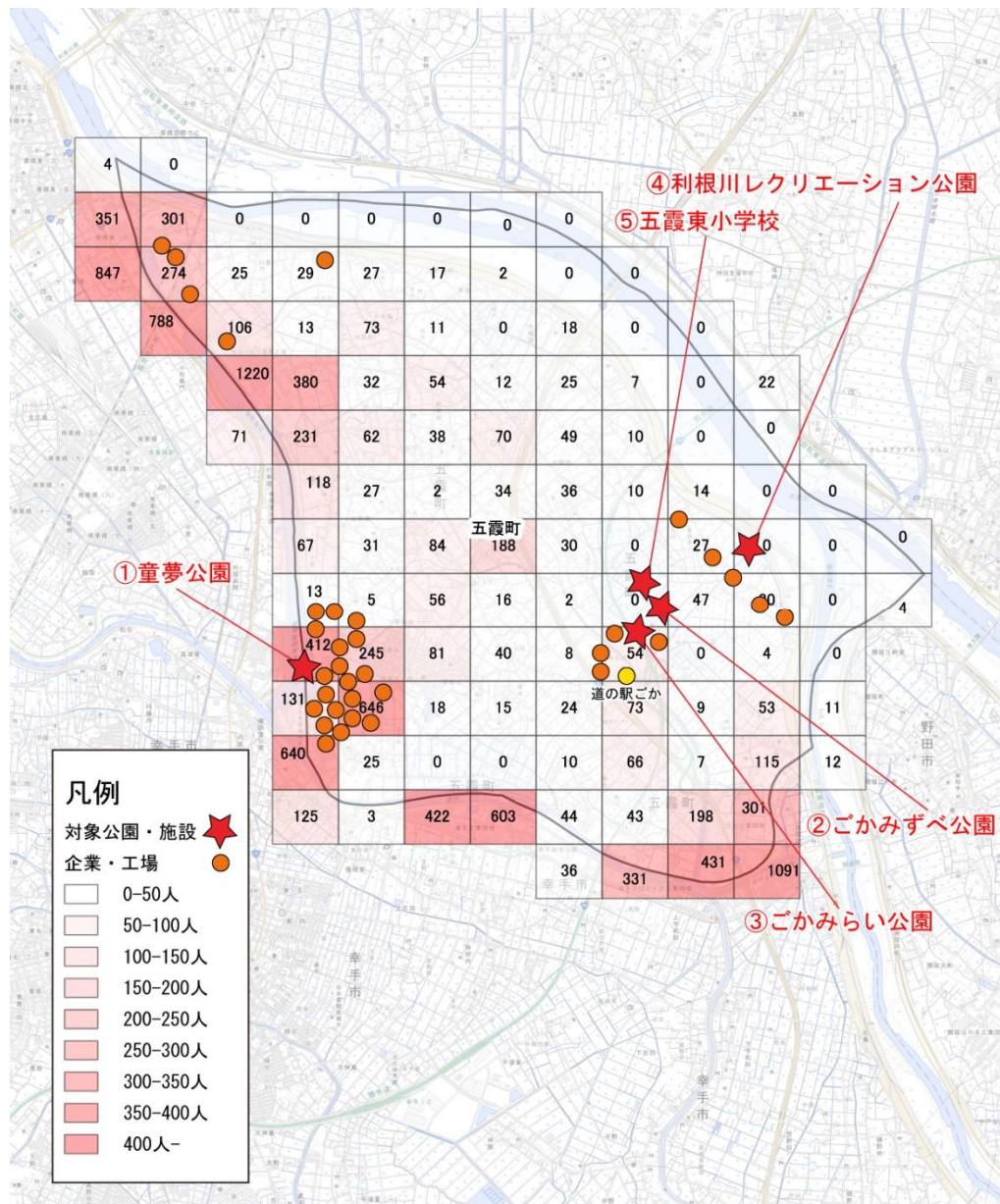


▲ 道の駅ごかの売上の推移

(7) 対象公園周辺の開発状況等について

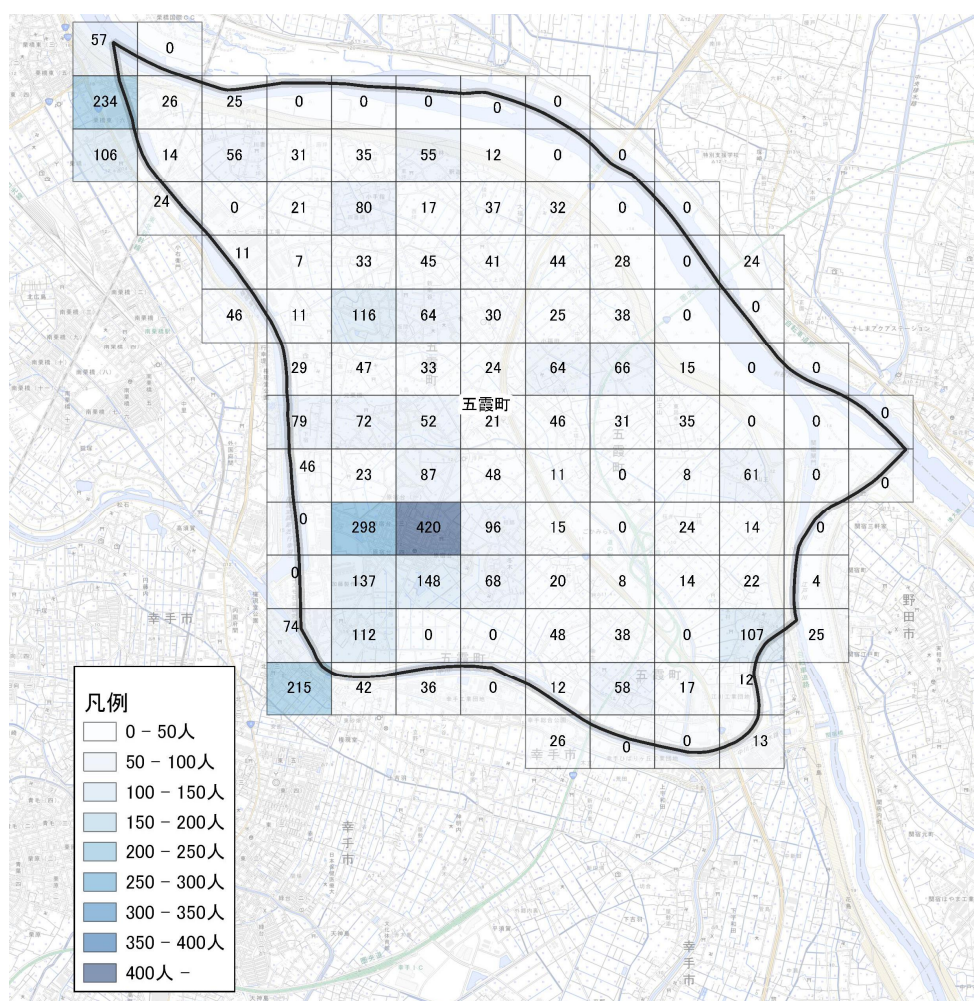
1) 童夢公園

上述した通り、童夢公園周辺にも事業者の工場が集積している。昼間人口の張り付き状況を見ると、辰堂公園周辺には約 1.7 千人の人口が見られる。一方、夜間になると昼間人口が張り付いていたエリアは、減少し、その代わり工業地域の隣に位置する住居専用地域のエリアの人口が増加する。故に、童夢公園は周辺に立地する工場従業員や近隣に住む地元住民をターゲットにした憩いの場、賑わいを創出する場としての役割が期待される。



▲ 五霞町 昼間人口の張り付き¹³

¹³ 平成 28 年経済センサス調査をもとに、500m メッシュで図化



▲ 五霞町 夜間人口の張り付き¹⁴

2) ごかみずべ公園

ごかみずべ公園には、五霞東小学校、福祉センターひばりの里、五霞ふれあいセンターが隣接している。五霞東小学校は、令和5年度末をもって廃校となる。なお、廃校後については、建物は解体せず、利活用を前提に別途民間事業者のアイデアを募ることとしている。具体的な動向としては、五霞町独自で、茨城県主催「いばらきアウトドアマッチング」に参加し、新しいアウトドア事業の進出を計画されている民間事業者とマッチング・有力な情報交換、事業化を目指すこととなっている。マッチング会で対象としている公的不動産は五霞東小学校跡地と情報・防災ステーションごか隣接町有地（後ほど詳述）だが、小学校はごかみずべ公園と隣接していることもあり、本調査では、公園／小学校跡地というように切り離して事業の枠組み形成を検討するだけでなく、一体での利活用も含めて事業の可能性を調査する。

¹⁴ 令和2年国勢調査をもとに、500mメッシュで図化



▲ 五霞東小学校

3) ごかみらい公園

ごかみらい公園は、ごかみずべ公園や五霞東小学校と近接した場所に立地している公園である。また、近年では、圏央道を跨いだエリアに「ラジコンパーク Goka（以下、ラジコンパーク）」が令和 5 年 4 月にオープンしたほか、その近くには「Street sports park GOKA（以下、ストリートパーク）」が令和 3 年にオープン、さらに隣接して道の駅ごかが立地するなど、近年積極的な開発が行われているエリアにごかみらい公園、ごかみずべ公園は位置する。

五霞町都市計画マスタープランでも当該エリアを都市核（複合交流）拠点に位置付けており、ごかみらい公園やごかみずべ公園は、ラジコンパークやストリートパーク等の五霞町の交流拠点を訪れる町内外の来訪者をターゲットとした一体的な整備による収益機能の導入を検討する。



▲ Street sports park GOKA（左）

ラジコンパーク Goka（右）

4) 利根川レクリエーション公園

当該公園を含む一体は、利根川・江戸川流域治水プロジェクトとして堤防天端を嵩上げする工事が行われるなど、水害抑制に向けた大規模工事が行われている。



▲ 利根川レクリエーション公園

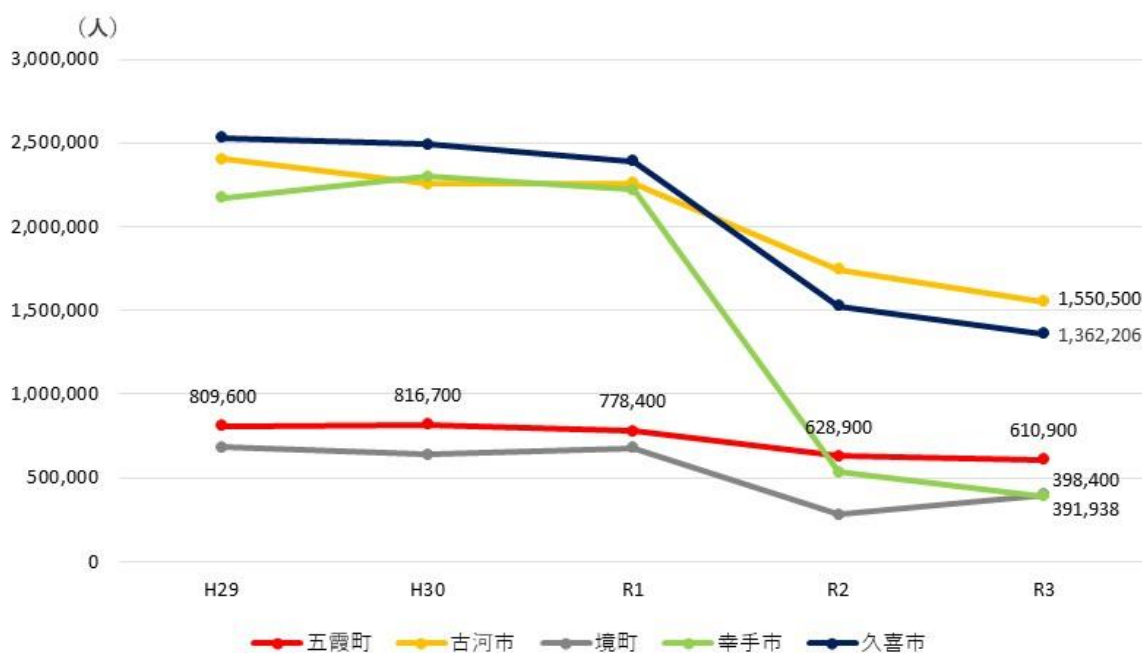
3-3-2 周辺自治体の地域概況の整理

(1) 観光入込客数の状況

五霞町ならびに近隣自治体における直近 5 年間の観光入込客数の推移をコロナ禍ではすべての自治体で観光客数は大きく減少している。

コロナの影響を除いた上で観光状況を整理すると、五霞町近隣では、古河市が最も多い入込数を記録しており、次いで久喜市が続く。さらに上位 2 自治体の 1/2 程度の入込客数で五霞町が続き、次いで幸手市、境町と続く。

五霞町は、年間 60 万人の入込客数を記録している。町内には、大手食料品加工工場の見学工場や道の駅ごか、季節に関連した観光スポットとして春の桜並木でアピールしている童夢公園もある。



▲ 五霞町及び近隣自治体の観光入込客数の推移

(2) 五霞町および周辺エリアの宿泊施設の立地状況

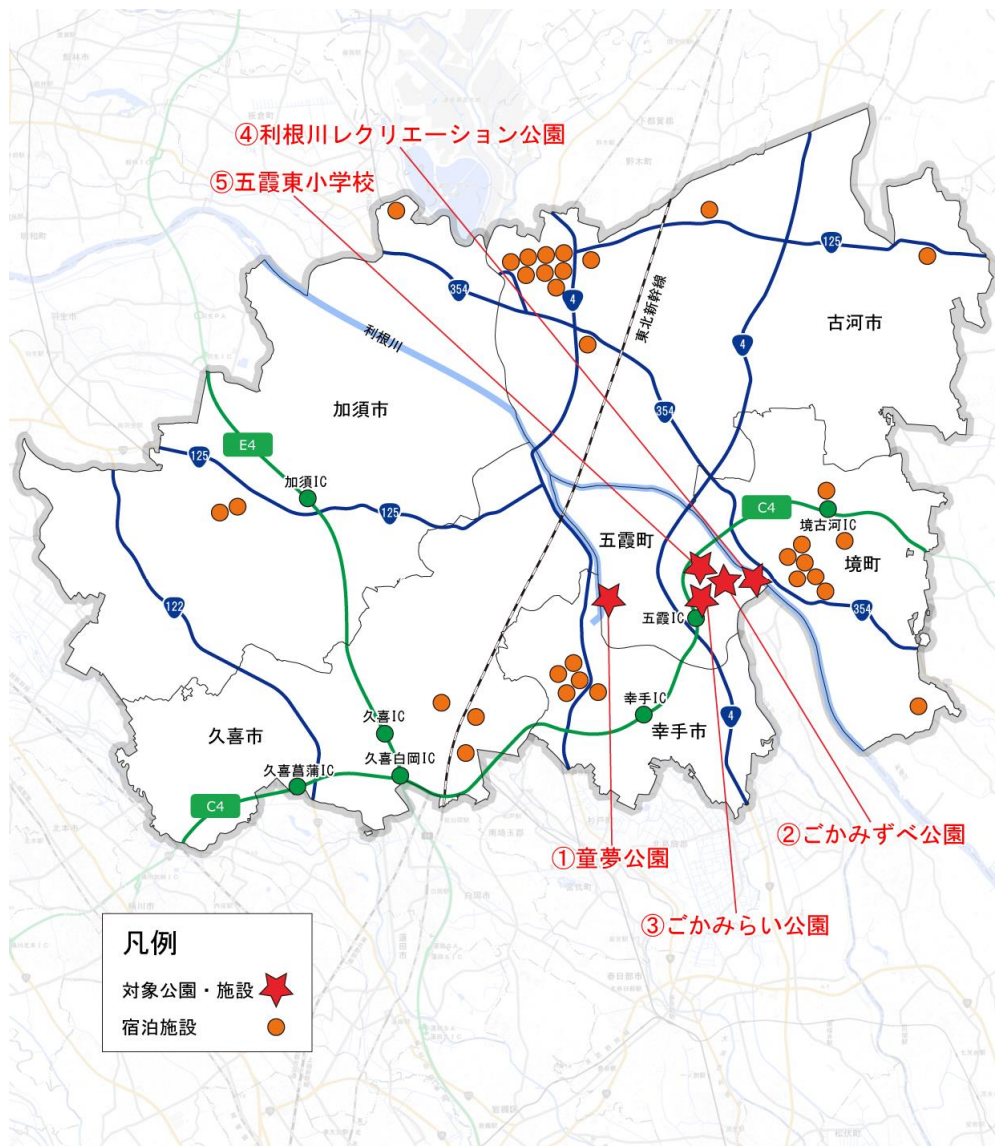
五霞町ならびに近隣自治体に立地する宿泊施設を以下に整理した。

まず五霞町内には宿泊施設の立地は無い。

次に周辺自治体における宿泊施設の立地状況では、境町内の国道 354 号線や境古河 IC 周辺に複数の宿泊事業者が施設を構えている。また、埼玉県側では、幸手市内にも複数の宿泊施設が立地している。

五霞町外に立地する宿泊施設は、ビジネスホテル系が多いため、観光客をターゲットとした宿は珍しい。加えて、圏央道による首都圏からのアクセス性の良さや町の玄関口として機能している五霞 IC を活かすことは重要である。

したがって、町外から来られる人々に焦点をあて、五霞町を知っていただくコンテンツの一つに、観光滞在に主眼を置いた宿泊施設の誘致を図ることは有効な策と考える。



▲ 五霞町および周辺エリアの宿泊施設立地

3-3-3 五霞町の上位計画の整理

(1) 第6次五霞町総合計画

五霞町の最上位計画である第6次五霞町総合計画は令和2年3月に策定された。町の将来像を「キラリ★五霞町～快適で居心地のよいまち～」とし、3つの基本目標（「まちのかたち－グラウンドデザイン－」、「ひとのくらし－ライフデザイン－」、「まちのしくみづくり－ソーシャルデザイン－」）をもとに施策・事業を進めている。



▲ 五霞町総合計画における3つの基本目標¹⁵

上記の目標を達成するための重点プロジェクト1では「活力あるまちづくり戦略」という方針を掲げている。この戦略に紐づいた基本目標を以下に示す。

基本目標1 ようこそ五霞へ！ 心をつかみ、地域とつながるまちづくり

基本目標2 いいよね五霞！ 共感があふれ、協力して創るまちづくり

基本目標3 五霞がすき！ まちを愛する人がいっぱいのもちづくり

基本目標1では、五霞インターチェンジ周辺の基盤整備と道路整備を充実させ、産業・物流集積拠点として強化することを取組み事項に挙げている。また、モノやヒトを通じて、**五霞町の良さを発見してもらう**ことを目指し、道の駅ごか周辺を中心に賑わい創出を図り、「楽しい」「うれしい」を体験できる機会を充実させ、**町外の人が五霞のコミュニティに深く関わる関係人口増大**を図るとしている。

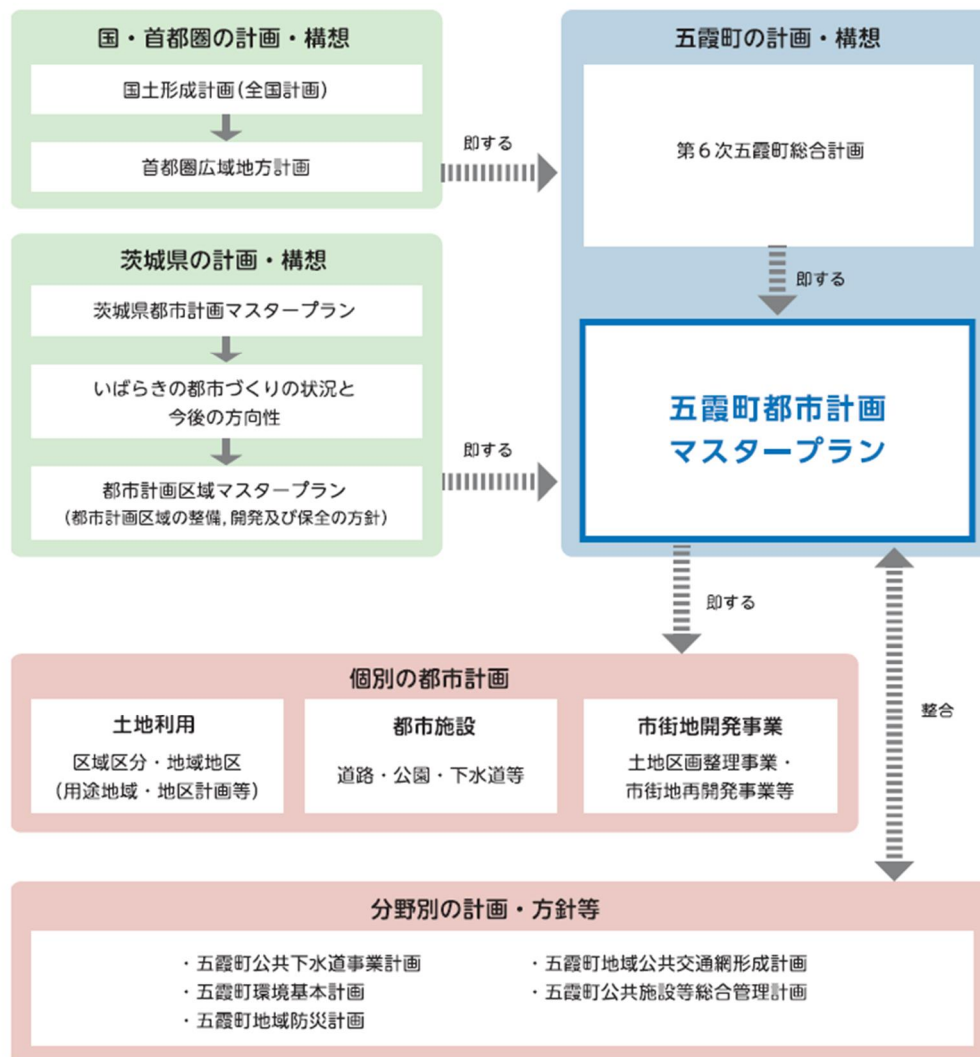
また、重点プロジェクト3では「持続するまちづくり戦略」という方針を掲げている。この戦略に紐づいた基本目標のうち「**進化する五霞へ！ 挑戦と革新で元気になるまちづくり**」では、6次産業化の推進支援や観光への連携に関する支援、事業所における新事業や新分野への展開支援、新たな起業・地域産業活性化に貢献する事業者の誘致活動等、町内の様々な人的・物的な財産を付加価値として生かし、域外からのより多くの資金を獲得する力を高める産業基盤の構築を図るとしている。

¹⁵ 第6次五霞町総合計画より

(2) 五霞町都市計画マスタープラン

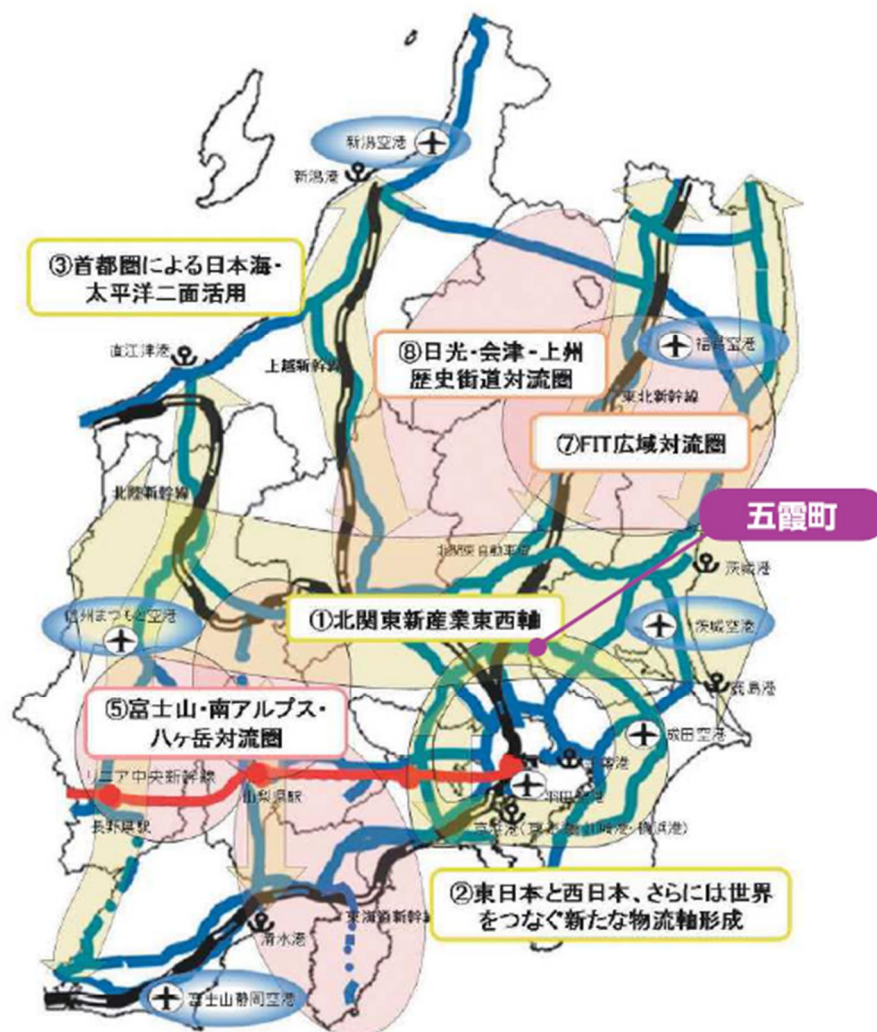
五霞町の都市計画マスタープランは平成 15 年 3 月（目標年次：平成 32 年（2022 年））に策定された。計画策定以降、人口減少や少子高齢化の進展、地震や集中豪雨などによる防災意識の高まり、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」）（神奈川区間、千葉区間で一部事業中）及び五霞インターチェンジの開通など、五霞町を取り巻く環境は大きく変化してきた。

このような背景から、都市マスタープランの上位計画にあたる第 6 次五霞町総合計画（令和 2 年 4 月スタート）に合わせ、令和 2 年 3 月に改定された（目標年次：令和 21 年度（2039 年））。



▲ 都市計画マスタープランの位置づけ¹⁶

¹⁶ 五霞町都市計画マスタープラン 1.1 都市計画マスタープランの概要



▲ 五霞町と関東甲信越圏の物流網図¹⁷

都市計画マスタープランにおける公園に関する方針としては、中の島公園、利根川レクリエーション公園、情報・防災ステーションごかを広域レクリエーション施設として位置づけ、利根川や江戸川の河川敷の水辺・緑地空間と一体となったレクリエーション空間としての機能の充実を図ることとしている。

都市計画マスタープラン上では、人口や産業、資源・災害等の五霞町が持つポテンシャル、直面している課題を多角的な視点で整理している。

上述したとおり、五霞町における人口動向は町の存続を左右するほど喫緊の課題であり、歯止めをかけるべく様々な対策を講じる必要がある。五霞町の特性上、開発抑制が働く市街化調整区域の割合が町全体の大半を占める。それにより従来までは、町外からの移住に重要な「住まい(住宅)」整備を促進することが困難となっていた。しかし、令和5年3月末に区域指定制度を導入したことで、市街化調整区域内でも住宅整備が認められる(一定条件下において)ようになり、

¹⁷ 五霞町都市計画マスタープラン

人口構造・社会情勢に対応したまちづくりを目指すことができるようになった。

一方、五霞町の関係人口は年々増加しており、「就業するためのまち」という認識が浸透している。今後は、産業集積など五霞町の持つ潜在的なポテンシャルを最大限活かすことをまちづくりの方向性に掲げている。例えば、町自身が持つポテンシャルを活かした都市の集約化や交流人口・関係人口の交流を支えるネットワークの構築や五霞インターチェンジの開業を有効活用し、五霞町のゲート機能・交通結節機能を通じた町の活性化・市街化形成につなげることを目指すことにしている。

五霞町都市計画マスタープラン上で整理されている将来都市構造を以下に示す。

本調査の対象公園のうち、童夢公園と利根川レクリエーション公園は都市構造上、レクリエーション拠点に位置する。この拠点の定義は、身近な自然資源・環境を活かしながら観光・スポーツ・レクリエーションなど住民の健康を支えるとともに来訪者との交流を促進する環境形成を図る拠点としている。

一方、ごかみずべ公園とごかみらい公園は都市構造上、都市の核となる複合交流エリアに属している。このエリアの定義は、五霞 IC という恵まれたアクセス条件を最大限活かし、広域からの来訪者を迎える町の玄関口として、人・物・情報の交流拡大に寄与するエリアと位置づけている。



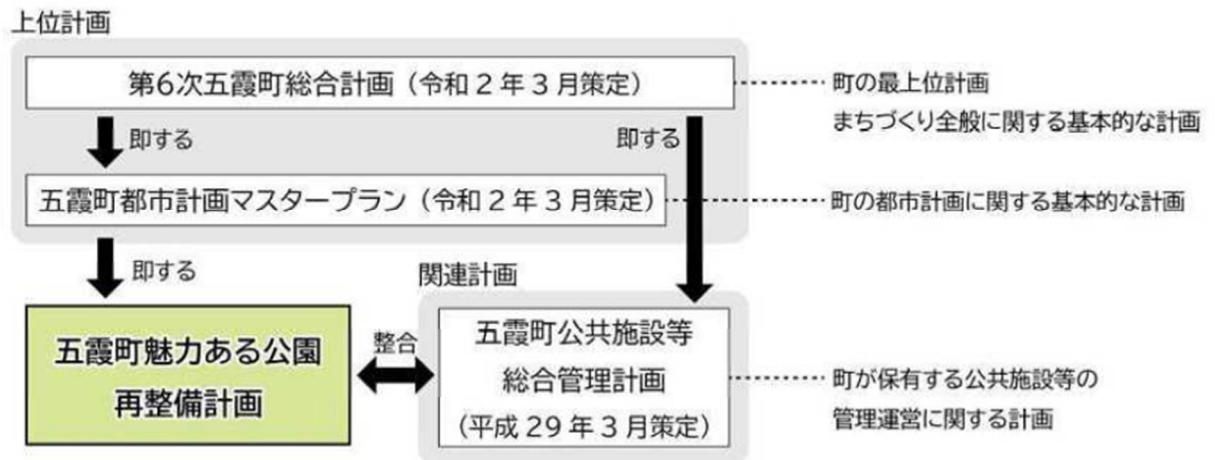
▲ 将来都市構造図¹⁹

(3) 五霞町魅力ある公園再整備計画

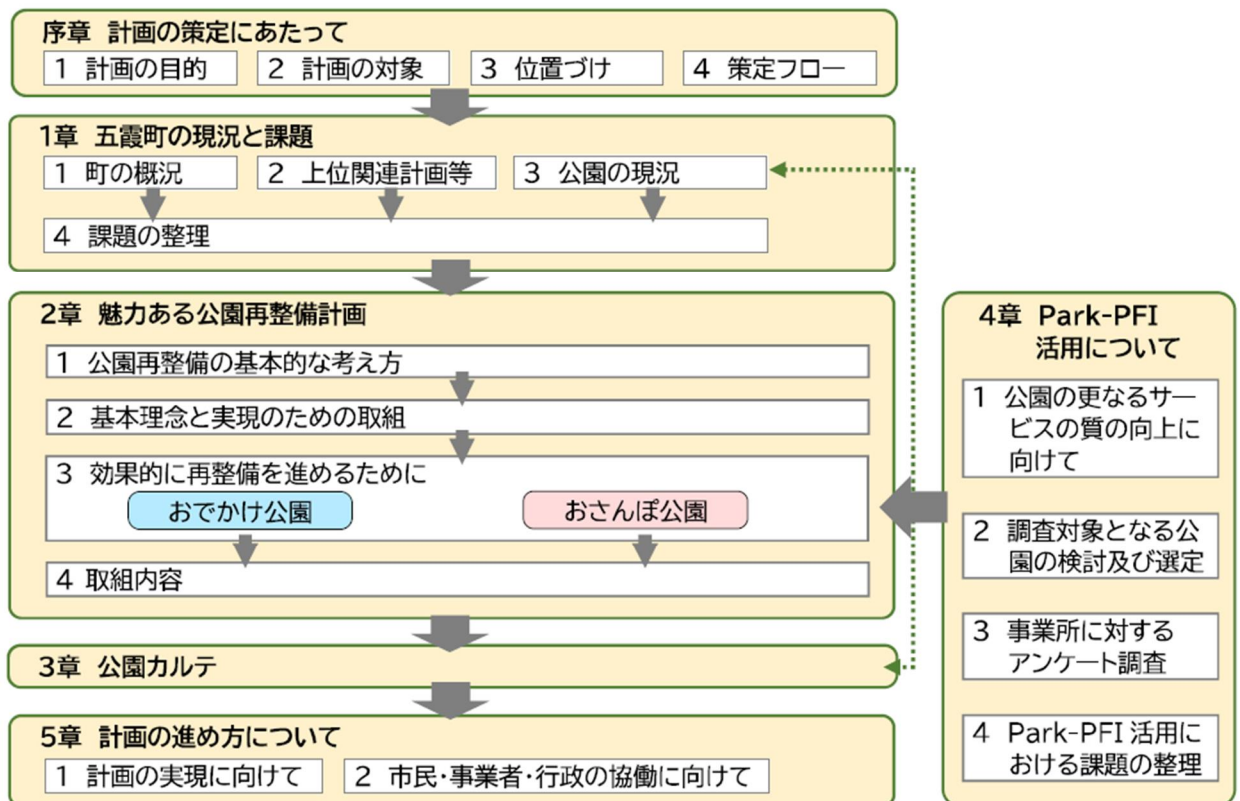
当計画は、前述した当町の最上位計画である「第6次五霞町総合計画」と、当町の都市計画に関する基本的な方針を定めた「五霞町都市計画マスタープラン」に即する位置づけとなっている。また、公園を含めた当町の公共施設等の管理運営に関しての方針を定めた「五霞町公共施設等総合管理計画」との整合を図るものとしている。

¹⁹ 五霞町都市計画マスタープラン 3.2 将来都市構造

◆計画の位置づけ



▲ 公園再整備計画の位置づけ



▲ 公園再整備計画の策定フロー

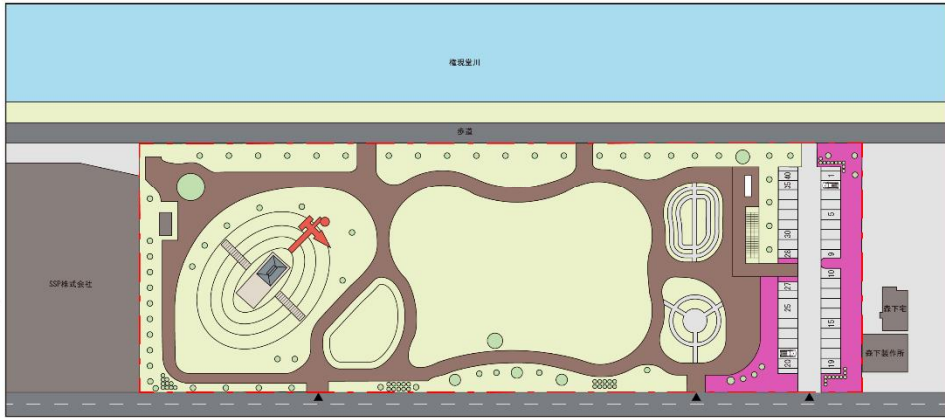
本計画では、五霞町の公園のあるべき姿（基本理念）について、「今ある資源を最大限に活用した、行きたくなる公園づくり・人が集まる公園づくり」を掲げている。公園に求められる役割や機能は、少子高齢化等による社会的要因により整備当時から比べて確実に変化をしている。また、当町の公園施設は老朽化が見られ、住民のニーズをとらえたりリニューアルが必要な局面を迎えている。

基本理念の実現に向けて、五霞町内の公園の課題は大きく3つに分類されている。1つ目は、「施設・植栽の持続可能な維持管理対策の構築」、2つ目は「各公園の特徴が活かされた、人々が行きたくなる公園づくり」、3つ目は「公園の価値を再発見できる、人々が集まる公園づくり」に分かれている。これらの課題を解決するための取り組み方策には、施設総量の抑制や長寿命化の推進といった「施設の老朽化対策」、植栽の撤去・植え替え、高木の剪定、雑草対策等の「繁茂した植栽や景観への対応」、公園の更なるサービスの質向上や地域の魅力を育てる活動の支援等といった「時代ニーズへの対応」を行っていくとしている。

また、公園再整備の基本的な考え方としては、五霞町の公園が果たすべき基本的な役割を「憩い・やすらぎの場」「遊び・運動の場」「ふれあい・活動の場」と定義づけしている。さらにこれらの定義を深度化させるため、町内の公園に役割を持たせる意味合いから「おでかけ公園」と「おさんぽ公園」の2つに分類している。

このうち、「おでかけ公園」は町内外の人々の交流人口の増加を目標とし、**Park-PFI**を活用した大規模改修等により積極的な投資を行う公園に位置付けている。本調査の対象としている童夢公園・ごかみずべ公園・ごかみらい公園・利根川レクリエーション公園は再整備計画上では、おでかけ公園に位置付けられている。

▼ 各公園の概況

No. 1	童夢公園	位置 (元栗橋 7418)	併設機能：トイレ、ベンチ、遊具 他
平面図 五霞町 大字 元栗橋 S = 1 : 5 0 0 			写真 1  写真 2  写真 3 

No. 3

ごかみらい公園

位置 (ごかみらい2)

併設機能：トイレ、遊具、ベンチ 他

1号公園平面図 S=1:500

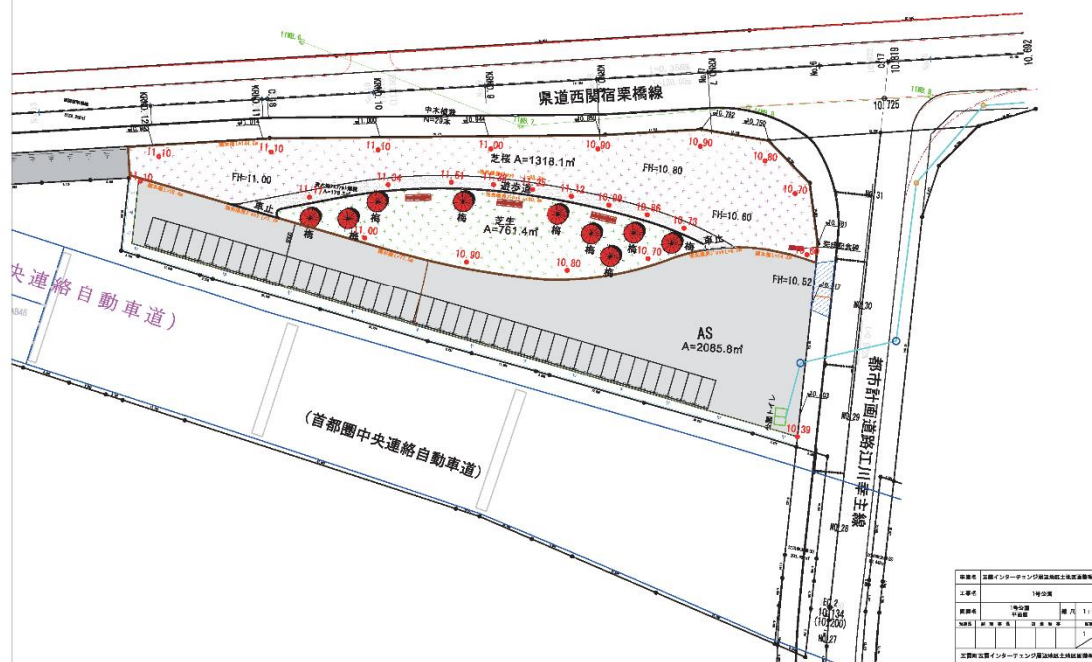


写真 1



写真 2



写真 3



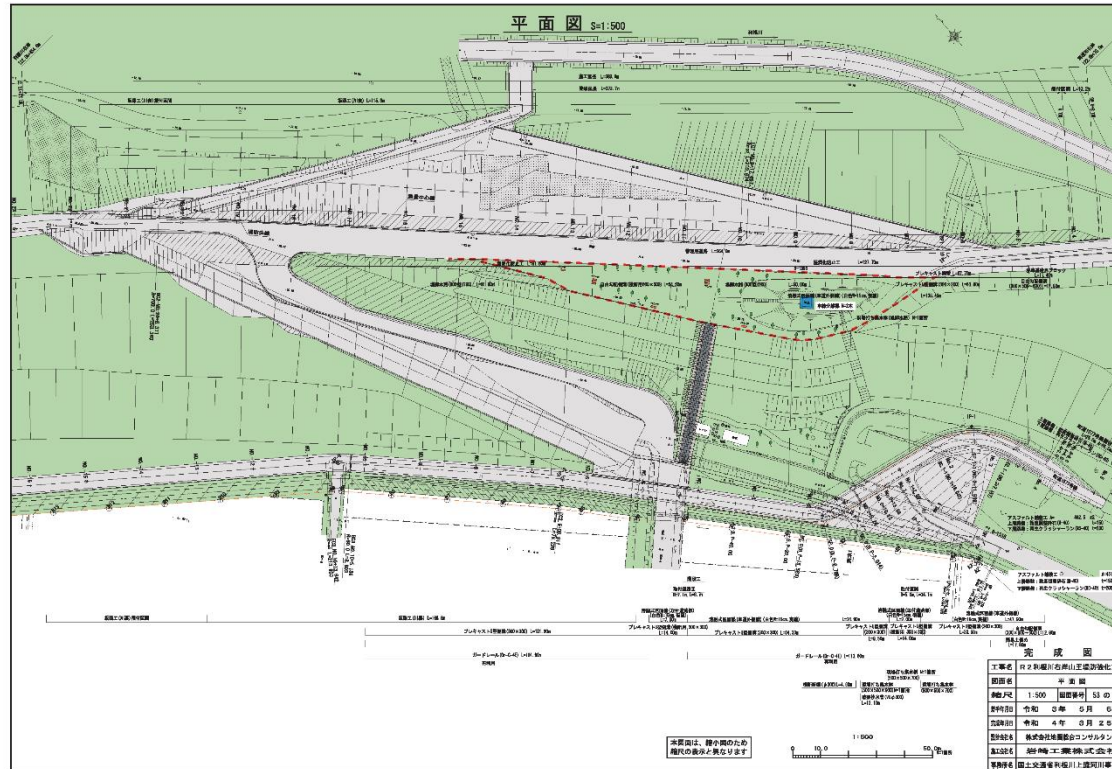


写真 1



写真 2



写真 3





4. 利用者ニーズの把握

本調査の対象公園に位置付けている4公園の再整備方針を定めるために、町内関係者が望む町内公園のあり方、公民連携等による公園再整備後の利用意向等に関する調査を実施した（過年度調査も含めて整理）。

なお、上記調査・整理結果は、事業コンセプト等の検討に際しての参考意見として適宜反映させる。

4-1 五霞町魅力ある公園再整備計画による調査結果

令和3年10月に策定された「五霞町魅力ある公園再整備計画」の中では、町内の工業クラブ（商工会的位置づけ）加盟企業のうち33社に対して事業者アンケートを実施している。回答が得られたのは対象全体の約3割。

聞き取りの対象とした町内公園は、今回の導入可能性調査の候補対象に挙げた4公園を含む全9公園。

(1) 調査概要

調査概要を以下に示す。

調査期間：令和3年7月2日(金)～7月16日（金）まで

調査対象企業：五霞工業クラブ加盟企業のうち33社

回収数：11票（回収率33.3%）

(2) 意見収集の対象公園

▼ アンケート調査対象公園の選定

No.	名 称	選 定 1 企業隣接・近接	選 定 2 町外利用可能性	選 定 3 駐車場設置
1	辰巳街区公園	○	—	—
2	江川第 1 公園	○	—	—
3	江川第 2 公園	○	○ ※国道沿い	—
4	押出公園	○	—	—
5	推出緑地	○	—	—
6	童夢公園	—	○ ※観光資源に隣接 かつ面積大	○
7	利根川レクリエー ション公園	—	○ ※観光資源に隣接	—
8	ごかみずべ公園	—	○ ※観光資源に隣接 かつ面積大	○
9	ごかみらい公園	○	○ ※観光資源に近接 かつ面積大	○

(3) 設問内容

この調査での設問内容を以下に示す。

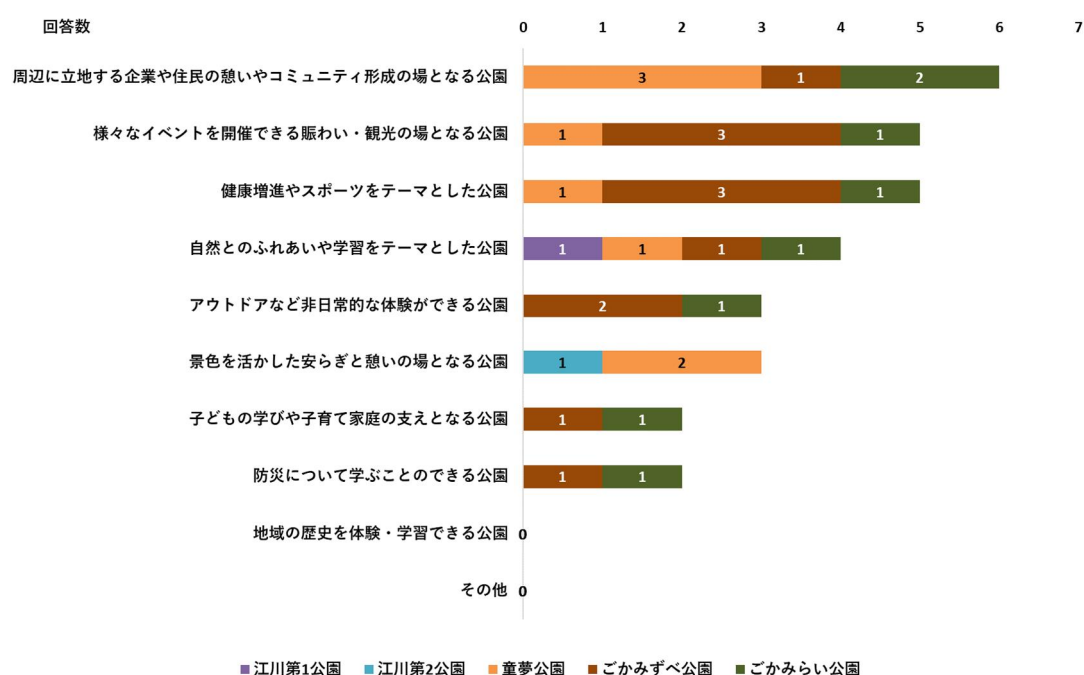
- 問 1 貴社が公園の運営に関与する場合の公園活用テーマの設定について（各公園）
- 問 2 配置をイメージする収益コンテンツのアイデア
- 問 3 公募時の事業参画の可能性
- 問 4 その他課題・要望等

4-1-2 調査結果

(1) 公園活用テーマ

過年度アンケート調査の対象公園（5公園）における公園活用のテーマ結果を以下に示す。

童夢公園については、周辺に立地する企業や住民の憩い・コミュニティ形成の場、景色を活かした安らぎの場としての役割を求める回答が多かった。また、ごかみずべ公園については、健康増進やイベント・賑わいといった役割を求める回答が多く寄せられ、大きな敷地を活かしたアクティビティコンテンツの導入に期待が集まっていることが推察できる結果だった。



▲ 公園活用テーマの回答結果²⁰

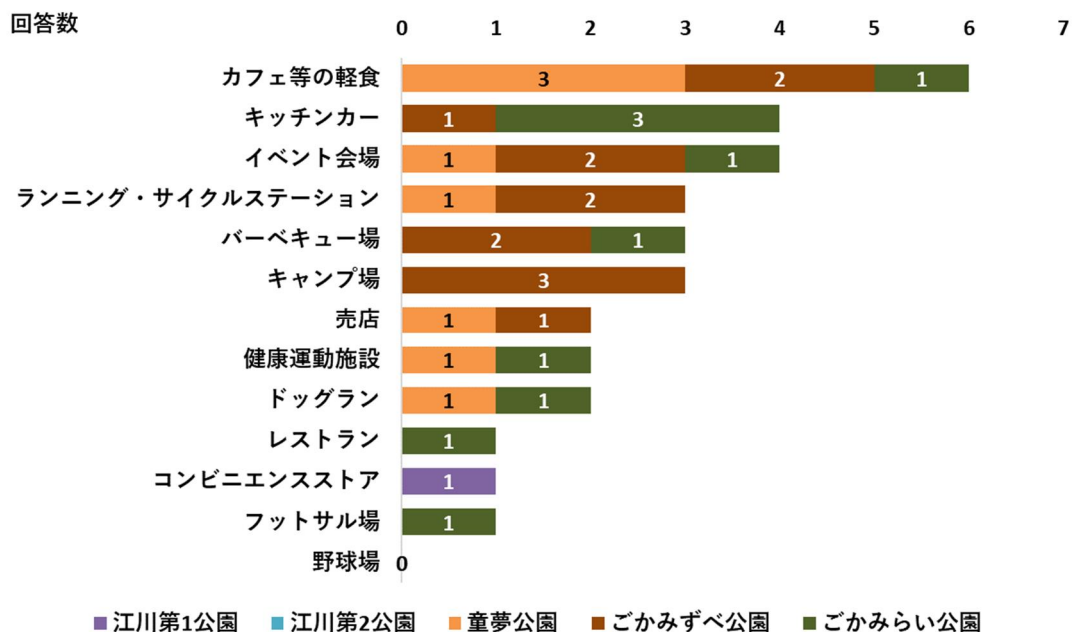
(2) 配置をイメージする収益コンテンツのアイデア

次に、公園ごとに配置を希望・イメージする収益コンテンツのアイデアを募り、その結果を以下に示す。

童夢公園やごかみずべ公園では、カフェ等の軽食コンテンツの導入をイメージする回答が目立つ。また、ごかみらい公園では駐車場の広さという特徴を活かしてキッチンカーの出店をイメージされている回答が多く寄せられた。

導入コンテンツと公園のイメージ（コンセプト）と照らし合わせると、童夢公園については「憩いの場」、「安らぎの場」、「コミュニティ形成」というキーワードとカフェ等の軽食施設の相関性は合致しているものと推察できる。

²⁰ 五霞町公園再整備



▲ 導入コンテンツに関する回答結果²¹

(3) 公募時の事業参画の可能性

これらの回答を受け、実際に公募を募った際の事業参画の可能性について質問。その結果、町内に立地する 3 社の民間事業者が参入を考えているという回答を得た。そのうち、想定している事業期間を 20 年間と回答した事業者もあり、Park-PFI 制度の活用を意識した回答も得ることができた。

(4) その他 課題・要望等

最後に、上記の設問に関連して今後の事業着手に向かう際の課題や民間事業者側からの要望についても収集。

運営フェーズにおいては、イベント会社と連携した企画が必要であることを提唱する回答が寄せられた。ハード整備だけでなくソフト施策も取り入れることで集客力を高める必要性を意図していた可能性がある。

▼ 民間事業者側からの要望等²²

フェーズ	内 容
運営フェーズ	・ 特定企業でなく、工業クラブなどが運営するなど、少し公益性を高めてはどうか。 ・ イベント会社と連携して進めた方が良い。
活用時	・ 江川第 2 公園内の整備、樹木の移植、花壇の設置等に多

²¹ 五霞町公園再整備

²² 五霞町公園再整備

	大なコストがかかる事が予想される。提案としては、四季を感じる事のできる樹木や花を植えることで、季節によって様々な景観を楽しんでもらえる公園にしたい。 ・大型トラック等の通行が多いエリアと思うので、公園の利用者増となった際には、周辺の交通状況の管理が重要。
--	--

4-2 童夢公園の利用ニーズ調査

過年度実施した上記調査結果や本調査の開始前後から地元企業などから事業参画の意向が示されていた童夢公園については、そのほかの対象公園に先駆けて事業に着手する可能性があったことから、公園再整備後の利用が想定されるターゲット層に対してニーズ調査を行った。

4-2-1 調査概要

(1) 調査目的

童夢公園は、周囲に大小複数の民間企業の工場や事務所が立地している場所に立地。本公園で民間収益施設を含めた公民連携事業を実施していく場合、上記企業の従業員が商業等のターゲットになることが想定されることから、主なターゲットとなりうる層が本公園の再整備に対して何を望んでいるかを把握することを目的とした。

(2) 実施方法

Web アンケート調査

(3) 実施期間

2024 年 2 月 5 日（月）～22 日（木）

(4) 配布先

童夢公園近隣に立地している民間企業 20 社に対し、当該企業に勤務する全従業員に回答していただくよう協力を依頼。

実際には、外部者との窓口になると考えられる総務部等の窓口担当者にコンタクトし、窓口担当者から所属する従業員へアンケート資料を拡散してもらうこととした。ただし、民間事業者の窓口担当者の協力姿勢によって従業員全体に配布されるか否かに影響し、回答数の伸び悩みに直結してしまう点に留意されたい。

▼ アンケート調査対象先一覧

No.	業種	社員数
1	エネルギー販売企業	不明
2	空調ダクト関連企業	不明
3	金属プレス等専門企業	35 名
4	印刷関連企業	167 名
5	化学品販売企業	不明
6	総合物流サービス企業	不明
7	総合物流サービス企業	不明
8	総合物流サービス企業	不明
9	大型車両等製造企業	252 名
10	塗装関連企業	69 名
11	医療関連企業	不明
12	廃棄物処理関連企業	不明
13	金属加工品製造企業	不明
14	食品容器製造企業	不明
15	食品関連企業	不明
16	家具製造販売企業	不明
17	化学製品製造販売企業	不明
18	印刷関連企業	不明
19	原油及び石油関連企業	不明
20	倉庫関連企業	不明

※社員数：令和 4 年 1 月時点

※うち 2 社は回収したが、未承諾であった。

4-2-2 調査内容

調査実施にあたっては、依頼状（調査協力願い）・設問とともに、回答者が再整備後のイメージが湧きやすくなるように全国の代表的な Park-PFI 制度活用事業の事例を整理して依頼をかけた。

イメージ用事例収集と設問内容を以下に示す。

令和6年1月30日

民間事業者 ご担当者様

五霞町役場 都市建設課 官民連携推進室

五霞町 童夢公園利用意向に関する アンケート調査ご協力をお願い

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

五霞町内の公園は、人口減少や少子高齢化の影響を受け、公園の利用頻度が低下の一途をたどり、町の魅力低下の要因にもつながっていることから何らかの対策を講じる必要があると考えています。

このような状況を受け、五霞町では、「五霞町魅力ある公園再整備計画」を令和3年10月に策定し、童夢公園を「おでかけ公園」と位置づけ、町内外から人を呼び込み賑わいを創出する公園へと再整備することを考えています。

現時点の町側の検討では、飲食のできる民間収益施設、トイレ等の利便増進設備、駐車場の拡張などを想定しています。一方、現時点の想定はあくまでも構想段階であることから、当該公園の利用が見込まれる近隣事業者様、従業員様の意見を広く頂戴し、魅力があり、いつでも訪れたいくなる公園づくりの参考にさせていただきたいと考えております。

つきましては、調査趣旨にご理解いただくとともに、調査へのご協力をよろしくお願いいたします。

敬具

アンケート調査方法：web アンケート又は紙媒体

URL： <https://forms.gle/AubL3QN2D8dLyisXA>



回答受付期間：2024年2月5日（月）～22日（木）

設問案

問1 回答者の年代をご回答ください。

1. 10代以下
2. 20代
3. 30代
4. 40代
5. 50代
6. 60代
7. 60代以上

問2 回答者の性別をご回答ください。

1. 男性
2. 女性
3. その他
4. 回答を控える

問3 回答者の居住自治体（エリア）をご回答ください。

1. 五霞町内
2. 境町
3. 古河市
4. 幸手市
5. 久喜市
6. 加須市・羽生市・板倉町エリア
7. 野田市・坂東市エリア
8. その他（ ）

問4 現在、勤務地最寄りの“童夢公園”の利用実態・認知度合についてご回答ください。（複数回答）

1. 平日週1～2回程度は利用する
2. 平日週3～5回程度は利用する
3. 平日に童夢公園を訪れることはない
4. 休日に必ず利用している
5. 休日に童夢公園を訪れることはない
6. そもそも童夢公園という公園を知らない

問5 童夢公園を利用したことがある回答者様は、利用時間帯の傾向をご回答ください。（複数回答）

1. 朝方（～7時～10時の間）
2. 午前（10時～12時の間）
3. お昼休み（12時～13時の間）
4. 午後（13時～17時の間）
5. 夕方以降（17時以降）

問6 童夢公園を賑わいのある・訪れたい公園へリニューアルするにあたり、利用者にとってどのようなリニューアルが必要かお聞かせください。（複数回答）

1. レストランやカフェ・ベーカリーストア等の飲食施設
2. ヨガやフィットネスジム等ができる施設（ヨガスタジオ・フィットネスジム等）
3. 子どもが屋内でも遊べる遊び場空間のある施設
4. 地域食材・産材等を扱う物販スペースのある施設
5. 屋内・屋外で開催される参加・体験型イベントの定期開催
6. ドッグラン等の飼い主とペットが遊べるスペース
7. シェアオフィス空間
8. 樹木を伐採・剪定等を行って公園全体の景観を改善
9. 積極的な宣伝活動
10. その他（上記の他にアイデア・希望等がある場合は記述をお願いします。）

問7 上記に挙げるような賑わい創出事業が実現した場合の利用意向をお聞かせください。（複数回答）

1. 平日に利用したい・公園を訪れたい
2. 休日に利用したい・公園を訪れたい
3. 平日・休日双方で利用しないと思う・公園を訪れないと思う

質問は以上になります。ご協力ありがとうございました。

4-2-3 調査結果

約3週間の回答期間を設けて回答を募った結果、41の回答を収集することができた。ただし、アンケート票配布20社のうち、どの程度の数の会社が全従業員に配布展開したかを追跡することは困難だったため回答率は算出できない。

(1) 属性（年齢）

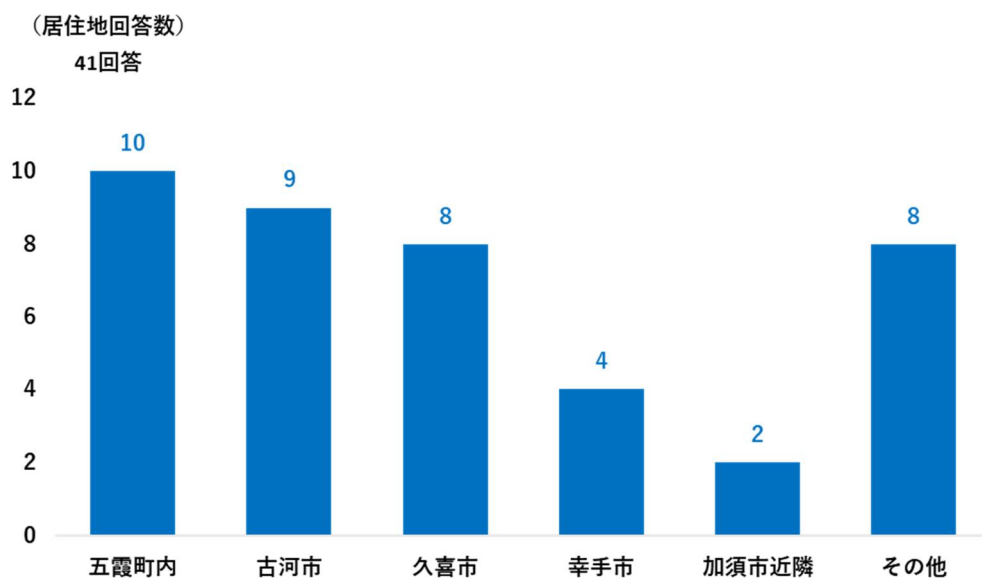
全41回答のうち、回答者の年齢層では、40代の回答が全体の約3割を占め、次いで20代が2割などの回答を得た。

これらの年齢層は、結婚期や子供を持つ家族層に該当すると考えられ、公園の利用頻度を高めるにあたってターゲットに据えるべき年齢層とも言える。これらの年齢層の意見をコンセプトや導入コンテンツのアイデアに反映させることで利用ニーズに合致した官民連携事業が展開できると思慮する。

(2) 属性（居住地）

全41回答の居住地の内訳では、五霞町内に住む従業員からの回答が最も多く、次いで古河市や久喜市、幸手市などが続き町内又は、近隣自治体に住む従業員からの回答を中心に収集することができた。

童夢公園は、近隣に立地する企業の従業員や町内在住者を中心に集客を目指すことを想定しており、ターゲットとなりうる層からの意見は、各種方針決定にあたっての貴重な意見になる。



※「その他」居住地内訳：白岡市、筑西市、栃木市、春日部市、越谷市、伊奈町、さいたま市

▲ 回答者の居住地内訳

(3) 童夢公園の利用実態・認知度把握

現在の童夢公園の利用実態・公園自体の認知度をポジティブ寄りの回答とネガティブ寄りの回答にそれぞれ分けて整理した。

その結果、ネガティブな回答のうち特に、平休日に童夢公園を訪れないという回答が多くを占めた。また、童夢公園の名称を認知していない層も存在していることが分かった。童夢公園の認知度アップや休日含めて訪れたいと思える施策打ちが必要である。

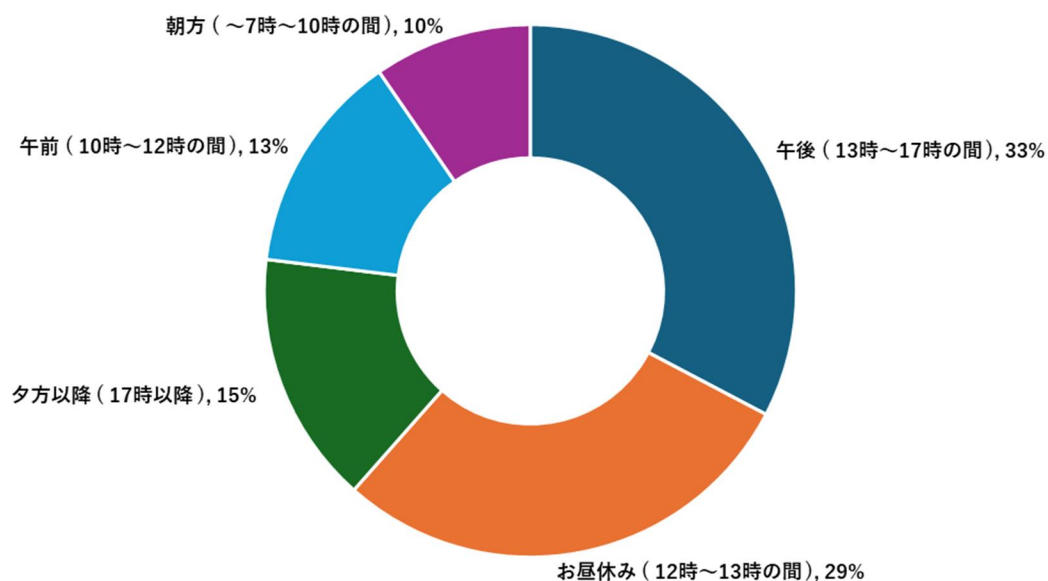
▼ 童夢公園の利用実態に関する回答（複数回答）

ポジティブ回答		ネガティブ回答	
回答内容	数	回答内容	数
平日週3～5回程度は利用する	3	休日に童夢公園を訪問しない	16
平日週1,2回程度は利用する	2	平日に童夢公園を訪問しない	6
月1回程度利用している	2	童夢公園という公園を知らない	4
休日に必ず利用している	1	利用していない	3
花見シーズンに利用	1	前を通るのみ	1
休日に数回利用したことがある	1	特には理由がありません	1

(4) 童夢公園の利用時間帯

現在の童夢公園を利用したことがある回答者に対し、具体的な利用時間帯の傾向を回答していただいた。

最も多くの回答を得られた時間帯は、13 時～17 時の午後の時間帯、次いでお昼休みの時間帯が全体の約 8 割を占めた。童夢公園の立地特徴上、周囲に民間企業の工場や事務所が集積しているおり、このような企業の従業員がお昼の休憩時間帯に利用する頻度が高いことが証明される結果となった。



▲ 童夢公園利用時間帯内訳

(5) 童夢公園のリニューアルに望むコンテンツ

過年度のアンケート調査と同様、想定される公園利用者がどのようなコンテンツを希望しているか回答を募った。

その結果、過年度の回答結果と同じようにカフェやレストラン等の飲食施設と答える回答が最も多く寄せられた。また、次いで子供の遊び場空間や物販スペース、イベント開催という結果となった。大人だけでなく、子供など来訪者ターゲットに配慮したコンセプト設定、導入コンテンツの検討が必要である。

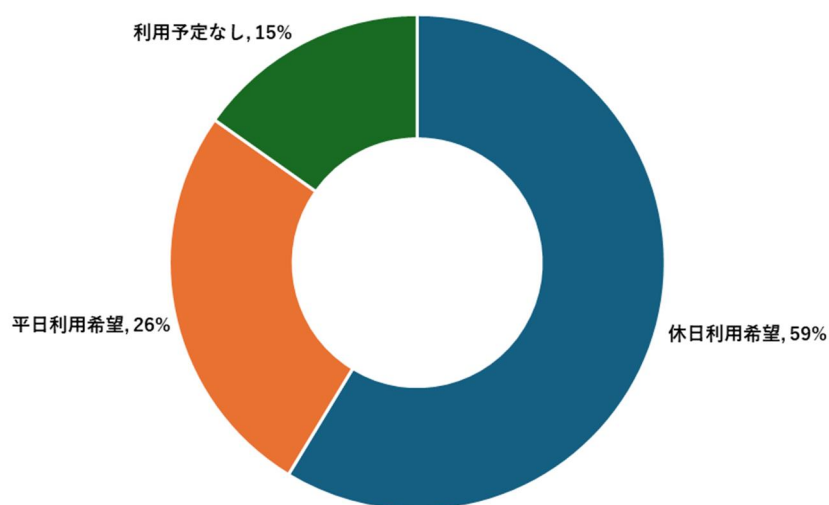


▲ リニューアルコンテンツの要望・意見

(6) リニューアル後の利用意向

最後に、童夢公園に上記コンテンツを導入して整備した場合の利用意向について回答を募った。

その結果、休日に利用したい・公園を訪れたいと答える回答結果が全体の 6 割超を占めた。また、平日の利用を希望する回答者も一定数おり、今よりも魅力的な公園リニューアル整備に仕立て上げることで需要を創出できる可能性があることを裏付ける結果を得ることができた。



▲ リニューアル後の公園利用意向 (複数回答)

5. 事業の枠組み検討

前章までの基礎的条件の整理結果を踏まえ、本章では各公園をどのような方針でリニューアルを目指すのかをコンセプト（基本方針・計画）として取りまとめる。

5-1 事業コンセプトの検討

5-1-1 五霞町の現状・課題整理・目指す方向性について

五霞町の上位計画を含め、前章までで整理した前提条件の整理結果を踏まえ、五霞町の現状・課題並びに五霞町全体として目指していきたい将来像、その将来像実現に対して、本調査の対象公園・廃校がどのパートを担うかを役割分担する形で整理を行った。

(1) 現状・課題について

前章までで整理した五霞町の現状・課題を改めて整理する。

現在、五霞町では圏央道五霞 IC 周辺を中心に物流倉庫の新規立地が進んでいるほか、道の駅ごかの入込も盛況な状況が続いている。現在も物流施設の新設整備が行われており、IC 周辺は人・モノの集積拠点になると予想している。

一方、町内の人口は月を追うごとに減少を続けていることや将来的な役場職員の減少・高齢化、土木をはじめとする技術力低下、町内の観光資源の魅力欠如などのネガティブな実態は町のリアルな実情を突きつけている。加えて、直近で計画されている新庁舎建て替えに伴う財政状況の悪化も懸念されている。

さらに、本調査の事業分類である公園については、4公園だけでなく町内公園全体と地元住民との繋がりや関係性の希薄さも課題に挙げられる他、現庁舎跡地をはじめとする町内に散在する公有地の利活用検討も今後のまちづくり課題として挙げられる。

(2) 五霞町が目指す方向性について

以上の五霞町の現状・課題の整理結果を踏まえ、次項では五霞町の将来のありたい姿・目指す方向性をとりまとめる。なお、将来像方針は五霞町総合計画などの町の上位計画でも整理されていることから、本調査における検討では、上位計画の方針も十分に考慮・反映させることを前提としている。

1) 五霞町を知ってほしい・良さを発見してもらいたい

まず、今現在五霞 IC エリアを中心に開発が進められている実態に便乗し、当該エリアを町の玄関口と位置付け、町自体を知ってもらう・良さを発見してもらうような拠点開発を目指す。具体的には、道の駅ごかのように町外から訪れる来訪者をもてなすようなコンテンツ事業や町内外の人々がつながり、交流を創出するような体験を通じて、五霞町の人の良さや土地の良さ・空気感を知り、良さを発見する将来像をイメージしている。そしてこれらの役割を担う具体的な対象公有地は、エリア内に立地するごかみずべ

公園・ごかみらい公園・五霞東小学校としている。

2) 行政と地元民間のコラボ／誇りを持てるまちづくり

2つ目に検討した五霞町の目指す方向性は、「行政と地元民間事業者とのコラボレーション／誇りを持てるまちづくり」である。

地元民間事業者とのコラボレーションの観点では、内閣府が2023年6月に公表した「PPP／PFI推進アクションプラン（令和5年度改定版）」の中で「ローカルPFI」の推奨・促進を掲げている。ローカルPFIとは国による造語で、PPP／PFI事業における案件形成、事業者選定、契約履行などの過程を通じて「地域経済・社会により多くのメリットをもたらすことを志向するコンセプト」と定義付けしている。具体的には、事業特性に応じて、「地域企業の参画」「地域産材の活用」「地域、地域人材の育成などを志向するもの」と説明されている。

五霞町においては、本調査が始まるまでの経緯の中でも地元・地域貢献に強い意欲を示されている町内事業者が複数社存在し、いくつかの案件で五霞町を支援している。そのような背景を踏まえて、公園等の公有地活用においても国が促進する概念に同調し、五霞町行政と町内民間事業者との積極的・協業的コラボレーションを加速させていきたいと考えている。

また、誇りを持てるまちづくりの観点で重要視している要素は、人口の移住・定住促進である。現在町内ではこの促進施策のリーディングプロジェクトとして、PFI方式による地域優良賃貸住宅整備を実施している。まずは移住・定住に向けて必要となる「ハコ」を整え、住む環境を準備している。しかし、ハコを用意するだけでは移住は実現しても同町に長く住み続けてもらう定住には物足りなさを感じてしまう。定住に結び付く成果を得るためには、住宅というハード整備と合わせて、住宅の外で日常生活を謳歌できるようなソフト整備・余暇の満足度向上につながる関連施策を同時展開させていくことが重要だと考える。上述した関連施策に該当する一つとして魅力ある公園再整備を位置付けている。

これらの役割を担う具体的な対象公有地には、川辺に位置し、春の時期には桜並木で町内外の住民を魅了する童夢公園や町の玄関口として発展を続けるごかみずべ公園・五霞東小学校エリアを位置付けている。

3) 行政と地元民間のコラボ／誇りを持てるまちづくり

3つ目に検討した五霞町の目指す方向性は、「公有地の管理負担軽減・経営的行政運営」である。

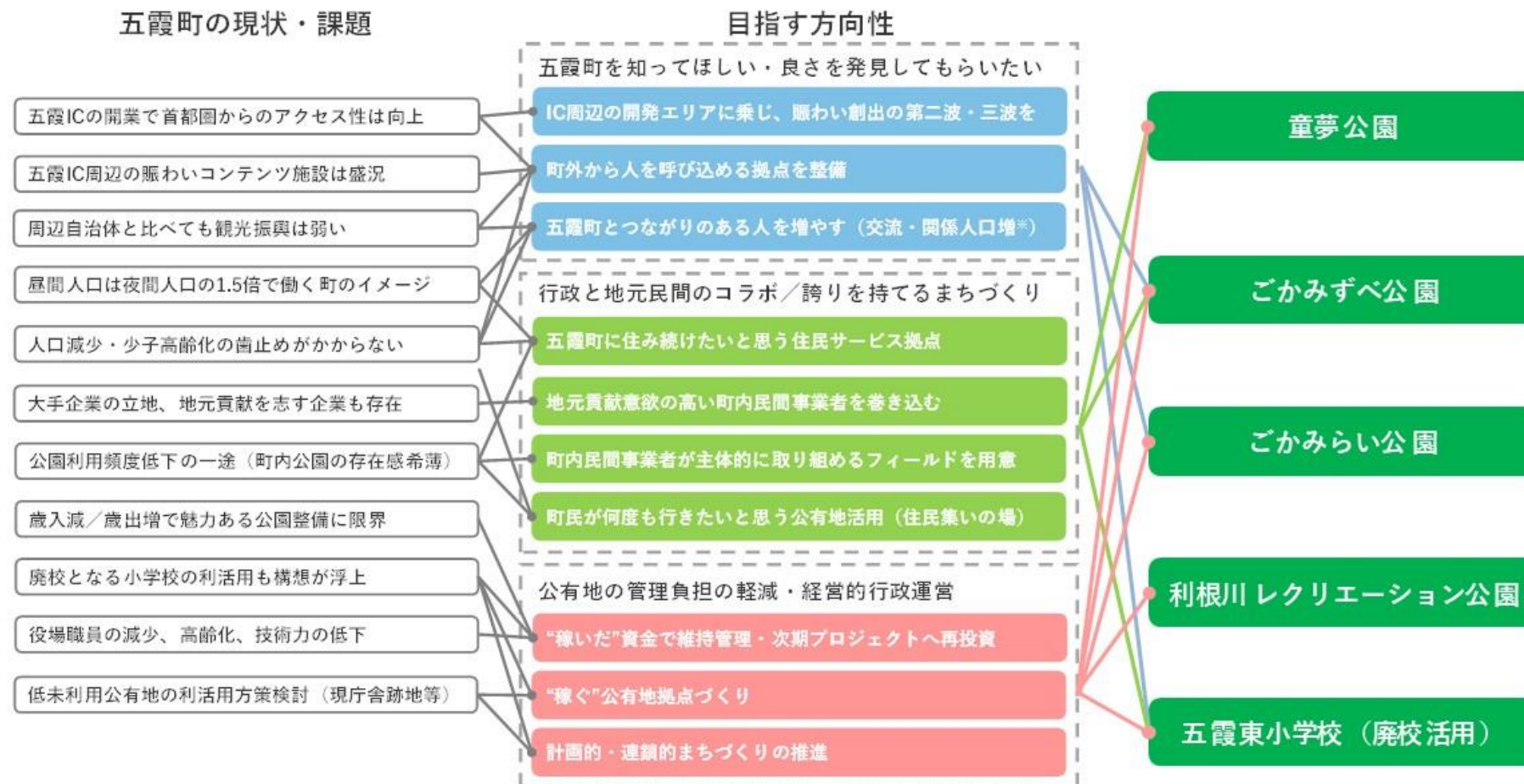
PPP事業に取り組んでいる、又は検討している自治体であれば、これまでのコスト削減一辺倒だった従来型の行政運営から、民間企業のような”稼ぐ”ことを意識した民間経営的行政運営の実現を志すことが多いだろう。コスト削減には物理的限界がある。一

方、“稼ぐ”という手法には限界がなく青天井である（当然、マーケット等の外的要因次第で可能性は限定される）。

民間事業者のノウハウをお借りし、その力をもって公有地で収益を生み出し、そのうちの一部を次の公民連携プロジェクトに再投資していく仕組みや公共施設・インフラの維持管理に充当していくような賢いお金の使い方・ノウハウが五霞町の行政内に浸透すれば、上段で整理したような課題解決の一助になることが期待される。

加えて、上記のような考え方・ノウハウが浸透することで、先々を見越したまちづくりの計画性・連鎖的まちづくりの推進にもつながっていくことが期待できる。

これまでとは異なる行政運営の考え方・目指す方向性は、特定の公園・公有地に限られるものではなく、町全体のまちづくりを推進していくにあたっての礎として捉えることを推奨する。そのため、当項目は、すべての公園・学校に対して線を結んでいる。



▲ 五霞町の現状・課題とまちづくりの目指す方向性イメージ図

5-1-2 参考 童夢公園の事業コンセプト等とりまとめ

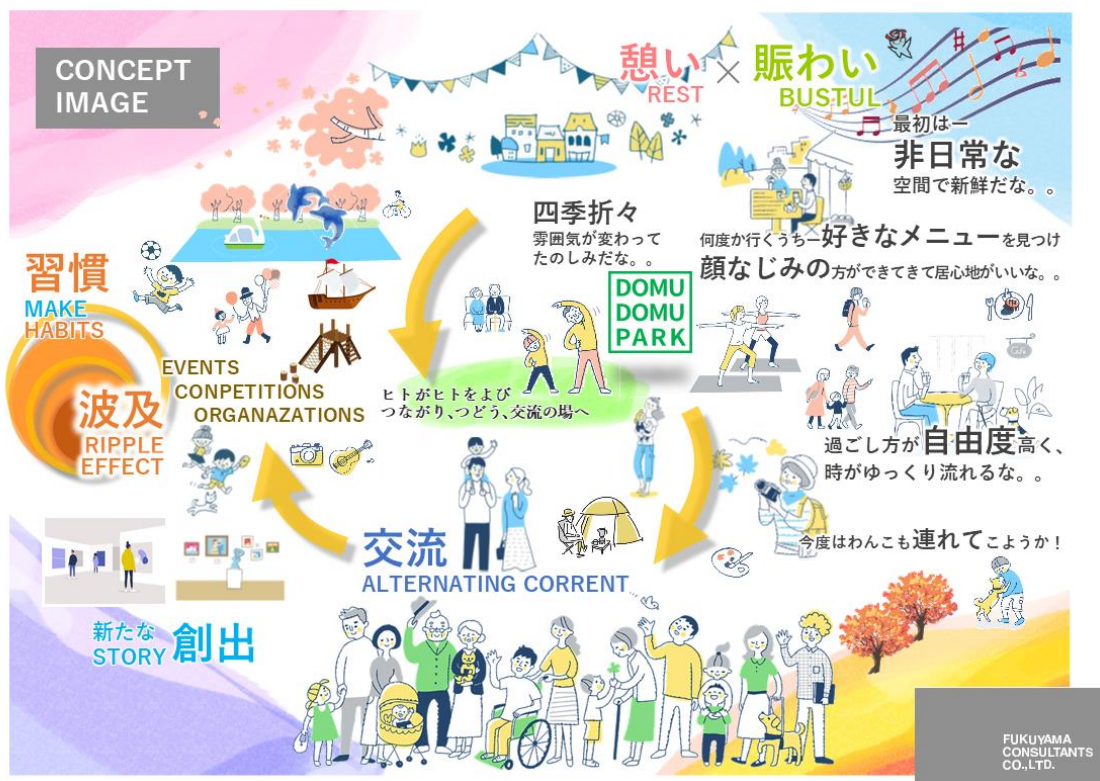
童夢公園の詳細なコンセプト案(行政側がイメージするコンセプト案)や配置計画案、動線案等を検討した。その結果を次ページ以降に整理する。

配置案については、後述する民間事業者サウンディングの回答意向を反映させる形で権現堂川の川辺沿いへの配置を想定。ただし、川辺沿いには桜並木が立ち並んでいることから、並木に影響を与えない程度に建物配置をセットバックさせている。

公募対象公園施設のボリュームについては、現段階では Park・PFI 制度の緩和要件である建蔽率を加味した最大ボリュームで建築物を配置した条件で整理。今後、候補事業者側との協議を続け、独立採算に見合う建築ボリュームに最適化させていく。

特定公園施設は、公募対象公園施設との相関性や五霞町側が望む駐車場の拡張で現時点案を取りまとめている。現状の駐車場台数は 37 台程度。公募対象公園施設として収益施設を配置する場合や 3 月末の桜満開の時期には町内外から多くの桜見物客が訪れる経緯を踏まえ、町としても駐車場台数の確保が必要であると認識している。拡張する場合には、町道 7 号線側のバラの花壇を更地にして利用することを想定している。

上記に加えて、既存トイレの修繕・利活用も特定公園施設の事業範囲に含めることも候補に挙げているが、公募対象公園施設内にトイレが設置されることを踏まえると、必須ではない。今後、民間事業者側の意向も踏まえて町の方針を最終決定することとしている。



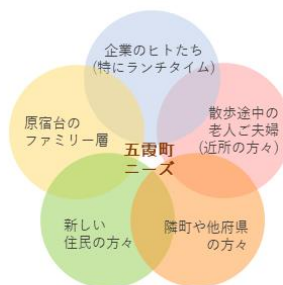
1 計画の目的

本計画は、五霞町の南西部に位置する誇る工業地域。権現川の水辺に面したその立地を活かし人々の新たな憩いと賑わいの交流の場として地域住民だけでなく、誰もが足を運びたいとなる園としていくため、策定するものである。

2 計画の対象地

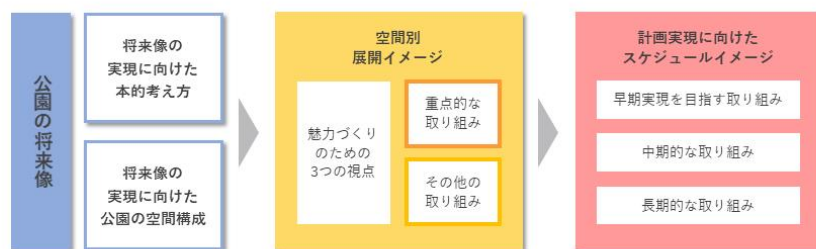
本計画の対象地は以下のとおりである。

対象区域：茨城県猿島五霞町元栗橋字押出7418
対象面積：11,201㎡



3 計画の構成

この計画の構成は次のとおりとする。



FUKUYAMA
CONSULTANTS
CO.,LTD.

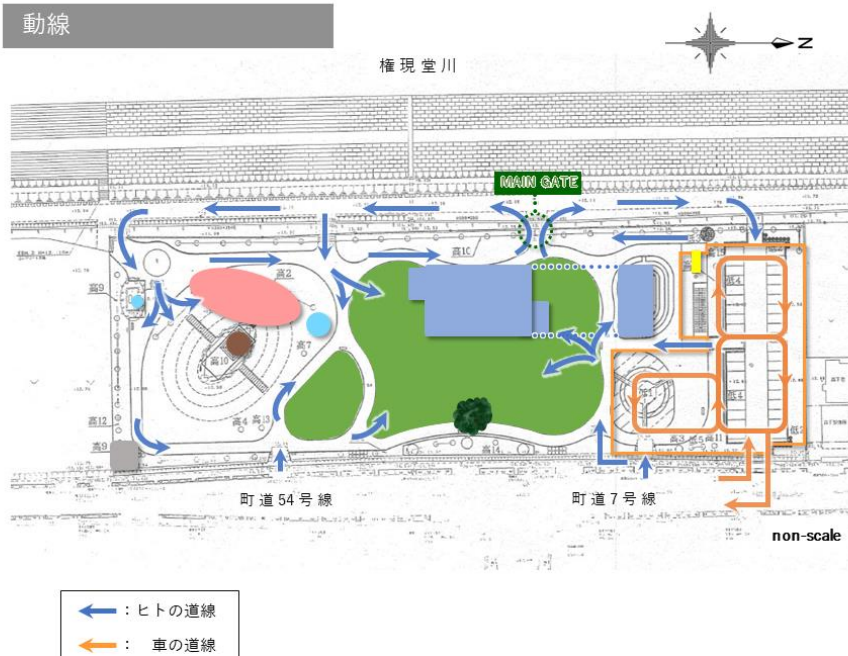
配置図



DOMU
DOMU
PARK

FUKUYAMA
CONSULTANTS
CO., LTD.

動線



DOMU
DOMU
PARK

FUKUYAMA
CONSULTANTS
CO., LTD.

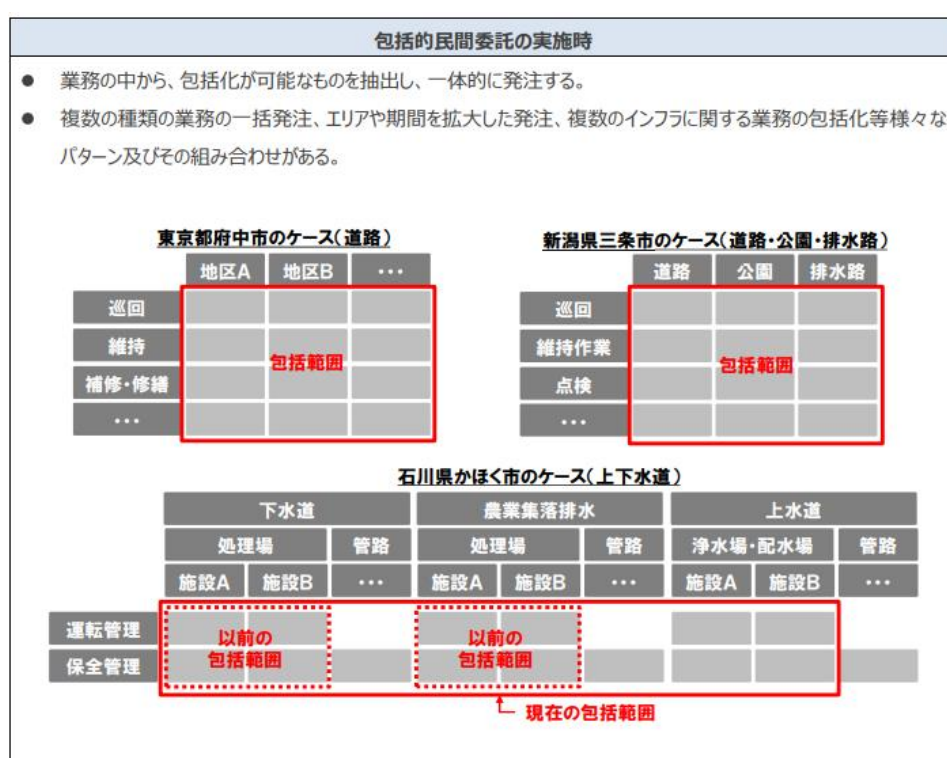
5-2 インフラ包括管理の適用について

5-2-1 インフラ包括的民間委託の概要について

(1) 定義

まず、包括的民間委託について説明する。包括的民間委託とは、道路等の公共インフラの管理・運営を受託した民間事業者が技術的創意工夫やノウハウを最大限活用して効率的・効果的に管理・運営を実施できるようにするための官民連携事業の一つの枠組みである。事業年数を3～10年程度の複数年の事業契約で締結することや性能発注方式²³により業務委託するなどの特徴がある。

次に公共インフラの”包括”の定義について説明する。これは、自治体が保有する域内の複数の公共インフラを設備点検・清掃業務等を一括管理・実施することを指す。



▲ 包括的民間委託のイメージ

出典：インフラメンテナンスにおける包括的民間委託導入の手引き_国交省 総合政策局

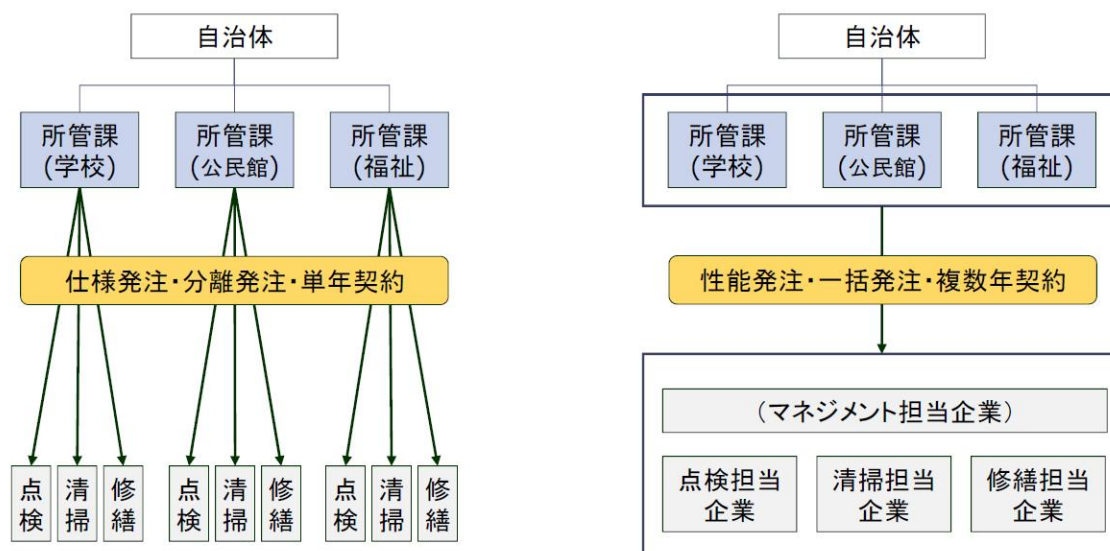
(2) 包括管理の一般的な契約形態

次に、一般的な包括管理民間委託の契約形態を説明する。

通常の公共インフラ管理の方法は、個々の公共インフラを対象に各々のインフラで必要とされている維持管理内容を検討し、その内容ごとに個別・分離発注するスタイルが主流である。

²³ 性能発注：発注者が定める管理水準に基づき、当該水準を満たすことを前提に民間事業者が自ら業務の実施時期や実施方法を決定・実施し、仕様発注よりも効率的・効果的に業務遂行を図る発注形態。

一方、包括的民間委託の契約形態では、複数の公共インフラを複数年間で一括的に管理する点で個別・分離発注する方法とは異なる。また、通常（一般的な）の維持管理業務では、公共インフラを管理する自治体がマネジメントするが、包括的民間委託では、自治体と請負業者との間にマネジメント担当企業が入り、このマネジメント企業が請負業者をマネジメントし、包括委託業務全般をコントロールしていくことになる。



▲ 従来方式（左）と包括管理方式（右）の維持管理業務委託の契約形態

(3) 公共インフラの包括管理委託で期待される効果と留意点

1) 職員の実人数削減等による人件費削減

自治体にとって、包括管理民間委託の導入による最大のメリットは、人件費の削減、並びに行政職員が本来やるべき重要な行政実務を遂行できるようになる点にある。

兵庫県明石市の事例では、従来の個別発注での維持管理と包括管理委託を導入した維持管理とで職員を7名減らし（他課へ異動させ、他の重要な行政実務に集中）、総額で4,800万円/年の削減効果があることを試算している（総額の中には、民間提案による技術的創意工夫で委託料を縮減する効果や包括委託による発注手続き等の省略も含まれる）。

包括管理委託を導入するにあたって留意しなければならない点もいくつか存在する。

1つは、「修繕²⁴」を包括管理に含めることである。点検のみでの包括管理では、ボリュームメリットが発揮されず、自治体職員の実人数を削減することにはつながりにくい。

但し、事業規模が数百万円以上になる大きさの補修・修繕工事の包括民間委託への組み込みには注意が必要である。通常、業務履行期間中に対象とする公共インフラで追加

²⁴ 修繕：補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないもの。例えば、法令に基づく法定点検や施設管理者の判断で自主的に行う点検、点検結果に基づく消耗部品の取り換え等の軽微な作業、外壁コンクリートの亀裂の補修等が該当する。

的に必要となる修繕工事は、当初契約者と自治体間で契約期間中に随意契約することが考えられるが、随意契約は特別な理由を除き一定金額以下でないと契約対応できない。

道路包括民間委託の先行事例である東京都府中市の案件でもポットホールや舗装の亀裂などの補修・修繕業務は 50 万円未満で対応可能なものに限った契約としている。

▼ 府中市道路等包括管理業務 業務対象範囲一覧

	分類	業務項目	業務内容
総 価 契 約	マ ネ ジ メ ン ト 業 務	1.統括マネジメント業務	①業務計画書の作成 ②業務報告 ③定例会議の開催 ④モニタリングの実施と報告 ⑤引継ぎ作業
		2.巡回業務	⑥定期巡回 ⑦緊急巡回 ⑧府中警察署との合同パトロール
		3.事故対応業務	⑨事故対応
		4.災害対応業務	⑩災害対応
		5.コールセンター業務	⑪市民等からの要望相談受付 ※東地区が全体を統括し、他地区へ連絡。 他地区はコールセンターからの連絡対応を行う。
		6.要望相談対応業務	⑫要望相談への対応
	舗 装	7.補修・修繕業務	⑬ <u>損傷箇所の補修・修繕（50万円未満）</u>
	構 造 物 道 路	8.道路反射鏡・案内標識・ 街区表示板管理業務	⑭道路反射鏡の維持管理 ⑮案内標識の維持管理 ⑯街区表示板の維持管理
	植 栽	9.植栽管理業務	⑰街路樹の定期剪定業務（けやき並木通りの ケヤキの剪定を除く） ⑱除草（植栽樹、街渠、ILB の隙間等）
		10.害獣・害虫対応業務	⑲害獣・害虫の対応
		11.法定外公共物・水路管理 業務	⑳法定外公共物、廃滅水路、用水路の除草等 の維持管理
	清 掃	12.清掃業務	㉑道路清掃 ㉒歩道清掃 ㉓雨水樹内の汚泥除去（浚渫） ㉔除雪
		13.占用物件管理業務	㉕不法占用物対応の支援 ㉖不法投棄の現地状況確認及び原状回復

五霞町契約規則においても随意契約の予定価格は工事請負の場合 130 万円と定められていることからスケールメリットを意識するとともに条例規制にも注意する必要がある。

一方、包括民間委託契約の当初時点において、契約期間中に予定している修繕工事の実施場所、内容、数量等を計画に基づき想定した上で設定し、プロポーザル方式での契約とすることで規模の大きい修繕工事を業務範囲に含めることが可能である。

また、今まで自治体職員が担っていた各々の維持管理業務のマネジメント（発注・請負業者との打ち合わせ等）を民間事業者が担うことになるため、維持管理委託費に上乗せする形でマネジメント経費を自治体から民間事業者へ支払う必要がある。

公共インフラの包括的民間委託を取り入れるか否かを判断するにあたっては、マネジメント経費を維持管理委託費に上乗せしても採算が取れる事業ボリュームであるかどうかに分かれ目になる。

(4) 五霞町における公共インフラ包括的管理委託の実現性について

五霞町の道路等の公共インフラ維持管理の現状を踏まえると、道路・橋梁インフラの維持管理予算のうち、委託料全体で約 2,000 万円前後、その中でも道路除草作業や街路樹管理など、先行事例で業務対象範囲に含まれている業務項目に該当するものに限ると 1,000 万円前後となっている。

一方、府中市をはじめ全国の先行自治体で目安とされている事業スケールは、事業契約金額が 1 億円前後と言われている。これは、参画する民間事業者にとっても採算性のメリットがある基準とも言い換えられる。前段で示した府中市の道路包括業務の範囲にもあるように業務内容・範囲が多岐にわたること、包括業務の対象区域自体が広範囲に及ぶことなどを通じて事業スケールを確保している。

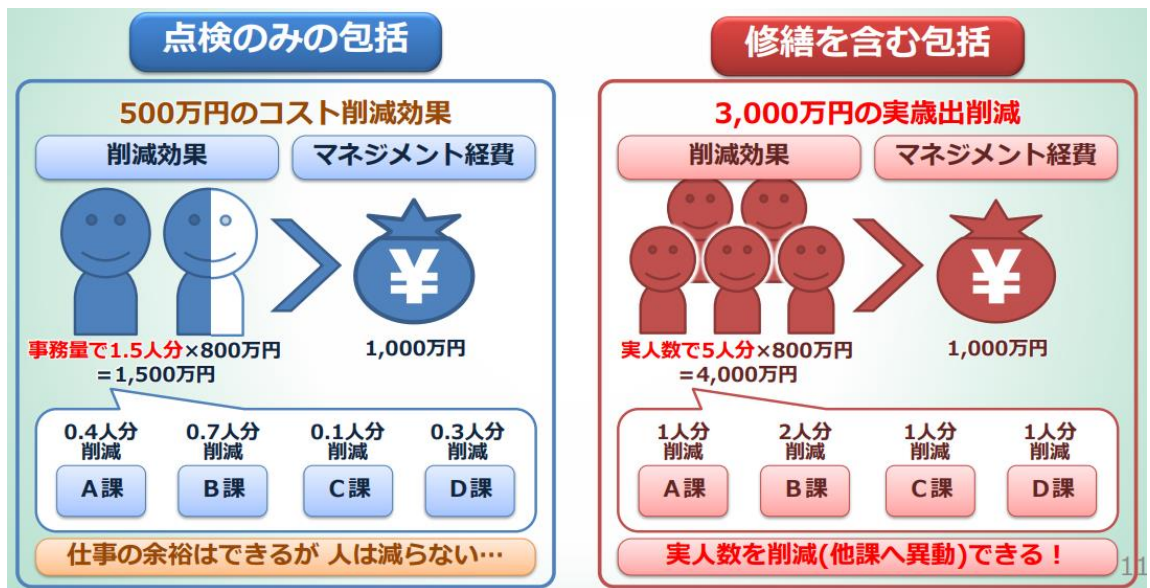
五霞町の場合、現状の維持管理委託に係る業務範囲や委託料は目安となる額には及ばず、事業者側にとっては参画によるメリットを享受しにくい事業スケールとなっている。また、自治体職員の維持管理業務に係る職務量が逼迫しているとも言切れない。そのため、短期的には同仕組みの導入優先度は高くないと考察するが、職員数の減少や維持管理業務自体の業務量が増大してくるなど、中長期的視点では、事業スケールの確保を前提としたスキーム構築が必要になると考える。

▼ コスト削減効果の一例

項目		実績額	導入後	精算の考え方
委託料		135,000 (予算額)	120,000	従来契約額を 提案上限額に
修繕費	包括委託分	220,000	175,000	5%削減 (全庁的な取り組みによる)
	留保分		33,000	
職員人件費 (1人あたり8,000千円)		80,000 10名相当	24,000 7名減	H30.4 包括 1 名増 所管8課各1名減
マネジメント経費		—	35,000	サウンディングを参考に コスト削減効果を確保できる マネジメント経費を計上
合計		435,000	387,000	
コスト削減効果		—	48,000	

※導入後の金額はプロポーザルにおける提案上限額ベース（金額の単位は千円）

出典：明石市 全ての自治体におススメできる日常修繕を含む施設包括管理



▲ 修繕を含む包括管理による実人数削減のイメージ図²⁵

²⁵ 出典：明石市 全ての自治体におススメできる日常修繕を含む施設包括管理

5-3 廃校利活用の事例について

五霞東小学校の廃校利活用を見据え、全国の自治体で取り組まれている廃校活用の事業内容とその契約手法について以下のように整理した。

事業内容では、AI 研究施設や製造工場へのリノベーション、民間企業の研修施設としての利活用などが見られる。

また、官民での事業契約期間は、10 年以上から 50 年近くで設定している事例もある。

契約形態については、PFI 法に則ったコンセッション方式で取り組まれている事例があるが、それ以外を比較すると事業用定期借地や定期建物賃貸借契約による PPP 事業で取り組まれている事例が多い。

事業用定期借地権で契約締結する場合、建物自体は、借地権を締結する相手先に売却する必要がある。そして、その建物自体は事業契約満了後に解体撤去し、地権者に対して更地で土地を返還する必要がある。

現時点での五霞町の方針は賃貸借契約での事業形態を考えている。五霞東小学校は、町内に 2 校あった小学校のうちの 1 校で、地元住民が 6 年間通学した思い出の場所でもある。今後、地元住民に対して住民アンケートをとり、校舎の存続・解体撤去に関する意見の収集や廃校後の利活用方策に関する意見を募ることとしている。

▼ 全国の自治体で取り組まれている廃校利用一覧

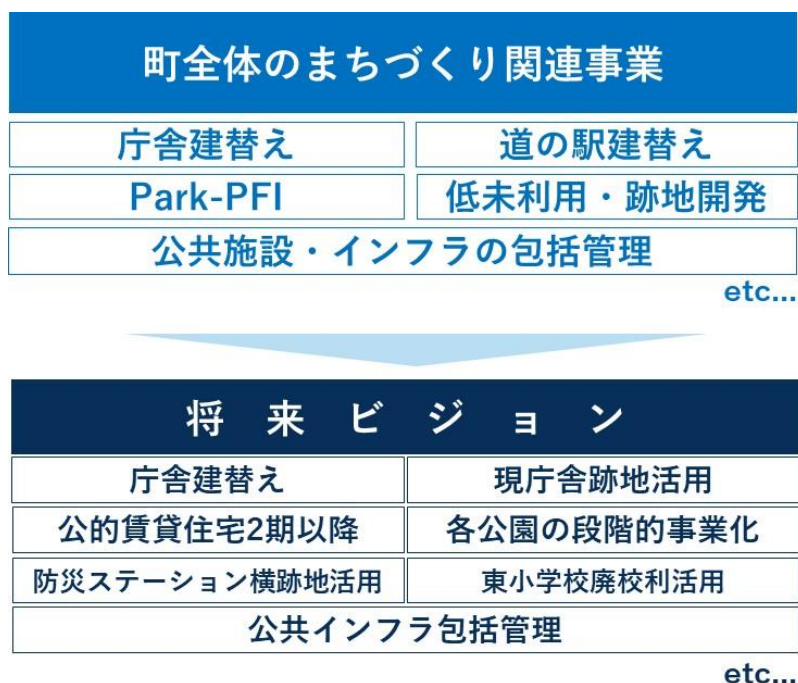
NO	自治体名	学校名	住所	敷地面積 (㎡)	閉校年	廃校後の利活用機能	事業契約期間	契約形態	
								土地	建物
例	●県●町	旧●小学校				宿泊施設・レストラン	10 年	定期借地	売却
1	福岡県 若宮市	旧吉川小学校	福岡県宮若市脇田 393 番地 2	2,429.07 ㎡	平成 28 年	AI 開発センター・農産物直売所・地産地消レストラン（いずれも公的機能→PFI 事業として成立）	30 年	PFI 事業 （コンセッション方式）	
2	秋田県 大館市	旧山田小学校	秋田県大館市山田字寺下 24		平成 20 年	生ハム製造工場	不明	ー	建物賃貸借契約
3	岡山県 岡山市	旧出石小学校	岡山市幸町 10-9	13,559 ㎡	平成 14 年	コミュニティ施設・都市公園・駐車場・マンション・スポーツクラブ・介護付優良老人ホーム ※旧校舎については解体撤去した上で、上記施設を新設	54 年	一般定期 借地権	解体撤去
4	群馬県 前橋市	旧嶺小学校	前橋市嶺町 739-1、739-2、 1409-1、1409-2	11,972 ㎡	平成 27 年	英語体験型施設（英語村コンセプト）	20 年	ー	定期建物 賃貸借契約
5	茨城県取手市	旧白山西小学校				企業の研修施設（宿泊・実験棟・研修室・レストラン等）	土地 20 年	事業用 定期借地権	売却
6	千葉県山武市	旧山武西小学校	山武市大木 13 番地	28,473 ㎡	令和 3 年 3 月末		約 10 年	賃貸借契約	使用貸借契約
7	鳥取県倉吉市	旧山守小学校	倉吉市関金町堀 2158 番地	12,791 ㎡	平成 28 年 3 月末	地域住民の IT 交流拠点（PC やスマホなどの IT 機器の無料相談所含む）	10 年／20 年	ー	使用貸借契約
8	群馬県渋川市	旧刀川小学校	渋川市赤城町見立 299 番地	10,455 ㎡	平成 29 年 3 月末		10 年／20 年	ー	定期建物 賃貸借契約
9	福島県郡山市	旧大田小学校	郡山市西田町大田字込内 664-1	13279 ㎡	平成 30 年 3 月末	学校テストフィールド、コワーキングスペース、オフィススペース、宿泊施設 交流会、セミナー、展示会開催、テストラボ活用	10 年	ー	定期建物 賃貸借契約
10	京都府京都市	旧清水小学校	京都市東山区清水 2 丁目	7,296 ㎡	平成 23 年 3 月末	ラグジュアリーホテル・レストラン・バー	50 年以上 ／10～50 年	一般定期借地権／ 事業用定期借地権	売却

5-4 町全体を俯瞰したまちづくり戦略

本調査の対象サイトの基本方針は、前項で整理したものになるが、後章のサウンディング調査結果や事業手法、事業実現可能性で詳述するように、すべての事業を同時に稼働させていくことは、役場職員の労力や民間事業者の参画意向、事業としてのスケールメリットなどの観点から現実的ではない。加えて五霞町では、庁舎移転・建て替え検討やPFI事業による地域優良賃貸住宅の整備が予定されており、財政支出が集中するタイミングに差し掛かっている。さらに、庁舎移転・建て替え後は現庁舎の跡地活用問題が発生するほか、本調査では取り上げなかった公有地の利活用問題が今後も続いていく可能性がある。

このような状況を踏まえると、本調査の対象公園における事業と同時進行している事業、今後検討する必要のある公有地利活用とのまちづくり戦略における相関性／連動性を考慮した五霞町全体の将来像（青写真）を各公有地ごとに描き、その将来像実現に向けて手法や事業提案を募るバックキャスティング思考²⁶によるまちづくり推進に転換することを推奨する。

上記思考に類似するまちづくりを推進している自治体は複数存在し、手法も様々である。詳細については9章にて、実施自治体とともに整理している。



▲ 五霞町の現状・課題とまちづくりの目指す方向性イメージ図

²⁶ バックキャスティング思考とは、目標とする「未来の姿・ありたい姿」を描き、そこから「今何をすべきか」を考える思考法

6. 事業手法の検討

事業の枠組み検討結果を踏まえ、対象4公園で適用可能な事業手法（公募設置管理制制度 Park-PFI、設置管理許可制度、指定管理者制度等）を比較し、公民双方にとって最も効果的なスキームを検討する。

検討に当たっては、複数公園のバンドリングによる公募や公園と町内既存公共インフラとの包括管理を見据えた事業スキームの適用可能性についても検討する。

6-1 対象公園の事業手法

(1) 童夢公園

前提条件として、五霞町公園再整備計画では、「おでかけ公園」と位置づけ、“美しい景色×居心地の良さが自慢になる、五霞町を代表する公園づくり”を活用テーマとしている。権現堂川の水辺に面し、多くの観光客が訪れる桜並木を有していること、周辺は工業団地として、多くの従業員を抱える企業が多く立地している特徴がある。

利用が想定される周辺企業の重要員のニーズ調査（4章参照）では、現状の利用実態としては認知度が低く、利用されている状況と程遠いが、カフェ、レストランといった収益施設、こどもが屋内でも遊べる公園施設などのニーズが高い。

基本計画としては、5章で示すように、公園の景観を活かしながら、周辺従業者、子育て世代が日常的に利用し、桜など季節感のある五霞町の風景を楽しめる立寄り施設、交流拠点施設（飲食施設等）などの設置を想定する。同時に、老朽化している公衆トイレ、手狭な駐車場の刷新を想定する。

事業手法としては、公園施設の刷新とともにある程度の施設整備を期待し、Park-PFI制度の活用を想定する。特定公園施設は、駐車場、公衆トイレを対象とし、公募対象公園施設として、交流拠点施設（飲食施設等）を想定する。

但し、交流拠点施設は独立採算事業になることを想定しているが、集客性を見通せない立地環境（マーケットの不確実性）や十数年間に及ぶ事業期間を含め、民間側のリスク負担が大きくなることが想定される。町側としては、厳しい財政状況を鑑み、Park-PFI制度を活用し、駐車場等の特定公園施設も併せて民間側に委ねたいという意向を持っているが、民間側のリスクが大きくなることも留意している。双方の意向・リスク負担等を十分に考慮しながら妥協点を模索していく柔軟な姿勢が必要になってくる。

そのため、ランニングに係る事業期間の短縮や事業対象範囲を狭め、駐車場等の整備は事業が軌道に乗った場合に着工を目指すなど、段階的整備計画の代替案を用意しておくほか、Park-PFI制度ではなく、事業期間・建蔽率緩和の要件が規制される設置管理許可制度への適用手法の転換等も考慮して官民対話を継続していく。



▲ 童夢公園の基本計画（案）

(2) ごかみずべ公園

前提条件として、五霞町公園再整備計画では、「おでかけ公園」と位置づけ、“こころがワクワク&身体が元気になる。たくさんの人が笑顔になれる公園づくり”を活用テーマとしている。公園内にはため池、芝生広場、グランドゴルフ場がある多目的公園であり、駐車場（60 台）、新 4 号や五霞インターチェンジに近接しているため遠方からの利用がある。また廃校となる五霞東小学校及び五霞ふれあいセンターが隣接するなど、規模、利用状況、ポテンシャルからも様々な活用が考えられる。

基本計画として、隣接する東小学校は、2023 年度をもって廃校となり、その有効活用が喫緊課題となっているため、東小学校を含めた一体的な公有地活用を行うこととする。

事業手法としては、Park-PFI 制度の活用の活用も想定できるが、東小学校との一体的な事業を前提するため、民間収益施設などの配置は、小学校と公園側で機能分担し、公園側は、イベント等での活用などソフト的な対応に留めることも想定する。



▲ ごかみずべ公園と廃校後の活用を検討している五霞東小学校

(3) ごかみらい公園

前提条件として、五霞町公園再整備計画では、「おでかけ公園」と位置づけ、“五霞インターチェンジ周辺の変化とともに、成長する公園づくり”を活用テーマとしている。新4号や五霞インターチェンジに近接しており、アクセス性を活かした広域的な観光・交流を目的とした活用、イベントや賑わいづくりを想定している。

令和2年4月に開業した公園であり公園施設の刷新時期でないこと、また再整備計画で言及もしているように、隣接するごかみずべ公園や東小学校跡地利用など周辺施設との連携や一体利用が課題であることから基本的には、個別事業ではなく、前述したごかみずべ公園（東小活用含む）の事業との一体的な事業展開を進めることとする。

そのため、早期着手案件と位置付けず、ごかみずべ公園事業などの発展的な一体計画への組み込みを前提とする。

(4) 利根川レクリエーション公園

前提条件として、五霞町公園再整備計画では、「おでかけ公園」と位置づけ、“サイクリングや散歩で訪れる人に美しい眺めと休息の時間を与える公園づくり”を活用テーマとしている。堤防上にある利点を活かした眺望景観やサイクリングロード面したレクリエーション機能が求められる。

新 4 号や五霞インターチェンジに近接しており、アクセス性を活かした広域的な観光・交流を目的とした活用、イベントや賑わいづくりを想定している。

しかし、現在、配置されている堤防工事（首都圏氾濫区域堤防強化対策）が国土交通省で事業中であり、サイクリングロードが開通していないほか、堤防上への人の往来もない。また、工事前にあった公衆トイレ、駐車場は撤去されており、人が滞在する公園環境が整っていない。

一方、駐車場や公衆トイレについては、隣接する防災ステーションが同機能を担える上、広大な未利用地を有する。今後未利用地の都市公園指定を含めて活用を検討している段階である。

そのため、利根川レクリエーション公園については、公園機能を有する防災ステーションに付随する施設として位置づけ、防災ステーションの未利用地活用を中心に添えた事業展開を見据えることとする。なお、防災ステーション未利用地は、合計で 6ha 程度の大規模用地であるため、その条件を活かしたアウトドア事業などの活用を検討することとする。

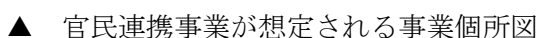


▲ 利根川レクリエーション公園と防災ステーションの配置状況

(1) 連続・複合的な事業展開の可能性

以下に町内の官民連携事業が想定される事業候補地を示す。

童夢公園は、2つの都市核とは離れたレクリエーション拠点として位置づけられている。また全町的な事業として、公共施設包括管理事業、インフラ（道路等）包括管理事業が考えられる。



82

<連続的 PFI 事業（I 期）>

童夢公園を、単独の Park-PFI 事業として先導的に展開

<連続的 PFI 事業（II 期）>

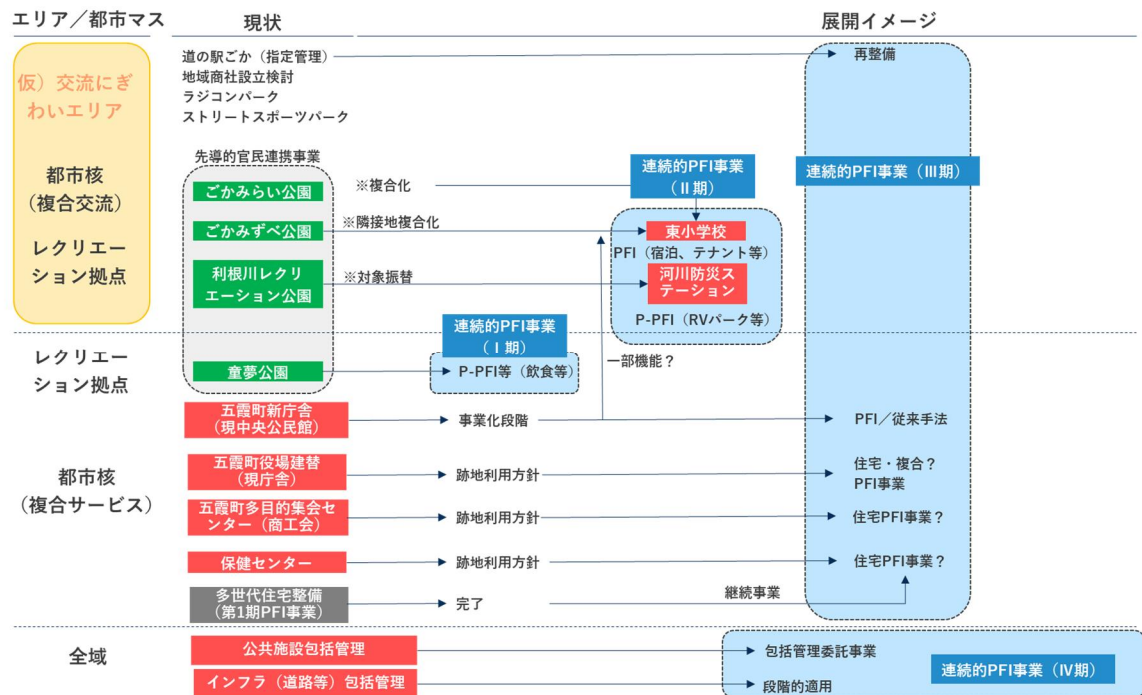
東小廃校活用及びごかみずべ公園事業

情報・防災ステーションの未利用地（都市公園へ指定予定）での Park-PFI 事業
道の駅ごかみ再整備、その他公有地活用

<連続的 PFI 事業（III 期～IV 期）>

最後に町及びエリアとしてとらえる公共施設包括管理、インフラ包括管理事業

以下に事業展開のイメージを示す。



▲ 官民連携事業の事業展開のイメージ

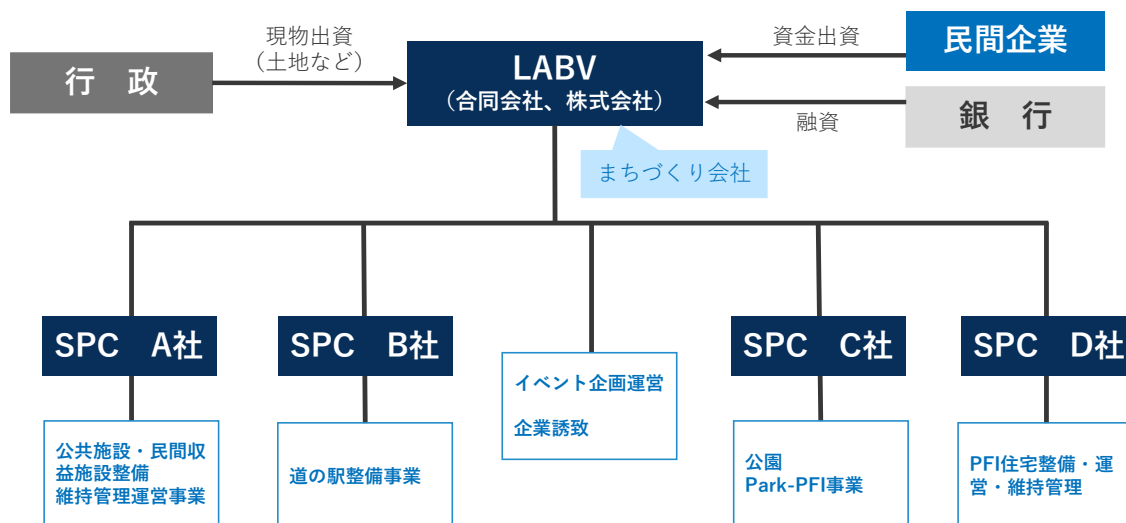
(2) 連続・複合的な事業手法の検討

1) 想定される事業手法

① LABV (Local Asset Backed Vehicle) 官民協働開発事業

行政側は、公有地を現物出資し、民間側は、同等程度の資金出資を行い事業体を設立し、官民がイコールパートナーとしてまちづくり全体を推進していく。PFI 事業では、単体の公有地・施設整備であるが、LABV では、現物出資した公有地を活用して公共施設と民間収益施設を複合的に整備・マネジメントする手法で複数の公有地を連鎖的に活用することが可能となる。

イギリスでは 2000 年代初頭から導入が相次ぐが、日本ではまだ広島県山陽小野田市（2021 年～）、佐賀県上峰町（2020 年～）で導入されているのみで適用例が少ない。

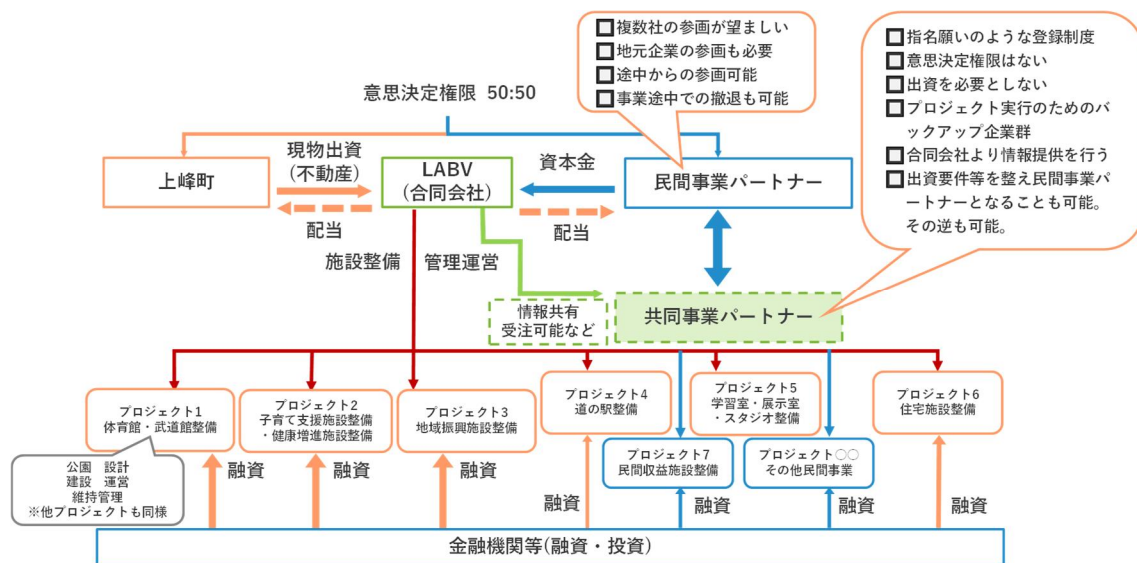


▲事業スキームのイメージ

<事例：佐賀県上峰町の LABV>

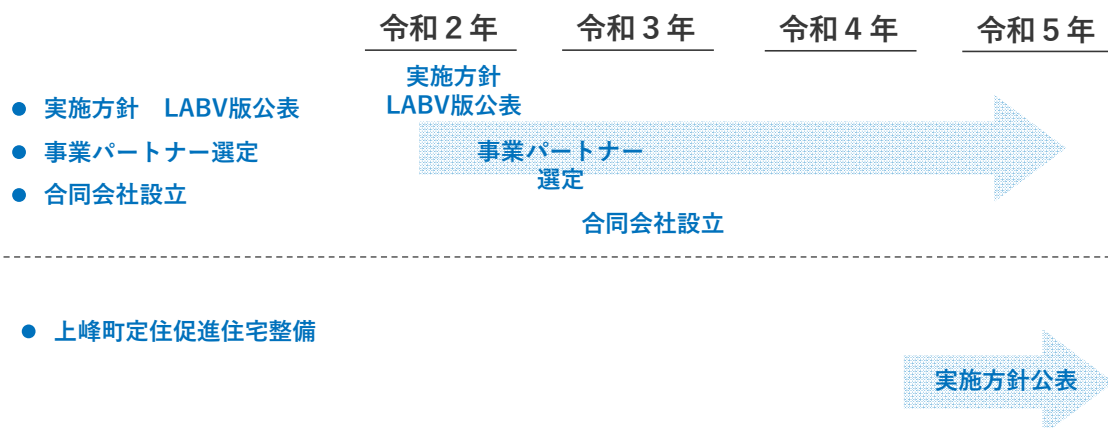
佐賀県上峰町では、商業施設跡地を中心市街地開発として整備していく方針（跡地：63,700 m²）とした。官民が相互にリスク分担を図り、複数事業の開発を見越したエリアマネジメントの実行を目指している。民間事業パートナーは出資、協働事業パートナーは出資必要なしで、数十社におよぶ事業体を形成している。

LABV は、手続きについての根拠法が明確化されていないため、PFI 法の手続きに沿って事業化を進めている。はじめに、町がイコールパートナーとなる先を募り、事業パートナーを選定し、その後まちづくり合同会社設立している。LABV の第一弾として定住促進住宅整備を BT+コンセッション方式で実施している段階で、本事業は、選定したまちづくり合同会社との随意契約にて実施となっている。



▲ 事業スキーム

資料：上峰町、「LABV 方式により設立する合同会社の共同事業パートナーの募集要項(別添資料 2)」(2020 年 10 月 30 日)

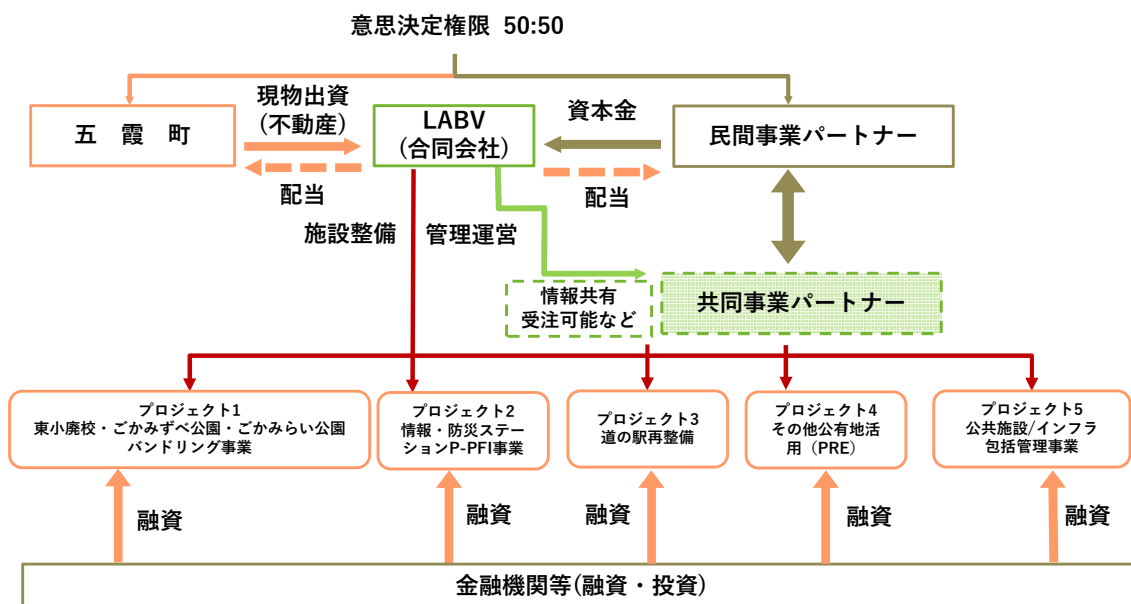


▲ 手続きの流れ

2) 事業手法（LABV）の適用イメージ

連続的な PFI 事業（I 期～III 期）を LABV 手法で実施するイメージを以下に示す。連続的な PFI 事業への参入を希望する民間事業パートナーと五霞町で合同会社を設立し、五霞町は、施設、土地などの不動産の現物出資を行い、民間事業パートナーは同等の資本金を準備、投入する。合同会社は、連続的な PFI 事業をまちづくりの観点で一体的にマネジメントしていく役割を担う。

実行の側面においても、合同会社は、I 期～III 期までの連続的な PFI・PPP 事業（図でプロジェクト 1～5、イメージとして例示）の施設整備、管理運営を各プロジェクトで共同事業パートナーを組み込みながら実行する。



▲ 想定する事業スキーム（LABV）

7. 民間企業への意向調査

前章までの整理を踏まえ、民間事業者への意向調査を実施した。

本調査における民間企業へのサウンディング調査の実施目的は、町内外の民間企業が持つ様々なコンテンツを分野等に制約を設けず広く意見収集することとした。その意図は、各対象地がどのようなポテンシャルを持ち、公民連携事業によりどのように生まれ変わる可能性があるかを探ることにある。

今後、町は本調査を通じて得られた様々な提案内容・助言等を基に制度活用による事業実施判断や各対象地で望むコンセプトの具体化・コンテンツの取捨選択を行うことになる。

7-1 サウンディング調査対象先

意向調査の実施にあたっては、本調査開始前後から対象地での事業に関心を示していた事業者の他に、五霞町が行政独自で応募・参加した「いばらきアウトドアフィールドマッチング（自治体とアウトドアを主な事業として手掛ける民間事業者とをつなぐマッチングイベント）」を介して興味関心を持たれた事業者がいた。そのため、本調査のサウンディング調査の実施目的も加味しながら、それぞれのアプローチで関心を持たれ、現時点で事業参画の意向を示された以下の事業者（匿名）へ聞き取り調査を行うこととした。

▼ 対象公園 施設一覧

No.	事業者	業種	提案事業	希望候補地
1	技能教授事業者	ドローン	ドローン講習事業	ごかみずべ公園・東小学校
2	通信事業者	通信	ローカル 5G 導入	東小学校周辺
3	販売・運営事業者	サービス	宿泊施設、防災	—
4	総合建設事業者	土木・建設	公共施設包括管理	ごかみずべ公園・東小学校
5	宿泊サービス事業者	宿泊	宿泊	ごかみずべ公園・東小学校
6	飲食事業者	飲食	飲食・ブランディング	東小学校
7	製造・販売事業者	ケミカル製造	飲食 (No.7 との共同)	童夢公園
8	運送事業者	運送	カフェ (No.8 との共同)	童夢公園
9	スポーツ関連事業者	スポーツ・健康	健康増進関連	ごかみずべ公園・東小学校
10	イベント・キャンプ運営事業者	宿泊・イベント	イベント・キャンプ	ごかみずべ公園
11	教育関連事業者	教育	部活民間委託・塾	東小学校

7-2 サウンディング調査結果の概要

サウンディング調査の結果概要、それを受けての考察を以下に示す。

サウンディング調査結果を踏まえて、各事業対象地の事業実現可能性を評価する。

(1) 童夢公園

童夢公園近隣に立地する町内の民間事業者より事業参画の関心が寄せられた。数年前から町側に対して発案があり、提案事業内容やコンセプトイメージを収集することができた。

園内にある既存遊具の利活用のアイデアや特定公園施設の内容も確認。

公募対象公園施設の事業内容には、カフェやレストラン等の飲食機能の提案が寄せられ、4章で整理した童夢公園の想定利用者が希望する導入コンテンツにもニーズが合致する内容であった。

一方、管理運営期間含めて独立採算事業になることから、民間負担が大きくなる。また、運営事業の採算性は厳しいと予想する事業者がほとんどであるため、行政側の何らかのリスク負担の関与が必要。特定公園施設の整備範囲を縮小することや整備内容を極力負担のかからない内容に変更することなど、当該公園の目指すコンセプト・果たす役割に対して優先順位の低いものについては削減・変更を継続協議していく必要がある。

官民双方が妥協できる落としどころによっては、適用する手法の方針も転換していく必要がある。

(2) ごかみずべ公園

本調査の狙いの一つに掲げていた複数の公有地におけるバンドリング事業として、ごかみずべ公園と五霞東小学校廃校活用、ごかみらい公園を対象にした事業スキーム案を民間事業者に提示。その結果、ごかみずべ公園と五霞東小学校のバンドリング事業に対して、賛同する趣旨の回答を得る結果となった。

但し、ごかみずべ公園内に建築物等のハード整備を想定している事業者は存在せず、キャンプやイベント開催場所、健康増進プログラム企画の開催などソフト施策の開催を計画している事業者がほとんどであった。

(3) ごかみらい公園

本調査では具体的な提案を受け付けることができなかった。

強いて得た発案としてRVパークの案が出たが可能性は低い。

(4) 利根川レクリエーション公園

事業化に至る具体的な提案は無かった。一部事業者からは、本格参入の可能性は低い

ものの、占用許可等の形で実証を行う余地はあるとの回答を得られた程度。しかし、建築物等のハード整備を希望するなど、Park-PFI 制度を活用して事業参画する事業者は見当たらなかった。

(5) 五霞東小学校

本調査を通じて最も民間事業者の興味関心があった公有地が五霞東小学校であった。

町側が想定する賃貸借契約での利活用に対して、民間事業者側から異論はなかったが、ごかみずべ公園を含む敷地単体での事業組成だけではなく、他の公有地含めてエリア一体での面的まちづくり開発の概念の検討を望む事業者も存在。左記のような事業スキームを構築することにより、公共施設や道路・公園をはじめとする町内インフラ施設の包括維持管理事業も同スキーム内に含めることで事業のスケールメリット・事業参画の意義、意欲も高まるとのことであった。

隣接するごかみずべ公園との面的利用に対する事業スキームの考え方に対しても異論はみられなかった。

体育館は、ドローンの国家試験用・講習用に利活用を希望する事業者を確認。また、校舎本体には宿泊棟や宿泊者や町内居住者向けの温浴施設を配置するアイデア、健康増進機能を配置するアイデアなどが寄せられた。官民連携事業として廃校利活用を検討する際には、官民相互でリスク分担をする考え方にに基づき、公用機能（例えば、まちづくり関連の役場部署といった住民が直接的にサービスを受けない機能）や公共機能（例えば、調理室や図書機能といった住民が直接的にサービスを受取る機能）の配置検討を望む声も挙がった。

▼ 対象公園 施設一覧

対象サイト別	結 果 概 要
童夢公園	・ 童夢公園近隣に立地している地元企業からの参画意向を受けた。 ・ 事業化に向けては町内の事業者で飲食関連のビジネスを持つ企業と共同体として参画を予定。 ・ フォーターフロントの概念を重視した憩いの場にしたい。 ・ 平屋又は 2 階建ての建築物を新築し、特定公園施設は駐車場の拡大や既存トイレの改修が考えられる。 ・ 実証実験を実施して来訪者の実態を把握することも必要かもしれない。ただ、キッチンカーの手配等の準備が必要になる。 ・ 既存遊具の継続活用できるように、自社技術製品を用いて修繕を施したい。以前から町側に対して提案をしているため、この機会を機に判断してほしい。 ・ 万が一、遊具利用で子供が怪我をするような事由が発生し、安全上の責任の所在等を問われることを懸念している場合、遊具本来の目的で使用するのではなく、利用自体は禁止したうえでモニュメント的位置づけでの存続を検討いただけないか。 ・ 町内のタクシー等の公共交通の実情を踏まえると、夜間営業時のアルコール

	ル提供は想定していない。 ・当該公園の官民連携を通じ、五霞町の地域活性化、魅力ある街づくりに寄与するよう貢献したいという思いはある。しかし、事業として（ビジネスとして）成り立つかと聞かれれば厳しい。童夢公園での官民連携事業をどんな意味を持たせて取り組むか、官側はどんな連携で協力していただけるかによって民側の取り組み意向も変わってくる。 ・カフェ、レストラン事業だけでは採算性は厳しい。例えば左記のコンテンツと宿泊のようなコンテンツを組み合わせることによって事業可能性は変わってくる。実際、町内や近場のエリアに宿泊施設がなく、出張者の悩みになっている実情も経験しているため、宿泊コンテンツのニーズはある。
ごかみずべ公園	・これまで観光客等の足が伸びていなかったエリアに人を呼び込もうとするにはハード整備ではなく、ソフト施策を実施しなければ足は伸びてこない。如何に数多くのイベント企画を継続的に開催できるかが重要。 ・イベントは、民間事業者が回数的にも企画的にも無理しない範囲で取り組んでいくことが長続きする秘訣。 ・利根川を向く方角については、中高層建築物がなく見晴らしが良いため、野外アクティビティに向いている。 ・町外から人を呼び込む拠点としても、町民の活動・活躍の拠点としても活用方策は考えられる（あくまでもソフト面での活用）。 ・五霞東小学校との一体的利用を望む（バンドリング）。敷地単体では土地としての価値を創出しづらく、賑わい創出にもつながりにくい。 ・キャンプとの相性が良いサイトと思える。ただ、水道などを使うアクティビティのため、水回りのインフラ整備は必須となるだろう。 ・キャンプ事業は初期投資が本格的なハード整備事業と比べて少ないため、参入障壁は低い。 ・可能であれば来年度以降にでもキャンプ等の社会実証をやらせてほしい。それによって、どの程度の人が足を運ぶかのマーケットの潜在性を確認できる。 ・五霞東小学校に健康増進のハード設備を配置しつつ、ごかみずべ公園では、屋外用プログラムを企画展開することをイメージしている。 ・ドローンの屋外コース用としての利用も想定できる。
ごかみらい公園	・本調査の中では具体的かつ目立った提案はなかった。 ・強いでの発案としてはRVパーク化。
利根川 レクリエーション公園	・本調査の中では具体的かつ目立った提案は無かった。 ・フィールドマッチングイベントを介して、キャンプ運営事業者からキャンプ場として占用許可の町側の意向がある場合、参画の可能性は決して高くないものの検討余地はあるとの提案があった。
五霞東小学校	・体育館では、ドローンの室内講習用に場所貸しを希望。 ・教室棟を中心に宿泊事業の展開余地がある。ただ、宿泊や飲食などのハード整備を施しただけでは人は来ない。五霞ICからのアクセス性には優れているため、良好な立地環境を生かしてソフト面の施策も同時に展開しながら、結果的に泊っていただくようなストーリーが現実的。 ・当然、町の公有財産であり、地元の人々にも愛着のある公共施設のため、町民の集いの場にするコンセプトも含めるべき。 ・公民連携事業に位置付けて事業展開していく場合には、官民相互でリスク

	を背負う観点から町側にも改修費等の財政的負担をお願いすることになる。また、現在検討が同時並行で進んでいる役場庁舎建て替えに関して、役場機能の一部（例えば都市建設課やまちづくり戦略課）を東小学校へ移転する案も検討いただきたい。 ・ごかみずべ公園が隣接しており、相乗効果を生み出し、エリアの価値を高める観点からも一体的利用の考え方には賛成である。加えて、一体的まちづくりの座組の中に町内の公共施設や道路インフラ等の包括維持管理業務も含まれるようなスキームになると関心度はさらに高まる。 ・町側のまちづくり戦略次第だが、教室棟の一部をスタジオに改築して健康増進プログラムを導入することが可能（指定管理者制度等により）。 ・スタジオ以外にもフィットネスジムとして教室の一部を活用することもあると考えられる。現状、地元住民が隣町までスポーツジムに通わなければならない事情などがあるとすると、町内にジム開設することも検討してもよいだろう。ただし、開設の場合にはトレーニングマシンの設置等も含めて相当の費用がかかるため、事業スキームの工夫や行政側からの一部負担も検討していただかないと民間側のリスクが大きすぎる。 ・廃校に宿泊機能を入れ、なおかつ、ごかみずべ公園にキャンプ施設を配置した場合でもそれぞれの客層が異なるため、利用者の奪い合いにはならないとみている。
--	--

8. モニタリング指標の設定検討

対象4公園に関する行政課題と再整備で成し遂げるべき目標を設定する。その上で、目標達成状況を把握するためのモニタリング指標の検討や測定手法の検討を行う。測定手法の検討にあたっては、ビックデータの活用等を想定する。

8-1 検討の背景と目的

(1) 検討の背景

「PPP/PFI 推進アクションプラン（令和5年改定版）」（内閣府、2023年6月）において、「PPP/PFI 手法の進化・多様化」を柱に据え、「ローカル PFI の推進」を掲げている。ローカル PFI とは、事業の特性に応じて、①地域企業の参画、②地域産材の活用、③地域、地域人材の育成などを志向するものであると位置付けている。

国の具体的な取り組みとして、「ローカル PFI を定量的・定性的に評価するための指標を検討し、地方公共団体に周知すること」が盛り込まれている。

ローカルPFIの枠組み

➤ ローカル PFI とは

ローカル PFI※は、PFI 事業の推進（案件形成、事業者選定、契約履行等の一連の過程）を通じ、**地域経済・社会により多くのメリットをもたらすことを志向**するコンセプト。

財政負担軽減（VFM）に加え、自治体・民間の創意工夫による多様な効果に焦点。

※ローカル PFI には PPP（広義の官民連携）を含む。

地域課題の解決

PFI による地域課題を解決し地域の発展に効果のある指標を設定し、定量・定性的に評価

地域経営の視点

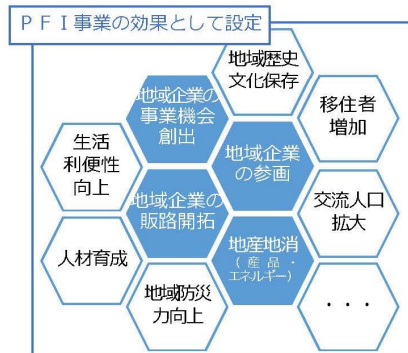
施設や分野を横断して課題解決に取り組むための、新たな官民連携手法の検討を推進

公共空間の活用

PFI 事業を実施することにより、公共施設や余剰地を活用した取組を支援

➤ ローカル PFI のイメージ

地域課題を元にコアとなる効果を設定するとともに、事業化アイデアの深掘りにより、副次的効果のイメージを固めることで PFI 事業の多様な効果を発揮



➤ ローカル PFI の推進方策

地域の関係者連携	地域の行政、商工会議所、地域金融、企業等の関係者が集う地域プラットフォームで官民対話を行い、案件形成を促進	
自治体支援コンテンツ（内閣府）	地域プラットフォームの組成・運営支援	導入可能性調査支援※1
	専門家派遣	ガイドラインや事例集の作成・周知※2

※1 ローカル PFI の検討を一部要件化

※2 地域企業の参画を促す工夫を明確化

2

▲ ローカル PFI の推進について（内閣府、令和5年6月）²⁷

²⁷ 出典：内閣府

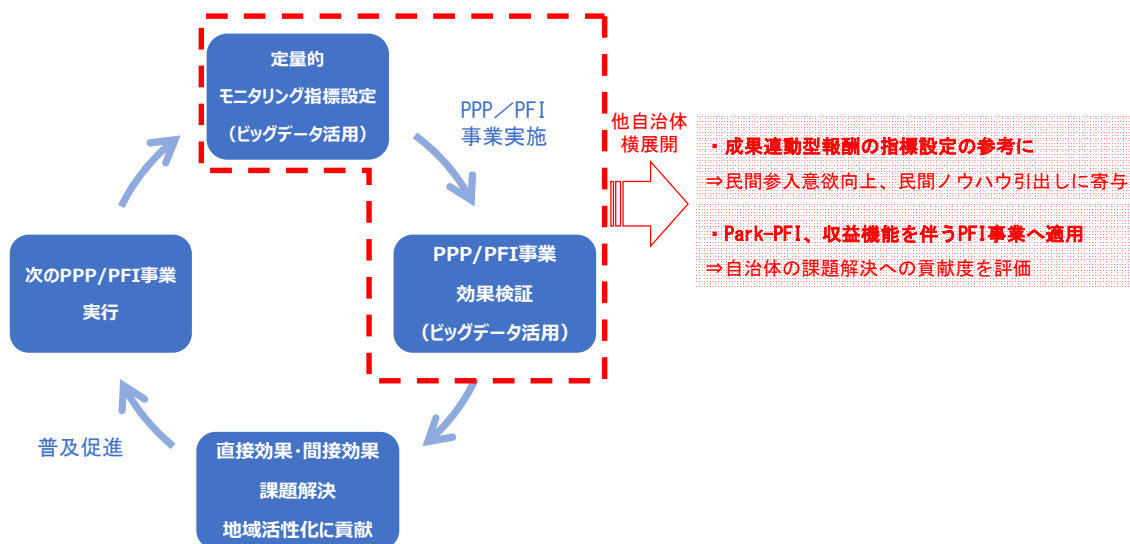
(2) 検討の目的

官民連携事業の実施にあたっては、運営・管理中のモニタリングを行うことで本町の課題解決の有無を検証できる。また、類似の課題を抱えている小規模自治体において、同手法の導入を判断する際の整備効果の具体例を示すことができ、導入判断に寄与し、ローカル PFI の推進への寄与へとつながる。

そのため、事業化を見据え、課題設定した「町内外から人を呼び込み、賑わいを生み出す公園」の実現をモニタリング可能な整備効果指標（直接効果）および町全体への波及効果指標（間接効果）の設定を検討する。

なお、モニタリング指標の設定にあたっては、課題解決の実現有無を定量的・客観的に検証可能なビックデータ・ICT 技術の活用（人流データ等）を検討する。

同時に、効果検証、モニタリング手法の発展可能性を検討する（EBPM、成果連動型報酬等）。



▲ モニタリング指標の検討目的

8-2 効果指標の設定

(1) 想定する効果指標

効果指標としては、課題設定した「町内外から人を呼び込み、賑わいを生み出す公園」の実現を測るモニタリング可能な整備効果指標（直接効果）および町全体への波及効果指標（間接効果）とする。そのため主に町内外の「人の動き」と賑わいの結果としての「金の動き」に注目した効果指標を想定し、以下に想定される効果指標を整理した。

▼ 想定する効果指標

区分	観測項目	効果指標
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
	金の動き	売上（地区内店舗等）
波及効果指標（間接効果）	人の動き	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）

(2) 効果指標の測定方法

① 測定方法

想定した効果指標で、モニタリング可能な測定方法を検討する。「金の動き」については、PFI 事業者及び町内事業者が保有するデータが中心となるため、ここでは、入手可能な「人の動き」にかかわる行動ビッグデータを使った測定方法（カメラ、GPS、Wi-Fi）の適正を評価する。



▲ 測定方法の対象

② 測定方法の評価

行動ビックデータの測定方法としては、カメラのように対象事業地区内に機材を設けて、「オンサイト」で取得する方法と GPS のように「オフサイト」で取得する方法に大別される。

「オンサイト」で取得する方法としては、画像解析からデータ測定するカメラ等、対象区域内のスマートフォンと通信して動態を計測するビーコンや Wi-Fi 等がある。対象事業地区に設置スポットを設けて、通過または近づいた人の通過数を把握可能である他、過去のデータよりリピート率の判定が可能となる。ただし、設置スポットからの取得が条件となるため、オフサイトの広域的な周遊（町内の他の場所への立寄りやどこから来たかなど）の把握は現実的に困難である。

一方「オフサイト」で取得する方法としては、スマートフォンの位置情報データ (GPS) があり、いくつかの情報通信企業からデータサービスが提供されている。全数把握は困難であり（データ提供する情報通信企業が取得可能なユーザー数に依存）、対象地区内の細かな行動を負うことは困難である。しかし、オフサイトの広域的な周遊や滞在時間、ひいては宿泊先など広く行動データを負うことが可能である。

以下に想定した効果指標に対しての測定方法の評価を整理した。

▼ 想定する効果指標と測定方法の評価

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
整備効果 指標 (直接効果)	来客数、イベント集客数	◎ 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のため捕捉データが限定。	○ 抽出データのため捕捉データが限定。増減率は把握可能
	属性（町外、インバウンド等）	△ 男女比、年齢階層は推定可能だが、町内外比率不可能	× 属性はとらえることが困難	○ 広域流動が把握可能なため町内外判定可能
	リピート率	△ 過去データからの同定はしないとしている	○ 過去データからのID同定は可能	△ 過去データからの同定は現実的に困難
	地区内周遊	○ 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	△ 施設間移動など判定困難な場合あり
	滞在時間	△ 把握困難	○ 地区内滞在時間の把握可能	◎ 地区内滞在時間の把握可能
	町内周遊	△	△	◎ 広域流動が把握可能

		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	
波及効果 指標	滞在時間 (町内)	× 設置スポット間の 判定のみ	× 設置スポット間の 判定のみ	◎ 広域流動が把握可能
(間接効果)	宿泊地	× 判定困難	× 判定困難	◎ 広域流動が把握可能
	定住・二拠点 居住数	× 判定困難	× 判定困難	× 判定困難

都立明治公園での Park-PFI 事業では、実際にスマートポールを設置し、オンサイトのデータ観測（AI カメラ、ビーコン等）を使った Park-PFI 事業のモニタリング事例が見受けられる。

<事例：都立明治公園 P-PFI 事業でのモニタリング>

対象：都立明治公園（約 1.6ha）

コンソーシアム：Tokyo Legacy Parks 株式会社（以下「TLP」）

特定公園施設：対象地から公募対象公園施設を除いた範囲（園路、広場、トイレ等）

公募対象公園施設：店舗棟（5 棟）

利便増進施設：看板・広告塔、自転車駐車場、スマートポール

開園：2023 年 10 月 31 日一部開園



▲ 都立明治公園

利便増進施設として、園内にスマートポールを 5 基設置して行動データを収集している。スマートポールには、高さ約 4m の位置に AI カメラを設置し、最大で約 15m の幅で撮影し、来場者の人数、推定性別、推定年齢データを収集している。また、同時にビーコンが設置され、来場者情報を収集している。

収集データを分析し、周辺での大規模集客イベント開催時などに、公園内が混雑した場合に備えた警備計画の策定や今後の円滑な公園運営に活用されるとしている。特に、モニタリング指標として、5 つの KPI、①来園者数、②イベント・活動参加者数、③リピート率、④滞在時間、⑤シビックプライドを掲げており、上記の収集データによりモニタリング可能とし、最終的に、公園経営のロールモデルを目指している。



▲ 都立明治公園のスマートポール設置箇所 (図中の★) 28



▲ スマートポールに搭載された AI カメラ、ビーコン

²⁸ 出典：都立明治公園ホームページより

8-3 GPS データを用いた効果指標の測定

前項までに整理したモニタリング指標の測定手法の検討結果を踏まえ、プロジェクト対象サイトの現況把握を主な目的として試行的に人流データによる流動解析を行う。

8-3-1 ケーススタディの実施

(1) 人流解析の目的

五霞町での官民連携事業の普及／発展にあたり、同手法を導入したことによるまちづくり課題、行政課題の解決にどの程度寄与したかを客観的に検証できる仕組みづくりを目指す。

本調査ではその一環として、オフサイト取得で分析可能な人流ビックデータを購入し、五霞町内を往来する人々の流動を分析した。現時点では整備前の状況を検証するまでにとどまるが、将来的には整備後の人流データを収集し、公園等の整備前後でどのように人々の往来が変化したのかを比較検証する際に利用することを想定している。

官民連携事業の本来のスタートは「ハコモノの整備」ではなく、その後の「運営管理期間」と言われている。特に **Park-PFI** 制度などの独立採算型の官民連携事業は、民間事業者側の視点では、ハード整備に投資した事業資金を十数年の期間で回収できるビジネスモデル構築や収益を生み出すための様々な企画を戦略的に実施し、PDCA サイクルを回していくことが重要となる。また、行政側の視点では、官民連携手法という従来の行政運営とは異なる手法に挑戦したことによる行政課題解決の効果有無や次期プロジェクトへの同手法の適用可能性の可否が問われる。このような視点から、運営管理段階における日々の「結果」をモニタリングし、PDCA サイクルに反映させていく、あるいは行政課題の解決を評価していくことが重要になる。

民間側の観点において、人流データは商売をするうえでのマーケティングデータに役立つ。また、行政側の観点では、本調査の対象公園に求めた役目である「町内外の人の呼び込み」という指標を計測する際、人流データは最適なビックデータと言える。

(2) 実施概要・分析内容

本調査で取り扱う人流データは、スマートフォンのアプリから取得できる GPS 位置情報をビックデータ化したものである。

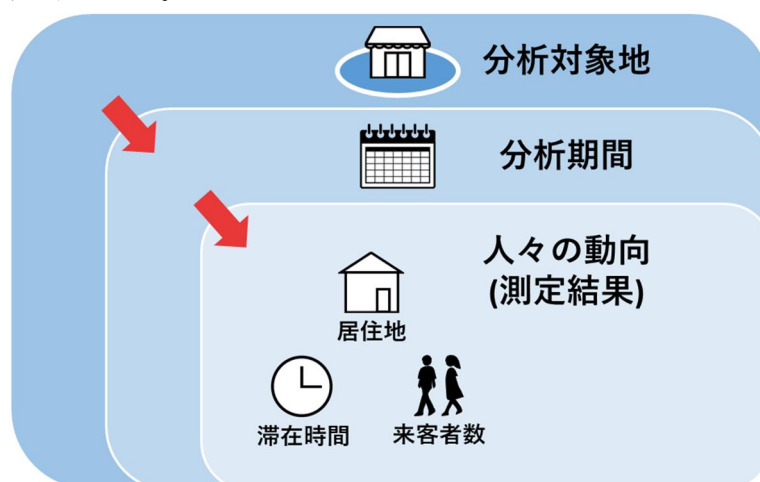
データの購入期間は、予算の都合上1ヵ月とした（2023年5月の1ヵ月間）。

▼ 想定する効果指標と測定方法の評価

項 目	内 容
製品	スマートフォンアプリによる位置情報データ取得
データ購入期間	2023 年 5 月（1 ヶ月）
データ取得エリア	全国（ビックデータ集計時に茨城県及び埼玉県は市町村データを表示、それ以外は都道府県名のみ表示）
居住地	過去 3 ヶ月のデータに基づき、深夜時間帯の滞在ログをもとに判定
滞在判定	半径 100m 圏域に 10 分以上を「滞在」とした OD 処理 （1 日の区切りは深夜 3 時）

次に、分析内容を説明する。

人流データの分析では、対象エリア全域の立ち寄りに関する分析や対象サイトを絞った内容で分析をかけることができる。これに加えて、分析対象曜日・日数を絞ることもできる。例えば、本調査で購入した 5 月 1 ヶ月分のデータには GW 期間中のデータも含まれることから、GW の連休期間中に絞って分析することも可能である。さらに、前項でも整理した通り、人流データには複数の測定結果を示すこともできる。例えば、対象サイトを訪れた人々の「居住地」や「来客数（但し、全数抽出は不可）」、滞在時間などが分析可能である。



▲ 人流データの分析内容の組み合わせイメージ図

本調査で分析する内容を以下の一覧表に示す。

対象サイトによっては、実際の滞在数が少ない場所（人が立ち寄っていない）もあり、サンプル数が少なくなっている箇所もある。そのため、極力多くのサンプル数を確保し、傾向の確からしさを重視するために対象期間を全日としている拠点もあることに留意されたい。

▼ 分析内容一覧表

No.	対象拠点	対象期間	分析内容
1	五霞町全体	全日(1 ヶ月)	サンプル数(来客数) 居住地(町内外判定) 町内拠点滞在状況
2	道の駅ごか	GW、休日、平日	サンプル数(来客数) 居住地(町内外判定)
3	ストリートパーク (みらい公園含む)		
4	童夢公園	全日(1 ヶ月) (サンプル数考慮)	
5	ごかみらい公園		
6	ごかみずべ公園 東小学校		
7	利根川レクリエーション公園		

8-3-2 ケーススタディの測定・分析結果

(1) 五霞町全体の居住・滞在判定結果

まず初めに、2023 年 5 月 1 ヶ月分の五霞町全体の居住・滞在判定の結果を以下に示す。

図の表示方法は、125m メッシュに対して、凡例に示す区分で GPS 取得したデータサンプルの合計値を色付けしている。メッシュの色が青色ほど居住・滞在数が少なく、赤色になるほどその数が多いことを示している。

平日のデータも図化していることから、工業地域に立地する民間企業の工場付近は滞在が多い傾向にある。

また、五霞町の玄関口にも位置付けられている道の駅ごかも滞在数が多いことが示されている。道の駅ごかについては、次ページ以降で詳細な分析結果を述べる。

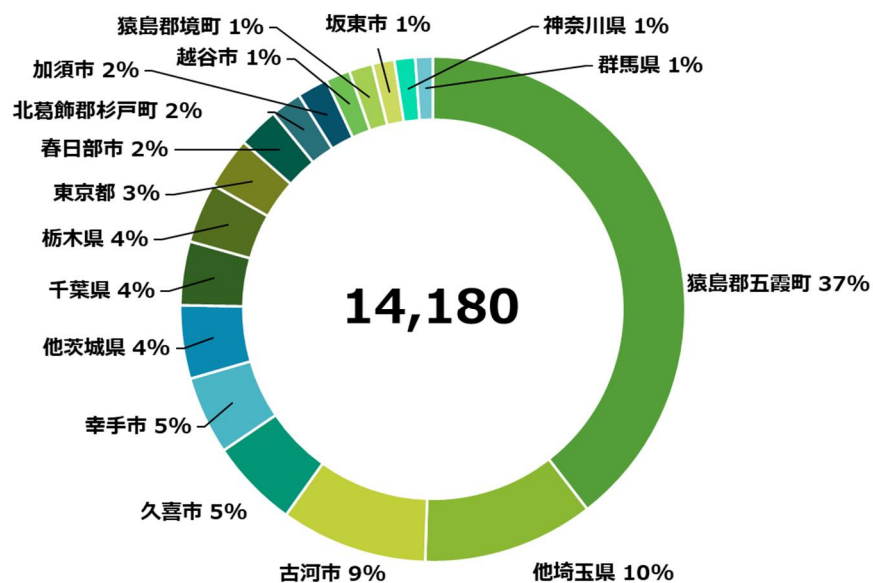
一方、本調査の対象サイトとした童夢公園やごかみずべ・ごかみらい公園等は、メッシュの色が青色系統で表示されていることから、現状としては町内外の人々の立ち寄りが少なく、閑散としている状態がデータからも読み取れる。



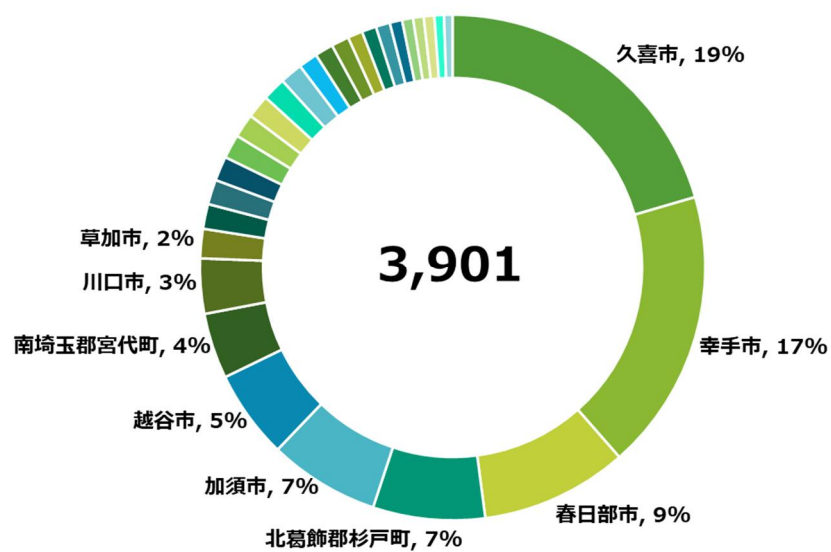
▲ 五霞町全体の居住・滞在判定図

次に、上記と同一条件で居住・滞在サンプルを都道府県別・市町村別に整理・分析した結果を以下に示す。

五霞町に来訪したサンプルを都道府県別に確認すると、町内居住者以外では隣接する埼玉県の自治体や古河市が多いことから、五霞町の人々の往来の特徴として、埼玉県側との結びつきが強いことが見受けられる。また、特に多い埼玉県の市町村を個別に分析すると、久喜市や幸手市の他に越谷市などが含まれていることが分かる。



▲ 居住地内訳詳細（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）



▲ 居住地内訳詳細（埼玉県居住者に限定）

▼ 居住地内訳詳細 全体（サンプルデータ表形式）

居住地	割合
猿島郡五霞町	37%
他埼玉県	10%
古河市	9%
久喜市	5%
幸手市	5%
他茨城県	4%
千葉県	4%
栃木県	4%
東京都	3%
春日部市	2%
北葛飾郡杉戸町	2%
加須市	2%
越谷市	1%
猿島郡境町	1%
坂東市	1%
神奈川県	1%
群馬県	1%
その他	7%

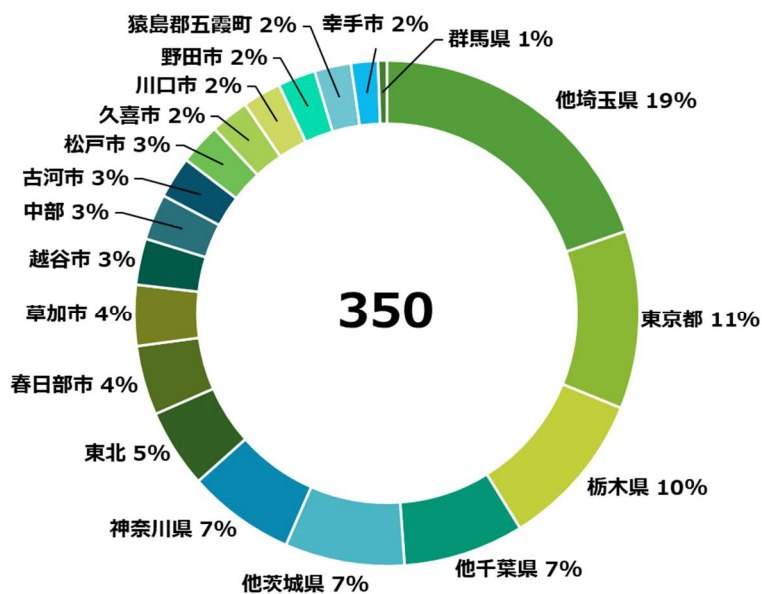
▼ 居住地内訳詳細 埼玉県限定（サンプルデータ表形式）

居住地	割合	居住地	割合
久喜市	19%	上尾市	1%
幸手市	17%	さいたま市北区	1%
春日部市	9%	北足立郡伊奈町	1%
北葛飾郡杉戸町	7%	戸田市	1%
加須市	7%	深谷市	1%
越谷市	5%	さいたま市西区	1%
南埼玉郡宮代町	4%	羽生市	1%
川口市	3%	白岡市	1%
草加市	2%	さいたま市中央区	1%
さいたま市緑区	1%	所沢市	1%
さいたま市岩槻区	1%	八潮市	1%
さいたま市浦和区	1%	北本市	1%
三郷市	1%	富士見市	1%
さいたま市見沼区	1%	蓮田市	1%
川越市	1%	その他	7%

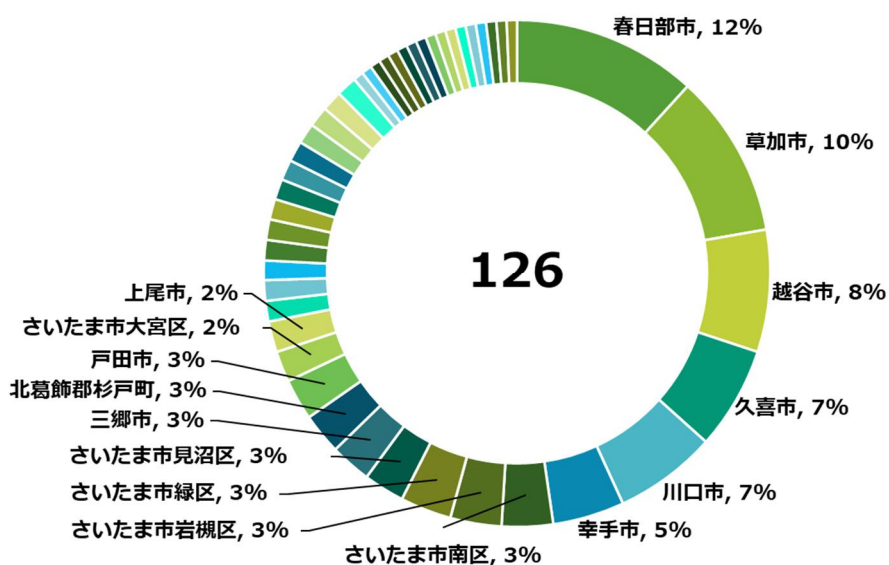
(2) 道の駅ごか（GW 期間中）の滞在判定結果

次に、道の駅ごかの GW 期間中に限定した滞在判定の分析結果を以下に示す。

2023 年 5 月の GW 期間中（3 日～7 日）の道の駅ごか来訪は、埼玉県や東京都、栃木県居住者の来訪が目立つ結果になっている。また、遠方からの来訪として、東北地方居住者の来訪も見受けられる。埼玉県の内訳では、近隣の春日部市の他に越谷市やさいたま市など都心部からの来訪が見受けられる。



▲ 道の駅ごか GW 中の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）



▲ 道の駅ごか GW 中の来訪 居住地内訳（埼玉県居住者に限定）

▼ 道の駅ごか GW 中の来訪 居住地内訳 全体（サンプルデータ表形式）

居住地	割合
他埼玉県	19%
東京都	11%
栃木県	10%
他千葉県	7%
他茨城県	7%
神奈川県	7%
東北	5%
春日部市	4%
草加市	4%
越谷市	3%
中部	3%
古河市	3%
松戸市	3%
久喜市	2%
川口市	2%
野田市	2%
猿島郡五霞町	2%
幸手市	2%
群馬県	1%
その他	5%

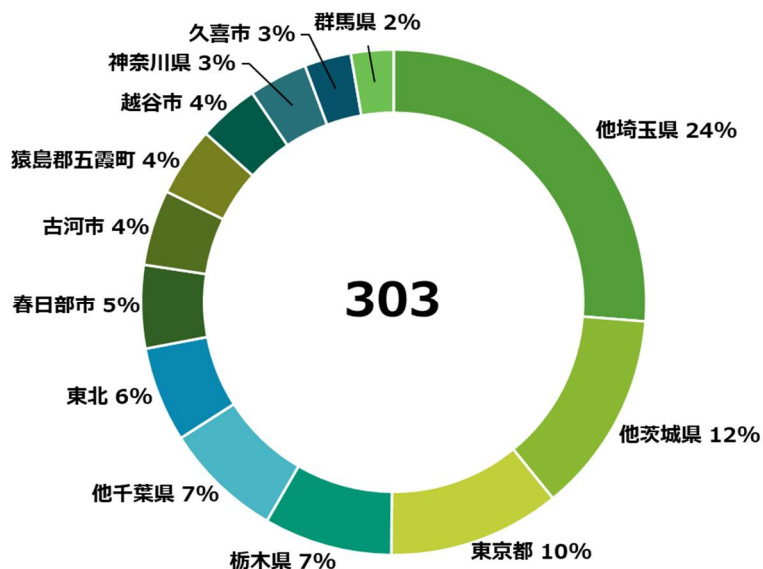
▼ 道の駅ごか GW 中の来訪 居住地内訳 埼玉県限定（サンプルデータ表形式）

居住地	割合	居住地	割合
春日部市	12%	坂戸市	1%
草加市	10%	川越市	1%
越谷市	8%	所沢市	1%
久喜市	7%	新座市	1%
川口市	7%	白岡市	1%
幸手市	5%	さいたま市中央区	1%
さいたま市南区	3%	ふじみ野市	1%
さいたま市岩槻区	3%	児玉郡美里町	1%
さいたま市緑区	3%	入間市	1%
さいたま市見沼区	3%	北葛飾郡松伏町	1%
三郷市	3%	吉川市	1%
北葛飾郡杉戸町	3%	和光市	1%
戸田市	3%	志木市	1%
さいたま市大宮区	2%	比企郡滑川町	1%
上尾市	2%	狭山市	1%
さいたま市北区	1%	秩父市	1%
さいたま市桜区	1%	羽生市	1%
さいたま市浦和区	1%	蓮田市	1%
さいたま市西区	1%	行田市	1%
八潮市	1%	飯能市	1%
加須市	1%	鴻巣市	1%
北足立郡伊奈町	1%	鶴ヶ島市	1%
南埼玉郡宮代町	1%		

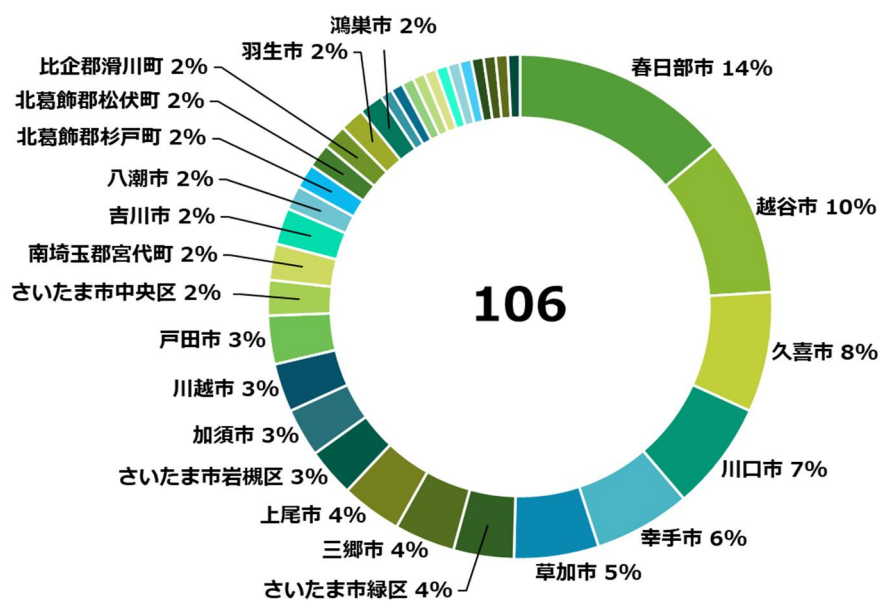
(3) 道の駅ごか（休日中）の滞在判定結果

次に、道の駅ごかの休日（GW 以外）期間中に限定した滞在判定の分析結果を以下に示す。

2023 年 5 月休日の道の駅ごかの来訪でも埼玉県や茨城県内、東京都からの来訪が目立つ結果になっている。最多埼玉県内市町村別割合では、春日部市や久喜市、幸手市の他に越谷市や川口市からの来訪が見られ、GW とほぼ同様の流動が見受けられる。



▲ 道の駅ごか 休日の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）



▲ 道の駅ごか 休日の来訪 居住地内訳（埼玉県居住者に限定）

▼ 道の駅ごか 休日の来訪 居住地内訳 全体（サンプルデータ表形式）

居住地	割合
他埼玉県	24%
他茨城県	12%
東京都	10%
栃木県	7%
他千葉県	7%
東北	6%
春日部市	5%
古河市	4%
猿島郡五霞町	4%
越谷市	4%
神奈川県	3%
久喜市	3%
群馬県	2%
その他	9%

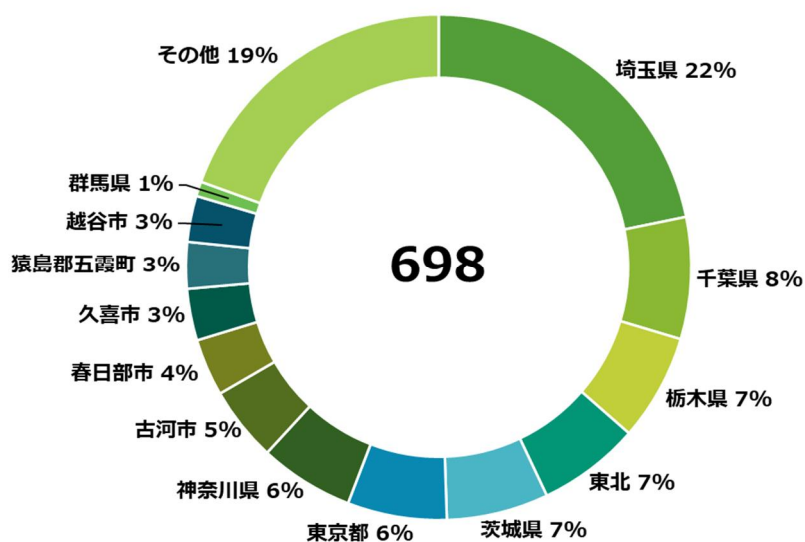
▼ 道の駅ごか 休日の来訪 居住地内訳 埼玉県限定（サンプルデータ表形式）

居住地	割合	居住地	割合
春日部市	14%	北葛飾郡杉戸町	2%
越谷市	10%	北葛飾郡松伏町	2%
久喜市	8%	比企郡滑川町	2%
川口市	7%	羽生市	2%
幸手市	6%	鴻巣市	2%
草加市	5%	さいたま市南区	1%
さいたま市緑区	4%	さいたま市浦和区	1%
三郷市	4%	入間市	1%
上尾市	4%	入間郡三芳町	1%
さいたま市岩槻区	3%	大里郡寄居町	1%
加須市	3%	朝霞市	1%
川越市	3%	狭山市	1%
戸田市	3%	白岡市	1%
さいたま市中央区	2%	蓮田市	1%
南埼玉郡宮代町	2%	蕨市	1%
吉川市	2%	飯能市	1%
八潮市	2%	鶴ヶ島市	1%

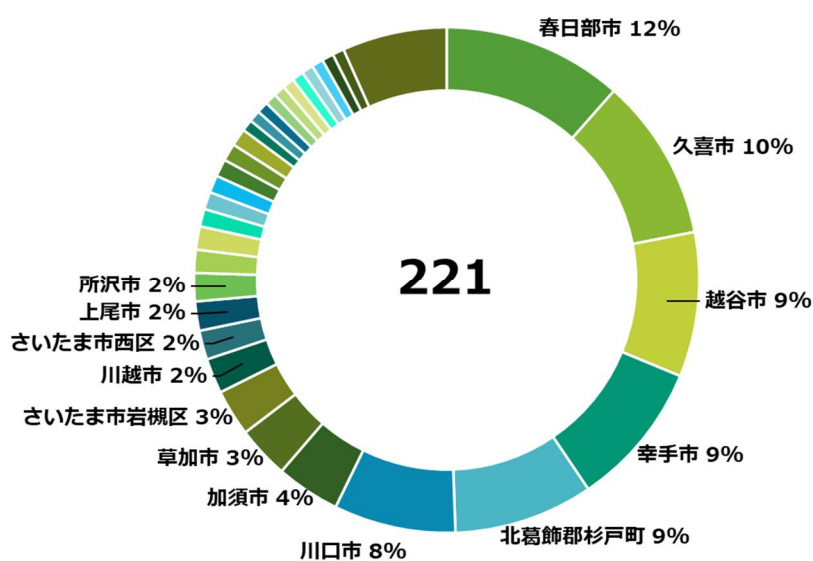
(4) 道の駅ごか（平日）の滞在判定結果

道の駅ごかの平日の来訪についても分析。

平日の来訪は、大型連休中や通常の土日の休日とは流動が若干異なり、中部地方や栃木県、東北地方など長距離トリップの流動が多い傾向にあることから、物流車両などの長距離輸送のトラックドライバーの利用と推察する。また、一般客を中心とする来訪では、町内居住者の他に古河市や春日部市、久喜市などの近隣市町村からの来訪が目立つ結果になっている。



▲ 道の駅ごか 平日の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）



▲ 道の駅ごか 平日の来訪 居住地内訳（埼玉県居住者に限定）

▼ 道の駅ごか 平日の来訪 居住地内訳 全体（サンプルデータ表形式）

居住地	割合
埼玉県	22%
千葉県	8%
栃木県	7%
東北	7%
茨城県	7%
東京都	6%
神奈川県	6%
古河市	5%
春日部市	4%
久喜市	3%
猿島郡五霞町	3%
越谷市	3%
群馬県	1%
その他	19%

▼ 道の駅ごか 平日の来訪 居住地内訳 埼玉県限定（サンプルデータ表形式）

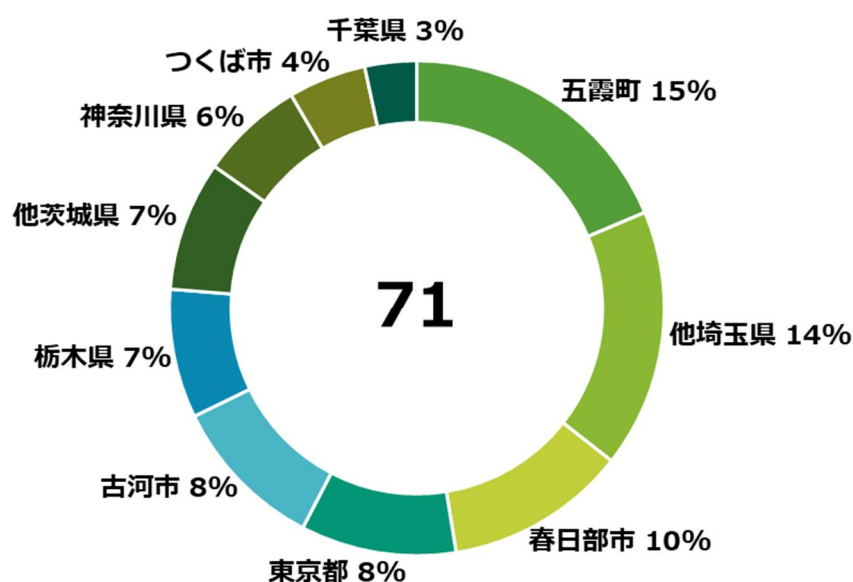
居住地	割合	居住地	割合
春日部市	12%	朝霞市	1%
久喜市	10%	東松山市	1%
越谷市	9%	深谷市	1%
幸手市	9%	蓮田市	1%
北葛飾郡杉戸町	9%	さいたま市中央区	1%
川口市	8%	さいたま市北区	1%
加須市	4%	三郷市	1%
草加市	3%	入間郡三芳町	1%
さいたま市岩槻区	3%	八潮市	1%
川越市	2%	富士見市	1%
さいたま市西区	2%	戸田市	1%
上尾市	2%	桶川市	1%
所沢市	2%	狭山市	1%
さいたま市桜区	1%	白岡市	1%
さいたま市見沼区	1%	羽生市	1%
さいたま市南区	1%	その他	7%
さいたま市緑区	1%		

(5) ストリートスポーツパーク五霞の滞在判定結果

次に、道の駅ごかと隣接するストリートスポーツパークの現況の来訪状況进行分析した。

当対象サイトは、抽出サンプルが1ヵ月を通して少なかったことから実態の来訪数についても来訪が少ないことがうかがえる。分析にあたっては、サンプル数の確保に重きを置くため、平日休日を限定せず、1ヵ月間トータルで見ることにした。

全体的なサンプル数は、71サンプルにとどまるが居住地内訳を見ると、五霞町内居住者はもちろんのこと、隣接する埼玉県各市町村や隣町の古河市居住者の来訪も見受けられる。また、遠方からは屋内ラジコンパークが新規開設されたつくば市からの来訪、東京都や神奈川県からの来訪も確認でき、首都圏居住者が集う首都圏郊外のアクティビティスポットとして隠れスポットとして認知されている可能性もある。



▲ ストリートスポーツパーク五霞 平休日の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）

▼ ストリートスポーツパーク五霞 平休日の来訪 居住地内訳 全体（サンプルデータ表形式）

居住地	割合
五霞町	15%
他埼玉県	14%
春日部市	10%
東京都	8%
古河市	8%
栃木県	7%
他茨城県	7%
神奈川県	6%
つくば市	4%
千葉県	3%
その他	17%

(6) 童夢公園の滞在判定結果

本調査の対象公園である童夢公園は人流データのサンプル上、滞在サンプルが存在しなかった。

現地調査による実態を鑑みてもスマートフォンを多用する若年層の来訪は見かけることが少なく、その客観的結果が人流データにも反映されているものと考えられる。

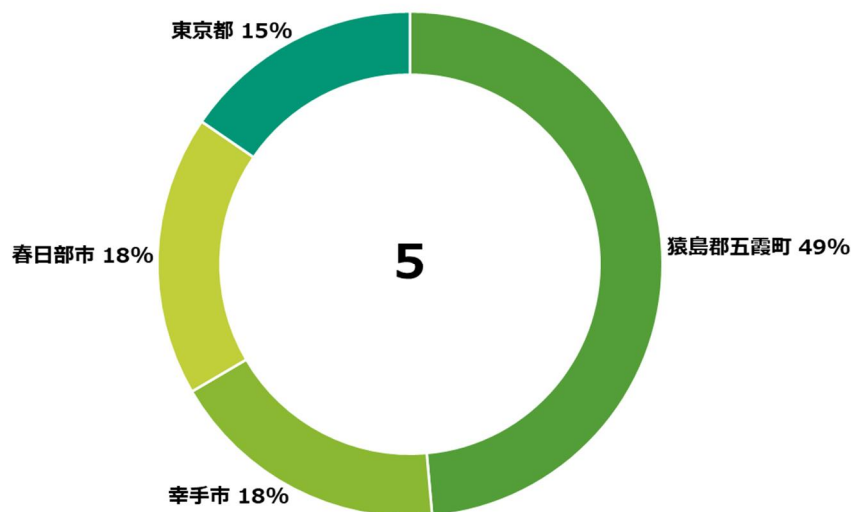
(7) ごかみらい公園の滞在判定結果

次にごかみらい公園の人流データによる滞在分析の結果を述べる。

童夢公園同様、ごかみらい公園についても各年齢層の来訪自体が少なく、総サンプル数についても平休日合わせて 5 サンプルという結果になっている。

また、居住地別の来訪割合では、五霞町内居住者が最も多く、次いで隣接する幸手市や春日部市が続いている。

五霞 IC からのアクセス性や道の駅ごか等の集客施設に近い場所に立地している公園ではあるものの、誘客するような特徴的なコンテンツが備わっているわけではない。このようなことが要因となり、利用頻度が低いという実態が浮き彫りになっている。



▲ ごかみらい公園 平休日の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）

▼ ごかみらい公園 平休日の来訪 居住地内訳 全体（サンプルデータ表形式）

居住地	割合
猿島郡五霞町	49%
幸手市	18%
春日部市	18%
東京都	15%

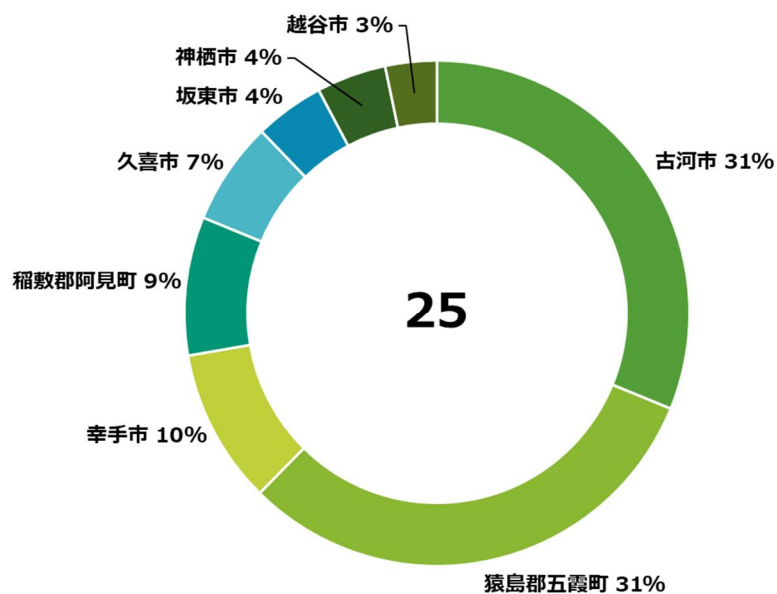
(8) ごかみずべ公園・五霞東小学校の滞在判定結果

次にごかみずべ公園と五霞東小学校の人流データによる滞在分析の結果を述べる。

平日のサンプル数も加えているため、教職員の位置情報も抽出されている可能性があることに留意されたい。人流データの特性上、滞在目的に関する情報は持っていない。そのため、目的別に滞在判定を分析することができない点で弱点ともいえる。

また、ごかみずべ公園と五霞東小学校のように、敷地が隣接しているサイトの中で、GPS の位置取得精度の観点でどちらに滞在しているかを正確に表現することが難しい点も留意する必要がある。

これらの観点を踏まえると、抽出された 25 サンプルの内、ほとんどが東小学校に勤務する教職員の可能性があり、ごかみずべ公園来訪の状況を把握することが難しい。



▲ ごかみずべ公園・五霞東小学校 平休日の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）

▼ ごかみずべ公園・五霞東小学校 平休日の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ） 平休日の来訪 居住地内訳 全体（サンプルデータ表形式）

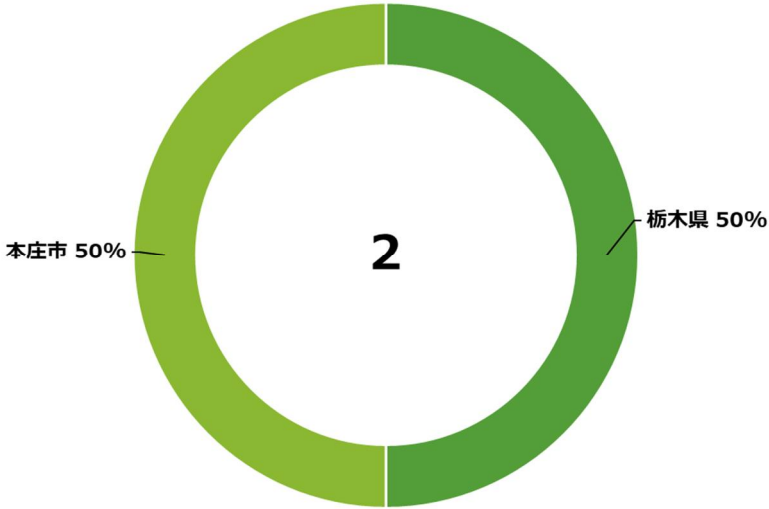
居住地	割合
古河市	31%
猿島郡五霞町	31%
幸手市	10%
稲敷郡阿見町	9%
久喜市	7%
坂東市	4%
神栖市	4%
越谷市	3%

(9) 利根川レクリエーション公園の滞在判定結果

最後に利根川河川敷に設置されている利根川レクリエーション公園の人流データによる滞在分析の結果を述べる。

当該公園も他の公園と同様、日常的にほとんど利用されておらず、1ヵ月平休日を合わせたサンプル数も2サンプルという結果になっている。また、滞在の判定となっているサンプルの居住地を見ても栃木県や埼玉県本庄市といった遠方居住者で占めている。公園周辺では、国土交通省による堤防補強関連の工事が行われており、工事関係者

の GPS データを取得している可能性は否めない。当該公園の立地が、町の中心部から外れた場所に設置されている観点からも町内居住者ですら利用頻度が低いことが想像される。



- ▲ 利根川レクリエーション公園 平休日の来訪 居住地内訳（市町村表示は、埼玉県・茨城県のみ）
- ▼ 利根川レクリエーション公園 平休日の来訪 居住地内訳 全体（サンプルデータ表形式）

居住地	割合
栃木県	50%
本庄市	50%

8-3-3 人流データの整備効果モニタリング検証導入にあたっての課題

(1) 費用面

本調査で購入した人流データは、数週間～1 ヶ月程度の中から期間を定めて購入する必要がある。サンプル数を極力多く確保し、実態と乖離しない検証結果を得るためには最低でも1 ヶ月分のデータを購入することが妥当だろう。

但し、その場合のデータ購入費は、数十万／月程度必要とする。また、クリーニングや可視化ツールへのアダプトを委託する場合、約 100 万円／月程度費用を要する。財政面で厳しい財政運営を強いられているような小規模自治体の場合、導入を躊躇することも多いに想定される。そのため、導入を検討する際には費用対効果をしっかりと精査することを推奨する。

費用対効果を高くし、導入を必須のものにする座組としては、

- ① 行政サイドが設定する KPI
- ② 取得データを自治体内の別事業の一参考マーケット情報として横展開（契約事項要注意）
- ③ 民間事業者側の事業計画の策定・修正を施す場合の一手段として活用

などが考えられる。

特に②については、スマートシティの観点からも行政サイドがビックデータを保有し、同行政内で官民連携事業等を展開する民間事業者に対して適宜情報を開示し、民間収益事業の事業計画策定や新たなビジネス創出に利活用してもらうような施策として有効であろう。

(2) データの特殊性

前項でも整理した通り、オフサイト取得によるデータは全数把握が難しく、サンプル率を高めたうえで、全体の傾向を把握する程度に留めることが無難である。全数把握を行政課題の KPI に設定する場合の検証手法は、オンサイト取得による方法を推奨する。

一方、来訪者の流動など広域的な往来の変化を KPI に設定する場合には人流データなどのオフサイト取得データの活用が優位である。五霞町が設定する「町内外からの呼び込み」を増やす目標設定においても各拠点の広域的来訪状況が存在することを確認することができた。今後は、PPP／PFI 等による様々なハード・ソフト施策を繰り広げることで、広域来訪割合がどのように変化するか、あるいは、今まで存在しなかった居住地からの来訪が新たな発現するのかなどを検証するのに有効である。

以上を踏まえると、KPI の設定を通じて、オンサイト取得のデータとオフサイト取得のデータを組み合わせてモニタリング検証を行っていくことを推奨する。

8-4 今後の課題

(1) 対象地域での KPI 及び測定方法（案）

本章では、課題設定した「町内外から人を呼び込み、賑わいを生み出す公園」の実現をモニタリングする整備効果指標（直接効果）および町全体への波及効果指標（間接効果）についてビックデータ・ICT 技術の活用を検討した。

その結果、重要な効果指標を取捨選択、KPI（重要達成度指標）を設定し、計測方法によって異なる特徴に配慮しながら、モニタリングし、整備効果の検証を行うこと可能である。そして客観的な評価を表出し、事業の妥当性の対外的な発信や事業スキームへの組み込みへの発展も期待できる。

対象地域でのモニタリングのあり方として、人の動きの変化に主眼においた KPI を設定し、測定方法として、オンサイト、オフサイトでの測定を併用した場合のモニタリングのあり方を以下に示す。

▼ 対象地域での KPI 及び測定方法（案）

区分	効果指標 (KPI)	測定方法	
		オンサイト (カメラ・センサー)	オフサイト (GPS データ)
整備効果指標 (直接効果)	来客数、イベント集客数	○ (設置個所通過者カウント)	○ (増減率、他箇所比較)
	属性(性別・年齢、町外)	○ (カメラで性別・年齢推定)	○ (町内外比率)
	リピート率	○ (ID 同定)	
	滞在時間		○ (平均滞在時間)
波及効果指標 (間接効果)	町内周遊		○ (周遊ルート)
	滞在時間(町内)		○ (平均滞在時間)
	宿泊地		○ (宿泊地特定)

(2) 適用における課題

提示した KPI 及び測定方法（案）の適用においては、以下の仕組み化、及びモニタリングコスト負担の妥当性の課題がある。

■課題①：仕組み化

事業を改善するために KPI を設定し、モニタリングの実行を想定するが、事業者側にその目的と結果の反映を促すために、何かしらかの仕組みが構築できると発展的である。

例えば、KPI を「町外客数」として、想定目標客数を設定し、達成、未達成度で指定

管理料の一部を変動させるなどの成果報酬型の仕組みができると事業者の改善インセンティブになるだろう。上記の成果報酬型の例としては、前橋市のまちづくり SIB（ソーシャルインパクトボンド）などが参考になる。

<事例：前橋市まちづくり SIB>

前橋市の中心市街地は衰退が著しく進行し、行政主体のまちづくりの限界に直面し、民間主体のまちづくりを実現するため官民が連携し、中心新市街地の活性化に向けた将来像「前橋市アーバンデザイン」を令和元年 9 月に策定した。

まちづくりの担い手組織として一般社団法人「前橋デザインコミッション（通称 MDC）」が設立（2019 年 11 月）され、民間の個人、法人会費のみで運営する組織（会員数 100 以上、年間予算 1,500 万円程度）となっている。

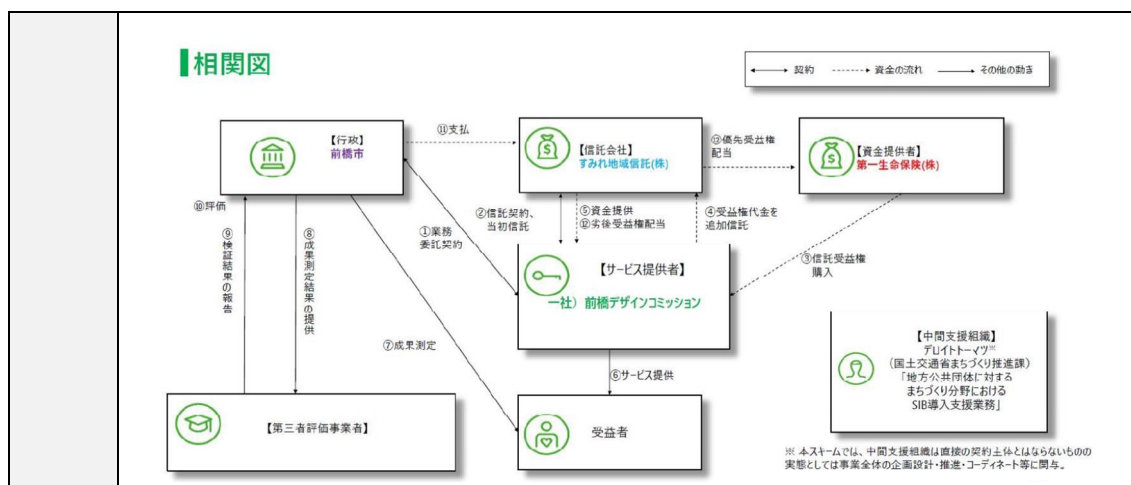
MDC が中心となりプロジェクトの構想、計画、整備、管理、活用を行っている。その一つとして、「SIB による前橋市アーバンデザイン推進事業」が実施されている。以下に概要を示す。

本事例の成果報酬は、前橋市からの既存事業費をベースとしながら、SIB を部分適用する考え方で、「歳入増加（最大経済効果）をベースとした考え方」ではないが、まちづくり分野での SIB 適用の事例として参考に値する。実際に、社会実験での歩行者交通量は、増加し効果発現が見られると共に、SIB によってサービス提供者である MDC は、事業中に資金調達が可能というメリットも発生している。

▼ SIB による前橋市アーバンデザイン推進事業の概要

件名	SIB による前橋市アーバンデザイン推進事業
目的	馬場川通りを対象に地域まちづくり勉強会や公共空間の利活用に関する社会実装等により、地域コミュニティの再生及びエリア価値の向上に資する取り組みを支援
受託者	一般社団法人 前橋デザインコミッション（都市再生法人、MDC）
委託期間	令和 3 年 9 月 16 日～令和 6 年 3 月 31 日（3 年間）
報酬額	740 万～1,310 万円で変動

活動	・まちづくり勉強会 ・社会実験（動態モニタリングに関する ICT や AI 活用、車道・歩道・低実利用地の利活用、平面駐車場の広場化数） ※その他「任意事業」として民間が実施するハード整備等
成果指標	歩行者通行量 ※ロジックモデルによる中間アウトカムの「歩行者通行量」に設定 ※ただし、支払に紐づかない評価項目を 10 個設定して検証
成果目標	馬場川通りにおける現状の 1 か月あたりの歩行者数 40,248 人をベースとして、45,941 人を上限に 4 段階の成果連動支払分を設定 馬場川通りにおける一ヶ月あたりの歩行者数 (現況：40,248人) A：45,915人以上 B：43,663人以上 C：41,411人以上 D：41,410人以下
スキーム	サービス提供者：DMC 資金提供者：第一生命（株）、すみれ地域信託（株）



■課題②：モニタリングコスト負担の妥当性

GPS データを用いた効果指標の測定での検証を通じた課題でもあげたが、モニタリングを実施するための KPI 測定のためのコストが必然的に生じる。オフサイトの測定方法であればデータ購入費、オンサイトの測定方法であれば測定のための設定機材費及び維持費等になる。

これらのコストを見定めながら実際の導入を検討する必要がある。想定できる対応策としては、KPI のモニタリングのみを実施する単目的でなく、他の目的を含めた複合目的とすることがあるだろう。事例で示した明治公園でのオンサイト測定機材の設置目的は、KPI のモニタリングだけでなく、国立競技場前面という場所からピーク混雑が想定されるためオンサイト測定機材のデータから警備計画を策定することも目的として設置している。対象地域で当てはめるならオンサイト側の機材設置は、防犯、防災目的に活用することを想定、オフサイトのデータ購入については、定期的な町全体の観光統計情報として位置付けるなどが考えられる。

9. 事業の実現性検証

最終章では、前章までで整理した各種調査結果を踏まえ、町内での Park-PFI 導入可能性及び導入対象となりうる対象公園、同手法導入に際しての費用負担の考え方（費用面におけるリスク負担の考え方）等を整理する。

また、Park-PFI 制度導入にあたっての事業スケジュールの見通しや面的まちづくり開発を取り入れていくうえで必要となる計画策定内容や必要とするスケジュールについて詳述する。

9-1 各対象サイトにおける事業実現性について

本調査の対象とした 4 公園＋五霞東小学校廃校利用の官民連携事業の実現性結果を以下に整理する。

(1) 童夢公園の事業実現性

最も早期に着手可能な公園は童夢公園で、地元事業者から関心が寄せられた。

候補事業者からは、カフェやレストラン等の飲食施設のアイデア、既存の遊具の改修による利用の継続、園内に設置されているモニュメントを有効活用していく提案が寄せられた。

収益性の観点では、建築物のボリューム次第で事業費が膨れる可能性があるため、極力コンパクト化（独立採算に基づき、無理のない範囲で）する提案を募る。また、特定公園施設の整備に係る民間側の事業対象範囲が過大な負担にならない程度に縮小化する必要がある。さらに、管理運営段階における民間側の事業対象範囲の精査や毎年行政側が予算計上している公園維持管理委託費を今後も継続的に予算計上し、指定管理者制度等を活用して官民双方が費用面の負担を分担することを念頭に交渉を継続する。

今後は上記のような各種条件を官民双方が納得する落としどころを見つける事業内容の交渉、Park-PFI 制度以外の事業手法（設置管理許可制度等）への代替等を継続的に検討していく必要がある。

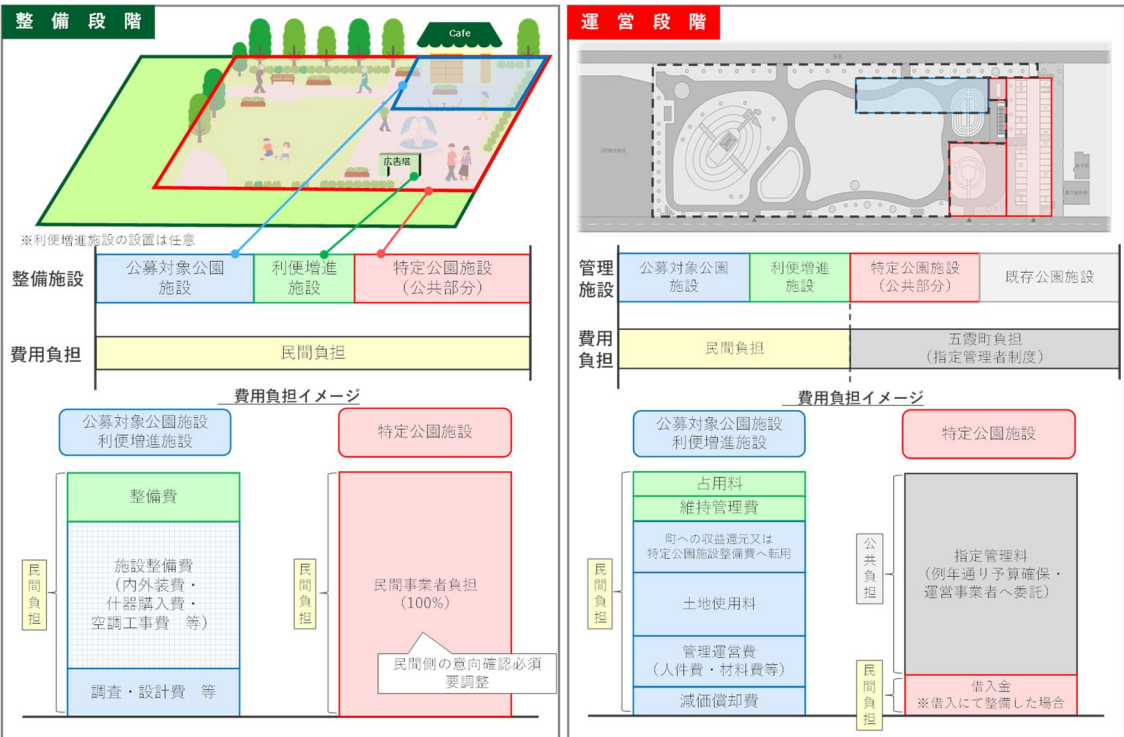
また、地元事業者は、公共事業や官民連携事業の知識・経験が乏しく、事業提案から運営期間を含めてプロジェクトマネジメントに苦慮することも大いに想定される。複数のコンテンツ組み合わせの継続検討とともに官民連携の経験・実績を持つ事業者やプロジェクトマネジメントができる事業者の介入や外部コンサルの活用も含めてコンソーシアム組成が肝になる。

現段階で整理している財政負担・民間負担の考え方を以下に示す。

Park-PFI 制度の適用を想定しているため、公募対象公園施設の整備費並びにランニングコストは民間事業者が独立採算で持つことになる。一方、特定公園施設についても町の財政支出を避けるため民間事業者負担としている。ただし、特定公園施設も含めて

事業者負担としてしまうと民側の事業費リスクが大きく難色を示す可能性がある。そのため、特定公園施設の事業範囲を明確化するため、民間側が担う部分と行政側が担う部分を細分化した分担表を整理した。

本調査終了後は、これらの分担基準をベースに官民双方が納得する妥協点を見つける交渉フェーズに入る予定。



▲ 整備段階・管理運営段階における官民負担の考え方イメージ図

▼ 整備段階における官民負担分担表（行政側意向案）

No.	分野	項目詳細	費用負担先		備考
			五霞町	民間	
1	公募対象公園施設	民間収益施設		●	独立採算施設として整備
2	利便増進施設	駐輪場・看板等		●	民間提案による任意の整備施設
3	特定公園施設	駐車場		●	民間側の意向を要確認
4	特定公園施設	トイレ（修繕）			トイレを残す方針の場合
5	特定公園施設	トイレ 解体・撤去			トイレを解体する方針の場合
6	利便・特定施設	既存の案内板（道路側）	●		駐車場整備に伴い移設必要
7	特定公園施設	バラ園更地（道路側）			駐車場整備に伴い
8	特定公園施設	バラ園更地（建物側）		●	施設をその場所に整備する場合
9	特定公園施設	樹木の撤去（道路側）			駐車場整備に伴い
10	—	立形水飲水柱			撤去？残す？
11	特定公園施設	パーゴラ・ベンチ撤去処分			駐車場整備に伴い
12	—	既存遊具の修繕		●	本事業とは別に発注？

▼ 維持管理・運営段階における官民負担分担表（行政側意向案）

No.	分野	項目詳細	費用負担／実施者		備考
			五 霞 町	民 間	
1	公募対象施設	民間収益施設		費用負担／実施者	独立採算施設として運営・維持管理
2	利便増進施設	駐輪場・看板等		費用負担／実施者	民間の任意により整備された場合の管理
3	特定公園施設	駐車場	費用負担／実施者		
4	特定公園施設	トイレ	費用負担	実施者	トイレを残す方針の場合
5	利便・特定施設	既存の案内板（道路側）	費用負担／実施者		駐車場整備に伴う移設後の管理
6	—	芝生の管理	費用負担／実施者		民間の意向要確認（指定管理スキームの適用も可能）
7	—	立形水飲水柱	費用負担／実施者		残す場合の費用負担・管理者の立て付け
8	—	あずまや	費用負担／実施者		民間の意向要確認（指定管理スキームの適用も可能）
9	—	遊具		費用負担／実施者	利用時に事故が発生した場合の責任の所在明確化が別途必要
10	—	その他樹木等の管理	費用負担／実施者		民間の意向要確認（指定管理スキームの適用も可能）

(2) ごかみずべ公園・五霞東小学校の事業実現性

ごかみずべ公園と五霞東小学校の廃校利用は、バンドリングによる PPP 事業を継続検討していく方向で庁内協議を進める。両町有地は、町内に散在する町有地や今後跡地化が想定されている町有地と合わせて面的まちづくりの対象サイトになりうる。町側では、面的まちづくり開発の考え方を取り入れるか否か、取り入れる場合にどの町有地を対象サイトに設定するのかなどを政治的判断含めて検討・決断することが大前提となる。そして、これらの方針判断を受けて、廃校利活用の基本計画や町内公有地の利活用基本計画などのまちづくり上位計画を策定したのち、民間事業者の公募提案を募る手順を踏んでいく必要がある。

事業の実現性の評価としては、民間事業者からの多くの引き合い・提案を募ることができた点、行政サイドとしても廃校の積極的活用を望んでいることから事業着手の可能性は高いと推察する。ただし、直近においてはごかみずべ公園へ Park-PFI 制度を導入する可能性は低いと考えている。その理由として、本調査を通じてサウンディング調査を行ったいずれの民間事業者からもごかみずべ公園へのハード整備を希望する声が得られなかったことにある。Park-PFI 制度の適用にあたっては、「公募対象公園施設」を民間事業者の独立採算で整備していくことが前提となる。一方、当該公園は隣接する土地に廃校となる「校舎＝ハード建築物」が存在し、この校舎自体を利活用すればわざわざ公園側に建築物を新築する必要がないと考えている民間事業者が多かったのではないかと考察している。

ただし、中長期的な視点でごかみずべ公園の発展性を目指そうと考えた場合には、民間事業者が自ら投資をし、十数年間継続的に事業を営んでいく PPP 手法は、町側の選択肢から除外せずに残しておくべきと考える。民間事業者にとって投資を行わない事業は、いつでも撤退できるというリスクヘッジを備えているため、行政側からすると PPP 手法を取り入れる前の状態＝閑散とした／賑わいのない／低未利用化が定着した公有地に逆戻りしてしまうリスクが絡む。一方、投資を行う事業スキームの場合には、投資費用分以上の収益を回収する考え方になるため、早々に撤退することは考えにくく、少しでも多くの収益化・集客化を目指して様々な工夫を凝らす。それにより賑わいやエリアの活気が長きにわたって作り出されることが期待される。つまり、事業投資にあたるハード整備を含む Park-PFI 制度の活用は、ごかみずべ公園の持続的な公園の魅

力向上に寄与することが考えられる。そのため、一旦の短期目標として、五霞東小学校の廃校利用で当該エリアが活気に満ち、町内外からの人々の来訪定着＋収益性が確実に見込めるようになることに重きを置くことを推奨する。そして次フェーズにおいて、Park-PFI制度の導入によるハード整備及びさらなる賑わい拡大を目指す戦略をとるべきだろう。

(3) ごかみらい公園の事業実現性

本調査を通じて得られた民間側の意向結果を踏まえると、ごかみらい公園の早期事業着手は見込めず、ごかみずべ公園・五霞東小学校のバンドリングと複合化させるようなスキーム構築並びに一体的・連鎖的な PPP 事業にて事業化を目指していく結論に至った。

(4) 利根川レクリエーション公園の事業実現性

本調査を通じて実施したサウンディング調査の結果を踏まえると、利根川レクリエーション公園の事業実現性は低い。事業手法如何を問わず同公園にて民間事業を希望する事業者が存在しなかった。要因として考えられるのが立地条件と思慮する。当公園は、町の中心部や住宅地から離れた場所に立地しており、アクセス性が悪い。

一方、利根川レクリエーション公園と隣接する土地には、河川堤防ステーション及び国が残土仮置き場として五霞町から借地していた 6ha の広大な土地が存在する。既に一時保管されていた残土は撤去処分されており、町では当該跡地の利活用を検討することとしている。町による独自調査・事業者からの営業を通じた意見・要望内容の中には何社か当該土地の利活用を希望する業者が存在したという。

これらの意見・要望等を踏まえ、町では都市公園の指定や利用条件等の整理、利根川エリア一体の中心的公有地活用サイトに位置付け、民間収益事業の適用を模索していく予定。

▼ 適用可能なスキーム、官民対話結果、事業実現性

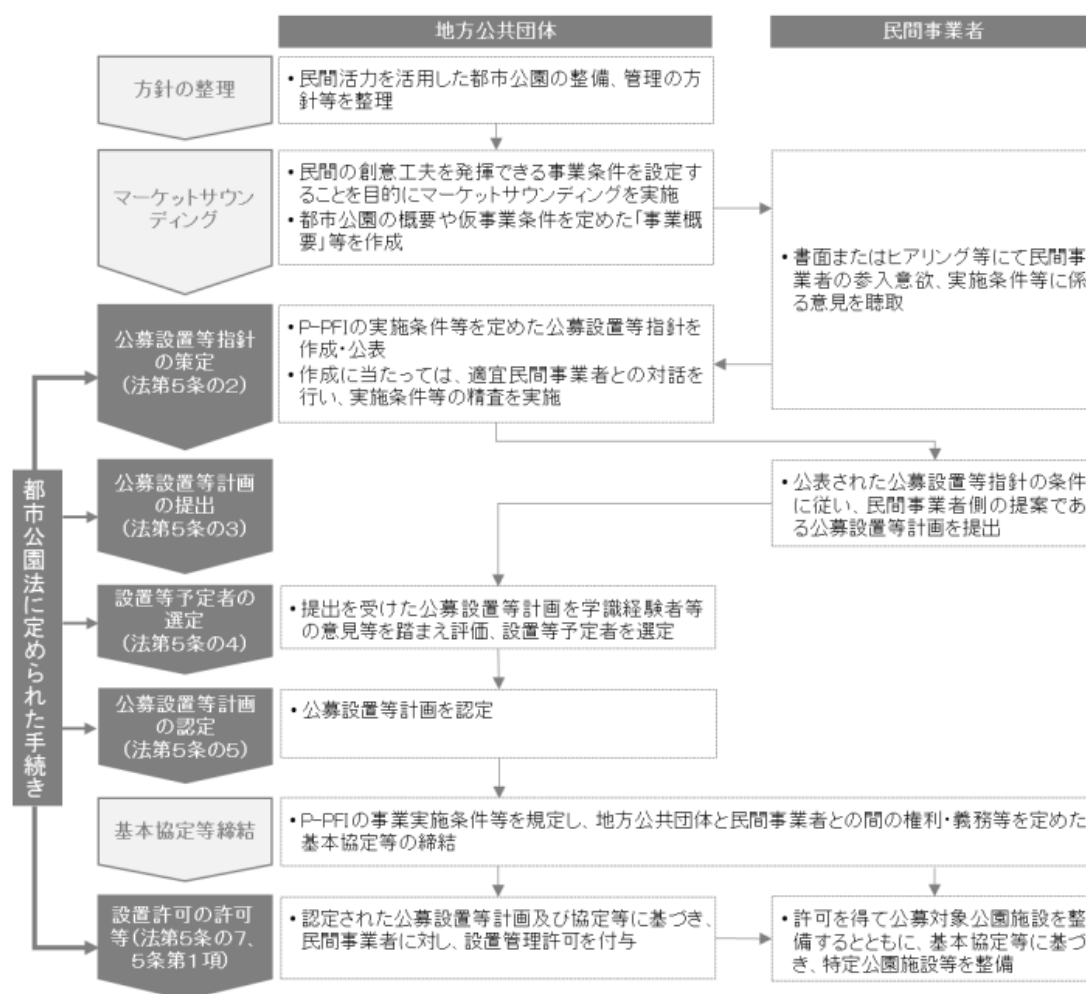
手法	童夢公園	ごみずべ公園	五霞東小学校	ごみらい公園	利根川レク公園！ 防災ステーション
スキーム	Park-PFI／設置管理許可 (単独事業)	廃校利用とバンドリング 当面、占用許可で使用 ＋ 廃校等とのLABV 可能性を継続検討 ↓ 中長期的にPark-PFI ハード整備を目指す	ごみずべ公園と バンドリング (LABV案件の対象候補) 定期賃貸借契約	将来的なバンドリング 候補公園 (LABV案件の対象候補)	継続検討 ※占用許可orPark-PFI、 LABV含めて ※隣接する防災ステーション をメイン事業対象地にター ゲット変更
官民対話	・水辺を活かしたハード 整備を提案 ・飲食等収益事業想定 ・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 (まち機能)	・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 (業営有) ・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?
根拠 (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 的に利用に導く。 ・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導く。 ・建物存続方針や導入機能は 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

9-2 今後の事業スケジュール

次に、各事業の今後の進め方・スケジュールを整理する。

(1) 童夢公園

Park-PFI 制度を導入予定の童夢公園は、他事業とは切り離して先行着手することを想定している。Park-PFI 制度の導入にあたっては、都市公園法第5条の2以降に示されている公募手続きを踏む必要がある。



▲ 都市公園法に定められた公募手続きの進め方²⁹

²⁹ 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドラインより

▼ 都市公園法に定められた手続きの法規

条項	題目	内容
第五条の二	公募対象公園施設の公募設置等指針	公園管理者は、飲食店、売店その他の国土交通省令で定める公園施設であつて、前条第一項の許可の申請を行うことができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの（以下「公募対象公園施設」という。）について、公園施設の設置又は管理及び公募の実施に関する指針（以下「公募設置等指針」という。）を定めることができる。
第五条の二の二		公募設置等指針には、次に掲げる事項を定める必要がある。 一 公募対象公園施設の種類 二 公募対象公園施設の場所 三 公募対象公園施設の設置又は管理の開始時期 四 公募対象公園施設の使用料の額の最低額 五 特定公園施設の建設に関する事項 六 利便増進施設の設置に関する事項 七 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であつて公募対象公園施設の設置又は管理及び利便増進施設の設置に伴い必要となる事項 八 省略 九 設置等予定者を選定するための評価の基準 十 前各号に掲げるもののほか、公募の実施に関する事項その他必要な事項
第五条の二の三		前項第二号の場所は、前条第一項の許可の申請を行うことができる者を公

		募により決定することが都市公園の管理上適切でない場所として国交省令で定める場所については定めないものとする。
第五条の二の 4		第二項第四号の使用料の額の最低額は、第十八条の規定に基づく条例で定める額を下回ってはならないものとする。
第五条の二の 5		第二項第八号の有効期間は、二十年を超えないものとする。
第五条の二の 6		公園管理者は、第二項第九号の評価の基準を定めようとするときは、国交省令で定めるところにより、あらかじめ、学識経験者の意見を聞かなければならない。
第五条の二の 7		公園管理者は、公募設置等指針を定め、又はこれを変更したときは、遅延なく、これを公示しなければならない。
第五条の三		都市公園に公募対象公園施設を設け、又は管理しようとする者は、公募対象公園施設の設置又は管理に関する計画（以下「公募設置等計画」）を作成し、その公募設置等計画が適当である旨の認定を受けるための選定の手続きに参加するため、これを公園管理者に提出することができる。
第五条の三の 2	公募設置等計画の提出	公募設置等計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。 - 一 公募対象公園施設の設置又は管理の目的 - 二 公募対象公園施設の場所 - 三 公募対象公園施設の設置又は管理の期間 - 四 公募対象公園施設の構造 - 五 公募対象公園施設の工事实施の方法 - 六 公募対象公園施設の工事の時期 - 七 公募対象公園施設の使用料の額 - 八 特定公園施設の建設に関する事項（当該特定公園施設の建設に要する費

		用負担の考え方・方法も含む。) 九 利便増進施設の設置に関する事項 十 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であつて公募対象公園施設の設置又は管理及び利便増進施設の設置に伴い講ずるものに関する事項 十一 資金計画及び収支計画 十二 その他国交省令で定める事項
第五条の四	設置等予定者の選定	公園管理者は、前条第一項の規定により公募対象公園施設を設け、又は管理しようとする者から公募設置等計画が提出されたときは、当該公募設置等計画が次に掲げる基準に適合しているかどうかを審査しなければならない。 一 当該公募設置等計画が公募設置等指針に照らし適切なものであること。 二 当該公募対象公園施設が第五条第二項各号のいずれかに該当するものであること。 三 当該公募設置等計画を提出した者が不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと。 公園管理者は、前項の規定により審査した結果、公募設置等計画が同項各号に掲げる基準に適合していると認められるときは、第五条の二第二項第九号の評価の基準に従つて、その適合していると認められた全ての公募設置等計画について評価を行うものとする。 公園管理者は、前項の評価に従い、都市公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図る上で最も適切であると認められる公募設置等計画を提出した者を設置等予定者として選定するものとする。

		公園管理者は、前項の規定により設置等予定者を選定しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、学識経験者の意見を聴かなければならない。
		公園管理者は、第三項の規定により設置等予定者を選定したときは、その者にその旨を通知しなければならない。
第五条の五	公募設置等計画の認定	公園管理者は、前条第五項の規定により通知した設置等予定者が提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をするものとする。
		公園管理者は、前項の認定をしたときは、当該認定をした日及び認定の有効期間並びに同項の規定により指定した公募対象公園施設の場所を公示しなければならない。
第五条の六	公募設置等計画の変更等	前条第一項の認定を受けた者（以下「認定計画提出者」という。）は、当該認定を受けた公募設置等計画を変更しようとする場合においては、公園管理者の認定を受けなければならない。
		公園管理者は、前項の変更の認定の申請があつたときは、次に掲げる基準に適合すると認める場合に限り、その認定をするものとする。 一 変更後の公募設置等計画が第五条の四第一項第一号及び第二号に掲げる基準を満たしていること。 二 当該公募設置等計画の変更をすることについて、都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものであると見込まれること又はやむを得ない事情があること。
		前条第二項の規定は、第一項の変更の認定をした場合について準用する。
第五条の七	公募を行つた場合における公募対象	認定計画提出者は、第五条の五第一項の認定（前条第一項の変更の認定を

	公園施設の設置又は管理の許可等	含む。以下「計画の認定」という。）を受けた公募設置等計画（変更があつたときは、その変更後のもの。以下「認定公募設置等計画」という。）に従つて公募対象公園施設の設置又は管理をしなければならない。
		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第五条第一項の許可の申請があつた場合においては、同項の許可を与えなければならない。
		公園管理者が前項の規定により第五条第一項の許可を与えた場合においては、当該許可に係る使用料の額は、認定公募設置等計画に記載された使用料の額（当該額が第十八条の規定に基づく条例（国の設置に係る都市公園にあつては、同条の規定に基づく政令）で定める額を下回る場合にあつては、当該条例又は当該政令で定める額）とする。
		計画の認定がされた場合においては、認定計画提出者以外の者は、第五条の五第二項の公募対象公園施設の場所（前条第一項の変更の認定があつたときは、同条第三項において準用する第五条の五第二項の公募対象公園施設の場所）については、第五条第一項の許可の申請をすることができない。

上記手順を順守して事業者選定・公募対象公園施設等を整備していく場合の最も早い想定スケジュールは以下のとおりである。

本調査を基に、令和6年度上期は民間対話を継続し、事業参画の本気度の確認やコンソーシアム組成確認・事業内容の精査、行政側が持つリスク負担の庁内調整等を検討していく必要がある。その後、同年度内には公募設置等指針の公表を目指したい。

翌令和7年度には、公募設置等予定者の選定に入り、民間事業者と五霞町との間で基本協定を締結し、工事着手を想定している。

開業時期は、童夢公園の桜並木が満開となる3月中旬～下旬頃を目指したいが、民間対話や庁内調整の結果、公募内容に折り合いが着かない可能性もあり、全体的な事業スケジュールは流動的であることに留意する必要がある。



▲ 童夢公園の想定事業スケジュール案

今後、民間事業者とのサウンディング調査を継続する中で、収益性（マーケット性）を検証するための社会実証・トライアルサウンディングの実施希望を打診された場合は、その期間を定め、その実証結果を受けて Park-PFI 制度の公募手続きを進める必要がある。

その場合、実証期間や実施する時期次第だが、公募手順は、半年から1年程度後ろ倒しになる見通しである。

(2) 五霞東小学校廃校利用・ごかみずべ公園のバンドリング事業

五霞東小学校の廃校利用をメイン事業に据えて事業スケジュールを想定すると、来年度以降の進め方には2通りの選択肢が考えられる。

1) 廃校利用先行着手パターン

1つ目の選択肢として考えられるのは、五霞東小学校の廃校利活用先行着手パターンである。このパターンで進める場合には、五霞町内のまちづくり開発を敷地単位ごとに考え、順次進めていくことになる。つまり、廃校利活用の進め方に対して、五霞町全体を俯瞰し、町内公有地の跡地利活用を連続的・連鎖的に進める戦略的まちづくりとは切り離して従来と同じ方法で進めていくこととなる。

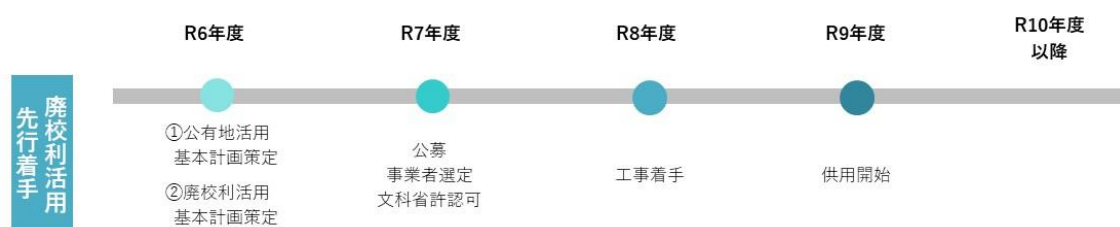
この方法でのメリットとしては、官民双方にとって事業参画意欲が高いうちに公募

を募ることで、より多くの工夫を凝らした民間提案を募ることができる点にある。その根拠として、本調査を通じてより多くの民間事業者から事業参画に対する意欲が聞かれたこと、また、一つ一つの提案内容を踏まえても立地的ポテンシャルや公園との一体的利用による柔軟な工夫余地、既存集客拠点である道の駅ごかとの動線の一体性が評価されていたことにある。このような評価を得たことで、チャンスを逃すことなく勢いのままに事業化を推進することは有効な選択肢の一つと考えている。

一方、同パターンには懸念事項やリスク等のデメリットも想定される。まず、町の総合計画等の上位計画との整合性や他の跡地利用とのつながり／位置づけ／役割分担等を検討せずに進めていくことが予想され、敷地の価値を創出しにくい開発となってしまう恐れがある。加えて、敷地単体ごとに事業を計画していくと、複数の公共インフラのハード整備事業が同時並行で進んでしまう恐れがある。この場合、財政的に厳しい五霞町においては、財政健全性の悪化や町内外からの人の呼び込みや”稼ぐ”ことを目指した町有跡地利用を後回しにせざるを得ず、事業化のタイミングを逸する可能性もある。

来年度以降の詳細のスケジュール、必要手続きを以下に示す。

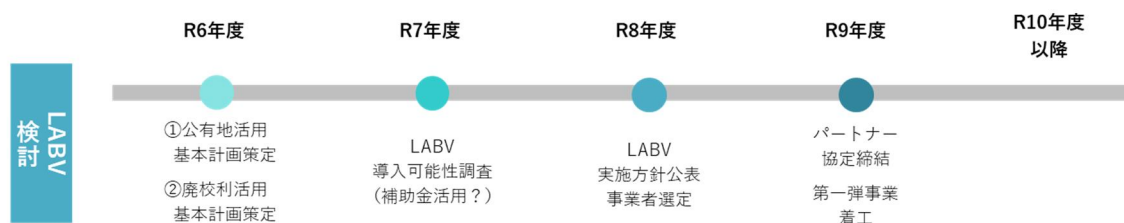
いずれにしても五霞東小学校の廃校利活用については、他の自治体でも策定されている廃校利活用基本計画を策定し、行政サイドとしての廃校利活用の将来像・活用方法の考え方等を公表する必要がある。



▲ 五霞東小学校・ごかみずべ公園の想定事業スケジュール案①

2) 面的・連鎖的 PPP 事業に廃校利活用を含めたパターン

2つ目の選択肢として考えられるのは、ごかみずべ公園・五霞東小学校のバンドリング事業も含めて五霞町全体の検討候補になる跡地を面的・連鎖的 PPP 事業に仕立てていくパターンである。本調査時点では、仮に LABV 手法の導入を想定した場合の供用開始までのスケジュールを示すこととする。



▲ 五霞東小学校・ごかみずべ公園の想定事業スケジュール案②

このパターンで進めていくには、前段整理として「公有地活用基本計画」を策定しておくことを推奨する。今後のまちづくり施策を推進させていく中で、議会説明や役場上層部などの庁内合意形成を図っていく際の裏付け・根拠として活用できるまちづくり上位計画になる。また、地元住民に対するまちづくり戦略の発信効果も期待でき、行政として今後進めていくまちづくり施策を打ち出し、地元住民も巻き込んだ住民参加型まちづくりを推進するきっかけにもなると思慮している。

既に類似の基本計画を策定し、事業を推進している自治体も多く存在する。例えば、オガールプロジェクトで有名な岩手県紫波町では、オガールプロジェクトを計画した初期段階で「公民連携基本計画」を策定している。この計画では、駅前の未利用土地を「町民の資産」として捉え、町の財政負担を最小限に抑えることを前提に必要な公共施設・民間複合施設を公民連携事業にて整備していくという町の基本スタンスを定めている。計画内ではまず、公民連携手法の適用を前提として事業を推進していく「公民連携推進区域」を設定（都市計画用途区域内に）。当該区域と町全体の各種現状課題の整理からそれを受けて町全体として、かつ公民連携推進区域においてどのような街の未来像を描き、どのような日常生活生活が営まれるイメージなのかを言語化した未来の紫波町まちづくり青写真（構想）が整理・公表されている。

行政及び当該業務に従事する民間事業者は、基本計画に描かれた青写真の実現を目指して事業推進していけばよい。すなわち、行政サイドが実現させたことが明確化されており、なおかつ事業の最終到達点が見えている状態にあり、その場しのぎ・小手先のまちづくり計画にならず、計画性・戦略的まちづくりを実践できる仕組みとなっている。

また、山口県山陽小野田市では当市の商工センターと地方銀行の支店が立地する跡地をプロジェクトサイトに位置付け、なおかつ新たな日本国内でも前例のない新たなPPP手法である「LABV」手法の事業構想をとりまとめ、公表している。

構想内には事業対象地の概要、行政サイドが目指すまちづくり事業コンセプト、活用方針が示されているほか、リーディング施設のイメージパースも作成・公表されており、紫波町と同様に事業の最終目的地が可視化されている。

その他にも複数の廃校利活用、公社等保有地の跡地利活用を想定した公有地活用計

画等を策定（利活用検討業務の報告書が行政ホームページで公表・閲覧可能となっている）している自治体も確認された。

▼ 他自治体の公有地活用基本計画の例一覧

No.	自治体名	基本計画名	概要
1	岩手県紫波町	公民連携基本計画	・ 公民連携手法を前提とした町有地活用指針 ・ 紫波町の未来の青写真コンセプト設定 ・ 建築に関する基準、指針の制定
2	山口県 山陽小野田市	LABV プロジェクト 事業構想	・ LABV 手法の導入方針 ・ 対象敷地の青写真コンセプト ・ 実施方針の前段指針の明示
3	茨城県取手市	公有地利活用方策等 検討支援業務	・ 廃校等公有地の利活用の方向性 ・ 事業スキームの検討 ・ 優先整備検討箇所／課題検討

その他にも複数の廃校利活用、公社等保有地の跡地利活用を想定した公有地活用計画等を策定（利活用検討業務の報告書が行政ホームページで公表・閲覧可能となっている）している自治体も確認された。

公有地活用基本計画と同時に廃校利活用基本計画の策定も必要になるだろう。

いずれの場合も五霞町住民を含め、将来的に五霞町がどのような街へと生まれ変わらせたいのか、どのようなまちの未来をイメージしているのかを早期段階から検討し、検討した青写真に向かって1つ1つの事業を逆算的に進めていく行政運営のスタイルにシフトするための備えを行うべきだろう。

そして、その後のステップとして上記一体的まちづくりを実行するための手法・戦術を検討し、事業者選定ステップ⇒供用開始という段取りを想定している。