

【テーマ:②・③】歴史的建造物の再生を軸とした蘆花記念公園の再整備・運営事業化調査

【調査主体】神奈川県逗子市(人口5.54万人)

調査目的・概要

- 本市が令和7年1月に策定した「蘆花記念公園(長柄桜山古墳群を含む)ランドデザイン」の実現に向け、整備・管理運営に係るスモールコンセッション等のPPP/PFI導入可能性を調査し、最適な整備・運営手法について検討するもの。
- 蘆花記念公園を再整備するとともに、持続可能な維持管理・運営体制を構築し、市民や観光客への新たな価値・サービスの提供を目指す。

調査内容・スケジュール

【調査内容】

1. 前提条件の整理

ランドデザイン等をレビューし、対象施設の現況調査を実施したうえで、本市及び対象施設の現状と課題、事業化に向けた基本的事項等を整理する。

2. 市内事業者の参画促進

本事業への市内事業者の参画を促進するため、市内事業者を対象とした勉強会またはワークショップ、ヒアリングを実施する。

3. 民間事業者の意向調査

本事業への民間事業者の参画可能性を確認するとともに、民間事業者からの意見等を踏まえ事業の実現可能性を高めるため、サウンディング型市場調査の実施を支援する。

4. 事業内容(施設、機能等)・事業範囲等の検討

上記1～3の内容を踏まえ、本事業の目的、事業範囲、導入施設・機能、事業期間等を整理・検討する。また、法的・技術的見地からの課題や、活用可能な補助金等についても併せて整理・検討する。

5. 事業スキームの検討

上記4の内容を踏まえ、本事業の事業化に向けて想定される官民連携手法を比較検討したうえで、それらの導入可能性評価を行う。また、提案した事業スキームに基づき概算事業費を算出し、VFM(Value For Money)を確認したうえで定量的な評価を行う。

6. 出口戦略の検討(SIB、ブランド創出、地域共創)

本事業の事業化を見据え、事業開始後の安定的な施設運営や効果発現に資する取組や工夫といった出口戦略について検討する。

【先導性】

本事業では、「公園全体の機能・魅力の向上」と「園内の既存施設の再生・安定運営」の両立を目指し、Park-PFIとスモールコンセッションを組み合わせたスキームを検討する。また、事業の実現可能性や事業性の向上のため、同スキームにSIBを組み込む仕組みと効果についても検討し、事業化に向けた出口戦略の構築を目指す。

【有効性】

本事業は、都市公園の再整備と既存施設の再生を一体的に推進するモデルとして、汎用性を有する。特に、歴史的建造物などの身近で小規模な資産を活用し、複数の事業スキームを柔軟に取り入れることで、地域課題の解決やエリア価値の向上を図る手法は、他自治体の参考となる。

【調査スケジュール】

調査内容	6月	8月	10月	12月	2月
1.前提条件の整理					
2.市内事業者の参画促進					
3.民間事業者の意向調査					
4.事業内容・事業範囲等の検討					
5.事業スキームの検討					
6.出口戦略の検討					

【テーマ:②・③】歴史的建造物の再生を軸とした蘆花記念公園の再整備・運営事業化調査

【調査主体】神奈川県逗子市(人口5.54万人)

事業・施設の概要

【事業の概要】

- ▶事業対象地である蘆花(ろか)記念公園は、JR逗子駅より徒歩約20分(バス約5分)の場所に位置し、**年間20万人以上の集客がある逗子海岸からも徒歩約5分**と至近で、立地環境は良好。
- ▶昭和59年に開園し、都市計画公園と条例公園とで構成され、総面積は約4.3ha。園内には、**登録有形文化財の旧脇村邸や旧徳川家別邸として知られる旧郷土資料館を含む5つの遊休施設**があり、**これらの再生が本事業の柱**となる。
- ▶令和7年1月、本公園再整備の**基本構想として、「蘆花記念公園グランドデザイン」**を策定。「防災」「観光」「交流」を基本方針に据え、施設別の利活用アイデアとして、①避難所機能、②レストラン・宿泊機能、③体験学習・ワーケーション機能等を計画。
- ▶本公園を本市の新たな名所として整備し、**市民・観光客の双方に独自の価値やサービスを提供しながら、持続可能な維持管理・運営体制を構築することが狙い**。特に、歴史・文化的価値の高い公園内の施設については、**民間ノウハウを最大限に活用できる手法で「稼げる施設」として再生し、自主的な運営の仕組みを確立**したい。
- ▶その実現に向けて、**Park-PFIを活用して公園全体の魅力を高めるとともに、既存施設の運営にはスモールコンセッションを導入し、長期的な運営基盤の確立を図る戦略が適切と判断**。本調査でその有効性等を確認し、早期の事業化を図る。

【施設の概要】



蘆花記念公園	エリア		敷地(ha)		現状	管理	利活用アイデア（グランドデザインより）	
明治の文豪、徳富蘆花 にちなみ昭和59年開園	A 都市計画公園エリア		約 2.5		供用中	直営	ハイキングコース、野外炊事場、バーベキュー場、 キャンプ、駐車場（障がい者、施設運営者用）等	
	B 条例公園エリア		約 1.8					
事業対象施設	階数	構造	築年	耐震	延床(m ²)	現状	管理	利活用アイデア（グランドデザインより）
1 旧脇村邸	2	木造	91	×	約 408	未利用	直営	レストラン・カフェ、体験学習施設、研修施設等
2 旧郷土資料館	1	木造	112	×	約 272	未利用	直営	ビジターセンター、レストラン・カフェ、撮影所等
3 旧野外活動センター	3	RC	55	△	約 835	未利用	直営	災害時の一次避難所、宿泊施設、多目的ホール等
4 第一休憩所	1	木造	65	○	約 145	集会所等	直営	集会施設、宿泊施設、ワーケーション施設等
5 第二休憩所	1	木造	65	○	約 99	集会所等	直営	集会施設、宿泊施設、ワーケーション施設等

事業・施設の課題

- ＜課題1＞指定緊急避難場所としての防災機能強化
 - ▶本公園は、逗子海岸から直線距離で約300mと近接しつつも、標高11.5m~27.3mの高台にあるため、**津波一時避難場所に指定**。周辺住民や逗子海岸利用者の避難場所となり、防災拠点としての重要性は極めて大きい。しかし、**老朽化した既存施設では十分な対応を行えない懸念があるため、対策が急務**となっている。
- ＜課題2＞希少な歴史的建造物(市有財産)の有効活用
 - ▶本市は、行政区域の約半分を山林が占め、残る土地の約42%が住居系で構成される住宅都市(商業系は約2%)。**行政が活用可能な土地や建物が限られる中、本公園及び施設は貴重な公有財産**である。特に、**旧脇村邸は、資産家の別荘として昭和初期に建てられた和洋折衷の建築物であり、歴史・文化・建築的価値が高い**。
 - ▶一方、施設の老朽化等を背景に、一部を除き長年未利用の状態が続いており、貴重な資産が十分に活用されていない。新たな公共施設の整備が難しい中、これら**既存ストックを最大限に活用し、観光促進や地域活性化につなげる必要**がある。
- ＜課題3＞官民連携による持続的な維持管理・運営の仕組み構築
 - ▶現状、市民ボランティアの協力を得ながら本市が直営で管理。今後は、極力民間に委託し、**運営収益で維持管理費を賄う等、より持続可能な仕組みの構築が不可欠**。



検討経緯／事業化スケジュール

【上位計画等】

- ▶「逗子市総合計画中期実施計画(2023-2029)」において、**「蘆花記念公園維持管理事業」を主な取り組みの一つに位置づけ**ており、本事業は同計画に合致。
- ▶本事業の**基本構想として「蘆花記念公園グランドデザイン」を策定・公表済み**。ワークショップ(計3回)、説明会、パブリックコメントを経て、**市民の意見を集約・反映**。

【検討経緯】

平成28-29年 市民団体が旧野外活動センターの活用提案(合意形成得られず中止)
 令和5年3月 「逗子市総合計画中期実施計画(2023-2029)」策定
 令和6年3-10月 市民向け現地見学会、ワークショップ(計3回)、説明会の実施
 令和6年10月 ・**本市独自のサウンディング型市場調査を実施(計3者が参加)**
 ・**国土交通省地方ブロックプラットフォームにてサウンディングを実施(計4者が参加)**
 令和6年11月 「蘆花記念公園グランドデザイン(案)」公表

【事業化スケジュール(予定)】

