

【R7:先-5】 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 (実施主体:神奈川県逗子市)

逗子市基礎情報 (R7.12時点)
 ・人口:54,839人
 ・面積:17.28km²

【事業分野:公園】 【対象施設:都市計画公園及び条例公園】 【事業手法:PFI(RO)方式、Park-PFI、LABV方式】

調査のポイント

- 希少な歴史的建造物を含む遊休施設が複数所在する、まちなかの風致公園の再整備・運営にあたり、公園全体を一体的に捉えた事業コンセプト及び機能・用途等を検討
- 公園の段階的な整備・運営を前提に、PFI(RO)方式やPark-PFI、LABV方式といった多様な事業方式の導入可能性を検討し、LABV方式の優位性を確認。また、事業効果を高めるための仕組みとしてSIBの活用可能性も検討

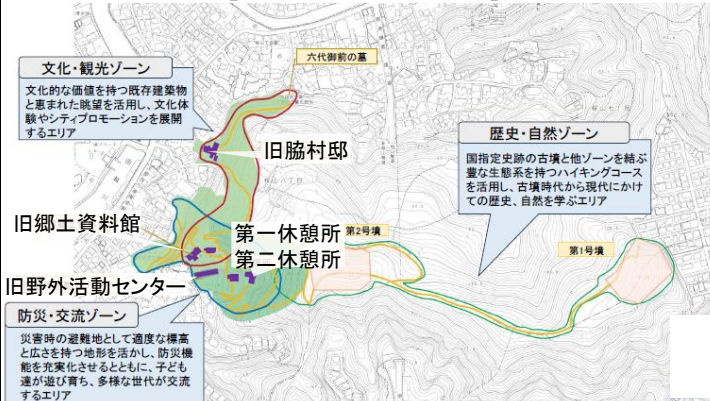
事業/施設概要

- 蘆花記念公園は、逗子ゆかりの作家・徳富蘆花にちなみ、1984年の逗子市制30周年を記念して開園した風致公園である
- JR逗子駅から徒歩約20分、京急逗子・葉山駅から徒歩約15分の距離に位置し、逗子海岸からも直線距離約300mと、市街地及び海岸部からのアクセスに恵まれた立地にある
- 公園内には、旧脇村邸(登録有形文化財)、旧郷土資料館、旧野外活動センター、第一・第二休憩所の5施設が所在
- 旧脇村邸、旧郷土資料館及び旧野外活動センターは現在利用されておらず、第一休憩所及び第二休憩所は休憩等の利用目的に限って利用されている
- 標高約11.5mの高台に位置し、逗子市地域防災計画において津波時の指定緊急避難場所に指定
- 公園の利活用の在り方について、地域住民や公園利用者との対話を重ねながら検討を進め、2025年1月に「蘆花記念公園(長柄桜山古墳群を含む)ランドデザイン」を策定

【対象地の位置図】



【エリアマップとゾーニング】



旧脇村邸



旧郷土資料館



旧野外活動センター



第一休憩所



目的・これまでの経緯

年	月	内容
2024年	3月	・蘆花記念公園内施設現地見学会 (68名参加)
	5月	・第1回ワークショップ (24名参加) テーマ:対象地の強みや弱み、施設の利活用検討について
	7月	・第2回ワークショップ (35名参加) テーマ:エリアブランディングと利活用案について
	8月	・第3回ワークショップ (31名参加) テーマ:各施設の利活用案について
	10月	・市民説明会 (35名参加) ・蘆花記念公園の再整備運営に関するサウンディング型市場調査 (3事業者)
	11月	・パブリックコメントを実施
2025年	1月	・ランドデザインを策定

本調査の目的

- グランドデザインに示された将来像の実現を図るため、遊休施設等の利活用、防災機能の強化、公園の一体的な再整備・運営方針の調査・検討
- 民間の知見や創意工夫を活かした官民連携手法の導入の調査・検討

【R7:先-5】 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 (実施主体:神奈川県逗子市)

調査結果

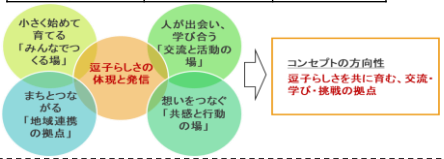
1. 対象施設の整理

対象施設に関して、法令の適用状況、インフラ整備状況等を整理した。

施設	適用	延床面積	土砂災害指定		インフラ	
			レッド	イエロー	電気	水道
旧脇村邸	都市計画公園・文化財	約409㎡	一部	全体	○	○
旧郷土資料館	都市計画公園	約197㎡	一部	全体	○	○
旧郷土資料館 離れ	都市計画公園	約75㎡	過半	全体	○	○
旧野外活動センター	条例公園	約835㎡	過半	過半	○	○
第一休憩所	条例公園	約145㎡	過半	過半	○	○
第二休憩所	条例公園	約99㎡	過半	過半	○	○

2. 市内事業者等の参画促進

開催名	日程	参加者
説明会	2025/8/20	12事業者
現地見学会	2025/9/3	7事業者
交流会	2025/9/30	8事業者



3. 民間事業者の意向調査

開催期間	開催方法	参加者
2025/9/5~ 2025/10/31	対面又は オンライン	14事業者

- 事業内容の提案には、旧脇村邸は飲食施設や企業・団体研修施設等、旧野外活動センターは地域交流、学びの拠点、滞在拠点等が挙げられた

4. 事業コンセプト(案)・導入機能等



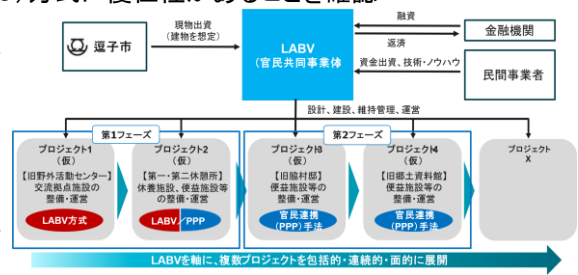
- 「逗子ミライサロン」を事業コンセプト(案)とし、多様な主体が関わり合いながら、交流、学び、挑戦が生まれる公園を目指す
- 対象範囲を、優先して整備する第1フェーズと将来協議による第2フェーズに分類
- 段階的な整備とすることで事業リスクの軽減を図り、民間事業者の参画を促す

導入機能区分	概要
① 交流・創造機能	市民や来訪者、事業者がとなり、活動が生まれる場
② 滞在・体験機能	公園での過ごし方を広げ、滞在時間を高める取組
③ 学び・発信機能	地域資源の理解や情報発信を通じて価値を広げる取組
④ 防災・共助機能	避難・備蓄等の防災機能と、日常の支え合いを育む基盤

期	施設	導入機能	想定用途
第1	旧野外活動センター	①、②、③、④	避難所、宿泊、カフェ、シェアキッチン等
	第一休憩所	①、④	避難所、備蓄庫、集会施設等
	第二休憩所	②、④	避難所、備蓄庫、休憩・滞在施設等
第2	旧脇村邸	①、②	レストラン、文化的サロン、研修施設等
	旧郷土資料館	②、③	ビジターセンター、レストラン・カフェ等

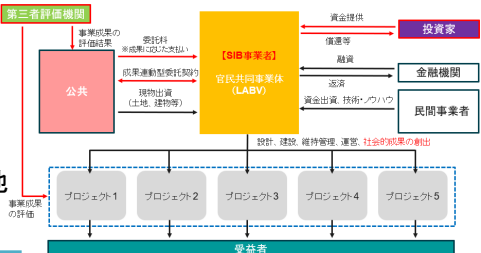
5. 事業手法等の検討

- 本事業の特性である、①公園全体の一体的な整備・運営、②段階的な事業実施に対応可能な柔軟性、③公共性の確保と持続的な運営の両立、④本市の財政負担の軽減及び平準化、⑤多様な民間事業者の参画可能性の5つの視点から、事業方式(従来方式、PFI(RO)方式、Park-PFI、LABV方式)を比較・検討 ⇒ LABV方式、次いでPFI(RO)方式に優位性があることを確認
- PFI(RO)方式にてVFMを算定したところ、マイナスとなり、本市の財政負担額が従来方式よりも増加する結果となった
- 要因は、事業費が小さくコスト軽減効果が働かなかったことが挙げられる
- 以上より、LABV方式による事業化を想定(右図参照)



6. SIBの活用検討

- 本事業の実現性を高め、成果創出を後押しするため、SIBを組み合わせた仕組みを検討(右図参照)
- 検討結果から、①資金調達手法の多様化及び民間事業者の参入促進、②成果志向による事業運営の促進、③地域連携による持続的な事業運営といった効果が期待できる



事業化に向けた今後の展望

- 今後は、本市及び民間事業者の理解促進と共創体制の構築を段階的に進め、事業化に向けた基盤を整えていく

